

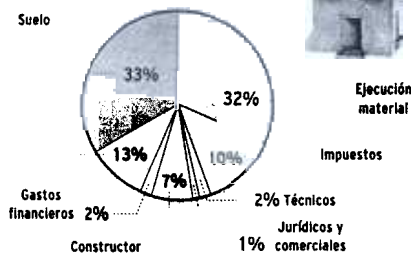
# El suelo supone el 33% del precio de un piso nuevo y «dispara» el mercado

El terreno cuesta tanto como la ejecución material de la vivienda en Vizcaya, según un informe del sector

Los expertos alertan de la especulación y piden a las instituciones que pongan en el mercado más solares

## EL VALOR DE LA VIVIENDA

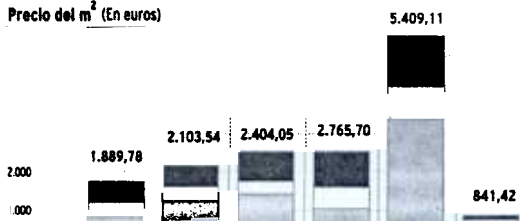
Relación de factores que inciden en el precio final de un piso nuevo en Vizcaya



Ejecución material

Impuestos

Precio del m<sup>2</sup> (En euros)



Suelo:	24,4%	47%	40,3%	27,6%	55,9%	15,6%
Ejecución material:	33,6%	21,9%	19,5%	30,4%	13,5%	42,5%
Otros:	42%	31,1%	40,2%	42%	30,6%	41,9%
Promoción						
Nº Viviendas:	Más de 100	Menos de 50	Más de 100	Menos de 50	Más de 200	
Tipología:	Colectivas	Adosadas	Aislada	Colectivas	Colectiva	VPO
Acabado:	Medio	Medio	Medio	Lujo		
Situación:	M. Izquierda	M. Derecha	M. Derecha	Bilbao	Bilbao	Bilbao
Fecha venta:	2001	2001	2002	2001	2002	

FUENTE: ERAILUR Comisión de la Edificación en Vizcaya

JOSÉ MARI REVIRIEGO BILBAO

Que hay poco espacio libre para la construcción de viviendas en Vizcaya y que, por tanto, el terreno es un bien revalorizado por su escasez eran premisas conocidas en el sector. Por eso no es lo mismo comprar en Bilbao (2.765 euros el metro cuadrado) que en el Duranguesado (1.682 euros). Pero lo que no se sabía con tanta certeza era la incidencia real que tiene la finca en el precio final de un piso nuevo. Por término medio, de cada 100 euros que se pagan por un inmueble, 33 corresponden al valor del suelo, un porcentaje sujeto a la «especulación» de su titular que «dispara» el mercado. Son las conclusiones de un estudio elaborado por Eraiur, asociación que reúne a promotores, arquitectos, aparejadores y constructores.

El informe toma como referencia 10 promociones realizadas en los dos últimos años en Vizcaya. Se trata de una muestra de 850 viviendas, entre pisos, adosados y edificaciones individuales.

## Inmuebles en propiedad

El documento, dado ayer a conocer, desglosa los factores que condicionan el precio de la vivienda. La primera conclusión es que vale tanto el suelo como la ejecución (incluidas mano de obra y material). Las razones hay que buscarlas en la propia sociedad -España es el segundo país de la UE con mayor porcentaje de inmuebles en propiedad (el 80%) - y en la ley de la oferta y la demanda. El precio



¿DÓNDE CONSTRUIR? Vista aérea de Bilbao, una ciudad en la que el

## LA OPINIÓN DE LA COMISIÓN ERAILUR

**CARLOS LÁZARO**  
PRESIDENTE

«Hay que quitar el miedo a vivir lejos del lugar del trabajo; en Mungia, Derio...»

**IÑAKI PÉREZ**  
PTVOZ. DE APAREJADORES

«Las diferencias en el precio no están en el ladrillo, sino en lo que cuesta el suelo»

**MARÍA VICTORIA MORRÁS**  
COLEGIO DE ARQUITECTOS

«Lo más importante es que se logre bajar el valor del solar para abaratar los pisos»

**ÓSCAR LANDETA**  
VOCAL DE CONSTRUCTORES

«Agentes técnicos y promotores están sujetos a control. El terreno, no»

ha subido un 50% en seis años.

Y en ello tiene que ver el suelo. «Es un valor meramente especulativo, que no genera riqueza al sistema productivo», según el informe. Se come una tercera parte del pastel, en vez de un 15% (porcentaje de las viviendas de protección oficial), que sería lo razonable «para no romper el mercado». La comisión aseguró que la obra sí está controlada a través del IPC.

Para abaratar la vivienda, los expertos abogaron por inspeccio-

nes fiscales a los propietarios del terreno -algunos «hacen tramas» y cobran 'en negro'-. También instaron a las instituciones a recalificar más terreno para pisos y defendieron una Ley del Suelo que regule quién y cuánto se puede edificar.

El presidente de Eraiur, Carlos Lázaro, recordó que algunas autonomías han propuesto ya que «alguien externo a la propiedad del suelo intervenga» para sacar al mercado los solares en letargo y frenar así la especulación.