

El suelo supone el 33% del precio de un piso nuevo en Vizcaya

De cada euro que el usuario dedica a la compra de una vivienda nueva, treinta y tres céntimos se destinan a sufragar el coste del suelo, superando incluso en un punto el porcentaje absorbido por la ejecución material de la obra (31,9%).

Estos datos se desprenden de un informe elaborado por la Comisión de la Edificación en Vizcaya, Erailur, que debería ser tomado como ejemplo a imitar por agentes de otras provincias.

Periódicamente aparecen en los medios de comunicación estudios sobre la evolución del mercado inmobiliario que analizan la marcha del sector residencial en España. Sin embargo, encontrar informes que desglosen a dónde va a parar cada euro que pagamos por la compra de una vivienda no es tan fácil.

La recientemente constituida Comisión de la Edificación Erailur –que agrupa a los constructores, promotores, arquitectos y aparejadores vizcaínos– ha elaborado un trabajo en el que describe la actividad de los agentes que intervienen en el proceso de edificación de una vivienda y su incidencia en el precio final de la misma.

Dada la escasa información que hay al respecto y la importancia que tiene conocer qué factores determinan el coste de un piso –máxime cuando en los últimos seis años su precio se ha incrementado

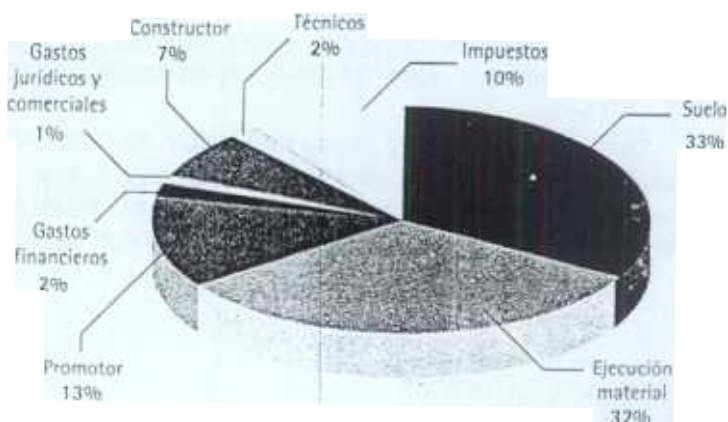
en un 50%–, la iniciativa de Erailur debería ser imitada por el resto de provincias españolas.

Los resultados obtenidos en este estudio quizás no sean extrapolables a todos los casos, pero sí pueden dar una idea muy aproximada de la dinámica del sector.

Desglose de variables

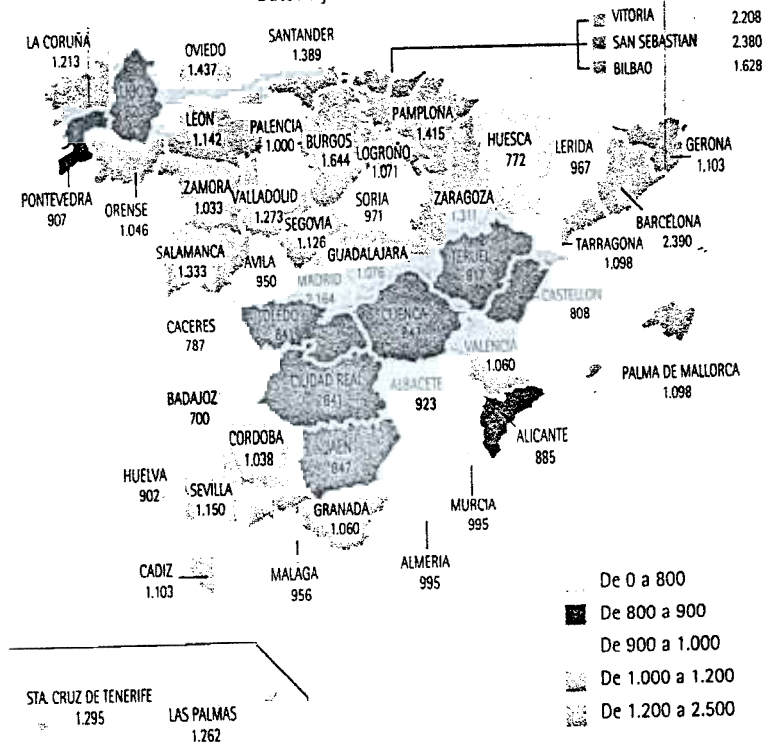
Según el informe de Erailur, de cada euro que el consumidor paga por una vivienda nueva, 32 céntimos se destinan a sufragar la construcción del edificio, 33 corresponden a pagar el precio del suelo sobre el que se ha edificado, 13 céntimos son para el promotor, 7 para el constructor, 10 céntimos se dedican al pago de impuestos, 2 al trabajo de los arquitectos y aparejadores, otros 2 cubren los gastos financieros generados durante el proceso y cerca de un céntimo va a parar a los profesionales jurídicos y comerciales que intervienen en el

Desglose del precio de una vivienda media en Vizcaya



Precios medios de vivienda nueva en capitales de provincia

Datos a junio de 2002 en Euros/m²



empresas aseguradoras que exigen una estructura empresarial consolidada ha propiciado una primera criba y una mayor profesionalidad en el sector de la promoción.

Este aumento de la garantía de calidad ha traído consigo la uniformidad de los márgenes de beneficio de los promotores, que actualmente se pueden situar en una horquilla que está entre el 10 y el 15%, según Erailur.

El constructor y los técnicos

La labor del constructor en Vizcaya es remunerada con un porcentaje medio del precio por metro cuadrado que ronda el 7%, mientras que el de los técnicos que intervienen en el proceso de edificación –arquitectos y aparejadores– supone un 2%, porcentaje que varía muy poco de una promoción a otra.

Finalmente, los impuestos repercuten en el precio final de la vivienda aproximadamente en un 10%,

siendo el IVA el más importante (7%). Otras tasas que inciden durante el proceso de edificación son la licencia, el ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras) y el impuesto de sociedades a los que hace frente el promotor.

Como conclusión, lo que dispara el precio de un piso es el valor del suelo, que no aporta ninguna ri-

queza al esquema productivo. Ante este problema, Erailur insta a la Administración a buscar fórmulas que permitan reducir la repercusión de esta variable en el coste de la vivienda. De momento, su interesante iniciativa ya ha puesto el dedo en la llaga con los números sobre la mesa, que es como deben hacerse las cosas. ■

La vivienda nueva se encarece un 4,4% hasta junio

El informe de Eriailur analiza la situación del mercado residencial desde un punto de vista que no deja de ser complementario al de los estudios realizados por empresas especializadas en tasaciones inmobiliarias. Por ese motivo, avanzamos las principales conclusiones de los últimos trabajos de Sociedad de Tasación y Tinsa:

- * Según Sociedad de Tasación, el precio de la vivienda nueva de tipo medio en las capitales de provincia se ha situado al final del primer semestre de 2002 en 1.517 €/m² construido.
- * El incremento del precio medio semestral (4,4%) ha sido inferior al del último semestre de 2001, que fue del 5,5%.
- * El aumento del precio medio en los últimos doce meses ha sido del 10,1%.
- * En 11 capitales de provincia el precio medio unitario de la vivienda todavía no supera los 900 €/m² construido.
- * Las ciudades con precios unitarios más altos son Barcelona (2.390 €/m²), San Sebastián (2.380 €/m²) y Madrid (2.164 €/m²).
- * Las más baratas son Badajoz, Huesca, Cáceres, Castellón de la Plana, Teruel y Lugo, cuyos precios medios están comprendidos entre los 700 €/m² de Badajoz y los 820, de Lugo.
- * La oferta de vivienda nueva a lo largo del año se va a mantener parecida a la de 2001 mientras que la demanda previsiblemente se retraerá, lo que provocará que el crecimiento de los precios sea inferior al de períodos anteriores.
- * De acuerdo a los datos de Tinsa, que recuerda que los mercados de vivienda evolucionan y las tasaciones de un trimestre son diferentes de las de un trimestre anterior o posterior, el precio medio de la vivienda nueva a 21 de junio de 2002 se situaba en 1.285 €/m², con un incremento del 15,13% en el total anual.
- * El crecimiento de los valores es muy desigual en los diferentes puntos geográficos.

Para Lázaro, "el suelo tiene que estar controlado fiscalmente por la Administración para que quienes se benefician con él contribuyan con impuestos". Asimismo, valora positivamente que algunas autonomías hayan propuesto como medida que "alguien externo a la propiedad del suelo intervenga" para sacar al mercado solares en letargo.

Materiales y mano de obra

La ejecución material es, lógicamente, una de las partidas que mayor incidencia tiene en el precio final de la vivienda por ser la principal actividad de este proceso. Es la construcción del edificio: mano de obra, estructura, materiales, cimentación, instalaciones...

En el caso de Vizcaya, se puede establecer un precio medio por me-

tro cuadrado construido que estaría entre los 615 y los 780 euros.

A la hora de analizar la influencia de esta variable, el factor que hay que tener en cuenta es el de la urbanización. No es lo mismo la inversión en infraestructuras que hay que realizar en la construcción de un conjunto de adosados en un entorno rural que en la construcción de un edificio de viviendas en terreno urbano. Es decir, los ladrillos, hormigón, mano de obra, etc. cuestan lo mismo en todas las promociones, pero la urbanización de la zona en la que se edifica varía mucho: en un entorno urbano es mínima y en uno rural o en terrenos no edificados hay que realizar una gran inversión en aceras, calles, infraestructuras de luz, agua, electricidad...

España es el segundo país de la Unión Europea con un mayor porcentaje de viviendas en propiedad (80%) y el que cuenta con el mayor número de segundas residencias, donde pasar el tiempo de ocio

Según esto, los precios por metro cuadrado construido, sin tener en cuenta la urbanización, varían muy poco de una promoción a otra, aunque una esté en el centro de la ciudad y otra en un municipio ubicado a veinte kilómetros.

El promotor recibe el 13%

El beneficio del promotor es variable. En primer lugar, puede variar dependiendo del tipo de edificación, puesto que no puede ser el mismo para dos viviendas unifamiliares en suelo rural que para cien viviendas en suelo urbano.

Otro factor que hasta ahora influía de forma notoria en los márgenes de beneficio de los promotores es la gran diversidad que existe en este sector en cuanto a solidez empresarial.

En estos momentos, la LOE establece ya la suscripción obligatoria por el promotor de un seguro de diez años que cubra los daños que afecten a la seguridad estructural. Esta mayor regulación de la figura del promotor y la intervención de

La opinión de los expertos

CARLOS LAZARO,
presidente de Erailur:

"Para que comprar una casa no fuera tan caro, el precio del suelo en vivienda libre no debería rebasar el 20%, es decir, debería suponer entre el 15 y el 16% del valor del piso. En vivienda de protección oficial, se situaría cerca del 10%".



proceso de compraventa de la vivienda.

Para obtener el desglose porcentual del precio de la vivienda, se ha realizado una media partiendo de una muestra de promociones representativas del mercado vizcaíno. Los casos de los que se han obtenido estos resultados corresponden a 850 viviendas distribuidas en diez promociones realizadas en Bilbao y en otros municipios vizcaínos, incluyendo viviendas colectivas, adosados e individuales, con acabados medios en casi todos los casos.

La mayor parte de la muestra se enmarca en la promoción de viviendas colectivas con precios de venta muy cercanos a la media que establecen para la Comunidad Autónoma Vasca, tanto el departamento de Vivienda del Gobierno Vasco como la mayoría de las consultoras y empresas de tasación.

El suelo, principal protagonista

La principal causa de la subida de los precios de la vivienda nueva hay que buscarla en las leyes de mercado, basadas en la oferta y la demanda, a las que no es ajena el suelo.

Este es la parte física indispensable en todo proceso de edificación y un factor que incide sustancialmente en el precio final, puesto que es la materia prima. Tal y como se ha descrito antes, un tercio del coste de la vivienda se destina a pagar a los titulares de la propiedad del terreno, quienes no participan más allá de la venta del mismo ni apor-

JOSE LUIS ESTEVAS-GUILMAIN,
vicepresidente de Sociedad de Tasación:

"Mientras haya crecimiento económico, sigan aumentando las rentas familiares y las condiciones crediticias sean favorables, crecerá la demanda de vivienda. Ahora bien, estamos creciendo menos y los tipos de interés están repuntando, lo que previsiblemente la retrasará".



FERNANDO RODRIGUEZ Y R. DE ACUÑA,
presidente de Europea General
de Valoraciones:

"De momento, el sector no tiene que ir preparándose para un descenso de la actividad residencial. Debería hacerlo en caso de que en 2004 se enfriara en exceso la economía".

tan valor añadido durante el proceso, pero condicionan directamente su viabilidad económica.

El precio de un solar se mueve en una horquilla de valores muy variable, dependiendo de su ubicación, oferta, demanda, especulación, etc., pero la escasez de suelo edificable, la presión de la demanda y un planteamiento muy restrictivo por parte de las administraciones en cuanto a la recalificación de terrenos, han propiciado que el precio de este factor alcance valores muy elevados.

En este sentido, todos los expertos coinciden en señalar que las administraciones públicas y los ayuntamientos deberían 'liberar' más

suelo, es decir recalificar el no urbanizable como urbanizable. En una situación de demanda enloquecida como la actual, cuanto menor sea la oferta, más se encarecerán los precios.

En opinión de Carlos Lázaro, presidente de Erailur y de la Delegación en Vizcaya del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, "tanto técnicos, como promotores o constructores están sujetos al control que la libre competencia establece, pero el suelo, al tratarse de un bien escaso, no lo está. Esta situación ha propiciado que el propietario de un terreno obtenga mayores beneficios vendiéndolo, sin generar empleo ni esfuerzo".