

El suelo supone un tercio del precio final en los pisos nuevos

De cada euro que usted aporta para comprar una vivienda de nueva construcción, 33 céntimos están destinados a pagar el precio del suelo, una cantidad superior incluso a la propia ejecución material del inmueble. La Comisión de la Edificación en Bizkaia, Eraiur, ha presentado recientemente un informe para dar a conocer a la opinión pública cuáles son los agentes que intervienen en la construcción de una vivienda en nuestro territorio y, por decirlo de una forma coloquial, la parte del pastel que se lleva cada uno a su respectiva despesa. Con las conclusiones de este trabajo en la mano, sus autores instan a la Administración "a que busque fórmulas para reducir la repercusión del suelo en el precio final, el único concepto que aseguraría un abaratamiento de la vivienda".

J.M.GOMEZ

El mes de septiembre suele ser una época propicia para hacer nuevos planes. Hay quienes se decantan por ponerse en forma y comenzar a practicar un deporte, a otras personas les da por apuntarse a un cursillo o comenzar a coleccionar algunos de esos fascículos que pueblan los kioscos de prensa, y hay gente, aún más osada, que se decide a sumergirse en la compra de una vivienda. Y decimos sumergirse porque adentrarse en la aventura inmobiliaria se asemeja a una incursión submarina en la que el potencial comprador se nota ahogado por cifras con algunos menos ceros que antes -gracias a la entrada en circulación del euro- pero igualmente asfixiantes. Es entonces cuando surgen las inevitables preguntas: ¿quién se va a enriquecer a mi costa? ¿a dónde va a ir a parar mi sueldo durante los próximos 30 años? Eraiur, Comisión de la Edifi-

cación en Bizkaia, una asociación sin ánimo de lucro que agrupa a los principales promotores, constructores, arquitectos y aparejadores del territorio acaba de publicar un informe en el que explica cuál es el reparto del pastel inmobiliario movidos por "la creciente preocupación de la sociedad vizcaína por el precio de la vivienda".

Entre las conclusiones de este trabajo -elaborado a partir de una muestra representativa de promociones de vivienda nueva tanto en Bilbao como en diversos municipios de sus alrededores- sus autores no dudan a la hora de señalar al principal culpable del encarecimiento de los inmuebles: el suelo.

De cada euro que el consumidor paga por una vivienda nueva en Vizcaya, 33 céntimos se destinan a pagar el precio del suelo sobre el que se ha edificado, un céntimo por encima del coste de la ejecución material de la misma. El promotor (13 céntimos),



El coste del suelo absorbe 33 céntimos de cada euro invertido en una vivienda nueva

GIL

los impuestos (10), el constructor (7), los arquitectos y aparejadores (2), los gastos financieros (2) y los profesionales jurídicos y comerciales (1) son los agentes que se reparten la porción del pastel sobrante.

En opinión de los responsables de Eraiur, no cabe duda de que el suelo es el agente desestabilizador en el precio de la vivienda, un concepto que recuerdan no genera ningún tipo de riqueza.

"La Administración ha de buscar fórmulas que permitan reducir la repercusión del suelo en el precio de la vivienda. El amplio margen de beneficio que genera la venta del suelo permite que se lleven a cabo políticas de control de su coste, ya que además es el único agente no industrial. Los demás -técnicos, promotores y constructores- están sujetos al control de la libre competencia, cosa que no ocurre con el suelo", explica Oscar Landeta, vocal de la Asociación de Constructores y

Promotores de Bizkaia en Eraiur.

Un bien caro y escaso

Con estos datos los miembros de esta asociación quieren borrar la creencia de que son los promotores quienes se enriquecen a costa del esfuerzo económico de sus clientes.

"Es cierto que la vivienda ha subido su precio mucho en los últimos años, pero ni los materiales han incrementado su coste en esta proporción, ni mucho menos el sueldo de los agentes que intervienen en el proceso. Lo que ha subido es el precio del suelo, porque hay poco", señala el presidente de Eraiur, Carlos Lázaro.

Esta escasez es realmente un problema ya que el suelo es la parte física indispensable en el proceso de edificación de una vivienda y su precio varía en torno a una horquilla bastante grande, dependiendo de su ubicación,

de la oferta y la demanda, y de la especulación. También varían los porcentajes. Así, un piso en pleno centro de Bilbao puede destinarse hasta el 50 por ciento de su importe al pago del suelo, mientras que este porcentaje desciende hasta el 15 ó 16 por ciento en la periferia de la capital vizcaína.

"La escasez de suelo edificable, resultado de la propia orografía del territorio vizcaína, la presión de la demanda -acrecentada por la bajada de los tipos de interés, la positiva evolución del paro y las facilidades hipotecarias de las entidades financieras- y un planeamiento muy restrictivo por parte de las administraciones a la hora de recalificar terrenos han propiciado que se alcancen estos valores. Para que la bajada de precios sea apreciable la clave está en el tema del suelo y reducir su peso hasta la mitad del actual", adelanta desde la asociación Eraiur.

El precio medio del metro cuadrado en Bilbao se sitúa en 2.550 euros

J.M.G.

"Jóvenes" entrados ya en la treintena que se resisten a abandonar la casa de sus padres, parejas que optan por buscar alojamiento en localidades cántabras o de la comarca de Uribe Kosta para encontrar -por el mismo precio o por menos incluso- un piso similar o mejor al que ofertan a la vuelta de su esquina, bolsillos hipotecados desde el final de los estudios hasta casi la jubilación,... estos son algunos de los síntomas de que algo no funciona en el mercado inmobiliario bilbaíno, contemplado desde el punto de vista del comprador, por supuesto.

Durante los pasados meses de junio y julio, los responsables del grupo popular en el consistorio bilbaíno recopilaban más de quinientos anuncios de ofertas de inmuebles publicados en la prensa local y el 5 de septiembre presentaron sus conclusiones. A saber, el precio medio del metro cuadrado en la Villa asciende a 2.550 euros (424.284 pesetas) y el desembolso medio al que obliga la adquisición de una vivienda de 106 metros cuadrados asciende a 272.250 euros (más de 45 millones de pesetas).

Estas cifras oscilan, lógicamente, dependiendo de las características del inmueble y, sobre todo, de su ubicación. No es lo mismo -eso lo sabe cualquiera que haya barajado la idea de vivir en un domicilio de su propiedad- preguntar en el Casco Viejo que hacerlo en Abando. Un dato curioso: en cualquier mercado,

capital vizcaína se concentran en esta zona, donde el metro cuadrado viene a salir a unos 3.509 euros (583.848 pesetas).

Oferta desigual
Uribarri, Deusto y Basurto-Zorroza, donde el precio medio del metro cuadrado ronda los 2.600 euros (432.000 pesetas) son los distritos que siguen a Abando en la lista de zonas "privilegiadas" de Bilbao, mientras que Rekalde y el Casco Viejo -que cuentan con las viviendas más pequeñas y más grandes de la Villa, respectivamente- son las opciones más asequibles para los potenciales compradores bilbaínos.

En cuanto a la oferta, el 59 por ciento restante tiene un reparto desigual. Así, mientras que Rekalde y Uribarri acaparan el 15 por ciento cada uno, Begoña sólo dispone de un 4 por ciento libre y Otxarkoaga un 1 por ciento.

El portavoz popular, Antonio Basagoiti, instó al Ayuntamiento a "reservar suelo en Basurto, Zorroza, Zorrozaure y Olabeaga para construir viviendas y venderlas después a bajo precio; una labor similar a la que realiza Etxebide".

► El distrito de Abando concentra 41 de cada cien viviendas en venta en la capital vizcaína

sea cual sea el producto que se quiera adquirir, existen alternativas económicas y caras, y generalmente predominan las primeras. En el ruedo inmobiliario bilbaíno, no. Es precisamente Abando -donde un piso cuesta una media de 460.791 euros (76 millones de pesetas)- el distrito que cuenta con el mayor porcentaje de ofertas. 41 de cada cien viviendas puestas a la venta en la



La vivienda, un sueño al alcance de sólo unos pocos

GIL