

ERAILUR PRESENTA EL INFORME QUE HA ELABORADO SOBRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN BIZKAIA

ERAILUR, Comisión de la Edificación en Bizkaia, se presenta a la sociedad vizcaína como una asociación sin ánimo de lucro que agrupa a los principales agentes del sector de la edificación. Pretende optimizar las relaciones entre promotores, constructores, arquitectos y aparejadores en Bizkaia y, además, quiere convertirse en un referente en temas relacionados con el sector de la edificación. También persigue mejorar las relaciones entre el fabricante y el cliente y velar porque los altos niveles de calidad de las viviendas en Bizkaia se mantengan. Por otro lado, facilitará información y estudios que ayuden a los ciudadanos a comprender y entender el proceso de construcción de un edificio y las obligaciones y derechos de cada una de las partes que intervienen en este proceso.

Con fecha de 15 de julio del presente año, ERAILUR presentó en una rueda de prensa en Bilbao un informe que ha elaborado sobre el precio de la vivienda en Bizkaia; éste se ha realizado a partir de una muestra de promociones representativas del mercado vizcaíno. Los porcentajes que se han obtenido, corresponden a 850 viviendas distribuidas en diez promociones realizadas en Bilbao y en sus diversos municipios, incluyendo viviendas colectivas, adosados o individuales y 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 empresas consultoras y de tasación.

España es el segundo país de la Unión Europea que tiene el mayor porcentaje de viviendas en propiedad y, además, es el país de Europa que cuenta con el mayor número de viviendas secundarias.

El precio de la vivienda libre, aquella que no es de protección oficial, ha sufrido en los últimos seis años un incremento de más del 50%. La principal causa de esta subida hay que buscarla en las leyes del mercado basadas en la oferta y la demanda. Se ha producido un aumento en la demanda de viviendas nuevas propiciada por la bajada de los tipos de interés, la positiva evolución del paro y las facilidades hipotecarias ofrecidas por las entidades financieras.

Euskadi es una de las tres comunidades autónomas, junto con Cataluña y Madrid, con los precios más altos del territorio nacional y además fue la comunidad con la vivienda nueva más cara en el 2001, al cerrar el año con un precio medio de 2.100 € por metro cuadrado.

DESGLOSE DEL PRECIO DE UNA VIVIENDA MEDIA EN BIZKAIA

De cada euro que el consumidor paga por una vivienda nueva en Bizkaia, 32 céntimos corresponden a pagar

por la construcción del edificio, 33 están destinados a pagar el precio del suelo sobre el que se ha edificado, 13 céntimos son para el promotor, 7 corresponden al constructor, 10 se destinan al pago de impuestos, 2 céntimos van al trabajo de arquitectos y aparejadores, otros 2 se dirigen a los gastos financieros generados durante el proceso y alrededor de un céntimo corresponde a los profesionales jurídicos y comerciales que intervienen en el proceso de comercialización de la vivienda.

AGENTES

Los principales agentes que intervienen en el proceso de edificación de una vivienda son tres: el promotor, los técnicos (arquitectos y aparejadores) y el constructor. También hay que considerar partes del proceso, por un lado al suministrador del suelo y, por otra parte, al comprador final o usuario, que es quien, en última instancia, abona todo el proceso.

FUNCIONES DEL PROMOTOR: Es el agente que inicia el proceso con la adquisición, en primer lugar, del suelo para después pasar a organizar a los demás agentes. Además, suscribe los seguros y gestiona y obtiene las licencias y autorizaciones administrativas. Una vez finalizada la vivienda, el promotor articula su comercialización a los usuarios: finales directamente o a través de un agente de la propiedad

inmobiliaria. El promotor inicia el proceso pensando en un margen de beneficio que lógicamente debe superar el rendimiento del dinero en cualquier forma de ahorro tradicional. Por lo que, resumiendo, el objetivo del promotor es obtener un margen de beneficios que le permita recuperar la inversión inicial, continuar con su actividad de forma rentable y comprar más suelo, activando de esta manera uno de los principales motores de la economía.

FUNCIONES DEL

CONSTRUCTOR: Es el agente que se encarga de ejecutar con medios humanos y materiales la edificación con sujeción al proyecto. El Presupuesto de Ejecución Material es el costo material de la construcción del edificio, que comprende principalmente la mano de obra y los materiales. El Presupuesto de Ejecución Material se ha tomado tradicionalmente como referencia para el resto de las partidas del proceso de edificación al ser la partida invariable de cada promoción.

FUNCIONES DE LOS

TÉCNICOS: Son los agentes que engloban a arquitectos y aparejadores e intervienen activamente en el proceso de la edificación de una vivienda.

El arquitecto es el técnico que realiza el proyecto de edificación y dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales conforme al proyecto realizado.

El aparejador o arquitecto técnico es el agente que se encarga de la dirección de la Ejecución Material de la obra y, específicamente, del control de calidad de ésta, de la coordinación de la seguridad y del control económico.

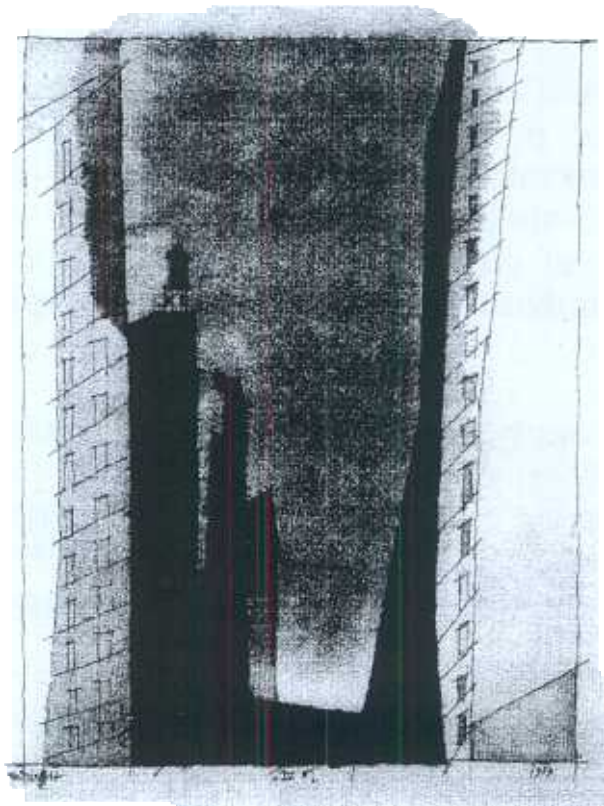
La labor de estos técnicos se puede complementar con la de otros profesionales, así como de laboratorios que controlan la calidad de los materiales y de la ejecución.

La Ejecución Material es una de las partidas que mayor incidencia tiene en el precio final de la vivienda por ser la principal actividad de este proceso.

Un factor que incide primordialmente en el precio por metro cuadrado 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,

donde hay que invertir considerablemente en la realización de aceras, calles, infraestructuras de luz, electricidad y agua, que en la construcción de un edificio de viviendas en terreno urbano, en el que la inversión es mínima.

Los impuestos que repercuten en el precio final de la vivienda son aproximadamente un 10%, siendo el más importante el IVA (7%) que paga el comprador al adquirir su vivienda. Otros impuestos 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.





El suelo es la parte física indispensable en el proceso de edificación y un factor que incide directamente en el precio final de la vivienda, ya que es la materia prima, junto con la propia construcción material del edificio. Los precios del suelo se mueven en una escala de valores muy variable, dependiendo de su ubicación, oferta, demanda, especulación, etc..., pero la escasez de suelo edificable, resultado de la propia orografía

del territorio vizcaíno, la presión de la demanda y un planamiento muy restrictivo por parte de las administraciones en cuanto a la recalificación de terrenos han propiciado que el precio del suelo en Bizkaia alcance unos valores demasiado elevados.

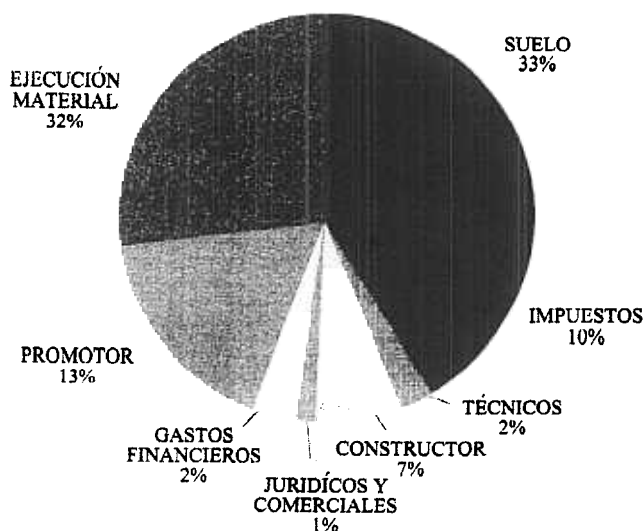
ERAILUR en su informe concluye subrayando que es necesario prestar una mayor atención al problema del precio del suelo para permitir reducir el de la vivienda, entendiendo que el margen actual es tan amplio que permite las actuaciones necesarias para su reducción y adecuación a los márgenes de beneficio del resto de los agentes que intervienen en el proceso de edificación de una vivienda, sobre todo cuando se trata de un bien escaso que, como ha apuntado ERAILUR anteriormente, no se rige por las leyes de la competencia y no genera actividad económica más allá del propio beneficio.

ERAILUR, finalmente, llama la atención a la administración para que las políticas urbanizadoras y la de vivienda, que son los motores de este sector, se lleven de una manera racional, materializándose en un mayor apoyo a la iniciativa privada en el urbanismo o en cambios legislativos de aquellas normas cuyos efectos han sido contraproducentes para la estabilización del precio de la vivienda como, por ejemplo, la Ley de la Protección de la Vivienda de 1994.

ERAILUR acaba su exposición ofreciéndose a colaborar con las instituciones competentes en esta materia, para un debate en profundidad sobre el tema y una búsqueda conjunta de soluciones.

CONCLUSIÓN

DESGLOSE DEL PRECIO DE UNA VIVIENDA MEDIA EN BIZKAIA



CONCEPTO	%	€/m ²
Suelo	32,7%	746,21
Impuestos	10,3%	235,04
Técnicos	2,1%	47,92
Ejecución material	31,9%	727,95
Constructor	7,2%	164,30
Profesionales jurídicos y comerciales	1,3%	29,66
Gastos financieros	2,4%	54,76
Promotor	12,8%	292,09
PVP	100%	2.282*

*Precio del metro cuadrado de una vivienda nueva en el primer trimestre de 2002 según el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.