



Los costes de construcción de la vivienda representan otro tercio del precio de venta.

## El valor del suelo alcanza el 33% del precio de un piso nuevo y dispara el mercado

La Comisión de Edificación de Vizcaya, Erailur, recomienda a las administraciones competentes liberar suelo, actualmente muy escaso, para conseguir abaratar alrededor de un 15% el coste de la vivienda nueva.

La Comisión de Edificación de Vizcaya, Erailur, que agrupa a arquitectos, aparejadores, constructores y promotores, ha imputado al elevado precio que tiene el suelo edificable en Bizkaia, que llega a suponer el 33% del precio de un piso nuevo, la carestía que registra la vivienda de nueva construcción.

En un informe sobre vivienda nueva elaborado el pasado año por esta asociación sin ánimo de lucro tomando una muestra de diez promociones de vivienda nueva en Bizkaia, tanto de pisos como de adosados y de casas individuales, se constata que, como media, el 33% del valor final de mercado de una vivienda se debe al precio pagado para obtener el suelo donde

Si se evalúa el plazo de amortización del préstamo, el 41% de los individuos opta por una vigencia de entre 15 y 20 años, el 35% decide devolverlo en un plazo superior a 20 años y el 20% en menos de 15 años.

Por otra parte, el 46% de los compradores solicita un préstamo cuyo importe supera en más del 75% el valor de la vivienda y el 14% de los sondeados afirma destinar más del 40% de sus ingresos mensuales a la amortización del préstamo hipotecario.

Además, el 27% de los propietarios o titulares ha realizado reformas en su vivienda habitual y el 16% ha pedido un préstamo para financiarlas.

edificar. Otro tercio del precio final, un 32%, se deriva de los costos de ejecución material de la vivienda, (preparación del terreno, materiales de construcción y mano de obra); y el otro tercio a los del promotor, constructor, (si lo hubiera), impuestos, profesionales técnicos, (arquitecto y aparejador), profesionales jurídicos y comerciales y gastos financieros.

Los responsables de Erailur reclamaron la implicación de las administraciones competentes en materia de vivienda, (ayuntamientos, diputaciones y Gobierno vasco), para, entre otras acciones, liberar suelo edificable, actualmente muy escaso, para conseguir abaratar el coste de la vivienda. Estiman que la intervención de las administraciones en este sentido podría redundar en un descenso aproximado del 15% del precio de la vivienda nueva, como ocurre en las promociones de protección oficial, en las que el coste del suelo edificable supone sólo el 16% del coste final del piso.

El informe de Erailur reconoce, no obstante, que los precios de la vivienda libre de nueva construcción han subido un 50% en los últimos seis años en Bizkaia debido al aumento de la demanda sobre este segmento del mercado inmobiliario.

**ACCIONES SOBRE SOLARES.** Otra medida que los integrantes de Erailur consideran que contribuiría a reducir el precio de las viviendas sería que las administraciones públicas permitiesen la realización de acciones de urbanización sobre solares edificables que sus propietarios se niegan a poner en el mercado para su aprovechamiento, como ya se admite en Valencia. El informe recuerda que Euskadi fue en 2001 la tercera comunidad autónoma del Estado con los precios de la vivienda más caros, tras Cataluña y Madrid, y la primera con la vivienda nueva más cara con un precio medio de 2.100 euros por metro cuadrado.

Esta medida, sin embargo, se elevaba ese año hasta los 2.765,70 euros por metro cuadrado en promociones de pisos libres de acabado tipo medio en zonas periféricas de Bilbao.