

# ECONOMÍA

Las promotoras han aprovechado el boom inmobiliario para incrementar sus márgenes sobre las viviendas y aplicar recargos de más del 200% sobre los costes de edificación. Bilbao, Sevilla, Barcelona y Madrid se han convertido en las ciudades más explotadas. La tendencia de aumento de márgenes se ha multiplicado en los últimos años y su coste supone ya, de media, el 32% del precio final de un piso.

## Las promotoras aprovechan el 'boom' de la vivienda para aumentar sus márgenes

Bilbao, Sevilla, Barcelona y Madrid se convierten en las zonas más explotadas, con recargos de hasta el 235% en el precio

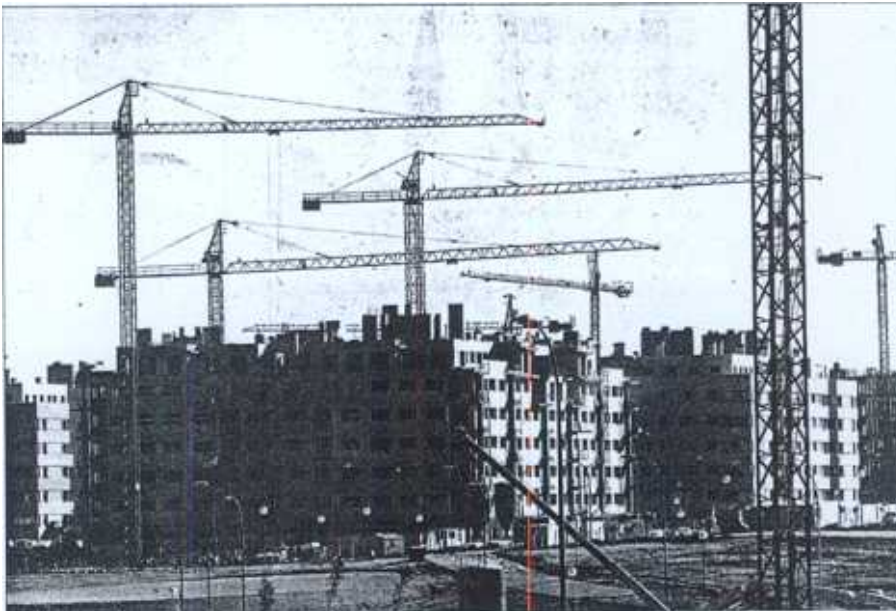
C. CUESTA, Madrid

Las grandes ciudades, que han experimentado subidas del precio de la vivienda superiores al 17% en 2002, como ha sido el caso de Madrid, se han convertido en el auténtico colchón financiero de las promotoras. Las empresas del sector han fijado márgenes en las ventas de inmuebles superiores al 200% del coste real de construcción de los pisos.

En un año en el que el incremento medio del precio de los pisos se situó en el 15%, según las principales empresas de tasación españolas, los ciudadanos bilbaínos tuvieron que pagar, de media, a las empresas inmobiliarias un sobrecargo de un 235% sobre los costes de edificación. Si se tiene en cuenta que el gasto total de construcción —mano de obra más materiales de construcción— para entregar un metro cuadrado de vivienda completamente finalizado a los compradores se situó el año pasado en una media de 505 euros en Bilbao, el margen obtenido por la promotora alcanzó los 1.186 euros, según los datos que se desprenden del tradicional anuario del mercado inmobiliario elaborado por la consultora RR. de Acuña & Ass.

No se trata del único caso en el que los márgenes se alejaron de forma desproporcionada de la evolución del mercado. Si el precio del metro cuadrado en Sevilla

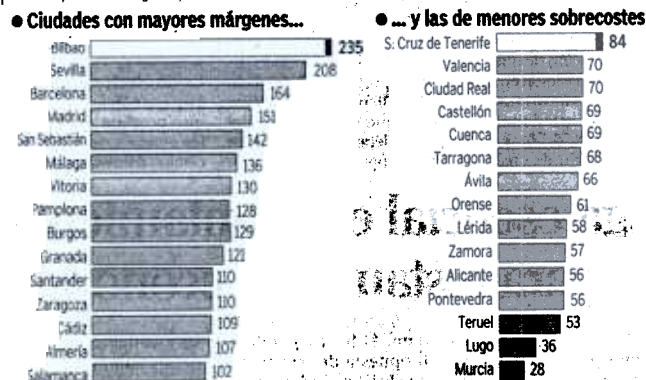
**Un piso de cien metros en Madrid soporta un recargo de la promotora de 82.700 euros**



Los fuertes márgenes de las promotoras se han unido a un encarecimiento del suelo, que alcanza un 160% en el caso de Barcelona. / JUAN M. MARTÍN

### LOS MÁRGENES DE LAS PROMOTORAS SE DISPARAN

Porcentaje de sobrecargo del precio de la vivienda sobre los costos de producción.



Fuente: elaboración propia

se situó el año pasado en una media de 1.593 euros, de ellos, un total de 843 euros fueron a engordar los márgenes de venta de las promotoras. Otros 345 se destinaron a pagar el suelo, y los 405 restantes a sufragar los costes de edificación. El margen supuso no sólo la partida más importante sino que, además, supuso el 208% de los gastos reales de construcción. Barcelona, con un margen del 164% sobre los costes reales, y Madrid, con un

151% son las siguientes ciudades en esta clasificación. En el polo opuesto aparecen Murcia, en el que las promotoras se confirman con un 28%. Lugo, con un 36%, y Teruel, con un 53%.

#### Incremento desde 2000

Y el panorama se agrava si se observa la tendencia a lo largo de los años. Entre los años 2000 y 2003, todas las grandes ciudades españolas han sufrido un aumento de los márgenes de las promotoras. Y de nuevo es Bil-

bao la ciudad en la que más impulso han cobrado estos sobrecostes: han pasado, en dos años, de un 158%, hasta el récord nacional absoluto de un 235%. La media nacional ha pasado de un recargo de 339 euros hace dos años a 381 euros por metro en la actualidad. "Y no es el único beneficio que obtienen las promotoras", destaca Fernando Rodríguez, presidente de la consultora inmobiliaria Acuña. "Las empresas adquieren el suelo dos años

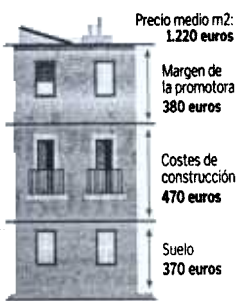
antes de entregarlo a los compradores, y lo hacen por medio de financiación ajena: o del banco o de los

**Las diferencias de márgenes oscilan entre el 235% de Bilbao y el 28% de Lugo**

propios compradores. De esta forma las fuertes subidas del precio del suelo se han convertido en un moti-

#### ● A dónde va cada euro

Reparto del precio, por conceptos, que se paga por cada m<sup>2</sup> de vivienda. Datos medios de España en 2002.



Expansión

## NUEVO PACTO PARA ADECUAR EL PRECIO AL PIB NOMINAL

C. MORAN, Madrid

El Gobierno calcula que el alza de los precios de la vivienda se adecuará en los próximos meses a la evolución del PIB nominal, en el entorno del 6%. Según el secretario de Estado de Economía, Luis de Guindos, se trata de una previsión ajustada teniendo en cuenta la evolución de los precios a largo plazo, que ha seguido una marcha paralela a la de la economía salvó en los tres últimos años —alzas anuales del 15%—. En su opinión, un incremento del 6% es compatible con "el empleo y la renta en España". El encarecimiento registrado desde 1998 es atribuible al repunte de la demanda —la formación de nuevos hogares asciende a 200.000 de media anual— y a la mejora de las condiciones laborales y financieras. Aunque la oferta también ha crecido, no ha compensado esta evolución, lo que se ha traducido en un encarecimiento de los pisos.

#### Patrimonio neto

Para Guindos, que ayer participó en el congreso organizado por el Consejo General del Notariado, la mejor solución es actuar sobre la oferta y para ello es necesario conseguir un gran acuerdo nacional para abaratar el suelo. En su opinión, el pacto alcanzado en enero entre Fomento y diez autonomías "fue un paso importante" pero insuficiente, ya que es necesario la incorporación de las comunidades socialistas y los ayuntamientos para que funcione bien. Economía también ha disminuido la alarma por el aumento del endeudamiento de las familias y los riesgos ante una subida de tipos. Guindos subrayó que la tasa de endeudamiento ha sido compensada con la revalorización de activos inmobiliarios, "con lo que el patrimonio neto de las familias ha crecido sustancialmente desde 1998". Esta opinión contrasta con las declaraciones del gobernador del Banco de España, Jaime Caruana, que ayer alertó sobre el rápido endeudamiento, que hace que las decisiones de gasto sean "más sensibles" a variables como los tipos y el empleo.