



6

Desglose del Coste por Viviendas

EL SUELO SUPONE EL 33% DEL PRECIO DE UN PISO NUEVO EN BIZKAIA

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.

Para obtener el desglose porcentual del precio de la vivienda, se ha realizado 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.

Éste 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 aportan 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.

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 Bizkaia, se puede establecer un precio medio por

Desglose del Coste por Viviendas

metro 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...

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 influyó 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. Estos márgenes de beneficio de los promotores 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 Bizkaia 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 riqueza al esquema productivo.

Desglose de variables

Según el informe de Erailur, de cada euro que el consumidor paga por una vivienda nueva:

