

**FERNANDO RODRIGUEZ**, presidente de Europea de Valoraciones

## «Sin terreno disponible entraremos en una espiral de subida de precios»

F. C. MADRID

—¿La polémica entre los ayuntamientos y el Gobierno por la cesión del 10 o 15% de suelo es clave para los precios de los pisos?

—El suelo es lo que realmente más influye sobre el precio de la vivienda. Aunque la diferencia entre el 10 ó el 15% que tengan que ceder los promotores es sustancial, lo más trascendente es el tiempo de tramitación de los proyectos. En estos momentos, para que un suelo esté listo para urbanizarse pueden transcurrir entre cuatro y siete años. Si he-

mos encarecido tanto ese suelo con ese tiempo de tramitación tan largo, encima ceder un 15 en vez de un 10% es una barbaridad. Porque se está dando suelo activado con intereses y gastos a costa del promotor.

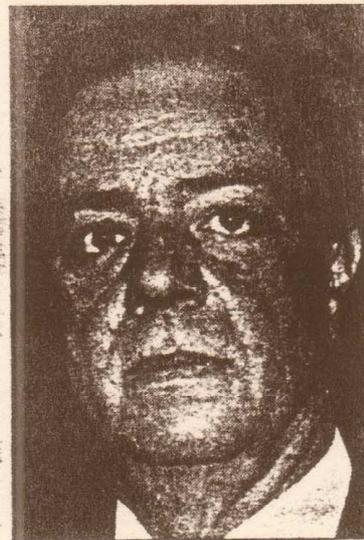
—¿Mientras la venta de suelo siga siendo la principal vía de ingresos de los municipios el problema del suelo no tendrá solución?

—En algunas grandes ciudades, el 25% del suelo está en manos de la Administración, si tenemos en cuenta a ayuntamientos, comunidades autónomas, Renfe y el Ejército. En muchos casos se retiene ya que si fuerza-

ran la venta provocaría una caída del precio. Es bueno que haya una oferta diferente de suelo y no un monopolio. Lo que ha pasado con la VPO en algunos sitios es un ejemplo de lo que no se debería hacer. Sacar suelo para VPO, de la que sólo se pueden aprovechar algunas personas, está bien pero no a costa de encarecer el suelo de la vivienda libre.

—¿Cómo ve el mercado de la vivienda para 1998?

—Se venden pisos con cierta fluidez pero sin suelo disponible entraremos otra vez en una espiral de subida de precios. Ni por la subida de costes ni por la de



F. Rodríguez. FOTO J. CORTUO

los salarios deberían subir los precios de los pisos. Sin embargo, vemos un repunte claro en el año 1998. Los ayuntamientos, sobre todo, y las comunidades autónomas, tienen la llave para que esto no ocurra.