En Portada

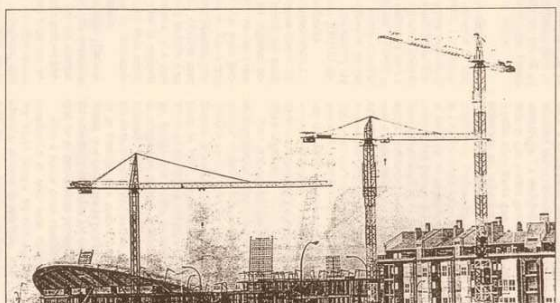
Los problemas del Gobierno para liberalizar el mercado alientan la especulación y encarecen la vivienda

Suelo sin techo

CONSUELO R. DE PRADA

El problema del suelo en España no tiene arreglo, al menos por el momento, pese a los anuncios del Gobierno Aznar desde su toma de posesión de que iba a abordar de inmediato una profunda liberalización de este mercado. La vivienda en propiedad se ha encarecido un 4% y la vivienda en alquiler un 6% en los últimos doce meses, aunque el coste de la vida —el IPC— sólo ha subido un 1,6% y pese a que los tipos de interés de los préstamos hipotecarios se han abaratado en 1,3 puntos desde diciembre. Los datos son tozudos y las interpretaciones libres —el Ministerio de Fomento aseguraba el martes que el precio de la vivienda bajó en el primer trimestre—.

Cómo conseguir suelo barato sigue siendo un enigma. Los Gobiernos hacen cambios reiterados en las normas, pero, de momento, consiguen más bien poco. Por ahora el suelo supone de media la cuarta parte del precio de la vivienda libre en España —en la protegida el porcentaje no puede superar el 15%—. Pero eso es la media. En las ciudades donde los precios están por las nubes, como son Madrid, San Sebastián o Barcelona, el impacto del suelo ronda el 35% como promedio, aunque en muchas promociones esa cifra se queda casi ridícula y puede llegar al 60%. Mucho más caro que en países como Holanda, que cuenta con los precios más baratos de Europa, pese a haberle ganado espacio al mar para poder construir, y siendo el país con mayor densidad de población de la UE. Curiosamente, España es un país escasamente poblado para su superficie, y tan sólo un 6% de su territorio está urbanizado, frente al 14% de los Países Bajos.



La falta 'artificial' de suelo para edificar impide un abaratamiento del mercado de viviendas. / CRISTÓBAL MANUEL

Desde mediados de la década de los ochenta, algunos terrenos se han revalorizado un 400%. Las muestras son evidentes, sobre todo en el sector de oficinas madrileño. Entre 1987 y 1991, algunos solares para oficinas en la carretera de La Coruña subieron de 17.000 a 150.000 pesetas el metro cuadrado, y cerca del aeropuerto, en ese mismo período, pasaron de 25.000/35.000 a unas 200.000 pesetas por metro cuadrado.

Incluso en los últimos meses, y tras los cambios legales que se están sucediendo, el precio del suelo sigue repuntando en algunas zonas. "No hay suelo, y eso hace que se prevean dificultades para promociones de dentro de dos o tres años", comenta Jesús Martín, presidente de Larcovi. Martín cree que el encarecimiento se debe a su escasez en el mercado, y a que quienes lo tienen, ante la mejoría económica, lo ponen más caro, aprovechando que la demanda está ahí y sigue tirando.

¿Quién tiene la culpa? ¿De verdad no hay suelo? ¿Se especula con él? Hay todo tipo de teorías. Para unos, la solución está en liberalizar el suelo y que todo sea urbanizable, excepto aquellas zonas que se consideren protegidas, que es lo que se ha propuesto en la nueva Ley del Suelo, que de momento se sigue discutiendo en el Parlamento. Para otros, el problema radica en administrar el que ya está en el mercado, porque consideran que desde que el suelo es urbanizable hasta que se edifica pasa demasiado tiempo. Pero hay más teorías. Hay quien cree que se debe a la excesiva lentitud en los trámites burocráticos hasta que se construye. La realidad en este sentido es que suelen pasar entre tres y ocho años hasta que un suelo se convierte en urbanizable, y luego hay que urbanizarlo para empezar a construir. Incluso los amantes de la Ley del Suelo valenciana ponen el dedo en un aspecto que en esta comunidad parece que está dando buenos resultados: es necesario un agente urbanizador que se dedique a sacar suelo, sin ningún otro cometido. En el sector se considera que este mercado es demasiado rígido porque sus inversores reaccionan sólo ante situaciones de escasez de demanda para evitar que los precios caigan. "No es un mercado transparente y competitivo", dicen algunos.

Pero el gran caballo de batalla es disponer de terreno barato para reducir el coste de la vivienda. En 1990 se aprobó una ley con el Gobierno socialista; dos años después, en 1992, un texto refundido. En junio de 1995 se volvió a la carga, dando una vuelta de tuerca, y se adoptaron nuevas medidas, intentando acabar con algunos corsés de la anterior normativa. Ahora se tramita una nueva Ley del Suelo, que consagra la posibilidad de urbanizar en todos los terrenos que no se consideren protegidos.

Pese a todos estos cambios, la conclusión es sólo una: ninguna ley hasta ahora ha conseguido abaratar el coste de este bien. Además, hay una asunto que debe solucionarse. Los ayuntamientos son los primeros interesados en vender suelo a precios de mercado y al mejor postor. El problema es que las corporaciones locales se financian en buena parte con la venta de suelo, de ahí la necesidad de reformar la ley. También será necesario agilizar el paso de suelo urbanizable a urbanizado para poder construir. Según datos del Ministerio de Fomento, hasta ahora en España había en torno a 1,3 millones de hectáreas de suelo municipal. De esta cifras 81.000 hectáreas eran suelo urbano y unas 65.000 urbanizables. El resto, 1,144 millones de hectáreas, sería suelo no urbanizable, aunque cuando entre en vigor la nueva Ley del Suelo una buena parte pasarán a ser urbanizables.

La portavoz de infraestructuras del PSOE, Cristina Narbona, cree que se puede producir una compra masiva de suelo rústico para venderlo como urbanizable a mayor precio. "La raíz del problema no se aborda con esta norma, en necesario intervenir desde el principio para lograr vivienda barata, haciendo reservas de suelo y edificando a precios bajos. En la Comunidad de Madrid, por ejemplo, en los últimos años se ha multiplicado por dos el suelo calificado como urbanizable. Hay suelo para hacer 300.000 viviendas y los precios no bajan. Además, los propietarios de ese suelo no lo están desarrollando. El problema es que se hacen viviendas caras en vez de protegidas y no hemos sabido aprovechar lo que la Ley del Suelo de 1992 preveía, que era expropiar si no se cumplían los plazos".

¿Pero cuánto suelo hay en España? Las estadísticas son poco fiables. Según un inventario encargado por el antiguo MOPTMA (Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente) a un grupo de expertos en 1995, el suelo vacante en municipios de mas de 20.000 habitantes ronda las 185.000 hectáreas de suelo urbanizable, mientras que el ya urbanizado supera las 255.000 hectáreas. Estos datos, a juicio de Narbona, indican que hay 3,5 veces la cantidad de suelo urbanizado que se necesita hasta el 2011.

"Además, el problema no se resuelve con sacar más suelo urbanizable al mercado. Es necesario ayudar al centro de las ciudades, recuperar e incentivar la urbanización que ya existe", asegura Narbona. Esto supone que el suelo ocupado por la ciudades españolas pueda crecer aún en una proporción del 40%. Pero estos datos corresponden a la normativa anterior. Con la actual, que sigue debatiéndose en el Congreso, el número de hectáreas que pueden salir al mercado sería superior.

La opinión de la portavoz socialista, por supuesto, no es compartida por otros expertos, quienes consideran que el problema es que no hay suficiente suelo.

Hay datos curiosos, según Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la firma R. R. de Acuña y Asociados. Solo en la Comunidad de Madrid, una de las ciudades donde el suelo es más caro, hay actualmente unos 24.000 solares ya urbanizados (12.000 en la ciudad), al margen de los nuevos PAUS (que pretenden construir unas 500.000 viviendas en los próximos 10 años). "De estos solares, un 25% pertenece a la Administración, que vende y especula. La Administración es el mayor especulador; además, lo saca poco a poco, porque necesita dinero para financiarse", dice Rodríguez de Acuña. Considera que el problema de suelo que se da en algunas ciudades se debe a que en algún momento se limitó, por unos planeamientos mal hechos, y a partir de ahí las subidas fueron excesivas. "En Madrid, y en general en casi todas las ciudades, hay suelo. El problema es que no está donde la gente quiere ir a vivir. Además, el suelo está caro en aquellas ciudades donde el planteamiento ha sido cicatero, se ha retrasado o está desfasado con la realidad del mercado. Esto ha hecho que los precios suberan, unido también a la especulación de cada propietario, que quiere sacar el máximo partido a lo suyo".

Rodríguez de Acuña diferencia dos situaciones en las ciudades donde el suelo se ha disparado: aquellas en que no hay espacio físico para crecer, como es el caso de la cornisa Cantábrica o de Barcelona, y las ciudades que son llanas y tienen mucho espacio para edificar. En este último caso estaría Madrid. "En años pasados se pensó que la ciudad no iba a crecer mas y no se puso suelo en el mercado susceptible de ser urbanizado. Se limitó la dotación de la capital y esto ha obligado a que la gente se haya tenido que ir fuera, donde tampoco estaban preparados para esa presión, y el suelo también subió de precio".

Otra ciudad donde el precio del suelo se ha *desmadrado* es Burgos. "Ahora se está aprobando un nuevo plan, pero cuando el suelo está muy alto es difícil bajarlo. Por el contrario, en las ciudades donde los planteamientos urbanos se han hecho bien, como en Pamplona, Valencia o Palma de Mallorca, los precios del suelo no tienen tanta relevancia el precio de la vivienda", añade Rodríguez de Acuña.

El presidente de Intec Consultores, José Barta, arguye que, además de la falta de suelo donde se pueda edificar, en buena parte de las ciudades hay demasiada rigidez en los usos. "y es necesario flexibilizarlos. Además, si falta suelo es porque la ley y los procedimientos administrativos dificultan su desarrollo. Convierten un bien generoso en algo escaso. Y no que tienen suelo pueden especular porque la competencia es limitada. Las leyes se han hecho para la Administración sin tener en cuenta las necesidades del mercado". Martín Eynes, presidente de Vallehermoso, también cree que el problema radica en la falta de suelo. "Los ayuntamientos sacan suelo a tasta y lo hacen al alza; esto no ayuda a bajar los precios. Además, el problema del suelo reside en conflictos de financiación local mas que en problemas técnicos y urbanísticos". La solución parece que pasa por prevenir mejor las necesidades de vivienda, de forma que haya suelo disponible, ya que para prepararlo se necesitan muchos años. Pero antes debe arreglarse otro problema: La nueva Ley del Suelo del Gobierno recoge que la cesión a los ayuntamientos sea del 10%, frente al 15% que había anteriormente. Esto está provocando enfrentamientos entre corporaciones locales y el Ejecutivo, ya que las primeras consideran que no debe reducirse la cesión bajo ningún concepto. Enfrentamientos que paralizan aún más el mercado. Por otra parte, una reciente sentencia del Tribunal Constitucional sobre la Ley del Suelo de 1992 reconoce a las comunidades autónomas importantes competencias en materia de suelo. Esto obligará a todas las comunidades a desarrollar legislaciones específicas.

Alza desigual

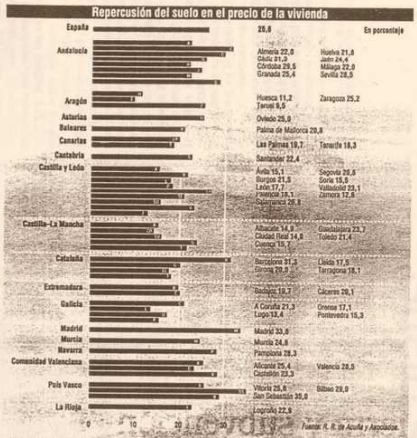
C. R. DE P.

El precio de la vivienda sube, pero no tanto como apuntaban algunas estimaciones. Durante el primer semestre, según los datos de Sociedad de Tasación, el precio ha aumentado un 0,8% y se observa un ligero repunte en comparación con el último semestre de 1996. El ritmo de viviendas iniciadas se va recuperando en los últimos meses. Tras las últimas subidas el precio medio de la vivienda se sitúa en 168.100 pesetas por metro cuadrado.

Pero el comportamiento no ha sido igual en toda España. Así, los mayores aumentos se han producido en Murcia (4,7%), Canarias (4,1%), Asturias (3,8%) y Cantabria (3,1%). En el lado opuesto se sitúan Extremadura y Aragón, donde comprarse una vivienda es un 3% y un 9,4% más barato, respectivamente, que a principios de año. Como siempre, Madrid y Barcelona siguen con los precios más caros: 240.000 y 250.000 pesetas, respectivamente.

Las previsiones para el segundo semestre señalan un aumento suave de precios para la vivienda nueva, hasta superar en uno o dos puntos la inflación.

En Portada



Hasta ocho años para edificar

C. R. DE P.

Para edificar en una parcela hay que dar una serie de pasos, que pueden durar hasta ocho años.

En primer lugar, debe tenerse en cuenta el Plan General de cada Ayuntamiento. Este plan es el instrumento de planteamiento que clasifica los usos permitidos del suelo: urbano, urbanizable, rústico y protegido. Estos planes tienen una vigencia de cuatro años, que se suele prorrogar otros cuatro. Teniendo en cuenta ese plan, el propietario o propietarios del terreno ya saben si el suelo va a tener las dotaciones necesarias, si ya es urbano, ante lo cual ya se puede edificar, si es imposible hacerlo porque tiene especial protección o es una reserva natural.

El problema se plantea cuando el suelo es urbanizable. Aquí hay que seguir una serie de pasos antes de poder construir. En primer lugar, todo suelo urbanizable esta dividido en una serie de sectores, según queda aclarado en el Plan General. Estos sectores deben, a su vez, desarrollar cada uno de ellos un plan parcial. Éste se debe hacer posteriormente por los interesados, es decir, por los propietarios del terreno. Una vez hecho, se entrega en el Ayuntamiento para su aprobación. Para elaborar un plan parcial es necesario que se pongan de acuerdo un 67% de los propietarios, y esto se retrasa mucho porque suele haber muchas *pegas*.

Igualmente se debe constituir una junta de compensación, que es la que tiene que velar por los intereses de los representados. Una vez hecho todo esto se presenta el plan parcial en el Ayuntamiento, que da una aprobación inicial. Posteriormente, y durante unos dos meses, debe salir a información pública para que se puedan presentar alegaciones.

Terminado ese periodo, el nuevo estudio, con las alegaciones incluidas, se discute en el Ayuntamiento para dar el visto bueno definitivo o incluir algún cambio.

Con la aprobación definitiva se distribuyen las parcelas y se redacta el proyecto de urbanización, que también debe ser aprobado por el Ayuntamiento. A partir de ese momento el suelo pasa a ser urbano y hay que pedir las licencias de edificación, que, dependiendo de cada Ayuntamiento, pueden tardar entre uno y nueve meses.

"En todos estos trámites se ha tardado entre seis y ocho años desde su inicio", dice German Pérez Barrio, director gerente de Tinsa.

Ejército y Renfe, los grandes terratenientes

C. R. DE P.

El Ejército y Renfe son los mayores propietarios de suelo en España, un suelo que está repartido por todo el territorio nacional y en lugares, en algunos casos, estratégicos. Un suelo que venden a precios de mercado y que poco ayuda a la bajada de precios.

El Ejército, al igual que está haciendo la Iglesia con algunas de sus propiedades, ha optado por acceder al mercado inmobiliario para financiarse. El desconeso en el número de efectivos y la futura profesionalización del Ejército han motivado el aumento de instalaciones militares, en desuso, que en algunos casos están ubicadas en los mejores lugares de las ciudades. En Ceuta y Melilla, por ejemplo, ocupan un tercio del término municipal. En otras zonas pueden llegar hasta el 2% de la superficie provincial.

Como curiosidad, hay que señalar que los terrenos que utilizan los ejércitos pertenecen al Patrimonio del Estado. Las Fuerzas Armadas son meros usuarios. La superficie global de las instalaciones militares asciende a unos 1.500 millones de metros cuadrados, es decir, 150.000 hectáreas, de las que una parte ya está a la venta y otra irá saliendo al mercado en breve. En total, en los últimos meses la Gerencia de Infraestructura de la Defensa tenía en venta 46 millones de metros cuadrados, repartidos en unas 500 propiedades, algunas de ellas vendidas en subasta en los últimos meses. En los últimos 15 años, el Ministerio de Defensa ha ingresado 46.000 millones de pesetas por venta o enajenación de instalaciones militares. Además, con la nueva ley muchos terrenos que eran rústicos pasan a poder ser urbanizados, con el consiguiente aumento de precio.

Renfe es otro de los grandes propietarios y ha visto en la venta de suelo también un buen negocio. Aunque es complicado analizar cuanto suelo tienen, el último inventario de esta empresa recoge unos 2.100 recintos ferroviarios, con una superficie de 48 millones de metros y 1.800 edificios en estaciones, con 720.000 metros cuadrados.

Los promotores también tienen suelo, aunque algunos expertos inmobiliarios aseguran que los grandes apenas tienen un 1% del suelo existente. Sin embargo, consideran que los pequeños propietarios de solares son uno de los grandes causantes de las subidas, ya que compran el suelo para especular y sacar plusvalías. "De todos modos, mantener suelo en los momentos actuales, con la política del Gobierno y, por ejemplo, con el Plan General de Madrid, que saca mucho terreno al mercado, puede ser un negocio ruinoso. Además, hay quien tiene terrenos atesorados en zonas que están fuera de lo que desea la gente, y puede que se queden con ellos", dice Rodríguez de Acuña.