

En el sector de la vivienda, todos los profesionales conocen el hecho paradójico de que en España el precio del suelo incrementa, más o menos, el 50 por ciento el coste final de la vivienda, de ahí que el

Gobierno trate ahora de implantar medidas de creación de espacio urbano más barato para la edificación. En este reportaje se hace un análisis de la incidencia de dicho coste.

## EL SUELO GRAVA CASI EL 50% EL COSTE FINAL DE LA VIVIENDA

Cuando se analiza el precio de la vivienda en España por capitales de provincia, se observa que para algunas de estas poblaciones el coste es excesivamente elevado y no obedece al nivel de clasificación de la capital y provincia. Si estudiamos la relación entre el precio de la vivienda y el salario, se observa igualmente que se produce un desajuste muy fuerte, oscilando dicha variación entre el salario de cuatro y diez años.

Sobre este mismo particular, habría que mencionar que la financiación de una vivienda hace que su precio financiado duplique aproximadamente su coste de partida. Esto quiere decir que, destinado todo el salario a su financiación, harían falta, dependiendo de cada provincia, entre ocho y veinte años para realizar dicha compra, si se financiara al 10% con pago aplazado.

En la realidad, esto no es así, puesto que la media de financiación tomada por el comprador suele estar entre el 60 y el 70% de su valor, lo que determina en todas aquellas provincias en las que se encuentra el precio de la vivienda en torno a cuatro veces el salario medio, que podrían ser compradas por sus habitantes con una financiación media de 10 años, aproximadamente, y éstos constituyen el 50% de las capitales de España. Sin embargo, en el resto de las pobla-

ciones, la situación se muestra frecuentemente muy difícil para el comprador.

Habría que preguntarse por qué en estas capitales la vivienda es más cara. Realmente lo que encarece la vivienda no son los costes de producción -la construcción en sí-, donde las oscilaciones entre el punto más caro y más barato no suele ser superior al 20%. En otra comparación, se relaciona el precio de la vivienda libre con el coste de construcción y se observa que dicha relación se encuentra entre menos de dos y más de cuatro veces, y a su vez, que esta relación no obedece de ninguna manera tampoco al nivel de la capital de provincia.

### Coste del suelo

En el cuadro 1, aparece el precio del suelo por provincias, el precio de la vivienda y la repercusión en ella del peso específico del sue-

**El precio del suelo puede encarecer el coste final de la vivienda entre el 13,3% y 46,5%**

lo. Si se observa que éste oscila entre un 10 y un 35% y que si lo comparamos con el esfuerzo financiero que tiene que realizar el comprador, coincide con la relación que existe entre el precio de la vivienda y el coste de construcción.

Por lo tanto, y sin querer adivinar algo que es conocido por todos, el precio de la vivienda está íntimamente ligado al coste del suelo. Se podría decir que, realmente, el peso específico del suelo no es suficientemente fuerte como para determinar el mayor precio que tiene la vivienda con su peso específico, sin embargo es así, ya que los costes de la vivienda se accionan con los costes financieros.

En este sentido, hay que pensar que el coste financiero para un crédito del 10% y jugando con pesos específicos del precio del suelo también del 10% y del 35%, se convierten en precios finales del 13,3% y del 46,5%. Si esta cifra la comparamos con el precio final de la vivienda, podemos considerar que son los precios del suelo y la financiación los que elevan, finalmente, el de la vivienda.

En realidad, cuando se observa el suelo en los cuadros adjuntos, los costes de urbanización son más o menos comunes para toda la orografía nacional, con diferenciales inferiores al 10%, y los costes fiscales de su tramitación son también más o menos comunes.

CUADRO 1

	Precio suelo	Precio vivienda	% P. suelo/P. vivienda
España	35.300	137.000	25,8
Almería	24.200	110.000	22,0
Cádiz	41.600	133.000	31,3
Córdoba	37.200	126.000	29,5
Granada	30.500	120.000	25,4
Huelva	22.200	102.000	21,8
Jaén	26.600	109.000	24,4
Málaga	24.200	110.000	22,0
Sevilla	34.800	122.000	28,5
Huesca	11.000	98.000	11,2
Teruel	9.000	95.000	9,5
Zaragoza	33.800	135.000	25,2
Oviedo	40.000	160.000	25,0
Palma Mallorca	25.000	120.000	20,8
Las Palmas	22.600	115.000	19,7
Tenerife	23.900	130.000	18,3
Santander	35.000	156.000	22,4
Avila	18.000	119.000	15,1
Burgos	35.500	165.000	21,5
León	22.300	126.000	17,7
Palencia	23.000	127.000	18,1
Salamanca	43.000	159.000	26,8
Segovia	28.000	135.000	20,8
Soria	18.600	120.000	15,5
Valladolid	33.000	143.000	23,1
Zamora	14.000	113.000	12,6
Albacete	15.200	102.000	14,9
Ciudad Real	14.800	105.000	14,0
Cuenca	18.600	118.000	15,7
Guadalajara	30.000	126.000	23,7
Toledo	23.100	108.000	21,4
Barcelona	75.200	240.000	31,3
Girona	23.600	118.000	20,0
Lleida	19.700	112.000	17,5
Tarragona	22.500	124.000	18,1
Badajoz	19.000	96.000	19,7
Cáceres	21.300	106.000	20,1
La Coruña	30.100	141.000	21,3
Lugo	14.700	109.000	13,4
Orense	20.000	117.000	17,1
Pontevedra	18.900	123.000	15,3
Madrid	80.000	238.000	33,6
Murcia	28.000	114.000	24,6
Pamplona	41.900	148.000	28,3
Alicante	26.100	103.000	25,4
Castellón	22.800	98.000	23,3
Valencia	36.000	125.000	28,5
Vitoria	46.100	180.000	25,6
San Sebastián	87.300	250.000	35,0
Bilbao	58.000	200.000	29,0
Logroño	29.400	128.000	22,9

## Los costes de financiación del suelo y de la construcción, disparan de forma desproporcionada el precio final

### Elevación del precio

¿Qué es, pues, lo que determina la fuerte elevación del precio del suelo? Evidentemente es su propia oferta, puesto que las oscilaciones del precio del suelo no calificado entre las diferentes provincias es muy similar, luego lo que determina el precio del suelo es el nivel de oferta procedente del planeamiento urbanístico.

Si se atiende a este concepto, en el caso de que el planeamiento urbanístico se encuentre muy desarrollado, el precio del suelo es más bajo, y si el planeamiento se encuentra atrasado o es inexistente, el precio del suelo sube. Según esta consideración, capitales de bajo nivel dentro del conjunto nacional, elevan el precio del suelo por motivo de que el planeamiento urbanístico está retrasado.

Dicha apreciación determina que la elevación del precio de la vivienda por culpa del precio del suelo es un tema puramente político en donde una mala gestión determina que gran parte de los habitantes de una ciudad se encuentran privados, por razón de su elevado precio, de un bien tan prioritario como es la vivienda.

Finalmente, cuando se habla de suelo y de planeamiento, hay que tener en cuenta que no es lo mismo que el suelo esté calificado o que esté ya urbanizado. En este sentido, puede existir abundante suelo calificado y poco suelo urbanizado, lo que, al final, no resuelve eficazmente el problema, como se observa en muchos municipios españoles.

Fernando Rodríguez de Acuña y Colectivo Espes