



# Expansión INMOBILIARIO

**SUMARIO** • Soluciones para estabilizar el precio del suelo: Cataluña, Madrid, Valencia, Andalucía y País Vasco • Las subastas de suelo deben cambiar • Crecen los precios de alquiler en Europa • Las ventas de promociones crecen en Madrid • Sobre el terreno

Fomento asegura que la subida de la vivienda es coyuntural, mientras expertos y promotores no ven fácil salida

## El alza de precios del suelo divide al sector

**RAFAEL MINER**, Madrid

Todos contra todos. Los toques de atención del titular de Fomento, Arias Salgado, y el secretario de Estado de Economía, Cristóbal Montoro, para que se moderen los precios, han revuelto el mercado.

El hecho es irrefutable. Los precios medios de la vivienda nueva y usada crecieron cerca del cuatro por ciento en el tercer trimestre de este año, y las alarmas se han disparado.

La mayoría de los promotores asegura que este aumento se debe al incremento de los costes de construcción y del suelo.

El fuerte aumento de la producción, en torno a un 30 por ciento, puede situar las viviendas iniciadas este año en más de cuatrocientas mil, cuando en los diez años pasados esta cifra fue de doscientas cincuenta mil, asegura Germán Pérez Barrio, de Tinsa.

### Diagnóstico

Apoyada en los descensos de tipos de interés y en la baja inflación, la demanda retenida en años pasados se ha disparado, prácticamente de modo paralelo, al alza del coste del suelo.

“Los propietarios de suelo encarecen el suelo con rapidez, al comprobar que cada mes que pasa se les ofrecen cantidades más altas”, asegura Emilio Gutiérrez, directivo de 3i, del Grupo i.

“No hay suelo de actuación inmediata, finalista, y tampoco materiales; ni azulejos”, corrobora Fernando Rodríguez de Acuña, presidente de RR. de Acuña & Ass.

El riesgo de que los promotores trasladen el actual coste del suelo —hasta un 50 por ciento del total (ver

apoyo)—, a la vivienda a partir de los próximos años, es real. Además, la presión de la demanda podría incitarles a subir los precios, aunque inmobiliarias como Urbis lo hayan descartado, al menos a corto plazo.

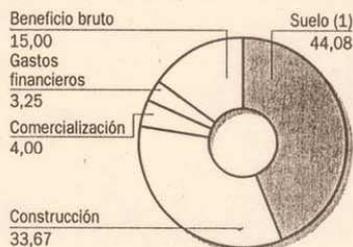
### Posturas

¿Cuál puede ser la perspectiva para los próximos meses y años?

El catedrático José Eugenio Soriano achaca los aumentos de precios a la inestabilidad de las bolsas —lo que provocaría considerar el ladrillo como valor refugio—, a la afluencia de dinero negro ante la inminencia del euro y, más estructuralmente, a la falta de desarrollo de leyes de Suelo en las Comunidades Autónomas que estén en sinto-

### REPARTO DE LOS COSTES

Distribución del coste de una promoción media en 1998, en porcentaje sobre el valor total.



(1) El suelo no debería superar el 35 por ciento del valor de la promoción.

Fuente: 3i, del Grupo i.

Infografía Expansión

nía liberalizadora con la estatal. En su opinión, “esta tensión sostenida de suelo y vivienda durará hasta la implantación real del euro, en los años 2000/2001”.

Promotores como José Luis Colado, director general de Fadesa, tampoco son optimistas. “En los próximos meses el promotor podrá absorber sólo parte del aumento del coste del suelo; el resto repercutirá di-



Fernando Nasarre, director general de Vivienda.

“La tensión sostenida de suelo y vivienda durará hasta la implantación del euro, en los años 2000/2001”, según José E. Soriano



José Eugenio Soriano, catedrático.

rectamente en los compradores”, asegura.

Colado culpa de esta situación a entidades financieras que “luchan por controlar el mayor suelo posible” y a las Administraciones que “ven en la vi-

vienda un medio importante para recaudar”.

Fernando Nasarre, director general de la Vivienda, coincide con José E. Soriano al señalar que la “reforma de la legislación del suelo hace posible una am-

“No habrá tensiones alcistas de importancia mientras la oferta de viviendas en grandes áreas urbanas supere la demanda previsible”, dice Fdo. Nasarre

plia oferta de suelo urbanizable y ha de ir seguida de actuaciones en la misma línea liberalizadora por parte de Comunidades Autónomas y Ayuntamientos. Conviene recordar que el mandato general de regular la utilización de suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación (artículo 47 de la Constitución) va dirigido a todos los poderes públicos”.

El alto funcionario de Fomento reconoce, sin embargo, que “los efectos de estas medidas liberalizadoras sobre el suelo no pueden apreciarse significativamente en el corto plazo que la ley 6/98 lleva vigente”, y considera que no habrá “tensiones alcistas de importancia. Mientras la oferta de viviendas en las grandes áreas urbanas (caso de Madrid con los PAUs) supere la demanda previsible, el propio mercado contendrá los movimientos especulativos”.

## El trámite de las licencias, obsesión del promotor

Cincuenta y cuatro grandes promotoras españolas opinan que el coste del suelo representa más del 40 por ciento del precio de la vivienda, y casi un treinta por ciento llega a valorarlo en un 50 por ciento del precio final, según una encuesta efectuada por Intec Consultores. Esta opinión generalizada demuestra para Intec que “es difícil” un descenso de los precios de la vivienda, “si la mitad de su precio está condicionado al del suelo”, informa Juan Corredor.

Más del 33 por ciento de los promotores considera, además, que el tiempo de espera para la obtención de la licencia de obra encarece el precio de la vivienda en más de un 15 por ciento. Entre los datos obtenidos por la empresa que preside José Barta destaca “la opinión generalizada del 89 por ciento de los promotores de que la oferta de suelo para vivienda es insuficiente para responder a la demanda existente en Madrid”, y que “el motivo de esta carencia se encuentra en la falta de suelo final (87,5 por ciento).

### CUÁNTO ENCARECE LA VIVIENDA LA ESPERA DE LICENCIA DE OBRA

Encuesta realizada a cincuenta y cuatro promotores. Datos en porcentaje



Fuente: Intec Consultores

IE

Existe unanimidad en afirmar que la demanda de vivienda ha crecido en el último año. El 25 por ciento de las grandes promotoras asegura que la demanda creció en más de 600.000 metros cuadrados en Madrid capital, y el 87,5% piensa que aumentó entre 200.000 y 600.000 metros en la Comunidad de Madrid.