
Mercado

Albert Civit (Incasòl): “Los precios seguirán subiendo hasta que no seamos capaces de generar oferta”

El director de la entidad pública catalana pide más colaboración entre el sector público y el privado y destaca la necesidad de llegar a acuerdos para promover viviendas de protección oficial.

Marta Casado
21 mar 2019 - 04:54



La falta de suelo, el crecimiento de los precios o la insuficiencia de viviendas de protección oficial son algunos de los problemas de las grandes ciudades. Albert Civit, director del Institut Català de Sòl (Incasol), cree que la solución pasa principalmente por bajar el precio del suelo, limitando los costes de este y generando oferta para responder a la alta demanda, tanto de suelo como de vivienda de alquiler.

Pregunta: ¿Cuál es la evolución del precio del suelo en Barcelona?

Respuesta: El precio del suelo ha crecido en Barcelona y el área metropolitana. El

1 / 4

<https://www.ejeprime.com/mercado/albert-civit-incasol-los-precios-seguiran-subiendo-hasta-que-no-seamos-capaces-de-generar-oferta>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

precio del suelo de vivienda libre está creciendo y calentándose. Esto se produce por la falta de suelo urbanizado. Tenemos mucho suelo calificado, pero este no siempre se ha desarrollado, no siempre tiene la reparcelación o urbanización hecha. Hay reservas de suelo para residencial, pero no hay solares listos para poder pedir licencia. Este hecho provoca un crecimiento en los precios del suelo y, a su vez, de las viviendas. Es uno de los principales problemas que tenemos en Barcelona y su área de influencia. En el resto de Cataluña, en Tarragona o Girona, el precio empieza a subir, y en el resto de Cataluña, el precio está anclado y bajo.

P.: ¿El aumento del precio del suelo está provocando un éxodo hacia ciudades secundarias?

R.: No es el único factor. Hay gente que, por movilidad, ha escogido vivir fuera, porque su trabajo está allí, o familias con niños que prefieren estar en un entorno no tan denso. El factor del precio influye, pero no es el único. De hecho, la diferencia entre el precio medio de Barcelona y de municipios como L'Hospitalet o Badalona ya no son tan grandes. Barcelona está ampliándose al área metropolitana. Barcelona es El Prat, Viladecans, Sant Just, Cornellà y otras ciudades de su alrededor. El precio de suelo libre en Viladecans está alrededor de 950 euros el metro cuadrado, no tan lejos de los precios de Barcelona.

P.: ¿Cuál es el precio medio del suelo en Barcelona?

R.: En Barcelona podríamos estar hablando de 1.500 euros el metro cuadrado, o incluso más, en algún solar. La falta de suelo no se refiere a la necesidad de recalificar suelo, sino de saberlo gestionar, hacer el planeamiento, la reparcelación y la urbanización. El proceso de transformación de suelo es un proceso largo. El problema es que no hay muchos operadores que gestionen o rehabiliten el suelo calificado. Se trata de planificar y gestionar suelo nuevo y, a la vez, renovar suelo en desuso o suelo que se tiene que transformar en residencial.

P.: ¿Falta una autoridad política con influencia en el área metropolitana?

R.: Sí, hace falta. Barcelona ya no es la Barcelona municipal, sino la metropolitana. No tiene mucho sentido que los servicios como la electricidad, el agua, el aire o el saneamiento los regule Barcelona pero, por ejemplo, no Badalona. Es necesario reforzar la autoridad metropolitana y hacer políticas más impactantes.

“Es necesario reforzar la autoridad metropolitana y hacer políticas más impactantes”

P.: ¿Hace falta más colaboración entre el sector público y el privado?

R.: Sí, hace falta. El problema de la vivienda no lo resolveremos sin la colaboración privada. En Viena o Ámsterdam, ciudades punteras en vivienda, ya se trabaja de esta forma. Si queremos hacer vivienda asequible, que las clases medias puedan pagar sin recurrir a más del 25% o el 30% de su salario, necesitamos hacer vivienda asequible con colaboración entre los sectores públicos y privados.

P.: ¿Y cómo se puede conseguir?

R.: Bajando los costes. Construir una vivienda es caro debido al precio del suelo, al precio de la construcción, los impuestos, etc. La clase media destina más de lo que debería a pagar la vivienda. La clase media no tendría que destinar más de un 30% de su salario a pagar la vivienda, ahora esta cifra supone entre un 40% y 50%. Entre todos, necesitamos crear un clima que baje los costes de vivienda y permita ofrecer un producto más barato. Esto, en parte, lo tenemos que hacer los operadores públicos, pero también crear las condiciones para que la empresa privada pueda participar.

P.: Uno de los costes es el precio del suelo. ¿Cómo puede bajar?

R.: El decreto de medidas urgentes que aprobó el Govern de la Generalitat intenta crear un marco para que haya más reservas de suelo de protección, con un precio regulado. Tenemos que hacer que haya más suelo protegido para que, no sólo la administración, sino también los promotores, puedan hacer vivienda con unos costes menores y con precios de salida más bajos.

“Necesitamos bajar los costes de vivienda y ofrecer un producto más barato”

P.: De todas formas, si se ofrece un coste del suelo más bajo pero la demanda sigue siendo superior a la oferta...

R.: Se tiene que trabajar en ambos sentidos, en que los costes sean bajos, y que haya más oferta. La oferta se tiene que incrementar y, para ello, tienes que hacer operaciones urbanísticas de suelo y operaciones de renovación urbana. El suelo tiene que ser barato pero, si los promotores entran, la renta también tiene que ser barata. No puede ser que el promotor se quede un suelo de bajo coste y que la renta sea a precio de mercado. Los alquileres sí que se pueden limitar, pero no por decretazo, sino creando las condiciones por las cuales los costes sean más bajos.

P.: Los promotores aseguran que las instituciones tienen suelo finalista que no ponen en el mercado. ¿Es así?

R.: En el caso de la Generalitat, no es así. Todo el suelo que tenemos, lo tenemos edificado. En cualquier caso, el decreto del gobierno catalán asegura que, en seis meses, todos los ayuntamientos tienen la obligación de hacer aflorar el suelo de protección que tengan.

P.: Otra de las críticas del sector es la medida del Ayuntamiento de Barcelona de obligar a los promotores a dedicar el 30% de obra nueva a viviendas de protección oficial.

R.: La propuesta del 30% no está mal, pero tiene dos problemas de afinamiento. En ciertos momentos, puede afectar a la gran rehabilitación de viviendas. Además, esta medida tendría que haber ido acompañada de políticas de densidad. Si se tiene que hacer vivienda protegida, se tendrá que poder hacer también que las viviendas sean más pequeñas y ayudar a que la densidad se incremente. La medida de Ada Colau no me parece mal, pero le falta afinamiento. De todas formas, con el 30% no resolveremos el problema de la vivienda. Hay un problema de oferta y demanda.

P.: El precio de la vivienda crece progresivamente, ¿cómo evolucionará este incremento?

R.: Si no hacemos operaciones de suelo importantes alrededor de Barcelona, los precios continuarán subiendo. No subirán tan exponencialmente como lo hicieron durante la burbuja inmobiliaria, será un crecimiento sostenido, pero si no generamos oferta, los precios subirán. Así que generemos oferta, hagamos operaciones en el sector y activemos el suelo que no hemos sido capaces de urbanizar. Los precios continuaran subiendo hasta que no seamos capaces de generar la oferta necesaria y aquí tenemos que tomar decisiones valientes. Tenemos que transformar el suelo, gestionarlo y urbanizando. El Ayuntamiento de Barcelona ha abandonado esta política urbanística en los últimos años, pensando que con medidas como el 30% se solucionaría. Tenemos que retomar la actividad, generar operaciones urbanísticas y poner suelo al mercado.

P.: ¿Los precios del alquiler están desorbitados?

R.: En realidad, el coste es más o menos el mismo. El problema es que hay mucha más demanda de alquiler, porque no se puede ahorrar, y el precio del alquiler sube. La gente puede pagar el alquiler sacrificando el 50% de sus ingresos y este es el gran problema. Temeos que intentar bajar los costes de este producto para que la gente dedique un 25 o 30% de sus ingresos a la vivienda. Al mismo tiempo, la bajada de costes del suelo tiene que ir acompañada de una obligatoriedad del alquiler. Hasta ahora no podías calificar el suelo de alquiler, pero ahora sí que lo puedes hacer.