

El segundo país más grande de la UE, sin suelo para vivienda

► Los farragosos y lentos trámites administrativos necesarios para obtener suelo finalista dificultan el desarrollo de obra nueva. La oferta no alcanza para satisfacer la demanda, lo que impacta ya en los precios

R. L. Vargas. MADRID

Si algo hay en abundancia en España es suelo. El segundo país más extenso de Europa tiene 505.990 kilómetros cuadrados de suelo. Pero, paradójicamente, no hay suficiente para construir. Y no porque no exista físicamente -sí que hay escasez en el centro de grandes ciudades como Madrid o Barcelona, como ha puesto de manifiesto el último informe de Sociedad de Tasación sobre la materia-, sino porque los farragosos trámites administrativos hacen que el proceso necesario para convertir un suelo urbanizable en finalista y poder empezar a construir una nueva promoción se dilate mucho en el tiempo. El proceso puede llevar décadas en algunos casos, como ha ocurrido por ejemplo con el desarrollo Madrid Nuevo Norte (DCN), que ha tardado más de 25 años en salir adelante.

Refiriéndose a estos nuevos desarrollos urbanísticos, Ignacio La Torre, economista jefe de la firma de asesoramiento financiero Arcano, decía hace unas semanas en un foro sobre vivienda organizado por la Fundación Alternativas que el precio de la vivienda nueva estaba abocado a subir en España no sólo por los problemas de financiación y el incremento de los costes de la mano de obra sino también por la escasez de suelo. «En España, se tardan de siete a diez años en fabricar suelo», afirmaba, en referencia al tiempo que pasa desde que un suelo es definido como urbanizable en un plan general de ordenación urbana

(PGOU) municipal hasta que se convierte en finalista. Una estimación con la que coincide Daniel Cuervo, secretario general de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE).

Largo proceso

¿Por qué se alarga tanto en el tiempo este proceso? Cuervo asegura que la tramitación urbanística en España es «lenta y compleja» porque requiere de la colaboración de muchos entes públicos -ayuntamientos, comunidades y sociedades participadas- y de la aprobación de muchos informes sectoriales. El primer problema a este respecto es tener el propio PGOU, un proceso que no siempre es rápido tampoco. Una vez superado este escollo y que el suelo urbanizable está definido en el PGOU, se ha de hacer un planteamiento específico para desarrollar ese suelo, empezando con la identificación de todas las parcelas a través de la comisión gestora del ámbito u otros sistemas de gestión como la cooperación en colaboración público-privado. Se trata de un trámite lento y complicado. «Hay que hacer un levantamiento topográfico y a veces las descripciones de las fincas no coinciden con lo que te encuentras, hablar con propietarios que no son fáciles de localizar, te puedes encontrar con que una finca esté inscrita a nombre de dos personas...», explica una fuente del sector para dibujar la complejidad del proceso, que puede prolongarse durante varios años.

Concluido este trámite, es preciso elaborar un plan parcial con sus correspondientes informes sectoriales -ambientales, de carreteras, de ferrocarriles...- y alegaciones. Este proceso también lleva su tiempo

porque «son estudios de las administraciones públicas, que llevan sus ritmos», añade esta fuente. Este plan debe ser luego aprobado por la comunidad autónoma de turno, primero de forma provisional y luego definitiva tras las alegaciones. Tras contar con este plan, se redacta el proyecto de urbanización, que en ocasiones los promotores hacen en paralelo al plan parcial para ganar tiempo, aunque resulte arriesgado. Hay ocasiones, prosigue esta fuente, en las que, cuando se recibe el visto bueno a este proyecto por el ayuntamiento, hay que hacer adaptaciones porque no se adecúa al plan parcial dado que el proyecto de urbanización recibe luz verde antes que este plan, que se demora muchas veces hasta dos años.

Fase final

Superada esta fase, se inicia el movimiento de tierras para urbanizar el terreno. Al cabo de un año o año y medio, se inicia la construcción del edificio en sí, que va a necesitar también de una licencia de obra con proyecto de edificación del ayuntamiento, que, de media, se demora unos nueve meses. Y acabada la construcción de la promoción, que puede llevar entre 18 y 20 meses, se solicita la licencia de primera ocupación al ayuntamiento, «que, en algunos casos, es un dolor de muelas», asegura un alto ejecutivo de una promotora, que no entiende los ritmos que llevan algunos consistorios a la vista del daño que producen a sus arcas. Un informe de la asociación madrileña de promotores (Asprima) y EY estimó que los retrasos en la concesión de licencias municipales hacen perder cada año unos 4 millones a Barcelona y 10 en Madrid en concepto de IBI al

CRISTINA BEJARANO



La construcción de vivienda nueva en España no está en los niveles que necesita

tratarse de un impuesto que no tiene carácter retroactivo y no poder cobrarse si no hay inmueble sobre el que aplicarse.

Esta acumulación de trámites hace que, desde que se inicia el proceso, puedan pasar unos diez o doce años hasta que se entregan las viviendas a los propietarios. Mucho tiempo para un mercado en el que, en algunas zonas, la presión de la demanda es muy grande y no está pudiendo ser compensada por la oferta. Ignacio La Torre advertía en el foro de Fundación Alternativas de que la oferta y la demanda no están compensadas. Un aviso en el que le secunda Ferran Font, director de Estudios de pisos.com. Durante la rueda de prensa para hacer balance del año en el sector, Font aseguró recientemente que existe «un déficit de vivienda nueva para equilibrar oferta y demanda». Y, ahora mismo, no se está un número para corregirlo. Font cifró en entre 100.000 y 150.000 los visados de obra nueva necesarios para devolver el equilibrio. Este año, se va a

Desde que un suelo se incluye en un PGOU hasta que se entrega la promoción pueden pasar doce años

El sector pide que se agilicen los trámites y se ajusten a las necesidades de la ciudadanía



4,1%

aumentó el precio de la vivienda nueva en el tercer trimestre del año, según el INE

89.597

visados de obra nueva se concederán este año cuando las necesidades son de al menos 100.000

85.229

viviendas nuevas se habían vendido hasta septiembre, según datos del INE

10

millones de euros al año en concepto de IBI pierde Madrid por los lentos trámites administrativos

los ciudadanos y que no se condicione su manera de vivir por no contemplarse en la normativa urbanística», secunda Cuervo.

José María Santiago, director del área de suelo de Solvia, añade que «existe otro factor clave fruto de los plazos tan dilatados y es la inseguridad jurídica que producen los potenciales cambios políticos que pueden impactar en las acciones urbanísticas en curso». Santiago asegura que «deberíamos encontrar una fórmula para que las cuestiones relativas a la vivienda contaran con políticas con visión estructural que dotaran de más tranquilidad a promotores y gestores». No puede ser, añade el alto ejecutivo de la promotora antes citado, que la voluntad política tenga tanto peso para los desarrollos urbanísticos. «En Madrid, el Gobierno de Manuela Carmena paró todos los desarrollos y con el nuevo Gobierno, se han impulsado todos», explica a modo de resumen de este problema.

El otro resorte que el sector pide activar para agilizar la oferta es que las administraciones cedan suelo. En este sentido, desde ACI aseguran que «algunas administraciones como la Comunidad de Madrid están haciendo bastantes concesiones en lo que a suelo público se refiere. El Plan Vive planea construir 5.000 viviendas en breve en distintos municipios y con unos plazos de ejecución estimados en un año. Es una buena noticia que probablemente tenga réplicas parciales en otras comunidades». Andalucía también acaba de aprobar una nueva ley de suelo para agilizar los PGOU y que permite construir viviendas unifamiliares en suelo rústico. Una propuesta, según las consultoras inmobiliarias, es «parte de la solución al problema».

cerrar con 89.597 y el que viene, con unos 98.000.

Y una balanza en la que la demanda pesa más que la oferta acaba por presionar los precios al alza. Enlazando con La Torre y Font, el último informe de Estabilidad Financiera del Banco de España también advertía de que la oferta de viviendas «muestra un escaso di-

namismo y, de continuar las tendencias actuales, podía ser insuficiente para absorber en los próximos años incrementos adicionales de la demanda». Y añadía de que el precio de la vivienda nueva viene creciendo más que el de la usada en los últimos años y que uno de los motivos podía ser «la mayor escasez de oferta en este

segmento»- La Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI) también asegura que estamos en una coyuntura, sobre todo en las grandes ciudades, en la que la falta de oferta dificulta el acceso a la vivienda nueva por sus altos precios.

Todos los consultados coinciden en que para empezar a resolver este cuello de botella el primer paso

sería agilizar los trámites administrativos del suelo. «Simplificarlos hasta poder edificar casi de forma inmediata», resumen desde ACI. «Es urgente una adaptación de los plazos de tramitación urbanística a la velocidad en la que evoluciona la sociedad junto con una flexibilidad de la propia normativa para que se adapte a las necesidades de



Abu Dhabi y Desierto

5 días desde 1.770 €

Salidas desde Madrid y Barcelona de noviembre a marzo 2022.

Visitando: Abu Dhabi y desierto 1 noche.

Incluye: vuelo, traslados, alojamiento y desayuno, 1 cena.



www.catai.es

