

TRIBUNA: EL MERCADO DE LA VIVIENDA GERARDO ROGER FERNÁNDEZ

---

## **Derecho a especular**

**El autor pide un sistema de valoración del suelo que impida los procesos especulativos que incrementan artificialmente los precios.**

**Gerardo Roger Fernández** es arquitecto, profesor de Urbanismo y miembro del Instituto Pascual Madoz, de la Universidad Carlos III.  
EL PAÍS - Economía - 30-06-2005

Los poderes públicos regularán la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Con esta rotundidad, el artículo 47 de la Constitución española prescribe la prohibición a especular con el suelo. Sin embargo, tal como lamentablemente es conocido y sufrido, el escenario señalado se encuentra a años luz de la realidad. En los últimos años, el suelo ha ido incrementando su valor llegando a quintuplicar, en términos reales, la inflación en la misma etapa, alcanzando cotas tan disparatadas que llegan a duplicar el valor de la propia edificación en localizaciones urbanas medias y en las que su repercusión no superaba el 20%-30% de la misma tan sólo hace 10 años (los primeros noventa).

Sin duda, la exacerbada demanda de vivienda generada por los bajos tipos de interés, la escasa rentabilidad de la Bolsa, el incremento de la inversión inmobiliaria europea... son causas que justifican técnicamente el aumento del precio del suelo, al ser éste un valor derivado del de la vivienda. De hecho, los precios del suelo se determinan restando del valor del producto final inmobiliario (la edificación) los costes de producción del mismo, incluidos los correspondientes al beneficio de la promoción. Este procedimiento denominado método residual explica el incremento del valor del suelo cuando el del edificio se eleva.

Sin embargo, es importantísimo señalar que mientras que los costes de ejecución de la edificación suben de acuerdo al incremento del índice de precios al consumo (IPC), entre un 2% y un 3% anual en la construcción, el del suelo crece desbocadamente (15%-17% anual), convirtiéndose en la auténtica catapulta que impulsa el precio de venta del producto final hacia arriba de manera disparatada.

Pues bien, si en el mercado inmobiliario del sector privado nada habría que cuestionar sobre este procedimiento, lo que sí resulta sorprendente es que en la regulación legal de la valoración del suelo vigente se aplique esta misma

metodología anticipando el valor residual del suelo del producto final, al momento de la planificación urbanística. En otras palabras, el valor de un huerto de patatas que, por razones de interés general, se reclasifica por el plan general como suelo urbanizable para que, en su día, la ciudad se desarrolle sobre él, adquiere a partir del momento de la reclasificación el valor legal residual, es decir, el valor especulativo máximo en el estricto sentido de la palabra y ello sin que el afortunado propietario haya invertido un euro ni arriesgado nada en el proceso.

Para saber el orden de magnitud de las plusvalías que este modelo de valoración legal comporta, conviene saber que el valor medio de un patatal puede alcanzar un precio entre los tres y los seis euros por metro cuadrado de suelo. También conviene saber que el valor residual de un suelo reclasificado y sin urbanizar correspondiente a una actuación urbanística de vivienda con densidades normales de 50-60 viviendas por hectárea y valor en venta de la vivienda de 1.000 euros por metro cuadrado construido alcanza los 110-130 euros por metro cuadrado de suelo (ver gráfico adjunto).

Esta sorprendente hipervaloración legal del suelo, que multiplica por 20 el valor de un suelo desde el momento de la reclasificación hasta que se comienza la inversión urbanizadora, no sólo no tiene parangón en el derecho comparado europeo, sino que en nada se compadece con el mandato constitucional señalado al inicio de este artículo, trastocándose espuriamente el principio de impedir la especulación por otro que viene a garantizar el derecho a la misma.

Obviamente, no tiene ningún sentido y no puede seguir manteniéndose un sistema legal de valoraciones que atribuya expectativas especulativas a los propietarios de suelo, sin que realicen inversión o esfuerzo alguno (al menos confesable). Hora es ya, por tanto, de establecer un régimen de valoraciones que, en todo caso, reconozca aquellas plusvalías derivadas de su esfuerzo inversor, pero nunca regalías espurias que sólo contribuyen a sangrar las haciendas públicas y a inflar legalmente el valor del suelo desde el planeamiento urbanístico. Esperemos que la anunciada reforma de la legislación estatal del suelo reoriente sus objetivos en la dirección señalada y pueda hacerse efectivo, al menos de manera razonable, el mandato constitucional del artículo 47 de la Constitución.