

BIZKAIA

VIVIENDA / El precio de la nueva, sin embargo, aumentó un 7,54% en el segundo semestre del año pasado / La demanda duplica la oferta existente, ya que en 2005 se empezaron a construir casi 6.000 pisos para 11.000 peticiones

El precio de los pisos usados baja un 1% en Bizkaia tras 12 años de subidas continuadas

Los constructores lo interpretan como una «tendencia a la estabilización de los precios»

NAIARA ORTIZ

BILBAO.- La Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia (Ascovi) aseguró ayer que durante el pasado año el precio de la vivienda usada experimentó un ligero descenso de cerca de un 1%, después de muchos años de subidas continuadas. A pesar de no ser un dato comparable, ya que éste es el primer año que se realiza el informe, los representantes de la asociación aseguraron que puede ser interpretado como una «tendencia a la estabilización de los precios» de este tipo de vivienda.

Así, si el precio medio de la vivienda usada durante el primer semestre de 2005 fue de 316.802 euros, durante los siguientes seis meses logró descender hasta los 313.666. «Es un dato que permite ver que la tendencia del precio ha sido la de mantenerse estable a lo

largo del año», explicó ayer el gerente de Ascovi, Iñaki Urresti, en la presentación del informe Ascovi 2005. Aunque el precio disminuyó, el plazo medio de venta se mantuvo constante durante todo el año en torno a los 103 días.

El ligero descenso del precio de la vivienda usada es un fenómeno nuevo desde, como mínimo 1994, ya que, según datos de la Encuesta sobre Oferta de Viviendas del Gobierno vasco de 2005, durante los últimos 12 años el precio de este tipo de vivienda ha experimentado un crecimiento continuo en el total de la comunidad.

El precio de la vivienda nueva, sin embargo, no corrió la misma suerte que el de la vivienda usada, ya que sufrió un aumento de un 7,54%, pasando de los 337.414 euros hasta los 362.849 durante los últimos seis meses de 2005. Los altos precios que presentaron estas viviendas provocaron que el plazo medio de venta aumentara de 89 días en el primer semestre a 134 en el segundo.

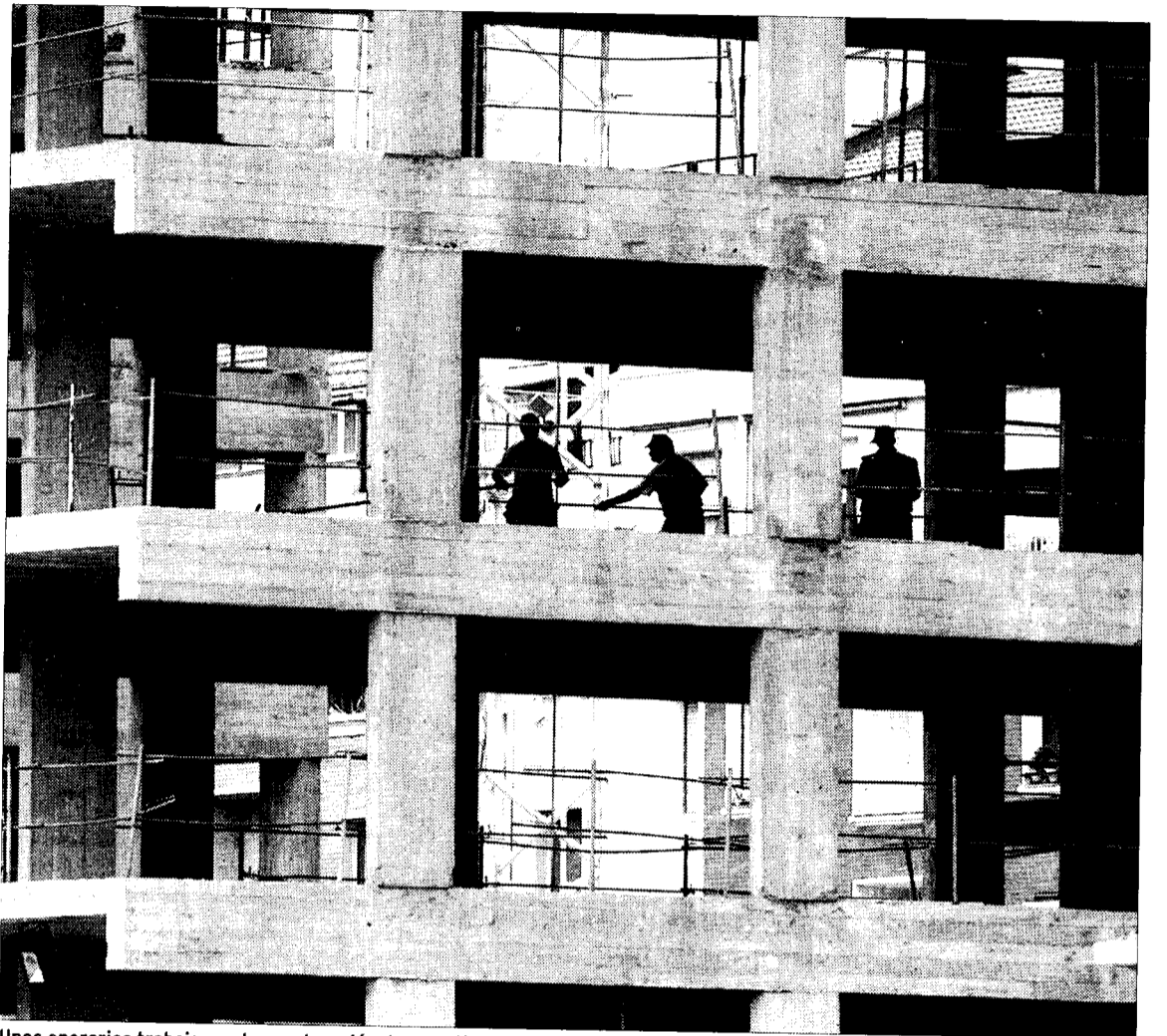
Oferta y demanda

Los representantes de Ascovi denunciaron asimismo que la demanda de vivienda que actualmente existe en Bizkaia dobla la oferta. «A un año se demandan aproximadamente 11.000 viviendas, sólo de acceso ya que si se incrementase con las familias vizcainas que quieren cambiar de piso, las cifras pasarían de 17.000», relató Urresti.

Sin embargo, durante 2005 tan sólo se comenzaron a construir 5.967 viviendas, una cifra que se encuentra «entre las más bajas de los últimos años» y que representa un descenso del 13,5% respecto a 2004.

Dentro de estas cerca de 6.000 viviendas en fase de construcción, 4.491 son libres y 1.476 son protegidas, entre viviendas sociales y de protección oficial. Así, si se tiene en cuenta la población de Bizkaia, durante 2005 se inició la construcción de seis viviendas por cada mil habitantes, una cifra por debajo de la media de la CAV, que es 7,6 y muy alejada de la media estatal, situada en 16,1.

Según los representantes de Ascovi, la cifra de vivienda protegida que se comenzó a construir en Bizkaia el pasado año, 1,6 por cada millar de habitantes, es sorprendente ya que «resulta curioso que donde mayor parte del suelo urbanizable se reserva para VPO es donde menos viviendas prote-



Unos operarios trabajan en la construcción de un edificio de viviendas en Bizkaia. / IÑAKI ANDRES

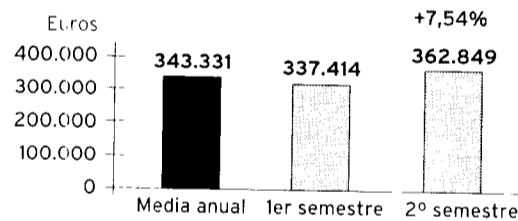
El alquiler de una vivienda usada de 75 metros se eleva a 695 euros

N.O.

BILBAO.- El precio del alquiler de la vivienda usada sufrió un incremento del 7,92% en 2005. Así, la renta pasó de 669 euros mensuales a 772 euros en el segundo semestre por un piso de una superficie media de 75 metros cuadrados, con una media de 695. El precio medio por metro cuadrado quedó establecido en 9,6 euros después de haber sufrido un ascenso del 5,32% de un semestre a otro ya que si en los primeros seis meses el metro cuadrado costaba 9,4 euros de media, en los últimos seis meses del año se incrementó hasta los 9,9. La encuesta de Ascovi también recoge los factores que más tienen en cuenta los consumidores a la hora de elegir un piso en alquiler. Después del precio, la zona o localización es el parámetro a tener en cuenta para el 43% de los encuestados. En segundo lugar, se encuentra el número de habitaciones, seguido de si existe ascensor. Respecto a las tasas de población activa en el sector de la construcción, los datos no son muy tranquilizadores. Durante 2005 se produjo una pérdida de 6.100 puestos de trabajo directos.

La vivienda en Bizkaia en 2005

● Vivienda nueva (precio medio)

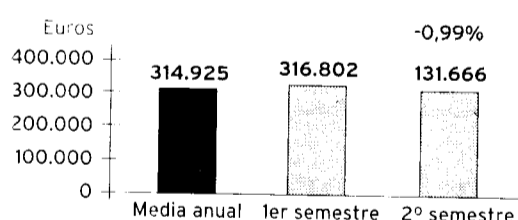


Tamaño medio: 95 m²

Plazo medio de venta: 110 días

Precio medio m²: 3.677 euros

● Vivienda usada (precio medio)

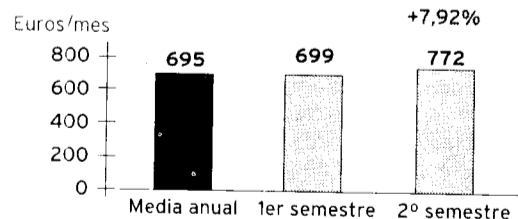


Tamaño medio: 83 m²

Plazo medio de venta: 103 días

Precio medio m²: 3.754 euros

● Alquiler vivienda usada (precio medio)



Tamaño medio: 75 m²

Precio medio m²: 9,6 euros

● Vivienda libres iniciadas

Por cada mil habitantes

Región	Por cada mil habitantes
Bizkaia	4,4
CAV	5,5
Navarra	12,0
La Rioja	19,1
Castilla y León	21,8
Estado	14,5

● Vivienda protegidas iniciadas

Por cada mil habitantes

Región	Por cada mil habitantes
Bizkaia	1,6
CAV	2,1
Navarra	2,9
La Rioja	1,9
Castilla y León	2
Estado	1,6

Demanda

Viviendas nuevas	10.781
Segunda vivienda	5.230

FUENTE: Elaboración propia

AA / EL MUNDO

gidas se construyan», opinó Urresti.

Y es que si en Bizkaia tan sólo se construyen 1,6 VPO teniendo un 65% del suelo reservado para ello, en comunidades limítrofes como Navarra se edifican 2,9 con un 15% menos de suelo reservado. El caso más llamativo es el de Castilla y León, donde se realizan dos viviendas por cada mil habitantes con sólo el 10% del suelo reservado para VPO.

Precisamente los representantes de Ascovi atribuyen los altos precios de la vivienda libre a la

gran reserva de suelo que se realiza en Bizkaia para construir vivienda protegida. «A las VPO no se les carga nada de lo que vale el terreno por lo que le corresponde pagar a esas 65 viviendas lo tienen que pagar las 35 libres con lo que su precio se dispara», explicó el presidente de Ascovi, Iñaki Barrenechea.

Además del imparable ascenso del precio de la vivienda libre, reservar el 65% del suelo a VPO trae otras preocupantes consecuencias. «Llega un momento que el promotor decide no construir,

no le resulta rentable porque para no perder dinero tiene que vender unos pisos a un precio que nadie quiere comprar. Se queda con el terreno a la espera de a ver qué pasa», relató.

La solución para Barrenechea pasa por «repartir» los porcentajes de los diferentes tipos de vivienda. «Se debería hacer un 30% de VPO, un 30% de vivienda tasada, un poco más cara, y el resto de vivienda libre para que los gastos del terreno puedan ser compensados sin que la libre no sea tan sumamente cara», agregó.