

El suelo urbanizable aumenta en Euskadi al mismo ritmo que los problemas de los ciudadanos vascos para adquirir una vivienda, cuyo precio se ha duplicado desde 1997

Con los pies en el suelo

RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA

J. MUÑOZ BILBAO

La superficie urbanizable de Euskadi ha aumentado más del 75% desde 1996, pero 70.000 personas apuntadas en las listas de Etxebide sueñan con un sorteo en el que les toque una vivienda de protección oficial (VPO). Según el Consejo Económico y Social Vasco (CES), los ciudadanos disponen de «escasísima información estadística» sobre el suelo para edificar, a pesar de que el último sociómetro del Gobierno de Vitoria reveló en marzo pasado que la vivienda es la principal preocu-

pación para el 43% de los vascos, por delante del terrorismo.

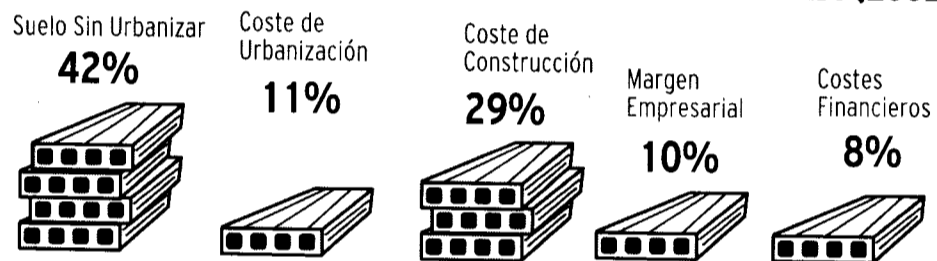
No sólo el CES ha alertado sobre la «inexistencia de un mercado representativo y transparente del suelo», un factor que se lleva por término medio más del 40% de los costes de una vivienda libre. Un informe del sindicato agrario EHNE denuncia que «nunca, que sepamos, se han presentado públicamente cifras» en el País Vasco sobre la recalificación de tierras agrarias para uso residencial. A juicio de la central, ese proceso avanza «a fuerte ritmo» mientras Euskadi se mantiene como la úni-

ca comunidad, junto con Baleares, que carece de una ley autonómica del suelo –se han elaborado cuatro borradores durante veinte años y el último proyecto se estrelló en el Parlamento vasco a las puertas de las pasadas elecciones autonómicas–.

¿Cuál es el problema?

El CES y EHNE han elaborado algunas estadísticas parciales con información del Banco de Datos Territoriales del Gobierno vasco. Por ejemplo, el suelo urbanizable de Euskadi –es decir, los solares donde se puede construir– suma-

COMPONENTES DEL PRECIO DE UNA VIVIENDA EN EUSKADI (2002)



El impacto del factor suelo varía mucho y puede oscilar entre el 16% de una VPO y el 59% de un piso de Vitoria

VIVIENDAS LIBRES POR COMARCAS (PRECIO M² ÚTIL EN EUROS)

Bilbao metropolitano

euros	1997	2004
Nueva	1.491	3.041
Usada	1.238	2.892

Munja

euros	1997	2004
Nueva	1.316	2.770
Usada	1.268	2.705

Gernika-Markina

euros	1997	2004
Nueva	1.184	2.684
Usada	1.004	2.160

Zarautz-Azpeitia

euros	1997	2004
Nueva	1.418	2.461
Usada	1.328	2.842

San Sebastián

euros	1997	2004
Nueva	1.791	3.295
Usada	1.839	3.383

Balmaseda-Zalla

euros	1997	2004
Nueva	1.142	2.151
Usada	775	2.369

Igorre-Arratia

euros	1997	2004
Nueva	865	2.024
Usada	1.040	2.033

Eibar

euros	1997	2004
Nueva	1.002	2.570
Usada	1.028	2.400

Arrasate-Bergara

euros	1997	2004
Nueva	1.130	2.219
Usada	968	2.405

Tolosa

euros	1997	2004
Nueva	1.184	2.642
Usada	1.004	2.401

Llodio

euros	1997	2004
Nueva	1.106	2.237
Usada	992	1.707

Durango

euros	1997	2004
Nueva	1.124	2.603
Usada	920	2.611

Beasain-Zumarraga

euros	1997	2004
Nueva	1.154	2.261
Usada	871	2.315

Vitoria

euros	1997	2004
Nueva	1.755	3.205
Usada	1.719	3.413

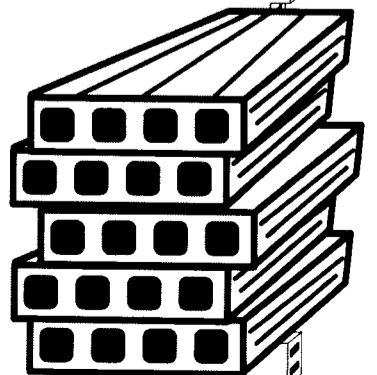
Laguardia

euros	1997	2004
Nueva	839	1.418
Usada	769	1.568

FUENTES: ENCUESTAS DEL GOBIERNO VASCO SOBRE OFERTA DE VIVIENDA; ERAILUR; CES; BANCO DE DATOS TERRITORIALES; INE Y PROMOTORES

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL (PRECIO M² ÚTIL EN EUROS)

VIVIENDAS PROTEGIDAS		PROTECCIÓN OFICIAL	VIVIENDA SOCIAL
1994	643		
1995	703		
1996	697	2000	550
1997	703	2001	520
1998	637	2002	521
1999	703	2003	597
		2004 (2º Trimestre)	647

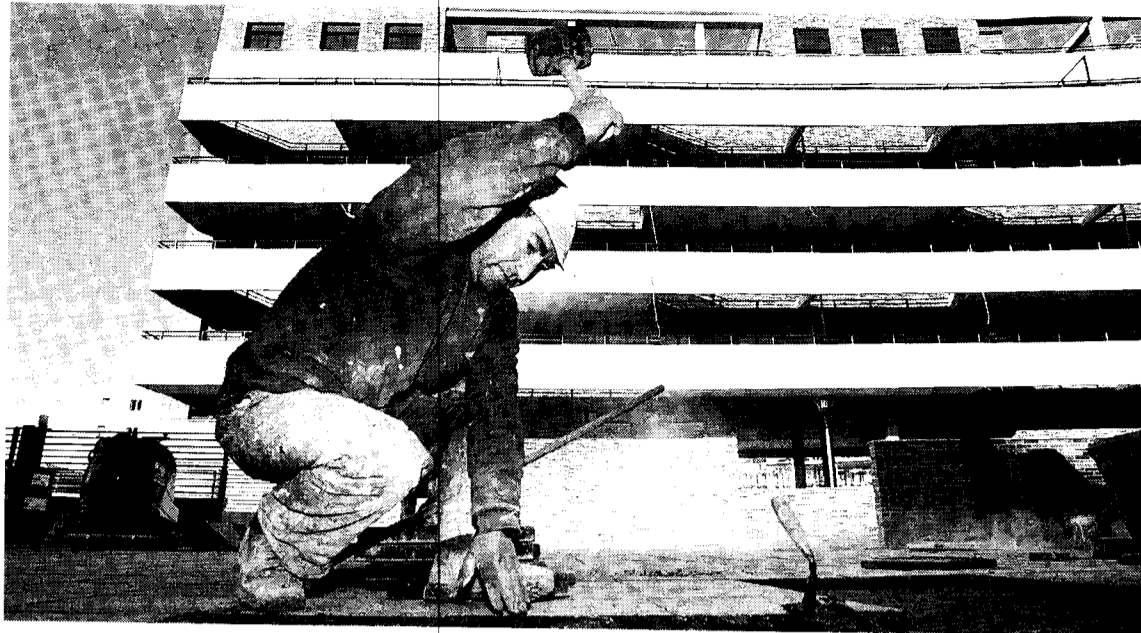


El país de la emancipación «tardía»

J. M. BILBAO

Los estudios de vivienda ponen de relieve que los jóvenes y las personas mayores que viven solos o, como mucho, con su pareja o algún descendiente tendrán cada vez mayor peso en la demanda inmobiliaria de Euskadi, un país donde la emancipación de los padres se ha demorado hasta ahora de una manera «anormalmente alta», según el CES. Ese retraso se explicaría porque la mala situación económica de los ochenta abocó a buena parte de la juventud a aplazar la emancipación hasta los noventa.

Los desajustes entre la oferta de vivienda y las realidades socioeconómicas se aprecian en la paradoja de que miles de jóvenes vascos no encuentran un piso asequible mientras sus padres poseen dos, el fijo y el de verano. El 16% de las familias vascas disfruta de una segunda casa, generalmente fuera de su territorio histórico. De los 48.000 pisos secundarios de Euskadi, la mayoría se encuentra en la Rioja alavesa y la costa.



Un albañil trabaja en una promoción de viviendas del barrio vitoriano de Lakua. / EL CORREO

ba 2.551 hectáreas en 1996; 3.165 en 1999 y 4.498 en 2003. Los terrenos disponibles permitirían aumentar el parque de pisos un 16%; aproximadamente, 166.000 más que los casi 900.000 actuales. «Por tanto, habría que desmentir la afirmación de que existe suelo escaso para edificar viviendas», asegura un informe del CES.

Entonces, ¿cuál es el problema? El estudio se limita a constatar las dos explicaciones más comunes. «La primera señala al dilatado y lento proceso administrativo que lleva el proceso urbanizador. La segunda hace referencia a la propia especulación municipal con los suelos como una vía impor-

tante para financiarse», indica el CES.

En cualquier caso, los pisos cuestan hoy el doble que en 1997 –en algunas comarcas el encarecimiento ha sido mayor–, sin que el alquiler ofrezca una alternativa, ya que es caro y escaso. Ni siquiera representa el 10% de la oferta total, a diferencia de los países de la Unión Europea, donde acapara el 40% por término medio.

En cambio, las hipotecas aumentan en Euskadi de forma constante –un 72% entre 1996 y 2002–, si bien el fenómeno es más evidente en Vizcaya (119%) que en Álava y Guipúzcoa (ambas menos del 45%). El importe medio de los préstamos

también se ha multiplicado por dos en el mismo periodo, pasando de 49.000 euros a 98.000.

El perfil del demandante de vivienda ha evolucionado. El principal motivo para buscar piso es independizarse, un impulso más perentorio todavía que el de formar pareja. En 2002, 52.500 personas buscaban piso para emanciparse, frente a 20.000 en 1998. Lógicamente, los inmuebles solicitados son más pequeños. Una encuesta del Gobierno vasco reveló en 2003 que a uno de cada cinco ciudadanos le bastaba un piso de menos de 60 metros cuadrados, opción que, en proporción, sale más cara que las viviendas grandes.

El Consejo Escolar rechaza que la Religión conlleve una asignatura alternativa

AGENCIAS EFE

El Consejo Escolar del Estado, máximo órgano consultivo en la enseñanza no universitaria, concluyó ayer de madrugada las dos jornadas dedicadas a debatir y votar más de 1.800 enmiendas al anteproyecto de Ley Orgánica de la Educación. Entre las posturas que prosperaron, figura la que considera que la Religión no debe conllevar una asignatura alternativa.

Es decir, la Religión debe ser una materia de oferta obligatoria y de libre elección –quienes deseen estudiarla han de poder hacerlo–, pero sin forzar al resto de los alumnos a añadir una asignatura a su programa. Según argumentaron los representantes de varios sindicatos y asociaciones de padres, el derecho de unos no debe suponer aquí una obligación para los otros. No salió adelante, sin embargo, la propuesta de que la Religión se saque del currículum y del horario escolar.

El Consejo también ha dado el visto bueno a la petición de que el gasto en educación se incremente en tres años hasta el 7% del Producto Interior Bruto, frente al 4,4% de 2001, lo que servirá para superar déficits «históricos» de la enseñanza española. Otras enmiendas aprobadas sostienen que la elección de director debe correr a cargo de una comisión mixta, en la que estén representadas la administración y la comunidad escolar, y que los alumnos tienen derecho a celebrar reuniones en horario lectivo.

Títulos «reforzados»

En Valladolid, el secretario de Estado de Universidades, Salvador Ordóñez, envió ayer un mensaje de tranquilidad a las titulaciones de Humanidades, que no serán «ni mucho menos» las que se lleven la peor parte en la convergencia europea e incluso «se van a reforzar». «Aquí nadie va a sufrir nada y nada se hará sin contar con todo el mundo», aseguró.

Ordóñez explicó que en 2007 «se empezará a intentar implantar titulaciones con el modelo de convergencia», ya que «en el año 2010 el proceso ya tiene que estar acabado y con plena implantación».

ESFUERZO PARA PAGAR UN PISO

Parte del salario bruto que se lleva el préstamo

1988	58,4%
1989	63,5%
1990	72,5%
1991	66,3%
1992	65,3%
1993	59,0%
1994	49,5%
1995	53,1%
1996	45,9%
1997	37,8%
1998	37,3%
1999	39,4%
2000	51,8%
2001	57,0%
2002	60,5%
2003	60,3%

ALQUILER LIBRE EN EUSKADI (EUROS)

2000	593	2003	693
2001	634	2004	
2002	689	(1º Trimestre)	712

SUPERFICIE RESIDENCIAL (EN HECTÁREAS)

	1996	2003
Suelo Urbano Residencial	11.553	13.386
Suelo Urbanizable	2.551	4.498
Suelo No Urbanizable	46.111	45.715
Total Suelo Residencial	14.104	17.884
Nº Viviendas		890.922
Nº Viviendas previstas*		166.389

*Pisos que se podrían construir en el suelo residencial disponible

VIVIENDAS DESOCUPADAS (2001)

Bilbao	12.000	Vizcaya	47.178
San Sebastián	6.300	Guipúzcoa	29.388
Vitoria	6.100	Álava	9.719
TOTAL Euskadi	86.285	(9,7% sobre el parque global)	

EJEMPLOS PRÁCTICOS DE COSTES EN VIVIENDA LIBRE (EUROS M²)

Desglose obtenido de una encuesta sobre promociones de vivienda libre en Bilbao capital (acabado medio) 2002

Suelo	762,70	27,57%
Impuestos	247,95	8,96%
Técnicos	38,21	1,38%
Ejecución Material	841,18	30,41%
Constructor	197,31	7,13%
Profesionales		
Jurídicos y Comerciales	21,37	0,77%
Gastos Financieros	52,58	1,90%
Promotor	604,36	21,85%
PVP	2.765,66	

Desglose obtenido de una simulación sobre una promoción de vivienda en el barrio de Lakua (Vitoria) 2003

Valor del Suelo	1.068	44,4%
Valor de Construcción	697	28,98%
Honorarios y Tasas	92	3,82%
Gastos Generales de Promoción	259	10,77%
Beneficio de la Promoción	288	11,98%
Total	2.116	88,02%
Importe de Venta	2.404	100%

Reunión anual de todas las Antiguas Alumnas de la Vera-Cruz

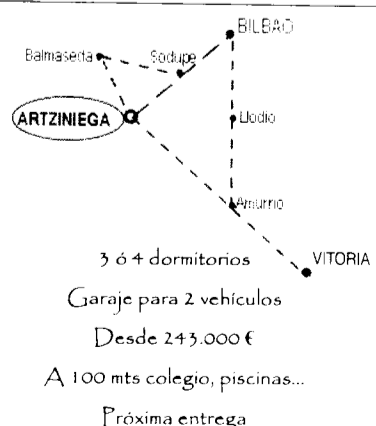
Comida el día 5 de Junio a las 2 de la tarde
En la Sdad. Bilbaína (C/. Navarra nº1, Bilbao)

Reservas a partir del día 23 de mayo, de lunes a jueves, por las tardes hasta el día 2 de junio inclusive en C/. Gran Vía nº 51 ppal.drcha. Bilbao Tfno. 94 4413539

ORGANIZACIÓN DE AUTOBUSES

Para acudir a la manifestación del **DÍA 4 DE JUNIO DE VÍCTIMAS DEL TERRORISMO**
Dirigirse al teléfono: **618 948 609**

Información y venta: **945 133 260**
945 130 051



3 ó 4 dormitorios
Garaje para 2 vehículos
Desde 243.000 €
A 100 mts colegio, piscinas...
Próxima entrega

Promotora: E. Edificaciones, S.A.
C. Bastinuri, 9
01008
Vitoria-Gasteiz