

Metro

DEMANDA 11.136 hogares tienen que cambiar su vivienda, 25.859 necesitan acceder a una por primera vez y otros 22.250 realizar obras de rehabilitación en la suya



La demanda de vivienda en Bizkaia alcanzará los 9.413 inmuebles este año. De ellos, 2.979 serán familias que quieren cambiar su vivienda. DEIA

Una de cada cuatro familias necesita cambiar, comprar o rehabilitar su vivienda actual

Artziber Abategi Bilbao

ANDONI Y ANE, una joven pareja de Santurtzi, acaban de tener su segundo hijo y ya no entran en el pequeño apartamento que compraron cuando se casaron; Olhanna, una joven bilbaína, busca su

primer piso para independizarse de sus padres; Isabel y Fermín, una pareja de jubilados, tienen que cambiar la cocina de su casa porque, según comentan, «tiene más años que Matusalén». Estos son sólo algunos ejemplos de los 59.245 hogares, uno de cada cua-

tro, que en Bizkaia necesita cambiar, adquirir o rehabilitar su vivienda. Según datos facilitados por el Instituto Vasco de Estadística, Eustat, 11.136 hogares vizcaínos tienen que cambiar su vivienda, 25.859 necesitan acceder a una por primera vez y otros 22.250, realizar trabajos de rehabilitación.

A lo largo de este año, la demanda de viviendas en Bizkaia alcanzará los 9.413 inmuebles, 2.979 de ellos requeridos por personas que quieren cambiar de vivienda y el restante para acceder por primera vez a una; en los próximos dos años se precisarán 26.719, y en cuatro años, hasta 46.628.

En la mayoría de los casos se busca una vivienda en un edificio colectivo, disfrutarla en régimen de propiedad, con un superficie media de 70,6 m² -el tramo entre 67 y 75 m² es el más demandado-, a ser posible en el mismo municipio de residencia y a priori, sin preferencias entre vivienda usada y nueva.

La falta de espacio o unas dimensiones inadecuadas que no responden a las necesidades familiares, es el principal motivo por el cual el 38,9% de ellas apuesta por cambiar de vivienda, seguido del deseo de querer disfrutar de una vivienda en propiedad (17%) y el no disponer de un ascensor en el edificio (13,1%). «La casa que teníamos en Portugalete se nos había quedado pequeña y ya que yo trabajo en Bilbao, decidimos comprar un piso aquí», señala Joseba,

9.413

La demanda de vivienda alcanzará este año 9.413 inmuebles, 6.434 de ellas para personas que acceden por primera vez a una



Fachada, ascensor y tejado

Las reparaciones en las fachadas, la instalación de un ascensor y las obras en los tejados encabezan los trabajos de rehabilitación más comunes en los inmuebles.



Los que necesitan cambiar...

1 Hogares jóvenes. El cabeza de familia de los hogares que quieren cambiar de piso tiene 35 años, generalmente ocupado. Son familias de entre 3 y 4 miembros, que viven en pisos inferiores a los 75 m². Buscan, sobre

todo, una vivienda más grande y en propiedad. Dos de sus miembros cuentan con un salario y sus ingresos medios son 1.260 euros al mes.

2 Hogares maduros. La persona principal ronda los 55

años, ocupada, aunque también hay una importante de presencia de cabezas de familia de mayor edad jubiladas. Tres de cada cuatro llevan más de diez años residiendo en su vivienda y las motivaciones para el cambio son muy diversas.

176.875 euros en Bilbao por un piso de segunda mano

UN COMPRADOR está dispuesto a pagar una media de 176.875 euros por una vivienda de segunda mano en Bilbao, 24.500 euros más que hace un año, según un estudio realizado por la inmobiliaria Tecnocasa. El creciente encarecimiento de las viviendas de obra nueva y la evolución a la baja de los tipos de interés, que permite acceder a pisos más caros pagando la misma cuota de hipoteca, son algunas de las razones que se barajan en el informe para explicar esta tendencia al alza en el precio de la vivienda en la capital vizcaína.

Las viviendas de cuatro habitaciones y, como novedad, los estudios de una habitación, son las más demandadas actualmente en Bilbao. Estos últimos, junto a los pisos de dos habitaciones -solicitadas por parejas y jóvenes que acceden a su primera vivienda y que por lo general cuentan con trabajos poco estables-, resultan los más asequibles para personas que quieren vivir solas y se independizan del hogar familiar, y para parejas o familias monoparentales cuyo nivel de ingresos no les permiten acceder a pisos más grandes.

Los pisos de cinco habitaciones son, por el contrario, los que menos demanda encuentran en la capital vizcaína, y por los que el comprador está dispuesto a pagar menos en comparación con otros más pequeños. El perfil del demandante corresponde a familias numerosas, con tres o más hijos y con un buen nivel adquisitivo, que venden su vivienda habitual para acceder a una más grande y cómoda. A.Azutegi



Varios operarios trabajan en la construcción de viviendas. Angel Ruiz de Azua

Los que necesitan acceder a una nueva...

1 Parejas muy necesitadas. Son parejas muy exigentes a la hora de pedir unas características concretas de su futura vivienda, sobre todo en lo que respecta al tamaño (79 m²). El 61% de ellos espera poder adquirirla en el plazo de dos años. Su nivel de ingresos ronda los 1.400 euros mensuales y apuestan por una financiación compartida de la futura vivienda.

2 Resto personas muy necesitadas. En ellos predomina el deseo de emanciparse del hogar paterno, por lo que sus exigencias sobre las características de la vivienda no son tan elevadas. Sus ingresos son de 990 euros mensuales y una cuarta parte de ellos lleva más de cuatro años en esta situación. Por ello, esperan adquirir una nueva vivienda a un plazo corto o medio.

3 Personas poco necesitadas. Con un perfil financiero bajo, sólo uno de cada cuatro confían en poder comprar una nueva vivienda antes de dos años. En general, estos hogares no se muestran muy exigentes respecto a las características que debe tener la vivienda a la que quieren acceder y la mayor parte de ellos lleva menos de dos años buscando una nueva vivienda.

un notario que acaba de mudarse a Deusto. Otro de los motivos expuesto es el mal estado en el que se encuentra el inmueble (7,9% de los casos) o la mala ubicación del mismo (5,5%).

En todos estos casos, se trata de hogares compuestos por tres personas, con un cabeza de familia con una edad de 43 años de media, ocupada y en su mayoría con un contrato fijo. Las viviendas que ocupan suelen ser más pequeñas que las del conjunto de hogares, 80,5 m² frente a 86,7 m² de media, y también más antiguas, construidas por término medio hace 38 años, mientras que la antigüedad media del conjunto del parque es de 31 años. En su mayoría (54%) son familias que llevan más de diez años en su vivienda actual, y otro 25% lleva entre 5 y 9 años. Para la mayoría de ellos, además, la actual es su primera vivienda.

No obstante, es el acceso a una nueva vivienda el que abarca a un mayor número de personas, principalmente jóvenes que desean independizarse del hogar familiar. Natalia, a sus veintisiete años, no esperó a que sus padres "le pusieran las maletas en la puerta de casa". «Ya iba siendo hora de que saliera de casa de mis padres. Aprovechando que unos amigos de mis padres vendían el piso, me he decidido». Al igual que esta joven santurtziarra, la emancipación es la principal razón para aquellos que buscan el acceso a su primera vivienda, esgrimida por el 61% de

los hogares encuestados. Vivir en pareja es también la razón de una de cada cuatro personas que buscan su primera vivienda, seguido de contraer matrimonio y los traslados por motivos de trabajo.

Se trata de personas más jóvenes que las que necesitan cambiar de vivienda, con una edad media de 27 años. Prácticamente la totalidad de ellas tienen trabajo (96%), ya sea con un contrato fijo (51%), temporal (39%) o por cuenta propia (5%).

Rehabilitar los inmuebles

«Acabamos de pintar la fachada, que ha quedado preciosa, y también hemos puesto nuevo el portal, que parece otro. Lo del ascensor lo estamos pensando ahora, pero hay algunos vecinos que no están muy convencidos», cuenta Marina, una vecina de Portugalete. Como en su caso, las labores en la fachada son la principal causa en aquellos hogares que precisan rehabilitar los elementos comunes del inmueble, seguidos por la instalación de un ascensor y la rehabilitación del tejado. Estas obras suelen rondar los 6.850 euros.

A la hora de realizar reparaciones en el interior de las viviendas, cambiar el baño o la cocina suele ser las tareas de rehabilitación más comunes para el 46% de los hogares. En segundo lugar se encuentra el cambio de ventanas y puertas (28%) y en tercero, el cambio del suelo (25%).

El precio del m² de vivienda nueva se duplica en ocho años

AL ALZA Ha pasado de 1.172 euros en 1994 a los 2.397 que se pedían el pasado año

A.A. Bilbao

SEGÚN LA ENCUESTA sobre Oferta Inmobiliaria del departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno vasco, el precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas se ha duplicado en los últimos ocho años en Bizkaia. Así, si en 1994 el m² tenía un coste medio de 1.172 euros, el pasado año éste se situó en 2.397,6 euros. Bizkaia se convierte

así en el territorio vasco en el que más caro resulta adquirir una vivienda nueva, por encima de los 2.176,8 euros de Araba y los 2.340,1 de Gipuzkoa. El precio medio por vivienda nueva alcanza en nuestro territorio los 207.900 euros frente a los 115.000 euros que costaba en 1994.

También el precio de las viviendas usadas ha experimentado un espectacular aumento en los últimos años: comprar una casa de segunda mano en el territorio vizcaíno cuesta 197.000 euros, cuando en 1994 apenas llegaba a los 94.000. Bizkaia no es, sin embargo, el territorio más caro para adquirir una vivienda usada en la CAV:

si aquí el metro cuadrado cuesta 2.364 euros, en Araba alcanza los 2.824 y hasta los 3.065 euros en Gipuzkoa.

Tampoco los vizcaínos pagan los alquileres más altos: 655 euros mensuales de media frente a los 715 en Gipuzkoa o los 761 euros que se llegan a cobrar en Araba.

Pero, sobre todo, son las viviendas de protección oficial las que más han incrementado su coste en los últimos años, triplicando su precio: mientras en 1.994 una vivienda de protección oficial nueva apenas costaba 657 euros, actualmente rondan los 1.948, con una media de 837.300 euros por metro cuadrado.