

## Los pisos de protección oficial estancan los precios del mercado de vivienda libre

EL CORREO BILBAO

El incremento de viviendas protegidas ha provocado que en el último trimestre el precio de los pisos nuevos haya descendido un 1% en Vizcaya y que el de los usados se haya estancado, según el Departamento vasco de Vivienda. Según el consejero Javier Madrazo, de abril a junio, el pre-

cio de las promociones sociales ha descendido un 7% y el de las de VPO se ha mantenido.

En la CAV, los precios de las viviendas libres han bajado de media un 3% en el segundo trimestre del año. Por territorios, los pisos en Alava han soportado el descenso mayor con un 6% seguido de Guipúzcoa, con el 5% y Vizcaya, con un 1%. La vivienda usada se ha mantenido en niveles del pasado año, aunque ha descendido un 8% en Guipúzcoa.

Madrazo dice que la vivienda protegida da respuesta a la mayor parte de la demanda, y añade que el 84% de los solicitantes no pueden costearse una vivienda de más de 150.000 euros.

# El precio de la vivienda se contuvo en la CAV en el último trimestre

LOS PRECIOS de la vivienda del mercado libre en la CAV se han mantenido, incluso han descendi-

do un poco, durante abril, mayo y junio, comparados con el primer trimestre de este año. **P14**

# El precio de la vivienda libre se ha estancado en los últimos meses

Otra jornada de calor asfixiante en Euskadi



## Moderación en el consumo de agua

Las instituciones vascas han comenzado a pedir moderación en la utilización y el consumo de agua en vista de las previsiones meteorológicas que se avecinan y que señalan más calor y ausencia de lluvias. Así, la Diputación alavesa pidió ayer a los ciudadanos que eviten el consumo excesivo de agua potable ante la ola de calor y sequía que vive la provincia, por la que existen actualmente once núcleos de población que necesitan abastecimiento con cisternas. Foto Nagore Iraola

**ESTABILIDAD** Según consta en un informe sobre vivienda elaborado por el Gobierno vasco

Gessami Forner Bilbao

LOS PRECIOS de la vivienda del mercado libre en la CAV se han mantenido, incluso han descendido un poco, durante los meses de abril, mayo y junio, comparados con el primer trimestre de este año. Es el primer descenso que se produce desde 1996.

Estas fueron las conclusiones que sacó ayer el consejero del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, Javier Madrazo, durante la presentación de la encuesta que realiza su departamento cada tres meses.

Madrazo aseguró que éste es «el fruto» de las políticas del Gobierno vasco, es decir, aumentar la vivienda de protección oficial para hacer frente a los precios «desbordados» del mercado libre.

Una política que, en el año 2002, consiguió ofertar 5.000 viviendas de protección oficial, «lo que supuso un récord histórico alcanzando el 35% de las cuotas del mercado», y el 2003 «será espectacular porque pondremos a la venta 8.000 pisos, copando el 40% del mercado», explicó Madrazo.

El consejero definió estas viviendas como «la clave» para parar el aumento «desorbitado» de los precios del mercado libre, así como para satisfacer una gran parte de la población que no puede acceder a este tipo de casas por tener «un precio prohibitivo».

Resaltó que el 84% de la población que accede a la primera vivienda dispone de un máximo de 150.000 euros para adquirirla, pero sólo un 14% de la oferta de vivienda nueva en el mercado libre y un 10% de las usadas se enmarcan dentro de sus posibilidades. Por tanto, «las viviendas de protección oficial son las que pueden resolver la demanda de los que quieren comprar su primer hogar» y Madrazo añadió «que estas personas, se lo pensarán dos veces antes de comprar en el mercado libre pudiendo esperar para acceder a las viviendas sociales».

### Viviendas VPO

Todas estas cifras, las primeras positivas para los compradores «desde hace muchos años», coinciden con los datos ofrecidos por el Ministerio de Fomento del Estado que sitúa a la CAV en la cabeza de las comunidades autónomas en número de construcciones de protección oficial. Madrazo desveló, que según el mismo Ministerio, la comunidad autónoma que menos ha incrementado el precio ha sido el País Vasco con una subida en el primer trimestre del 3,8%, muy por debajo de la media del Estado. «Ahora, cuando hablemos de precios de pisos tendremos que tener en cuanto dos, el de protección oficial y el del mercado libre», sostuvo el Consejero de Vivienda.

# Madrazo afirma que el precio de la vivienda se contiene

► El consejero de Lakua asegura que esta tendencia se debe a la construcción de VPO

Un estudio trimestral realizado por el departamento de Vivienda de Lakua entre abril y junio del 2003 revela que el precio de la vivienda en Gipuzkoa, Bizkaia y Araba registró una contención. «La clave» de esta tendencia se debe, según Madrazo, al predominio de las casas de Protección Oficial impulsadas por Lakua.

la cuota de mercado, Madrazo afirmó que este año se espera alcanzar el 40% de la cuota de mercado, lo que significara que de «cada 100 viviendas construidas 40 serán VPO».

Además, aseguró que «en poco tiempo podremos lograr que la oferta de vivienda protegida supere a la vivienda libre» y, a entender de Madrazo, «esto es clave para resolver el problema de la vivienda en la comunidad autónoma».

Manex ALTUNA

GARA

El precio de la vivienda en Gipuzkoa, Bizkaia y Araba experimenta «una contención generalizada» según revela un estudio elaborado por el Gobierno de Lakua. Para el consejero de Gasteiz de Vivienda y Asuntos Sociales, Javier Madrazo «la clave» de esta contención se encuentra en el «incremento de la oferta de viviendas de protección oficial».

Madrazo aseguró que «el fuerte impulso» en la construcción de vivienda social y protegida ha servido para «canalizar parte de la demanda», lo que tiene «un efecto directo en los precios de la vivienda libre».

El consejero de Lakua explicó que en el 2002, la CAV alcanzó «la cifra récord de 5.000 viviendas sociales» y que para finales del 2003 «se esperan construir 8.000». En relación a

«No resuelven las demandas»

El titular de Vivienda de Lakua quiso hacer hincapié en que «los precios de la vivienda libre no resuelven las demandas». Según Madrazo «el 84% de los demandantes en primer acceso no pueden costear una vivienda de precio superior a 150.000 euros», ya que «el 86% de las viviendas libres y el 90% de las usadas son más caras», según demuestra el estudio realizado. «Tan sólo el 14% de la vivienda nueva y el 10% de la vivienda usada se sitúan en esos niveles» señaló Madrazo.

Por otra parte, también destacó que en la CAV «la vivienda está dejando de ser un bien de inversión para buscar grandes plusvalías y está pasando a ser un bien de uso». En este sentido, afirmó que «los especuladores se están dando cuenta de que invertir en vivienda no es tan rentable porque los precios se están conteniendo».

## Los alquileres sociales, muy por debajo de los libres

M.A.

BILBO

En la presentación del informe de Lakua sobre la evolución de los precios de la vivienda en el segundo trimestre del año, basado en encuestas a 142 promotores y 125 inmobiliarias, se constata que los alquileres sociales, 121 euros al mes, se sitúan seis veces por debajo de los libres, 690 euros.

Otro de los datos recogidos en el estudio señala que el precio del metro cuadrado tanto en las viviendas sociales como en las viviendas libres nuevas se ha reducido en un 7% y en un 5%, respectivamente. A pesar de todo, el precio del metro cuadrado de superficie útil en las viviendas libres nuevas asciende hasta los 2.370 euros en Gipuzkoa, Bizkaia y Araba. El informe también pone de manifiesto que el total de viviendas nuevas en oferta se ha incrementado en un 29% respecto al 2002. En lo referido a los territorios, Bizkaia concentra el mayor porcentaje de viviendas nuevas en venta con un 61%, y Araba es el territorio con mayor incremento de vivienda libre en oferta.



JON HERNÁIZ / ARGAZKI PRESS

Javier Madrazo aseguró que para finales de 2003 se esperan construir 8.000 viviendas sociales.

# El precio de la vivienda libre mantiene su tendencia a la contención en el segundo trimestre

## Registra un ligero descenso respecto a los precios de los tres primeros meses de 2003

**JOSUNE IMIZCOZ BILBAO.** - El precio de la vivienda libre ha experimentado un descenso del 3% en el segundo trimestre de 2003 con respecto a los precios de los tres primeros meses del año, con lo que se rompe la progresiva subida que registraba desde hace años, informó ayer Javier Madrazo, consejero de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno vasco. Este Departamento apunta a que el descenso vendría motivado por el incremento de la oferta de viviendas de protección oficial.

Asimismo, la encuesta sobre los precios de las viviendas en la comunidad autónoma vasca en el segundo trimestre de 2003 apuntó a que se ha registrado una contención de los precios en el mercado libre con relación al mismo periodo del año pasado.

De esta manera, las viviendas nuevas no protegidas han visto incrementado su precio en un 3% con respecto al segundo trimestre de 2002, lo que supone «un muy moderado ascenso, que se traduce en

una contención de precios», según Madrazo.

El descenso de los precios de la vivienda libre, aunque «ligero», ha sido calificado por el consejero de «novedoso e importante», ya que es la primera vez en años que se registra una bajada del coste de los pisos libres.

Por provincias, el territorio que ha experimentado mayor descenso en la materia es Alava, donde los precios han bajado un 6% en relación con el primer trimestre del año. Le sigue Gipuzkoa, con un descenso del 5%, y finalmente Bizkaia, con el 1%.

### Apuesta por las VPO

Esta tendencia de contención y descenso de los precios en el mercado libre de la vivienda se ha producido, según el titular de Vivienda, «no por una mano invisible, sino por la política del Gobierno vasco de apostar por las viviendas de protección oficial y las sociales».

El consejero de Vivienda estimó

## Precios de la vivienda en venta

Precio / m<sup>2</sup>

■ Mercado protegido	II trim. 2002	I trim. 2003	II trim. 2003	Incr. anual	Incr. trimestral
<b>Vivienda en venta</b>					
Vivienda social	503,1	563,7	526	5%	-7%
Vivienda protección oficial	994,1	1.020,8	1.025,7	3%	0%

■ Mercado libre	II trim. 2002	I trim. 2003	II trim. 2003	Incr. anual	Incr. trimestral
<b>Vivienda nueva</b>					
Vivienda tipo	2.208,1	2.383,5	2.260,9	2%	-5%
Total CAV	2.302,5	2.432,8	2.370,7	3%	-3%
Alava				-4%	-6%
Gipuzkoa		2.458,7	2.328,8	1%	-5%
Bizkaia	2.316,1	2.496,0	2.476,1	7%	-1%
<b>Vivienda usada</b>					
CAV	2.592,1	2.650,8	2.674,5	3%	1%
Alava	2.916,0	3.003,3	3.061,0	9%	2%
Gipuzkoa	2.917,8	3.166,4	2.924,1	0%	-8%
Bizkaia	2.412,3	2.442,4	2.514,7	4%	3%

FUENTE: Gobierno vasco

EL MUNDO

declaró Madrazo. En 2002 se alcanzó la cifra de 5.000 viviendas sociales, con una cuota de mercado del 34,22%, cifra ésta muy superior al 10,31% del total de España. Si además se resta al cómputo estatal el aporte de la comunidad autónoma, tan solo el 8,98% de los pisos en venta son protegidos.

El titular de Asuntos Sociales afirmó que su Departamento tiene previsto poner en marcha, antes de finalizar 2003, un total de 8.000 viviendas protegidas. «De este modo —señaló—, se alcanzaría una cuota de mercado de VPO del 40%».

Este tipo de política que fomenta el mercado protegido «es necesaria para solucionar el problema de la vivienda, porque solamente la pro-

## El 84% de los demandantes de vivienda no puede permitirse un piso de más de 150.000 euros

tegida tiene precios asequibles a las rentas de la mayor parte de los demandantes de nuestra comunidad», aseguró Madrazo.

Y es que el estudio revela que el 84% de los demandantes no puede permitirse un piso superior a los 150.000 euros, y que solo el 14% de la vivienda nueva y el 10% de la usada tiene precios inferiores.

«La vivienda en Euskadi está pasando de ser un bien de inversión a un bien de uso para cubrir las necesidades», señaló, y añadió que los especuladores del suelo invierten cada vez menos en Euskadi «porque ya no es rentable invertir en viviendas esperando grandes plusvalías».

que, con la política de emprendida por el Gobierno, la administración «está comenzando a ganar la batalla de la vivienda» y predijo que el 2003 será «un año espectacular».

Esta apuesta del Ejecutivo vasco se traduce en el incremento progresivo de la oferta de VPO y vivienda social, que en el segundo trimestre de 2003 se cifró en 3.762 hogares para la compra y 727 para el alquiler.

Así, el 56% de la oferta de nueva vivienda para compra es protegida, y el 53% de la vivienda en alqui-

ler también, lo que significa que la oferta del mercado protegido ha superado ya al mercado libre.

«La clave del descenso de los precios», señaló el consejero, «es el incremento del número de VPO». Madrazo explicó que con esta medida se está canalizando parte de la demanda del mercado libre al protegido, por lo que el primero se ha visto obligado a contener sus precios e incluso a bajarlos.

Respecto a la cuota de mercado, la comunidad autónoma vasca «se posiciona a la cabeza del Estado»,

# El precio de la vivienda libre ralentiza su subida y crece un 3% en el último año

El coste de los pisos de protección ha aumentado un 4% desde el segundo trimestre de 2002

IKER SEISDEDOS, Bilbao

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre, tanto nueva como usada, creció en el País Vasco durante el segundo trimestre de este año un 3% con respecto

al mismo periodo de 2002. Se confirma así la ralentización en la subida que ya se apreció en los tres primeros meses de este año. Al mismo tiempo, el coste de las viviendas protegidas ha aumentado un 4% en esos

doce meses. El consejero de Vivienda, Javier Madrazo, atribuyó la moderación en el incremento de los pisos libres a la decidida política del Gobierno vasco en favor de los pisos de protección oficial.

El precio del metro cuadrado de la vivienda libre nueva ha pasado en un año de 2.302 euros a 2.370, lo que supone un incremento del 3%. La misma subida experimentaron los pisos usados, que cuestan algo más que los recién construidos (el metro se incrementó de 2.592 euros a 2.674), según el estudio sobre la oferta inmobiliaria en la comunidad autónoma en el segundo trimestre de este año realizado por encargo del departamento.

Madrazo, quien presentó los datos en Bilbao, sostuvo que se trata del trabajo "más fiable y riguroso" de todos los que se realizan sobre el mercado inmobiliario de Euskadi. Aunque se trata de una subida inferior a la registrada en años anteriores, hay que tener en cuenta que las tres capitales vascas se encuentran entre las cinco ciudades españolas con los precios de la vivienda más altos.

El metro cuadrado de una casa de protección oficial cuesta en el País Vasco algo menos de la mitad que el de las libres (de 994 euros en el segundo trimestre de 2002 pasó a 1.025 euros). En las viviendas sociales —las destinadas a colectivos desfavorecidos—, vale algo más de la mitad (526 euros en 2003). Comparado con el primer trimestre del año, el precio de las viviendas libres bajó un 3%, mientras que las de protección cayeron medio punto más.

## Sin "falsos triunfalismos"

Madrazo se centró en esta variación trimestral para asegurar que la "clave" de estas mejoras está en la política de pisos protegidos del Ejecutivo autónomo. Al aumentar la oferta de este tipo de viviendas, afirmó el consejero, quien dijo descartar "falsos triunfalismos", disminuyen los precios de las viviendas libres, que "estaban desboca-



Javier Madrazo, ayer durante la rueda de prensa. / F. D.-A.

dos". "La gente ahora tiene expectativas de conseguir un piso de protección y, por eso, se lo piensan mucho al comprar una vivienda libre", afirmó. "Baja la demanda de estos pisos y con ella los precios", arguyó.

Madrazo destacó que el 34% de la oferta total de venta fue en el segundo trimestre de protección oficial, aunque sólo uno de cada diez de estos pisos está actualmente construido. El resto se encuentran en proyecto (20,9%) o en proceso de construcción (70,4%).

Vivienda espera conseguir que a finales de año cuatro de cada 10 casas a la venta en Euskadi pertenezcan a esta categoría. La comunidad autónoma figura a la cabeza de España en pisos protegidos, con un índice que dobla a Navarra, que con un 17% es la segunda clasificada de la lista, según el informe ofrecido por la consejería.

"En Euskadi las viviendas han dejado de ser inversiones" que reportan "grandes plusvalías a los especuladores", afirmó Madrazo, y se han converti-

do en "bienes de uso para las personas". El consejero aventuró que, en los próximos ejercicios, la oferta de viviendas protegidas superará la de viviendas libres.

## Primer acceso

El informe también indica que el 84% de los demandantes de primera vivienda no puede pagar una que cueste más de 150.000 euros. Sólo el 14% de los pisos libres nuevos está por debajo de esa cifra, mientras que, en el apartado de los usados, sólo uno de cada diez cumple ese requisito, según el estudio. Para Madrazo, este dato indica que la vivienda protegida (el 100% cuesta menos de 150.000 euros) es la "única vía" para dar respuesta a la mayor parte de esta demanda, compuesta sobre todo por jóvenes.

La provincia más cara en vivienda nueva es Vizcaya (2.476 euros el metro cuadrado), seguida por Guipúzcoa (2.328) y Álava (2.115).

En las usadas, el orden es justo el inverso: Álava (3.061 euros), Guipúzcoa (2.924) y Vizcaya (2.514).

El estudio, que no ofrece datos de las capitales, también se detiene en los alquileres. La renta media de las viviendas libres (690,4 euros) es casi cinco veces superior a las sociales (131,6). Los alquileres de las primeras no variaron casi con respecto al segundo trimestre de 2002, mientras que las rentas pagadas por los pisos sociales cayeron un 31%.