

DIAGNOSTICO SOBRE LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

NO HAY ESCASEZ DE SUELO PARA EDIFICAR / EL ESTUDIO PRESENTADO AYER POR EL CES EN BILBO CONSTATA QUE EN ARABA, BIZKAIA Y GIPUZKOA EXISTE SUELO PARA CONSTRUIR UN TOTAL DE 166.839 VIVIENDAS NUEVAS

La vivienda se encarece un 100% en ocho años

Un estudio realizado por el Consejo Económico y Social Vasco (CES) ha constatado que el precio de la vivienda en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa ha aumentado casi un 100% en los últimos ocho años. No obstante, según se destaca en el informe, esto no significa que

en estos tres herrialdes exista una escasez de suelo para edificar, ya que, según los datos que se aportan en el Banco de Datos Territoriales de Lakua, se podrían construir un total de 166.839 viviendas nuevas, tanto de promociones públicas como privadas.



En Araba, Bizkaia y Gipuzkoa se encuentran censados como superficie residencial 168,6

Inigo VARONA
BILBO

Definitivamente la vivienda ha dejado de ser un bien de primera necesidad para convertirse en un artículo de lujo. Esa es al menos la principal conclusión que se puede extraer de un estudio elaborado por el Consejo Económico y Social Vasco (CES), en el que se ha constatado que el precio de la vivienda en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa ha aumentado casi un 100% en los últimos ocho años. Sin embargo, los responsables del CES desmintieron que en estos tres herrialdes exista escasez de suelo para edificar.

Según expuso Javier Muñecas, secretario general del CES, los datos que se aportan en el Banco de Datos Territoriales del Gobierno de Lakua ponen al descubierto que en la actualidad en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa se encuentran censados como superficie residencial 168,6 kilómetros cuadrados, de los cuales el 81% es suelo urbano y el 19% restante urbanizable.

En consecuencia, Javier Muñecas concluyó que se podrían construir un total de 166.839 viviendas nuevas, tanto de promociones públicas como privadas. Por todo ello, aseguró que «habría que desmentir la afir-

Una forma alternativa de inversión

Según se especifica en el estudio presentado ayer por el CES en Bilbo, durante estos últimos años «el atractivo» de la vivienda como una forma alternativa de inversión ha podido superar a otros activos financieros. Según explicó Yolanda Jubeto, «estas viviendas, no utilizadas habitualmente, se mantienen vacías o, si se encuentran en una zona apropiada, se utilizan en periodos vacacionales, pero rara vez se ponen en alquiler. Este hecho encarece considerablemente el precio de la vivienda que tiene que pagar el comprador».

LOCALIDADES

➤ Tolosa, Arrasate, Eibar, Durango, Zalla y Balmaseda son los pueblos en los que más han subido los precios.

mación de que existe suelo escaso para edificar». Pese a todo, subrayó que en la actualidad no hay datos suficientes con respecto al suelo, por lo que exigió una «mayor transparencia».

Subida del 70% en cuatro años

A todo ello, Yolanda Jubeto, presidenta de la Comisión Social del CES, añadió que el mayor encarecimiento de la vivienda libre y usada se ha producido en los últimos cuatro años con un aumento del 70%, al tiempo que indicó que el incremento de precios no ha bajado del 40% en ningún lugar de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa.

En este sentido, recordó que Donostia y Bilbo son las ciudades donde el metro cuadrado sigue siendo más caro. No obstante, constató que donde más se han elevado los precios son en localidades industriales o en periodo de expansión como serían, entre otras, Tolosa, Arra-

sate, Eibar, Durango, Balmaseda o Zalla.

Además de ello, Yolanda Jubeto destacó que los datos existentes sobre la evolución de la demanda y necesidades de vivienda señalan un importante aumento de la necesidad de primer acceso en la juventud.

No obstante, explicó que los ingresos económicos de estas personas «crecen menos que la media de la CAPV y que los precios de la vivienda», razón por la que en su mayoría sólo pueden hacerse con una Vivienda de Protección Oficial (VPO) o con un alquiler social.

Por todo ello, Rafael Puntonet, presidente del CES, dijo que es «necesario tener una visión integral del problema para poder afrontarlo», a la vez que subrayó que «el problema es mucho más grave cuando se trata de jóvenes, ya que sus dificultades son mayores».

Otro factor que ha contribuido a aumentar la demanda de vivienda es el favorable tratamiento fiscal que se dispensa en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa con «generosas desgravaciones que incentivan la propiedad frente al alquiler». Así, el mercado de alquiler se presenta como «regresivo, caro y casi inexistente», con un porcentaje respecto al total de viviendas del 7,3%.

Según el CES, la vivienda protegida ha adquirido en los últimos años un mayor peso relativo gracias a la apuesta de las administraciones de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa, con un crecimiento del 104,7% en los últimos ocho años. El número de VPO se ha triplicado en este periodo. Todos estos datos le llevaron a Yolanda Jubeto a solicitar a las instituciones que «incentiven la oferta» para frenar el incremento de precios.



Marcial RAMMEZ | AGAZZI PRESS

Javier Muñecas, Rafael Puntonet y Yolanda Jubeto durante la presentación del estudio ayer en Bilbo.

VISION INTEGRAL DEL PROBLEMA / EL PRESIDENTE DEL CES, RAFAEL PUNTONET, ASEGURA QUE ES NECESARIO «TENER UNA VISION INTEGRAL» DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA, PARA ASI PODER AFRONTARLO DE FORMA ADECUADA

Un mercado de alquiler cada vez más caro y casi inexistente



30 metros cuadrados. En la imagen, unas viviendas del bilbaíno barrio de Miribilla.

I. V.
BILBO

Según el estudio presentado ayer, la evolución de la vivienda ofertada en alquiler en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa es claramente regresiva y muy alejada de los parámetros europeos.

Mientras en 1993 un 9% de los hogares de estos tres herrialdes vivían en régimen de alquiler, en el año 2001 solo suponen el 7,3%.

Tal y como explicaron los responsables del CES, el segmento de alquiler es «claramente insuficiente», dándose la paradoja de que tiende a reducirse de una manera alarmante. En este sentido, destacaron que representa un porcentaje mínimo del total de vivienda ofertada (menos del 10% cuando la media en la UE ronda el 40%, con un 18% de alquiler social) y se ha reducido de forma importante en los últimos años.

A todo ello añadieron que si durante el trienio 1996-98 se superaban ampliamente, por término medio, las 1.100 viviendas ofrecidas en alquiler, en 2002 la oferta total de vivienda en alquiler apenas rozaba las 1.000, algo que en gran medida se debe al notable incremento de vivienda protegida, que ha llegado a superar a la libre.

El 60% del sueldo se dedica a la hipoteca

I. V.

BILBO

Según el "Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV" del CES, en la actualidad se dedica cerca del 60% del sueldo a pagar la hipoteca.

Tal y como explicó Yolanda Jubeto, durante la crisis económica que tuvo lugar en la década de los ochenta se acumuló una importante demanda potencial de vivienda por razones demográficas que no han podido materializarse hasta los noventa.

Al margen de ello, la presidenta de la Comisión Social del CES constató que también se ha producido una mayor demanda de vivienda debido a los cambios en el modelo familiar, modelo que tiende a ser de un tamaño cada vez menor.

En este sentido, indicó que el crecimiento económico, de empleo, renta y ahorro que se dio en la segunda mitad de la década de los noventa incrementó la demanda de vivienda.

«Los descensos de tipos de interés han


permitido mantener un esfuerzo financiero equivalente en el acceso a la vivienda, provocando junto a los factores anteriores de renta y empleo, una concentración de la demanda en estos años», explicó Jubeto.

A todo ello añadió que hoy en día cada vez se piden más hipotecas para poder pagar el piso. Hasta tal punto llega el endeudamiento, que en muchos casos se dedica más del 60% del sueldo a pagar la hipoteca que se tiene concertada con la co-

rrespondiente entidad bancaria.

«Como las viviendas son más caras, tenemos que pedir más dinero, con lo cual los peligros a los que tenemos que enfrentarnos son mayores», destacó.

En consecuencia, afirmó que el nivel de endeudamiento de las familias vascas es cada vez mayor debido al alto precio que hay que pagar actualmente para adquirir un piso. Este endeudamiento ha aumentado del 12% del PIB en 1992 a más del 30% en los últimos años.

 Bizkaiko Foru Aldundia Hiri Administrazioa Bilbo Bizkaikur S.A.		Diputación Foral de Bizkaia Departamento de Administración Pública	
Lehiaketa:		Concurso:	
"Etxebizitza Jarduketarako Foru Planean sustatzen diren etxebizitzaren fatxadak diseinatzeko oinarritzeko gidalerroen definizioa" izeneko idazkera proiektua esleitzeko lehiaketa publikoa		Concurso público para la adjudicación de la redacción del proyecto denominado "Definición de las directrices básicas para el diseño de las fachadas de las viviendas promovidas por el Plan Foral de Vivienda".	
Dokumentazio guztia lizitatuzaileen eskueran dago Bizkaikur, S.A. ren egoitzan, Bilboko Colón de Larreategi kalea 26, 1. B helbidean, 2005ko urtarrilaren 12ko ordu biak baino lehen.		Toda la documentación se encuentra a disposición de los licitadores en la sede de Bizkaikur, S.A. c/ Colón de Larreategi, nº 26, 1º B de Bilbao.	
Aurkeztuko epea: proposamienak eskura aurkeztuko dira Bizkaikur, S.A. ren idazkaritzan, Bilboko Colón de Larreategi kalea 26, 1. B helbidean, 2005ko urtarrilaren 12ko ordu biak baino lehen.		Fecha de presentación: Las proposiciones se presentarán en mano, en la Secretaría de Bizkaikur, S.A. c/ Colón de Larreategi, nº 26, 1º B de Bilbao con anterioridad a las 14 horas del día 12 de enero de 2005.	
Adjudikaziodunak prentsan iragartzeak dakartzan publizitate gastuak ordainduko ditu.		El Adjudicatario satisfará los gastos de publicidad correspondientes al anuncio en prensa.	
Bilbo, 2004ko abenduaren 15a		Bilbao, a 15 de diciembre de 2004	