

Seis de cada diez viviendas que se alquilan en el País Vasco son de protección oficial

El 5% de las familias reside en un piso arrendado, por debajo de la media española

EDUARDO AZUMENDI. Vitoria

La vivienda de alquiler lleva camino de convertirse en una rareza en Euskadi, una de las comunidades autónomas donde más alto es el precio de los pisos. Sólo el 5% de las familias vascas reside en un piso

arrendado, muy por debajo del 10,5% de media del conjunto de España y aun más distante del 31% que se registra a nivel europeo. El alquiler, que pasa por ser una de las soluciones a la carestía de la vivienda que sufre el País Vasco, no ha calado

entre los ciudadanos y prueba de ello es que el 56% de las casas que se pueden arrendar son de protección oficial. Es decir, que casi seis de cada diez pisos en alquiler están promovidos por el propio Gobierno o por los ayuntamientos.

El bajo índice de arrendamiento de pisos en la comunidad autónoma tiene su explicación, entre otros factores, en la escasa oferta existente en el mercado inmobiliario, según se apunta en el exhaustivo estudio *El régimen de alquiler del País Vasco*, elaborado por el Departamento de Vivienda, que dirige Izquierda Unida, tras realizar encuestas en más de 3.000 hogares de Euskadi. La debilidad de la oferta se ha ido agudizando con el paso de los años. Por ejemplo, a lo largo de 2002 se ofertaron un total de 980 viviendas cada trimestre por término medio (de las que 552 eran protegidas y las 428 restantes de alquiler libre), lo que supone un descenso del 37% con relación a 1997, el año en el que se registró la mayor oferta de pisos de alquiler.

Sin embargo la reducción de la oferta se debe, fundamentalmente, a la fuerte caída del mercado libre, ya que la vivienda protegida ha ido adquiriendo cada vez mayor protagonismo. Así, el peso de los pisos de protección oficial sobre el total de la vivienda en alquiler ha pasado de representar el 17% en 1997 al 56% de 2002.

Las familias vascas que viven en pisos alquilados deben hacer frente a rentas cada vez más elevadas. Eso ayuda a explicar el que muchos ciudadanos opten por la propiedad ante la perspectiva de tener que pagar lo mismo por un piso propio que por otro alquilado, sobre todo en una situación de bajos tipos de interés hipotecarios. La encuesta realizada muestra que las familias pagan una media de 314,5 euros mensuales de arrendamiento.

Para obtener esta media se han tenido en cuenta tanto los alquileres libres como los protegidos, ya que la diferencia entre ambos es sustancial. La renta mensual media de alquiler libre ofertada a lo largo de 2002 ascendió a 690 euros frente a los 203 de la vivienda protegida.

Crecimiento del coste

Atendiendo a la evolución de los últimos años, se puede apreciar que el dinero que se paga por un alquiler se ha incrementado proporcionalmente bastante más que los ingresos obtenidos por los ciudadanos que deben costearlo. En el sexenio 1997-2002 los ingresos medios de las familias en alquiler crecieron un 32% (un 6% anual), mientras que el precio del alquiler ascendió un 64% (más de un 10% al año). En concreto, en 2002 el alquiler mensual subió un 14%, mientras que los ingresos tan sólo lo hacían un 2%. A partir de la renta media que se paga y el volumen de ingresos anuales, se concluye que el 27%



Una joven se interesa por una vivienda en alquiler. / TELENOVA

Viviendas en alquiler en el País Vasco

	P. Vasco	Álava	Vizcaya	Gulpiúzcoa	Capitales	Resto
1999	6,4	5,5	6,3	7,2	7,2	5,6
2001	5,7	5,4	5,7	6,0	6,9	5,0
2002	5,1	5,4	4,1	5,8	6,7	4,5

ÍNDICE DE VIVIENDAS EN ALQUILER (%)

Cataluña	18,9
Madrid	14,4
Cantabria	11,7
España	10,5
País Vasco	5,5
La Rioja	4,3
Navarra	1,0

EVOLUCIÓN DE LA RENTA MENSUAL DE ALQUILER

	1997	1999	2001	2002
Hasta 60 euros	33,8%	31,7%	15,3%	13,2%
De 61 a 120	17,9%	12,8%	9,0%	14,0%
De 121 a 180	8,6%	13,3%	10,9%	8,7%
De 181 a 240	7,3%	6,7%	8,2%	3,0%
De 241 a 300	7,3%	10,6%	12,8%	8,9%
De 301 a 450	21,2%	16,7%	23,4%	17,1%
De 451 a 600	2,6%	5,6%	15,0%	19,3%
De 601 a 750	1,3%	1,6%	0,6%	6,4%
De 751 a 900	0,0%	1,0%	0,2%	1,6%
	0,0%	0,0%	0,6%	0,5%
	0,0%	0,0%	4,0%	7,3%
Renta media (euros)	192,3	205,8	276,5	314,5
Increment. medio periodo (%)		7,0	34,4	13,7
Total incremento periodo (%)				63,6
Esfuerzo financiero (%)	21,9	22,2	24,4	27,2

CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS HOGARES

Media en euros	P. Vasco	Álava	Vizcaya	Gulpiúzcoa	Capitales	Resto
Ingres. netos mensuales	1.157,0	1.369,8	1.079,4	1.141,7	1.271,3	1.034,9
Renta mensual de alquiler	314,5	406,7	278,4	321,8	300,1	241,5
Esfuerzo financiero (%)	27,2	29,8	25,8	28,2	23,9	23,3

EL PAÍS

del salario neto de los hogares de alquiler se destina al pago del arrendamiento.

El informe refleja también que se está produciendo un desplazamiento hacia el pago de mayores niveles de alquiler. Un

48% de los hogares de este tipo abona 300 euros mensuales (el 75% en 1997). Las familias que se sitúan entre los 300 y los 600 euros suponen un 36% y un 8,5% declara que paga más de 600 euros al mes. La antigüe-

dad de la vivienda y el año de contratación del arrendamiento influyen en esa cantidad.

Así, si la renta media en 2002 se situó en 314,5 euros por hogar, las de las viviendas de más de 60 años presentan un promedio inferior: 228,6 euros. Por contra, las familias que han firmado el contrato hace un año o menos deben hacer frente a un pago medio de 476 euros.

El fomento del arrendamiento no es la primera solución que plantean las familias encuestadas para resolver el problema de la carestía de la vivienda. Políticas para abaratar el suelo, apoyar la construcción de viviendas protegidas o más apoyo a la compra de pisos son las opciones más citadas por los ciudadanos. Sin embargo, el informe sí refleja un paulatino aumento de quienes creen que potenciar el alquiler puede ser una vía de solución. El 36% de las familias con necesidad de cambiar de piso y el 56% de las personas que pretenden acceder a su primera vivienda aceptarían el alquiler.

En un intento de que la población descubra en el arrendamiento una solución a sus problemas de alojamiento, la consejería que dirige Javier Madrazo ha elaborado un plan director para el periodo 2002-2005 que fija entre sus principales objetivos la promoción del alquiler de pisos sociales. De las 16.200 nuevas viviendas que prevé edificar hasta 2005, un total de 7.300 serán en este régimen, el 45% del total. De ellas, 5.250 serán de renta baja (entre 150 y 180 euros). Además, el departamento pretende sacar al mercado de alquiler al menos 5.000 de las 27.000 casas que hay vacías en la comunidad mediante acuerdos con sus propietarios.

El 5% de las familias vive de alquiler, menos de la mitad de la media nacional

Seis de cada diez pisos del mercado de arrendamiento son de protección oficial

Apenas el 5% de las familias vascas reside en un piso alquilado, muy por debajo del 10,5% de media del conjunto de España y aún más distante del 31% que se registra a nivel europeo. Aunque el alquiler es una de las soluciones que se plantea para resolver el problema de vivienda que sufre Euskadi, la comunidad con los precios de los pisos más altos junto a Madrid y Cataluña, no termina de calar entre los vascos. Sin recurrir al ejemplo de algunos países europeos, donde el alquiler llega al 57% de las familias, como en

Alemania, algunas comunidades españolas también le sacan gran ventaja a Euskadi. Es el caso de Cataluña, con casi un 20%, o Madrid, con un 15%.

Prueba de que el arrendamiento carece de atractivo es que el 56% de los pisos que se ofrecen en el mercado inmobiliario para ello son de protección oficial. Eso significa que seis de cada diez viviendas en alquiler están promovidas directamente por el Gobierno o los ayuntamientos. Así, el mercado libre de alquiler cada vez se muestra más débil. Desde 1997

a 2002, el peso de los pisos protegidos en alquiler en el conjunto del mercado ha pasado del 17 al 56%, según los datos de un informe correspondiente al año 2002 elaborado por el Departamento de Vivienda tras encuestar a más de 3.000 familias de la comunidad autónoma.

Las familias que viven en pisos de alquiler cada vez se enfrentan al pago de rentas más altas. La media asciende a 314,5 euros mensuales, que sale de contabilizar los alquileres libres con los protegidos. Mientras los primeros superan los

600 euros al mes de media, los segundos apenas llegan a los 200. Álava presenta las rentas medias más altas en vivienda libre (760). En el caso de los pisos protegidos, Guipúzcoa, con 318 euros de promedio, se sitúa a la cabeza.

Vivienda se ha fijado entre los objetivos de su plan director 2002-2005 potenciar la cultura del alquiler entre los ciudadanos. Para ello, de los 16.200 nuevos pisos que quiere edificar en ese plazo, 7.300 (el 45% del total) serán en régimen de arrendamiento.