

CAROS La Comunidad Autónoma del País Vasco es la tercera del Estado donde más ha aumentado el precio de la vivienda, siempre por encima de la media del Estado español. De 1995 a 2001, los precios de los pisos han subido un 93%. Donostia es, con Barcelona, la ciudad más cara del Estado.

X. Aja-A. Gendrea Bilbao

LA CAV ES una de las tres zonas del Estado con el precio más alto de la vivienda y su encarecimiento en el primer semestre, un 4,5%, supera la media española. La carestía del suelo es una de las razones que esgrimen los expertos para justificar estas subidas. En el pasado año, el País Vasco registró los precios más elevados en pisos de nueva construcción, siendo Donostia, junto con Barcelona, la ciudad más cara de la península, según se desprende de los diferentes estudios sectoriales presentados por entidades como Sociedad de Tasación (S.T.), Caixa Catalunya y Eraillur.

El precio medio de la vivienda nueva tipo en las capitales de provincia se ha situado al final del primer semestre del año, según S.T., en 1.517 euros por metro cuadrado construido, cifra superada ampliamente en Euskadi. Así, en San Sebastián, la ciudad más cara del Estado español, el precio medio es de 2.380 euros por metro cuadrado, con una subida en el primer semestre del 5,3%. En Gasteiz, el precio medio es de 2.208 euros por metro cuadrado; en Bilbao, 1.628 y en Iruñea, la capital vasca más barata, se puede encontrar un piso nuevo a 1.415 euros por metro cuadrado.

Analizando las capitales vascas por zonas se constata que comprar un piso nuevo en el Centro de Donostia cuesta una media de 4.400 euros por metro cuadrado, o sea unos 73 millones de las antiguas pesetas por un piso de 100 metros cuadrados.

En Bilbao, la zona más cara es Abando Ibarra, junto a la ría del Nervión, a 3.650 euros metro cuadrado y en Gasteiz, la zona de Mendizorroza, Lovaina, etc puede costar hasta 3.000 euros metros cuadrado, según Sociedad de Tasación.

El precio medio de la vivienda nueva en las capitales españolas subió un 4,4% durante el primer semestre del año, hasta situarse en 1.517 euros por metro cuadrado construido, lo que se traduce en un precio de venta de 151.700 euros para un piso de tipo medio, según el informe hecho público por S.T.

La firma señala que este encarecimiento es inferior al del 5,5% registrado en los últimos seis meses de 2001, si bien supera al incremento del 3,2% que los pisos experimentaron entre enero y junio del pasado año. En cuanto a los últimos doce meses (julio 2001-junio 2002), el precio de las viviendas nuevas en capitales subió un 10,1%.

El vicepresidente de Sociedad de Tasación, José Luis Estevas-Guilmain, apuntó «a la rigidez» registrada en la política urbanística de muchos ayuntamientos, junto al mantenimiento del poder adquisitivo de las familias, como principales causas del nuevo aumento.

Posibles soluciones

El control fiscal por parte de la Administración y la apertura de mayores posibilidades de suelo a través de la calificación para evitar que el suelo continúe siendo un bien escaso -y, por consiguiente, especulativo- son las dos soluciones que lanzó ayer la Comisión de la Edificación vizcaína que volvió a reclamar la implicación de ayuntamientos, diputaciones y Gobierno vasco con la aprobación de una Ley del Suelo para que lleven a cabo actuaciones como la liberación de suelo edificable como medida para conseguir el abaratamiento.

En este sentido, creen que la intervención de las administraciones podría producir un descenso del 15-16% del precio final como en el caso de las Viviendas de Protección Oficial (VPOs) en las que el coste del suelo edificable supone el 16% del valor final del piso.

El precio de los pisos sube más en Euskadi que la media estatal



La vivienda nueva se ha convertido en un artículo de lujo en Euskadi lo que obliga a amplias capas de la población a endeudarse durante decenas de años. DEIA

Viviendas caras

1. Casa en Propiedad

El Estado español es el segundo de la Unión Europea con el mayor porcentaje de viviendas en propiedad—el 80 por ciento de las principales pertenecen a la persona o personas que hacen uso de ella—y el país de Europa con mayor número de viviendas secundarias. No sólo se evita el alquiler u otras fórmulas similares, sino que se procura pasar el tiempo de ocio en una segunda vivienda en propiedad.

2. Alzas continuas de precios

Los precios de la vivienda libre—aquellas que no son

de protección oficial—han sufrido un incremento en el Estado del 50 por ciento en los últimos seis años. La causa de esta subida está en las leyes de la oferta y la demanda aunque se ha producido un aumento en la demanda de viviendas nuevas propiciada por la bajada de tipos de interés, la positiva evolución del paro y las facilidades hipotecarias.

3. La CAV, pisos carísimos

El País Vasco, junto a Cataluña y Madrid, es una de las comunidades con los precios más altos. En estos momentos, la CAV ocupa la

tercera posición en el ranking de comunidades con los costes de vivienda más caros del Estado y fue la comunidad con la vivienda nueva más cara en 2001 al cerrar el año con un precio medio de 2.100 euros por metro cuadrado.

4. Burbuja inmobiliaria

Numerosos economistas de prestigio consideran que los altos precios de la vivienda en el Estado español configuran ya una peligrosa «burbuja inmobiliaria» que puede pincharse en cualquier momento pues los ciudadanos deben a los bancos 304.000 millones.

La especulación del suelo

DE CADA euro que el consumidor paga por una vivienda nueva en, por ejemplo, Bizkaia, 32 céntimos corresponden al pago de la construcción del edificio, 33 al suelo sobre el que está edificado, 13 céntimos son para el promotor, 7 corresponden al constructor, 10 se destinan al pago de impuestos, 2 a los honorarios de los arquitectos y aparejadores, otros 2 a gastos financieros y 1 a los profesionales jurídicos y comerciales. La creciente preocupación de los vizcaínos por el precio que alcanza la vivienda en el territorio ha motivado el informe de la Comisión de la Edificación en Bizkaia (Eraillur) sobre los «Agentes que intervienen en el proceso de edificación y su incidencia en el precio final» que atribuye al elevado coste del suelo edificable—equivalente al de la ejecución material del edificio—la carestía que registra actualmente la vivienda de nueva construcción en el Territorio Histórico. El informe, presentado ayer en Bilbao, ha sido elaborado a partir de una muestra de 850 viviendas y

Bizkaia El 33 por ciento del precio de una vivienda es ya el coste del suelo aunque en Bilbao supone el 50 por ciento

Construir El piso o casa sólo supone un 32 por ciento del coste final

constata que el 33% del valor final de mercado de una vivienda se debe al precio pagado por la obtención del suelo donde edificar, el 32% a la ejecución material del edificio y el otro tercio restante a los demás agentes implicados en el proceso de construcción. En Bilbao, el suelo puede llegar a costar el 50% del precio de venta de una vivienda; en Getxo, municipios costeros y márgenes de la ría bilbaína, el 40%. A. G.