

El precio de la vivienda en Bilbao sube un 3,6% en los primeros seis meses del año

# El metro cuadrado, elevado al cubo

Daniel Bacigalupe

BILBAO ocupa el sexto lugar en la lista de capitales de provincia con los precios de la vivienda más caros. Según un informe hecho público por la Sociedad de Tasación el valor medio del metro cuadrado en la capital vizcaína es de 1.628 euros, unas 270.000 pesetas. La media española sitúa el precio del metro en una vivienda nueva en 1.517 euros.

Con todo, la Villa ha descendido un puesto en el ranking. Durante el primer semestre de 2002, el precio

En Bilbao, el valor del suelo supone entre un 16% y un 51% del precio final de las viviendas

de los pisos en nuestra ciudad ha aumentado un 3,6%. Sin embargo, este encarecimiento es menor que el experimentado por San Sebastián y Vitoria, segunda y tercera ciudades con la vivienda más cara en el Estado.

Abandoibarra y el centro son las zonas con el mayor precio: 3.650 euros/m<sup>2</sup> como cuota máxima. Zamakola y Santutxu, por contra, son la opción para los bolsillos más modestos, ya que presentan precios inferiores a mil euros por metro.

Paralelamente a este informe, la Comisión para la Edificación en Bizkaia, Erailur, ha dado a conocer su estudio *Agentes que intervienen en el proceso de edificación de la vivienda en Bizkaia y su incidencia en el precio final*. Según Erailur, en nuestra provincia el precio del suelo supone el 33% del valor de una vivienda, una proporción muy similar a la que representa la ejecución material del edificio. El tercio restante corresponde al porcentaje que perciben el promotor y el constructor, al trabajo de arquitectos y aparejadores, al pago de gastos financieros y jurí-

dicos, etc. "Estos agentes, tanto técnicos como promotores y constructores, están sujetos al control que establece la libre competencia. El suelo, al tratarse de un bien escaso, no se rige por esos parámetros", explica Óscar Landeta, vocal de la Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia (ASCOVI) en Erailur.

Dependiendo de la situación de la vivienda y su tipología, la incidencia del valor del suelo en el precio de las viviendas en Bilbao



El precio medio del metro cuadrado en Bilbao es de 1.628 euros. Fotos Moreno Esquibel

oscila entre el 16% y el 51%. En el primer caso, se trata de viviendas de protección oficial (VPO). El segundo corresponde a viviendas colectivas de lujo situadas en el centro de la capital. Entre uno y otro extremo se sitúan los pisos de acabado medio pertenecientes a comu-

nidades, en los que el valor del terreno representa un 28% del precio del inmueble.

En opinión de los representantes de Erailur, lo conveniente sería que la incidencia del precio del suelo no fuera superior al 15%, algo que sólo sucede en las VPO. Para aba-

ratar la vivienda, los expertos abogan por que las instituciones recalifiquen más terreno para construir y piden que regulen quién y cuánto puede edificar. Asimismo, apuestan por un mayor control de los propietarios del suelo para evitar el fraude y la especulación.

# “Todo el mundo no puede vivir en la Gran Vía”

D.B.

DESDE hace dos años, Carlos Lázaro es el máximo representante de los arquitectos vizcainos, cargo que comparte con la presidencia de la Comisión para la Edificación en Bizkaia, Erailur. Este bilbaino de 54 años apuesta por nuevos mecanismos que conviertan el acceso a la vivienda en algo más cercano para el común de los ciudadanos.

—En Bizkaia, el 33% del precio de una vivienda corresponde al valor del terreno sobre el que se edifica. ¿Qué esperan en Erailur de la Ley del Suelo que está preparando el Gobierno vasco?

—Nosotros esperamos que habilite mecanismos para poner más suelo en el mercado, debido a la escasez de oferta que existe. Además, hay que evitar la especulación, que es algo bastante grave. Es necesario fiscalizar el suelo: saber lo que cuesta y ponerle su justo precio. El terreno en sí es un valor absolutamente improductivo que está mediatizado por el “dinero negro”.

—En Bilbao siempre ha habido problemas de espacio. ¿Convierte eso en una misión imposible la compra de un piso en nuestra ciudad?

—Yo no considero a Bilbao sólo como una ciudad, sino como a una región en la que se puede vivir.



Carlos Lázaro cree que la vivienda seguirá encareciéndose

Evidentemente, la Villa tiene pocos sitios para crecer. Cuando se construya en zonas como Basurto, Zorroza, Zorrozaurre y Miribilla, ¿dónde queda el suelo de Bilbao? Vivir en los pueblos cercanos puede ser una opción, ya que proporcionan un estilo de vida cómodo y existe un buen sistema de transporte que lleva a la gente a la ciudad.

—¿Cuáles son las posibilidades de los jóvenes para acceder a la vivienda, dada su difícil situación laboral?

—La Administración debe ofrecer viviendas a un precio razonable. Como he dicho, hay que controlar el valor del suelo, que no debe suponer más del 15% del precio final de una vivienda. A partir de ahí facilita el acceso a la vi-

“Otorgar unos pisos muy baratos a muy poca gente y por el método del sorteo no parece justo”

—¿Ha alcanzado la vivienda libre su precio máximo? ¿Seguirá creciendo?

—La vivienda, tal y como la entendemos aquí, siempre se encarecerá. Esperamos que no lo haga a los precios de estos últimos tiempos. Sólo conozco una época, en los noventa, en la que los precios bajaron bastante y hubo problemas de ventas. Fue algo transitorio y la vivienda volvió a dispararse hacia arriba. La compra de pisos, sobre todo para los jóvenes, creo que pasa por su ubicación. Todo el mundo no puede vivir en la Gran Vía.

vienda y que la gente no esté “colgada” toda la vida. Hoy por hoy, en lo que se refiere a las viviendas de protección oficial, se están facilitando pisos a precios muy baratos a muy poca gente y por el método del sorteo. No parece justo. Quizá hay que subvencionar a las personas más que a las viviendas. Se trata de tener facilidad de acceso a una vivienda con los propios medios y obtener ayudas como todos los demás. Otras opciones pasarían por estudiar otras tipologías de vivienda o por favorecer el alquiler.