

Las tres capitales vascas están entre las cinco del Estado con la vivienda más cara

El País Vasco es la tercera comunidad autónoma en la que cuesta más comprarse un piso nuevo

BELEN FERRERAS

BILBAO.— San Sebastián, Vitoria y Bilbao están entre las cinco capitales de provincia con el precio de la vivienda nueva más alto de todo el Estado.

Según los datos proporcionados ayer por la Sociedad de Tasación, Donostia sigue siendo la segunda capital más cara, precedida únicamente por Barcelona, mientras que Vitoria y Bilbao, ocupan el cuarto y quinto lugar, respectivamente, en cuanto al coste por metro cuadrado, por detrás de Madrid.

Comprarse una vivienda nueva durante el año 2002 en San Sebastián costó nada menos que 2.475 euros por metro cuadrado, un 9,3% más que el año anterior. Eso supone que como media, adquirir un piso de 75 metros cuadrados en San Sebastián supondría un desembolso de 185.625 euros (casi 31 millones de pesetas).

Vitoria le sigue de cerca, y el precio por metro cuadrado en la capital alavesa están en 2.339 euros, con un incremento del 10,5%. Es decir un piso de 75 metros cuadrados puede costar en Vitoria 175.425 euros (algo más de 29 millones de pesetas).

Según la Sociedad de Tasación, Bilbao es la capital de la CAV que tiene el menor precio por metro cuadrado, 1.858 euros. Sin embargo, es la que ha experimentado un incremento mayor en los precios respecto al año 2001, un 18,5%.

Así, adquirir un piso de 75 me-



Un grupo de viviendas en periodo de construcción en la capital vizcaína. / CARLOS GARCIA

tros cuadrados en la capital vizcaína en 2002 costaba 139.350 euros (poco más de 23 millones de pesetas), frente a los 117.600 euros (19,5 millones de pesetas), que costaba en 2001.

Este incremento de los precios de la vivienda nueva en las tres capitales vascas sitúa al País Vasco

como la tercera comunidad autónoma del Estado con la vivienda más cara, por detrás de Madrid, y Cataluña.

En el País Vasco, el precio medio por metro cuadrado se situó en 2.146 euros, con un incremento de un 13,6% respecto al año anterior. Este incremento está, sin embargo, por debajo de la media del conjunto estatal que se sitúa en el 14,7%.

El estudio de la Sociedad de Tasación analiza también los precios de la vivienda nueva de otras ciudades importantes por volumen de habitantes.

Por ejemplo, entre las municipios vascos de entre 100.000 y 50.000 habitantes, Getxo, en Bizkaia, es de los más caros, ya que comprarse un piso supone un desembolso de 1.863 euros por metro cuadrado. Le sigue Barakaldo, también en Bizkaia, con 1.770 euros por metro cuadrado.

En la localidad vizcaína de Portugalete, el metro cuadrado está a 1.653 euros, mientras que en el municipio guipuzcoano de Irún, comprarse un piso supone pagar 1.533 euros por metros cuadrado.

Entre las poblaciones que cuentan entre 50.000 y 25.000 habitantes, Santurtzi es de las más caras, con 1.605 euros por metro cuadrado. Le sigue Leioa, con un precio de 1.426 euros y Basauri, con 1.232 euros.

Navarra

Si en la comunidad autónoma vasca los precios crecieron un 13,6%, en la Comunidad Foral de Navarra lo hicieron un 9,3%.

Pamplona es la novena capital de provincia, de un total de 50 con el precio más elevado por metro cuadrado: 1.481 euros. Es decir, siguiendo el mismo ejemplo aplicado a las capitales vascas, una vivienda de 75 metros cuadrados en Pamplona costará 111.075 euros (casi 18,5 millones de pesetas).

En Tudela, única ciudad navarra distinta a la capital que se recoge en el estudio de la Sociedad de Tasación, el precio medio por metro cuadrado está en 858 euros por metro cuadrado, con un incremento de un 13,7% respecto al año anterior.

Más información en página 37



Importantes diferencias de precios según los barrios

B. F.

BILBAO.— Los barrios marcan la diferencia. No es lo mismo comprarse una vivienda en el centro de Bilbao o en Txurdinaga, o en el barrio de Martutene o en el centro de San Sebastián.

Las diferencias de precio por metro cuadrado son tan grandes que pueden suponer más de

3.000 euros de diferencia según las zonas.

Por ejemplo, en San Sebastián los precios máximos se encuentran en el centro (4.800 euros por metro cuadrado) y Gros (4.350), mientras que donde menos cuestan es en Martutene, Añorga y Alza (1.650). En Vitoria las viviendas más

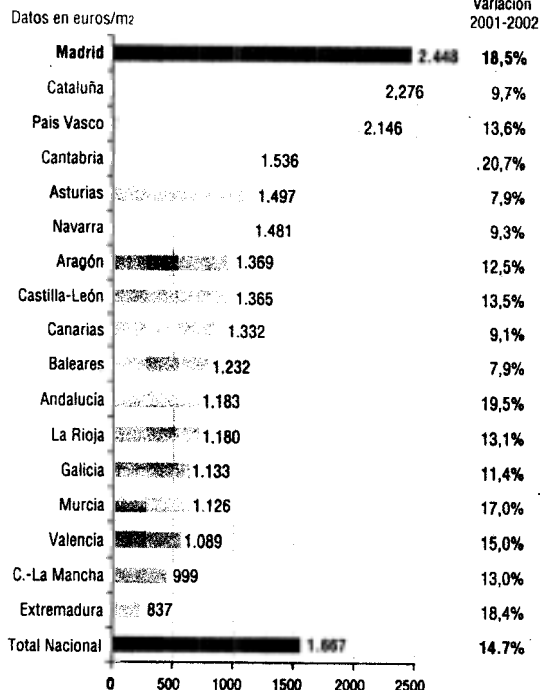
caras están en el Ensanche, Batán Lovaina y Mendizorroza ((3.300), mientras que las más baratas están en Manzanos, Melledes y Ribavellosa (1.450).

En Bilbao, comprarse un piso en Abandoibarra o en el centro cuesta 4.300 euros, frente a los 1.350 de Txurdinaga.

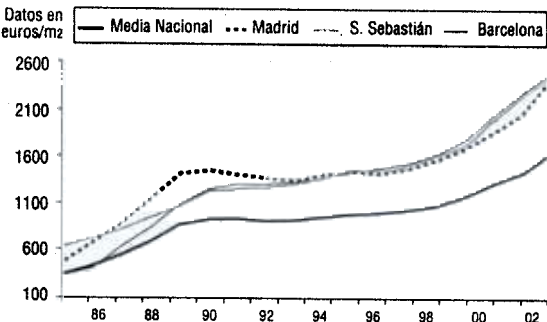
SECTOR INMOBILIARIO / El metro cuadrado en las capitales de provincia vale una media de 1.667 euros, según la Sociedad de Tasación / El precio crecerá menos del 10% este año

Precios de la vivienda nueva al cierre del 2002

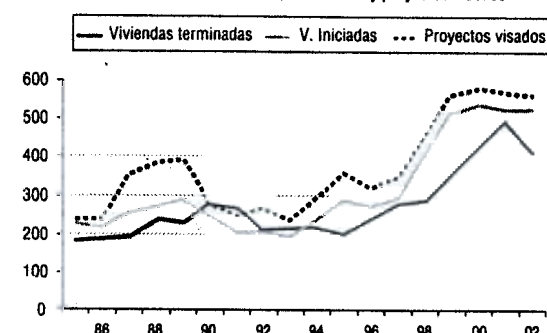
● Precios medios por CCAA



● Comparación de los precios en las ciudades más caras



● Evolución de las viviendas iniciadas, construidas y proyectos visados



Fernando Díaz / EL MUNDO

La vivienda nueva se encareció un 14,7% en 2002, la mayor subida en 13 años

J.T. DELGADO
MADRID.— Hacia 13 años que la vivienda nueva no subía tanto en las capitales españolas de provincia. Al finalizar 2002, un metro cuadrado construido costaba una media de 1.667 euros, un 14,7% más que el año anterior. Esto significa que para comprar una vivienda de tamaño medio se necesitan 166.700 euros, o 27,7 millones de las antiguas pesetas.

Los datos están recogidos en el último estudio de la Sociedad de Tasación, presentado ayer en Madrid. El presidente de esta entidad, José de Pablo Méndez, no se atrevió a cifrar cuánto se encarecerán los inmuebles este año, si bien lanzó un pronóstico algo halagüeño para los consumidores. Sobre todo, si se compara con lo acaecido en 2002.

Según sus cálculos, la subida en 2003 será inferior a dos dígitos (o sea, por debajo del 10%) y podría situarse «entre dos o tres puntos» por encima del Índice de Precios de Consumo (IPC). Eso sí, siempre que se cumplan determinadas premisas. Por ejemplo, que los tipos de interés no suban más de un punto y que la economía española crezca por encima del 2%.

A la evolución de estas dos variables hay que achacar, precisamente, la escalada de precios de

2002, frente a la suave desaceleración registrada un año antes (la vivienda nueva subió un 8,9% en 2001 y un 12,5% en 2000). Los técnicos de la Sociedad de Tasación consideran que el buen ritmo de crecimiento económico y el descenso de los tipos de interés hipotecarios han permitido aflorar una demanda que estaba «embalsamada».

Demanda anticipada

A juicio de esta entidad, es en la salida anticipada de ahorros con destino al mercado inmobiliario, más que en la pérdida de atractivo de la Bolsa, donde debe bus-

carse la principal explicación al fuerte tirón de la demanda. «Muchas familias han sacado sus ahorros y han adelantado su compra prevista de vivienda. Este efecto puede ser más influyente que el trasvase de dinero desde la Bolsa», reconoce De Pablo.

También debe reseñarse que el aumento del número de viviendas no ha bastado para satisfacer las necesidades de los demandantes, y eso que en 2002 se mantuvo el ímpetu constructor del año anterior. Según la Sociedad de Tasación, el año pasado se iniciaron 523.500 viviendas y se terminaron 416.600. Las cifras son ligeramente inferiores a las

de 2001: 524.600 viviendas iniciadas y 498.700 terminadas.

Barcelona es la ciudad donde más caro resulta comprarse una casa: 2.508 euros por metro cuadrado. Le siguen San Sebastián (2.475 euros por metro cuadrado), Madrid (2.448 euros por metro cuadrado) y Vitoria (2.339 euros por metro cuadrado).

Mucho más barato es estrenar vivienda en Badajoz, Huesca, Lugo y Cáceres, donde los precios unitarios medios rondan entre un máximo de 900 euros y un mínimo de 800 euros por metro cuadrado.

Del estudio de la Sociedad de Tasación se desprende que la comunidad autónoma donde más rápido crecieron los precios es Cantabria: comprar una vivienda nueva en esta región en diciembre de 2002 salía un 20,7% más caro que en el mismo mes de 2001. En el ranking de las revalorizaciones le suceden Andalucía (19,5%), Madrid (18,5%), Extremadura (18,4%) y Murcia (17%).

En el polo opuesto se sitúan Asturias y Baleares, donde la vivienda se encareció un 7,9%, seguida de Canarias (9,1%), Navarra (9,3%) y Cataluña (9,7%).

El incremento anual medio de los precios de la vivienda nueva durante los 17 últimos años ha sido del 10,1% anual acumulativo.

No hay 'burbuja'

Que los precios hayan crecido un 14,7% en 2002 no significa que haya una burbuja especulativa en el mercado inmobiliario. Así lo cree, al menos, el presidente de la Sociedad de Tasación, José de Pablo Méndez. Es cierto que se ha incrementado la ad-

quisición de viviendas como inversión, pero «la mayoría de los compradores son usuarios», decía ayer.

Según el Índice Inmobiliario de la Sociedad de Tasación, el precio medio de la vivienda nueva se ha multiplicado por 5,11 desde 1985. De Pa-

blo subrayó que el aumento de precios registrado en 2002 ha sido «general» tanto en las capitales de provincia como en las principales ciudades.

La subida media en las 21 poblaciones de más de 100.000 habitantes ha sido del 14,7%, según informa Efe.

Ekonomia

CAROS Los ciudadanos de la CAV tienen que destinar al menos el salario íntegro de 7,6 años a la compra de vivienda, lo que supone un esfuerzo económico superior en dos años a la media estatal. La relación entre salarios y precios hace que aquí el esfuerzo para la compra de vivienda sea más alto.

DEIA Bilbao

COMPRAR UNA vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco requiere un esfuerzo económico superior al que tienen que realizar los ciudadanos del resto del Estado, con la excepción de Madrid y Baleares, donde la relación entre los salarios y el precio de la vivienda es similar a la CAV.

Según el "Informe sobre la coyuntura económica" de Caixa de Catalunya referido al período 1994-2002, Baleares, Madrid y el País Vasco son las comunidades donde el esfuerzo para la adquisición de una vivienda fue más elevado en el primer semestre del 2002, con más de siete años de salario necesarios para la compra de una vivienda media de cien metros cuadrados. En el conjunto del Estado una familia necesita ahorrar el equivalente a 5,6 años de salario para comprar una vivienda similar.

El estudio demuestra que hay grandes diferencias en los precios medios de las viviendas entre unas comunidades y otras, de forma que una vivienda en la Comunidad Autónoma Vasca cuesta 3,5 veces más que otra de características similares en Extremadura, que es la autonomía con precios más bajos.

La comunidad autónoma que tiene que efectuar un esfuerzo mayor, en términos del salario anual, para adquirir una vivienda es Baleares, con un ahorro de 7,8 años de salario. A Baleares le sigue Madrid, donde en 2002 una familia tardaría 7,7 años en comprar una casa si destinaba el total de su salario a este efecto; y la CAV, con 7,6 años. También por encima de la media estatal, que es de 5,6 años de salario, se sitúan Cataluña (6,9 años) y Canarias (6,8 años).

En comparación con 1994, todas las comunidades autónomas han incrementado el número de años de salario requerido para adquirir una vivienda, pero el aumento ha sido especialmente significativo en Baleares (4 años), Comunidad Autónoma del País Vasco (3,1 años más), Canarias (2,8), Cataluña (2,3) y Madrid (2). La Comunidad Navarra ha pasado de requerir 4 años de ahorro a 5,5 años.

Madrazo habla de contención

EL CONSEJERO de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno vasco, Javier Madrazo, destacó ayer que los precios de la vivienda en la CAV se han contenido a lo largo del año pasado debido al incremento de la oferta de vivienda protegida.

Explicó que «si bien Euskadi está a la cabeza de los precios de la vivienda libre, durante el pasado año ha sido la Comunidad Autónoma que más y mejor ha contenido ese incremento, a excepción de Extremadura». El incremento de vivienda protegida «ha dirigido la presión de la demanda del mercado» y ha propiciado una bajada de precios, según Madrazo. **Efe**

La compra de vivienda en la CAV requiere un mayor esfuerzo



Grupo de grúas y edificios de viviendas en construcción. Efe

Fomento no tiene soluciones

EL MINISTRO de Fomento, Francisco Álvarez-Cascos, calificó la subida del precio de la vivienda libre el año pasado, que según la Sociedad de Tasación se había elevado un 14,7%, como «muy alta». Sin embargo, Álvarez-Cascos justificó este alza de los precios por tratarse de vivienda libre, ya que la oficial sólo subió un 2%.

En este contexto, aprovechó para recordar a las distintas administraciones públicas con competencias en materia de suelo y reu-

nidas en la conferencia sectorial de Vivienda y Suelo que «acerquen posiciones y hagan un esfuerzo para frenar el incremento del precio de la vivienda».

Del Plan de Vivienda 2002-2005, el ministro dijo que se habían financiado 79.719 viviendas con 2.388 millones de euros en préstamos cualificados, que se repartieron entre 37.208 viviendas protegidas de nueva construcción; 4.554 viviendas protegidas existentes, 30.923 actuaciones de rehabilitación y la financiación de suelo para 7.034 viviendas protegidas.

Según los datos del departamento de Vivienda del Gobierno vasco, de cada cien viviendas que se construyen actualmente en la Comunidad Autónoma Vasca, 30 son de protección oficial, lo que supone un porcentaje mucho más elevado que la media estatal, que actualmente se sitúa en 9 viviendas protegidas de cada cien nuevas construcciones. El objetivo del Departamento es llegar a que la mitad de la nueva construcción sea de protección. **Agencias**

Subida Álvarez Cascos reconoció ayer que la subida de precios ha sido «muy alta»

Suelo El ministro recuerda a otras administraciones que deben actuar

La Cámara de Comercio no augura un buen ejercicio

PREVISIÓN La encuesta de coyuntura que elabora la entidad vizcaína mantiene el pesimismo

Vasco Press Bilbao

LA ENCUESTA de Coyuntura Industrial y Comercial de la Cámara de Comercio de Bilbao, editada a través del boletín «Egoera», no augura un buen comienzo al ejercicio económico 2003.

Las perspectivas se mantienen dentro del pesimismo, aunque en algunos factores se aprecia una menor intensidad en dicha percepción. El informe señala que «posiblemente los datos más llamativos y preocupantes» de la encuesta

industrial se centran en las expectativas. Las empresas vizcainas han visto con cierto pesimismo el final del año, anticipando reducción de producción en el 27% de las empresas. Asimismo, el 35% de las industrias esperaban ver reducirse su cartera de pedidos y un 31%, sus ventas.

En este contexto, el 16% de las empresas estima que la evolución del empleo será decreciente y únicamente un 1% de ellas consideran que aumentará. Por lo que se refiere al Indicador de Confianza del Comercio Minorista, el boletín indica que se «mantiene la línea de suave pesimismo» a la espera de que termine por afianzarse una vez que asuma que el camino hacia la recuperación.