

EL CORREO comprueba que el precio de los pisos en Bilbao se ha multiplicado hasta por 10 en las dos últimas décadas, mientras que el sueldo medio sólo se ha triplicado

# 20 años de hipotecas



SANTIAGO GONZÁLEZ

## PISOS CAROS

Las hemerotecas son una invitación a la nostalgia. Comprar hace 20 años un piso en el centro de Bilbao era una aspiración razonable a partir de tres millones de pesetas. Hoy es un sueño imposible por debajo de los 35, siempre que sea pequeño. Es verdad que la distancia nos hace incurrir en cierto error de paralaje y que meterse en un crédito de tres millones a comienzos de los 80 no era una aventura para todo el mundo, pero el encarecimiento de la vivienda no admite comparación con el de otros bienes.

¿Por qué? Varias y variadas son las causas. Los indígenas, de aquí o de cualquier otro lugar de España, que en esto no hay hecho diferencial, son muy terner en la idea de tener un piso en propiedad. Es lo que los economistas llaman demanda rígida. El suelo ha sido objeto de especulación por particulares e instituciones. En esto han sobresalido los ayuntamientos que han sabido actualizar la consigna de Zapata, «la tierra para el que la trabaja». ¿Qué es hoy un trabajador? ¿El que cava la tierra con sus manos? Cualquier alcalde ha aprendido a parafrasear al revolucionario y se ha hecho zapatista al grito de «la tierra para el que la recalifica». Valgan como ejemplos el caso del Ayuntamiento de Vitoria en estos 20 años o el del Ministerio de Defensa con los solares de los cuarteles. En los últimos años hay que añadir el afloramiento de dinero negro con la entrada del euro. Así se entiende.

### 'CUÉNTAME' DESDE BILBAO

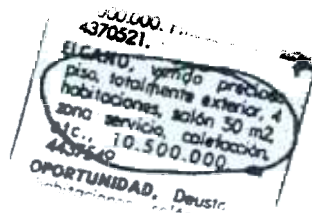
La vivienda es lo que más ha subido en estos últimos 20 años

**Vivienda**  
La vivienda ha subido su precio entre 10 y 12 veces

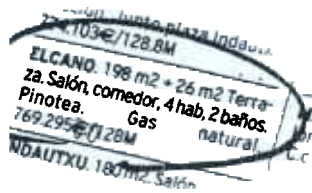


Según el último estudio del BBV, la hipoteca absorbe el 60% del salario bruto

Anuncio publicado el 22 de mayo de 1983



Anuncio publicado el 26 de enero de 2003



1983  
10.500.000 pesetas



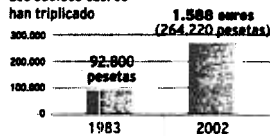
2003  
(661.113 euros)  
110.000.000 pesetas



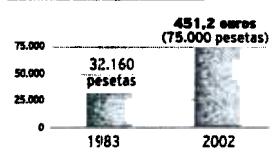
### Sueldos

Sueldo medio (Mensual)

Los sueldos casi se han triplicado



Salario mínimo interprofesional



### Entrada de San Mamés

Entrada de grado

1983 | 700 pesetas

2002 | 20 euros

| 3.327 pesetas

### Periódico

1983 | 35 pesetas

2003 | 0,85 euros

| 141 pesetas



### Frigorífico

Este electrodoméstico mantiene su precio de unas 50.000 pesetas (300 euros)



LUIS GÓMEZ BILBAO

Un repaso a los anuncios por palabras que la sección inmobiliaria de este periódico publicaba hace veinte años provoca de todo menos la indiferencia. Con todas las reservas, ya que los sueldos de 1983 no eran los de ahora, su lectura invita a la risa y, por qué no, también al cabreo. Porque con 30 millones de los de entonces, que es lo que viene a costar ahora un apartamento en el centro de Bilbao -interior, por supuesto; cargado de años y, para más señas, a falta de grandes reformas-, se podían comprar las tres viviendas más caras de la ciudad o de Neguri, que por entonces se cotizaba algo más caro que la capital vizcaína. Al cambio actual, aquel comprador podría obtener hoy, calculando por lo bajo, unas plusvalías superiores a 1,8 millones de euros (300 millones de pesetas).

### De Fica a Elcano

Por apenas 1,7 millones de pesetas, hace veinte años cabía la posibilidad de instalarse en un apañadito piso, ya amueblado, de tres habitaciones, salón, cocina y baño en la calle Fica, de Santutxu; y por poco más de tres se podía vivir en uno más más amplio, con cuatro cuartos en San Ignacio. En Huertas de la Villa se anunciaba la construcción de viviendas de lujo de 170 metros cuadrados por 6,5 millones; en Rodríguez Arias, una de las calles más caras de Bilbao, una de 108 se vendía por 6,3 millones; y en Cristóbal Colón, una de las áreas residenciales más selectas de Neguri, una a estrenar, con hall, salón-comedor con terraza, cinco dormitorios, cuatro baños y garaje, salía por diez millones.

En Bilbao, el piso más exclusivo era uno de Elcano. Así se anunciaba el 22 de mayo de 1983 en nuestras páginas de clasificados: 'De lujo. 220 m2 útiles. Hall, salón-comedor, 3 habitaciones con un

GRÁFICO: FERNANDO G. BAPTISTA

cuarto de baño, habitación principal con vestidor y cuarto de baño incorporado, cocina, office, habitación y aseo de servicio, armarios empotrados, agua caliente, calefacción central, trastero. Precio: 11.000.000 ptas.

Han leído bien. 11 millones. 20 años después, un vistazo a la misma sección descubre cómo el paso de los años ha puesto por las nubes el precio de los ladrillos. Un piso similar en Fica no baja de los 191.700 euros (31,9 millones de pesetas); en Huertas de la Villa, un apartamento con dos baños y «listo para entrar» vale 372.000 euros (62 millones de pesetas); en Rodríguez Arias, uno de 110 metros cuadrados se vende a 74 millones de pesetas y en Elcano se oferta uno por 769.000 euros, unos 128 millones de pesetas.

**«Un esfuerzo titánico»**

«No nos engañemos», advierte la presidenta de Gestores Intermediarios Profesionales Europeos (GIPE). «La compra de una vivienda siempre ha supuesto un esfuerzo titánico; antes y ahora», razona María Gregoria Fernández. «Hace veinte años, entre que sólo entraba un sueldo a casa y que los tipos de interés andaban por el 18%, una familia de clase media debía sacrificarse más que hoy. Había pisos de 2 millones de pesetas, pero, ¿con cuánto dinero tenías que tirar durante todo el mes?».

Con más de 25 años de experiencia en el sector, Fernández matiza que, dos décadas después, las hipotecas suscritas con los bancos tienen la misma duración. «Casi siempre vienen a ser entre 15 y 20 años. Los bancos nos ataban por igual aunque los precios nos parezcan ahora de risa», remarca.

**«Se necesitan hasta dos años para vender un piso de lujo»**

**El presidente de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria sostiene que el mercado más exclusivo «entra en fase de estancamiento»**

L. G. BILBAO

En vísperas de que el Athletic volviera a consagrarse campeón de la Liga en la primavera de 1983, una entrada de grada para presenciar el decisivo derbi contra la Real Sociedad valía 700 pesetas frente a los 20 euros actuales, un cubo de 5 kilos del mejor detergente salía por 569 pesetas y un yogur por 14. Sin embargo, Edesa, la nevera que arrasaba en ventas, costaba lo mismo que hoy: 50.000 pesetas.

Además, por aquellos días, el presidente del Gobierno, Felipe González, ganaba 7 millones de pesetas anuales y el salario medio de un español era de 92.800 pesetas mensuales frente a los 1.588 euros del pasado año (unas 264.000 pesetas).

**Fin de 'vacas gordas'**

«Hay productos cuyo precio se ha multiplicado por cinco y otros, curiosamente, se mantienen estables, pero lo de las viviendas no admite ningún tipo de comparación, con estos incrementos espectaculares», advierte José Ramón Gorostiza, presidente de Agentes de la Propiedad



José Ramón Gorostiza.

Inmobiliaria (API). El último informe del BBV no deja lugar a dudas: Los hogares vascos destinan a la hipoteca casi la mitad del salario bruto. Sin embargo, Gorostiza está convencido de que llega la época de las 'vacas flacas' para las viviendas de lujo. «Se han vendido como churros en Bilbao, pero asistimos a un nuevo ciclo», augura el experto.

«Cada vez va a costar más venderlas». Pone el ejemplo de una

de la calle Diputación, situada justo a la salida de la boca del metro. Hasta encontrar nuevo propietario, el cartel de 'Se vende' colgó de sus amplísimos ventanales durante «veintisiete meses». «Aunque no podemos hablar de un parón, —remarca Gorostiza— es evidente que la venta de estos pisos entra en una fase de estancamiento».

Como otros compañeros de profesión, Gorostiza atribuye esta tendencia a que ningún propietario desea bajarse de un tren en el que los precios han vivido un desenfreno continuo. «Sacabas al mercado un inmueble de cien millones de pesetas y a los diez días ya te lo habían quitado de las manos». Ya no.

En este clima de incipiente crisis, quienes desean deshacerse de sus casas se ven obligados a practicar descuentos, que alcanzan incluso el 10%. «No más», matiza. Por mal que esté el negocio, subraya, «nadie quiere perder dinero. Si intentas vender un piso de 100 millones, te lo dejan a lo sumo en 90; de ahí no pasan».

Paradójicamente, los peor parados serán quienes aspiran a comprar un apartamento pequeño en el centro. «Bilbao apenas dispone de suelo, por lo que los precios prohibitivos se mantendrán. Es difícil que el metro cuadrado de un inmueble céntrico de 70 metros baje de los 4.200 euros», añade.