

# El precio de la vivienda nueva se dispara en Bilbao y crece un 26% en tan sólo un año

El encarecimiento de los pisos libres supera con creces la tendencia al alza de las principales capitales

El metro cuadrado en Getxo es el más caro en los municipios españoles de más de 50.000 habitantes

JOSÉ MARI REVIRIEGO BILBAO

El mercado libre de la vivienda sigue sin tocar techo en Bilbao. Los precios han experimentado un considerable aumento al crecer un 25,8% en tan sólo un año, según el último estudio de la Socie-

dad de Tasación. El muestreo, realizado en más de 6.000 promociones en las capitales de provincia de España y sus municipios más poblados, confirma el encarecimiento de los pisos de nueva construcción en la villa del Guggenheim. El metro cuadrado sigue sin

ser tan caro como en Vitoria y San Sebastián, pero el arreo económico es de drágo y supera con creces al de las grandes ciudades.

Por término medio, los precios en las principales capitales han subido un 18,8% desde junio de 2002 hasta hoy, y un 8,1% en este

primer semestre. En Bilbao, las cifras se disparan hasta casi el 26% y el 10,3%, respectivamente. Sólo hay diez ciudades que se sitúan por encima en el último año. Pero sólo cuatro -Málaga, Palma de Mallorca, Alicante y Gerona- podrían equipararse a la villa. En Teruel o Badajoz, con aumentos del 30%, el metro cuadrado vale unos 1.000 euros, frente a los 2.049 de Bilbao (340.924 pesetas).

Similares números se registran en Getxo. A 2.037 euros el metro se sitúa como la localidad más cara junto a Pozuelo de Alarcón (Madrid) en el ranking de los municipios españoles de entre 50.000 y 100.000 habitantes.

## EL COSTE POR BARRIOS

- **Ensanche:** De 1.850 euros el metro cuadrado construido a 2.650.
- **Ensanche-Indautxu:** De 1.650 a 3.500.
- **Abandoibarra y centro:** De 1.650 a 4.300.
- **Urbiltarte y Bolueta:** De 1.650 a 2.200.
- **Deusto, San Ignacio y San Pedro:** De 1.500 a 3.200.
- **La Casilla, Bentazarra, Zorroza, Casco Viejo, San Adrián y La Peña:** De 1.450 a 3.600.
- **Santutxu y Zamakola:** De 1.050 a 2.150.
- **Txurdinaga:** De 1.150 a 1.350.
- **Rekaldeberri, Amezola y Basurto:** De 1.350 a 3.350.

Son cifras medias del sondeo difundido ayer por la empresa decana en tasaciones. La aceleración es más leve en Vitoria (7,4%) y San Sebastián (5,4%) en el último año, pese a que sus viviendas están casi por las nubes: 2.371 y 2.619 euros el metro. Únicamente les superan Barcelona y Madrid.

Bilbao, donde el suelo es un bien escaso, les sigue de cerca. Apenas cuenta con superficie libre para la edificación y sus posibilidades de expansión están encorsetadas por el valle del Nervión. Cada rincón en el centro vale su peso en oro, mientras que las promociones más importantes son de protección oficial y se desplazan a la periferia.

## El coste del suelo

Un informe de la asociación Erai-lur, que reúne a arquitectos y constructores, ya constató el año pasado que de cada 100 euros que vale un piso, 33 corresponden al suelo. Así se «dispara» el mercado.

En realidad, la vivienda libre construida desde junio de 2002 ocupa un lugar modesto en comparación con el resto de promociones y el sector de segunda mano, éste también al alza. Además del primer bloque de lujo de Abandoibarra, apenas se han levantado un puñado de edificaciones en ese tiempo. Queda por ver la influencia que tendrá en esta cotización la construcción de las 3.000 viviendas protegidas anunciadas por el nuevo Gobierno municipal de Bilbao para los próximos cuatro años.

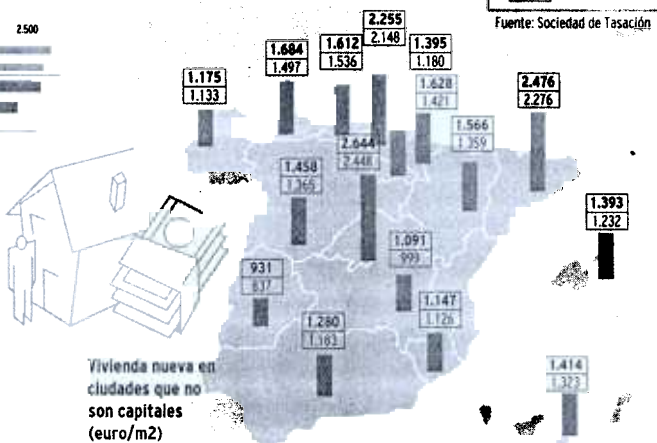
El vicepresidente de la Sociedad, José Luis Estévez, advirtió ayer de que el mercado no tocará techo a corto plazo en España. Según sus previsiones, los pisos nuevos costarán un 10% más al final del año.

## CUÁNTO VALE UN PISO NUEVO

Precio del m2 en las capitales

	30-06-03	Incremento	500	1.500	2.500
Barcelona	2.728	14,1			
Madrid	2.644	22,2			
San Sebastián	2.619	5,4			
Vitoria	2.371	7,4			
Bilbao	2.049	25,8			
Burgos	1.785	7,3			
Oviedo	1.684	17,9			
Zaragoza	1.434	24,6			
Pamplona	1.628	14,7			
Santander	1.612	19,5			
Valladolid	1.584	24,4			
Las Palmas	1.426	13,0			
Sevilla	1.421	23,6			
Logroño	1.395	22,1			
Palma de Mallorca	1.393	26,8			
Segovia	1.328	16,0			
Cádiz	1.301	18,0			
Granada	1.262	19,0			
Málaga	1.251	30,8			
Córdoba	1.216	17,3			
Valencia	1.158	12,1			
Murcia	1.147	15,3			
Huelva	1.103	22,3			
Jaén	1.086	25,9			
Pontevedra	1.038	14,5			
Huesca	1.004	30,0			
Cuenca	967	14,2			
Badajoz	902	28,9			

## Coste medio por Comunidades Autónomas (a 30 de Junio de 2003) euros por m2



Entre 100.000 y 50.000 hab.

	30-06-03	31-12-02	Incremento %
Irun	1.617	1.533	5,5
Barakaldo	1.830	1.770	3,4
Getxo	2.037	1.863	9,3
Portugalete	1.773	1.653	7,3

Entre 50.000 y 25.000 hab.

	30-06-03	31-12-02	Incremento %
Basauri	1.289	1.232	4,6
Leioa	1.584	1.426	11,1
Santurtzi	1.719	1.605	7,1

GRÁFICO: EL CORREO

## LAS EXPLICACIONES DE LOS EXPERTOS

**CARLOS LÁZARO**

ARQUITECTOS Y PROMOTORES

### «Hay mucho 'dinero negro' en la compra del suelo»

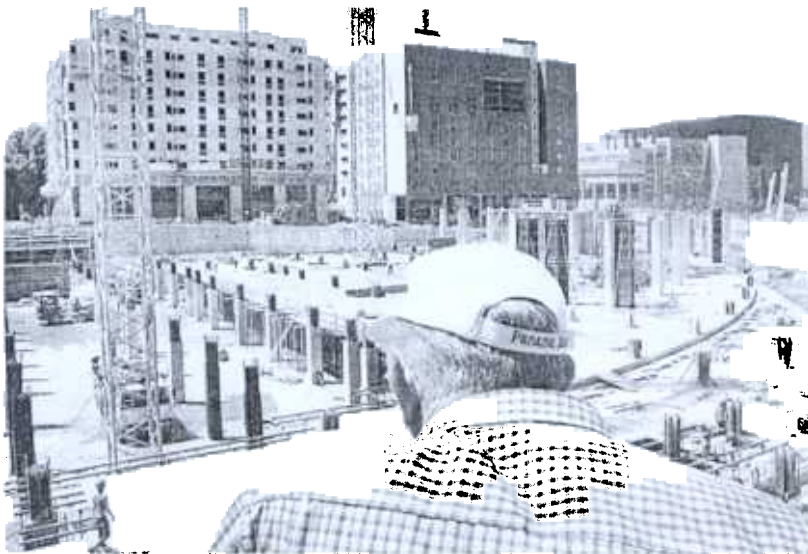
«Seguimos sin ley del suelo en el País Vasco y el esbozo que ha realizado el Gobierno vasco, desde el punto de vista del intervencionismo de la Administración pública, parece que no es la solución. El suelo tiene que tener cargas fiscales para controlar su valor». Ésta es la opinión de Carlos Lázaro, presidente de la asociación Erailur, que agrupa a arquitectos, aparejadores, promotores y constructores de Vizcaya. Lázaro explica su tesis con un ejemplo: «Te dicen que una finca vale 300, pero que 100 lo pagues en 'B'. Así parece que el suelo vale 200. Hay mucho dinero negro en la compra del suelo y eso repercute en el valor final». Según su teoría, así se explica el encarecimiento de las viviendas, ya que la construcción «sabe igual que el coste de la vida» y los materiales «bajan porque hay más competencia». En cualquier caso, «por muy barato que esté el dinero en el banco, es muy difícil afrontar el préstamo».

**JON ARIÑO**

FED. DE CONSUMIDORES

### «A este paso se puede quebrar la economía familiar»

El presidente de la Federación de Consumidores de Euskadi pone el acento en los niveles de endeudamiento que deben asumir los compradores para acceder a la vivienda. «Las cantidades son cada vez mayores y a más largo plazo», advierte Jon Ariño. El experto alerta del



**ABANDOIBARRA.** Imagen del bloque de viviendas de Lujo, a la izquierda, junto al hotel. / LUIS ÁNGEL GÓMEZ

«riesgo» que supone endeudarse a 30 años, pese a que la coyuntura laboral sea «buena». «La vivienda acapara el mayor porcentaje del gasto familiar. Una cifra razonable era el 30%, pero yo veo cada vez más que este porcentaje llega al 60%. Los poderes públicos deben intervenir y poner en el mercado más suelo público. Por eso me parece oportuna la apuesta por los pisos en alquiler del Gobierno vasco. Hay que afrontar esto con seriedad. De lo contrario, se puede quebrar la economía familiar». En su opinión, el alto precio de los inmuebles tiene repercusiones sociales de gran calado. No sólo porque dificulta la compra a los jóvenes, sino porque «retrasa» la edad de su independencia y de «tener hijos», lo que afecta al relevo generacional.

**E. RUIZ DE GORDEJUELA**  
DIRECTOR COMERCIAL BBK

### «La actividad del mercado hipotecario es inusitada»

«El mercado hipotecario en Vizcaya registra una actividad inusitada en los últimos años», explica Eduardo Ruiz de Gordejuela, director de Administración Comercial y de Marketing de la entidad. A su juicio, hay tres factores en esta tendencia: «demográficos (nuevos demandantes como resultado de las altas tasas de natalidad de finales de los 60), sociales (arraigo de la 'cultura de la propiedad') y coyunturales (tipos de interés en mínimos históricos)». Para atender a sus clientes, «hemos introducido la mayor flexibilidad en plazos, condi-

ciones y disponibilidad en el préstamo hipotecario, convirtiéndolo en un traje a la medida». En segundo lugar, «aplicamos una discriminación positiva a los menores de 30 años, como colofón al liderazgo de BBK». Finalmente, se les traslada «los beneficios de la actual coyuntura de bajos tipos de interés y aconsejamos a cada cliente sobre su capacidad máxima de endeudamiento».

**M. GREGORIA FERNÁNDEZ**  
EXPERTA INMOBILIARIA

### «Abandoibarra es uno de los causantes del alza de precios»

María Gregoria Fernández, gerente de la inmobiliaria Basabe, sostiene que Abandoibarra

es «uno de los causantes del alza de los precios» del mercado en Bilbao, al haber arrastrado a otras zonas de su entorno, «como por ejemplo Botica Vieja y el 'edificio del tigre»». Un fenómeno similar estaría en Uribitarte, donde se construyen las torres de Isozaki. Enfrente, los pisos del Campo Volantín se habrían encarecido. Sin embargo, las viviendas que rondan los 6.000 euros el metro cuadrado «se venden». «Eso quiere decir que en Bilbao hay dinero; está claro. Se puede decir que los promotores llegan a escoger a sus clientes porque hay listas de espera», indica la experta, portavoz también de Gestores Intermediarios en Promociones y Edificaciones. «El precio del suelo es abusivo. Es una vergüenza que el Ayuntamiento consienta esta especulación».