



Miribilla es una de las últimas zonas en las que se ha destinado suelo para construir viviendas, pero la escasez de suelo se dibuja como un obstáculo para Bilbao. / MITA

El precio de la vivienda nueva crece casi un 26% en Bilbao en el último año

O. TORRES

VITORIA.- El precio de la vivienda nueva experimentó en el último año un incremento del 25,8% en Bilbao y se situó en una media de 2.049 euros por metro cuadrado al finalizar el primer semestre de 2003. Según los datos hechos públicos ayer por la Sociedad de Tasación, la capital vizcaína fue una de las que mostró un peor comportamiento en un mercado con una tendencia al alza imparable, que cerró los últimos doce meses con un incremento medio en España del 18,8%.

En el primer semestre del año, no obstante, se moderaron los espectaculares incrementos de la segunda mitad de 2002. Bilbao se conformó con una subida del 10,3% de enero a junio, más baja que la del semestre anterior pero muy por encima de las registradas en las vecinas Vitoria (1,4%) y San Sebastián (1,8%).

De esta forma, la capital vizcaína se mantiene en el quinto puesto entre las capitales más caras del Estado y tiene el dudoso honor de incorporarse al selecto grupo de las ciudades en las que el precio medio del metro cuadrado construido supera los 2.000 euros, con la ya tradicionales Barcelona, Madrid, San Sebastián y Vitoria.

Abandoibarra

Por barrios, las viviendas de la zona centro y en especial de Abandoibarra doblan el precio medio de los 2.049 euros en su franja más alta y llegan hasta los 4.300 euros por metro cuadrado. Los precios más caros de pisos nuevos se localizan después en determinadas zonas de La Casilla, Bentazarra, Zorroza, Casco Viejo, San Adrián y La Peña

(hasta 3.600 euros), por delante del Ensanche e Indautxu (3.500) o Rekalde, Amézola y Basurto (3.350). Los pisos con precios más bajos, según el estudio de mercado de la Sociedad de Tasación de 2003, se encuentran en Santutxu y Zamakola (desde 1.050 euros) y Txurdinaga (1.150).

Mientras en Bilbao la escasez de suelo se dibuja como un obstáculo casi insalvable para aumentar la oferta de vivienda y moderar los precios, tanto en Vitoria como en San Sebastián los incrementos registrados en los últimos años apuntan a un agotamiento del mercado y una considerable ralentización de

las subidas. La capital guipuzcoana registró en los últimos doce meses un incremento de los precios del 5,4%, el más bajo de todas las capitales de provincia, por detrás de Burgos (7,3%), Vitoria (7,4%) o Santa Cruz de Tenerife (7,6%) y muy lejos de Barcelona (14,1%) o el espectacular aumento de Madrid (22%).

También en el primer semestre de 2003, San Sebastián se encuentra entre las ciudades menos inflacionistas con un modesto 1,8% que sólo mejora Vitoria (1,4%), más acorde con la media estatal del 8,1%, una cifra muy superior, sin embargo a la prevista tanto por el

Gobierno como por los expertos inmobiliarios. Con los 2.519 euros por metro cuadrado construido, la capital guipuzcoana se mantiene, pese a estas moderadas subidas entre las tres ciudades más caras del estado, sólo por detrás de las grandes urbes de Barcelona (2.726) y Madrid (2.614).

Notables diferencias

Las notables diferencias entre unas y otras zonas son la característica más llamativa de la oferta de precios de vivienda nueva en San Sebastián. La zona centro (hasta 5.750 euros) y el barrio de Gros (4.350) cuentan con los precios más altos por barrios, junto con el Antiguo (4.200) y la periferia (3.900). Los más baratos pueden localizarse en Martutene, Añorga y Alza (desde 900 euros) y en la Parte Vieja (1.350).

En Vitoria, las subidas de precios de los últimos años también parecen tocar a su fin después de convertir el acceso a la vivienda en el más preocupante para los vecinos de la capital alavesa. El agotamiento de los precios en esta carrera imparable parece encontrarse tras las moderadas subidas del último semestre (1,4%) y del periodo que va de junio de 2002 al mismo mes de 2003 (7,4%). Los 2.371 euros por metro cuadrado de media colocan, pese a todo, a Vitoria entre las cuatro capitales más caras del Estado.

El Ensanche, El Batán, Lovaina y Mendizorrosa encabezan el ranking de precios, con hasta 3.300 euros el metro cuadrado, seguidos por el Casco Viejo (3.000). Los más bajos se encuentran en Lakuabizakarra (desde 1.150), Sansomendi (1.650) y Lakua-erriaga (1.700).

Getxo supera los 2.000 €

O. T.

VITORIA.- Las subidas de los precios de la vivienda no son un problema exclusivo de las capitales de provincia. En unos casos, por la presión que éstas ejercen sobre las zonas próximas, en otros por las especiales características que presentan las segundas, como su carácter residencial, muchas poblaciones son participantes del fenómeno de la subida imparable de los precios. Es el caso del municipio vizcaíno de Getxo, donde el precio medio de la

vivienda nueva se ha situado en la primera mitad de 2003 en los 2.037 euros el metro cuadrado, tras experimentar una subida del 9,3% en el último semestre.

Otras poblaciones vizcaínas como Barakaldo, con una subida del 3,4% y un precio medio de 1.830 euros por metro cuadrado o Portugalete, con 1.773 euros y un incremento del 7,3%, también se han situado en precios muy por encima de la media de las poblaciones de entre 50.000 y 100.000 habitantes, que es

de 1.224 euros, según la Sociedad de Tasación. En Guipuzkoa experimenta este fenómeno Irún, con 1.617 euros por metro cuadrado y un incremento del 5,5%.

En otros tramos de población, en las localidades entre 25.000 y 50.000 habitantes, destaca el aumento de los precios en zonas ya tradicionalmente inflacionistas como Leioa, con un 11,1%, un porcentaje muy superior al de Santurtzi (7,1%), 1.719 euros) y al de Basauri (4,6%, 1.289 euros).