

LARUNBATA 2 UZTAILA 2005

SANTORAL

Vidal, Otón, Urbano, Martiniano, Félix y Justo.
Semana 27. Han pasado 183 días del año.

El Tiempo, hoy

El sol sale a las 06.48 y se pone a las 21.49

La luna sale a las 03.29 y se pone a las 18.35

El cielo se mantendrá despejado durante todo el día, quizás a primeras horas aparezcan algunas nubes de tipo bajo. Será destacable la amplitud térmica, ya que las mínimas serán frescas, mientras que las máximas experimentarán una fuerte subida.



Sorteos y Loterías de ayer

EUROMILLONES Viernes 1-7-2005

4 · 5 · 23 · 25 · 28 Estrellas 3 · 4

BONOLOTO Viernes 1-7-2005

2 · 12 · 15 · 17 · 21 · 29 Complementario 13 Reintegro 7

CUPÓN ONCE Viernes 1-7-2005

18.647 Serie 017 Reintegro 7

(Más información en Página 63)

Farmacias de Guardia

BILBAO

De 9:00 a 22:00

Díaz-Sarabia, Buenos Aires, 11.

Olaizola, Gran Vía, 8 (frente El Corte Inglés).

Arguinóniz, Julio Urquijo, 10, Deusto.

Eguiraun, Hurtado de Amézaga, 10 (frente Renfe).

Laorden, Alameda Urquijo, 60.

Pérez, Rodríguez Arias, 43 (junto Plaza Campuzano).

Largacha, Zamakola, 57.

Corta, Gordóniz, 50, Rekaldeberri.

De 22:00 a 9:00

Sáenz de Buruaga, Henao, 14 (trasera Plaza Ensanche).

Arieta-Araunabeña, Avenida del Lehendakari Aguirre, 1.

BIZKAIA

ABANTO, MUSKIZ, ORTUELLA, TRAPAGARAN, ZIERBENA. Día y noche, Bringas, Catalina Gibaja, 3, Ortuella.

ARRATIA. Día y noche, Vargas, Barrio Arraibi, 11, Lemoa.

ARRIGORRIAGA, BASAURI, ETXEBARRI, GALDAKAO, LARRABETZU, MIRABALLES, ZARATAMO, ZEBERIO. De 9:00 a 22:00: Eguileor, Aguirre Lehendakari, 51, Basauri. Fernández, Zabalea, 29, Galdakao. De 22:00 a 9:00: Carazo, Kamelo Torre, 12, Basauri.

BAKIO, GAMIZ-FIKA, GATIKA, LAUKIZ, MEÑAKA, MUNGIA. Día y noche, Zabala, Barrio Elizalde, s/n, Laukiz.

BARAKALDO. Día y noche, García, La Florida, 4.

BERMEO, MUNDAKA. Día y noche, Lezamiz, Bidebarrieta, 11, Bermeo.

DURANGUESADO. Día y noche, Sagastizabal, Askatasun Etorbidea, 19, Durango. De 9:00 a 22:00: Bengoa, José Antonio Aguirre, 1, Atxondo.

ENKARTERRIAK. Día y noche, Uriarte, Gallarraga, 2, Sodupe. De 9:00 a 22:00: Gayubas, Plaza Traslaviña, 12, Arcentales.

ERANDIO, TXORIERRI. De 9:00 a 22:00: Sasieta-Berasategui, Tartanga, 5, Erandio.

ERMUA, EIBAR. De 9:00 a 22:00: Arámburu, Avenida Gipuzkoa, 46, Ermua. De 22:00 a 9:00: Elorza, Juan Gisasola, 18, Eibar.

GERNIKESADO. Día y noche, Arginzoniz, Don Tello, 4, Gemika.

GETXO, LEIOA. Día y noche, Lecue, Alango, 7, Algorta. De 10:00 a 22:00: Ellacuría, Andrés Larrazabal, 5, Las Arenas. De 9:00 a 22:00: Vadillo, Maiatzaren Bata, 4, Romo-Leioa.

LEKEITIO, EA. Día y noche, Arrieta, Plaza San Cristóbal, s/n, Lekeitio.

MARKINA, ETXEBARRIA, ONDARROA. Día y noche, Arteché, Goen kalea, s/n, Markina.

PORTUGALETE, SANTURTZI, SESTAO. De 9:00 a 22:00: Blázquez, Avenida de Repélega, 10, Portugalete. Azkona, Víctor Chávarri, 29, Portugalete. Eguileor, Santa Eulalia, 15, Santurtzi. Gómez de Iturriaga, Grupo Miramar, 2, Sestao. De 22:00 a 9:00: Díez, Cristóbal Colón, 6, Portugalete.

URIBE COSTA. Día y noche, Aburto-Castiella, Itxasbide, 9, Gortiz.

ZORNOTZA. Día y noche, Arámburu-Guarrotxena, Txiki Otaegi, 3.

Metro

La radiografía inmobiliaria de la ciudad desvela que no hay oferta de pisos medios que son por otra parte los más demandados por los bilbainos y que apenas existen apartamentos.



La venta de pisos de lujo no se esconde y además de las grandes promociones de edificios de nueva planta se pueden ver carteles como éste, situado en la

Bilbao tiene 3.000 pisos en venta de los que un tercio son de lujo

Olga Sáez Bilbao

EL PARQUE inmobiliario en venta en Bilbao en estos momentos es de 3.000 pisos de los que un tercio son de lujo. El piso más demandado es un inmueble de 70 m², dos habitaciones, dos baños y un salón con un precio entre los 390.000 y 450.000 euros, y que sin embargo no existe en la ciudad según confirma José Antonio Chavarría, consultor inmobiliario.

El ratio para medir el mercado inmobiliario lo marca la construcción. Ni los letreos, ni los cuadernillos especiales de los periódicos. Y según ese baremo, Chavarría se atreve a afirmar que «el mercado está muy bien». Se vende todo lo que se constru-

ye. En el mercado de segunda mano, «los precios se disparan porque generalmente son viviendas en el centro».

La incorporación de la mujer al mercado laboral ha hecho que las parejas tengan un poder adquisitivo mayor, «y de alguna forma dispara también los precios porque se puede pagar más».

Los bilbainos saben perfectamente lo que quieren y tienen sus preferencias claras. «Hay calles céntricas que no gustan porque se consideran oscuras o muy metidas por dentro», por ejemplo. En general el ciudadano hipoteca los metros por el sitio. Prefiere una buena ubicación y si es preciso para conseguirlo renuncia a tener más metros. El prototipo de

piso más solicitado es una vivienda de unos 70 m², con dos habitaciones, dos cuartos de baños y un salón. Por él están dispuestos a pagar entre 390.000 y 450.000 euros, depende de si está más o menos céntrico y de los materiales. Pero éste es un producto que no existe. «Antiguamente se hacían unos pisos muy grandes y en el centro no hay estas viviendas». El ratio de hijos por familia es de 1,3 con lo que con dos habitaciones es suficiente para una familia.

La nueva ordenanza municipal según la cual se va a permitir la segregación de pisos de hasta 90 m² en dos apartamentos de 45 permitirá ampliar la oferta de un producto muy demandado.

El bilbaino es muy exigen-

te en su vivienda por lo que otro de los aspectos que ha cambiado es el de las condiciones de compra. Antes era interesante mejorar el interior de una vivienda porque eso suponía una revalorización pero ya no es así. «Lo que se compra de segunda mano se reforma casi por completo por lo que al final casi es preferible que la vivienda esté muy mal».

Las preferencias de compra también han cambiado. Hace unos años los bilbainos compraban en otros municipios como Sopelana, Algorta o Berango porque les resultaba más barato que adquirir un piso en Bilbao, pero ahora los precios se han igualado.

El verdadero problema en Bilbao es que no existen apartamentos o pisos medios. «Los apartamentos son un producto que debería existir en todas las ciudades y que en Bilbao por desgracia escasean», señaló Chavarría. Hay alguno en Urkijo, Poza, Sabino Arana o los que se están haciendo en la plaza del Gas, pero son escasos.

Por contra existe un mercado importante de pisos de lujo. De hecho un tercio de los pisos del mercado lo son. Autonomía, la Gran Vía, Abandoibarra, Isozaki... Son pisos con materiales de primera calidad, y de superficies superiores a los 150 m².

Paradójicamente, señala este consultor, en Santutxu por ejemplo sale más caro comprarse un piso que en la propia Bilbaina, porque se paga más el metro cuadrado.

IMQ Tu seguro médico
MAXIMO AGUIRRE, 18 BIS BILBAO

www.imq.es • imq@imq.es
ATENCIÓN AL CLIENTE 902 20 21 50
URGENCIAS 902 20 21 60

El número de metros que tiene la vivienda más demandada por los bilbainos por la que están dispuestos a pagar entre 390.000 y 450.000 euros si está situada en una zona relativamente céntrica de la ciudad

Extrarradio

Han cambiado las tendencias con respecto a hace unos años. Ahora la mayor parte de los bilbainos renunciaría a una casa más grande en un pueblo de los alrededores a cambio de vivir en la ciudad.

En junio se ha pagado hasta 4.797 euros por m² de vivienda nueva

Curiosamente los pisos de precio más elevado se encuentran en la zona del Casco Viejo e Irala y no en el área de Abando y Ensanche

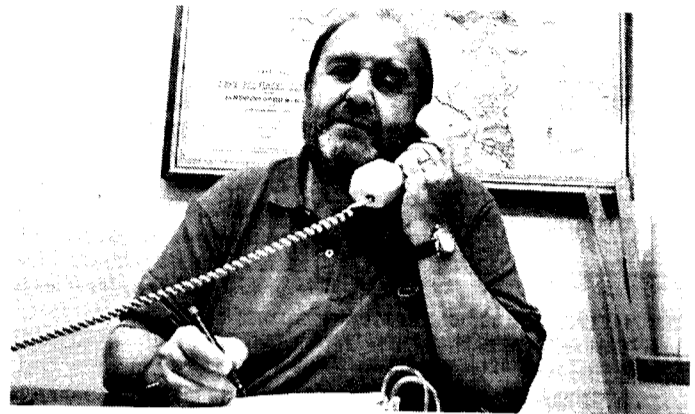
Aitziber Atxutegi Bilbao HASTA 4.797 euros por metro cuadrado. Es el precio máximo que han alcanzado las viviendas de nueva construcción en el Ibaiondo en el último semestre, según un informe de Sociedad de Tasación, una entidad independiente que lleva 20 años realizando estudios de este tipo. El distrito -que comprende Casco Viejo, Bilbao La Vieja, La Peña y Miribilla- encabeza el ranking de los precios de viviendas nuevas en Bilbao, seguido de Uribarri (4.629 euros) y Abando (4.508). En el extremo opuesto, en el distrito 8, Basurto-Zorrotza, aún se pueden conseguir pisos por 2.376 euros el m².

El informe indica que el precio medio de una vivienda nueva en Bilbao oscila, a 30 de junio, entre los 2.376 y los 4.797 euros por m², con 2.676 euros como media. En Deusto los precios de los pisos de nueva construcción oscilan entre 3.282 euros como mínimo y 3.785 como máximo, siempre por m². En Uribarri, la horquilla se mueve entre 2.828 y 4.629 euros, y entre 2.400 y 4.797 en Ibaiondo. En Abando, las viviendas más baratas suponen 2.729 euros por m² y las más caras de 4.508, y de 2.376 y 2.727 euros, respectivamente, en Basurto-Zorrotza.

Los más grandes

En cuanto al tamaño de las viviendas, éste oscila entre los 144 m² de máximo que tienen las construidas en Abando y las 54 de mínima de las de Ibaiondo. En Deusto, los pisos nuevos tienen entre 65 y 117 m²; entre 56 y 119 en Uribarri y entre 54 y 143 en Ibaiondo. En el distrito 6, Abando, las viviendas nuevas más pequeñas tienen una superficie de 113 m², y de 144 las más grandes. En Basurto-Zorrotza, finalmente, las dimensiones van desde los 101 m² de las más pequeñas hasta los 120 de las mayores.

José Antonio Chavarría Consultor inmobiliario hace un repaso del parque de vivienda disponible en Bilbao donde escasean los pisos medios



José Antonio Chavarría en su despacho. Javier Balledor

«Bilbao debe disponer de estudios para vender, alquilar o invertir»

Radiografía inmobiliaria

Estudios.

Es un producto indispensable en las ciudades pero que en Bilbao escasean. Hay algún apartamento en las calles Urkijo, Sabino Arana, Licenciado Poza y los que se están construyendo actualmente en la Plaza del Gas.

Pisos de lujo.

Tienen una buena venta entre personas que vendieron sus chalets en Getxo, la Bilbaina...o jugadores de fútbol, por ejemplo, que tienen ingresos de cantidades importantes por temporadas. Actualmente, en Bilbao existen pisos de lujo en la calle Autonomía, Gran Vía, Isozaki, los que construye Vallehermoso y Abandoibarra.

Pisos medios.

El precio medio de un piso oscila entre los 3.005 y los 4.800 euros el metro cuadrado. El problema es que no hay pisos de 70 metros cuadrados que son los que más demanda una familia media. El precio que se puede pagar se encuentra entre los 390.000 y 450.000 euros.

Olga Sáez Bilbao

JOSÉ ANTONIO CHAVARRÍA es un experto en temas inmobiliarios y más aún en lo que se refiere a Bilbao. ¿Cómo está el mercado inmobiliario?

En Bilbao se vende todo. Ahora estamos aconsejando que se compre el piso céntrico aunque esté en mal estado porque al final todo el mundo hace reformas y acaba estrenando piso.

¿El piso más solicitado?

El que no hay en esta ciudad. Una vivienda media de dos habitaciones, con un salón y dos baños. Pero no hay.

¿Sin garaje?

El garaje es nuestro caballo de batalla lo que pasa es que la gente ya sabe que es muy difícil tener un garaje en la zona céntrica porque no hay.

¿Qué es a lo primero a lo que renuncian?

Prefieren un piso más pequeño pero que esté en una buena zona. Renuncian a metros por una calle mejor. Los bilbainos tienen muy claras sus preferencias.

¿Se prefiere vivir en Bilbao o en los pueblos de los alrededores como Getxo, Sopelana o Berango?

El bilbaino prefiere Bilbao. Lo que pasa es que antes había diferencia de precio entre comprar en el centro o en un pueblo de playa pero ahora los precios se han disparado en estos municipios por lo que el bilbaino ya se quedaba buscando piso en Bilbao.

¿Cómo es el mercado de los apartamentos? ¿Se piden?

Todas las ciudades necesitan este tipo de producto porque es bueno para matrimonios mayores para alquilar o incluso para inversores.

¿Y los pisos de lujo?

Pues también hay un mercado y tienen una buena salida. Hay gente como jugadores de fútbol que tienen ingresos que se los pueden permitir.

¿Va a ayudar el cambio de ordenanza para segregar viviendas?

Sí porque en el centro no hay pisos medios y los que hay son muy grandes y no se corresponden con las necesidades actuales de las familias.

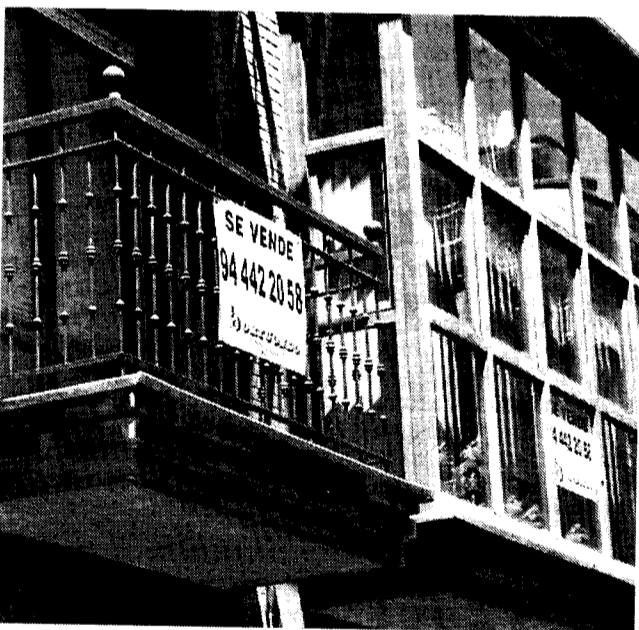
Da la impresión de que se vende todo...

En este momento sí. El baremo lo marca la construcción y lo cierto es que todo lo que se construye se vende. ¿Y zonas como Santutxu o Irala por ejemplo?

Pues en proporción el precio del metro cuadrado de la vivienda resulta más caro que comprar una casa en La Bilbaina. Es paradójico pero veces las zonas con menos poder adquisitivo lo pagan caro.



Navarra de Bilbao, anunciado la venta de vivienda de alto standing. J.García



Si se trata del piso ideal todos prefieren tener un piso amplio. J.B.

El piso ideal es amplio, céntrico y con garaje

SÓLO el 35% de los bilbainos considera que reside en su vivienda ideal. Después de los sevillanos, los bilbainos son los que más descontentos están con su vivienda. «Esto es como cuando estás en la universidad. Una cosa es qué carrera puedes hacer con tu nota media y otra cosa muy distinta es la carrera que hubieras elegido por vocación», señala Antonio Chavarría, consultor inmobiliario.

En general señala que todo el mundo prefiere un piso amplio, «pero al final compra aquél para lo

que le da su poder adquisitivo. Y con la zona ocurre lo mismo». Por esto, y según los datos de un estudio que realizó la empresa Iberplaco sobre la vivienda, más de la mitad de los residentes en la capital de Bizkaia mencionaba los ruidos exteriores e interiores como su principal problema.

Entre sus preferencias se encontraba tener una cocina más grande y un cuarto de baño más pequeño aunque equilibrado. Prefieren no tener despacho y a cambio ganar un dormitorio y optan por

más metros en el salón sacrificando la terraza.

En este estudio se ponía de manifiesto también una realidad que ya empieza a percibirse en Bilbao. Más del 70% prefiere vivir en la ciudad y de hecho estarían dispuestos a dejar una casa más grande ubicada en la periferia por un piso más pequeño en pleno corazón de Bilbao. Prefieren una casa bien comunicada para no tener que coger el coche y evitar atascos. Entre los aspectos más negativos destacan la falta de espacio y la contaminación acústica. O.S.

Estudio