

# El precio de la vivienda se desacelera pero sigue a niveles de objeto de lujo

**El precio de la vivienda en Hego Euskal Herria se ha disparado en los últimos veinte años, llegando con un incremento anual acumulado de entre el 9% y el 14%. Fuentes del sector inmobiliario aseguran que en los últimos meses la tendencia, aunque sigue siendo al alza, se está desacelerando.**

**C**omprar una vivienda nueva en Gasteiz es casi tres veces más caro que en 1985, según los datos de la Sociedad de Tasación. De hecho, la capital alavesa cuenta con el mayor incremento anual en estos últimos quince años en Euskal Herria, con un 14,6% de media. Según las mismas fuentes, el precio de la vivienda nueva en Iruñea ha crecido a un 11,4% anual, mientras en Bilbo lo ha hecho en un 10,7% y en Donostia en un 9,2%.

En el último año, en cambio, el mayor incremento se ha producido en Bilbo, con un 13,9%, similar al de Iruñea (13,3%) y Donostia (9,5%).

De esta forma, un piso que saliera al mercado por 120.000 euros (20 millones de las antiguas pesetas) hace veinte años hoy se podría vender por más de 350.000, (más de 58 millones) en el caso de Gasteiz. Pero casos reales muestran que se ha ido más allá. Un piso de algo más de tres millones de pesetas en 1990 multiplicó su valor por siete en 13 años en el Casco

Viejo de Gasteiz. En la misma capital, otro de siete millones de pesetas en 1991 lo hizo por cuatro en 12 años.

Sin embargo, es la capital guipuzcoana la que sigue a la cabeza del precio medio por metro cuadrado, con 3.358 eu-

ros de media. Gasteiz vuelve a ofrecer un elevado nivel en este apartado (2.806 euros) y ocupa el segundo lugar, seguido de Bilbo (2.556) e Iruñea (2.151).

Destacan también los precios por metro cuadrado de Getxo y Portugalete, así como los incrementos que registraron en 2004 respecto a 2003 los precios en Getxo, el máximo de Euskal Herria, Irun y Barakaldo. La tendencia no se ha frenado en los primeros meses de este año, aunque parece haber disminuido su velocidad.

Los últimos datos revelan un incremento en el último semestre de entre el 4,7% y el 3,5% en las capitales de Hego Euskal Herria y destaca el 9,4% de Basauri y el 8,2% de Leioa.

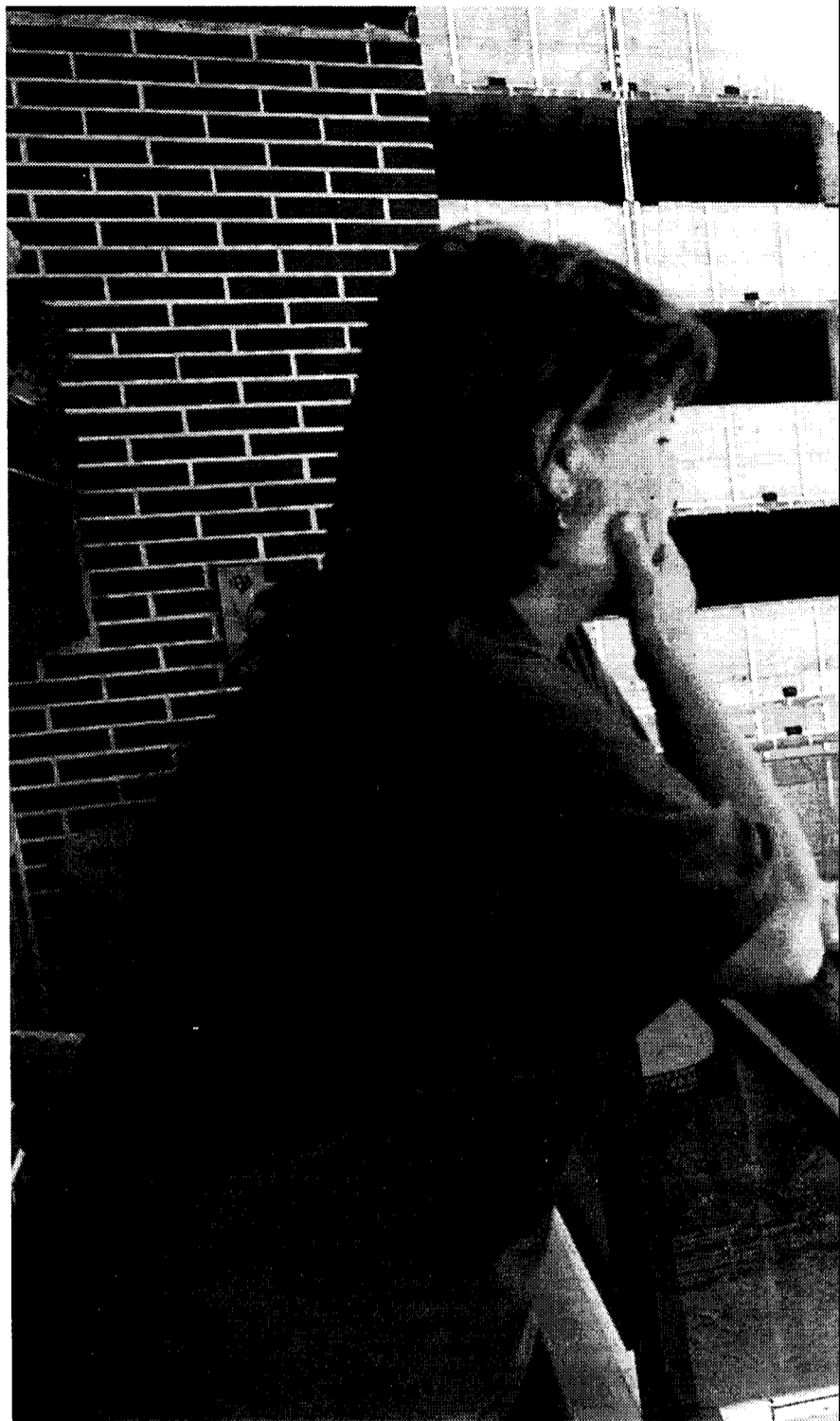
Según datos del Ministerio español de Vivienda, el precio medio de la vivienda en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa creció un 14% en los tres primeros meses del año respecto al mismo periodo del año anterior.

El precio de la vivienda protegida creció un 5,2%. En el caso de la vivienda libre nueva, los precios subieron un 7%, porcentaje que se eleva hasta el 15,9% ciento en el caso de las de segunda mano. En Navarra, la vivienda libre aumentó su precio en un 12,4% en el primer trimestre.

## TENDENCIA A ESTABILIZARSE

Un estudio más detallado de la inmobiliaria Trinoso sobre la vivienda en Araba, muestra la citada desaceleración del precio. El estudio otorga a la vivienda nueva un incremento del 0,82% en la primera mitad del año, cuatro veces menos que en 2004, mientras la de segunda mano subió un 3,85% hasta junio, la mitad que el año anterior.

Según el gerente de Trinoso, Carlos Lamarca, esta ralentización es una tendencia que se va a mantener. «Refleja una tendencia a estabilizarse un poco y que no se den los crecimientos bestiales de hace cuatro o cinco años, de un 14%, de un 15%, que eran auténticas locuras». Según Lamarca, una de las ra-

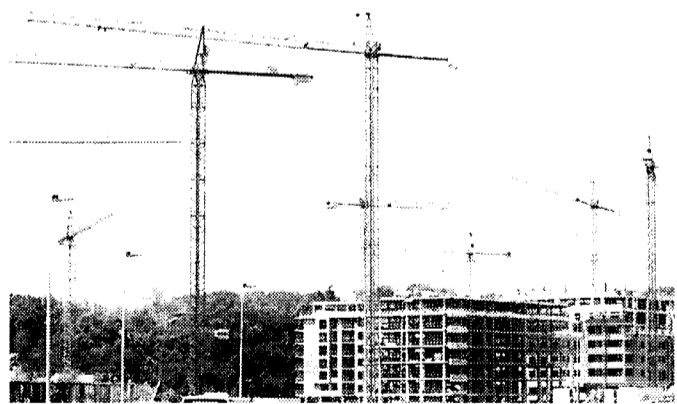


Acceder a una vivienda nueva hoy en Euskal Herria puede suponer hacer frente a un gasto hasta

## EVOLUCION DEL PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA

### ► Precios medios por metro cuadrado

Localidad	Dic. 2004 euros/m <sup>2</sup>	Incremento en 2004	Incremento medio anual 85/04	Jun. 2005 euros/m <sup>2</sup>	Incremento semestre
Iruñea	2.151	13,3%	11,4%	2.229	3,6%
Gasteiz	2.806	9,5%	14,6%	2.915	3,9%
Donostia	3.358	12,4%	9,2%	3.475	3,5%
Bilbo	2.556	13,9%	10,7%	2.676	4,7%
Irun	2.115	16,4%	-	2.245	6,1%
Barakaldo	2.233	14,4%	-	2.313	3,6%
Getxo	2.723	17,9%	-	2.795	2,7%
Portugalete	2.250	13,6%	-	2.330	3,6%
Tutera	1.327	12,6%	-	1.406	6,0%
Basauri	1.504	9,8%	-	1.645	9,4%
Leioa	2.191	12,9%	-	2.370	8,2%
Santurtzi	2.085	13,9%	-	2.165	3,9%



El precio de la vivienda ha disparado el endeudamiento.

## LA DEUDA SUPERA YA LA RENTA DISPONIBLE

El Banco de España asegura que las deudas de las familias, sobre todo para comprar una vivienda, están creciendo a mayor ritmo que las rentas y superan ya el 100% de la renta bruta disponible (RBD) de los hogares, en tanto que los intereses que tienen

que pagar por esas deudas alcanzaron a finales de 2004 el 14% de la RBD, el registro más elevado de los últimos años. El crecimiento de los créditos hipotecarios en el Estado español fue en el primer trimestre un 24% superior al mismo periodo de 2003.

zanas de la ralentización es que «la gente empieza a no pedir tanto lo que le da la gana, sino que empieza a hacernos caso. No se puede pedir lo que se quiere y eso se empieza a notar». Como ejemplo, menciona el de una vivienda en la zona de Coronación de Gasteiz, puesta a la venta hace más de seis meses en 42 millones de las anti-

guas pesetas, cuyo vendedor, tras rechazar una oferta de 38, «ahora se tira de los pelos porque la ha tenido que vender en 37. El mercado acepta lo que acepta». Este fenómeno se refleja también en el tiempo medio para vender un piso. Antes podría ser de tres y cuatro meses, pero ahora empiezan a abundar las viviendas que pa-

## Al menos 24 años para adquirir una vivienda

Con los precios actuales, una familia debería dedicar algo más de 24 años a pagar una vivienda nueva, 12 años más que a finales de la década de los noventa según un informe del Banco de España. En el análisis se calcula la duración teórica del esfuerzo de pago destinando al año el 30% de la renta para acceder a la propiedad de la vivienda. También tiene en cuenta que el ahorro necesario para los pagos iniciales previos a la adquisición se ha duplicado en los últimos seis años. La reducción del coste de la financiación se ha más que compensado con el aumento en los precios de la vivienda, al tiempo que los cambios en la fiscalidad han tenido poco efecto sobre la evolución temporal del esfuerzo. Las familias tienen que hacer frente a un esfuerzo económico más prolongado, lo que les deja más expuestas a cambios en su renta o en los tipos de interés.

María RAMÍREZ / ARGAZK/PHISS



tres veces mayor que hace veinte años.

san de los seis meses en los listados de las inmobiliarias y se acercan al año, aunque Lamarca asegura que si el cliente se limita a un precio recomendado por el mercado, puede seguir vendiendo en tres o cuatro meses, pero «todo el mundo quiere sacar el máximo posible y aguantar mientras no tengan prisa», señala.

En su opinión, la oferta de segunda mano ha crecido de forma importante en Gasteiz porque mucha de la gente que ha comprado vivienda nueva en los nuevos barrios de Salburua y Zabalgana ha decidido poner su vivienda actual a la venta.

Otro hecho constatado hace tiempo es que vivienda usada y nueva hace tiempo que se han acercado en precios.

Por su parte, el servicio de estudios del BBVA ha elevado del 10% al 12% su previsión de crecimiento del precio de la vivienda en todo 2005. Para 2006, prevé a su vez un alza del 8%, frente al 5% pronosticado en su anterior informe.

La situación no sólo alarma a los ciudadanos que quieren adquirir una vivienda, sino que los propios promotores, constructores y agentes de la pro-

Los riesgos del endeudamiento han sido advertidos también por el Banco Central Europeo, que señaló que los bancos de la eurozona afrontan mayores riesgos en sus créditos en aquellos países donde los «precios de la vivienda han crecido por encima de su valor intrínseco». En su boletín semestral sobre la Es-

tabilidad Financiera el BCE señala, sin citar nombres, que se trata de «unos pocos países» donde los precios de las viviendas son elevados, el nivel de endeudamiento es alto y donde las hipotecas están principalmente negociadas a tipo variable, un perfil que encaja perfectamente con la situación en Euskal Herria.

«Los hogares de estos países son vulnerables a la posibilidad de un aumento de los tipos de interés», añade el informe de la entidad europea. El BCE cree que existen diferencias significativas entre los estados dentro de la eurozona en el nivel de endeudamiento y exposición a los tipos de interés.

iedad inmobiliaria han expresado su «preocupación». Al menos así lo han hecho la Asociación de Constructores y Promotores de Vizcaya ASCOVI-BIEBA y el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que creen que estos precios «distorsionan el mercado y dificultan el acceso a un importante segmento de la sociedad, que no dispone de los recursos económicos suficientes o no resulta afortunado en los sorteos de viviendas de protección oficial». Ambos orga-

nismos sostienen que el coste del suelo es el factor que en mayor medida favorece el aumento de precios, «con incrementos superiores a los registrados en el precio final de las viviendas», por lo que piden más suelo disponible «a precio razonable».

ASCOVI y los agentes de la propiedad han constatado también que en el mercado de la vivienda de segunda mano, aunque se mantiene un fuerte ritmo de compra-venta, se percibe un ligero aumento de los

plazos de realización de las operaciones de venta (con una media de cuatro meses entre la salida al mercado de una vivienda y su venta) y una retirada paulatina del mercado del comprador-inversor.

La demanda, según ambos organismos, se centra en viviendas con trastero y garaje «con dimensiones de vivienda cada vez más reducidas y en torno a los 60-75 m<sup>2</sup> y una o dos habitaciones». El alquiler, «por razones culturales y económicas, sigue estancado y convertido en

un mercado secundario y residual», afirman. El Banco de España ha estimado que esta subida permanente ha colocado a la vivienda entre un 24% y un 35% por encima de su valor real, aunque cree que lo más probable es que esa sobrevaloración desaparezca de forma «paulatina y ordenada».

El banco central español indicó que la sobrevaloración de los inmuebles se acentuó respecto al año 2003, cuando los precios de la vivienda sobrepasaban entre el 14% y el 23% su valor real. Desde 1997, los activos inmobiliarios se han revalorizado el 158% (si se tiene en cuenta la inflación) y un 110% si se excluye el efecto del IPC.

En cualquier caso, el Banco de España alerta de que, aunque la situación financiera de las familias es sólida, «el mantenimiento de las tendencias que vienen mostrando los precios de la vivienda» y el endeudamiento de los hogares «terminaría por agotar los márgenes de seguridad que todavía existen».

Pablo RUIZ DE ARETXABALETA

GASTEIZ

## ADVERTENCIA DESDE EL BCE