

IÑAKI BARRENETXEA

PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN
DE CONSTRUCTORES Y
PROMOTORES DE VIZCAYA
(ASCOVI)

«El Gobierno deberá dictar normas para que exista suelo y sea más asequible»

La construcción en Bizkaia mantendrá incrementos por encima del 3% en los próximos años. Un incremento que garantiza la continuidad de un sector que emplea a miles de personas de forma directa e indirecta.

SIN EMBARGO, parte del futuro y de su desarrollo depende de la decisión que tome el nuevo gobierno con respecto a la Ley del Suelo. Porque sin suelo no se puede construir.

Según las previsiones de Ascovi el sector de la Construcción mantiene crecimientos superiores al 3% para este año. ¿Cómo valora estos datos?

Así es, creemos que el sector está en esas cifras de crecimiento, un dato que consideramos interesante y positivo, porque es tractor de otros sectores de la economía con un importante componente laboral por la mano de obra directa e indirecta que genera. Ascovi tiene 240 empresas asociadas, que emplean a 12.000 trabajadores, y a 20.000 de forma indirecta.

¿En qué municipios se está produciendo el mayor crecimiento de la construcción?

En general, los que más crecimiento van a tener son los que están mejor comunicados, mediante transporte público o a través de la mejora de las carreteras para evitar atascos.

En Bilbao, ¿el suelo está agotado?

Prácticamente. En la actualidad, la actividad se centra en la regeneración de Bilbao La Vieja y la actuación en Miribilla, donde las 2.000 viviendas han supuesto un empujón importante en materia de construcción, aparte de lo que pueda suponer Abandoibarra.

¿Hay diferencias cualitativas entre las operaciones que ha nombrado?

Realmente hay muy pocas diferencias en cuanto a calidad en la construcción de vivienda de protección oficial y vivienda libre. Hoy por hoy, en Bizkaia se está

haciendo construcción de calidad en general.

El crecimiento del sector supone un aumento en la oferta de viviendas. ¿Existe una demanda real de estos pisos?

La oferta es consecuencia de la demanda y no creo que hay exceso de oferta, es simplemente la que demanda la propia sociedad.

¿Hay que liberar más terreno para hacer frente a esa demanda?

Sí. En la anterior legislatura el Gobierno Vasco apostó por una política muy intervencionista, en el sentido de sólo hacer vivienda de protección, argumentando que la liberación del suelo había sido un fracaso. Nosotros creemos que es un error.

¿Fue el motivo para mostrarse en contra de la Ley del Suelo?

Sí, porque esa política no funciona. Al final, las viviendas libres son las que corren con el costo de las protegidas. Para los promotores privados la construcción, en estos porcentajes, no es asequible.

¿Qué alternativa proponían al Gobierno Vasco?

Tanto desde Ascovi como desde el resto de las asociaciones provinciales del País Vasco, planteábamos cambiar ese 65% de vivienda protegida y el otro 35% libre por hacer tres secciones: un 30%-35% de vivienda protegida, otro 30% de vivienda tasada, y el mismo porcentaje de vivienda libre. Así se repartían mejor las cargas. Una propuesta que, nos consta, apoyaba alguno de los partidos que formaban parte del tripartito. Al final, la vivienda tasada permite, a los que no les ha tocado en el sorteo, acceder a un



«El problema de la vivienda se soluciona con mucho suelo asequible», asegura Iñaki Barrenetxea. ● JAVIER ZORRILLA

piso en condiciones ventajosas con respecto a los precios de las libres. Para el promotor es más asequible hacer estas actuaciones.

Aprovechando que la reglamentación se volverá a plantear, ¿qué premisas debiera incluir la futura Ley?

Tiene que prever más oferta de suelo y más asequible. Esto, junto con una gestión urbanística más ágil y eficaz, mejoraría mucho la situación.

¿Y permitiría mantener los precios de la vivienda?

En este sector ha habido un 'boom' en los últimos seis o siete años, con incrementos anuales del 18%. En 2005 estimamos que va a ser del orden del 12%, y el año que viene puede ser del 9% ó 10%. Esto se debe también a que el mercado tiene que ir digiriendo la cantidad de promoción que se está haciendo.

¿Qué tipo de vivienda se demanda en Bizkaia?

Se plantea en torno a los 70 ó 75 metros cuadrados (antes era de unos 90 metros cuadrados), con el complemento de plaza de garaje y trastero.

¿También de 30 metros cuadrados, como ha previsto el Gobierno Central?

Todo se puede hacer, pero no sé si está demandado. Sí es verdad que cada vez hay más núcleos unifamiliares pero, en principio, son muy pocos metros para una vivienda cómoda. También se puede habilitar un camarote...

|| «Para el promotor sería más asequible un 30-35% de vivienda protegida en vez del 65%»

O una lonja en pleno casco urbano...

En este caso, las condiciones que deben reunir estos espacios hacen muy restrictiva esta alternativa porque los diseños de los edificios no encajan por luz, ventilación... Habrá lonjas que se puedan rehabilitar, pero eso no va a solucionar el problema de la vivienda.

¿Y cómo se soluciona el problema de la vivienda?

Con mucho suelo asequible. En este asunto entran en juego tres factores: el coste del suelo, los materiales y la mano de obra. Si los dos últimos van a subir de acuerdo con el IPC, el resto lo tiene que resolver el suelo y el Gobierno deberá dictar las normas para que exista ese suelo y sea más asequible.

La construcción es uno de los sectores que registra mayor índice de siniestralidad laboral, ¿es su mayor caballo de batalla?

Por supuesto. La construcción es un sector que se llena de otro tipo de sectores en crisis. No tenían información ni preparación para trabajar en las obras y eso facilita estos accidentes. Para eso trabajamos desde la propia Asociación con cursos y formación de los

trabajadores. Asimismo, realizamos inspecciones, independientemente de las que efectúan organismos como Osalan.

¿Influye la presencia de mano de obra emigrante?

No tiene por qué. Parte de los que llegan, como el personal del Este, que está llegando bastante, son trabajadores de la construcción, y también de Latinoamérica. En cualquier caso, desde Ascovi se les informa antes de cómo deben mantener las medidas de seguridad.

¿Y el empresario está concienciado?

Diría que, en general, sí. Ésta es una labor que debe realizarse no sólo por parte del empresariado sino también con los sindicatos.

¿Cómo ve el futuro del sector?

En este momento bien, con empuje. Pero hay que diferenciar entre el sector de edificación y de obra civil. En el primer caso, el crecimiento seguirá con un ritmo de crecimiento hasta mediados del 2006. Hay que tener en cuenta que el gravamen de las familias por adquisición de vivienda se sitúa en torno al 6% con relación a lo que ha tenido en los años anteriores. Y la obra civil, con este periodo de elecciones, está un poco ralentizada en la parte pública, y en la parte privada, más paralizada. Temas como la deslocalización o la mirada hacia China hacen que el empresario esté un poco a la expectativa.

El sector de la construcción mantiene su dinamismo a pesar de la desaceleración

La actividad de la construcción creció el 7,5% en 2004 en Euskadi y el 3,7% en Bizkaia. El empleo en el sector subió un 3,2% (ocupó a 79.819 personas) en la Comunidad Autónoma, y un 3,7% en el Territorio Histórico -47.000 empleados-. Los datos, aunque positivos, confirman una leve desaceleración.

SEGÚN DATOS elaborados por Eustat, el sector vasco de la construcción alcanzó en 2004 un crecimiento del 7,5%, muy por encima del PIB (2,7%). El último trimestre del año fue especialmente positivo, con una mejora del 10,4% en términos nominales con respecto al mismo trimestre de 2003. La destacada evolución del sector en ese periodo se apoyó más en el subsector de la edificación, con una subida interanual del 13,3%, que en el de obra civil, que mejoró un 4,1%. En el balance del año completo, los datos señalan también un mayor crecimiento en edificación (9%) que en obra civil (4,4%).

Los datos, aunque positivos, confirman una leve desaceleración del sector. En el cuarto trimestre de 2004 creció un 3,7% con respecto al tercero, mientras que en éste mejoró un 4,8% frente al segundo. El ritmo de creación de empleo también se estanca: en 2004 aumentó un 3,2% hasta alcanzar la cifra de 79.819 personas que trabajan en un sector en el que el año pasado desarrollaron su actividad 23.990 empresas. En 2001 la cifra ascendía a 66.820 personas; en 2002 fueron 72.495, y en 2003, 77.337. El 18% de todo el nuevo empleo de Euskadi se originó en 2004 en la construcción.

Bizkaia ha sido la provincia con un mayor aumento de empleo

Por otro lado, el índice de costes de la construcción registraba en el mes de abril una subida interanual del 5,9%, frente al 7,2% acumulado durante todo 2004. La evolución de los subsectores de edificación y obra civil en este ámbito es similar: los costes de las materias primas subieron un 6,9% en el primer caso, y un 6,7% en el segundo. El coste de la mano de obra había aumentado en abril el 4% con respecto al mismo mes de 2003.

Bizkaia

El consumo de cemento en Bizkaia a lo largo de 2004 (un 18,4% menos que en el año anterior) confirma, sin lugar a dudas, la ralentización del sector en el Territorio Histórico. Los datos son similares a los de toda la Comunidad Autónoma. La construcción creció un 3,7% en 2004 -en 2003 fue un 3,9%- y ocupó a 47.000 personas, lo que supone un crecimiento del empleo del 3,9%. Bizkaia ha sido la provincia donde se ha producido un aumento más destacado de la ocupación, y es donde mayor peso tiene el empleo del sector en el conjunto de la economía, con tasas superiores al 10% del total de los vizcainos ocupados.

Son datos de la Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia, Ascovi-Bieba, integrada por 240 empresas que emplean a 12.000 personas en puestos de trabajo directos y a 20.000 en indirectos. La asociación prevé que continúe la «suave moderación» en el ritmo de avance del sector durante este año,



El consumo de cemento en Bizkaia en 2004 ha sido un 18,4% menor que el año anterior. ●

y pronostica un crecimiento del 3,4% en 2005.

Según Ascovi-Bieba, la ralentización se debe al debilitamiento del ciclo inmobiliario tras un largo pe-

riodo de fuerte crecimiento, y un ritmo de expansión de la renta familiar inferior al incremento de los precios de la vivienda. El colectivo prevé para este año un renovado im-

pulso del sector de obra civil apoyado en la inversión pública, que generaría un aumento aproximado del empleo del 1,8%.

SONIA ROSÓN ●



Apirilaren 26tik 29ra bitartean Construlan 2006 ospatuko da BECen

Aurreko edizioan bezala eraikin elkarte profesional nagusien partaidea bilduko dira Bilbao Exhibition Centren apirilaren 26tik 29ra bitartean Construlan 2006 Eraikuntza, Ekipamendu eta Instalazioen Erakusketan parte hartzeko. Hain zuzen ere, aurtengo azokak Sukaldeko eta Bainugelako Altzariak, Kanilak eta Herrilantetako Makineria bultzatzeko asmoa dauka. Era berean Energi Berriztagarriei buruz (energia eolikoa, ACSra aplikatutako eguzki-energia...) hitz egingo da sektorearen aniztasuna berriro ere erakusteko.

Sektore guztietako produktu eta sistemak erakustez gain, bisitariarentzat beste iharduera batzuk prestatuta ere badauzkate antolatzaileek. Besteak beste, ekipamendu, eraikuntza eta instalazioen sektoreko ko-

lektiboei gehien kezkatzen zaizkien gaiei buruzko Jardunaldi Teknikoak egingo dira garrantzitsu adituen laguntzari esker. Halaber, sektorean lan egiten duten ekoizleen eta zerbitzu-enpresen kalitatea bultzatzeko nahian Eraikuntzaren eta Berrikuntzaren III. Sariak Construlanen aurkezten den zerbitzu, produktu eta jardura berritzaileena sarituko du. Ildo horretik, iaz MRW Fotografia Aérea bere zerbitzua eraikuntzako arlo ezberdinetan osatzeagatik irabazle izendatua izan zen.

Construlan 2004an 26.926 bisitari eta 525 erakusle egon ziren, (zehatz-mehatz, 296 zuzeneko erakusleak, 226 ez zuzenekoak eta lehenengo aldiz %28a atzerritarrek), eta 40.000m² azalera bete zuten.

LUCÍA ESPINOSA ●

vusa

Construcciones Eraikuntzak

www.vusagaldakao.com

Ctra. Bilbao-Galdakao | Polígono

Parcela nº 5 - 1º | 48960 GALDAKAO (Bizkaia)

Tel.: 94 457 18 90 | Fax: 94 457 17 98

Eman Urrutikoetxea, s.a.

Emisor

vusa@vusagaldakao.com

Proveedores de maquinaria, al albur de la construcción

EN LOS ÚLTIMOS años una actividad que ha tenido un gran auge, que ha crecido al albur del sector de la Construcción, ha sido la promovida por empresas especializadas en proveer de maquinaria y el utillaje necesario para el desarrollo de obras e infraestructuras.

Los complejos procesos que suponen la mayoría de los trabajos requieren de un apoyo logístico muy completo (andamiaje, grúas, escombreras...). Teniendo en cuenta que no todas las empresas constructoras disponen de dicha maquinaria, existe todo un mercado vinculado con ello que ofrece servicios de alquiler o venta de primera o segunda mano, con una oferta muy variada y puntera.

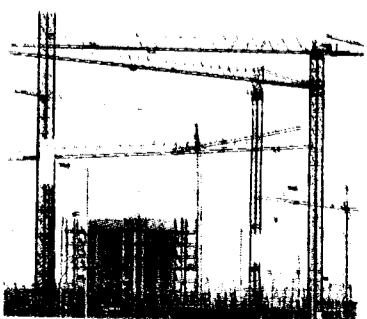
Dos ejemplos clásicos son Aurtetxea y Aldaiturriaga. La primera empresa está dirigida a la venta y alquiler de todo tipo de maquinaria, herramientas y útiles y accesorios como abrasivos, elementos de elevación, herramienta eléctrica, transporte de cargas, entre otros. Por su parte, Aldaiturriaga está especializada en el alquiler de grúas autotransportadas, plataformas elevadoras, camiones con grúa para transporte, carretillas industriales y todo tipo de maquinaria para la construcción (manipuladoras todo terreno, de compactación, etc.).

Para Iñaki Urbieta, de Aldaiturriaga, el alquiler de la maquinaria conlleva muchas ventajas para las empresas constructoras. Entre otras, disponer en todo momento de un asesoramiento, la posibilidad de contar con maquinaria con personal especializado para el desarrollo de determinadas labores, «lo que permite de entrada tener unos costes flexibles, además de cumplir sus objetivos». También les permite disponer de una maquinaria avanzada, tecnológicamente puntera. «Por regla general, siempre dependiendo de cada tipo de máquina; la vida media en nuestro parque no excede de los tres o cuatro años, por lo que son de última generación», explica Urbieta.

Aurtetxea, por su parte, valora las ventajas en el ahorro que supone el no preocuparse del mantenimiento, de la puesta a punto e incluso de tener un lugar donde guardarla.

Un mercado, según sus protagonistas, que no se ha desarrollado del todo y con grandes expectativas de futuro.

C. L. ●



Actualmente se compran menos viviendas, y cada vez son más caras. ● JAVIER ZORRILLA

El precio de la vivienda se modera poco a poco

Después de tres años de crecimiento en torno al 17%, el precio de la vivienda ha moderado su avance en los primeros meses de 2005, según el último informe sobre la situación inmobiliaria elaborado por el Servicio de Estudios del Grupo BBVA.

SI EN EL PRIMER trimestre del año se ha experimentado un incremento interanual del 15,7%, se espera que a finales de ejercicio las tasas lleguen al 12%, y se reduzcan hasta el 6% a lo largo de 2006.

La demanda de vivienda residencial mantendrá su impulso en 2005 gracias a la buena coyuntura económica propiciada por el aumento del empleo y los bajos tipos de interés, aunque la caída de las transacciones, unida a la reducción de los flujos de inversión extranjera, irá reduciendo la presión sobre los precios.

El precio medio de la vivienda en España, durante el primer trimestre, ha sido de 1.685,4 euros por metro cuadrado construido. En provincias costeras como Valencia, Cádiz, Almería o Girona, ha experimentado avances con ta-

sas interanuales superiores al 20%. En las más cercanas a Madrid, como Toledo o Cuenca, los incrementos han sido del 25%. Por el contrario, en las provincias del Valle del Ebro y de la Cornisa Cantábrica, los precios han aumentado por debajo de la media estatal.

Así, según el informe de BBVA, los precios más altos se dan en Madrid, Barcelona y en los tres territorios de Euskadi, donde se superan los 2.000 euros por metro cuadrado construido. Por el contrario, en Extremadura, Jaén, Zamora, Teruel o Palencia, los precios residenciales medios no han superado los 1.000 euros por metro cuadrado.

Moderación

Después de crecer a un ritmo del 17%, los precios de las viviendas en el Estado han moderado su avance en los primeros meses, mostrando una tasa interanual del 15,7%. El menor dinamismo de la demanda se está plasmando en periodos de venta más largos, en una reducción de las transacciones y en el avance de precios más bajos.

En conjunto, se compran menos viviendas, como lo pone de manifiesto el número de tasaciones (han disminuido un 5% con respecto al año anterior), pero cada vez son más caras. Esto implica

la necesidad de disponer de más renta para acceder al mercado de la vivienda, lo que significa que los estratos de menores rentas, los que compran las viviendas más baratas, se están quedando fuera del mercado.

Para el Servicio de Estudios del BBVA, en los próximos meses continuará registrándose una moderación en el crecimiento de los precios. La caída de las transacciones, unida a la reducción de los flujos de inversión extranjera en inmuebles, que a febrero de este año registraba una caída anual acumulada del 15%, irá reduciendo la presión sobre los precios, «en un entorno en el que, ade-

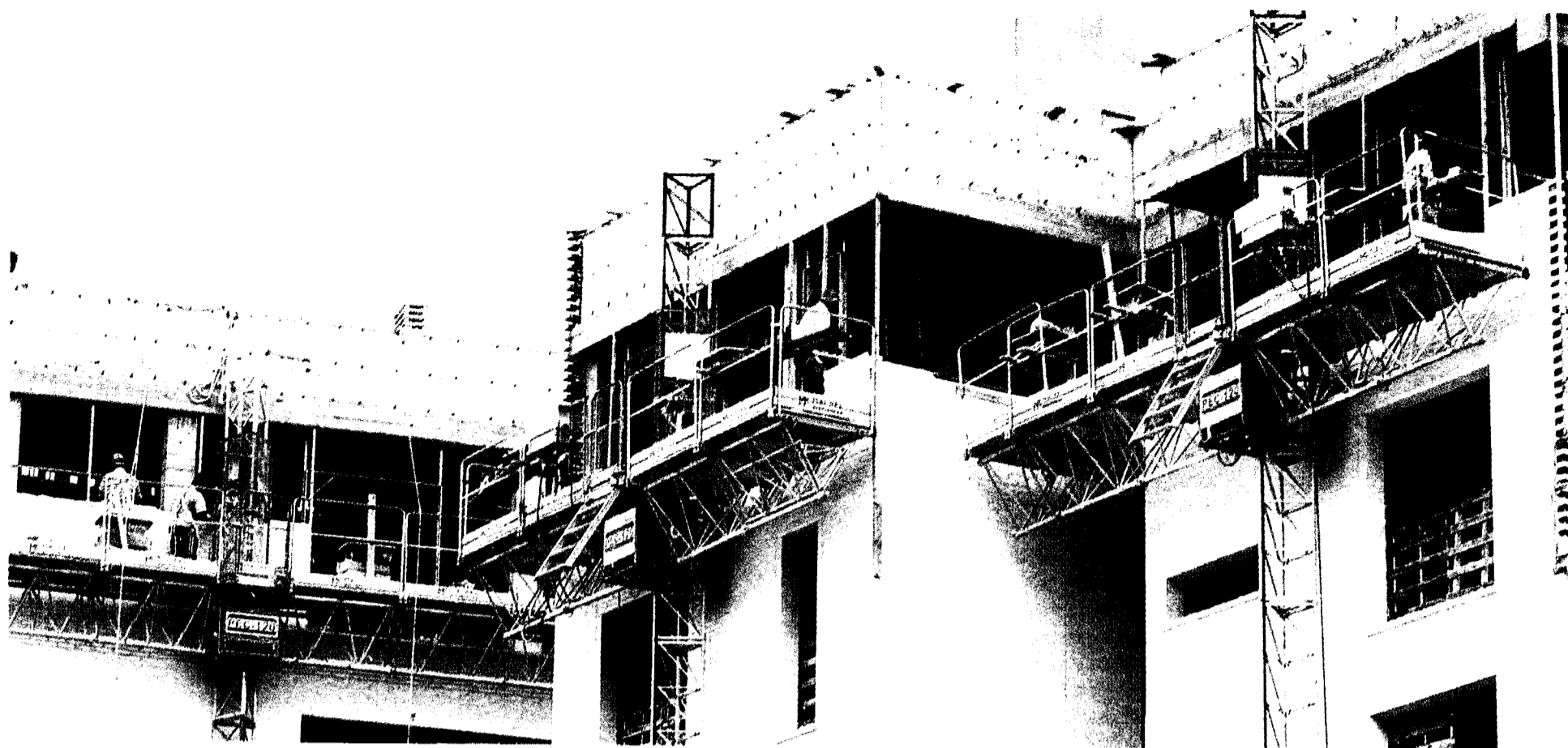
más, las inversiones alternativas están siendo de nuevo atractivas y ofreciendo rentabilidades similares al mercado inmobiliario».

Sin embargo, el alejamiento de las subidas de tipos de interés en el entorno del euro y la positiva evolución de la coyuntura macroeconómica, especialmente en relación a la creación de empleo, actuarán como amortiguadores en esta desaceleración del mercado. De esta manera, se espera que a finales de año los precios de la vivienda crezcan con tasas cercanas al 12%, y se reduzcan hasta un 6% a lo largo de 2006.

CARLOS LARAUDOGOITIA ●



Se espera que en 2006 las tasas se reduzcan hasta un 6%. ● I. Z.



El descenso en la producción de viviendas protegidas afecta a todas las categorías de construcción. ● JAVIER ZORBILLA

Los últimos datos de vivienda reflejan la ralentización del sector de la construcción

LOS ÚLTIMOS DATOS del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y del Ministerio de Fomento publicados por el Eustat reflejan un leve retroceso en el inicio de la construcción de viviendas libres y protegidas a lo largo de 2004. El año pasado se comenzaron a edificar en Euskadi 11.794 pisos libres y 4.427 protegidos, entre VPO y sociales. En total, más de 4.000 viviendas menos que en 2003, cuando se inició la construcción de 13.626 pisos libres y 6.625 protegidos. Como contrapartida, el año pasado se terminaron más pisos que en 2003: 10.588 libres y 3.647 protegidos.

|| En 2004 se empezó la construcción de menos pisos que en 2003, pero se acabaron más

Los datos de construcción de vivienda libre están muy lejos de los recogidos hace cinco años. En 1999 se inició la edificación de 15.351 pisos y se terminaron 11.633. En los años siguientes, las cifras descendieron hasta las 9.692 viviendas iniciadas en 2002 y los 7.962 pisos terminados en 2003. En cuanto a la construcción de viviendas protegidas, en 2003 se marcó el hito de las 5.816 VPO iniciadas –prácticamente el doble que en años anteriores– y 3.193 finalizadas. Como dato destacado, el año pasado se inició la construcción de casi la mitad de pisos sociales

Los informes más recientes en materia de vivienda confirman la desaceleración del sector de la construcción. En 2004, se comenzó la edificación de 4.000 pisos menos –entre libres y protegidos– que en el año anterior. En el ámbito público sube de forma espectacular el importe de la licitación oficial para obra civil.

que en 2003: 446 frente a 809. También fueron menos las viviendas sociales terminadas en 2004: 507 frente a las 559 del año anterior.

Por territorios históricos, en 2004 se inició en Bizkaia la construcción de 5.042 pisos libres, 1.735 de protección oficial y 127 sociales, y se terminaron 4.859 libres, 2.072 VPO y 125 sociales. Los datos de viviendas iniciadas son, como en toda la Comunidad Autónoma, ligeramente inferiores a los de 2003. En Gipuzkoa, en 2004 se inició la construcción de 4.706 viviendas li-

bres, 842 de protección oficial y 285 sociales, y se terminaron 3.110 pisos libres, 545 VPO y 24 sociales. En Álava, se iniciaron 2.046 pisos libres, 1.404 de protección oficial y 34 sociales, y finalizaron las obras de 2.619 viviendas libres, 523 VPO y 358 sociales.

Viviendas protegidas

El descenso en la construcción de viviendas protegidas afecta a todas las categorías. En 2004 se inició la edificación de 2.721 VPO de promoción privada (4.203 en

2003); 1.260 VPO concertadas (1.613 en 2003); 158 viviendas sociales de promoción directa (245 en 2003); y 288 viviendas sociales de promoción privada (564 en 2003). En total, 4.427 viviendas protegidas en 2004 frente a las 6.625 cuya construcción se inició en 2003.

En cuanto a construcción pública, y según datos de Seopan, el importe de la licitación oficial en Euskadi ascendió en 2004 a 1.582,1 millones de euros, 324,6 para edificación y 1.257,5 para obra civil. Este último dato supone un aumento

espectacular frente a años anteriores: desde 1998, el importe rondaba los 600-700 millones de euros –en 2003 fueron 636,9 millones–. El informe referente al periodo de enero a abril de 2005 confirma la excelente tendencia: 717.009 euros de licitación oficial en Euskadi, 127.504 para edificación y 589.505 para obra civil.

Los 324,6 millones para edificación en 2004 se distribuyeron de la siguiente forma: 42,9 millones para vivienda, 134,4 en equipamiento social, 77,6 para el resto de edificios y 69,8 para reparación. En obra civil, 794,6 millones fueron para transporte, 319,1 para urbanización y 143,7 para hidráulicas.

SONIA ROSÓN ●



Orubide eta Alokabide operadoreak

Nahiz eta jendearentzat Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Etxebide zerbitzua ezagunena izan, etxebizitzarekin beste operadore atxikitak ere badaude, batik bat, Orubide eta Alokabide izenekoak.

Duela bost urte etxebizitzetarako lurzorua operadore nagusi bihurtzeko sortu zen Orubide elkarteak, Visesa, Euskal Aurrezki Kutxak (BBK, Kutxa eta Caja Vital Kutxa) eta Caja Laboral-Euskadiko Kutxa kapital pribatuarekin. Momento hartatik orain arte etxebizitza babestuak eta libreak eraikitza bideratutako etxebizitzetarako lurzoru mistoa erostea, kudeatzea eta urbanizatzea bere helburik nagusienak izan dira. Horretaz gain, beharrezkoa baldin bada, txikiak diren edo tekniko espezializatuak ez dituzten tokiko administrazioei laguntzen diete etxebizitzetarako lurra erosi, kudeatu, antolatu eta urbanizatzen.



Oraintxe bertan elkarteak Euskal Erkidego Autonomoan beste instituzio batzuekin batera lau proposamen handiak dauzka: Aierri Ondarroa izeneko (109.100 m²), Iraetako Iba-

rra (Zestoan, 234.147 m²), Goikiri-San Roman (Ugao-Miraballesen, 31.295 m²) eta Boluetako 421 Area (Bilbon 78.507). Azken honekin adibidez, 1.100 etxebizitza bi urte barru eraikitzen bukatu ondoren (700 babestuak) aintzineko soru industrial berrezkuratzeko aukera izango da. Gainera, soruaren kontaminazioa desagertu ez ezik gune berdeak berrezkuratzeko ere aukerik aproposena izango da.

Bestalde, 2000 urtean kapital pribatu berberarekin Alokabide elkarteak ere sortu zen, Eusko Jaurlaritzako etxebizitzako politika alokairu arloan garatzeko asmoz. Bere kapital soziala erabiltzeaz gain, eguneko sektore pribatuarenak lortzeko lan egiten du, baita etxebizitzako alokairua bultzatu eta kudeatzeko ere. Horrela Etxebideren zerrandan dauden pertsonak maizterrak bihurtzeko helburua betetzen da.

LUCÍA ESPINOSA ●

Proveedores de maquinaria, al albur de la construcción

EN LOS ÚLTIMOS años una actividad que ha tenido un gran auge, que ha crecido al albur del sector de la Construcción, ha sido la promovida por empresas especializadas en proveer de maquinaria y el utillaje necesario para el desarrollo de obras e infraestructuras.

Los complejos procesos que suponen la mayoría de los trabajos requieren de un apoyo logístico muy completo (andamiaje, grúas, escombreras...). Teniendo en cuenta que no todas las empresas constructoras disponen de dicha maquinaria, existe todo un mercado vinculado con ello que ofrece servicios de alquiler o venta de primera o segunda mano, con una oferta muy variada y puntera.

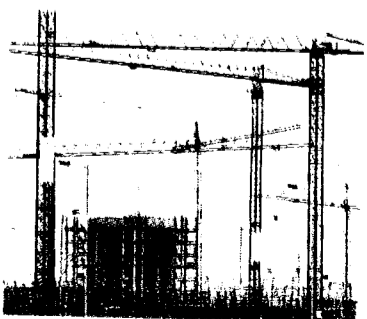
Dos ejemplos clásicos son Aurtetxea y Aldaiturriaga. La primera empresa está dirigida a la venta y alquiler de todo tipo de maquinaria, herramientas y útiles y accesorios como abrasivos, elementos de elevación, herramienta eléctrica, transporte de cargas, entre otros. Por su parte, Aldaiturriaga está especializada en el alquiler de grúas autotransportadas, plataformas elevadoras, camiones con grúa para transporte, carretillas industriales y todo tipo de maquinaria para la construcción (manipuladoras todo terreno, de compactación, etc.).

Para Iñaki Urbieta, de Aldaiturriaga, el alquiler de la maquinaria conlleva muchas ventajas para las empresas constructoras. Entre otras, disponer en todo momento de un asesoramiento, la posibilidad de contar con maquinaria con personal especializado para el desarrollo de determinadas labores, «lo que permite de entrada tener unos costes flexibles, además de cumplir sus objetivos». También les permite disponer de una maquinaria avanzada, tecnológicamente puntera. «Por regla general, siempre dependiendo de cada tipo de máquina; la vida media en nuestro parque no excede de los tres o cuatro años, por lo que son de última generación», explica Urbieta.

Aurtetxea, por su parte, valora las ventajas en el ahorro que supone el no preocuparse del mantenimiento, de la puesta a punto e incluso de tener un lugar donde guardarla.

Un mercado, según sus protagonistas, que no se ha desarrollado del todo y con grandes expectativas de futuro.

C. L. ●



El precio de la vivienda se modera poco a poco

Después de tres años de crecimiento en torno al 17%, el precio de la vivienda ha moderado su avance en los primeros meses de 2005, según el último informe sobre la situación inmobiliaria elaborado por el Servicio de Estudios del Grupo BBVA.

SI EN EL PRIMER trimestre del año se ha experimentado un incremento interanual del 15,7%, se espera que a finales de ejercicio las tasas lleguen al 12%, y se reduzcan hasta el 6% a lo largo de 2006.

La demanda de vivienda residencial mantendrá su impulso en 2005 gracias a la buena coyuntura económica propiciada por el aumento del empleo y los bajos tipos de interés, aunque la caída de las transacciones, unida a la reducción de los flujos de inversión extranjera, irá reduciendo la presión sobre los precios.

El precio medio de la vivienda en España, durante el primer trimestre, ha sido de 1.685,4 euros por metro cuadrado construido. En provincias costeras como Valencia, Cádiz, Almería o Girona, ha experimentado avances con ta-

sas interanuales superiores al 20%. En las más cercanas a Madrid, como Toledo o Cuenca, los incrementos han sido del 25%. Por el contrario, en las provincias del Valle del Ebro y de la Cornisa Cantábrica, los precios han aumentado por debajo de la media estatal.

Así, según el informe de BBVA, los precios más altos se dan en Madrid, Barcelona y en los tres territorios de Euskadi, donde se superan los 2.000 euros por metro cuadrado construido. Por el contrario, en Extremadura, Jaén, Zamora, Teruel o Palencia, los precios residenciales medios no han superado los 1.000 euros por metro cuadrado.

Moderación

Después de crecer a un ritmo del 17%, los precios de las viviendas en el Estado han moderado su avance en los primeros meses, mostrando una tasa interanual del 15,7%. El menor dinamismo de la demanda se está plasmando en periodos de venta más largos, en una reducción de las transacciones y en el avance de precios más bajos.

En conjunto, se compran menos viviendas, como lo pone de manifiesto el número de tasaciones (han disminuido un 5% con respecto al año anterior), pero cada vez son más caras. Esto implica

la necesidad de disponer de más renta para acceder al mercado de la vivienda, lo que significa que los estratos de menores rentas, los que compran las viviendas más baratas, se están quedando fuera del mercado.

Para el Servicio de Estudios del BBVA, en los próximos meses continuará registrándose una moderación en el crecimiento de los precios. La caída de las transacciones, unida a la reducción de los flujos de inversión extranjera en inmuebles, que a febrero de este año registraba una caída anual acumulada del 15%, irá reduciendo la presión sobre los precios, «en un entorno en el que, ade-

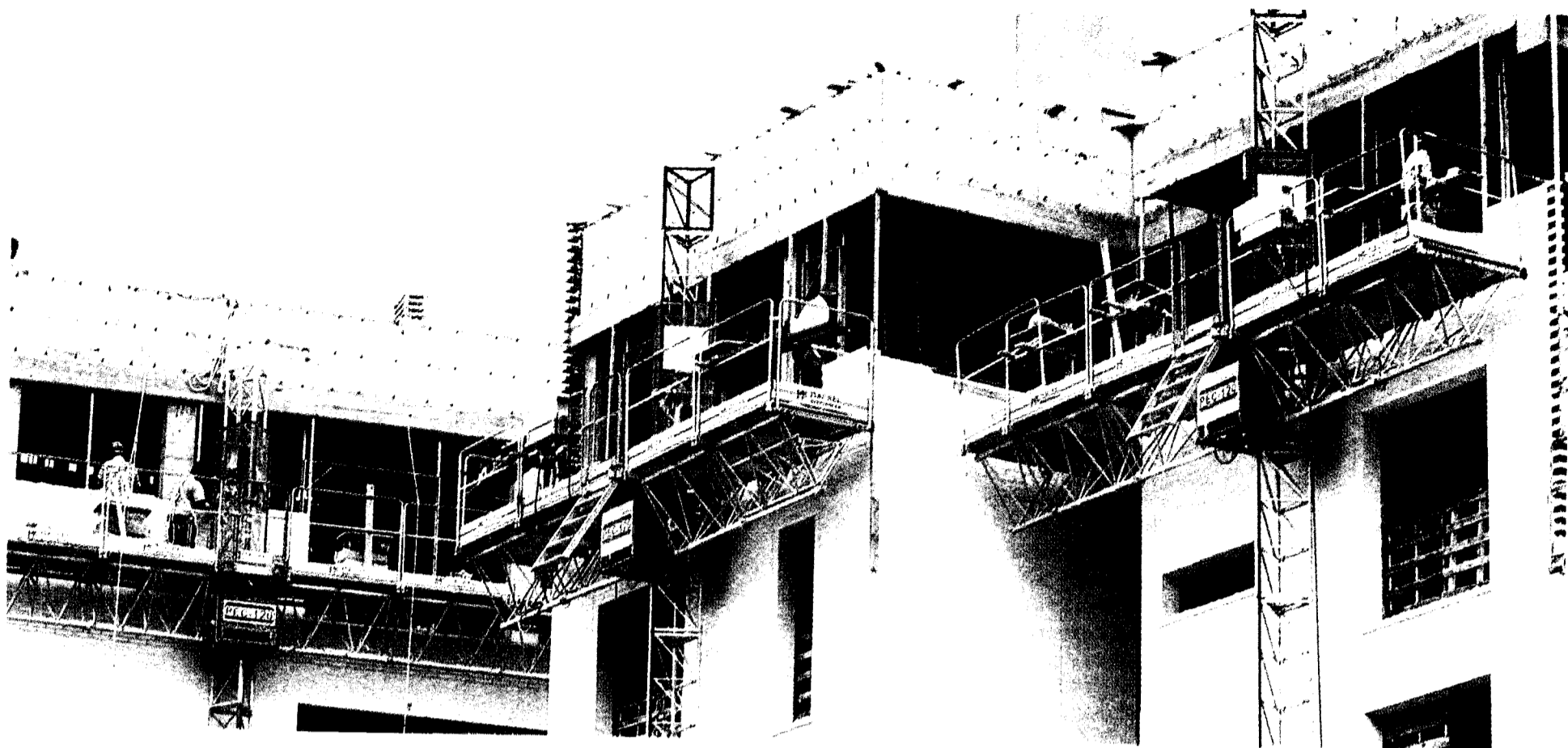
más, las inversiones alternativas están siendo de nuevo atractivas y ofreciendo rentabilidades similares al mercado inmobiliario».

Sin embargo, el alejamiento de las subidas de tipos de interés en el entorno del euro y la positiva evolución de la coyuntura macroeconómica, especialmente en relación a la creación de empleo, actuarán como amortiguadores en esta desaceleración del mercado. De esta manera, se espera que a finales de año los precios de la vivienda crezcan con tasas cercanas al 12%, y se reduzcan hasta un 6% a lo largo de 2006.

CARLOS LARAUDOGOITIA ●



Se espera que en 2006 las tasas se reduzcan hasta un 6%. ● I. Z.



El descenso en la producción de viviendas protegidas afecta a todas las categorías de construcción. ● JAVIER ZORRILLA

Los últimos datos de vivienda reflejan la ralentización del sector de la construcción

LOS ÚLTIMOS DATOS del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y del Ministerio de Fomento publicados por el Eustat reflejan un leve retroceso en el inicio de la construcción de viviendas libres y protegidas a lo largo de 2004. El año pasado se comenzaron a edificar en Euskadi 11.794 pisos libres y 4.427 protegidos, entre VPO y sociales. En total, más de 4.000 viviendas menos que en 2003, cuando se inició la construcción de 13.626 pisos libres y 6.625 protegidos. Como contrapartida, el año pasado se terminaron más pisos que en 2003: 10.588 libres y 3.647 protegidos.

|| En 2004 se empezó la construcción de menos pisos que en 2003, pero se acabaron más

Los datos de construcción de vivienda libre están muy lejos de los recogidos hace cinco años. En 1999 se inició la edificación de 15.351 pisos y se terminaron 11.633. En los años siguientes, las cifras descendieron hasta las 9.692 viviendas iniciadas en 2002 y los 7.962 pisos terminados en 2003. En cuanto a la construcción de viviendas protegidas, en 2003 se marcó el hito de las 5.816 VPO iniciadas –prácticamente el doble que en años anteriores– y 3.193 finalizadas. Como dato destacado, el año pasado se inició la construcción de casi la mitad de pisos sociales

Los informes más recientes en materia de vivienda confirman la desaceleración del sector de la construcción. En 2004, se comenzó la edificación de 4.000 pisos menos –entre libres y protegidos– que en el año anterior. En el ámbito público sube de forma espectacular el importe de la licitación oficial para obra civil.

que en 2003: 446 frente a 809. También fueron menos las viviendas sociales terminadas en 2004: 507 frente a las 559 del año anterior.

Por territorios históricos, en 2004 se inició en Bizkaia la construcción de 5.042 pisos libres, 1.735 de protección oficial y 127 sociales, y se terminaron 4.859 libres, 2.072 VPO y 125 sociales. Los datos de viviendas iniciadas son, como en toda la Comunidad Autónoma, ligeramente inferiores a los de 2003. En Gipuzkoa, en 2004 se inició la construcción de 4.706 viviendas li-

bres, 842 de protección oficial y 285 sociales, y se terminaron 3.110 pisos libres, 545 VPO y 24 sociales. En Álava, se iniciaron 2.046 pisos libres, 1.404 de protección oficial y 34 sociales, y finalizaron las obras de 2.619 viviendas libres, 523 VPO y 358 sociales.

Viviendas protegidas

El descenso en la construcción de viviendas protegidas afecta a todas las categorías. En 2004 se inició la edificación de 2.721 VPO de promoción privada (4.203 en

2003); 1.260 VPO concertadas (1.613 en 2003); 158 viviendas sociales de promoción directa (245 en 2003); y 288 viviendas sociales de promoción privada (564 en 2003). En total, 4.427 viviendas protegidas en 2004 frente a las 6.625 cuya construcción se inició en 2003.

En cuanto a construcción pública, y según datos de Seopan, el importe de la licitación oficial en Euskadi ascendió en 2004 a 1.582,1 millones de euros, 324,6 para edificación y 1.257,5 para obra civil. Este último dato supone un aumento

espectacular frente a años anteriores: desde 1998, el importe rondaba los 600-700 millones de euros –en 2003 fueron 636,9 millones–. El informe referente al periodo de enero a abril de 2005 confirma la excelente tendencia: 717.009 euros de licitación oficial en Euskadi, 127.504 para edificación y 589.505 para obra civil.

Los 324,6 millones para edificación en 2004 se distribuyeron de la siguiente forma: 42,9 millones para vivienda, 134,4 en equipamiento social, 77,6 para el resto de edificios y 69,8 para reparación. En obra civil, 794,6 millones fueron para transporte, 319,1 para urbanización y 143,7 para hidráulicas.

SONIA ROSÓN ●



Orubide eta Alokabide operadoreak

Nahiz eta jendearentzat Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailaren Etxebide zerbitzua ezagunena izan, etxebizitzarekin beste operadore atxikitutako ere badaude, batik bat, Orubide eta Alokabide izenekoak.

Duela bost urte etxebizitzetarako lurzorua operadore nagusi bihurtzeko sortu zen Orubide elkarteak, Visesa, Euskal Aurrezki Kutxak (BBK, Kutxa eta Caja Vital Kutxa) eta Caja Laboral-Euskadiko Kutxa kapital pribatuarekin. Momento hartatik orain arte etxebizitza babetuak eta libreak eraikitzen bideratutako etxebizitzetarako lurzoru mistoa erostea, kudeatzea eta urbanizatzea bere helburik nagusienak izan dira. Horretaz gain, beharrezkoa baldin bada, txikiak diren edo tekniko espezializatutako ez dituzten tokiko administrazioei laguntzen diete etxebizitzetarako lurra erosi, kudeatu, antolatu eta urbanizatzearen.



Oraintxe bertan elkarteak Euskal Erkidego Autonomoan beste instituzio batzuekin batera lau proposamen handiak dauzka: Aieri Ondarroa izeneko (109.100 m²), Iraetako Iba-

rra (Zestoan, 234.147 m²), Goikiri-San Roman (Ugao-Miraballesen, 31.295 m²) eta Bolueta-ko 421 Area (Bilbon 78.507). Azken honekin adibidez, 1.100 etxebizitza bi urte barru eraikitzen bukatu ondoren (700 babetuak) aintzineko soru industrial berrezkuratzeko aukera izango da. Gainera, soruaren kontaminazioa desagertu ez ezik gune berdeak berrezkuratzeko ere aukerik proposena izango da.

Bestalde, 2000 urtean kapital pribatu berberarekin Alokabide elkarteak ere sortu zen, Eusko Jaurlaritzako etxebizitzako politika alokairu arloan garatzeko asmoz. Bere kapital soziala erabiltzeaz gain, egunero sektore pribatuarenak lortzeko lan egiten du, baita etxebizitzako alokairua bultzatu eta kudeatzeko ere. Horrela Etxebideren errendan dauden pertsonak maizterrek bihurtzeko helburua betetzen da.

LUCÍA ESPINOSA ●