

## En busca de un piso

Una parte de los demandantes de una vivienda nueva están ocupando otra, pero quieren cambiarla por diferentes motivos: un tamaño inadecuado (40,6%), el deseo de propiedad, residencia con ascensor y otros (mala ubicación y mal estado). Entre los que acceden por primera vez, las razones oscilan entre independizarse (68,8%), vivir en pareja, casarse y traslados por trabajo.



## Un periodo de desaceleración

El informe Euroconstruct (grupo independiente especializado en la prospectiva del sector de la construcción) de finales de 2004 prevé, respecto a España, el comienzo en 2005 de una fase de desaceleración, en términos de volumen económico generado, que se hará más evidente en 2006-2007. Indica también que la rehabilitación continuará creciendo y que la obra civil experimentará los crecimientos más fuertes y mantenidos.

# Continúan creciendo los costes de la construcción y el precio de la vivienda

**El coste de la mano de obra se incrementó un 4% en enero y el de las materias primas el 1,1%**

Datos del Instituto Vasco de Estadística-Eustat ponen de manifiesto que los costes de la construcción en el País Vasco han crecido un 2% en enero de 2005. Esta subida supone un incremento de un 6,8% entre enero de 2004 y enero de 2005. Además, el aumento experimentado hace dos meses fue de un 4% en el coste de la mano de obra y del 1,1% en el de las materias primas. Atendiendo a los subsectores de Edificación y Obra Civil, la evolución de ambos es similar, con un crecimiento en los dos casos de los costes de las materias primas

Los mayores incrementos de precios se han producido en Derivados del petróleo (4,8%), Áridos de extracción (2,7%), Cemento artificial (2,6%), Hierro y acero (2,3%) y Tierras cocidas (1,8%), entre otros. Por contra, han experimentado un descenso en su precio Material de oficina (-1,1%), Tubería metálica (-1%), Vidrio (-0,5%), Estructuras y calderería (-0,4%) y Cal, yeso y escayola (-0,1%).

### Los costes de materias primas se han incrementado un 6,8%

La población ocupada en el sector de la construcción, entre enero y septiembre de 2004, en Vizcaya, ha descendido en un 16,3% respecto al mismo periodo del año anterior, según datos facilitados por la Asociación de Constructores y Promotores de Vizcaya (Ascovi). Siguiendo la misma tendencia decreciente, el consumo de cemento, tanto en Vizcaya como en todo el País Vasco, ha disminuido. Por otro lado, la licitación pública



Con leves oscilaciones cada año, la construcción es uno de los pilares de la economía. • belén Ibarrola

por fecha de anuncio fue en 2004, a nivel estatal, de 31.778 millones de euros. De esta cifra, la parte correspondiente a edificación disminuyó respecto al año anterior, mientras que la relativa a obra civil se incrementó en un 17%. En el ámbito de la vivienda, entre enero y noviembre de 2004, se certificó el fin de obra de 457.100 construcciones en todo el Estado.

### • Necesidad residencial

En el subsector de Edificación, es muy importante la edificación residencial, es decir, la construcción de viviendas. Las cifras del Eustat muestran que en el País Vasco, en 2004, se terminaron de construir 10.588 viviendas libres, 3.140 protegidas y 507 sociales. Todas ellas cubrieron una demanda de vivienda nueva por necesidad de cambio de domicilio (el 18,4% de los casos) y en el 22,8% por acceso por primera vez.

Quienes desean una vivienda por cambio, en el 69,3% de los casos demandan indistintamente usada o nueva y en un 7,8% usada. En

caso de acceso por primera vez, el 68,3% de los solicitantes buscan cualquiera de las dos figuras y el 8% vivienda usada.

### Las viviendas nuevas de las capitales vascas superan el precio medio

Tanto en caso de cambio como de acceso, casi el 90% busca en edificio colectivo y en régimen de propiedad. La gran mayoría de los demandantes de vivienda solicitan pisos con superficies útiles entre 61 y 90 metros cuadrados.

### • Precio medio

Los precios de la vivienda nueva se incrementaron a lo largo del año pasado. A la espera de conocer su evolución en los primeros meses de 2005, un estudio de la Sociedad de Tasación muestra que el precio medio de la vivienda nueva en las capitales de provincia aumentó en 2004 el 12,5% en relación a diciembre de 2003. Así, el precio medio de todo el Estado se sitúa en

### DATOS DEL SECTOR

> Los costes de la construcción en el País Vasco han crecido un 2% en enero de 2005.

> Los mayores crecimientos de precios se han producido en Derivados del petróleo, Áridos de extracción, Cemento artificial, Hierro y acero y Tierras cocidas, entre otros.

> Desciende el precio de Material de oficina, Tubería metálica, Vidrio, Estructuras y calderería y Cal, yeso y escayola.

> Los precios de la vivienda nueva se incrementaron a lo largo del año 2004.

> El precio medio estatal de la vivienda nueva se sitúa en 2.286 euros/m<sup>2</sup>.

> A diciembre de 2004, las capitales vascas superan el precio medio estatal de vivienda nueva: en Bilbao 2.556 euros/m<sup>2</sup>, en Vitoria 2.806 y en San Sebastián 3.358 euros/m<sup>2</sup>.

> El 18,4% de los que cambian de domicilio y el 22,8% de los que quieren acceder a un piso buscan vivienda nueva.

> Los demandantes de vivienda solicitan pisos con superficies útiles entre 61 y 90 metros cuadrados.

**NOVALOR S.L.** SECADO DE OBRAS DESHUMIFICADORES Alquiler y venta  
**Elimina humedades, moho y condensación**  
 Camino Peñasal, 38. BILBAO ☎ 944 104 861 / 607 400 021  
 www.novalor.jazztel.es e-mail: novalor@novalor.com

**estudio.k** URBANISMO-INGENIERIA DE CAMINOS-ARQUITECTURA  
 estudio.k estudio.k estudio.k  
 911330944 912414 f: 944812050  
 48911 algotza bizkaia

**SANHUM**  
 ◆ Impermeabilizaciones especiales  
 ◆ Inyección de resinas y orientaciones  
 ◆ Garajes, sótanos, ascensores  
 ◆ Condensaciones y humedades.  
 C/ Santa Cecilia, 8 BILBAO ☎ 94 439 81 50

**EDERSA** www.edersa-chalets.com  
**CONSTRUYA SU CHALET O CASERIO CON LOS AUTENTICOS ESPECIALISTAS**  
 15 años de permanencia en el mercado, han convertido a EDERSA en la empresa líder de Vizcaya con el mayor número de viviendas unifamiliares construidas.  
 EDERSA representa seguridad en el proyecto, con soluciones expertas y profesionales, en la construcción, con las técnicas más avanzadas y en el precio, sin duda el más competitivo del mercado.  
**CONSULTE CON LOS AUTENTICOS ESPECIALISTAS**  
**EDERSA ES SINONIMO DE CONFIANZA, SEGURIDAD Y MEJOR PRECIO** **946 744 245**

2.286 euros/m<sup>2</sup>, y la previsión es que continúe subiendo en 2005, con una tendencia inferior a la de 2004.

### Se prevé una subida más moderada del precio medio del suelo en 2005

Bilbao, Vitoria y San Sebastián se sitúan entre las cinco capitales de provincia cuyas viviendas nuevas superan el precio medio, junto a Madrid y Barcelona. El coste por metro cuadrado en suelo bilbaíno se establece, a diciembre de 2004, en 2.556 euros/m<sup>2</sup>, en Vitoria en 2.806 euros/m<sup>2</sup> y en San Sebastián en 3.358 euros/m<sup>2</sup>. Por distritos municipales, los de precio más elevado son Abando, Uribarri y Deusto en Bilbao, los distritos 3 y 6 en San Sebastián y el distrito 1 de Vitoria.

Los precios por metro cuadrado de la vivienda usada en 2004 han quedado establecidos en 2.823,5 euros en la Comunidad Autónoma Vasca, según datos facilitados por Ascovi a partir de cifras de diferentes fuentes. El metro cuadrado de vivienda protegida en el País Vasco alcanzó los 1.034,5 euros el pasado ejercicio y el alquiler medio se situó en 712,6 euros.

### Seguridad

La presencia de mujeres tanto en las obras como en los ciclos formativos



El empleo en el sector sigue siendo principalmente masculino. «b.i.

relacionados con trabajos de construcción es aún muy escasa. Este hecho contrasta, sin embargo, con las elevadas tasas de paro femenino, que se repiten año tras año. Para que demanda y oferta se unan, son muchos los centros educativos que en sus labores de orientación animan a las mujeres a cursar estudios relacionados con la construcción.

Otra de las características, en este caso negativa, del sector de la construcción es la alta siniestrali-

dad laboral. Para conseguir reducir las, la labor a desarrollar es cosa de trabajadores y empresarios, como señalan desde el propio sector. La obligatoriedad de un plan de seguridad en todas las obras y la vigilancia de que éste se lleve a cabo, tanto por obreros como por patronal, son algunas de las medidas para la reducción del número de fallecidos y accidentados en su puesto de trabajo.

Eva M. Nevado

## Aumento moderado de la inversión pública

Las inversiones en 2001-2004 crecieron 50,7 millones en Álava

La inversión pública en el sector de la construcción ascendió, en el territorio alavés, a casi 262 millones de euros durante el pasado año, una cifra que en los últimos cuatro ejercicios se ha incrementado. La licitación oficial de 2004 experimentó un crecimiento de 19 puntos con respecto a la obra licitada en 2000. Con todo, el gerente de la patronal Uneca, Enrique González, se muestra prudente y afirma que «se puede constatar un incremento moderado de las inversiones reales durante el período 2001-2004 por un importe de 50,7 millones de euros».

El conjunto de la obra licitada en Álava el pasado año tuvo un incremento de 3,7 puntos en tér-

minos reales, una vez deducidos los efectos del crecimiento de los precios. El número de obras licitadas ascendió a 187, frente a las 211 concursadas el año anterior, lo que supone un descenso de 11,3 puntos.

### Poco empleo

Como consecuencia de ese crecimiento moderado, el empleo en este sector no pudo aumentar debido, además, «al alto grado de concentración de la inversión», explica González. Mientras que en 2003 el 61% de la inversión se concentró en siete obras, en 2004 tan sólo cuatro de ellas representaron el 58% de la obra licitada.

Felicidad Armiño



Edificación y obras públicas se reparten la actividad constructora. «javier martin

# LEIOA

## Última Fase Azken-aldia



**Boulevard de Udondo**  
inmobiliaria

Junto al metro  
y a 5 minutos  
de la avanzada

Metro ondoan  
eta avanzadatik  
5 minutuetara

Viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios  
Parcelas de Garaje y Trasteros  
Locales Comerciales

1, 2, 3 eta 4 logetako etxebizitzak  
garaio partzela eta trastelekinak  
Merkatu lokalak

Oficina de Venta  
Salmenta bulegoa  
Telefona: 902 373 242

902 EREAGA




ISO 9000:2004

Construye:  
Eraikitzailea:



EREAGA

Arquitecto: José M<sup>o</sup> Smith  
Aprejador: Pedro Vilallonga

Perspectiva del  
Anteproyecto:  
Bloque A

### Premio para Beurko Berria

Con motivo de la celebración del último Salón Inmobiliario de Madrid, la Asociación de Promotores de Madrid otorgó el Premio a la Mejor Actuación Urbanística del año 2004 a la remodelación del barrio baracaldés de Beurko. La edificación de 1.240 nuevas viviendas fue calificada como «cirugía urbanística» y valorada por generar amplias zonas verdes y mil metros cuadrados para infraestructuras municipales.

### Extranjeros

Los inmigrantes ya adquieren 40.000 viviendas al año y son parte importante del mercado de segunda mano. De hecho, de su evolución y estabilidad depende en parte la buena marcha del sector. Si bien se ha frenado el flujo de compradores procedente del resto de Europa, la inversión extranjera supone el 0,89% del PIB.



# Los pisos se encarecen empujados por el aumento de la demanda

**El precio medio de la vivienda libre aumentó un 21% el pasado año por la construcción de pisos de lujo en zonas céntricas**

A pesar de los insistentes pronósticos anunciando caídas en los mercados de vivienda, las cifras del sector no dejan de crecer: continúan aumentando los precios más del 15% anual desde 2001, suben las hipotecas, la demanda de vivienda nueva, la construcción y los beneficios financieros que todo ello reporta, y todo en parámetros que no parecen sostenibles. Según publicaba recientemente el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), la producción de viviendas registró en 2004, y por cuarto año consecutivo, otro récord histórico, con la construcción de 757.680 casas nuevas, un 11,2% más que el ejercicio anterior.

La oferta de vivienda libre en el País Vasco crece a un ritmo menos vertiginoso y parece reservada a unos pocos bolsillos. Según datos del Departamento de Vivienda del Gobierno vasco, durante 2004 el precio medio de este tipo de residencia creció un 21%,



Las promotoras privadas edifican chalets en pequeñas localidades. ▶ J. M.

y el precio del metro cuadrado se situó en los 2.913 euros.

### En 2004, se inició la construcción de 12.000 pisos libres

En ello ha incidido un significativo incremento en el precio por metro cuadrado de las nuevas promociones, que se ha situado en 3.242 euros. Estas promociones corresponden, fundamental-

mente, a construcciones de lujo ubicadas en el centro de las capitales, lo cual ha elevado los datos generales correspondientes al precio medio del conjunto. Con estos datos, se está produciendo una ralentización en la actividad del mercado, tanto por parte de las promotoras como de los agentes inmobiliarios. En esa misma línea, el índice de evolución de las ventas decreció levemente en el último trimestre de 2004.

Así mismo, durante el pasado año

se inició en la CAPV la construcción de casi 12.000 viviendas libres y se concluyeron unas 11.000. Esta cifra, inferior a la del año 2003, viene cayendo desde 2001. Por territorios históricos, Vizcaya es la que mayor número de viviendas construyó, alcanzando las 5.000, y Álava la que menos, con unas 2.000.

### Construcción de lujo

Las promotoras e inmobiliarias consultadas destacan que la mayor oferta de vivienda libre nueva se realiza en los centros urbanos, y por las características de calidades y los precios, se pueden considerar como viviendas de lujo, es decir, para franjas de edad más altas, con mayores rentas y que buscan más espacio o mayor proximidad con el trabajo. Se espera un incremento de las ventas en pisos de nueva construcción para los próximos meses y que los precios sigan creciendo, aunque en menor medida.

M.T.

### RESIDENCIAL MIRADOR DE DEUSTO

Vivir en pleno Bilbao en un chalet de lujo de más de 200 metros cuadrados y con unas vistas espectaculares sobre la capital y su entorno. Esta posibilidad, impensable hasta hace poco tiempo, es lo que ofrece Promotora Vizcaina con su Residencial Mirador de Deusto. Ubicados en un alto entre Deusto y San Ignacio y con una superficie que oscila entre los 220 y 300 metros cuadrados, estos unifamiliares adosados permiten a sus inquilinos, por ejemplo, relajarse con las espectaculares vistas que hay desde el mirador situado en el gran salón de 30 metros cuadrados. O disfrutar, en la última planta, de una gran 'suite' con baño, vestidor y una terraza-solarium de más de 25 metros cuadrados.

Las viviendas están dotadas con los últimos avances en domótica relacionados con la seguridad, confort y ahorro de energía: sistemas anti-intrusión, vigilancia de inundaciones, escape de gas, incendios, sistema de control de calefacción, de aspiración centralizada... Además, cada chalet dispone de un ascensor que comunica el garaje con las distintas plantas, carpintería especial con aluminio en el exterior y madera en el interior, maderas nobles en la carpintería interior y tejado de pizarra.

**COAVN 75** Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro  
Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofiziala

Alda. Mozarredo, 69-1º 48009-Bilbao  
Tfno: 944231636-944234600. Fax: 944238329  
E-mail: coavn@arquitectos.es Web: www.coavn.es

Delegaciones / Ordezkaritzak

**Araba/Araba.**  
Gm. Alava, 32  
01003-Vitoria-Gasteiz  
Tfno: 945230412. Fax: 945142720  
E-mail: arquitectos@coavn.org  
www.arquitectosalava.com

**Gipuzkoa.**  
Alda. Francia, 11  
20012-Donostia-San Sebastián  
Tfno: 943320194 Fax: 943283339  
E-mail: secretaria@coavn.org

**Bizkaia.**  
Alda. Mozarredo 69-71  
48009-Bilbao  
Tfno: 944244774 Fax: 944236343  
E-mail: secretaria@bizkaia.coavn.es  
www.bizkaia.coavn.es

**Navarra/Nafarroa.**  
Alda. del Ejército, 2-7º  
31002-Pamplona  
Tfno: 948206080. Fax: 948206073  
E-mail: coavn@coavnna.com

**SECOTEC**

**SECOTEC S.A. ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO (OCT)**

- Control técnico para el seguro decenal
- Clasificación Unespa: A (Nivel máximo)
- Control de obra secundaria y acabados
- Coordinación de Seguridad y Salud
- Auditorías y Peritajes técnicos
- Control de instalaciones y Control acústico

**INSPECCIÓN Y GARANTÍA DE CALIDAD, S.A. ORGANISMO DE CONTROL AUTORIZADO (OCA)**

- Seguridad y Control Industrial
- Inspección Reglamentaria
- Asistencia Técnica
- Consultoría en Sistemas de Gestión
- Control Ambiental (Entidad de Inspección Tipo A)

**SECOTEC DELEGACIÓN PAÍS VASCO (para País Vasco, Cantabria y Burgos)**

Edificio Metroalde  
Ctra. Bilbao-Galdakao, 6A-Oficina 1J  
48004 Bilbao (Bizkaia)  
Tel.: 944-738.531 Fax: 944-734.122  
Mail: bilbao@secotec.es - www.secotec.es

**DELEGACIÓN PAÍS VASCO**

Islas Canarias 19, 2ª Planta, Dpto. B  
48015 BILBAO  
Tel. 944 474 068  
Fax: 944 761 820  
e-mail: paisvasco@igc.es  
www.igc.es

**AL SERVICIO DE LA CONSTRUCCIÓN**

**HORMIGONES ASCOS, S.A.**

SUMINISTROS DE: HORMIGONES Y MORTEROS PREPARADOS

MIEMBRO DE: **ANFHOP Afamix**

**AENOR** Producto Certificado

PLANTA PEÑASCAL: Barrio Peñascal, s/n. 94 443 29 40 / 94 443 78 54  
PLANTA BARALDI: Ctra. Bilbao-Burgos, Km. 184 94 426 42 58 / 94 440 51 13  
PLANTA LEIOA: Ctra. de La Aranzada s/n. 94 443 49 16 / 94 480 99 79

ORDEINAK: Ldo. Pozo, 8-6.º 94 443 79 58 - 48008 BILBAO

### Control en obras de VPO

El convenio que se proyectaba firmar este mes entre el departamento de Vivienda y los sindicatos para el control y seguimiento de las obras públicas de viviendas de protección oficial tendrá que aplazarse hasta la próxima legislatura por falta de tiempo material. Las conversaciones, que arrancaron en 2004 tras un accidente mortal registrado en una obra pública de Vitoria, han llevado a la elaboración de un texto que, al parecer, supondrá un gran avance en el control de este tipo de edificaciones del departamento y que parece contar con el consenso de los sindicatos.

### Centros y profesorado

Los centros acreditados para impartir esta formación son, por un lado, los de enseñanza reglada de FP y, por otro, los centros homologados por Osalan para formar en Prevención de Riesgos Laborales. Cada centro aporta uno o dos profesores, que recibirán una formación específica desde Osalan.

### Menos accidentes

Los accidentes laborales registrados en la CAV durante 2004 descendieron un 8% y el de víctimas mortales un 22,06%, de 68 a 53, según datos del Departamento de Empleo del Gobierno Vasco. Pero aunque los datos son positivos, en la construcción se han producido ya doce muertes en lo que va de año.



# Un Aula Permanente intentará rebajar la alta siniestralidad del sector

El departamento de Empleo y Confesbask pretenden formar a 65.000 trabajadores en tres años



Empresarios y trabajadores deben vigilar que se cumplan las medidas de seguridad. » b. l.

Con un monto total de 48 millones de euros, se apuesta por promover la cultura de la prevención como fundamento de actuación. Junto a otros instrumentos, como el observatorio de siniestralidad o la inspección de trabajo, el Aula Permanente de Construcción desarrollado por Osalan, el Instituto Vasco de Seguridad y Salud Laboral, es ya un hecho que cuenta con las experiencias piloto llevadas a cabo en cada uno de los territorios históri-

cos y con la reciente puesta en marcha del servicio en Álava. A esta primera actuación, se sumarán en breve las delegaciones de Vizcaya y Guipúzcoa, que ultimán la formación del profesorado. Luis María Gómez Oña, responsable del Sector Servicios y Formación de Osalan en Vizcaya, explica la situación inicial: «El proyecto surge con la idea de paliar la alta siniestralidad en el sector porque así

como las máquinas y los equipos han mejorado mucho en los últimos años, sigue fallando el factor humano. Por ello, apostamos por la formación, cómo hacerla más adecuada, más cercana y asequible a los trabajadores del sector».

**• Metodología innovadora**  
El sistema contratado por Osalan ha sido ideado por el experto en formación francés Fernand Beghin

### LOS DATOS

- >**Presupuesto:**  
Asciende a unos seis millones de euros, procedentes del departamento de Empleo.
- >**Duración:**  
Seis horas; la asistencia al curso se acredita con un carné cuya validez será de tres años.
- >**Número de alumnos:**  
Desde Osalan, se quiere que la cifra de alumnos por curso no sea superior a diez.

y ya se ha aplicado con notable éxito en el país vecino. Como detalla Gómez Oña, «es una metodología innovadora, claramente orientada a un colectivo adulto y muy sencilla de captar, alejada del concepto de clase magistral». Consiste en trabajar con una serie de tarjetas, similares a un juego de naipes, que representan una situación cotidiana para los trabajadores. «Con este material y dirigidos por un profesor experto, los alumnos interactúan de una forma sencilla pero eficaz. Es un método de aprendizaje activo, entretenido e interactivo».

M. I.

## UGT critica que los cursos sean voluntarios y pide el carné profesional

El sindicato aboga también por una vigilancia activa de las obras

**ANDAMIOS, APEOS Y CIMBRAS**

C/ Estartotxe, 14 - 48940 LEIOA (Vizcaya)  
Teléfono: 94 480 80 80 - Fax: 94 480 80 81  
www.biansa.com - biansa@biansa.com

**Biansa**

**El Laguno**  
CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS  
CHALETES  
REFORMAS  
TEJADOS  
FACHADAS  
Estucados en Piedra, arenisca

llaguno@qdqmedia.com  
8ª Santa Cruz, 15 - Arzentalea  
48075 - BIZKAIA - W 94 400 20 48

**ISKON** Especialistas en Restauración de Fachadas

construcciones

C/Iparraguirre, 13 - 1º izq. 48009 Bilbao Tel.:94 423 41 39 iskon@euskalnet.net

**NOVALOR S.L.** SECADO DE OBRAS DESHUMIFICADORES Alquiler y venta

Elimina humedades, moho y condensación

Camino Peñasca, 38. BILBAO ☎ 944 104 861 / 607 400 021  
www.novalor.jazztel.es e-mail: novalor@novalor.com