

Los alcaldes prometen 20.000 nuevos pisos en las tres capitales para convencer a los votantes

El precio de la vivienda libre ha subido casi un 40% en la legislatura que concluye

EDUARDO AZUMENDI, Vitoria

La carestía de la vivienda se ha convertido en un debate recurrente en Euskadi. Los precios medios de los pisos se elevan en la comunidad autónoma muy por encima de

la media española. Bilbao, San Sebastián y Vitoria están entre las cinco capitales españolas con la vivienda más cara, junto a Madrid y Barcelona. Con este panorama, las propuestas de los partidos para solucionar

el problema ocupan un puesto destacado en sus discursos electorales. Los actuales alcaldes de las capitales y aspirantes a repetir mandato prometen ceder suelo para levantar 20.000 nuevas casas los próximos años.

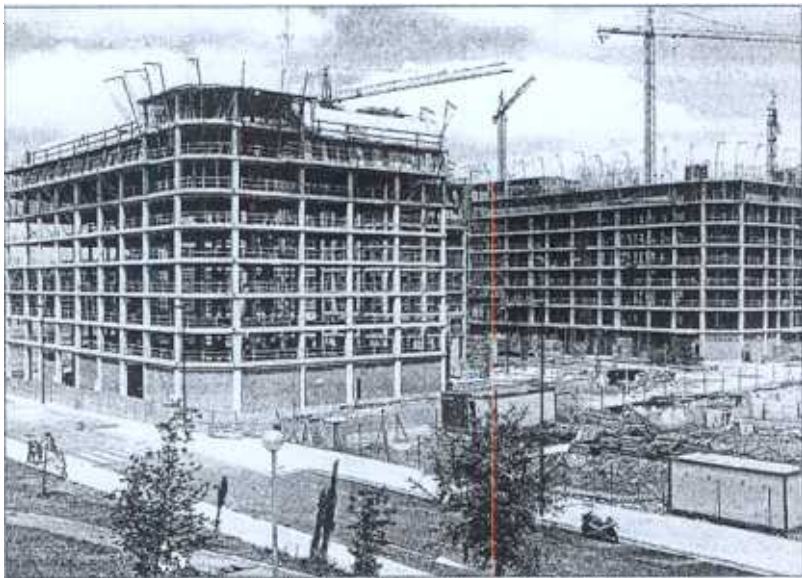
De esta cantidad, al menos la mitad serán de protección oficial. Los jóvenes, el segmento más castigado por la carestía de los pisos, reciben con escepticismo estas promesas. Alfonso Alonso, el alcalde del PP de Vitoria, ha anunciado 8.000 nuevas viviendas y deja otras 4.000 en construcción. El principal efecto de esta oferta masiva será, asegura, la congelación del precio de la vivienda usada y la reducción del de la nueva. En Bilbao, el peneuvista Iñaki Azkuna, aspira a promover 3.267 pisos y concluir otros 1.200.

Por su parte, el socialista Odón Elorza pretende levantar hasta 8.000 casas en San Sebastián. Los tres han concluido sus mandatos con casi 25.000 casas terminadas o en construcción, pero eso no ha servido para contener la escalada de precios del mercado libre, tanto de los pisos nuevos como de los de segunda mano, que durante la legislatura han subido cerca de un 40%.

Una vivienda de nueva construcción o usada que en 1999 costaba 157.000 euros de media, a finales del año pasado no se podía adquirir por menos de 215.000 euros. Un ciudadano con una renta familiar media-alta podrá acceder a una vivienda a base de endeudarse para toda su vida. Y si su pretensión es vivir del alquiler, se topa con que no encuentra nada por menos de 700 euros al mes. Con este panorama es fácil entender que los jóvenes vascos, al igual que los españoles, sean los europeos que más tarde logran salir de casa y emanciparse.

Este es el caso de Andoni, que a sus 26 años centra su ilusión en comprarse un piso en Vitoria para irse a vivir junto a su novia. Al igual que la mayoría de los 84.000 vascos inscritos en el servicio Etxebide, la lista abierta por el Gobierno vasco para demandantes de vivienda, Andoni busca su primera casa con unos recursos económicos limitados. No puede pagar por ella más de 150.000 euros (lo mismo que el 85% de los registrados en Etxebide).

Sus posibilidades quedan muy lejos de la realidad del mercado inmobiliario. Ha rastreado con ahínco todas las ofertas. "No hay nada que hacer. Cuando veo los pisos que me ofrecen por lo que puedo pagar, me desmoralizo más". ¿Y vivir de alquiler? "El alquiler me costaría poco menos que pagar la cuota de un préstamo hipotecario", asegura Andoni. Con este panorama, ha iniciado el peregrinaje por los pueblos cercanos a la capital alavesa en busca de ese piso que le permita independizarse.



Bloques de viviendas sociales en construcción en el barrio bilbaíno de San Adrián. / TRETU BERRUZIO

Evolución del precio de las viviendas en el País Vasco

■ Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en el País Vasco (€)

Año	Vivienda libre nueva	Vivienda libre usada	Vivienda de protección oficial
1999	1.588,6	1.658,8	703,2
2000	1.839,1	2.337,9	751,3
2001	2.219,7	2.408,4	814,8
2002	2.590,8	2.594,5	898,0

■ Evolución del precio (miles de €) de las viviendas en oferta en el País Vasco

Año	Vivienda libre (1)	Vivienda libre nueva	Vivienda libre usada	Vivienda de protección oficial
1999	157	142	184	54
2000	186	192	200	58
2001	201	195	203	61
2002	215	204	219	67

(1) Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

■ Evolución del precio por m² útil de las viviendas libres en venta por territorios históricos (€)

Año	ÁLAVA		VIZCAYA		GUIPÚZCOA	
	Usadas	Nuevas	Usadas	Nuevas	Usadas	Nuevas
1999	2.362,0	1.516,1	1.569,7	1.522,1	2.231,3	1.587,2
2000	2.839,9	1.773,0	1.968,3	1.706,9	2.821,8	2.043,4
2001	2.711,8	2.095,8	2.122,6	2.139,5	2.831,7	2.375,9
2002	2.824,0	2.178,4	2.364,0	2.397,6	3.068,0	2.340,1

■ Necesidad de vivienda en el País Vasco (2001)

CAMBIO		ACCESO		REHABILITACIÓN	
Índice (1)	Nº viviendas	Índice (1)	Nº viviendas	Índice (1)	Nº viviendas
5,60	38.220	10,24	70.952	11,20	78.712

(1) % sobre el total de hogares

EL PAÍS

pisos descendió el año pasado en Euskadi un 4,7% y sólo el empuje de la VPO, cuya edificación aumentó un 17%, contuvo la caída. Y es que el 34% de los pisos que se empezaron a levantar eran protegidos, hasta superar los 5.000. Este porcentaje triplica la media del resto de España y explica, según el viceconsejero de Vivienda del Gobierno, Javier Deán, que mientras en el conjunto de España los precios de los pisos libres han crecido un 16% de promedio en 2002, en la comunidad autónoma esa subida haya sido de un 7%. Aunque conocer en realidad el porcentaje de subida de la vivienda depende del estudio que se maneje, ya sea del Go-

bierno vasco, del Ministerio de Fomento, de la Sociedad Española de Tasación o de otros despachos dedicados a las tasaciones.

Los precios de la vivienda crecen, en opinión de Deán, como consecuencia de la política liberalizadora del PP y de "la avaricia de muchos propietarios de suelo y no pocos promotores, que se han aprovechado de una demanda creciente de vivienda por parte de ciudadanos que están dispuestos a pagar lo que sea por disponer de un techo donde vivir". Sin embargo, los constructores tienen una teoría muy diferente y consideran que uno de los factores que explica la carestía de la vivienda en el País Vasco es,

precisamente, la decidida apuesta del Gobierno por la VPO. La obligación legal, fijada en la conocida como *Ley Maturana*, de reservar el 65% de los suelos urbanizables para estas casas ha reducido el mercado de la vivienda libre, fomentando así su encarecimiento, resaltan los promotores.

Fomentar el alquiler

San Sebastián sigue, año tras año, encabezando la triste estadística de ser la ciudad con los pisos más caros de toda España. Su concejal de Urbanismo, el socialista Jorge Letamendia, se ha propuesto que la construcción de VPO supere el 50% de todos los pisos que se inicien en la capital guipuzcoana. Y adelanta que un porcentaje se destinará a pisos de precio tasado, una fórmula aún está sin explotar en Euskadi. "Serán casas de 120.000 a 132.000 euros para familias con rentas de hasta 41.000 euros", precisa.

La política de vivienda en Euskadi y por extensión de España ha favorecido con claridad la adquisición de la vivienda frente al alquiler. Es algo que pretende cambiar el consejero de Vivienda, Javier Madrazo, de IU. Por eso, la totalidad de la promoción pública directa del departamento y de sus sociedades Alokabide y Visesa se destinarán al alquiler.

Entre otras medidas, el Gobierno vasco transmitirá a la ciudadanía la idea de que vivir de alquiler ofrece más libertad para la toma de decisiones, al no tener que destinar la mitad de los ingresos a la hipoteca. Y es que, pese a que España tiene los créditos hipotecarios más baratos de Europa, el porcentaje de ingresos que destina una familia para pagar el préstamo hipotecario ha pasado del 32% en 1998 al 48% actual.

Revitalización de la VPO

Las instituciones albergan grandes esperanzas en que la revitalización de la vivienda de protección oficial consiga mitigar las subidas y se convierta en un instrumento para lograr el equilibrio social. La construcción de