



Una mujer mira el escaparate de una inmobiliaria en Bilbao donde se venden y alquilan pisos. Zigor Alkorta

Casi 17.500 familias viven en régimen de alquiler en toda Bizkaia

Los pisos de alquiler más grandes de la CAV son vizcainos

LA SUPERFICIE media de las viviendas que se alquilan en Bizkaia es de 78 m², las más grandes de la CAV, mientras que los hoga-

res que poseen una vivienda en propiedad presentan una superficie media de 81,5 m². Las mayores diferencias se dan en los extremos: las viviendas de menor superficie (menos de 60 m²) son ocupadas en mayor medida por inquilinos y las de mayor superficie (por encima de los 90 m²) son más frecuentes entre las familias propietarias.

Las más grandes, aunque también las más antiguas de las viviendas alquiladas en Bizkaia tienen un promedio de 42 años, frente a los 38 de Gipuzkoa y los 21 de Araba. De ellas, casi la cuarta parte fueron construidas hace más de sesenta años. También son más antiguas que las que habitan los propietarios, una media de siete años.

Viviendas
Los pisos arrendados son de menor tamaño que los pisos en propiedad, salvo las viviendas antiguas

Añziber Atxutegi Bilbao

DE MENOR tamaño que las que poseen una vivienda en propiedad, más jóvenes, con una situación laboral más inestable y que lleva residiendo menos tiempo en la vivienda. Éste es el perfil de las casi 17.500 familias que viven en régimen de alquiler en Bizkaia, un 4,7% del total, según el estudio "El régimen de alquiler en la CAPV" elaborado por el departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno vasco.

Este porcentaje es el más bajo de la CAV, por debajo de Gipuzkoa, donde un 5,8% vive en este régimen, y Araba, cuya tasa se sitúa en un 4,7%. El Territorio también presenta un índice muy inferior al promedio estatal (10,5%) y detrás de Comunidades con una problemática de vivienda similar, como Catalunya (19%) y Madrid (14,4%). También estamos por debajo de la media europea (31%), donde el alquiler alcanza porcentajes de hasta el 57% en el caso de Alemania, el 47% en Holanda y el 45% en Dinamarca.

«Estuvimos casi cinco años viviendo de alquiler, porque el suelo no daba para entrar a comprar un piso. Pero, al final, te das cuenta de que estás perdiendo el dinero y, en cuanto pudimos, nos metimos en una hipoteca», relata una vecina de Portugalete. Sea por las razones que sean, lo cierto es que los vizcainos cada vez se decantan menos por el alquiler: en apenas tres años, el porcentaje de familias que no posee un piso en propiedad ha bajado del 6,3% al 4,7%. Sigue siendo, sin embargo, más alto en Bilbao, donde más de seis de cada cien familias se las tiene que ver cada mes con el casero, que en



Alquileres en la CAV

Los precios de pisos alquilados, tanto libres como protegidos, son más bajos en Bizkaia. La renta de vivienda libre es más alta en Araba y, en el caso de la protegida es la guipuzcoana



mente a vivir en Bilbao o es algo temporal», asegura una joven guipuzcoana que actualmente trabaja y vive en la capital vizcaina. Otro 18% afirma que las condiciones y la renta de la vivienda suponen un "chollo" y otro 14% se lo plantea como algo temporal. La movilidad o el no querer hipotecarse son otros de los motivos que llevan a vivir como inquilinos.

La mayoría de estas familias tienen entre dos o tres miembros, con una media de 2,9 por unidad familiar, algo menor que las que son propietarias de su piso. El alquiler, además, es más común entre las unidades familiares más pequeñas, compuestas por una o dos personas, mientras que entre las familias con vivienda en propiedad son más numerosas las que están compuestas por 3 ó 4 miembros.

Los inquilinos llevan menos tiempo viviendo en sus pisos que los propietarios: una media de siete años frente a 8,7. Tres de cada cuatro familias propietarias residen en su vivienda desde hace diez años o más, mientras que cerca del 41% de los inquilinos lleva menos de cinco años en su piso.

El "cabeza" de familia de los que viven de alquiler tiene una media de cincuenta años, algo más joven que la propietaria. El alquiler es más común entre las personas jóvenes: uno de cada cinco inquilinos tiene menos de 35 años. En muchas ocasiones, vivir de alquiler es la forma que eligen los jóvenes para independizarse.

«Quería vivir por mi cuenta pero mi situación laboral no me permite comprarme un piso. Por eso me decidí a compartir un piso alquilado junto a otro amigo», relata un joven de Santurtzi que se acaba de mudar a Bilbao.

Situación laboral inestable

La situación laboral de los inquilinos es más inestable, en líneas generales, que la de las familias propietarias de sus pisos. Uno de cada diez inquilinos está desempleado, porcentaje que apenas alcanza el 4% en el caso de los propietarios; hay el doble de contratos laborales entre los inquilinos y sólo el 29% de ellos poseen un contrato fijo.

Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU, 1994)

Antes de firmar el contrato

Comprobar la propiedad del inmueble; es recomendable que el contrato se realice por escrito, aunque no imprescindible; comprobar si la vivienda está sujeta a algún régimen de protección oficial especial.

Gastos

Los gastos de redacción del contrato no está atribuidos por ley, por lo que será acordado entre las partes. Existe libertad para acordar quién asume el pago de la cuota de comunidad de propietarios, el IBI... Los gastos como agua, luz, teléfono... son casi siempre por cuenta del inquilino.

Renta

La acuerdan libremente las partes, salvo en los casos de protección oficial. Será actualizada anualmente durante los cinco primeros años de acuerdo con el IPC. A partir de entonces, la actualización la acordarán libremente las partes.

Fianza

El inquilino está obligado a dejar en depósito la cantidad equivalente a una mensualidad. Se recupera al finalizar el contrato si no hay responsabilidades pendientes.

Obras

El propietario está obligado a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. Los pequeños arreglos que deban efectuarse debido al uso ordinario de la vivienda correrán por cuenta del inquilino.

Duración

Puede ser libremente pactada. La ley estipula un plazo mínimo de un año prorrogable hasta un máximo de cinco. Transcurrido este plazo, si alguna de las partes no desea renovar el contrato, debe avisarlo con un mes de antelación.

Luis López
Director Inmobiliaria
Fermín López



«La sociedad vizcaina tiene muy arraigado el sentimiento de propiedad inmobiliaria»

A. Atxutegi Bilbao

LUIS LÓPEZ dirige una inmobiliaria en Bilbao.

Parece que los vizcainos no somos muy "amigos" del alquiler...

La sociedad de Bizkaia tiene muy arraigado el sentimiento de propiedad inmobiliaria, por lo que decantarse por el alquiler frente a la compra es algo "contra natura", algo que se hace por necesidad u obligación. En Bizkaia, en los últimos 4 ó 5 años, se han vivido años de bonanza económica, lo que ha hecho que las familias prefirieran comprar antes que alquilar, al mismo tiempo que constituíamos una hipoteca. Hipotecas que, di-

cho de paso, han estado en unos niveles de interés mínimos, lo que motivaban aún más estas operaciones. En estos momentos, la situación se ha modificado ligeramente como consecuencia clara de los precios de venta que se han alcanzado por m². En muchos casos la renta mensual de hoy no es comparable con el coste mensual que supondría la hipoteca necesaria para adquirir en propiedad ese mismo inmueble que ahora se alquila. Se ha notado un ligero repunte en la demanda de viviendas en alquiler en estos momentos.

¿Qué tipo de gente se decanta más por el alquiler?

Existen dos grandes grupos de demandantes, aunque no son categorías estancas ni totalmente diferenciadas. Por una parte, el demandante que, pese a preferir la adquisición, su nivel o estabilidad económica no le permite pagar el precio existente en el mercado de venta. Y por otro, aquellos que por necesidades coyunturales optan por el alquiler: empresas que arrendan inmuebles para alojar a sus empleados, estudiantes que vienen a la universidad o a hacer estudios de postgrado, personas que por diferentes circunstancias, como divorcios o separaciones, o ilusión de independizarse, necesitan un alojamiento temporal...

¿Por cuánto tiempo de media se suelen realizar los alquileres?

En la inmensa mayoría de los alquileres, se hace por períodos cortos. Lo habitual suele ser de seis meses a un año. En muy contadas ocasiones los contratos para uso residencial se firman por más de cinco años.

¿Por qué?

Hay varias razones. Por una parte, que la necesidad sea de modo coyuntural (estudiantes, contratos laborales cortos...) y, por otro, más de sentido legal, ya que la ley permite al inquilino continuar prorrogando su contrato varios años, salvo excepciones, por lo que no siente la necesidad de "atarse" frente al propietario por un período mayor.

Parece que es más común entre las personas jóvenes y los núcleos familiares que son más reducidos.

Si es verdad que aquellos jóvenes que pueden hacerlo son grandes demandantes de alquiler de un piso en un inicio, por causas económicas o ganas de "probar" la independencia o convivencia con la pareja. La gran mayoría de los demandantes son personas en solitario (solteros, divorciados, directivos de banca jóvenes que los trasladan...) y parejas con pocos hijos, pequeños por lo general, que aún no se han estabilizado por las circunstancias que sean.

¿Cómo es la vivienda "tipo" de alquiler?

En principio, toda vivienda que se adquiere hoy es susceptible de arrendarse mañana. Las viviendas más demandadas están situadas en el centro de las ciudades, con buenas comunicaciones y servicios a su alrededor, con 1 ó 2 habitaciones, 1 ó 2 baños, exteriores y garaje. Otro de los principios básicos es que a mayor tamaño, más complicada es de alquilar, porque se reducen en gran medida los demandantes.

el resto del territorio, donde apenas alcanza el 4,5%.

El principal motivo por el que estas familias optan por el alquiler sigue siendo la falta de ingresos suficientes o estables para comprar una vivienda: más de la mitad de inquilinos están en esta situación. «La pregunta que todos nos hacemos es "¿cómo voy a meterme en una hipoteca si tengo un contrato de sólo 6 meses?". En estos casos, lo habitual es decantarse por el alquiler», indica Luis López, director de la inmobiliaria Fermín López. «Mi situación laboral no me permite comprarme un piso. Ni siquiera me he planteado si me voy a quedar definitiva-

Una cuarta parte del sueldo se destina al pago de la renta

MÁS BARATAS El esfuerzo financiero de los inquilinos de Bizkaia se sitúa en un 26%, frente al 30% en el caso de Araba y el 28% que destinan los guipuzcoanos

A. Atxutegi Bilbao

LAS FAMILIAS que viven en régimen de alquiler en Bizkaia destinan más de una cuarta parte del salario familiar, un 26% en concreto, al pago de la renta. Este esfuerzo financiero es el más bajo de Euskadi, frente al 30% del salario que destinan los alaveses y el 28% que precisan en Gipuzkoa

En el caso de la capital vizcaina,

los ingresos netos mensuales de las familias que viven en pisos alquilados ronda los 1.079,4 euros. De ellos, tienen que destinar 278,4 al pago del alquiler, por lo que su esfuerzo financiero se sitúa en el 25,8%.

El esfuerzo financiero que deben realizar estas familias ha ido subiendo, además, en los últimos cuatro años. Así, si en 1999 se destinaba menos de un 20% al pago

del alquiler, dos años después alcanzaba el 25% y en 2002, el 26%, lo que refleja una cada vez mayor descompensación entre el salario percibido y la renta de alquiler pagada.

Este esfuerzo financiero no es, además, muy superior al que tienen que realizar las familias que han adquirido una vivienda en los últimos dos años: frente al 26% que tienen que realizar los inquilinos, los propietarios de las viviendas destinan como media un 30% de su sueldo.

Tanto en vivienda libre como protegida, las rentas que se pagan

en Bizkaia por alquileres son los más bajos de la CAV, con una media de 655 euros en el caso de la vivienda libre y 136 en el de protegida, casi una quinta parte más baratas. Araba presenta las rentas medias más altas de vivienda libre, 760 euros, seguido por Gipuzkoa, con 715 euros. En el caso de la vivienda protegida, son los guipuzcoanos los que realizan un mayor desembolso, 318 euros, mientras que los alaveses pagan 214.

Las rentas que se pagan son, en general, mayores cuanto más nueva es la vivienda y cuanto más reciente es el año de contratación. Así, las viviendas de menos de cinco años suponen una renta media de 431 euros al mes, frente a los 229 euros de las de más de sesenta años. Por su parte, las familias que llevan residiendo desde hace un año o menos pagan 476 euros de media, mientras que las que llevan diez años o más afirman pagar menos de 140.