

# El País Vasco tiene la mayor proporción de pisos libres de hipoteca de España

El 61,2% del parque inmobiliario se compone de viviendas en propiedad completamente pagadas, frente al 50,6% de media nacional

CARLOS BENITO BILBAO

El País Vasco es la comunidad autónoma donde comprar piso exige mayor esfuerzo financiero, hasta absorber el 60% del salario medio mensual, pero un análisis más detallado descubre una aparente paradoja: pese a esta dificultad, Euskadi tiene la mayor proporción de viviendas en propiedad libres de hipoteca, es decir, completamente pagadas por sus propietarios. Seis de cada diez pisos -en concreto, el 61,2%- se encuentran en esta situación, según un informe titulado 'El Mercado Inmobiliario Español', que se presentará la semana que viene en la cuarta edición del Salón Inmobiliario y de la Vivienda del País Vasco (Inmonorte).

Se trata de la proporción más alta de toda España, a una considerable distancia del 55% de La Rioja, segunda autonomía de la lista, y del 50,6% de la media nacional. Esta

peculiaridad del mercado inmobiliario vasco va emparejada con otra, más conocida, que es el escaso peso relativo del alquiler. En un país tan poco propenso a esta modalidad como España, donde sólo está a renta un 11,5% del parque de vivienda, Euskadi queda muy por debajo del promedio, con un 7,3%. Sólo Castilla-La Mancha tiene menor cantidad de pisos alquilados.

Un tercer rasgo distintivo es la importancia de la vivienda de protección oficial. En el resto de España, estas promociones han experimentado un retroceso, hasta el punto de que sólo se llegaron a edificar dos tercios de las previstas en el Plan de Vivienda 1998-2001. Sin embargo, en el País Vasco, el 35% de las construcciones se atiende a esta modalidad. El informe cuestiona hasta qué punto este hecho influye en los elevados precios de la vivienda libre y recoge el parecer de la plataforma alavesa EraiIur, que



MANOS A LA OBRA. Edificio en construcción en Vitoria. / B. CASTILLO

agrupa a aparejadores, constructores y arquitectos. A su juicio, en ciudades como Vitoria, los propietarios de suelo y los promotores hacen repercutir en la vivienda libre lo que «dejan de ganar» en la protegida y esta «compensación» dispara el importe final.

No obstante, con base en los datos del Departamento de Vivienda

del Gobierno vasco, el estudio apunta a una moderación del encarecimiento. Los precios del segundo trimestre de 2003 (superiores en un 2,9% a los del ejercicio anterior) «ratifican la tendencia a la moderación», aunque esta subida prudente se reparte de forma dispar entre los tres territorios: el metro cuadrado ha subido un 6,9% en Vizcaya,

- LAS CLAVES DEL PRECIO**
- **Psicología:** según explicó Fernando Uría, de Planner, el español es «un comprador nato» de vivienda. El 75-80% de la riqueza de las familias está en propiedad inmobiliaria, frente al 20% de Estados Unidos.
  - **Unión Europea:** la homologación con economías más sólidas dio estabilidad y redujo el riesgo.
  - **Competitividad bancaria:** el sistema bancario se ha liberalizado y, además de bajar los intereses, da facilidades. En los 80, el periodo habitual de pago del crédito era de 15 años; ahora, de 30, y a menudo cubre el 100% del precio.
  - **Escasa rentabilidad** de las posibles inversiones alternativas.
  - **Presión de no residentes:** el 16% del parque son segundas viviendas.
  - **Dinero negro.**
  - **Demanda de los inmigrantes.**
  - **Demografía:** en la última década, el número de hogares ha aumentado en 2,5 millones (cada vez hay más unipersonales o monoparentales), suficiente para absorber el 70% de las nuevas viviendas.
  - **Capacidad de la oferta:** se terminan 600.000 viviendas al año, lo que ha frenado en parte la subida de precios. Hay 147 viviendas por cada 100 hogares, la 'ratio' más alta de la UE. El sector inmobiliario aporta el 12% del PIB y el 14% del empleo.

se ha mantenido en Guipúzcoa y ha bajado un 3,7% en Álava. Los expertos del grupo Planner, organizador de Inmonorte, consideran que el aumento de precios que caracteriza el 'boom' inmobiliario español se explica «en un 80%» por factores puramente económicos, pero queda un 20% que cabe atribuir a «especulación o sobrevaloración».

## Medio centenar de expositores en Inmonorte

C. B. BILBAO

La cuarta edición de Inmonorte (del 27 al 30 de este mes en la Feria de Bilbao, con la colaboración de EL CORREO) contará con medio centenar de expositores y se volverá a centrar en la oferta de la costa levantina y andaluza, donde los vascos ocupan el tercer puesto en volumen de compra por detrás de madrileños y catalanes. No obstante, el certamen incluirá también «los proyectos de nueva planta y las más importantes iniciativas urbanísticas» de Euskadi.

El grupo Planner, el mayor promotor privado de ferias comerciales en España, aspira a superar los 16.000 visitantes del año pasado, de los que 1.600 eran profesionales. Entre las ventas directas y las cerradas en los dos meses posteriores, la cifra de negocio del salón de 2002 superó los cien millones de euros.

En esta edición, se suma a Inmonorte un apartado cultural, con una exposición que repasará la historia del caserío vasco a través de fotos y paneles. Además, el Foro Inmobiliario analizará el porvenir del sector, con charlas y debates como 'Burbuja sí, burbuja no: comportamiento futuro de la demanda'.

Te encantará el nº 100 porque ahora tienes 100 € de descuento en todos los productos...

BEEP recomienda Microsoft® Windows® XP

**BEEP REDDIS**

Procesador Intel® Pentium® 4 a 2,66 GHz + 256 MB memoria DDR + Regrabadora DVD + Disco Duro 40 GB + Monitor de 17" + Puertos USB 2.0 + 2 años de garantía BEEP en piezas y mano de obra.

**POR SÓLO:**  
**599 €\***

99.665 Plas. IVA incluido

**Ven a tu tienda BEEP más cercana:**

<b>BILBAO:</b> • Alameda Urquijo, 43 (Pza. Arriquerbar). T. 94 410 95 88 • Heladero de la Torre, 4 (Deusto) (Frente al Batzoki). T. 94 474 51 11 • Henao, 13. T. 94 423 13 63. NUEVA TIENDA SARRAHALDO, Gabriel Arasti, 4 Lonya Iez. T. 94 437 94 21 • BASAURI, Menéndez y Palayo, 11. T. 94 449 75 58	<b>DURANGO, San Ignacio, 3A-B.</b> T. 94 661 40 08 ERMUA, Golekale, s/n (Frente nº 15). T. 94 317 80 48 LAS ARENAS - GETXO, Paulino Mendil, 7. T. 94 431 61 51 LEIOA, Euzaratze, 5, entrada Arguineña. T. 94 480 06 94 NUEVA TIENDA	<b>VITORIA-GASTEIZ,</b> • Pta. San Antón, 7 (Calle Francia). T. 945 12 07 87 • Pta. XII, 16 T. 945 25 77 07 NUEVA TIENDA
--	---	--

**BEEP**