

El CES Vasco ha elaborado el estudio: "Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV"

EL PRECIO DE LA VIVENDA HA AUMENTADO EN LOS ÚLTIMOS 8 AÑOS EN CASI UN 100%

El estudio ofrece un diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda y apunta algunas de las razones que pueden explicar la intensa elevación de los precios producida en los últimos años.

El mayor incremento del precio de la vivienda libre y usada se ha producido en los cuatro últimos años (del periodo 1997-2002), más de un 70% de aumento, según el estudio elaborado por el gabinete técnico del CES Vasco y consensuado entre los agentes sociales que integran el Consejo. Del diagnóstico elaborado por este organismo consultivo se extraen diferentes conclusiones:

- El aumento de precios de la vivienda se produce de forma generalizada en todas las áreas geográficas de la CAPV: en ninguna de las áreas funcionales el incremento de los precios en el periodo 1997-2002 ha bajado del 40%, tanto para las viviendas nuevas y libres como para las usadas. En este el periodo los precios en las áreas con precios más elevados, las capitales, no han crecido tanto como otras áreas, bien cercanas a las mismas como sus áreas funcionales bien de otras zonas de Bizkaia y Guipúzcoa que se pueden caracterizar como industriales y expansivas en este periodo .
- En la década de los ochenta se acumuló una importante demanda potencial de vivienda por razones demográficas, que no ha podido materializarse hasta los noventa. Pero además, se produce una mayor demanda de vivienda debido a los cambios en la tipología de los hogares, cada vez de menor tamaño.
- El crecimiento económico, del empleo, renta y ahorro en la segunda mitad de la década de los noventa ha incrementado la demanda de vivienda. Los descensos de tipos de interés han permitido mantener un esfuerzo financiero equivalente en el acceso a la vivienda, provocando junto a los factores anteriores de renta y empleo, una concentración de la demanda de vivienda en estos años.
- El aumento en los precios de la vivienda está elevando el endeudamiento familiar rápidamente. Las nuevas fórmulas de financiación, tipos variables y elevación de plazos, traslada el riesgo de tipo de interés de las operaciones de crédito de las entidades financieras a los hogares.



C E S

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea

Consejo Económico
y Social Vasco

NOTA DE PRENSA

PÁG. 2

- También durante estos últimos años el atractivo de la vivienda como una forma alternativa de inversión ha podido superar a otros activos financieros. Estas viviendas, no utilizadas habitualmente, se mantienen vacías o, si se encuentran en una zona apropiada, se utilizan en periodos vacacionales, pero rara vez se ponen en alquiler.
- Otro factor que incide de forma importante en la demanda y oferta de vivienda es el tratamiento fiscal de la misma. En nuestra comunidad, tal como en el resto del Estado, existen unas generosas desgravaciones que incentivan la propiedad frente al alquiler.
- Los datos existentes sobre la evolución de la demanda y necesidades de vivienda señalan un importante aumento de la necesidad de primer acceso en la juventud. El deseo de emanciparse aumenta progresivamente junto con vivir en pareja, por lo que se demandan viviendas de pequeño tamaño. Pero los ingresos de estas personas necesitadas de un primer acceso crecen menos que la media de la CAPV y que los precios de la vivienda, razón por lo que en su mayoría sólo pueden acceder a una vivienda protegida y una buena parte sólo al alquiler social.
- La construcción en la CAPV: un sector muy dinámico en los últimos 20 años, pero también es un sector muy atomizado
- Incremento en el número de nuevas viviendas construidas, pero donde la vivienda usada concentra un volumen significativo de la oferta total
- La vivienda protegida adquiere un mayor peso relativo en los últimos años.
- Un mercado de alquiler caro y casi inexistente.
- No sólo el volumen de viviendas demandadas en los últimos años ha sido muy superior al ofertado, sino que el desequilibrio en el mercado de la vivienda se acentúa si tenemos en cuenta la distribución de estas necesidades y oferta de vivienda entre los diferentes segmentos de precios y de superficies.
- El suelo: uno de los elementos básicos en el proceso de producción de la vivienda, pero con muy escasa información estadística.

Bilbao, 14 de Diciembre de 2004