

# LA VIVIENDA: SITUACIÓN Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

ELA. abril de 2002

## **I. DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN. ....1**

<b>A) NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA. ....</b>	<b>1</b>
1. CUANTIFICACION DE LA NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA. ....	1
2. NECESIDADES OBJETO DE ATENCIÓN POR LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y SEGMENTO PROTEGIBLE.....	2
3. MOTIVOS Y GRADO DE LA NECESIDAD .....	5
4. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS NECESITADAS.....	6
5. CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS NECESITADOS DE VIVIENDA.....	7
6. FINANCIACION PREVISTA .....	8
<b>B) OFERTA DE VIVIENDA .....</b>	<b>11</b>
1. INTRODUCCIÓN .....	11
2. NUMERO DE VIVIENDAS EN OFERTA.....	12
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS EN VENTA.....	12
2.2. NUMERO DE VIVIENDAS EN ALQUILER.....	13
3. PRECIOS DE LAS VIVIENDAS EN VENTA.....	14
3.1. PRECIOS POR m <sup>2</sup> .....	14
3.2. PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS.....	21
4. RENTAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER .....	25
4.1 RENTAS MENSUALES DE LOS ALQUILERES LIBRES .....	26
4.2 RENTAS MENSUALES DE LOS ALQUILERES PROTEGIDOS .....	27

## **II. CONCLUSIONES .....29**

1. LAS VIVIENDAS DEMANDADAS SON 78.000 MAS QUE LAS OFERTADAS.	29
2. CASI 100.000 VIVIENDAS VACIAS EN HEGO EUSKAL HERRIA.....	31
3. LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS OFERTADAS SUPERAN POR MUCHO LAS POSIBILIDADES DE MUCHA GENTE. ....	32
4. EL SUELO NO ES ESCASO, ES CARO. ....	37
5. NUESTRO NIVEL DE ALQUILER ES MUCHO MENOR QUE EL EUROPEO. ...	38
6. 140.000 PERSONAS EN LA CAPV NO TIENEN RECURSOS ECONOMICOS PARA INDEPENDIZARSE .....	39

<b>III.PROPUUESTAS .....41</b>
--------------------------------

1.	MEDIDAS SOBRE EL SUELO.....	41
2.	LLEGAR A OFERTAR 20.000 VIVIENDAS PROTEGIDAS AL AÑO. ....	42
3.	UTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACIAS. ....	43
4.	AYUDAS PUBLICAS PARA LA COMPRA O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA	44
5.	ADECUACION DEL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS. ....	45
6.	MAS TRANSPARENCIA, MAS SEGURIDAD PARA LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS Y RESPETO DE LAS INCOMPATIBILIDADES. ....	45
7.	BIOCLIMATISMO .....	46

# I. DIAGNOSTICO DE LA SITUACIÓN.

## A) NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA.

### 1. CUANTIFICACION DE LA NECESIDAD Y DEMANDA DE VIVIENDA.

La necesidad de vivienda se puede concretar en forma de necesidad de cambio o de necesidad de acceso.

- **La necesidad de cambio** de vivienda se entiende en la necesidad que tiene una familia de cambiar su vivienda por las características de la actual vivienda.
- **La necesidad de acceso** se entiende como la necesidad individual de la gente con ingresos propios que quieren independizarse de la unidad familiar y constituir su propio hogar.

Según los datos de 2000 para Hego Euskal Herria, el 4,18% de los hogares de Araba tiene **necesidad de cambio** de vivienda, el 5,6% en Gipuzkoa, el 5,3% en Bizkaia y el 4% en Nafarroa. En cuanto a las **necesidades de acceso**, son del 10,14% en Araba, del 8,44% en Gipuzkoa, del 6,64% en Bizkaia y del 9,8% en Nafarroa.

**Si sumamos** ambos tipos de necesidad, nos da una cantidad de 12.560 viviendas necesitadas en Araba, 29.461 viviendas en Gipuzkoa, 42.768 en Bizkaia y 17.374 en Nafarroa. Luego para el conjunto de los 4 territorios históricos de Hego Euskal Herria, habría una necesidad de 102.162 viviendas.

### INDICES Y CUANTIFICACION DE LA NECESIDAD SUBJETIVA DE VIVIENDA EN HEGO EUSKAL HERRIA. 2000

NECESIDAD	CAMBIO		ACCESO		TOTAL
	%	Cantidad	%	Cantidad	Cantidad
Araba	4,18	3.844	10,14	8.716	12.560
Gipuzkoa	5,6	12.229	8,44	17.232	29.461
Bizkaia	5,3	19.690	6,64	23.078	42.768
CAPV	5,24	35.763	7,69	49.025	84.788
Nafarroa	4	4.699	9,8	12.675	17.374
<b>Total</b>		<b>40.462</b>		<b>61.700</b>	<b>102.162</b>

Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)  
Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000

Nota: En estas cantidades no están incluidas las previsiones de necesidad de demanda inmigrante, especialmente importante para el caso de Nafarroa.

De todas las necesidades de vivienda de Hego Euskal Herria, 8.429 de los necesitados de cambio (6.709 de la CAPV y 1.720 de Nafarroa) prevén cambiar de vivienda en el plazo de un año. Son 22.077 entre los necesitados de acceso (17.134 en la CAPV y 4.943 en Nafarroa) los que prevén acceder a su vivienda en un año. De esta forma, tenemos que 30.507 necesitados de vivienda de Hego Euskal Herria (23.844 de la CAPV y 6.663 de Nafarroa) tienen previsto satisfacer su necesidad de vivienda en el periodo de un año.

INDICES Y CUANTIFICACION DE LA DEMANDA DE VIVIENDA A UN AÑO EN HEGO  
EUSKAL HERRIA. 2000

DEMANDA	CAMBIO		ACCESO		TOTAL
	%	Cantidad	%	Cantidad	Cantidad
CAPV	18,76	6.709	34,95	17.134	23.844
Nafarroa	36,6	1.720	39	4.943	6.663
<b>Total</b>		<b>8.429</b>		<b>22.077</b>	<b>30.507</b>

*Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)*

*Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000*

**2. NECESIDADES OBJETO DE ATENCIÓN POR LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y SEGMENTO PROTEGIBLE.**

Las encuestas oficiales que estamos utilizando como base en este estudio califican como **necesidades de vivienda objeto de atención** a las siguientes:

- a) Todas las de acceso a una primera vivienda.
- b) Las de cambio de vivienda cuando la vivienda actual no es la propia y la necesidad es grande, o cuando el motivo del cambio es mal estado o tamaño inadecuado y la necesidad mucha o bastante.

Sin prejuzgar lo adecuado o no de esta clasificación, vamos a utilizarla, ya que consideramos que el resultado es interesante. En el caso de la **CAPV**, el 60,9% de los hogares necesitados de cambio de vivienda están en situación de objeto de atención, lo cual asciende a 21.779 viviendas en esta situación. Si añadimos el 100% de los necesitados de acceso, nos da una cantidad de 70.805 viviendas en objeto de atención en la CAPV.

En el caso de **Nafarroa**, las necesidades objeto de atención representan el 61,4% del total de hogares necesitados de cambio, lo cual asciende a 2.880 unidades. Añadiendo todas las demandadas por las personas jóvenes necesitadas de acceso, nos da una cantidad de 15.555 viviendas susceptibles de atenderse desde las instancias públicas en Nafarroa.

Esto nos da una cantidad total de 86.360 viviendas en el objeto de atención para **Hego Euskal Herria**.

Las mismas fuentes consideran **segmento protegible** en la CAPV todos aquellos hogares necesitados que declaran un precio máximo asumible de la futura vivienda inferior a los 12 millones de pesetas. En Nafarroa los análisis establecen esa cifra en los 18 millones. Con el objeto de homogeneizar la información, hemos considerado también como segmento protegible para Nafarroa 12 millones de pesetas como máximo asumible.

En la CAPV se da un desequilibrio entre los precios de venta de las viviendas protegidas y los ingresos necesarios para acceder a éstas. Durante los últimos años la capacidad financiera ha mejorado debido por una parte al descenso en los tipos de interés reales y por otro al incremento en los ingresos de las personas como consecuencia del crecimiento económico. Esto ha hecho que el precio máximo asumible haya aumentado hasta los 17 millones de pesetas, y por lo tanto, el tamaño del segmento protegible (situado en 12 millones de pesetas) ha ido disminuyendo. Debido al gran incremento experimentado en los precios de vivienda libre, por lo tanto, la distancia entre el segmento protegible y los precios medios de mercado ha aumentado considerablemente. Esto supone que mientras que los precios de las viviendas protegidas se han mantenido constantes, los precios máximos asumibles han llegado casi a duplicar los precios de las viviendas protegidas. Esto no ocurre tanto en Nafarroa, donde el precio medio asumible es menor que en la CAPV y donde el segmento protegible está constituido por la gente que declara no poder acceder a una vivienda cuyo precio sea mayor que los 18 millones de pesetas.

Por otra parte, la capacidad financiera de los grupos de ingresos bajos apenas ha aumentado, y los precios máximos asequibles para estos colectivos corresponden a los precios de vivienda protegida.

En la **CAPV**, el 13,6% de los hogares necesitados de cambio (4.879 viviendas) y el 19,6% de los necesitados de acceso (9.609 unidades) constituyen el segmento protegible, así definido, lo cual asciende a 14.488 hogares.

Para el caso de **Nafarroa**, el segmento protegible equivale a un 40,9% del total de hogares necesitados de cambio (1.922 viviendas) y a un 23,1% de los necesitados de cambio (2.928), lo cual asciende a 4.850 viviendas.

Esto nos da una cantidad total de 19.338 viviendas en el segmento protegible para **Hego Euskal Herria**.

CUANTIFICACION DE LAS NECESIDADES OBJETO DE ATENCIÓN Y SEGMENTO  
PROTEGIBLE EN HEGO EUSKAL HERRIA.2000

		CAMBIO		ACCESO		TOTAL	
		%	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad
<b>Objeto atención</b>	CAPV	60,9	21.779	100	49.025	83,5	70.805
	Nafarroa	61,4	2.880	100	12.675	89,5	15.555
	<b>Total</b>		<b>24.659</b>		<b>61.700</b>		<b>86.360</b>
<b>Seg. protegible</b>	CAPV	13,6	4.879	19,6	9.609	17,1	14.488
	Nafarroa	40,9	1.922	23,1	2.928	27,9	4.850
	<b>Total</b>		<b>6.801</b>		<b>12.537</b>		<b>19.338</b>

*Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)*

*Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000*

De los 70.805 casos objeto de atención de la CAPV, 21.220 demandan su vivienda en el plazo de un año. Igualmente, de los 15.555 casos de objeto de atención de Nafarroa, 6.000 demandan su vivienda en el plazo de un año. Esto significa que de los 86.360 casos objeto de atención de Hego Euskal Herria, 27.220 demandan su vivienda en el plazo de un año.

Por su parte, de los 14.488 casos que constituyen el segmento protegible en la CAPV, 4.274 demandan su vivienda en el plazo de un año. Igualmente, de los 4.850 casos que constituyen el segmento protegible de Nafarroa, 1.846 demandan su vivienda en el plazo de un año. Esto supone que de los 19.338 casos que constituyen el segmento protegible de Hego Euskal Herria, 6.120 demandan su vivienda en el plazo de un año.

CUANTIFICACION DE LAS DEMANDAS A UN AÑO OBJETO DE ATENCIÓN Y  
SEGMENTO PROTEGIBLE EN HEGO EUSKAL HERRIA.2000

DEMANDA 1 AÑO		CAMBIO	ACCESO	TOTAL
<b>Objeto de atención</b>	CAPV	4.086	17.134	21.220
	Nafarroa	1.056	4.944	6.000
	<b>Total</b>	5.142	22.078	<b>27.220</b>
<b>Segmento protegible</b>	CAPV	915	3.358	4.274
	Nafarroa	704	1.142	1.846
	<b>Total</b>	1.619	4.500	<b>6.120</b>

*Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)  
Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000*

### **3. MOTIVOS Y GRADO DE LA NECESIDAD**

El 40,6% de los hogares necesitados de *cambio* de vivienda de la **CAPV** tiene como motivo tamaño inadecuado de la actual vivienda, el 11,7% porque quiere vivienda en propiedad y el 9,8% por el mal estado de la actual vivienda. En el caso de los necesitados de *acceso*, el motivo más frecuente es el deseo de independizarse (en solitario, con un 52,8%), seguido de casarse o vivir en pareja (42,7%)

En el caso de **Nafarroa**, el motivo del 33,5% de los hogares necesitados de *cambio* de vivienda, es el tamaño inadecuado, el 24,4% porque quiere vivienda en propiedad y el 18% por el mal estado. En el caso de *acceso*, el motivo más frecuente es el deseo de independizarse (68,3%), seguido de casarse o vivir en pareja (28,8%).

MOTIVOS DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA EN HEGO EUSKAL HERRIA.2000

MOTIVO	CAMBIO		MOTIVO	ACCESO	
	CAPV	NAFARROA		CAPV	NAFARROA
Tamaño inadecuado	40,6	33,5	Independizarse	52,8	68,3
Quiere propiedad	11,7	24,4	Casarse/vivir en pareja	42,7	28,8
Mal estado	9,8	18			

*Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)  
Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000*

La mayoría de los hogares necesitados de vivienda muestran bastante urgencia. De esta forma, el grado de necesidad de los necesitados de cambio es mayor (el 84,3% en la CAPV y el 82,9% en Nafarroa muestran mucha o bastante necesidad) que los necesitados de acceso (el 76,5% en la CAPV y el 75,9% en Nafarroa muestran mucha o bastante necesidad). Los datos muestran que el grado de necesidad es ligeramente mayor en la CAPV que en Nafarroa (1,4 puntos en el caso de necesidad de cambio y 0,6 en el caso de necesidad de acceso).

GRADO SUBJETIVO DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA EN  
HEGO EUSKAL HERRIA. 2000

GRADO DE NECESIDAD	CAPV		NAFARROA	
	CAMBIO	ACCESO	CAMBIO	ACCESO
Mucha	38,4	33,8	37,9	37,3
Bastante	45,9	42,7	45	38,6
Alguna	6,2	18,8	14,2	17,5
Poca	9,5	4,7	2,9	6,6

*Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)*

*Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000*

#### **4. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS NECESITADAS**

En la CAPV, el 85% de los hogares necesitados de cambio y el 80,6% de quienes necesitan acceder a una vivienda tiene previsto la *propiedad* para la futura vivienda. Sólo un 5,6% de los hogares de cambio y un escaso 3,6% de las personas jóvenes de acceso optan expresamente por el alquiler (sin duda alguna los precios de los alquileres explican esta situación). El 9,4% de los hogares necesitados de cambio y el 15,8% de los de acceso aceptaría indistintamente cualquiera de los dos regímenes de tenencia.

El 32,6% de los hogares necesitados de cambio y el 36,8% de los necesitados de acceso señalan como opción preferida la *vivienda nueva*. Un 3,7% de los necesitados de cambio y un 5,9% de acceso se decanta por la vivienda usada. Al 62,4% de los hogares necesitados de cambio y al 56,7% de los de acceso les es indiferente este aspecto.

En el caso de **Nafarroa**, la *propiedad* de la futura vivienda es elegida por el 89% de los necesitados de cambio y el 96,3% de los de acceso. El alquiler es elegido por un 6,7% de los hogares de cambio y un 0,4% de los de acceso. Al 4,3% de los necesitados de cambio y el 3,3 de los de acceso le es indiferente obtener la futura vivienda en alquiler o en propiedad.

La *vivienda nueva* es elegida como opción preferida por el 45,7% de los hogares necesitados de cambio y el 53,1% de los de acceso, mientras que la vivienda usada es elegida por un 9,9% de los necesitados de cambio y un 4,7% de los de acceso. Al 44,4% de los necesitados de cambio y al 40,5% de los de acceso le es indiferente que su futura vivienda sea nueva o usada.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS NECESITADAS  
EN HEGO EUSKAL HERRIA. 2000

<b>REGIMEN DE TENENCIA</b>				
	<b>CAPV</b>		<b>NAFARROA</b>	
	CAMBIO	ACCESO	CAMBIO	ACCESO
Propiedad	85	80,6	89	96,3
Alquiler	5,6	3,6	6,7	0,4
Indistinto	9,4	15,8	4,3	3,3
<b>TIPO DE VIVIENDA</b>				
	<b>CAPV</b>		<b>NAFARROA</b>	
	CAMBIO	ACCESO	CAMBIO	ACCESO
Nueva	32,6	36,8	45,7	53,1
Usada	3,7	5,9	9,9	4,7
Indistinto	62,4	56,7	44,4	40,5

Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)  
Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000

## **5. CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS NECESITADOS DE VIVIENDA.**

En la CAPV los **ingresos medios mensuales** de los hogares necesitados de cambio de vivienda son de 190.000 pesetas, y de 184.000 en el caso de los necesitados de acceso. En el caso de Nafarroa, los hogares necesitados de cambio obtienen unas rentas medias de 204.000 pesetas, y los necesitados de acceso, de 170.000 pesetas.

Los hogares necesitados de cambio **pueden destinar** 55.687 pesetas de sus ingresos mensuales al pago de la vivienda en la CAPV (29,3% de sus ingresos), mientras que los necesitados de acceso pueden destinar 65.732 pesetas (35,7% de sus ingresos). En Nafarroa, es 61.700 pesetas la cantidad que pueden destinar los hogares necesitados de cambio (30,2% de sus ingresos), mientras que esta cantidad es de 59.600 pesetas en el caso de los necesitados de acceso (35% de sus ingresos).

El **precio medio asumible** de un hogar necesitado de cambio de vivienda es de 17,9 millones de pesetas en la CAPV, y de 16,7 millones en el caso de un necesitado de acceso. En Nafarroa, un hogar necesitado de cambio de vivienda puede pagar un precio medio de 13,4 millones de pesetas, y un necesitado de acceso 14,8 millones de pesetas.

Considerando los ingresos medios de los hogares necesitados de vivienda y los precios medios asumibles de las viviendas, se constata que en la CAPV, los necesitados de cambio **solicitan un crédito del valor** del 44% del precio asumible

de la vivienda (7,9 millones de pesetas) y los necesitados de acceso un 75% (12,5 millones de pesetas). En el caso de Nafarroa, los hogares necesitados de cambio solicitan un crédito correspondiente al 64,8% del valor de la vivienda (8,7 millones de pesetas), y el 81,6% (12 millones de pesetas) los necesitados de acceso.

Esto supone que los **pagos mensuales (amortización más intereses)** suponen en el caso de la CAPV, un 29,4% de los ingresos (56.000 pesetas) para los hogares necesitados de cambio y un 49,06% de sus ingresos (90.000 pesetas) para los hogares necesitados de acceso. En el caso de Nafarroa, suponen el 28,15% de los ingresos (57.000 pesetas) para los necesitados de cambio y el 47% de sus ingresos (80.000 pesetas) para los hogares necesitados de acceso.

En la mayoría de los casos, se prevé financiar la futura vivienda con los ingresos de una sola persona: el 61,5% de los hogares necesitados de cambio de la CAPV y el 55,3% de los de acceso. En el caso de Nafarroa, es el 51,6% de los hogares necesitados de cambio los que prevén financiación unipersonal, frente al 73,6% de los necesitados de acceso.

CAPACIDAD FINANCIERA DE LOS NECESITADOS DE VIVIENDA EN HEGO EUSKAL  
HERRIA. 2000.

	CAMBIO		ACCESO	
	CAPV	NAFARROA	CAPV	NAFARROA
Ingresos medios netos/mes (1)	190.000	204.127	184.000	169.905
Capacidad pagos/mes (2)	55.687	61.683	65.732	59.624
Pagos mes/ingresos % (1)/(2)	29,31	30,25	35,72	35,06
Precio medio asumible	17.900.000	13.377.000	16.700.000	14.764.000
Crédito/precio (%)	44	64,8	75	81,6
Crédito a solicitar	7.876.000	8.683.200	12.525.000	12.076.800
Pagos/mes (amort.+interés)*	55.887	57.420	90.279	79.860
Pagos mes crédito/ingresos	29,41	28,15	49,06	46,98
Ingresos de dos personas	35,2	48,4	44,4	26,4
Ingresos de una sola persona	61,5	51,6	55,3	73,6

\*Crédito al 6% en el caso de a CAPV y al 5% en el de Nafarroa, ambos con un plazo de 20 años.

Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)

Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000

## **6. FINANCIACION PREVISTA**

La forma de financiación más común es el **crédito** en la totalidad de los casos. De esta forma, el 84,7% de los hogares necesitados de cambio de vivienda de la CAPV y el 97,2% de los necesitados de acceso piensan financiar la futura vivienda con

este tipo de financiación. Los porcentajes que piensan utilizar este tipo de financiación son el 82,7% de los necesitados de cambio y el 96,7% de los de acceso en el caso de Nafarroa.

En el caso de los hogares necesitados de cambio, la segunda fuente de financiación más común sería la **venta** de la actual **vivienda**. Estarían en esta situación un 57,5% de las familias en la CAPV, y el 48,9% en Nafarroa.

En el caso de los hogares necesitados de acceso, la segunda fuente de financiación más común serían los **ahorros propios** (74,3% en la CAPV y 90,9% en Nafarroa). Estos porcentajes serían del 46,3% en las necesidades de cambio en la CAPV y del 54,8 en Nafarroa.

Un 55,1% de los hogares necesitados de cambio de vivienda en la CAPV y un 85,5% de los de acceso se considera posible candidato de las **viviendas protegidas**. En el caso de *Nafarroa* son un 67,7% de los necesitados de cambio de vivienda y un 79,2% de los de acceso los que se consideran posible candidatos.

El 13,2% de los hogares necesitados de cambio de vivienda de la CAPV y el 62,5% de los de acceso cuenta ya con una **cuenta ahorro vivienda** o piensa abrirla. En el caso de *Nafarroa*, son el 23,3% de los necesitados de cambio de vivienda y el 79,8% de los de acceso quienes cuentan con una cuenta ahorro vivienda o piensan abrirla.

Las **ayudas públicas** constituyen un porcentaje mucho mayor en la CAPV (19,1% en los hogares necesitados de cambio y 20,4% en los de acceso) que en Nafarroa (0% en los hogares necesitados de cambio y 1,3% en los de acceso). En el caso de Nafarroa, el bajo porcentaje de hogares necesitados que espera obtener ayudas públicas para financiar la futura vivienda no corresponde con el alto porcentaje de los que se consideran posibles candidatos de viviendas protegidas. Esto hace pensar que en Nafarroa no se perciben como ayudas públicas las derivadas de la obtención de una vivienda de protección oficial, y que la obtención de una vivienda protegida es considerada como una cuestión de suerte en el sorteo, y no como una ayuda pública.

FORMULAS DE FINANCIACION PREVISTAS POR LOS NECESITADOS  
DE VIVIENDA EN HEGO EUSKAL HERRIA. 2000

	CAPV		NAFARROA	
	CAMBIO	ACCESO	CAMBIO	ACCESO
Crédito	84,7	97,2	82,7	96,7
Ahorros propios	46,3	74,3	54,8	90,9
Venta vivienda anterior	57,5	0	48,9	0
Ayudas públicas	19,1	20,4	0	1,3
Cuenta ahorro vivienda	13,2	62,5	23,3	79,8
Vivienda protegida	55,1	85,5	67,7	79,2

Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)

Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000

## **B) OFERTA DE VIVIENDA**

### **1. INTRODUCCIÓN**

En cuanto a la **CAPV** se refiere, la información utilizada en este apartado procede de la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (cuarto trimestre de 2000), encargada a Ikei por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

La encuesta solicita de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (diciembre de 2000). Los operadores inmobiliarios se dividen en promotores con oferta de vivienda o en agentes de la propiedad inmobiliaria (API). La oferta inmobiliaria que vamos a manejar es sólo la procedente de estas dos, sin considerar por ejemplo, las viviendas usadas que son vendidas directamente por particulares, por lo que la oferta que manejaremos para la CAPV, es algo menor que la real.

Asimismo, al considerar los precios de la vivienda usada en venta, hay que tener en cuenta que se trata de precios solicitados por el oferente que pretende vender su vivienda *a través de una agencia inmobiliaria*, por lo que generalmente, superarán el precio efectivo pagado.

En el caso de **Nafarroa**, los datos de precio por m<sup>2</sup> y precio medio de las viviendas proceden de un estudio realizado a partir de la elaboración y análisis de una base de datos de vivienda creada ad hoc a partir de los anuncios en prensa de la oferta inmobiliaria. El objeto ha sido el de aproximar los precios y las superficies de las viviendas ofertadas en la comarca de Pamplona. Para ello, se recogieron todas las viviendas en oferta, tanto en venta como en alquiler publicadas en el Diario de Navarra del 27 de Febrero de 2000. No existen datos más actualizados. Los datos de este estudio han sido utilizados tanto en el Estudio sobre Necesidades de Vivienda en Navarra (mayo de 2000) como en el Plan de Vivienda de Navarra 2002-2004, que nos fueron proporcionados por el Servicio de Vivienda de Navarra. Para el caso de Nafarroa es necesario tener en cuenta dos notas:

- a) A la hora de determinar el número de viviendas nuevas en venta en Nafarroa, al no disponer de esta información como tal, hemos utilizado los datos de las viviendas terminadas para ese año, tanto en el caso de viviendas libres como en el de las protegidas.
- b) Al no disponer del dato de vivienda usada libre en venta para Nafarroa ni el alquiler libre, y con el objeto de realizar un análisis homogéneo para el conjunto de

Hego Euskal Herria, hemos considerado que el porcentaje que suponen estas dos sobre el total es el mismo que el que suponen en la CAPV. De esta forma, tanto la oferta total de alquiler, como la oferta total de venta en el caso de Nafarroa, son datos ponderados obtenidos de esta suposición, de forma que la oferta total de vivienda para Nafarroa, y por tanto para Hego Euskal Herria, son también una ponderación.

## 2. NUMERO DE VIVIENDAS EN OFERTA

### INDICADORES DE LA CANTIDAD DE LA OFERTA DE VIVIENDA. HEGO EUSKAL HERRIA 2000

	TOTAL	VENTA										ALQUILER					
		TOTAL		NUEVA						USADA		TOTAL					
		VENTA	%	NUEVA	%	Proteg.	%	Libre	%	USADA	%	ALQUILER	%	Proteg.	%	Libre	%
<i>Araba</i>	4.631	4.401	95	2.052	47	925	45	1.127	55	2.349	53	230	5	198	86	32	14
<i>Gipuzkoa</i>	3.061	2.852	93	1.567	55	260	17	1.307	83	1.285	45	209	7	147	70	62	30
<i>Bizkaia</i>	7.689	7.267	95	3.954	54	1.973	50	1.981	50	3.313	46	422	5	42	10	380	90
<b>CAPV</b>	<b>15.381</b>	<b>14.520</b>	<b>94</b>	<b>7.573</b>	<b>52</b>	<b>3.158</b>	<b>42</b>	<b>4.415</b>	<b>58</b>	<b>6.947</b>	<b>48</b>	<b>861</b>	<b>6</b>	<b>387</b>	<b>45</b>	<b>474</b>	<b>55</b>
<b>Nafarroa</b>	<b>8.769</b>	<b>8.569</b>	<b>94</b>	<b>4.456</b>	<b>52</b>	<b>1.668</b>	<b>37</b>	<b>2.788</b>	<b>63</b>	<b>4.113</b>	<b>48</b>	<b>200</b>	<b>6</b>	<b>90</b>	<b>45</b>	<b>110</b>	<b>55</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24.150</b>	<b>23.089</b>		<b>12.029</b>		<b>4.826</b>		<b>7.203</b>		<b>11.060</b>		<b>1.061</b>		<b>477</b>		<b>584</b>	

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.  
Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra

El **número total** de viviendas en oferta en la CAPV detectadas en la encuesta dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el cuarto trimestre de 2000, ascendía a 15.381 unidades. Por **territorios**, 4.631 (30%) viviendas ofertadas en la CAPV se encuentran en Araba, 3.061 (20%) en Gipuzkoa y 7.689 (50%) en Bizkaia. La oferta de vivienda es de 8.769 unidades para el caso de Nafarroa, lo cual nos da una cantidad total de vivienda ofertada de 24.150 unidades para el conjunto de Hego Euskal Herria.

La oferta total de vivienda se divide en oferta de vivienda en venta y oferta de vivienda en alquiler. Por su parte, la oferta de vivienda en venta se divide en oferta de venta de vivienda nueva y oferta de venta de vivienda usada. Así mismo, tanto la oferta de venta de vivienda nueva como la oferta de alquiler se dividen en viviendas pertenecientes al régimen protegido o al régimen libre.

### 2.1. NUMERO DE VIVIENDAS EN VENTA

En la CAPV las viviendas en **venta** son 14.520 y representan el 94% de la oferta total. 7.573 de ellas son nuevas (52%), mientras que 6.947 (48%) son usadas

(libres en su totalidad). Por su parte, Nafarroa tiene una oferta de 8.569 viviendas en venta, de las cuales 4.456 son nuevas y 4.113 usadas. Esto nos da un total de 23.089 viviendas en venta para el conjunto de Hego Euskal Herria, de las cuales 12.029 son nuevas y 11.060 usadas.

Si realizamos un análisis de las viviendas nuevas, vemos que de las 7.573 viviendas nuevas de la CAPV, 3.158 son protegidas (42%), mientras que 4.415 son libres (58%). De las 4.456 viviendas nuevas de Nafarroa, 1.668 (37%) son protegidas, mientras que 2.788 (63%) son libres. De esta forma, tenemos que para el conjunto de Hego Euskal Herria, de las 12.029 nuevas viviendas, 4.826 son protegidas (40%), y 7.203 son libres (60%).

## 2.2. NUMERO DE VIVIENDAS EN ALQUILER

El **número de viviendas en alquiler**, destinadas a residencia principal, captadas en la encuesta correspondiente al cuarto trimestre de 2000, asciende a 861 unidades en la CAPV, un 45% menos que el mismo periodo del año anterior. Las 861 viviendas absorben, por lo tanto, sólo un 6% de la oferta total. En el caso de Nafarroa, son 200 las viviendas ofertadas en alquiler . Esto nos da una cantidad total de 1.061 viviendas en alquiler para el conjunto de Hego Euskal Herria.

De la oferta total de viviendas en alquiler de la CAPV, 474 (55%) son de régimen libre y 387 (45%) son viviendas protegidas de nueva construcción. Por su parte, 90 de las viviendas ofertadas en alquiler en Nafarroa son protegidas y 110 libres. De esta forma, tenemos que para el conjunto de Hego Euskal Herria, de las 1.061 viviendas ofertadas en alquiler, 477 son protegidas (45%) y 584 libres (55%).

En conjunto, tomando la oferta de vivienda en venta y la oferta de vivienda en alquiler en su totalidad, en la CAPV, las viviendas **protegidas** absorben un 23% (3.545 viviendas), mientras que las libres concentran el 77% restante (11.836 viviendas). En el caso de Nafarroa, las viviendas protegidas constituyen un 20% (1.758 viviendas) sobre el total, mientras que las libres ascienden al porcentaje del 80% (7.011 viviendas). Esto nos da una cantidad de 5.303 viviendas protegidas para el conjunto de Hego Euskal Herria (22% sobre el total de viviendas ofertadas), y de 18.847 viviendas libres (78% sobre el total).

### **3. PRECIOS DE LAS VIVIENDAS EN VENTA**

En este apartado vamos a analizar el precio de las viviendas en venta desde dos vertientes. La primera es la del valor medio del m<sup>2</sup>, y la segunda la del valor medio por vivienda. Hay que tener en cuenta que el tamaño medio de las viviendas ofertadas no tiene porqué ser el mismo en cada territorio, por lo que es interesante ver lo que ocurre en ambos aspectos.

En primer lugar, vamos a analizar el precio por m<sup>2</sup> de la vivienda libre (nueva y usada). Posteriormente veremos lo que ocurre con la vivienda protegida.

#### **3.1. PRECIOS POR m<sup>2</sup>.**

##### **Precios por m<sup>2</sup> de la oferta de vivienda (miles de pesetas).**

##### **Hego Euskal Herria 2000**

<b>MERCADO LIBRE</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>
	<b>4º trimestre</b>	<b>4º trimestre</b>
<b>VIVIENDA NUEVA</b>		
• Total CAPV.....	314	287
• Gasteiz.....	336	481
• Donostia.....	564	403
• Bilbo.....	271	320
<b>VIVIENDA USADA</b>		
• CAPV.....	400	355
• Gasteiz.....	450	425
• Donostia.....	588	525
• Bilbo.....	372	313
<b>NAFARROA.....</b>	300	
<b>MERCADO PROTEGIDO</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>
	<b>4º trimestre</b>	<b>4º trimestre</b>
• Total CAPV.....	133	115
• Gasteiz.....	125	101
• Donostia.....	--	
• Bilbo.....	145	142
• Nafarroa.....	125(*)	

(\*): Este dato ha sido estimado tomando los precios por m<sup>2</sup> de viviendas protegidas de régimen general de Pamplona y Comarca (130.560) y del resto de Navarra (119.053).

Fuentes: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000. Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra.

#### **3.1.1 PRECIOS POR m<sup>2</sup> DE LA VIVIENDA LIBRE**

##### **a) PRECIOS POR m<sup>2</sup> DE LA VIVIENDA NUEVA LIBRE EN LA CAPV**

El **precio medio por** m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda nueva libre de la CAPV se sitúa en 314.000 ptas./m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2000.

Por capitales, la más cara sería Donostia, con 564.000 pesetas por m<sup>2</sup>, seguida de Gasteiz, con 336.000 pesetas, y por último tendríamos Bilbo, con 271.000 pesetas.

Como vemos, existe una gran diferencia entre las tres capitales de la CAPV, siendo el precio por m<sup>2</sup> de Donostia más del doble que el de Bilbo.

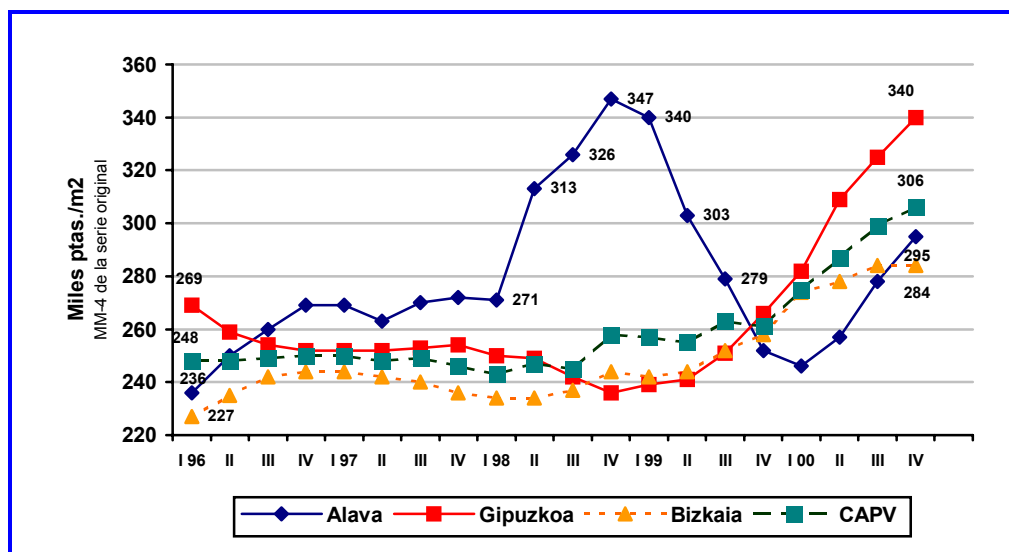
Desde el primer trimestre de 1996 hasta el cuarto trimestre de 2000, el precio de la vivienda nueva libre ha aumentado un 23,4% en la CAPV. El incremento ha sido del 26,4% en Gipuzkoa, del 25,1% en Bizkaia y del 25% en Araba. Que el incremento experimentado en los tres territorios sea mayor que el experimentado en el conjunto de la CAPV, es posible debido a que el peso de los tres territorios ha cambiado para el periodo estudiado, habiendo ganado peso el territorio donde el m<sup>2</sup> es menos caro (Bizkaia).

En el gráfico que sigue se puede ver la evolución que ha experimentado desde el año 1996 el precio por m<sup>2</sup> de cada territorio y el conjunto de la CAPV. Partiendo de un precio por m<sup>2</sup> y una tendencia bastante similar en los tres territorios, los precios empiezan a dispararse en el cuarto trimestre de 1999, excepto en el caso de Araba, donde lo hacen en el primer trimestre de 1998.

La evolución de Araba presenta mayores fluctuaciones que en el resto de territorios. En los tres primeros trimestres de 1996 los precios por m<sup>2</sup> de la vivienda nueva libre de Araba experimentan un incremento mayor que el resto de territorios, situándose por encima de ellos. En 1998 experimenta un fuerte aumento, pasando de las 271.000 pesetas por m<sup>2</sup> en el primer trimestre a las 347.000 pesetas/m<sup>2</sup> en el cuarto, es decir, experimentando un incremento del 28% tan sólo en 9 meses. En 1999 los precios por m<sup>2</sup> de la vivienda nueva libre en Araba sufren un gran descenso, llegando incluso a situarse por debajo del resto de los territorios en el primer trimestre de 2000 (con 246.000 pesetas por m<sup>2</sup>). Posteriormente, vuelven a crecer, superando a los de Bizkaia.

## Precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico.

### CAPV 1996-2000



Fuente: Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2000.

#### b) PRECIOS POR m<sup>2</sup> DE LA VIVIENDA USADA EN LA CAPV.

El precio medio por m<sup>2</sup> de superficie útil de la vivienda de segunda mano alcanza las 400.000 ptas./m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2000. Esto quiere decir que el precio por m<sup>2</sup> de la vivienda usada es un 27,4% mayor que el de la vivienda nueva.

Por capitales, el orden de carestía de los precios por m<sup>2</sup> de la vivienda usada sigue siendo el mismo que en el caso de la vivienda nueva. La ciudad más cara sería, Donostia, con 588.000 ptas./m<sup>2</sup>, seguida por Gasteiz, con 450.000 ptas./m<sup>2</sup>, y por último, Bilbo, con 372.000 ptas./m<sup>2</sup>. Aunque las diferencias por m<sup>2</sup> en el caso de la vivienda usada sigan siendo grandes entre las tres capitales (el precio por m<sup>2</sup> de Donostia es 1,6 veces mayor que el de Bilbo), no lo son tanto como en el caso de la vivienda nueva (donde el precio por m<sup>2</sup> de Donostia duplicaba al de Bilbo).

En el cuadro siguiente podemos ver el precio medio por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas para los tres territorios de la CAPV. El orden de precios correspondería al mismo que presentan sus capitales, pero habría menos diferencia entre territorios (Gipuzkoa 1,47 veces más caro que Bizkaia) que entre las capitales (Donostia 1,6 veces más caro que Bilbo).

El territorio más caro sería Gipuzkoa, con 491.000 ptas./m<sup>2</sup> de vivienda usada, seguida por Araba, con 446.000 ptas./m<sup>2</sup>, y por último, por Bizkaia, con 334.000 ptas./m<sup>2</sup>.

**Precios de las viviendas usadas por Territorios Históricos (miles ptas./m<sup>2</sup>).  
CAPV 2000**

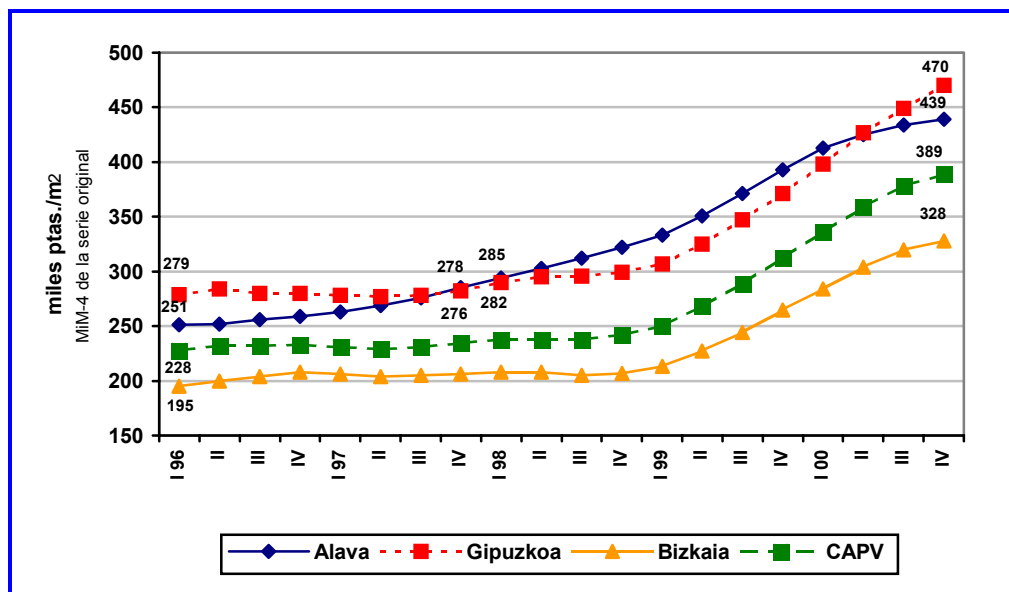
	<b>PRECIO/ m<sup>2</sup> útil</b>	
	<b>4º trim. 00</b>	<b>4º trim. 99</b>
<i>Araba.....</i>	446	423
<i>Gipuzkoa.....</i>	491	408
<i>Bizkaia.....</i>	334	302
<b>CAPV.....</b>	<b>400</b>	<b>355</b>

*Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.*

Entre el primer trimestre del 96 y el cuarto trimestre de 2000, los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas aumentan un 70,6% en la CAPV. Esto supone que el incremento experimentado por los precios por m<sup>2</sup> de la vivienda usada es tres veces mayor que el de la vivienda nueva libre. Por territorios, el incremento del precio por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas es del 74,9% en el caso de Araba, del 68,5% en Gipuzkoa y del 68,2% en Bizkaia.

En el gráfico siguiente se observa la tendencia seguida por los precios por m<sup>2</sup> de vivienda usada en cada territorio histórico desde 1996. Si bien la tendencia es creciente en todo el periodo, se acusa más a partir del primer trimestre de 1999. Luego los precios por m<sup>2</sup> comienzan a crecer algo antes (9 meses) en el caso de la vivienda usada que en el de la nueva. El precio por m<sup>2</sup> de la vivienda usada se mantiene en todo el periodo alrededor de 93.000 ptas./ m<sup>2</sup> más bajo en Bizkaia que en los otros dos territorios, cosa que no ocurría con la vivienda nueva.

**Precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas por Territorios Históricos.  
CAPV 1996-2000.**



Fuente: Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2000.

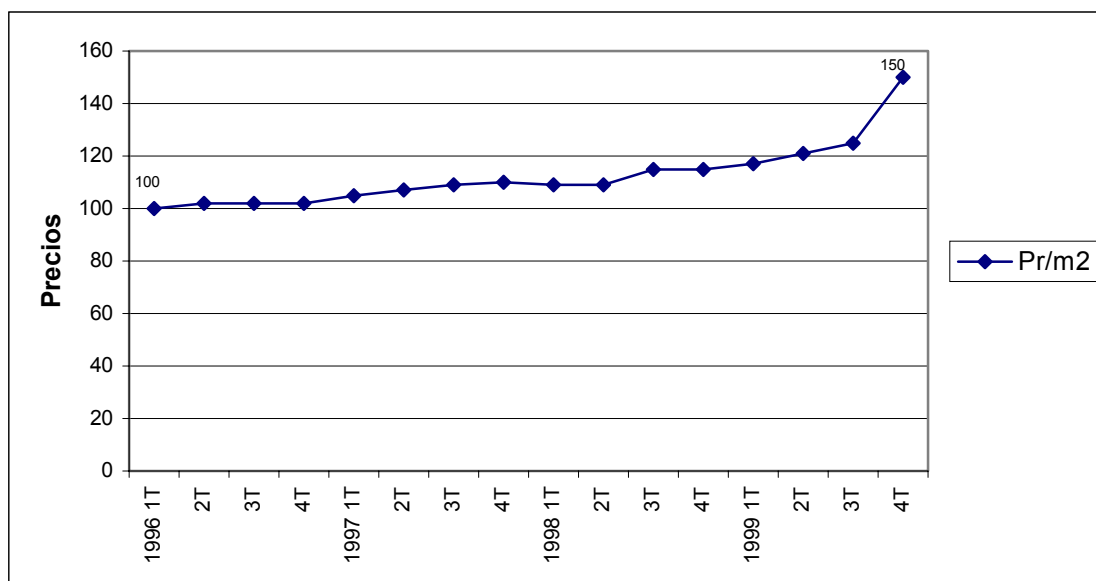
c) PRECIOS POR m<sup>2</sup> DE LA VIVIENDA LIBRE EN NAFARROA

En el estudio utilizado para realizar el análisis para Nafarroa, no se especifica si las viviendas analizadas son nuevas o usadas, por lo que no se puede realizar un análisis en relación a esta variable para el caso de Nafarroa, ni al analizar los precios por m<sup>2</sup>, ni al analizar los precios medios de venta. Tampoco disponemos de datos anteriores a ese año para poder realizar un análisis sobre la evolución que han seguido estos precios, ni por m<sup>2</sup>, ni en cuanto al precio medio por vivienda.

De este estudio, se constata que el precio por m<sup>2</sup> de vivienda libre en Nafarroa en febrero de 2000 es de 300.000 pesetas.

En el gráfico que sigue se puede observar la evolución experimentada por los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas libres en Nafarroa. Del primer trimestre de 1996 al tercero de 1999, los precios siguen una tendencia al alza bastante moderada. Es en este trimestre cuando experimentan un gran incremento. En su conjunto (del primer trimestre de 1996 al cuarto de 1999), los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas libres en Nafarroa aumentaron un 50%.

### Precios por m<sup>2</sup> de las viviendas libres en Navarra (I trim. 1996=100)



Fuente: Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra.

#### 3.1.2 PRECIOS POR m<sup>2</sup> DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

##### a) PRECIOS POR m<sup>2</sup> DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE LA CAPV

Las viviendas protegidas alcanzan las 133.000 ptas./m<sup>2</sup> como media para la CAPV en el cuarto trimestre de 2000.

Aunque no disponemos del dato de Donostia para el cuarto trimestre de 2000, vemos que existe cierta diferencia entre los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas protegidas de las otras dos capitales de la CAPV. Así, mientras que en Gasteiz el m<sup>2</sup> de la vivienda protegida cuesta 125.000 pesetas, en Bilbo cuesta 145.000. Este orden es el contrario del que se daba en la vivienda libre, tanto nueva como usada, donde Gasteiz era más caro que Bilbo.

##### b) PRECIOS POR m<sup>2</sup> DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE NAFARROA

En Navarra, el m<sup>2</sup> de vivienda protegida cuesta 125.000 pesetas. Pamplona y su comarca (130.560 pesetas el m<sup>2</sup>) es más cara que el resto de Navarra (119.053 pesetas el m<sup>2</sup>).

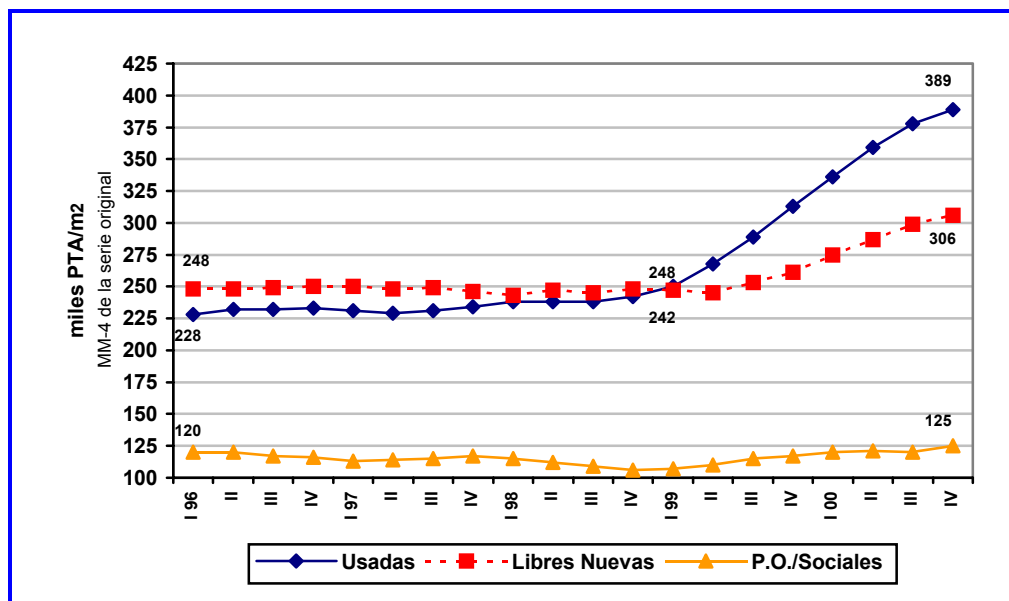
### 3.1.3. EVOLUCION DE LOS PRECIOS POR m<sup>2</sup> DE LA VIVIENDA DE LA CAPV SEGÚN TIPO DE VIVIENDA

En el gráfico que viene a continuación se puede ver la evolución experimentada por cada tipo de vivienda en la CAPV desde el primer trimestre de 1996. El precio de la vivienda protegida, partiendo de un precio de 108.000 ptas./m<sup>2</sup> menos que la vivienda usada y 128.000 ptas./m<sup>2</sup> menos que la vivienda libre nueva, ha seguido una trayectoria en la que apenas ha variado su precio. En estos 4 años, el precio por m<sup>2</sup> de vivienda protegida tan sólo ha aumentado su precio en 5.000 ptas./m<sup>2</sup>, es decir, un 4%.

La vivienda usada parte de un precio de 228.000 ptas./m<sup>2</sup>, algo inferior al de la vivienda nueva libre, que parte en el primer trimestre de 1996 de 248.000 ptas./m<sup>2</sup>. Ambas se mantienen prácticamente constantes hasta el primer trimestre de 1999, momento en el que experimentan un gran incremento. Aunque el incremento es grande para ambos tipos de vivienda, es mucho mayor en el caso de la vivienda usada (26,4% para la vivienda nueva y 56,8% para la vivienda usada), que habiendo partido en el primer trimestre del 96 de un precio inferior al de la nueva, acaba superándola por 83.000 ptas./m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2000, y llega a ser 1,27 veces mayor que la nueva.

Resumiendo, como ya hemos dicho antes, entre el primer trimestre de 1996 y el cuarto trimestre de 2000, el precio por m<sup>2</sup> de las viviendas protegidas ha aumentado un 4,2%; el de las viviendas nuevas un 23,4% y el de las usadas un 70,6%.

## Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas según tipo. CAPV 1996-2000



Fuente: Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2000.

### 3.2. PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS

Antes que nada, hay que comentar que los precios medios de vivienda aquí tratados no son los precios últimos reales de venta. A estos habría que sumarle un 8-9% más debido a los trámites de compra de las viviendas. Además del coste de las escrituras, notaría y registro, la compra de vivienda nueva debe pagar un 7% de IVA, mientras que la compra de vivienda usada debe pagar un 6% de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Esto supone que los precios realmente pagados son, como hemos dicho, de un 8-9% más altos que lo que aquí se mencionan, lo cual agravaría aún más el problema del alto precio de las viviendas que a continuación vamos a analizar.

**Precios medios de las viviendas en oferta de Hego Euskal Herria  
(millones de pesetas). 2000**

<b>MERCADO LIBRE</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>
	<b>4º trimestre</b>	<b>%var. 4ª trim.</b>
<b>VIVIENDA NUEVA</b>		
• Total CAPV.....	27,6	6,6
• Araba.....	26,8	15,5
• Guipúzcoa.....	32,7	24,8
• Bizkaia.....	24,6	-6,5
<b>VIVIENDA USADA</b>		
• Total CAPV.....	34,9	15,2
• Araba.....	35,6	0,8
• Guipúzcoa.....	46,9	24,1
• Bizkaia.....	29,9	7,8
<b>NAFARROA</b>	26,8	
<b>MERCADO PROTEGIDO</b>	<b>2000</b>	<b>1999</b>
	<b>4º trimestre</b>	<b>%var. 4ª trim.</b>
• Total CAPV.....	10,1	21,7
• Araba.....	10,0	42,9
• Guipúzcoa.....	12,9	59,3
• Bizkaia.....	9,7	7,8
• Nafarroa.....	10,6(*)	--

(\*): Este dato ha sido calculado a partir del precio medio por m<sup>2</sup> de la vivienda protegida de régimen general para el conjunto de Nafarroa (125.000 pesetas por m<sup>2</sup>) y generalizándolo a una vivienda de una superficie media de 85 m<sup>2</sup>.

Fuentes: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000  
Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra.

### 3.2.1 PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS LIBRES

#### a) PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS LIBRES DE LA CAPV

En la CAPV, el precio medio por vivienda nueva libre asciende en el cuarto trimestre de 2000 a 27,6 millones de pesetas, un 7% más que un año antes.

Por Territorios Históricos, el orden es el mismo que presentan en el caso de los precios por m<sup>2</sup> (a excepción de la vivienda protegida). Vemos así que el mayor precio medio de vivienda libre nueva se da en Gipuzkoa, con 32,7 millones de pesetas, seguido de Araba, con 26,8 millones de pesetas y por último por Bizkaia, con 24,6 millones de pesetas. La diferencia que se da entre los territorios (el precio medio de la vivienda nueva libre de Gipuzkoa es 1,3 veces mayor que el de Bizkaia) no es tan grande como la que se daba en el caso de los precios por m<sup>2</sup>, ni en el caso de la vivienda nueva ni en el de la usada, lo que se debe a que el número de metros m<sup>2</sup> de la vivienda media es diferente en cada territorio.

b) PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS USADAS DE LA CAPV

En la CAPV el precio medio de la vivienda usada se situaba en los 34,9 millones de pesetas en el cuarto trimestre de 2000. Luego el precio medio de la vivienda usada es un 26,5% más que el precio medio de la vivienda nueva.

Por territorios, Gipuzkoa continúa estando a la cabeza (46,9 millones), a gran distancia de Araba (35,6 millones) y, sobre todo, de Bizkaia (29,9 millones). La diferencia es mayor en el caso de la vivienda usada (el precio medio de la vivienda usada de Gipuzkoa es 1,57 veces mayor que el de Bizkaia) que en el de la vivienda nueva (1,3).

c) PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS LIBRES DE NAFARROA

El precio medio de la vivienda libre en Nafarroa era de 26,8 millones de pesetas en febrero de 2000, según el estudio tomado como referencia para realizar este análisis.

3.2.2 PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

a) PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA CAPV

El precio medio de la vivienda protegida en la CAPV era de 10,1 millones de pesetas en el cuarto trimestre de 2000.

Los precios medios de las viviendas protegidas también presentan cierta diferencia entre los tres territorios, siguiendo el mismo orden que hemos venido viendo para los precios por m<sup>2</sup> y los precios medios de las viviendas libres. De esta forma, el mayor precio se presenta en Gipuzkoa (12,9 millones), seguido de Araba (10 millones) y por último, de Bizkaia (9,7 millones). Obviamente, la diferencia entre los distintos territorios es mucho menor en el caso del mercado protegido que en el de la vivienda libre.

b) PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NAFARROA

El precio medio de la vivienda protegida era de 10,6 millones de pesetas en febrero de 2000 en Nafarroa.

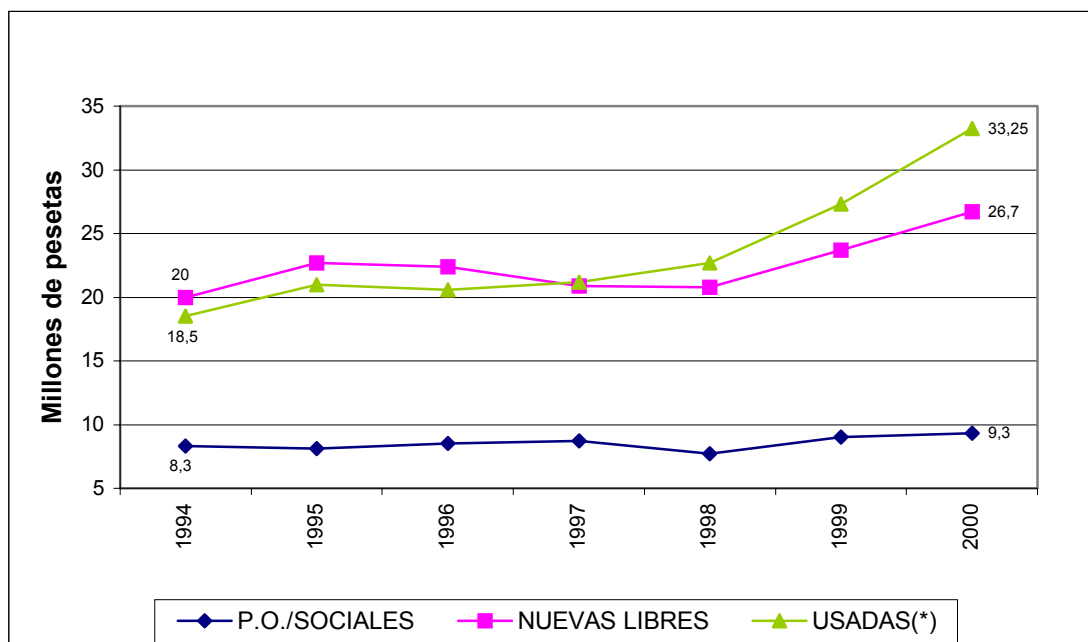
### 3.2.3. EVOLUCION DE LOS PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS DE LA CAPV SEGÚN TIPO

En el gráfico que viene a continuación se puede observar la evolución que han experimentado los precios medios de las viviendas entre 1994 y 2000, según sean libres (nuevas o usadas) o protegidas. En el apartado de precio por m<sup>2</sup> disponíamos de la información relativa al periodo 1996-2000. En este caso los datos de la evolución del precio de la vivienda analizan los años que van desde 1994 a 2000.

El precio medio de la vivienda protegida apenas ha aumentado en estos 6 años; tan sólo ha aumentado en 1 millón de pesetas (166.600 pesetas al año de media), con un incremento del 12%.

Si bien la vivienda usada (18,5 millones) parte en 1994 de un precio de 1,5 millones de pesetas menor que la nueva libre (20 millones de pesetas), el incremento experimentado por la vivienda usada es algo superior al experimentado por la nueva, por lo que en 1997 llega a alcanzar a ésta. A partir de 1997, ambos experimentan un incremento mucho mayor que el de hasta entonces. Sin embargo, el precio medio de la vivienda usada crece aún más que el de la nueva. Así, el precio de la vivienda usada es de 33,25 millones de pesetas en 2000, 6,5 millones de pesetas más que el precio medio de la vivienda nueva (26,7 millones de pesetas), llegando a ser, por tanto, 1,24 veces mayor. Para el conjunto del periodo analizado (de 1994 a 2000), el precio de la vivienda nueva libre ha aumentado un 33,5%, mientras que el incremento del precio de la vivienda usada ha sido del 79,7%.

**Evolución de los precios medios de las viviendas según tipo.  
CAPV 1994-2000.**



Fuente: Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2000.

**4. RENTAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER**

**Rentas medias mensuales de las viviendas ofertadas (miles de pesetas).  
Hego Euskal Herria 2000.**

MERCADO LIBRE	2000	1999
	4º trimestre	4º trimestre
• Renta/mes*-CAPV.....	99	97
• Renta/mes*-Gasteiz.....	130	109
• Renta/mes*-Donostia.....	135	117
• Renta/mes*-Bilbo.....	105	97
• Renta/mes*-Araba.....	130	109
• Renta/mes*-Gipuzkoa.....	109	103
• Renta/mes*-Bizkaia.....	96	89
• Renta/mes*-Nafarroa.....	80	--
MERCADO PROTEGIDO	2000	1999
	4º trimestre	4º trimestre
• Renta/mes*-CAPV.....	30	27
• Renta/mes*-Gasteiz.....	26	27
• Renta/mes*-Donostia.....	37	
• Renta/mes*-Bilbo.....	--	
• Renta/mes*-Nafarroa.....	66,3(*)	

(\*): Este dato ha sido calculado a partir de los alquileres medios por m<sup>2</sup> de vivienda protegida de régimen general para Pamplona y comarca (816) y resto de Nafarroa (744) y aplicándolo a una vivienda protegida de superficie media de 85 m<sup>2</sup>

Fuentes: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.  
Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra.

#### 4.1 RENTAS MENSUALES DE LOS ALQUILERES LIBRES

##### *a) RENTAS MENSUALES DEL ALQUILER LIBRE EN LA CAPV*

La renta mensual media del mercado libre de alquiler en la CAPV se situó en el cuarto trimestre de 2000 en 99.000 pesetas, aumentando un 2% respecto al cuarto trimestre de 1999.

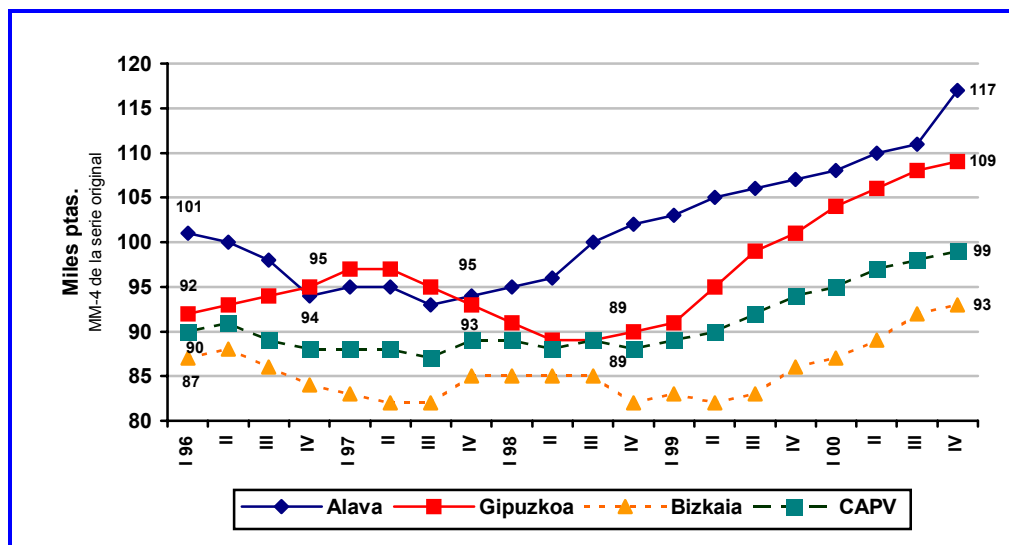
Por capitales, volvemos a tener el mismo orden que en los precios. De esta forma, la renta mensual más cara es la de Donostia (135.000), seguida de la de Gasteiz (130.000) y por último de Bilbo (105.000).

No ocurre lo mismo con las rentas mensuales medias de las provincias. En este caso, la provincia más cara pasa a ser Araba (130.000), seguida de Gipuzkoa (109.000) y por último de Bizkaia (96.000).

En el gráfico siguiente se puede ver la evolución que han experimentado las rentas medias de alquiler libre en los tres territorios de la CAPV desde 1996. Hasta el primer trimestre de 1999 se puede hablar de un mantenimiento generalizado para los tres territorios. Es a partir de esta fecha cuando los tres experimentan una tendencia al alza, que llega a incrementar la diferencia entre el territorio más caro (Araba con 117.000 pesetas) y el menos caro (Bizkaia, con 93.000). Por tanto, el incremento en los alquileres se produce en el mismo momento que en el caso del precio por m<sup>2</sup> de la vivienda usada y antes que el de la vivienda nueva (cuarto trimestre del 99).

Los alquileres aumentaron un 10% en la CAPV entre el primer trimestre de 1996 y el cuarto trimestre de 2000. Este incremento es mucho menor que el experimentado por los precios de las viviendas. En concreto, el incremento del 10% de los alquileres entre el primer trimestre de 1996 y el cuarto trimestre de 2000 es 2,3 veces menor que el incremento de los precios por m<sup>2</sup> de la vivienda nueva libre (cuyo incremento ha sido como hemos visto del 23,4%) y 7 veces menor que el incremento de los precios por m<sup>2</sup> de la vivienda usada (que han incrementado un 70,6%). Si analizamos el incremento de los alquileres por territorios, estos aumentaron entre el primer trimestre de 1996 y el cuarto trimestre de 2000 un 15,84% en Araba, un 18,47% en Gipuzkoa y un 6,8% en Bizkaia.

## Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico CAPV. 1996-2000



Fuente: Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2000.

### b) RENTAS MENSUALES DEL ALQUILER LIBRE EN NAFARROA

La renta mensual del alquiler libre en Nafarroa era de 80.000 pesetas en febrero de 2000, según el estudio utilizado para realizar este análisis.

## 4.2 RENTAS MENSUALES DE LOS ALQUILERES PROTEGIDOS

### a) RENTAS MENSUALES DEL ALQUILER PROTEGIDO EN LA CAPV

La renta mensual media del mercado protegido se cuantifica en 30.000 pesetas en el cuarto trimestre de 2000 en la CAPV.

Por territorios, aunque no disponemos del dato de la renta media de Bilbo para el cuarto trimestre de 2000, Donostia, con 37.000 pesetas mensuales, está 11.000 pesetas por encima de las 26.000 pesetas mensuales de Gasteiz.

### b) RENTAS MENSUALES DEL ALQUILER PROTEGIDO EN NAFARROA

El alquiler medio de la vivienda protegida es de 66.300 pesetas en el 2000 en Nafarroa. Este dato no podemos considerarlo para nuestro análisis ni ponderarlo para homogeneizarlo, porque el alquiler de protección oficial de régimen especial, que es más alto que en la CAPV, está subvencionado por el Gobierno de Navarra en función de la renta anual, según esta escala (aproximada):

- a) Menos de 2.000.000 pts, pueden tener subvencionado el 25 % de la renta,
- b) Menos de 1.500.000 pts, pueden tener subvencionado el 50% de la renta,

- c) Menos de 1.000.000 pts, pueden tener subvencionado el 75% de la renta.

Desafortunadamente, con estos datos no podemos estimar ningún alquiler mensual para la vivienda protegida en Nafarroa y realizar un análisis homogéneo al de la CAPV.

## II. CONCLUSIONES

### 1. LAS VIVIENDAS DEMANDADAS SON 78.000 MAS QUE LAS OFERTADAS.

En el año 2000 se constataba una necesidad de vivienda (tanto de cambio como de acceso) de 102.162 unidades para el conjunto de Hego Euskal Herria. Aunque todos estos hogares necesitados de vivienda especifiquen su demanda en periodos de tiempo distinto, consideramos que este hecho se debe a que no creen que tienen posibilidades reales de poder acceder a esa vivienda antes del plazo que especifican. Por tanto, si todos estos hogares necesitados de vivienda tuvieran posibilidades reales de acceder a la futura vivienda de manera inmediata, lo harían. Consideramos, por tanto, que la necesidad total de vivienda era de 102.162 unidades en el año 2000.

Por su parte, en el año 2000 sólo se ofertaron 24.150 viviendas (tanto de alquiler como de venta). Esto supone que la oferta de vivienda presentaba un **déficit de 78.012 viviendas** para el conjunto de Hego Euskal Herria. Dicho de otra forma, aunque se hubiesen ocupado todas estas viviendas (haciendo abstracción de otros factores como el precio) 78.012 unidades convivenciales que necesitaban una vivienda en el 2000, no hubieran podido ver satisfecha su demanda.

Las necesidades de demanda calificadas como **objeto de atención** constituyeron 86.360 viviendas, lo que supone que se considera que el 84,5% de los hogares necesitados de vivienda debiera ser beneficiado con ayuda pública. Sólo el número de hogares necesitados de vivienda que se considera objeto de atención fue en 2000 3,6 veces mayor que la oferta total de vivienda.

Las necesidades de demanda que constituyen el **segmento protegible** fueron 19.338 para el conjunto de Hego Euskal Herria en 2000. Esto significa que en el 2000, 19.338 de los hogares necesitados de vivienda no podían pagar por su futura vivienda un precio mayor a los 12 millones de pesetas. Este precio de las viviendas tan sólo se encuentra en las viviendas protegidas, que fueron ofertadas (entre alquiler y venta) en tan sólo 5.303 unidades. Esto significa que al menos 14.035 (un 72,6%) unidades convivenciales de las que no pueden pagar por su futura vivienda más de 12 millones de pesetas no tuvieron posibilidades de ver satisfecha su necesidad.

CUANTIFICACION DE LA NECESIDAD Y DEMANDA Y OFERTA  
DE VIVIENDA EN HEGO EUSKAL HERRIA. 2000

		<b>Necesidad vivienda</b>	<b>Oferta</b>
<b>Total</b>	CAPV	84.788	15.381
	Nafarroa	17.374	8.769
	<b>Total</b>	<b>102.162</b>	<b>24.150</b>
<b>Objeto atención</b>	CAPV	70.805	
	Nafarroa	15.555	
	<b>Total</b>	<b>86.360</b>	
<b>Segmento Protegible</b>	CAPV	14.488	3.545
	Nafarroa	4.850	1.758
	<b>Total</b>	<b>19.338</b>	<b>5.303</b>

Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)  
Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000  
Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000  
Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra

El número de viviendas en oferta en venta es escaso. Además, si analizamos la evolución que ha experimentado la oferta de viviendas nuevas durante los últimos años no ha sido demasiado favorable. Si consideramos el periodo 1994-2000, vemos que el número total de viviendas terminadas para el conjunto de Hego Euskal Herria aumentó en un 79,92%, a pesar de lo cual queda muy lejos de cubrir las necesidades de vivienda existentes. Si analizamos el incremento en la cantidad de viviendas terminadas según sean libres o protegidas, vemos que el incremento tan sólo se experimentó en las viviendas libres (aumento del 139%), ya que las viviendas protegidas experimentaron un descenso (del 17,62%). De hecho, las viviendas protegidas disminuyeron tanto en la CAPV (un 17,35%) como en Nafarroa (un 17,91%).

El mayor incremento de viviendas terminadas la experimentaron las viviendas libres de la CAPV (un 206,94%), ya que las viviendas de régimen libre en Nafarroa tan sólo aumentaron para el citado periodo en un 16,60%. Por tanto, las viviendas libres en la CAPV aumentaron 12 veces más que en Nafarroa.

Considerando conjuntamente las viviendas libres como las protegidas, en la CAPV se experimentó un aumento del 133,62%, mientras que en Nafarroa el aumento fue de tan sólo un 1,32%.

**VIVIENDAS TERMINADAS EN EUSKAL HERRIA. 1994-2000.**

AÑO	CAPV			NAFARROA			EUSKAL HERRIA		
	Libres	Protegidas	TOTAL	Libres	Protegidas	TOTAL	Libres	Protegidas	TOTAL
1994	4.322	2.173	6.453	2.391	2.032	4.408	6.713	4.205	10.862
1995	5.724	2.395	8.151	2.186	2.626	4.803	7.910	5.021	12.955
1996	4.321	2.699	6.995	2.477	2.742	5.232	6.798	5.441	12.228
1997	8.799	2.064	10.967	2.419	2.408	4.825	11.218	4.472	15.791
1998	8.555	2.566	11.118	2.511	2.124	4.639	11.066	4.690	15.757
1999	11.633	2.124	13.793	2.522	1.578	4.100	14.155	3.702	17.893
2000	13.266	1.796	15.076	2.788	1.668	4.467	16.054	3.464	19.543

*Fuentes: Eustat*

*Departamento de Vivienda del Gobierno de Navarra*

## **2. CASI 100.000 VIVIENDAS VACIAS EN HEGO EUSKAL HERRIA.**

Según el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, en la CAPV hay 72.733 pisos desocupados. El Instituto Nacional de Estadística cifra en 24.936 las viviendas vacías en Nafarroa. Esto nos da una cantidad de 97.669 viviendas desahabitadas en Hego Euskal Herria a las que se les podría dar algún uso y solucionar parte del problema de la vivienda.

Eliminando las viviendas destinadas a segunda residencia, las que han tenido alguna utilización en los últimos dos años, y las que ya están en el mercado, el Gobierno Vasco cifra en 27.353 las viviendas gestionables, un 37,6% del total de viviendas desahabitadas. Suponiendo que el porcentaje de las viviendas que están en esta situación es el mismo en Nafarroa (ya que no disponemos de este dato), nos da una cantidad de 9.376 viviendas gestionables. En total, por tanto, tendríamos 36.729 viviendas en Hego Euskal Herria, que no tienen ningún uso y a las que, como mínimo, se les debería de dar una salida.

De las 72.733 viviendas vacías de la CAPV, 548 son propiedad de la administración. Si ya es preocupante la existencia de viviendas vacías, más grave es que parte de las mismas sea propiedad de la Administración.

En principio, valoramos positivamente la iniciativa del Gobierno Vasco de dar un uso de alquiler protegido a las viviendas que actualmente no tienen ningún uso. Nos parece positivo que el Gobierno Vasco detecte esas viviendas no utilizadas, que ofrezca ayudas para ponerlas en condiciones, que gestione la puesta en alquiler de las mismas, y que garantice la devolución de la vivienda en un plazo determinado y

sin deterioro. No obstante, consideramos necesario conocer las medidas concretas para realizar una valoración definitiva.

En Nafarroa ha comenzado a aplicarse en 2002 un plan parecido al que quiere poner en marcha el Gobierno Vasco. No conocemos si el ejecutivo vasco tiene pensado proporcionar a los propietarios de las viviendas el alquiler del mercado o si por el contrario, tiene pensado darles una cantidad menor a cambio de garantizarles el pago del alquiler y el buen estado de las viviendas (lo cual sería lógico). Parece ser que en el caso de Nafarroa, el Gobierno, les transfiere a los propietarios la misma renta que se paga en el mercado, dirigiendo entre un 25 y un 27% de la subvención a los inquilinos. De esta forma, el alquiler resultante para los inquilinos que optaran por el alquiler protegido es de 60.000 pesetas, lo que tampoco nos parece una ayuda suficiente. Por otra parte, se beneficia a los propietarios de forma añadida con la garantía del cobro del alquiler y el correcto estado de la vivienda, proporcionándoles el mismo alquiler que obtendrían alquilando las viviendas en el mercado libre.

El objetivo del Gobierno de Nafarroa es el de llegar a conseguir la participación de 100 propietarios de viviendas sin ningún uso en 2002. Considerando que son 9.376 los propietarios de viviendas en esta situación, el objetivo del gobierno foral de gestionar un 1% de estas viviendas nos parece algo que es más propagandístico que con un motivo de eficacia. El ejecutivo vasco, por su parte, tiene el objetivo de gestionar 5.000 viviendas de las 27.353 a las que no se les da ningún uso en la CAPV. Este objetivo alcanza un 18,3% del total de viviendas en desuso, con cual es bastante más ambicioso que el del gobierno foral. De todas formas, habría que ver en qué medida se cumple este objetivo.

### **3. LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS OFERTADAS SUPERAN POR MUCHO LAS POSIBILIDADES DE MUCHA GENTE.**

En las conclusiones que vamos a mencionar a continuación, no se ha considerado el 8-9% adicional del coste de las viviendas que se da en el momento de su compra (IVA, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o escrituración).

### 3.1 PRECIOS MEDIOS ASUMIBLES-PRECIOS MEDIOS OFERTADOS.

Vemos un gran desfase entre el precio medio asumible de los hogares necesitados de vivienda y los precios medios de las viviendas ofertadas. Así, mientras que los precios medios asumibles declarados por los hogares necesitados de cambio de vivienda son de 17,9 millones de pesetas en la **CAPV**, los precios medios de las viviendas libres nuevas ofertadas son de 27,6 millones de pesetas, 9,7 millones más. Esto supone que el precio medio de la vivienda nueva libre de la CAPV es un 54,2% mayor que el precio medio asumible por los hogares necesitados cambio.

El precio medio asumible de los hogares necesitados de acceso es de 16,7 millones de pesetas, 10,9 millones menor que el precio medio de la vivienda nueva libre. Esto supone que el precio medio de la vivienda nueva libre es un 65,3% mayor que el precio medio asumible para los hogares necesitados de acceso.

El precio medio de la vivienda **usada** ofertada en la CAPV es de 34,9 millones de pesetas, 17 millones más que el precio medio asumible declarado por los hogares necesitados de cambio. Así, el precio medio de la vivienda usada es un 95% mayor que el precio medio asumible declarado por los hogares necesitados de cambio.

El precio medio de la vivienda usada es 18,2 millones mayor que el precio asumible declarado por los hogares necesitados de acceso. Por tanto, el precio medio de la vivienda usada es un 109% mayor que el precio asumible declarado por los hogares necesitados de acceso.

Para el caso de **Nafarroa**, el precio medio asumible declarado por los hogares necesitados de cambio es de 13,4 millones de pesetas, justo la mitad que el precio medio de la vivienda (nueva y usada), que asciende a 26,8 millones de pesetas. De este modo, el precio medio de venta de la vivienda nueva libre es un 100% más caro que el precio medio asumible declarado por los hogares necesitados de cambio.

Los hogares necesitados de acceso declaran un precio medio asumible de 14,8 millones de pesetas, 12 millones de pesetas menor que el precio medio de la vivienda en Nafarroa. Por lo tanto, el precio medio de la vivienda en Nafarroa es un 81,52% mayor que el precio asumible declarado por los hogares necesitados de acceso.

PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS. VENTA Y ASUMIBLE.

HEGO EUSKAL HERRIA 2000 (millones de pesetas).

	P. MEDIO VENTA		P. MEDIO ASUMIBLE		DIFERENCIA P. MEDIO VENTA-ASUMIBLE			
	NUEVA	USADA	CAMBIO	ACCESO	CAM-NUE	CAM-USA	ACC-NUE	ACC-USA
<b>CAPV</b>	27,6	34,9	17,9	16,7	9,7	17,0	10,9	18,2
<b>Nafarroa</b>	26,8		13,4	14,8	13,4		12,0	

Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)  
Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000  
Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000  
Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra

3.2. CAPACIDAD PAGO MES-RENTAS MENSUALES

Si la compra de la vivienda se presenta llena de dificultades, el alquiler no facilita en absoluto la situación. Vemos que en la **CAPV**, el alquiler medio es de 99.000 pesetas mensuales, 43.300 pesetas más que las 55.687 pesetas mensuales que declaran poder pagar los hogares necesitados de cambio. Por tanto, la renta mensual media de la CAPV es un 77,8% mayor que la cantidad mensual que declaran poder pagar los hogares necesitados de cambio.

El alquiler medio es también 33.300 pesetas mayor que las 65.732 pesetas que declaran poder pagar los hogares necesitados de acceso (50% mayor).

El alquiler medio de **Nafarroa** es de 80.000 pesetas mensuales, 18.300 pesetas mayor que las 61.700 pesetas mensuales que declaran poder pagar los hogares necesitados de cambio (29,7% mayor) y 20.400 pesetas mayor que las 59.600 pesetas que declaran poder pagar los hogares necesitados de acceso (34,2% mayor).

PRECIO MEDIO DE ALQUILER DE VIVIENDA Y CAPACIDAD DE PAGO.

HEGO EUSKAL HERRIA 2000 (MILES DE PESETAS)

	RENTA MES	CAPACIDAD PAGO MES		DIFERENCIA RENTA MES-CAPACIDAD PAGO	
		CAMBIO	ACCESO	CAMBIO	ACCESO
<b>CAPV</b>	99,0	55,7	65,7	43,3	33,3
<b>Nafarroa</b>	80,0	61,7	59,6	18,3	20,4

Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)  
Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000  
Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000  
Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra

Debido al alto precio de los alquileres, el alquiler de la vivienda no es una opción elegida por los hogares necesitados de vivienda. De hecho, alquilar una vivienda resulta ser más caro que comprar una vivienda solicitando un crédito y pagar los intereses del mismo. Un parque público de viviendas de alquiler es uno de los grandes déficits en relación a otros lugares.

### 3.3. COMPARACIÓN INCREMENTOS SALARIALES-PRECIOS VIVIENDA.

Vamos a comparar la **evolución de los incrementos salariales con la de los precios medios anuales para cada tipo de vivienda ofertada** en la CAPV, entre 1994 y 2000. Los salarios han aumentado en este periodo un 24,7%, luego entre 1994 y 2000:

- El incremento del 1,75% experimentado por el alquiler libre, ha sido 14,11 veces menor que el de los salarios.
- El incremento del 12,05% experimentado por el precio medio anual de las viviendas protegidas ha sido 2 veces menor que el de los salarios.
- El incremento 33,5% experimentado por el precio medio anual de las viviendas nuevas libres ha sido 1,4 veces mayor que el de los salarios.
- El incremento del 79,73% experimentado en el precio medio anual de las viviendas usadas ha sido 3,2 veces mayor que el de los salarios.

#### **Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta y de los salarios en la CAPV**

	<b>ALQUILER LIBRE(**)</b>	<b>VIVIENDA NUEVA(*)</b>		<b>VIVIENDA USADA(*)</b>	<b>SALARIOS</b>
		<b>P.O./SOCIALES</b>	<b>LIBRES</b>		
1994 Media	97	8,3	20	18,5	3,4
1995 Media	89	8,1	22,7	21	4,6
1996 Media	88	8,5	22,4	20,6	4,5
1997 Media	88	8,7	20,9	21,2	3,4
1998 Media	88	7,7	20,8	22,7	2,5
1999 Media	94	9	23,7	27,3	2,4
2000 Media	98,7	9,3	26,7	33,25	3,9
Incr. 94-00	1,75	12,05	33,5	79,73	24,7

(\*) Millones de ptas. por vivienda.

(\*\*) Miles ptas./mes.

Fuentes: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

En cuanto a Nafarroa, los precios de la vivienda libre han aumentado un 50% de 1996 a 1999. Por su parte, los salarios han aumentado para el mismo periodo un

13,4%. Por tanto, los precios por m<sup>2</sup> de la vivienda libre en Navarra han aumentado 3,7 veces más que los salarios.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LAS VIVIENDAS LIBRES EN OFERTA EN NAFARROA

	Precios por m <sup>2</sup>	Salarios
1996	2,0	4,5
1997	7,8	3,4
1998	4,5	2,5
1999	30,4	2,4
Total	50	13,4

Fuente: Servicio de vivienda del Gobierno de Navarra

3.4. PAGOS MEDIOS MENSUALES CRÉDITO RESPECTO A INGRESOS.

Los hogares necesitados de cambio destinan un 29,41% de sus ingresos mensuales al pago de su futura vivienda en la CAPV, y un 28,15% en Navarra. Estos porcentajes son mucho mayores en los necesitados de acceso, debido principalmente a que en estos casos no se dispone de una vivienda anterior para vender, por lo que el crédito medio a solicitar es mayor. De hecho, los necesitados de acceso destinan un 49,06% de sus ingresos mensuales al pago del crédito de la vivienda en la CAPV, mientras que en Navarra destinan un 46,98% de sus ingresos.

	CAMBIO		ACCESO	
	CAPV	NAFARROA	CAPV	NAFARROA
Pagos mes crédito/ingresos	29,41	28,15	49,06	46,98

Fuentes: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-00)

Ikei, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000

Este dato nos da una muestra del ahogo financiero que supone la compra de una vivienda. Además del enorme esfuerzo económico, la actual situación del mercado de trabajo (precariedad etc.) dificulta la estabilidad de los ingresos necesarios para afrontar una decisión de estas características.

El **tipo de interés** es un factor importante en el mercado inmobiliario, presentando su incidencia muchos cambios a lo largo del tiempo. En el primer trimestre de 1995 el tipo de interés tenía un alto grado de influencia negativo, ya que al ser altos, incidían muy negativamente en el mercado de la vivienda. Con la bajada continuada de los tipos de interés, estos llegaron a tener en el primer trimestre de

1999 un grado de influencia muy positivo, pasando a ser el factor positivo más influyente de aquel momento. Esta incidencia positiva ha descendido a la mitad entre el primer trimestre de 1999 y el primer trimestre de 2000.

#### **4. EL SUELO NO ES ESCASO, ES CARO.**

El **factor más influyente** en el precio último de la vivienda es el suelo, no tanto la escasez en cantidad como la escasez en la dedicación a construcción de viviendas.

Según la información del Banco de Datos Territoriales de la CAPV y el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, había en la CAPV en 1999 suelo calificado con capacidad para acoger 145.513 viviendas. Por su parte, un estudio realizado por Nanursa en 2000 detectó una disponibilidad de suelo clasificado para 51.925 viviendas en Nafarroa. Esto supone que para el conjunto de Hego Euskal Herria, había en ese momento suelo calificado para construir 197.438 viviendas. La necesidad de vivienda era en 2000, como se recoge en el capítulo correspondiente de este estudio, de 102.162 unidades, de las cuales 61.700 constituían la necesidad de acceso. Suponiendo que para satisfacer todas las necesidades de acceso tuvieran que construirse viviendas nuevas (lo cual no tiene porqué ser así), si se construyeran todas las viviendas para las que ha sido calificado el suelo, podría satisfacerse más de tres veces la necesidad de acceso de vivienda que existe. Luego creemos que **el problema no reside en la escasez del suelo**, pues hay suelo disponible calificado para construir casi el doble de viviendas totales (incluidas tanto las necesidades de cambio como las de acceso) de las que se necesitan.

Lo que ocurre es que el suelo ya calificado no pasa al mercado o tarda mucho en hacerlo, por lo que se retrasan las urbanizaciones y las edificaciones del mismo. **Los propietarios** del suelo, tanto privados como públicos, **no tienen interés para venderlo** pronto, ya que saben que de esta forma, van a revalorizar el precio de su suelo. Los particulares tienen en el suelo un bien que, sin riesgos, está aumentando su valor constantemente siempre que se siga con esta política. Lo mismo ocurre con los Ayuntamientos, que parecen haber encontrado en la especulación del suelo una fuente importante de financiación. Los promotores, por su parte, ven en este negocio una oportunidad para ellos, con lo que tardan en edificar el suelo que les ha sido otorgado para la construcción de viviendas. Por tanto, junto al no poner el suelo en el mercado, se produce una ralentización del proceso de construcción.

## **5. NUESTRO NIVEL DE ALQUILER ES MUCHO MENOR QUE EL EUROPEO.**

### *DISTRIBUCION DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN EUROPA SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA (%) 1999*

%	Propiedad	Alquiler social	Alquiler privado	Total alquiler
Suiza	31	3	66	69
Alemania (integrada)	38	26	36	62
Holanda	48	35	17	52
Francia	54	17	21	38
Austria	55	23	22	45
Dinamarca	55	19	26	45
Noruega	60	18	22	40
<b>UE</b>	<b>61</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>39</b>
Suecia	62	22	16	38
Bélgica	63	7	30	37
Finlandia	67	14	19	33
Luxemburgo	67	2	31	33
Portugal	68	4	28	32
Reino Unido	69	21	10	31
Grecia	74	0	26	26
Italia	78	6	16	22
Irlanda	80	11	9	20
<b>España</b>	<b>86</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>14</b>

*Fuente: Elaboración de la Fundación "la Caixa"*

Viendo el escaso porcentaje que supone el alquiler en Hego Euskal Herria, nos ha parecido interesante comparar esto con lo que ocurre en la Unión Europea.

Según el estudio "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada", el nivel de penetración del alquiler en la UE es del 39%. El Estado español cuenta con un nivel de alquiler del tan sólo el 14%, y sería el último estado de la Unión. El mayor nivel de alquiler se da en Suiza (69%), seguido de Alemania (62%).

También existen diferencias en cuanto al tipo de alquiler entre los estados miembros. Así, Holanda sería el estado con mayor nivel de alquiler social (35%), seguido de Alemania (26%). El Estado Español, junto a Luxemburgo, volvería a ser el penúltimo estado en nivel de alquiler protegido (2%), sólo tras Grecia, donde el nivel de alquiler protegido es nulo. Es en Suiza donde en nivel de alquiler privado es el mayor (66%), seguido de Alemania (36%). El menor porcentaje de hogares en alquiler privado se encuentra en Irlanda (9%), seguido de Reino Unido (10%).

El nivel de viviendas en propiedad en el Estado español es por tanto, el mayor de la UE. No disponemos de datos para Hego Euskal Herria con este mismo criterio, pero el nivel de alquiler en la CAPV sería aún menor. La Encuesta Base de Necesidades y Demanda de Vivienda constataba que el nivel de alquiler en la CAPV en 1999 no llegaba al 7% de los hogares.

## **6. 140.000 PERSONAS EN LA CAPV NO TIENEN RECURSOS ECONOMICOS PARA INDEPENDIZARSE**

Según los datos de la Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales de 2000, 139.876 personas (un 6,7% del total) en la CAPV desean constituir un nuevo hogar y no pueden hacerlo por falta de recursos económicos. El 67,8% de la población que desea independizarse señala como condición para ello solucionar el problema de la vivienda. Esto significa que realmente hay un problema de vivienda, que la gente es consciente de ello, y la mayor condición a la hora de independizarse, es el problema de la vivienda. Un 59,7% de la misma señala como condición el tener un salario suficiente, mientras que el 55,6% señala el acceder a un empleo estable. El 25% de la población de la CAPV menciona como condición para independizarse el encontrar un empleo. Luego el problema para independizarse no es tanto la falta de empleo, sino un empleo que sea suficiente como acceder a una vivienda, o que el empleo sea estable, para poder seguir pagando la vivienda a la que se accede. Esta situación afecta especialmente a los colectivos de jóvenes y mujeres.

### **Condiciones señaladas para la independización**

Población con perspectivas de independización a corto Plazo (real o posible) que pudiera hacer efectiva la independización si se dan ciertas condiciones  
(Porcentaje de personas que citan cada condición)

<b>Condiciones para la independización</b>	<b>TOTAL</b>
Solucionar el problema de la vivienda	67,8
Tener un salario suficiente	59,7
Acceder o consolidar un empleo estable	55,6
Encontrar un empleo	25,1
Otros	4,1

*Fuente: Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales 2000*

La misma encuesta nos muestra que el 68,1% de la población de la CAPV que desea independizarse y no lo puede hacer por falta de recursos estaría dispuesto a irse a un municipio o una provincia limítrofe con tal de independizarse. El 67,7% de esta población también estaría dispuesta a trabajar en un empleo de menor cualificación con tal de conseguir este fin, mientras que el 55% estaría dispuesto a vivir peor que en el actual hogar, el 53% estaría dispuesta a vivir en una vivienda que no fuera de su propiedad, el 47% estaría dispuesta a salir de la CAPV, el 34,3% estaría dispuesta a depender de ayudas públicas, y el 30,9% estaría dispuesta a depender de ayudas familiares.

**Costes personales y sociales que estaría dispuesta a asumir la población no independizada que desearía formar un hogar independiente y no lo puede hacer Por ausencia de recursos económicos**

Población con perspectivas de independización a corto plazo (real o posible)  
(Porcentaje de personas que citan cada condición)

<b>Condiciones</b>	<b>TOTAL</b>
Ir a ciudad o provincia limítrofe	68,1
Ocuparse en un empleo de menor cualificación	67,7
Vivir peor que en el hogar actual	55,0
Vivir en una vivienda no en propiedad	53,0
Salir de la CAE	47,0
Depender de ayudas públicas (IMI; AES)	34,3
Depender de ayudas familiares	30,9

*Fuente: Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales 2000*

### **III. PROPUESTAS**

La problemática de la vivienda es el primer condicionante que limita las posibilidades de independización de las personas jóvenes. Además, también afecta a personas más mayores que, por factores diversos, requieren un cambio de vivienda.

ELA reivindica el derecho de todas las personas a desarrollar una vida digna, autónoma y de calidad. Para ello es fundamental establecer el derecho de acceder a una vivienda. Para conseguir este objetivo es imprescindible una mayor implicación de las Administraciones Públicas. En este apartado vamos a realizar algunas propuestas, que consideramos necesarias para avanzar en el camino adecuado.

#### **1. MEDIDAS SOBRE EL SUELO.**

Defendemos el desarrollo sostenible de los centros urbanos y zonas rurales, y creemos que la edificación de viviendas se tiene que realizar dentro de un plan de ordenación del territorio que sea sostenible y equilibrado. Pero también creemos que se tiene que dar una salida al problema actual de la vivienda, y que el principal factor en el que se puede actuar es el suelo. Defendemos una rápida construcción de las viviendas en el suelo calificado. Así, la Administración tiene que utilizar el suelo público calificado para construir viviendas protegidas y exigir a todos los operadores (públicos y privados) plazos cortos para la edificación y construcción de viviendas en suelos calificados. Una mayor construcción de viviendas públicas en suelo público disminuiría la demanda de suelo existente, con su consiguiente repercusión en la disminución del precio del resto del suelo.

Creemos que una **actuación conjunta** del Gobierno, (y de las Diputaciones en el caso de la CAPV) y de los Ayuntamientos, debería de ser llevada a cabo para dar una solución a este problema. Un proceso en el que predomine el papel del Gobierno, en el que participen los Ayuntamientos (y pase por las Diputaciones en la CAPV) debería de materializarse para controlar la especulación que se da en este campo. De esta forma, se podría limitar la gran repercusión que juega el suelo en el precio final de las viviendas.

Creemos que es necesario **resolver el problema de la financiación de las entidades locales** para que éstas no vean en el suelo una fuente de financiación tan importante y acabar así, con la especulación que se da en éstos, que incide, además, en un reparto regresivo de los impuestos.

También creemos que la Administración debería utilizar el derecho a la expropiación en más casos que hasta ahora, y que un procedimiento más limpio en la tasación debería ser llevado a cabo.

## **2. LLEGAR A OFERTAR 20.000 VIVIENDAS PROTEGIDAS AL AÑO.**

Tal y como hemos dicho en el apartado de conclusiones, creemos que la oferta total de viviendas es insuficiente, pero considerando los precios actuales de las viviendas y las dificultades de pagarlas que tienen los hogares necesitados, creemos que sobre todo, es **la oferta de viviendas protegidas la que es insuficiente**. En el año 2000 tan solo se ofertaron 5.303 viviendas protegidas para el conjunto de Hego Euskal Herria, cantidad muy inferior a las demandas de viviendas protegidas realizadas mediante Etxebide, que fueron de 57.054.

El número de viviendas protegidas en Hego Euskal Herria tiene que aumentar fuertemente, para que en un plazo corto (3/4 años) se llegue a ofertar 20.000 al año (este es el número de hogares que declaran no poder pagar por su futura vivienda más de 12 millones de pesetas). El aumento de viviendas protegidas es la vía más adecuada para atajar el problema de la vivienda, ya que la alta disponibilidad de viviendas protegidas en oferta repercutiría en el menor precio del resto de las viviendas. De lo contrario, el mercado libre da lugar a la situación actual que, junto a un elevado precio, deja a una parte significativa de la población sin posibilidad de acceder a una vivienda. En este sentido, creemos que tanto el alquiler como la venta de viviendas protegidas tienen que llegar a ser mucho mayor de lo que en la actualidad son.

Apostamos por una mayor puesta en alquiler de las viviendas protegidas, ya que de esta forma, y con una revisión adecuada de las condiciones de cada inquilino, es más posible que las viviendas sean ofrecidas en todo momento en régimen protegido al que realmente las necesita.

Creemos que siempre que se dé una venta de alguna vivienda protegida, tiene que ejercerse de manera habitual el derecho de tanteo y retracto a favor de la

administración, para que estas viviendas permanezcan siempre en régimen protegido. De otra forma, si además de ser la oferta de vivienda protegida insuficiente, se da un traspaso de la misma al régimen libre, se agrava el problema.

Tiene que haber un control más estricto sobre la adjudicación, tanto en compra como en alquiler, de las viviendas protegidas. Son inaceptables los casos de adjudicación sin sorteo que se han dado en algunos casos hasta ahora. La denuncia de casos de fraude por parte de la población, tanto en éste como en cualquier otro sentido, es un hecho que podría ayudar a disminuir éstos casos.

En cuanto al **sorteo de viviendas protegidas**, creemos que no es justo que dentro de los tramos permitidos, se dé un trato igual a todos los niveles de renta, ya que en el régimen general, por ejemplo, donde el tramo permitido es el mayor, los hogares con rentas medias anuales de 1,5 millones de pesetas, tienen la misma posibilidad de que les adjudique una vivienda que los hogares cuyas rentas medias anuales son de 5,5 millones de pesetas. El sistema de sorteo es mejor que el de adjudicación cerrada, ya que ésta beneficia solamente a los primeros que aparecen en una lista elaborada con unos criterios preestablecidos (normalmente sólo los ingresos) y esto incentiva aún más el fraude.

Proponemos un sistema de sorteo público en el que los distintos grupos de renta tengan un tratamiento distinto, de forma que por ejemplo, por cada medio millón de pesetas menos que se gane, tengan un punto o una probabilidad más en el sorteo.

En este punto, queremos hacer hincapié en la distorsión que supone la actual situación de la fiscalidad en Hego Euskal Herria, y, en concreto, la existencia del fraude fiscal en las rentas que no son del trabajo. Es imprescindible poner en marcha más mecanismos contra el fraude fiscal. En el caso de la adjudicación de las viviendas protegidas podemos ver otra injusticia a la que lleva este fraude, al dar la misma posibilidad de obtener una vivienda a un hogar que en realidad obtuviera más rentas que otros hogares. Puede ocurrir incluso que personas u hogares con ingresos reales por encima del límite establecido, al ocultarlos, se vean beneficiadas.

### **3. UTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACIAS.**

Además de tener la posibilidad de construir más viviendas en suelo calificado para tal fin y dar solución al problema de la escasez de viviendas, es necesaria la utilización de las viviendas vacías existentes en Hego Euskal Herria.

Aumentar los impuestos sobre la segunda vivienda podría ser un hecho que desmotivara a la gente a su posesión, con lo que el número de pisos en el mercado aumentaría, ayudando a bajar a los precios de la vivienda. Este gravamen de la segunda vivienda desmotivaría en mayor grado a los dueños que menos uso dieran a estas segundas viviendas.

Para poner en el mercado las viviendas vacías sería útil un sistema en el que intermediara la Administración, donde el propietario de la vivienda y el inquilino se sometieran a un sistema voluntario. Las Ayudas de Emergencia Social (con una dotación mayor de la que disponen en la actualidad), deberían de dirigirse a garantizar el pago del alquiler para garantizar el pago del mismo para aquellos que realmente no dispongan de ingresos suficientes.

#### **4. AYUDAS PUBLICAS PARA LA COMPRA O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA**

##### **4.1 CUENTA AHORRO-VIVIENDA.**

Nos parece positivo que las administraciones concedan ayudas a la compra de vivienda. Pero creemos que las ayudas deben estar encaminadas por la vía del gasto público (por ejemplo viviendas protegidas) y no tanto de las deducciones fiscales (por ejemplo la cuenta ahorro-vivienda), ya que estas:

- a) Benefician sólo a quienes superan un determinado nivel de renta
- b) Permiten desgravar más a los niveles altos de renta, que son los que pueden acceder a las viviendas más caras (con el límite de inversión deducible de 30 millones de pesetas)
- c) Una cuenta ahorro-vivienda por ejemplo, permite una desgravación inicial mayor para los niveles más altos de renta, ya que, por una parte, la cantidad máxima que se puede desgravar es un porcentaje de la base imponible, y por otra, los grupos pertenecientes a los niveles más altos de renta tienen más posibilidades de destinar mayores cantidades a la cuenta ahorro-vivienda.

#### 4.2 TRATO PREFERENTE A LA COMPRA DE LA VIVIENDA USADA Y PROTEGIDA.

El Gobierno Vasco concede ayudas públicas en créditos de interés más bajo (4,15% es el último dato, aunque es muy variable) al comprar viviendas protegidas o de segunda mano, y no al comprar viviendas nuevas libres. Este es un hecho que valoramos positivamente, ya que por una parte ofrece ayuda adicional a la gente más necesitada, y por otra, prima el uso de viviendas ya existentes sobre la construcción de nuevas viviendas.

### **5. ADECUACION DEL TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS A LAS NECESIDADES.**

El tamaño de las unidades convivenciales ha disminuido considerablemente con el descenso que se ha dado en la población. Por otra parte, han surgido nuevas formas de unidad familiar, que son también de menor tamaño (las unidades convivenciales monoparentales por ejemplo). Consideramos que el mercado de la vivienda debería considerar estos cambios, ya que como consecuencia de las mismas, muchas viviendas de las que se necesitan son de un menor tamaño. Si se construyeran viviendas de un menor tamaño, el precio de éstas podría disminuir, con lo que se solucionaría parte del problema económico de la necesidad de vivienda. A su vez, al construir viviendas menor tamaño, se podrían construir más viviendas en el suelo disponible, y esto también daría una solución parcial al problema de la escasa oferta de vivienda.

### **6. MAS TRANSPARENCIA, MAS SEGURIDAD PARA LOS COMPRADORES DE VIVIENDAS Y RESPETO DE LAS INCOMPATIBILIDADES.**

Creemos que sería conveniente que los Gobiernos tuvieran dotaciones presupuestarias para avales públicos en determinadas circunstancias. Normalmente las hipotecas que se solicitan para la compra de vivienda no cubren el 100% de la cantidad, sino un porcentaje del valor de la vivienda. De esta forma, los compradores de las viviendas tienen que acudir a otro tipo de avales.

También creemos que los promotores y constructores de viviendas deberían de dar un aval a los compradores, que realizan un depósito a cambio de la futura vivienda sin ninguna seguridad.

La Administración debería también ejercitar un **control sobre los arquitectos**, y garantizar que éstos no pudieran ejercitar a favor de sus intereses realizando un diseño o utilizando formas de construcción que hicieran aumentar el precio último de las viviendas. Asimismo, se debería asegurar el cumplimiento de los objetivos buscados con las incompatibilidades de quienes tienen la responsabilidad de elaborar los planes de urbanismo, ya que hoy en día existen vías que, respetando la norma formalmente, hacen posible que esos objetivos no se cumplan.

Otros agentes, como las Cajas de Ahorros, que en parte son públicos, deberían de ejercer un papel público más activo, destinando más dotaciones a éste gran problema de la vivienda dentro de su Obra Social.

Creemos que al igual en todos los otros campos, es necesaria más transparencia en el conjunto del mercado inmobiliario. La Administración no facilita en absoluto el acceso a la información en general ni al de las viviendas protegidas en particular. No nos parece lógico, por ejemplo, que con la excusa de que los requisitos en cuanto al nivel de renta varían mucho, el Gobierno Vasco no edite ni una sola hoja informativa con los requisitos en cuanto al nivel de renta necesario, cuando éstos no han cambiado desde diciembre de 2000. Asimismo, en el caso de las subastas, por ejemplo, en muchas ocasiones, la gente desconoce los bienes que se subastan en cada momento, con lo que unos pocos se aprovechan de esa información para beneficio personal, lo cual, además de no permitir beneficiarse al resto de la población, acaba perjudicando al propietario de la vivienda en este caso. Creemos que la publicación de los bienes a subastar en el Boletín Oficial no es suficiente, y que aunque de una forma discreta, es necesaria más publicidad.

## **7. BIOCLIMATISMO**

Consideramos que tanto el Gobierno Vasco como el de Nafarroa deberían impulsar en la construcción de las viviendas una **arquitectura bioclimática que sea ecológicamente consciente**, (el sostenimiento de una lógica, dirigida hacia la adecuación y utilización positiva de las condiciones medioambientales, mantenida durante el proceso del proyecto, la obra y la vida del edificio y la utilización por sus habitantes). Por tanto, creemos que la Administración debe exigir **que se tengan en cuenta** la ubicación y orientación de las viviendas, los datos climáticos y características del entorno y los sistemas constructivos y materiales propios del lugar.

El carácter bioclimático de la arquitectura se consigue mediante la **combinación de** la optimización de la gestión de los recursos, la limitación de la emisión de

residuos, el uso racional de la energía, el ahorro energético, la utilización de energías renovables y la construcción sana.