

Noticias publicadas en Diario Vasco sección Gipuzkoa, el lunes día 16 de Abril de 2012

VIVIENDA

Obtener una VPO en Gipuzkoa es siete veces más difícil que en Araba

LA CRISIS DESPLOMA UN 15% LA RENTA MEDIA DE LAS FAMILIAS ADJUDICATARIAS, QUE SE QUEDA EN 19.200 EUROS

16.04.12 - 01:53 - LUIS LÓPEZ | [SAN SEBASTIÁN.](#)

BUSCANDO PISO

84.376

familias vascas optaban el año pasado a conseguir un piso protegido, lo que supone el 8,5% del total de núcleos familiares que hay en la comunidad autónoma. Solo alcanzaron su objetivo 6.845, y más de la mitad eran alaveses, pese a ser el territorio menos poblado.

Si uno quiere una vivienda de protección oficial, lo mejor es ser alavés. Durante el año pasado se adjudicaron en ese territorio más de 3.500 pisos (el 52% de todos los entregados en Euskadi), y eso ha logrado cubrir el 37,3% de la demanda. Es decir, casi cuatro de cada diez familias alavesas que optaban a una casa subvencionada la han conseguido. Mientras, en Gipuzkoa los cerca de 1.800 pisos adjudicados solo han conseguido contentar al 5,3% de quienes optaban a ellos, lo que significa que los alaveses tienen siete veces más posibilidades de acceder a una VPO que los guipuzcoanos. Los vizcaínos lo tienen peor, porque en este territorio durante el año pasado solo se ha satisfecho el 3,6% de la demanda.

Todos estos datos aparecen en el informe 'Análisis de equidad en la adjudicación de vivienda protegida en la CAPV en 2011', elaborado por el Observatorio Vasco de la vivienda. Como cifra general, hay que recordar que los 6.845 pisos protegidos adjudicados el pasado ejercicio solo han cubierto el 8% de la demanda global de la comunidad autónoma, que se elevaba a un total

de 84.376 familias. Pero, como queda dicho, se registran grandes diferencias entre los tres territorios, y por eso los técnicos inciden en la «necesidad de avanzar y mejorar los niveles de equidad territorial».

Es cierto que ya desde 2008 los alaveses vienen teniendo muchas más oportunidades debido al auge de la VPO en este territorio. Sin embargo, lo ocurrido en 2011 rompe con la evolución histórica y abre una brecha enorme. Así, mientras en 2010 se cubría el 15,6% de la demanda alavesa, el pasado ejercicio se duplicó hasta el mencionado 37,3%. Por el contrario, Gipuzkoa mejoró levemente al pasar del 4,1% al 5,3% y Bizkaia se mantiene algo por encima del 3%.

¿Por qué ocurre esto? «Porque en años anteriores más de la mitad de la VPO se levantaba en Araba», explica Mario Yoldi, director de Planificación del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Y a esto se une que se trata del territorio menos poblado, de manera que el ratio de adjudicaciones se dispara. «Ahora se están iniciando más promociones en Bizkaia y Gipuzkoa», continúa Yoldi, pero los efectos de este cambio de tendencia solo serán perceptibles dentro de unos años.

Por eso, a corto plazo (para este año y el que viene), Araba seguirá produciendo vivienda protegida muy por encima de los otros dos territorios. Pero, lo que es más grave, más de la que hace falta. «La demanda se va cubriendo y vamos a tener serios problemas para poder colocar los pisos en Vitoria», prevé el experto. Un problema este que desde hace meses se veía venir: en Araba va a haber más VPO de la que es necesaria, mientras que en Gipuzkoa y Bizkaia miles de familias siguen esperando que les toque esta particular lotería.

Falta de financiación

Sin embargo, podría hacerse otra reflexión. Desde hace meses se está abriendo la puerta de viviendas protegidas en Vitoria a guipuzcoanos y vizcaínos porque ya no quedan alaveses que opten a ellas. Es decir, la demanda parece estar saciada. ¿Cómo es posible entonces que el estudio señale que se ha cubierto 'sólo' el 37%? ¿No debería estar cubierta ya el 100%? El director de Planificación explica que el motivo de que esto ocurra es que son muchos los inscritos alaveses en Etxebide que, aún optando a una VPO y siendo adjudicatarios, se ven obligados a renunciar al piso por motivos económicos o porque no logran que las entidades financieras les concedan una hipoteca. En esos casos, corren las listas y cuando ya no quedan interesados locales se echa manos de los 'forasteros'.

Naturalmente, este es un efecto de la crisis. Pero hay más. El informe del Gobierno Vasco, al hablar de equidad, también analiza su dimensión económica. Es decir, cuánto ganan de media las familias que acceden a una VPO. Entre 2005 y 2009 no dejaba de crecer la renta de los adjudicatarios, y en esos cinco años pasó de 17.783 euros anuales a 22.663. Pero en este punto llegó lo más duro de la recesión y comenzó el desplome. El año pasado las familias que se hicieron con un piso protegido ganaban de media 19.235 euros, un 15% menos que dos años antes.

Con todo, esta caída tiene una lectura «positiva», señalan desde el departamento dirigido por Iñaki Arriola. En 2009 había una diferencia notable entre la renta media de los demandantes

(19.917 euros) y de los que finalmente resultaban adjudicatarios (los mencionados 22.663 euros). Es decir, a la hora de formalizar el contrato las entidades financieras parecían realizar una criba y concedían el préstamo solo a los más solventes. Sin embargo, el año pasado «el diferencial se ha reducido al nivel más bajo de la historia», explica Yoldi. En cifras, las 84.000 familias que pedían una VPO ganaban de media 19.151 euros, y las 6.500 que finalmente lo consiguieron, 19.235. Es decir, la diferencia entre unos y otros se ha disipado.

Menos dinero, más alquiler

Por último, resulta reveladora la disparidad existente entre el perfil económico de quienes se hacen con un piso protegido en propiedad y quienes lo adquieren en alquiler. Porque el arrendamiento, aún siendo una opción que cada año cuenta con más adeptos, sigue estando restringido a las rentas más bajas. De media, quienes alquilaron una VPO ganaban el año pasado 13.786 euros, mientras que los que pasaron a ser propietarios ingresaban 23.677.

Aquí también ha habido cambios en los últimos años como efecto de la crisis. Pero, sobre todo, en Etxebide han constatado variaciones en la demanda entre las rentas más modestas. «Ahora, los estratos más bajos son más altos que nunca», explica el director de Planificación. Es decir, las familias que ganan menos ni se inscriben, sabedoras de que su situación económica no les va a permitir hacer frente a un alquiler ni mucho menos a una hipoteca que, en cualquier caso, ninguna entidad financiera les va a conceder.

AL DÍA LOCAL

Un 8,5% de las familias vascas quiere un piso protegido

16.04.12 - 01:51 - L.L. | [SAN SEBASTIÁN.](#) Si aún hacían falta pruebas de que el desplome del mercado inmobiliario no es tanto debido a que no hay demanda, sino a que los interesados no tienen posibilidad de comprar, aquí va una. Según el informe del Gobierno Vasco, las más de 84.000 familias que en 2011 optaban a una VPO suponen el 8,5% del total en Euskadi. Es decir, casi uno de cada diez vascos acude al mercado protegido en busca de una vivienda.

En este apartado también se detectan notables diferencias territoriales. En Araba, donde la demanda está mucho más cubierta tras años de producción desmedida de VPO, el porcentaje de núcleos familiares que buscan un piso subvencionado es del 6,5%. Mientras, en Bizkaia sube al 8,6%, y en Gipuzkoa, el territorio con el precio del ladrillo más disparado (San Sebastián es la capital más cara del Estado), la cifra escala hasta el 9,4%.