

«En hipotecas de más de diez años lo recomendable es un interés fijo»

iedad, «cuando la población alavesa representa el 15% en el conjunto de Euskadi. También es un dato representativo» de la menor demanda de vivienda.

A pesar de que el precio medio de alquiler se sitúa en esos 709,7 euros, también los hay por menos y los más solicitados «rondan los 650», admiten agentes inmobiliarios, «pero esos pisos vuelan». Porque además la oferta es escasa y el parque de viviendas para arrendar en Vitoria –y por extensión en Álava– es el más reducido de las capitales vascas.

La propia encuesta sobre oferta inmobiliaria realizada por el Departamento vasco revela que de las 944 viviendas en el mercado libre que se movieron de media en 2017, apenas el 12% correspondieron Álava –114–, mientras que en Bizkaia la oferta disponible fue de 679 y en Gipuzkoa, de 151.

Sin el 'boom' turístico

Otro motivo por el cual Vitoria y el conjunto del territorio se mantienen al margen del desbocado aumento de precios, siempre en comparación con Bilbao y San Sebastián, es la menor repercusión del fenómeno de los pisos turísticos. «En Donosti ya se ha convertido en un auténtico problema porque resta mucha oferta residencial», admite Mario Yoldi, y en consecuencia los alquileres crecen de manera considerable. En Madrid y Barcelona, «también por este 'boom' de las viviendas turísticas, los arrendamientos se han disparado», al igual en zonas de playa como Santa Cruz de Tenerife o Palma de Mallorca.

La capital alavesa juega en otra liga pero en comparación con ciudades de su entorno sí mantiene los alquileres en el mercado libre más elevados con 8,4 euros el metro cuadrado. Así, en Pamplona el precio ronda los 7,8 –630 euros de media al mes–, en Santander los 7,6 –610 euros– y en Logroño los 5,7 euros el metro cuadrado –460 al mes–, según diferentes estudios consultados. «La cultura del alquiler hay que potenciarla, en Euskadi estamos por debajo de la media española y muy lejos de Europa», concluye el director de Planificación de Vivienda.

El experto fiscal Alfonso Segovia recomienda este tipo de préstamos inmobiliarios «para evitar riesgos a largo plazo» aunque ahora el euríbor sea negativo

■ J. C. BERDONCES

VITORIA. La compra de una vivienda no es una decisión que se tome muchas veces en la vida. Requiere, por tanto, de un análisis minucioso, tanto a la hora de elegir la zona y las características de esa casa como de decantarse por la fórmula de pago –aunque uno de cada tres pisos que se adquieren en Euskadi, según el Consejo Nacional de la Notaría, se abona al contado–. Una hipoteca a interés fijo o un préstamo sujeto a la variación del euríbor. Ahí radica el dilema cuando se acude a la entidad financiera a firmar ese compromiso. «Si es a más de diez años, lo recomendable es un interés fijo», asegura a EL CORREO el experto fiscal Alfonso Segovia.

Porque a pesar de que en el actualidad el euríbor, índice de referencia que marca el tipo de interés medio al que numerosos bancos con-



Segovia es socio del despacho de abogados BK Consulting. ■ I. AIZPURU

LA CLAVE

Hasta dónde hipotecarse
«No es conveniente que el desembolso al mes supere el 30% de los ingresos»

ceden sus créditos, esté en negativo –al -0,19–, «no siempre se va a mantener en eso registros. Lo hemos visto al 5% pero ya no nos acordamos». Y este abogado, socio del despacho BK Consulting, recomienda «mantener la cautela».

Decantarse por una hipoteca variable puede suponer, de entrada, pagar menos dinero que con un tipo

fijo que ahora los bancos lo tienen en torno al 2,5% de media «porque el euríbor está por debajo de cero. Pero de esa manera existe una seguridad a futuro». Y cuando la inyección de dinero «del Banco Central Europeo a las entidades se paralice, no tendrán otro remedio que subir esos tipos», añade Segovia, y volverán las oscilaciones.

En Euskadi, más estabilidad

¿Quién está en disposición de comprometerse a un préstamo variable? «Quienes gozan de una capacidad económica elevada y una subida de 100 ó 200 euros no le suponga ningún problema», señala. Según el estudio anual del Instituto Nacional de Estadística, el porcentaje de hipotecas fijas se situó el año pasado en España en torno al 35%. En Euskadi ese dato está por encima y, por ejemplo, el 43% de los clientes de Kutxabank se inclinó por fórmulas de financiación que ofrecen una mayor estabilidad.

Al margen de cómo resolver ese dilema hipotecario, Alfonso Segovia pone el foco en «saber hasta dónde llegar a la hora de pagar las cuotas mensuales. No es conveniente que el desembolso supere el 30% de los ingresos. Por encima de esa proporción pueden llegar los problemas». Y recuerda por último que «el notario no va a ser la persona que asesore en la firma del préstamo. Previamente se debe consultar con un experto aspectos como la comisión de apertura, qué sucede en caso de cancelación anticipada o las revisiones de tipos».

Hay datos que, sin pausas para abrir el foco e iluminar el contexto, resultan tan llamativos a los ojos humanos como los chalecos reflectantes. Pero a nada que nos tomemos el tiempo necesario en el afán de justificarlos van encendiendo el camino de las luces intermitentes que revelan la avería. Porcentajes chocantes para quien los lee de nuevas y sin un ápice historicista que los avale, pero lógicos si entendemos que Vitoria encarna dentro del mercado inmobiliario una isla con autonomía propia dentro del archipiélago vasco. Tan sencillo como levantar la vista, establecer comparaciones entre el desarrollo urbano propio y el de las otras capitales de la comunidad

EL TRAGALUZ
Ángel Resa

ISLA EN EL ARCHIPIÉLAGO



autónoma y entender de golpe la peculiaridad alavesa.

El distinto precio de los alquileres según la geografía autóctona sólo se entiende si antes, en su tiempo, comprendimos lo sorprendente. Me refiero a aquellos artículos periodísticos basados en estadísticas y hechos reales que distinguían poderosamente a Vitoria del entorno. Recuerdo titu-

lares que venían a decir que tres cuartas partes del parque de viviendas de protección oficial en Euskadi se concentraban en el suelo desparramado de este municipio tan pionero en tantas cuestiones. Resulta que el 15% de la población vasca, décima arriba o abajo, vive en Álava y sólo el 11,5% se empadrona en Vitoria. De ahí la enorme desproporción

entre la amplia oferta local de VPO y la escasa en el resto del País Vasco. Ni qué decir tiene que abundante gente joven estrenó piso de alquiler o en propiedad en esas dos alas desplegadas y sus afluentes (Salburua y Zabalzana) que ni siquiera amagaron brotes en Bizkaia y Gipuzkoa.

Además, y por mucho que transitemos la senda buena para atraer visitantes, andamos lejos de las cifras de turistas que colman, por ejemplo, el marco incomparable de La Concha. A más interés foráneo, precios de casas al alza. De ahí que la capital de Euskadi aún mantenga rentas inmobiliarias razonables. Mientras, si eso, hablamos algún día de los alquileres de San Sebastián, que cuestan una 's' y la mitad de la otra.

TASACIÓN OFICIAL
HERENCIAS DE JOYAS Y PARTICIONES FAMILIARES
Maite Fuentes
GEMÓLOGA ESPECIALISTA EN DIAMANTES Y PIEDRAS DE COLOR
TASADORA COLEGIADA IGE Nº 212 AETA Nº 188
FRIDA
AVDA. GASTEIZ, 45. VITORIA - TEL. 945 24 07 70

COLABORA
Caritas
945 23 28 50
www.caritasvitoria.org

ESTAMOS ESPECIALIZADOS EN LA REFORMA Y REHABILITACIÓN DE PISOS Y EDIFICIOS APOSTANDO POR SU EFICIENCIA ENERGÉTICA

REVISA
REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Capelamendi 1, Pabellón 42 - Vitoria-Gasteiz - 945 303 452
www.revisharehabilitaciones.com

GASOIL

24 HORAS **ONAINDIA** ESTACIONES DE SERVICIO

SUMINISTRO
INDUSTRIA, CALEFACCIÓN, AGRICULTURA
TRANSPORTE, PARTICULARES
638 428 199 dispetrol@dispetrol.es