

Vivienda, alimentos y energía castigan el poder adquisitivo de los guipuzcoanos

El precio de una casa, llenar la cesta de la compra y repostar combustible suben de media el doble que los sueldos en la última década

MIKEL MADINABEITIA
San Sebastián

Trabajar hoy en Gipuzkoa no rinde lo mismo que hace una década. Aunque la nómina de un guipuzcoano medio ha aumentado de los 25.100 euros brutos anuales en 2016 a bordear los 31.000 euros a cierre de 2025 –un incremento nominal del 23,5%–, la sensación generalizada en las familias es de un estrechamiento financiero persistente. Esta paradoja eco-

nómica se explica al observar cómo la inflación general acumulada del 25,1% anula por completo la mejora de los sueldos. Sin embargo, la brecha real no la marca el Índice de Precios al Consumo promedio-IPC–, sino el comportamiento desbocado de los bienes de los que ningún hogar puede prescindir: el techo, la cesta de la compra y el transporte diario. Esa es la verdadera cuesta de la última década. La que está castigando el bolsillo de los guipuzcoanos, ya que la subida conjunta de vivienda, compra y carburante es el doble que el alza de los salarios.

El epicentro del mordisco a las finanzas familiares se localiza sin duda en el mercado inmobiliario, donde adquirir una vivienda o pagar la renta mensual se ha convertido en un obstáculo severo para el presupuesto doméstico de muchos guipuzcoanos. Según los datos oficiales del Colegio de Registradores, el metro cua-

drado libre en Gipuzkoa ha pasado de los 2.450 euros de media a rozar los 3.550 euros, acumulando una subida del 44,9% que duplica la evolución del salario del territorio.

El salto se aprecia con mucha mayor claridad si se mete en la ecuación a San Sebastián, una de las plazas más caras del país, cuyo precio se situó a finales de 2025 en casi 6.000 euros el metro cuadrado. En este caso, la subida es del 100% en diez años, de los 3.060 euros de 2015 hasta la citada cifra. Un hecho que provoca que muchos donostiarras deban buscar una casa fuera de su lugar de nacimiento, recurriendo al extrarradio, al resto del territorio o incluso a verse obligados a trabajar en el extranjero si encuentran una oferta atractiva, lo que acarrea problemas en el talento laboral que debe relevar a las actuales plantillas.

Un fenómeno paralelo al registrado en el mercado del arrendamien-

to mediante las fianzas del Gobierno Vasco (EMAV), donde la renta media mensual ha escalado de los 620 euros a más de 890, un sobrecoste del 43,5%. Hoy, un hogar guipuzcoano destina más de un tercio de su nómina íntegra únicamente a mantener un techo, neutralizando cualquier capacidad de ahorro.

Existe una creencia muy extendida de que el IPC mide la evolución de absolutamente todo lo que pagamos en nuestro día a día. Sin embargo, el indicador oficial de la inflación tiene una grieta metodológica determinante: la compra de una vivienda no está incluida en su cálculo. Para los organismos estadísticos oficiales, como el INE en España o Eurostat en Europa, adquirir un piso no se considera un gasto de consumo corriente –como comprar pan, pagar la factura de la luz o llenar el depósito del coche–, sino una inversión patrimonial a largo plazo. Por esta razón técnica, ni el precio final de venta de las casas ni el importe mensual de las cuotas hipotecarias computan dentro de la cesta de la compra con la que se calcula la inflación oficial.

Lo único relacionado con el techo familiar que el IPC sí contabiliza son los costes asociados al uso directo de la vivienda. Esto incluye el precio del alquiler residencial, los suministros de energía y agua, las basuras, los gastos de la comunidad de propietarios y las pequeñas reparaciones de mantenimiento. La gran paradoja del sistema radica en que,

mientras el pago mensual de un inquilino sí suma para la inflación, la decisión de comprar una casa –que representa el mayor desembolso económico de la vida de cualquier familia– queda completamente fuera de la foto estadística del coste de la vida.

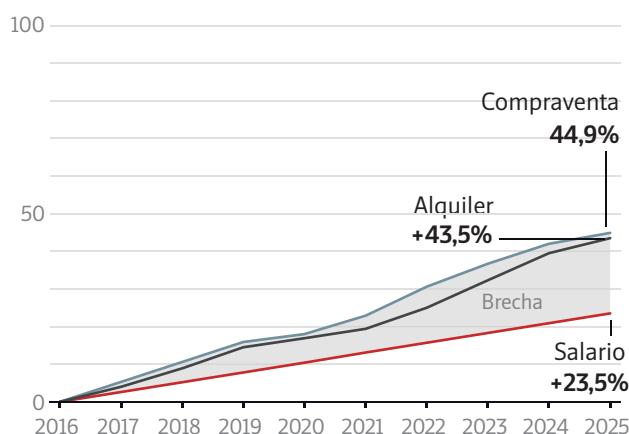
Esta exclusión genera un punto ciego fundamental que explica por qué la sensación económica en la calle es de mucha más asfixia que la que reflejan las cifras oficiales del Gobierno. Cuando el precio de los pisos se dispara en un territorio con fuerte presión inmobiliaria como Gipuzkoa, acumulando encarecimientos de más del 44% en una década, esa escalada no añade ni un solo decimal a la tasa oficial del IPC. Al ignorar el esfuerzo financiero necesario para acceder a la propiedad, el índice oficial da la falsa impresión de que la vida se ha encarecido a un ritmo moderado, enmascarando el mordisco más severo que sufre el presupuesto y la capacidad de ahorro de los ciudadanos.

A la presión inmobiliaria se le suma el encarecimiento de la cesta de la compra, que actúa como un desgaste silencioso pero constante en la economía cotidiana. Llenar el carro del supermercado cuesta un 47,5% más que hace diez años, con episodios críticos como el vivido en 2022, cuando la crisis energética y de suministros derivada de la guerra entre Rusia y Ucrania disparó los productos básicos un 8,5% dentro del IPC de Gipuzkoa. Alimentos esenciales como

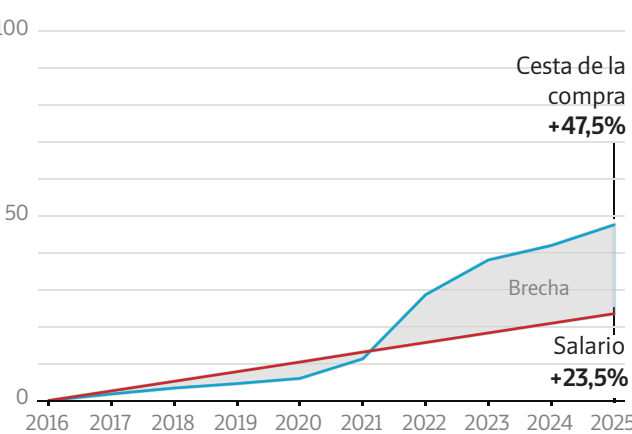
La vivienda y la cesta de la compra crecen al doble del ritmo que los sueldos

Precios y sueldos igualados a 100 en 2016 para medir su subida en la misma regla

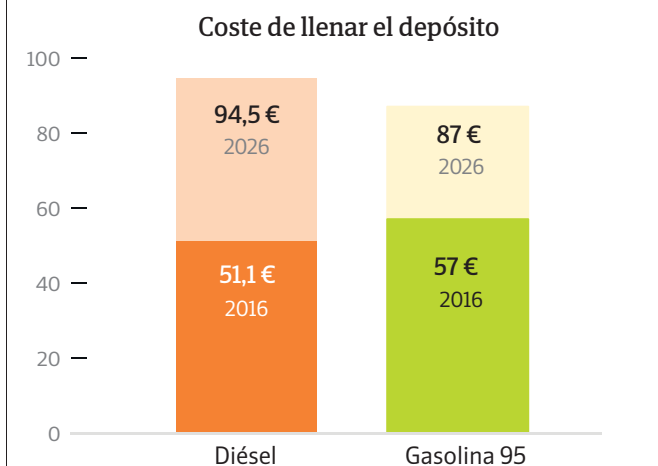
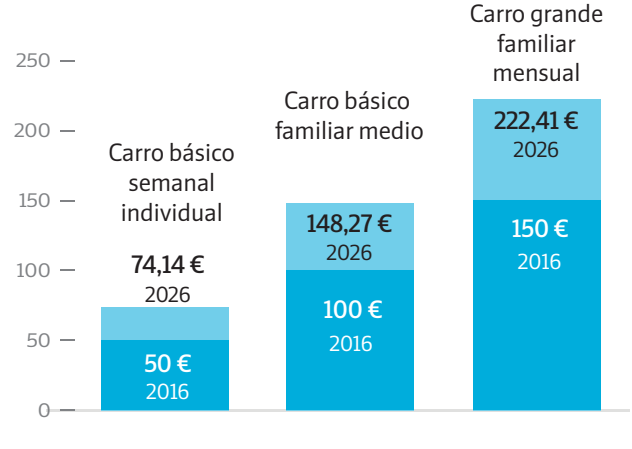
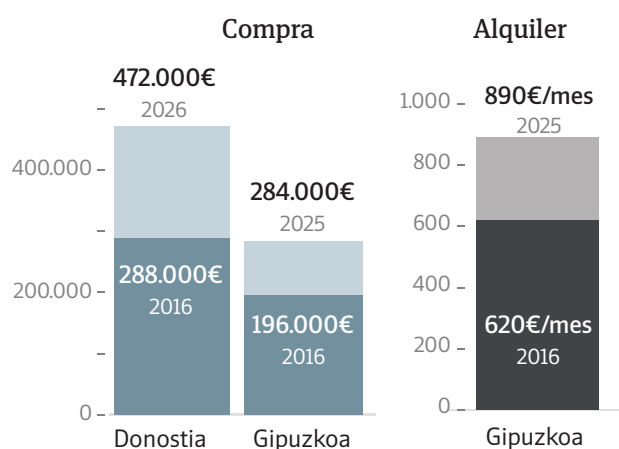
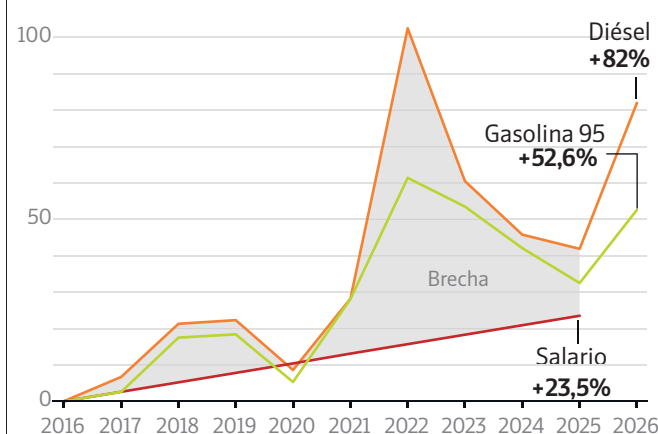
Vivienda



Cesta de la compra



Carburantes



LAS CIFRAS

276.000

euros cuesta un piso de 80 metros cuadrados en Gipuzkoa con los datos a cierre de 2025.

210%

ha llegado a subir el precio del aceite de oliva, de costar 3,5 euros a superar los 10 en algunos años.

65%

de encarecimiento ha registrado el precio de la luz en el mercado regulado.

MASSIMO CERPELLI (ANALISTA)

«La vivienda funciona como un impuesto invisible sobre el empleo y la competitividad»

el aceite, los lácteos, las legumbres, las carnes o el pescado han registrado incrementos muy superiores al ritmo de actualización de los convenios colectivos, obligando a los consumidores a modificar sus compras habituales para ajustar el gasto mensual.

Los combustibles

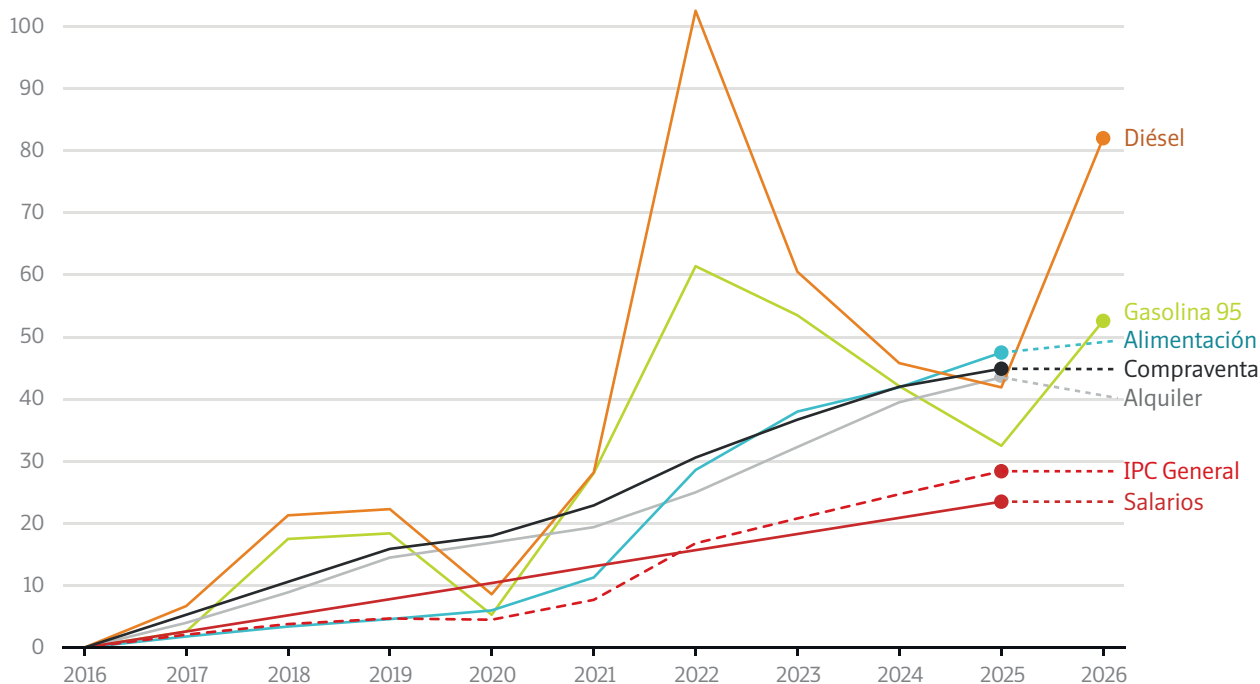
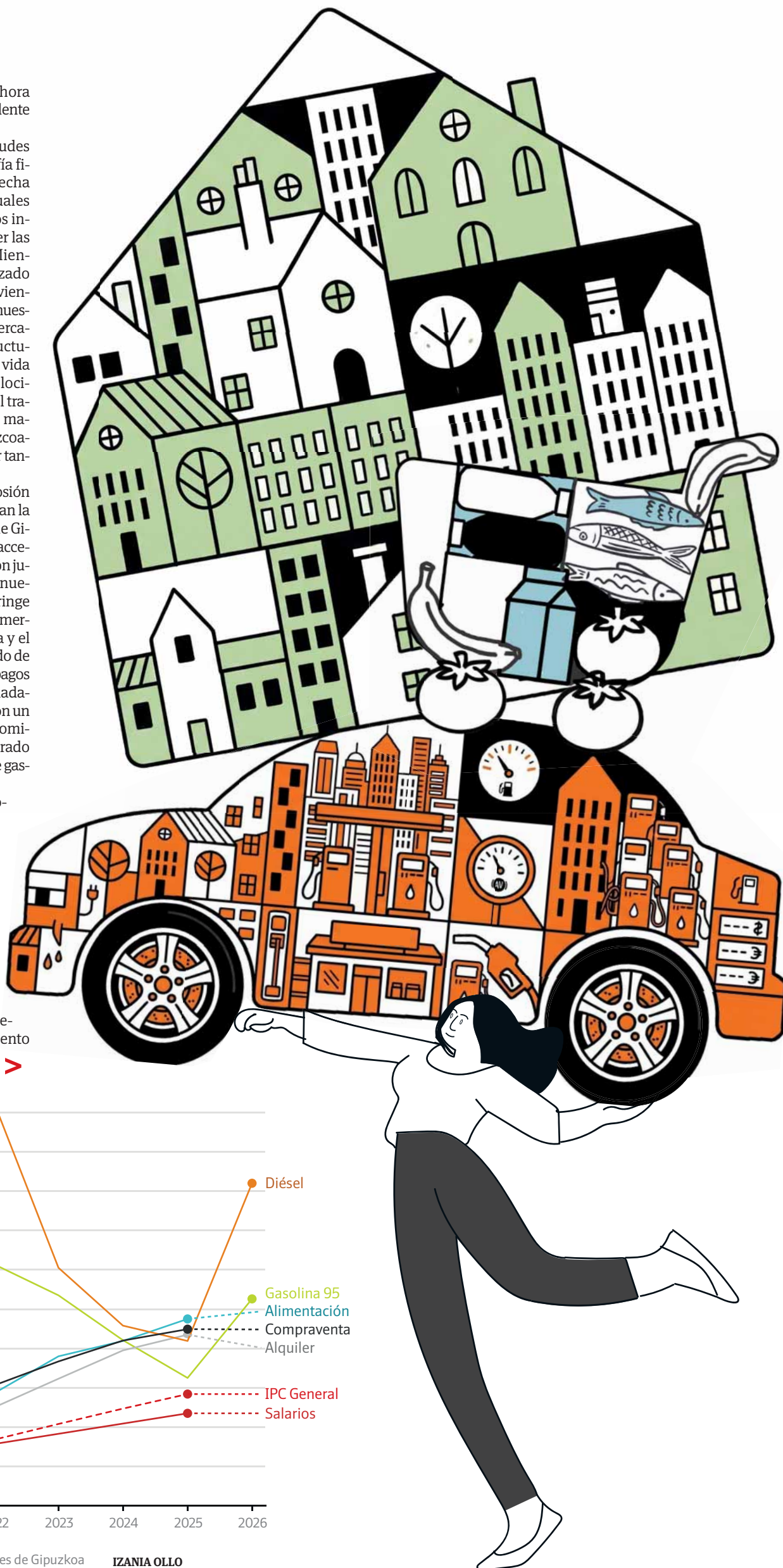
El tercer pilar de esta pérdida de capacidad adquisitiva lo constituye la movilidad, un factor clave en un territorio con un fuerte perfil industrial y una elevada intensidad de desplazamientos hacia los polígonos de comarcas como el Goierri, Debagoiena o Buruntzalde. Llenar un depósito de gasolina sin plomo 95 cuesta hoy un 52% más que en 2016, tras subir de los 1,14 a los 1,74 euros el litro. Pero el impacto más severo lo sufren los conductores de vehículos diésel, el combustible utilizado por el sector del transporte, que han presenciado un salto del 82% en el precio por litro, pasando de 1,022 a 1,89 euros. Un trayecto cotidiano de ida y vuelta al puesto de trabajo que antes suponía un desem-

bolso secundario representa ahora una factura fija mensual equivalente a varios días enteros de salario.

Al cruzar todas estas magnitudes se dibuja la auténtica radiografía financiera del territorio: una brecha de más de 20 puntos porcentuales entre lo que han aumentado los ingresos y lo que cuesta mantener las necesidades vitales básicas. Mientras los sueldos se han revalorizado un 23,5%, la combinación de vivienda, alimentación y carburantes muestra un encarecimiento medio cercano al 48%. Esta asimetría estructural demuestra que el coste de la vida esencial ha avanzado a una velocidad doble que la retribución del trabajo, recortando el margen de maniobra de la clase media guipuzcoana. Son datos que secundan, por tanto, la percepción en la calle.

Las consecuencias de esta erosión del poder de compra condicionan la estructura social y económica de Gipuzkoa. El encarecimiento del acceso al hogar frena la emancipación juvenil y retrasa la formación de nuevas familias, al tiempo que restringe el consumo discrecional en el comercio de proximidad, la hostelería y el ocio local. Sin un colchón holgado de renta disponible tras abonar los pagos ineludibles de cada mes, la ciudadanía afronta los próximos años con un escenario donde el aumento nominal de los ingresos ha enmascarado una pérdida real de capacidad de gasto en el día a día.

El diagnóstico económico sobre la evolución del poder adquisitivo en Gipuzkoa exige matizar la definición técnica de pérdida salarial. Massimo Cermelli, doctor de Economía de la Universidad de Deusto, observa que, al contrastar el salario medio con el IPC general, los sueldos han registrado una subida cercana al 23,5% frente a una inflación global del 25%, lo que refleja un panorama de «estancamiento o de una ligera pérdida de salario real» más que un colap- ➤



«Hay margen para recuperar salarios, pero banca y energéticas distorsionan la foto real»

> so generalizado de las rentas. Sin embargo, el verdadero problema socioeconómico emerge al diseccionar la cesta de la compra y aislar los gastos estrictamente esenciales. Mientras que el índice general amortigua la media, bienes insustituibles como la alimentación, los carburantes y, de forma exasperante, la vivienda, han sufrido un encarecimiento desproporcionado que asfixia el presupuesto diario de los hogares.

Dualidad en la vivienda

Esta sobrevaloración de los costes habitacionales ha terminado por fracturar el tejido social del territorio, reproduciendo un esquema de segmentación similar al experimentado históricamente en el ámbito laboral. Cermelli advierte de que «igual que pasó con el mercado laboral, ahora tenemos la dualidad del mercado de acceso a la vivienda», donde la subida del inmobiliario no empobrece a la sociedad de forma uniforme. Quienes adquirieron su propiedad hace años han experimentado una revalorización patrimonial «superior al 20% o 30%», mientras que los jóvenes e inquilinos que intentan acceder hoy al mercado se topan con un muro insostenible. Esta brecha generacional no solo penaliza la capacidad de ahorro y consumo, sino que «retrasa la emancipación y la formación de nuevas familias», condenando a las nuevas cohortes a una acusada pérdida de accesibilidad.

El impacto de este desequilibrio ha dejado de ser un dilema estrictamente social para consolidarse como una amenaza directa para el tejido productivo guipuzcoano. La imposibilidad de encontrar un techo a un precio razonable en Donostia y sus municipios limítrofes dificulta seriamente que las empresas y los servicios públicos puedan atraer y retener profesionales cualificados, afectando a desde técnicos industriales hasta sanitarios y docentes. Ante esta tesitura, el analista subraya que «la vivienda acaba funcionando como una especie de impuesto invisible sobre el empleo y sobre la competitividad del territorio». De este modo, la carestía residencial opera como un filtro expulsor de talento que erosiona el dinamismo económico.

Para reconducir este ciclo, Cermelli sostiene que la respuesta no debe limitarse a «subvencionar la demanda», una vía que termina trasladándose a los precios finales si no se amplía la oferta disponible. La recuperación del poder adquisitivo debe cimentarse, a su juicio, en mejoras de la «productividad» e ir acompañada de intervenciones estructurales sobre el parque inmobiliario. Entre las prioridades, señala la urgencia de agilizar «licencias de edificación, potenciar la colaboración público-privada para el alquiler asequible, ofrecer seguridad jurídica a los pequeños arrendadores para movilizar la vivienda vacía y vertebrar una red eficiente de transporte público» desde comarcas periféricas para destensar los precios de la capital.

Agustín Markaide Expresidente de Eroski

El experto analiza las cicatrices de la inflación y advierte sobre la creciente brecha entre jóvenes y propietarios

MIKEL MADINABEITIA
San Sebastián

Agustín Markaide, expresidente de Eroski y analista económico, disecciona para DV las claves económicas de la última década en el bolsillo de los guipuzcoanos. Markaide advierte de que el futuro del territorio pasa por recuperar el poder adquisitivo sin lastimar la competitividad empresarial, apostando por una fiscalidad inteligente y la colaboración público-privada para blindar la cohesión social. Al pan, pan, y al vino, vino.

– ¿Se está empobreciendo la clase media guipuzcoana?

– Se ha empobrecido, de hecho. Pero ha sido sobre todo durante los años post-pandemia por el pico inflacionario. La crisis de inflación alimentaria tuvo como causa-origen la guerra de Ucrania que afectó a los cereales básicos, y los impactos recientes han tenido relación con la crisis energética por la guerra de Oriente Medio, afectando al petróleo y derivados, sin contar con la sequía que afectó al aceite de oliva o las crisis en las cadenas logísticas desde China o Suez.

– ¿Y la de la vivienda?

– Tiene un ciclo natural largo de resolución por el desajuste entre oferta y demanda. Hoy el esfuerzo para comprar una vivienda con un salario es parecido al de 2008, y sigue siendo mucho mayor en la capital que en otros municipios de Gipuzkoa. La demanda se ha activado por el incremento de población, sobre todo por la inmigración, y especialmente por la reducción progresiva del tamaño de las familias, lo que hace más cara por persona la inversión. La oferta, por su parte, ha tenido impactos que han reducido la disponibilidad de viviendas, como su destino al turismo.

– (...)

– Por otra parte, las medidas públicas sobre el mercado han beneficiado a los que ya tienen piso en alquiler, pero han desanimado a los propietarios, por lo que la oferta se ha reducido notablemente.

– Hay amenazas para el futuro.

– Sí, ya que existen causas estructurales a largo plazo como el estancamiento de la productividad, una alimentación más cara por ser más sostenible, y mayores costos ambientales y demográficos por el envejecimiento. Pero también hay esperan-



Agustín Markaide reconoce impactos desiguales en la sociedad. MIGUEL TOÑA

zas que pueden jugar a favor, como la revolución tecnológica y la IA para mejorar la productividad, y una mayor generación de valor por tener mayor población.

– ¿Cómo cambia el comportamiento del consumidor cuando la alimentación sube al doble de velocidad que la nómina?

– Los impactos son desiguales, afectando de forma diferente a empleados privados, empleados públicos, autónomos, pensionistas y otros trabajadores con empleo precario o sumergido. Si el empleo se estima como no estable, la acción de consumo es muy precavida y afecta a decisiones de equipamiento no cotidiano, desde cenar fuera o viajes hasta reformas, vivienda y compra de coche. Si el importe real de los ingresos a corto es escaso, se prioriza el día a día y se maximiza y restringe la ecuación de valor por dinero, afectando desde la compra de carne o pescado al uso del tiempo libre. Así, los pensionistas públicos, empleados públicos y empleados de grandes empresas o empresas muy competitivas tendrán mejores

condiciones para mantener su ritmo de vida a medio plazo. Y otra cosa.

– Dígame.

– El consumidor se ha desplazado a otros aceites, a carnes y pescados más baratos, o ha optado por productos de marca de distribuidor. La alimentación ha pasado a ocupar un lugar no preeminente en la cesta de gastos familiares; de haber sido la mitad del gasto hace 50 años, ahora representa uno de cada seis euros.

– ¿Tienen las empresas guipuzcoanas margen de rentabilidad para subir los salarios de forma importante sin perder competitividad?

– Esa es la clave, y es el 'canario en la mina'. En tiempos de crisis que im-

pactan sobre el ciudadano normalmente la parte del valor añadido total de la economía que se destina a los salarios crece, como pasó en 2008-2011 o con el Covid, y cuando la situación se normaliza la retribución al capital se recupera. En este momento, la retribución al capital es más elevada que en el Covid, y, al menos aparentemente, hay margen para recuperar los niveles adquisitivos de los salarios. Pero hay que hacer lecturas más pormenorizadas que las que dictan las medias, porque en los datos que barajamos están influyendo de forma determinante los resultados de las empresas financieras y energéticas, muy beneficiadas por la subida de tipos de interés o de precios de la energía y, aunque son muy pocas empresas, son muy relevantes.

– Esta erosión del poder adquisitivo no afecta de la misma forma a mayores propietarios que a jóvenes sin independizar. ¿Cómo compromete esta brecha la cohesión social y el futuro económico?

– Hoy tenemos una alta concentración de riqueza acumulada en familias de mayor edad y con menos hijos que en generaciones anteriores, y esa riqueza se va a concentrar más a través de la donación o herencia. Las tres cuartas partes de la riqueza de Gipuzkoa se basa en la vivienda, y más del 90% de las familias guipuzcoanas de más de 65 años es propietaria. Pero los nuevos troncos familiares van a depender mucho más de sus propias condiciones y tendrán que soportar un peso notable del alquiler o de la hipoteca en comparación con las otras. La fiscalidad y el gasto público juegan un papel esencial para que esa brecha no se traduzca en una desigualdad de oportunidades en salud, educación o vida digna. La desigualdad afecta a la cohesión y con el tiempo crea guetos, lo que afecta a la seguridad.

– ¿Qué medidas son imprescindibles para corregir ese desequilibrio?

– En primer lugar, asegurar la competitividad permanente de la economía 'abierta' frente al exterior, por el efecto multiplicador que tiene sobre el resto de la economía para emprender, innovar e invertir. En segundo lugar, la anticipación y planificación; hay que atreverse a abordar los retos inevitables del inmediato futuro en clima o población, que necesitarán de recursos públicos ingentes. En tercer lugar, la vivienda también necesita de visión y acción a largo plazo: si la promoción económica pública se focaliza principalmente en la capital y su entorno, la demanda se polarizará dificultando el acceso, mientras que una acción sobre el conjunto de las comarcas de Gipuzkoa puede ofrecer alternativas más accesibles.

– ¿Alguna medida más?

– Sí, es clave la acción coordinada público-privada, siendo las cooperativas de vivienda un ejemplo. Por último, es imprescindible la gestión de la cohesión social, así como un gasto público y una fiscalidad pública competitiva.

RECETAS

«Es clave la coordinación público-privada, la gestión de la cohesión social, y una fiscalidad y gasto público que sean competitivos»