

EL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO OFERTADA EN LA CAPV CRECE UN 3,7% ANUAL EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2007

LA TASA REFLEJA EL INCREMENTO MÁS BAJO DE LOS ULTIMOS CINCO AÑOS

Atendiendo a los datos ofrecidos por la [Estadística de Oferta Inmobiliaria 3 trimestre de 2007, informe completo \(pdf, 515 Kb\)](#) elaborada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, el precio medio de las viviendas usadas ofertadas en la CAPV en el tercer trimestre de 2007 asciende a 4.364 €/m², lo que representa un crecimiento anual del 3,7%. Esta tasa refleja el incremento más bajo registrado en los últimos cinco años.

A este respecto, es preciso mencionar el elevado incremento observado en el volumen de [viviendas usadas \(pdf, 60 Kb\)](#) en oferta, así como en el plazo medio necesario para vender una vivienda. Así mismo, se constata un mínimo histórico en el índice de dinamismo del mercado que refleja la percepción de la actividad del mercado inmobiliario por parte de las operadoras del sector. Todo esto apunta a una ralentización en la actividad del mercado de segunda mano que ha llevado a un incremento del stock y a una moderación en el incremento de los precios.

En lo que respecta al [segmento de nueva construcción \(pdf, 60 Kb\)](#), el precio medio de la oferta detectada en el tercer trimestre se cifra en 4.035 €/m², lo que supone un aumento del 12,5% respecto del promedio registrado hace un año. Este incremento se corresponde únicamente con el escenario observado en Gipuzkoa y Bizkaia ya que en Álava se comprueba una contracción en el precio medio registrado.

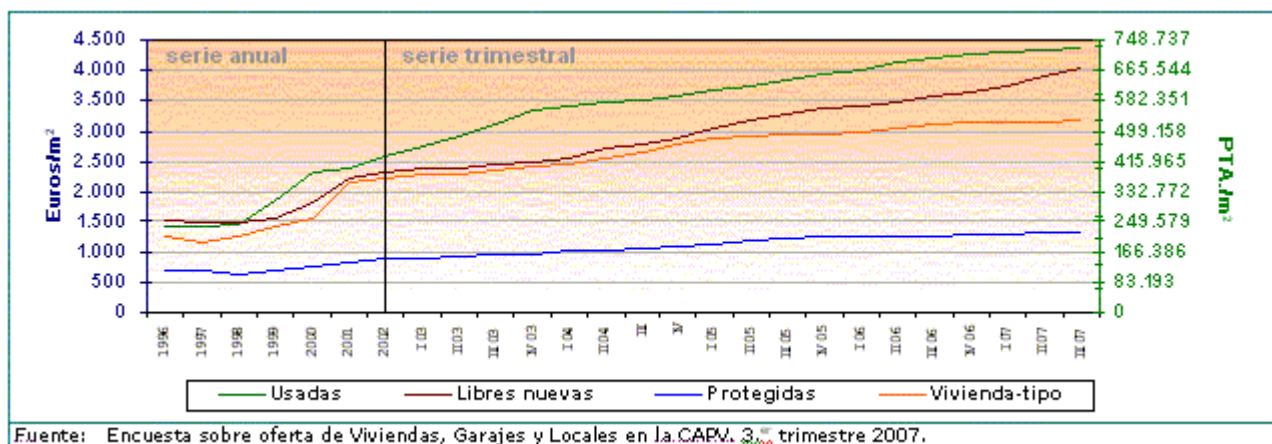
El análisis de la oferta de vivienda nueva permite constatar un incremento de la proporción de viviendas ofertadas con un elevado nivel de acabado (viviendas más caras) y una mayor dispersión de precios de las viviendas ofertadas, frente a la distribución más concentrada que se venía observando en los últimos años.

Centrando la atención en la vivienda tipo (producto más homogéneo), se comprueba un crecimiento mucho más moderado (+2% anual). Estas viviendas, con un acabado normal y una superficie comprendida entre los 60 y 90 m², han disminuido su peso en el conjunto de la oferta respecto de la observada hace un año.

Por su parte, la [vivienda protegida \(pdf, 45 Kb\)](#) continúa alcanzando una elevada cuota de mercado en el segmento de nueva construcción, situándose el precio medio de las viviendas ofertadas en régimen de venta en 1.311 €/m², es decir, tres veces inferior al promedio de la oferta libre.

La renta media de la oferta libre captada en régimen de alquiler se sitúa en 867 € mensuales (+5,8% anual), en tanto que en el mercado protegido la renta media se cifra en 344 €/mes para las VPO y 138 €/mes para las viviendas sociales.

Evolución del precio por metro cuadrado de la vivienda nueva y usada en la CAPV



EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS (pdf, 75Kb) (Ver serie estadística (pdf, 15Kb))

El **índice general de precios**, indicador que engloba al conjunto de la oferta captada en la CAPV (libre y

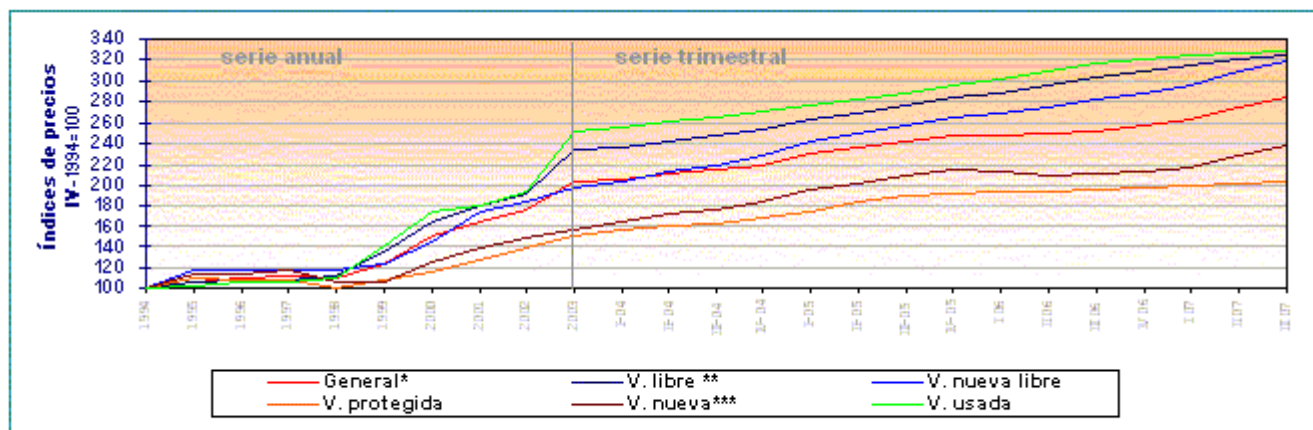
protegida), se cifra en el tercer trimestre de 2007 en 284 puntos (base 1994=100), lo que representa un incremento anual del 12,4%, aumento debido al mayor peso de la oferta de vivienda libre (aumento del stock de vivienda usada) en el conjunto de la muestra detectada. Sobre la misma base, y atendiendo a la vivienda libre (nueva y usada conjuntamente) el índice asciende a 325 puntos (+7,4%), situándose en 204 puntos el índice de la vivienda protegida.

Indices de evolución del precio/m² útil de las viviendas en venta en la CAPV

		N.º ÍNDICE					
		General*	Vivienda libre**	Vivienda nueva libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva***	Vivienda usada
1994	Media	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1995	Media	106,4	105,9	117,8	108,9	113,9	101,5
1996	Media	108,9	108,5	118,5	107,9	112,2	105,1
1997	Media	111,2	108,4	116,6	108,6	118,1	105,5
1998	Media	109,4	111,4	117,5	98,8	106,0	109,0
1999	Media	123,1	135,3	123,7	108,6	106,1	141,2
2000	Media	150,8	165,1	145,0	116,3	125,3	175,7
2001	Media	165,7	180,1	175,0	126,4	138,3	180,9
2002	Media	177,3	193,1	185,0	139,3	147,4	194,9
2003	Media	204,6	234,4	197,9	149,8	156,5	250,8
2004	Media	218,7	253,8	229,1	168,3	183,6	270,2
2005	Media	247,7	283,4	265,7	191,9	215,3	295,6
2006	Media	257,0	308,7	287,5	199,4	212,5	321,0
2006	III	252,6	303,1	282,9	195,8	211,4	316,2
2006	IV	257,0	308,7	287,5	199,4	212,5	321,0
2007	I	262,7	314,2	295,7	200,6	217,4	324,2
2007	II	273,9	320,1	308,6	201,5	229,6	325,8
2007	III	283,8	325,4	318,2	203,5	237,9	328,1

* Todas las viviendas en oferta.
 ** Vivienda libre nueva y usada.
 *** Vivienda nueva libre y protegida.
 Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.º trimestre 2007.

Evolución de los índices de precios de la vivienda en la CAPV



* Todas las viviendas en oferta; ** Vivienda libre nueva y usada; *** Vivienda nueva libre y protegida.
 Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.º trimestre 2007.

En términos de precio por metro cuadrado útil de vivienda, el precio medio de la vivienda de segunda mano se cifra en 4.364 €/m² en el tercer trimestre de 2007, lo que representa un incremento anual del 3,7%. La vivienda libre de nueva construcción alcanza en promedio los 4.034 €/m², representando un crecimiento del 12,5% respecto del precio medio registrado por la oferta detectada hace un año.

Centrando la atención en el **segmento de segunda mano** y analizando la [evolución territorial \(pdf, 15 Kb\)](#) se comprueba una gran contención de precios en los tres Territorios Históricos, si bien, se hace más evidente en Álava (+0,6%) y Gipuzkoa (+2,2%) que en Bizkaia (+5,4%). En términos absolutos, el promedio de Álava se cifra en 3.846 €/m², en Bizkaia asciende a 4.517 €/m², y en Gipuzkoa se eleva a 4.803 €/m².

€/m ²		VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA
		TOTAL LIBRE *	USADA	USADA	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6
1995	Media	1.388,3	1.350,8	1.493,5	1.256,1	701,7
1996	Media	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.236,6	695,7
1997	Media	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2
1998	Media	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.239,6	637,1
1999	Media	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2
2000	Media	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.561,1	749,8
2001	Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6

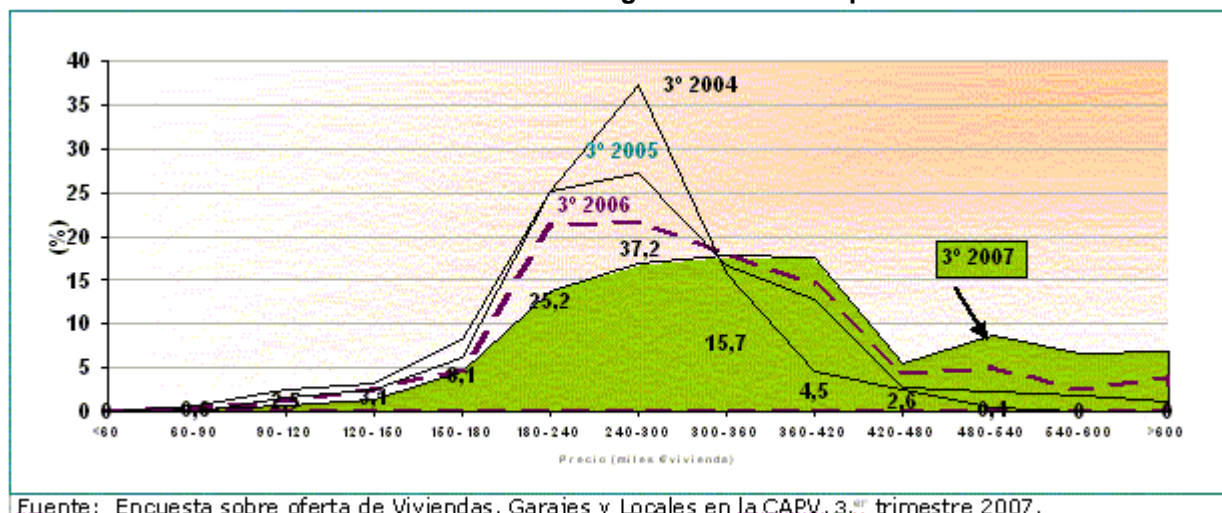
2002	Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8
2003	Media	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	965,9
2004	Media	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.084,9
2005	Media	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.237,2
2006	Media	4.046,9	4.272,8	3.420,9	2.978,6	1.285,1
2006	II	3.882,2	4.123,1	3.487,4	3.052,4	1.267,8
2006	III	3.973,2	4.209,8	3.587,9	3.114,1	1.275,0
2006	IV	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1
2007	I	4.119,3	4.316,2	3.749,8	3.166,7	1.293,0
2007	II	4.196,4	4.336,8	3.913,2	3.166,1	1.299,1
2007	III	4.266,0	4.363,5	4.034,6	3.176,3	1.311,1

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.º trimestre 2007.

En lo que respecta al mercado de vivienda libre de nueva construcción, se constatan grandes diferencias territoriales. Así, el precio medio de la oferta registrada en Álava es un 7,7% inferior a la oferta detectada hace un año, gracias a un incremento del peso de la oferta captada fuera de la capital (viviendas más baratas), mientras que en Vitoria-Gasteiz se mantienen los precios. En Gipuzkoa y Bizkaia continúan registrándose importantes incrementos que se cifran en el 16% y 16,6%, respectivamente. A este respecto, hay que decir que se ha incrementado la presencia de viviendas de acabado alto y lujo en el conjunto de la oferta detectada en estos últimos Territorios, con precios medios del orden de 5.000 €/m².

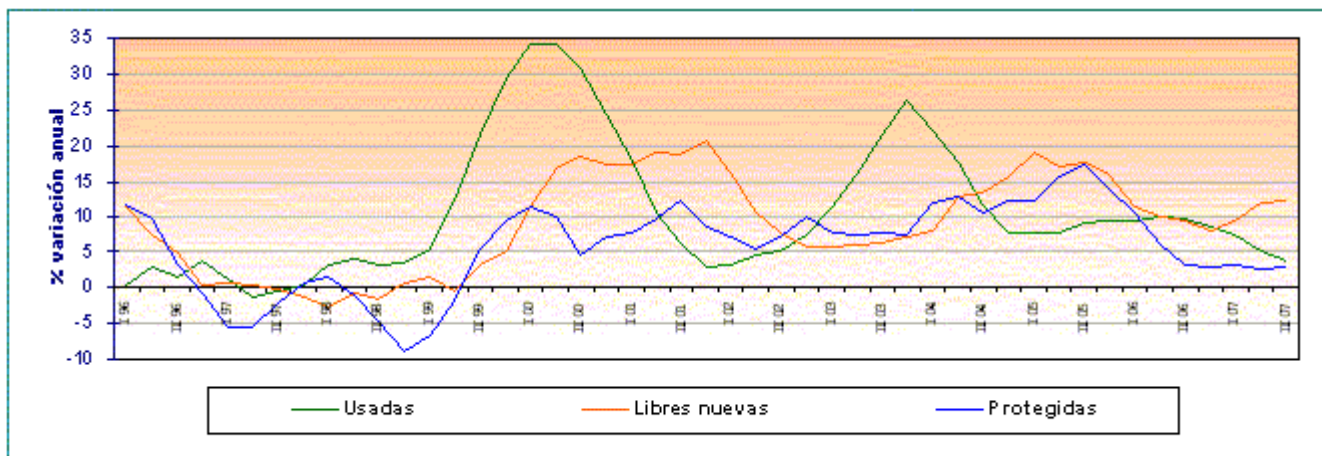
Sin embargo, si se presta atención a un producto mucho más homogéneo como es la vivienda tipo, se comprueba un aumento del 2% en el último año, cifrándose el promedio en términos absolutos en 3.176 €/m². Por otro lado, si se observa el siguiente gráfico en el que se refleja la evolución de la distribución por grandes intervalos de precios de la oferta detectada, se constata que la distribución simétrica observada en 2004 y 2005 se ha ido desplazando hacia la derecha presentando en la actualidad una gran asimetría fruto de la gran dispersión de precios observada.

Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios en la CAPV



Asimismo, cabe destacar que a través del análisis de la evolución de las tasas de incremento de precios de la vivienda de segunda mano y del mercado de nueva construcción, se comprueban mayores oscilaciones en las tasas observadas para el mercado de vivienda usada, segmento más afectado por la evolución de los diversos aspectos que pueden influir en la dinámica del mercado (situación económica, evolución tipos de interés, etc.). A partir del mismo análisis se comprueba que en los diversos ciclos observados hasta el momento, el mercado de vivienda usada es el primero en reflejar el cambio de tendencias, tanto en sentido positivo como negativo, afectando más tarde al segmento de nueva construcción, aunque siempre en menor medida.

Evolución de las tasas de variación de los precios por m² de las viviendas según tipo



Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.º trimestre 2007.

Atendiendo al segmento protegido, se constata, una vez más, una elevada cuota de mercado en el sector de nueva construcción, ascendiendo el precio medio de las viviendas ofertadas en venta a 1.311 €/m². En cuanto al régimen de alquiler, la oferta captada alcanza una renta media de 193 €/mes, promedio ponderado de los 323 € mensuales de la modalidad de VPO y los 138 €/mes que obtienen las viviendas sociales. En términos de evolución, se comprueba un paulatino incremento de la vivienda social en alquiler respecto de la modalidad VPO. En concreto, en el tercer trimestre de 2007, las viviendas sociales representan el 70% del total de la oferta protegida en alquiler (51% hace un año).

Centrando la atención en el [mercado de alquiler libre \(pdf, 87 Kb\)](#), las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria presentan una renta media de 867 € mensuales (+5,8% anual). Por Territorios Históricos, la renta media más elevada corresponde a Álava (885 €/mes), por delante de Bizkaia (863 €/mes) y Gipuzkoa (842 €/mes).

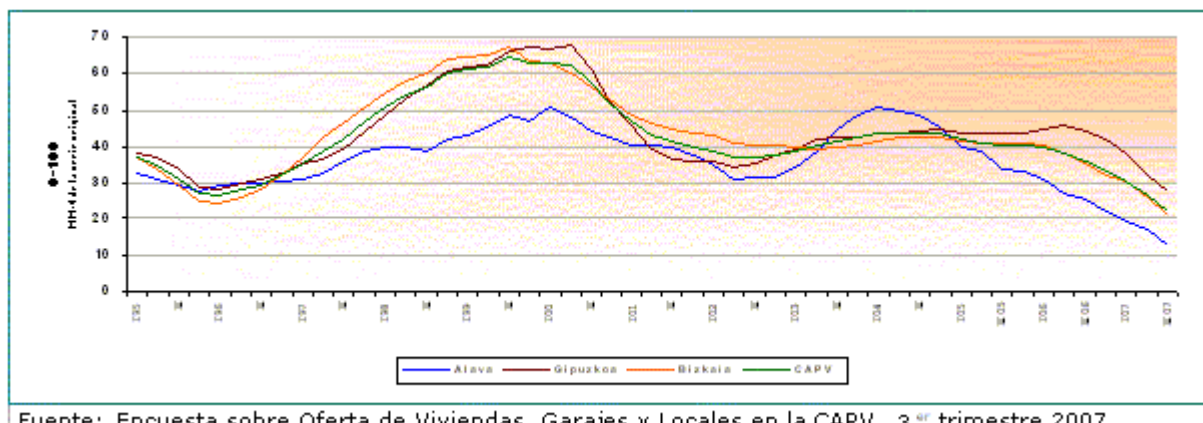
En lo que respecta al análisis de la oferta en venta por [ámbitos geográficos \(pdf, 87 Kb\)](#), el promedio de las viviendas libres de nueva construcción detectadas en las capitales vascas asciende a 5.450 €/m² en Donostia-San Sebastián, 5.157 €/m² en Bilbao y 4.175 €/m² en Vitoria-Gasteiz. El promedio de las viviendas de segunda mano se cifra en 5.698 €/m² en Donostia-San Sebastián, 4.397 €/m² en Bilbao y 3.877 €/m² en Vitoria-Gasteiz. Atendiendo a la oferta registrada en otros ámbitos geográficos, las viviendas nuevas libres detectadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) asciende a 4.018 €/m², en tanto que el promedio de la oferta de vivienda usada en este ámbito se sitúa en 4.580 €/m².

Por último, el promedio en el resto de municipios de la CAPV se cifra en 3.322 €/m² en el segmento de vivienda nueva y 3.414 €/m² en el sector de segunda mano.

PERCEPCIÓN GENERAL DEL MERCADO (pdf, 93 Kb)

El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** elaborado a partir de las opiniones manifestadas por las operadoras del sector inmobiliario se cifra en el tercer trimestre de 2007 en 14 puntos en una escala 0-100, lo que supone un mínimo histórico en la serie estadística. El análisis de la evolución de este indicador pone de manifiesto una progresiva contracción, que se ha hecho más evidente en los últimos trimestres, alcanzando el nivel más bajo de toda la serie estadística y apuntando así a una ralentización del mercado inmobiliario. Esta percepción es compartida por ambos tipos de operadoras, promotoras y agentes de la propiedad inmobiliaria, y en los tres Territorios Históricos.

Evolución de los índices de dinamismo del mercado inmobiliario vasco por Territorios Histórico



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.º trimestre 2007.

Ahondando en el análisis, el índice de evolución de las ventas (valoración de las ventas del trimestre respecto del trimestre anterior) arroja resultados similares comprobándose un paulatino empeoramiento de la situación.

Asimismo, se comprueba que el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se ha incrementado significativamente a lo largo del último año cifrándose ya en 6 meses.

En lo que respecta a las previsiones efectuadas por las operadoras del sector, en términos generales, no se muestran muy optimistas en lo que a la evolución de las ventas para el próximo trimestre se refiere, si bien, al menos no esperan un retroceso en este sentido y piensan mantener las ventas de los últimos tres meses.

En lo que respecta a la evolución de los precios, las operadoras del sector apuntan, por vez primera, incluso a un retroceso de los precios a un año vista. Esta percepción es compartida especialmente, de manera más generalizada, entre las operadoras alavesas.

VOLUMEN DE OFERTA (pdf, 51 Kb)

El **volumen de viviendas detectadas** en el tercer trimestre de 2007 y que constituyen la base de la Estadística de Precios se cifra en 20.439 unidades. Esta muestra se compone por un 49% de viviendas de segunda mano (ofertadas principalmente en régimen de venta - 95% venta - 5% alquiler), un 20% de viviendas libres de nueva construcción y un 31% de viviendas protegidas.

La distribución territorial de la oferta libre de nueva construcción detectada es la siguiente: Bizkaia concentra el 49% de la oferta, Gipuzkoa absorbe el 32%, en tanto que el 19% restante se localiza en Álava.

En cuanto a las viviendas de segunda mano captadas, el volumen total se cifra en 9.805 unidades, estando la mayor parte de ellas (95%, 9.353 viviendas) ofertadas en régimen de venta; la oferta de alquiler es mucho menor, cuantificándose en 452 viviendas. Centrando el análisis en la oferta de vivienda de segunda mano en venta, el reparto territorial es tal que Bizkaia concentra el 55%, Álava el 30%, ubicándose en Gipuzkoa el 15% restante. Finalmente, el segmento protegido aglutina en conjunto 6.209 viviendas, el 76% en régimen de venta y el 24% en régimen de alquiler. Centrando la atención en la modalidad de protección, el 83% corresponde a la tipología VPO y el 17% restante a viviendas sociales.

Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

		VIVIENDA LIBRE			VIVIENDA PROTEGIDA		
		VENTA		ALQUILER	VENTA	ALQUILER	TOTAL
		USADA	NUEVA				
1994	Media	7.029	3.331	1.023		5	1.396
1995	Media	7.646	2.718	986	1.317	--	1.317
1996	Media	11.071	3.305	1.147	1.816	4	1.820
1997	Media	10.572	3.032	1.290	1.035	267	1.302
1998	Media	7.142	2.248	1.367	1.493	48	1.541
1999	Media	4.589	2.363	985	2.197	125	2.322
2000	Media	5.836	3.136	662	2.477	353	2.830
2001	Media	8.532	2.819	409	2.959	421	3.380
2002	Media	7.880	2.672	428	2.847	552	3.399
2003	Media	6.301	3.188	533	3.540	469	4.009
2004	Media	6.110	3.900	512	3.932	500	4.432
2005	Media	6.524	4.159	521	3.919	1.015	4.934
2006	Media	6.936	3.912	578	5.065	1.555	6.620
2006	III	6.611	4.060	586	4.943	1.308	6.413
2006	IV	6.936	3.912	578	5.065	1.555	6.620

2007	I	7.231	3.853	552	5.034	1.613	6.647
2007	II	8.147	4.037	489	4.822	1.635	6.457
2007	III	9.353	4.125	452	4.729	1.480	6.209

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.^{er} trimestre 2007.