

Oferta Inmobiliaria
2º trimestre 2009

Octubre 2009



Departamento de Vivienda,
Obras Públicas y Transportes



OFERTA INMOBILIARIA

El precio de la vivienda usada cae un 10% anual en la CAPV, mientras se mantiene, con un leve retroceso, el precio medio de la vivienda libre de nueva construcción.

Atendiendo a los datos de la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, la vivienda libre de nueva construcción registró en el segundo trimestre de 2009 un precio medio por metro cuadrado útil similar al observado hace un año. El promedio en el conjunto de la CAPV ascendió a 4.041 €/m², esto es, sólo un 1,2% inferior al promedio del año precedente.

La vivienda usada, por su parte, experimentó un retroceso más acusado. El promedio en el segundo trimestre de 2009 se cifró en 3.908 €/m² lo que representa un descenso del 9,8% anual para el conjunto de la CAPV.

Las viviendas de protección pública ofertadas en régimen de venta en el segundo trimestre de 2009 alcanzaron un precio medio de 1.430 €/m², un 6% superior al precio medio registrado hace un año.

Cuadro.1 Evolución del precio por m² útil de vivienda según tipo de vivienda.

Euros / m² útil de vivienda

	VIVIENDA LIBRE				VPO/Social	
	Total Libre	Usada	Nueva libre	Vivienda tipo ¹		
1994	Media	1.292,2	1.334,2	1.268,1	1.111,9	644,6
1995	Media	1.388,3	1.352,3	1.496,5	1.256,1	701,7
1996	Media	1.424,4	1.400,4	1.502,5	1.238,1	695,7
1997	Media	1.424,4	1.406,4	1.478,5	1.160,0	700,2
1998	Media	1.460,5	1.454,4	1.490,5	1.238,1	638,6
1999	Media	1.773,0	1.881,2	1.568,6	1.424,4	700,2
2000	Media	2.169,7	2.337,9	1.839,1	1.562,6	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	3.646,3	3.153,6	1.285,1
2007	Media	4.283,9	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9
2008	Media	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4	1.372,0
2008	1er trimestre	4.300,3	4.361,9	4.139,2	3.315,7	1.334,7
2008	2º trimestre	4.266,9	4.332,0	4.088,9	3.374,8	1.347,8
2008	3º trimestre	4.216,1	4.267,1	4.075,2	3.419,1	1.359,5
2008	4º trimestre	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4	1.372,0
2009	1er trimestre	4.032,8	4.024,5	4.054,5	3.489,5	1.400,0
2009	2º trimestre	3.945,4	3.907,8	4.041,4	3.410,0	1.430,1

Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

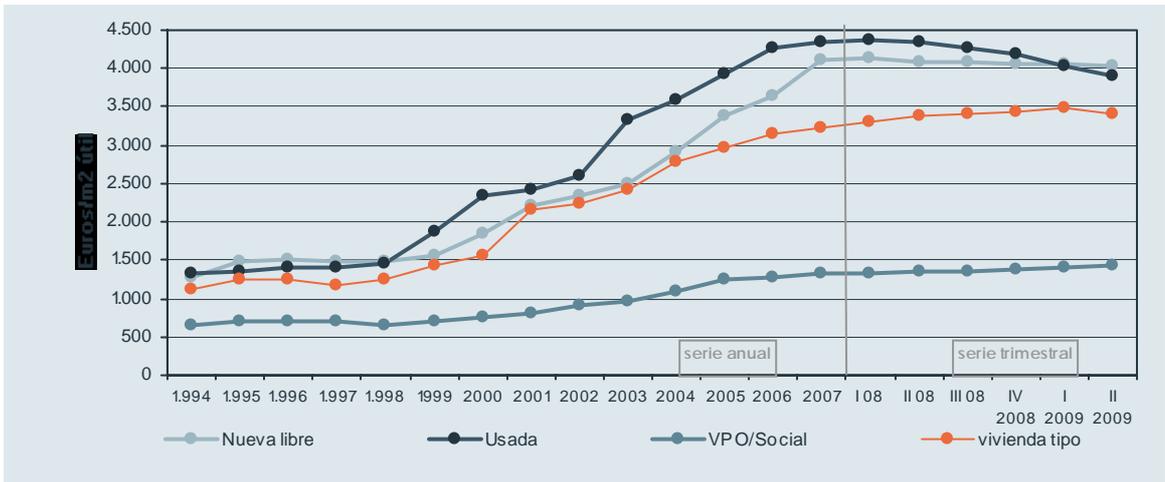
¹ Vivienda nueva, plurifamiliar, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado normal y de superficie comprendida entre 60 y 90 m².

OFERTA INMOBILIARIA

En el escenario actual se puede hablar de contención de precios en el mercado de nueva construcción y progresiva caída del precio medio en el segmento de vivienda usada.

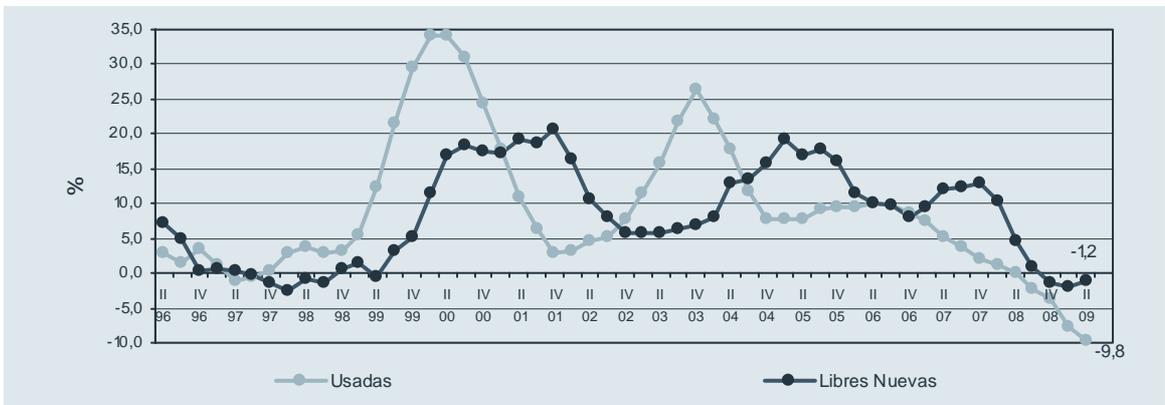
El Gráfico 1 permite ver la evolución de precios a largo plazo, comprobándose como a partir de 2008, se produce un freno en la escalada de precios experimentada hasta el momento, si bien, en ningún caso se ha tratado de un brusco retroceso. Atendiendo a la vivienda de nueva construcción, se puede hablar de una contención de precios manteniéndose en el mismo nivel a lo largo de los dos últimos años. En cuanto al mercado de vivienda usada, si ha tenido lugar una escalonada caída de precios, encontrándose el promedio del segundo trimestre de 2009 en los niveles de 2005.

Gráfico 1 Evolución del precio por metro cuadrado útil de vivienda según tipo de vivienda.



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Gráfico 2 Evolución de las tasas anuales de variación de precios de las viviendas nuevas libres y usadas.



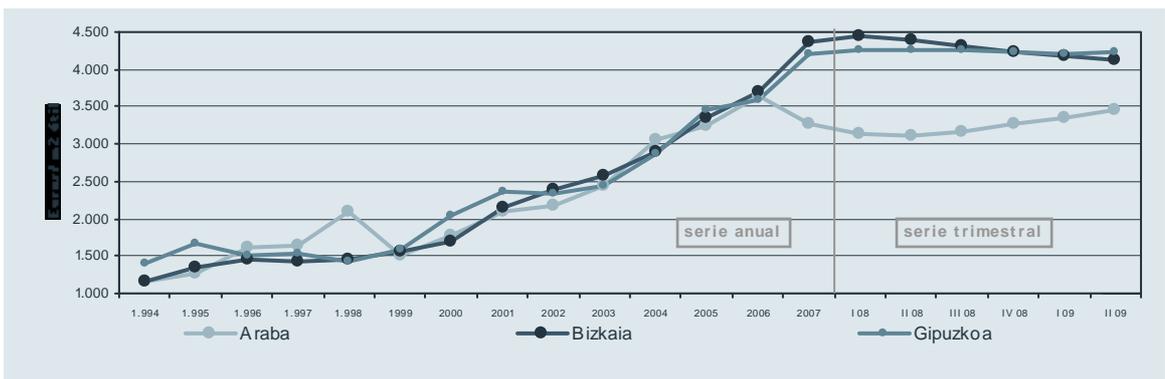
Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

OFERTA INMOBILIARIA

Importantes diferencias territoriales en la evolución de precios de la vivienda libre de nueva construcción.

Atendiendo al análisis territorial y en lo que respecta a la vivienda libre de nueva construcción se comprueban importantes diferencias entre Araba y el resto de la CAPV. El mercado de vivienda nueva libre en Araba comenzó ya a mostrar síntomas de retroceso en el precio medio en 2007, mientras que en el momento actual parece encontrarse ya en proceso de recuperación, registrando en el segundo trimestre de 2009 un promedio un 10% superior al de hace un año. Sin embargo, en Gipuzkoa apenas se ha notado un descenso de precios, sino una contención desde 2007. La tasa de variación anual en el segundo trimestre de 2009 se cifró en un -1%. En cuanto a Bizkaia, cabe decir que en los últimos meses se está asistiendo a un lento pero progresivo descenso en el precio medio de la vivienda nueva libre. El precio medio registrado en el segundo trimestre de 2009 es un 6% inferior al promedio del año precedente.

Gráfico 3 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH..



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Gráfico 4 Evolución de las tasas anuales de variación de precios de las viviendas nuevas libres por TT.HH..



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

OFERTA INMOBILIARIA

Retroceso de diferente intensidad en el precio medio del mercado de segunda mano en los distintos Territorios Históricos. Bizkaia retrocede un 13%, al tiempo que Gipuzkoa tan solo sufre una leve caída del 2%. Araba en un término medio contrae el precio medio un 8% respecto del promedio registrado hace un año.

En lo que respecta al mercado de segunda mano también se comprueban diferentes comportamientos a nivel territorial. En concreto, Gipuzkoa presenta un precio similar al observado el pasado año, situándose la tasa de variación anual en el segundo trimestre de 2009 en un -2% respecto del mismo período del año precedente. En cuanto a Bizkaia y Araba, la contracción en el precio medio se hace más evidente. En el caso de Araba se trata de un paulatino retroceso en el precio medio desde 2007. La tasa de variación anual en el segundo trimestre de 2009 se cifra en un -8%.

El retroceso experimentado en Bizkaia, aunque comenzó a evidenciarse a lo largo de 2008, se ha hecho más patente en 2009, situándose la tasa anual en el segundo trimestre de 2009 en un -12,8%.

Gráfico 5 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por T.H.H..

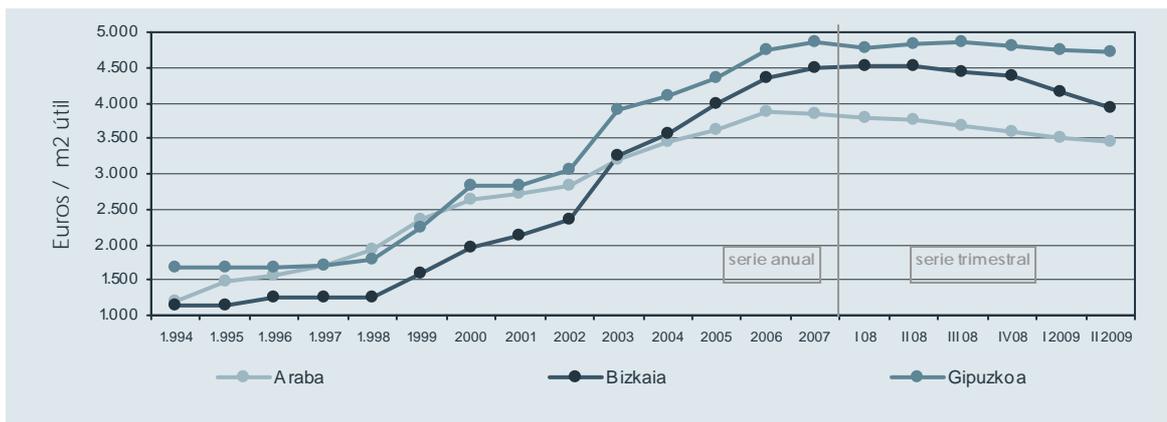
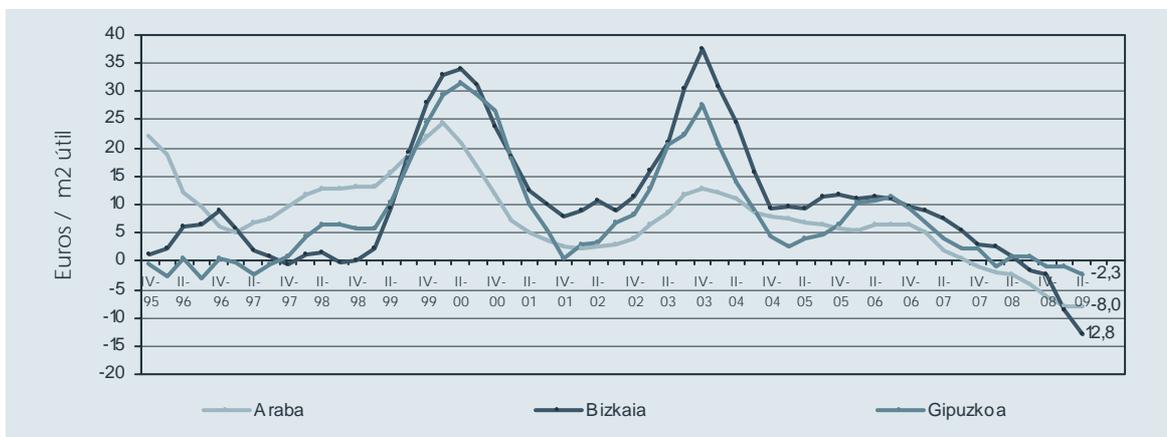


Gráfico 6 Evolución de las tasas anuales de variación de precios de las viviendas usadas por T.H.H..



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

OFERTA INMOBILIARIA

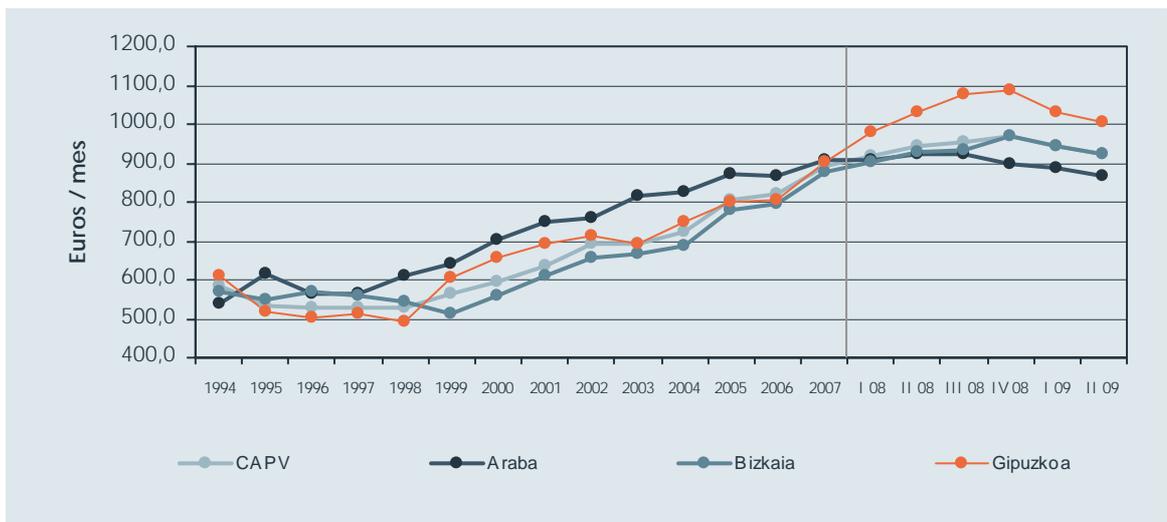
La renta media de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler en la CAPV se cifra en 923 € mensuales, lo que representa una disminución del 2% anual.

Finalmente, centrando la atención en el mercado de alquiler, cabe destacar también la bajada experimentada por las rentas medias de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria en el segundo trimestre de 2009 en la CAPV. La renta media del conjunto de la CAPV ha bajado un 2% respecto del mismo período del año precedente. Sin embargo, hay que tener presente que hasta final de 2008, las rentas continuaron incrementándose y ha sido sólo desde el inicio de 2009 cuando se ha comenzado a reflejar este retroceso. Así, la renta media en el segundo trimestre de 2009 es un 5% inferior a la registrada en el último trimestre de 2008.

El análisis por Territorios Históricos pone de relieve diferentes trayectorias, como puede comprobarse en el Gráfico 7. De este modo, la mayor contracción (-6% respecto de II-2008) corresponde a Araba (866 €/mes), Territorio que ha registrado sucesivas disminuciones de rentas desde el inicio de 2008; Bizkaia obtiene una renta media similar a la del pasado año (925 €/mes, -0,4% respecto de II-2008), mientras que el promedio de Gipuzkoa (1.006 €/mes) es un 2% inferior al del segundo trimestre de 2008.

En cuanto a este último Territorio hay que decir que tras los fuertes incrementos registrados a lo largo de 2008, que le han llevado a registrar promedios muy superiores a los de los Territorios vecinos, ha experimentado sucesivos retrocesos desde el inicio de 2009 registrando una renta media en el segundo trimestre de 2009 un 7% inferior al promedio presentado al final del pasado año.

Gráfico 7 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler.



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.