

EL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE CRECE UN 11% ANUAL EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2006. LA TASA DE VARIACIÓN ANUAL EN EL MERCADO DE SEGUNDA MANO SE CIFRA EN UN 11,7%, SIENDO MÁS MODERADO EL INCREMENTO OBSERVADO EN EL SEGMENTO DE VIVIENDA NUEVA (+10%)

Según los datos ofrecidos por la [Estadística de Oferta Inmobiliaria](#), elaborada por el *Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco*, el conjunto de viviendas ofertadas en la CAPV (libres y protegidas) en el segundo trimestre de 2006 ha alcanzado un precio un 6,8% superior al de la oferta registrada hace un año. Esta tasa, que resulta ser significativamente más moderada que la observada en los últimos trimestres, responde a dos factores, por un lado, un crecimiento más contenido del precio medio de la vivienda en el mercado libre y por otro, un mayor peso de la vivienda protegida en el conjunto de la oferta detectada. [La vivienda libre de nueva construcción](#) se ha incrementado en un 10%, en tanto que en el [mercado de segunda mano](#), el crecimiento ha sido algo mayor, cifrándose en un 11,7%.

En lo que se refiere al segmento protegido, la cuota de mercado en el sector de nueva construcción continúa siendo elevada, habiéndose incluso incrementado en el último trimestre. En cuanto a las [viviendas protegidas](#) ofertadas en régimen de venta, el precio medio ha crecido en un 6% anual. Por su parte, en el segmento protegido en alquiler, la renta media correspondiente a la modalidad de VPO ha aumentado un 4%, mientras que el promedio del alquiler social es algo inferior al observado en el mismo período de hace un año. A este respecto hay que destacar un paulatino incremento de la presencia del régimen de alquiler en el conjunto de la oferta protegida.

Las previsiones efectuadas por las operadoras del sector señalan un crecimiento continuado de los precios a lo largo del próximo año, si bien, auguran tasas de crecimiento inferiores a las registradas en 2005.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS [\(Ver serie estadística\)](#)

El índice general de precios en el segundo trimestre de 2006 se cifra en 230 puntos (base 1994=100). Sobre la misma base, la vivienda libre (nueva y usada conjuntamente) ha alcanzado 270,6 puntos, en tanto que la vivienda protegida se sitúa en 194,8.

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

		<i>N.º ÍNDICE</i>					
		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	177,2	201,2	197,9	149,8	156,5	203,0
2004	Media	196,3	224,5	229,1	168,3	183,6	222,9
2005	Media	229,3	259,9	265,7	191,9	215,3	257,8
2006	I	229,7	265,8	269,8	193,8	212,5	264,5
2006	II	230,0	270,6	275,0	194,8	209,8	268,9

(*) 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. 2.º trimestre 2006.

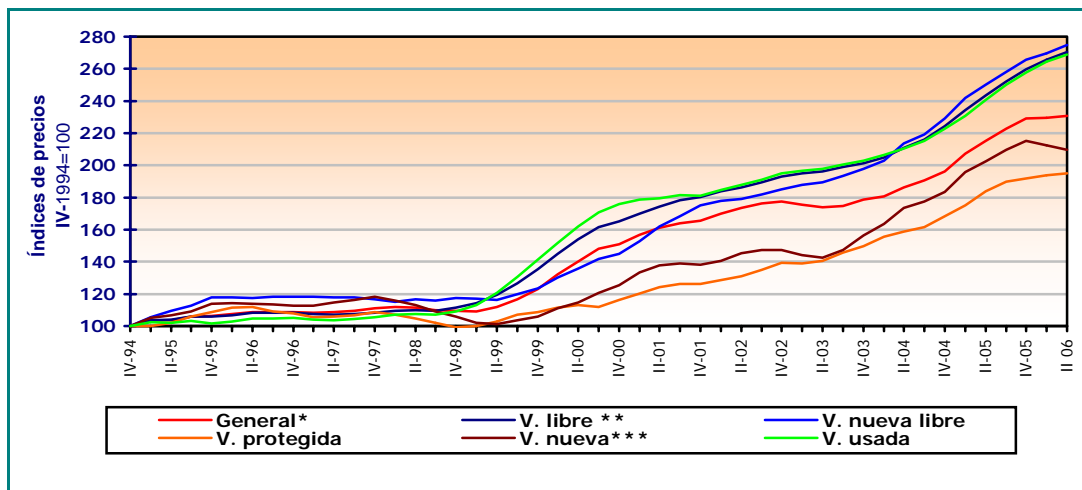
hace un año. Este resultado apunta a una contención en el crecimiento de precios ya que la tasa observada hace un año ascendía a un 17%.

En lo que respecta al análisis territorial [\(ver serie estadística\)](#) se comprueba poca dispersión, tanto de precios como de tasas de variación, siendo algo más elevadas en Álava y Gipuzkoa (ambos +11%) que en Bizkaia (+9%).

En términos absolutos, se observan también promedios más elevados en Álava y Gipuzkoa, en torno a 3.520 €/m², mientras que Bizkaia registra un precio medio algo más bajo (3.468 €/m²).

Las **viviendas libres de nueva construcción captadas en oferta en el segundo trimestre de 2006 alcanzan un precio medio de 3.487 €/m²**, lo que representa un crecimiento del 10% respecto de las viviendas ofertadas

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. 2.º trimestre 2006.

Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV

€/m ²		VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA*	
		TOTAL LIBRE *	USADA	NUEVA	VIVIENDA TIPO	P.O.	Social
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	901,8	550,0
2001	Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2002	Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,8	521,3
2003	Media	2.643,9	2.702,9	2.510,0	2.419,7	1.047,4	597,1
2004	Media	2.942,8	2.966,6	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3
2005	Media	3.409,7	3.431,7	3.369,0	2.960,2	1.245,8	756,5
2006	I	3.485,0	3.520,6	3.420,9	2.978,6	1.261,0	766,0
2006	II	3.547,5	3.579,6	3.487,4	3.052,4	1.272,9	778,5

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.
 Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2006.

En lo que respecta a la **vivienda tipo**¹, el precio medio se cifra en 3.052 €/m², resultando ser un 12% inferior al precio medio observado para el conjunto de las viviendas libres de nueva construcción. Asimismo, se comprueba un crecimiento más moderado de la vivienda tipo en el último año, situándose la tasa de variación anual en el 5%, frente al 10% del conjunto de la oferta.

Centrando la atención en el segmento de segunda mano, el **precio medio de las viviendas usadas** pertenecientes a particulares y ofertadas a través de agentes de la propiedad inmobiliaria ha alcanzado en el segundo trimestre de 2006 los 3.580 €/m², representando un incremento del 11,7% respecto del promedio registrado hace un año, y apuntando también a una moderación en el crecimiento de los precios en este sector, ya que hace un año las tasas de variación arrojaban valores próximos al 15% anual.

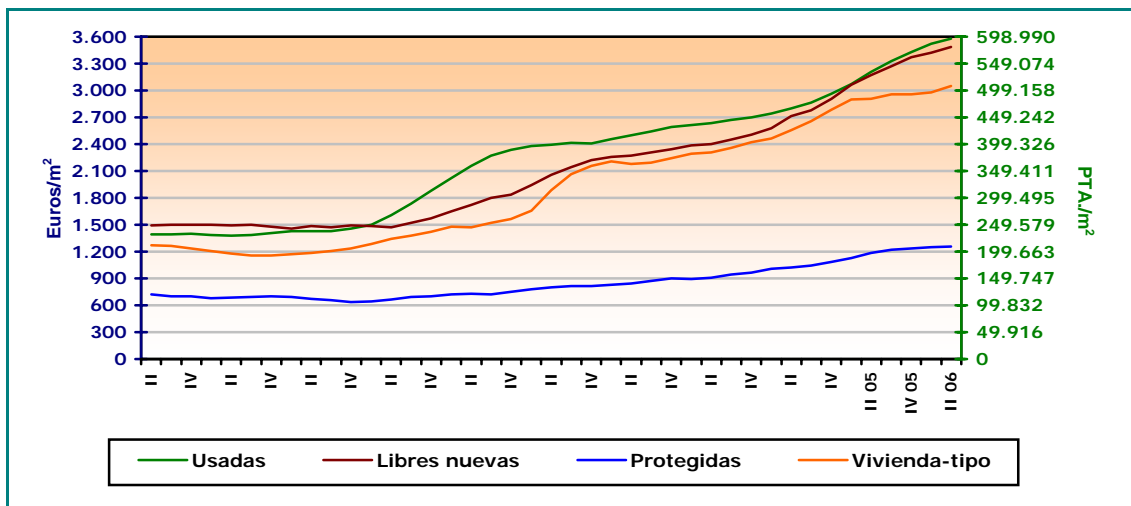
El análisis territorial pone de manifiesto diferencias de importancia, alcanzando Bizkaia la tasa más elevada (+14,6%), le sigue Gipuzkoa (+10%), mientras que Álava experimenta un crecimiento mucho más contenido (+5,5%). No obstante,

¹ Definida como vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por la promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m².

en términos absolutos, el promedio de las viviendas localizadas en Álava (la mayor parte de ellas ubicadas en la capital), es el más elevado de los tres Territorios Históricos.

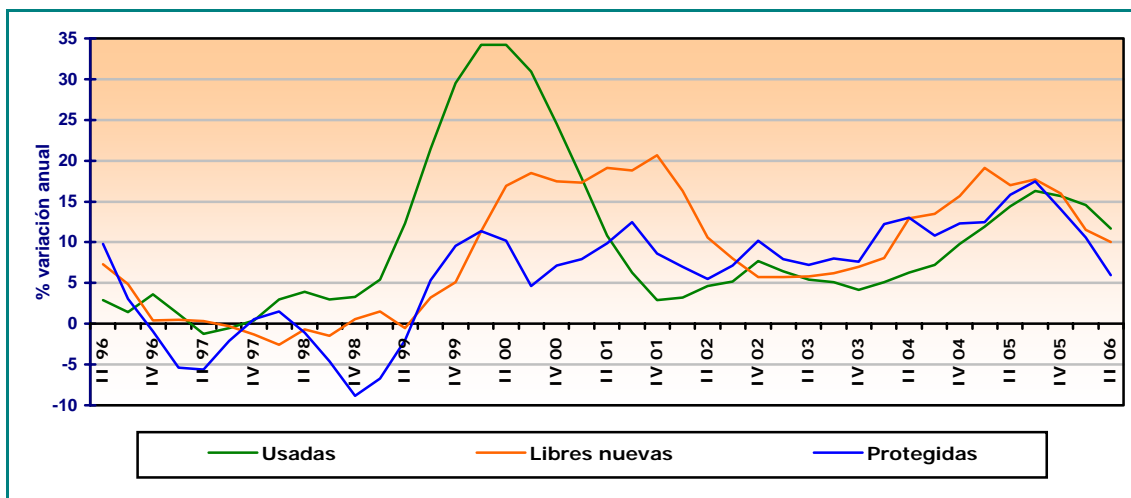
En cuanto al **mercado protegido**, el precio medio de las viviendas de protección oficial en oferta en el segundo trimestre de 2006 alcanza los 1.273 €/m² (+6%), situándose en 779 €/m² (+9%) el promedio de las viviendas sociales.

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



Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2006.

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. 2.º trimestre 2006.

En términos de precios por vivienda, se constata un desplazamiento hacia los segmentos de precios más elevados, resultando insignificante la presencia de viviendas, en el mercado libre, ofertadas a un precio inferior a los 180.000 €. Así, el precio medio en el segmento libre de nueva construcción se cifra en 298.000 € por vivienda, elevándose a 311.000 €/vivienda el promedio de las viviendas usadas. Por su parte, las viviendas de protección oficial presentan un precio medio de 98.000 €/vivienda, cifrándose en 56.000 €/vivienda en la modalidad de vivienda social.

En lo que se refiere al **mercado en alquiler**, la renta media de las viviendas usadas puestas en oferta a través de agentes de la propiedad inmobiliaria en el segundo trimestre de 2006, ha ascendido a 819 € mensuales, lo que supone un crecimiento del 6,5% respecto al promedio observado hace un año. Por Territorios, la renta media más elevada, como es habitual, corresponde a Álava (881 €/mes), las viviendas ofertadas en Gipuzkoa alcanzan en promedio los 815 €/mes, mientras que en Bizkaia el alquiler medio se cifra en 789 € mensuales. En cuanto al sector protegido, el alquiler medio se sitúa en 285 €/mes, promedio ponderado de los 401 €/mes de las viviendas de protección oficial y los 143 €/mes de las viviendas sociales.

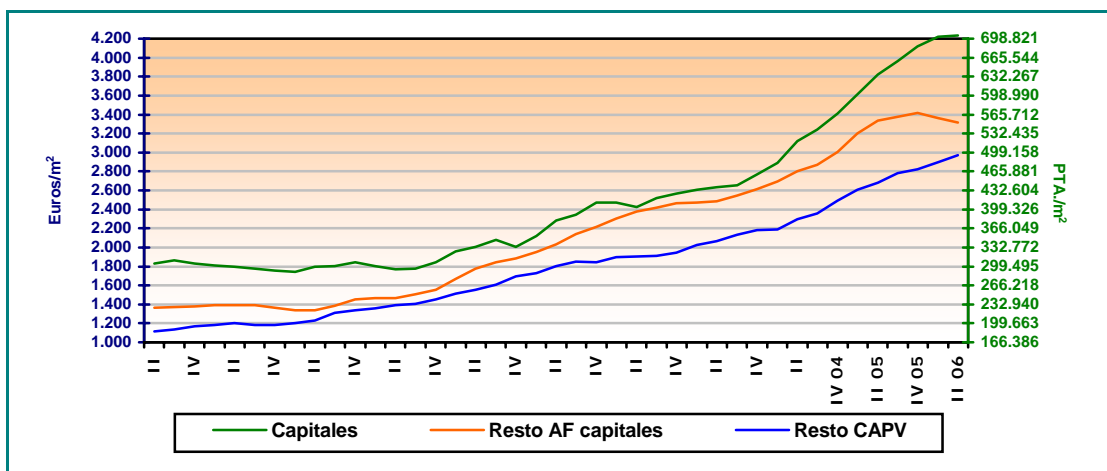
Prestando atención a las [capitales vascas](#), el precio medio de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en Donostia-San Sebastián se cifra 4.789 €/m²; la oferta de Bilbao asciende en promedio a 4.443 €/m², en tanto que en Vitoria-Gasteiz se sitúa en 3.912 €/m². En lo que respecta al mercado de segunda mano, Donostia-San Sebastián

alcanza también el promedio más elevado (3.893 €/m²), si bien, la dispersión es algo menor que la observada en el segmento de vivienda nueva. Así, Vitoria-Gasteiz alcanza en promedio los 3.795 €/m², cifrándose en 3.531 €/m² el precio medio en Bilbao.

Atendiendo a la oferta de otros ámbitos geográficos, el precio

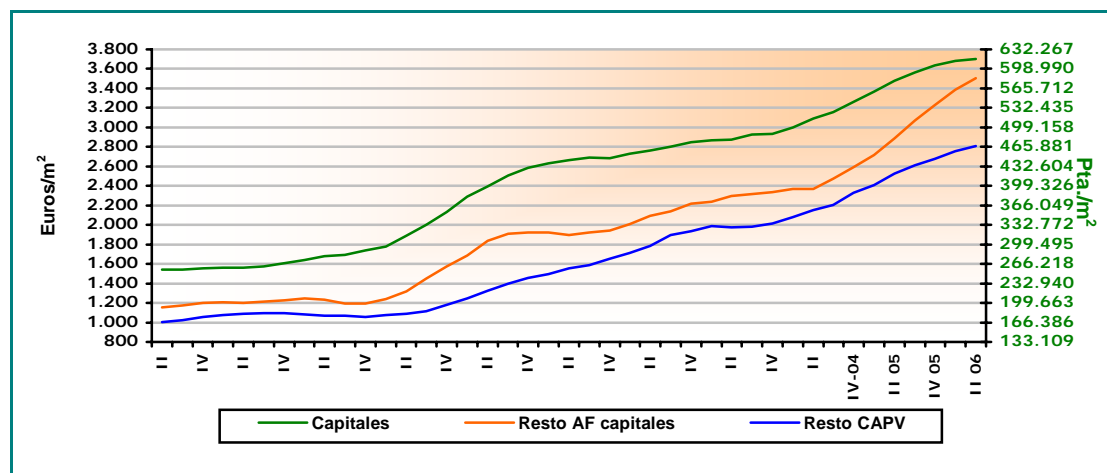
medio de las viviendas situadas en los municipios integrados en las áreas funcionales capitalinas asciende a 3.316 €/m² para la vivienda libre de nueva construcción, y 3.506 €/m² para la vivienda de segunda mano. En cuanto al resto de municipios de la CAPV, el promedio se cifra en 2.970 €/m² para las nuevas y 2.811 €/m² para las usadas.

Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbitos geográficos



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2006.

Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico



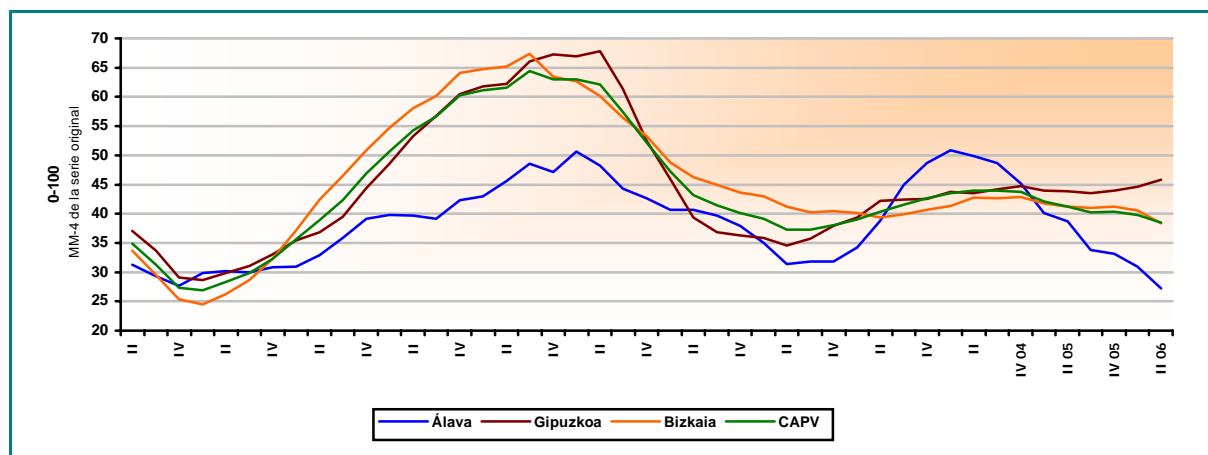
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2006.

PERCEPCIÓN GENERAL DEL MERCADO

Los operadores del sector sitúan el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** por debajo de los valores observados en los últimos trimestres, pareciendo apuntar así a una ralentización de la actividad del mercado inmobiliario. No obstante, la percepción es diferente atendiendo al Territorio Histórico en el que desarrollan su actividad, siendo las

operadoras alavesas quienes se muestran en términos más pesimistas, mientras que en Gipuzkoa se apunta más a una continuidad del escenario presentado en el último año. En cuanto a Bizkaia, el índice de dinamismo muestra una situación intermedia. Atendiendo al tipo de operadora, esta vez, promotoras y los API arrojan índices similares siendo incluso algo superior el índice correspondiente a los agentes de la propiedad inmobiliaria haciendo referencia principalmente al mercado de segunda mano. Este resultado contrasta con los datos observados en períodos anteriores, ya que estas operadoras, tradicionalmente, suelen manifestarse en términos más pesimistas que las promotoras.

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



Por el contrario, el índice de evolución de las ventas apunta más a una continuidad de la situación respecto a la observada en los últimos trimestres.

En cuanto a las perspectivas de futuro, el pronóstico efectuado por los operadores apunta a una contención de las ventas, siendo más evidente en el caso de los

agentes de la propiedad inmobiliaria. No obstante, hay que tener presente que el trimestre referido en la previsión corresponde al período estival en el que es habitual que las ventas descieran.

En lo que respecta a la evolución de los precios, las operadoras auguran un crecimiento continuado pero más moderado que el observado en el último año.

VOLUMEN DE OFERTA

El volumen de **viviendas nuevas libres en venta** captadas en el segundo trimestre de 2006 y que constituyen la base de la Estadística de Oferta Inmobiliaria se cifra en 4.026 unidades, representando el 26% del total ofertado en régimen de venta. La distribución territorial es la siguiente: Bizkaia concentra el 43%, Gipuzkoa absorbe el 33%, mientras que el 24% restante se localiza en Álava.

En lo que respecta a las **viviendas usadas en venta detectadas**, el volumen se cuantifica en 6.596 unida-

des (43% del total ofertado en venta). Este volumen es absorbido en su mayor parte por Bizkaia (56%), Álava concentra un 29%, en tanto que en Gipuzkoa se ubica únicamente el 15% restante.

Por su parte, el **sector protegido** acumula en conjunto 6.059 viviendas en oferta en el segundo trimestre de 2006, el 79% ofertado en régimen de venta y el 21% en régimen de alquiler. Atendiendo a la modalidad de protección, el 88% corresponde a viviendas de protección oficial, mientras que las viviendas sociales representan el 12% del total protegido en oferta.

Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

		VIVIENDA LIBRE			VIVIENDA PROTEGIDA				
		VENTA		ALQUI- LER	VENTA			ALQUI- LER	TOTAL
		USADA	NUEVA		PO	Social	Total		
1994	Media	7.029	3.331	1.023	1.133	258	1.391	5	1.396
1995	Media	7.646	2.718	986	1.105	212	1.317	--	1.317
1996	Media	11.071	3.305	1.147	1.501	315	1.816	4	1.820
1997	Media	10.572	3.032	1.290	816	219	1.035	267	1.302
1998	Media	7.142	2.248	1.367	767	726	1.493	48	1.541
1999	Media	4.589	2.363	985	1.332	865	2.197	125	2.322
2000	Media	5.836	3.136	662	1.456	1.021	2.477	353	2.830
2001	Media	8.532	2.819	409	2.166	793	2.959	421	3.380
2002	Media	7.880	2.672	428	2.192	655	2.847	552	3.399
2003	Media	6.301	3.188	533	2.914	626	3.540	469	4.009
2004	Media	6.110	3.900	512	3.584	347	3.932	500	4.432
2005	Media	6.524	4.159	521	3.849	70	3.919	1.015	4.934
2006	I	6.523	4.125	555	4.263	90	4.353	1.258	5.611
2006	II	6.596	4.026	581	4.650	123	4.773	1.286	6.059

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2005.

[Resumen de indicadores](#)