

EL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE MODERA SU RITMO DE CRECIMIENTO EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2006, CON UNA TASA DE VARIACIÓN ANUAL DEL 8,9%.

Según los datos ofrecidos por la Estadística de Oferta Inmobiliaria elaborada por el *Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco*, el precio medio del conjunto de viviendas libres ofertadas en la CAPV en el tercer trimestre de 2006 es un 8,9% superior al promedio de la oferta registrada hace un año, resultando ser la tasa más baja de los últimos dos años. El aumento observado en el segmento de vivienda usada ha sido más contenido (8,3%) que en el mercado de vivienda libre de nueva construcción (9,7%), aunque en la vivienda-tipo¹ el incremento es inferior (5,4%). El índice general de precios (incluyendo la vivienda protegida) crece un 3,6% anual.

En cuanto al segmento protegido, se comprueba una elevada cuota de mercado en el sector de nueva construcción, cifrándose en un 3% el incremento de precios de las viviendas ofertadas en venta, en tanto que la renta protegida ha crecido un 4,5% por término medio.

Atendiendo a las previsiones efectuadas por las operadoras del sector, las viviendas van a continuar incrementando su precio, si bien, el pronóstico apunta a un crecimiento más contenido que en los últimos años.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS (Ver serie estadística)

El índice general de precios, que engloba al conjunto de la oferta (libre y protegida), en el tercer trimestre de 2006 se cifra en 231 puntos (base 1994=100), resultando ser un 3,6% superior al índice observado hace un año. Sobre la misma base, la vivienda libre (nueva y usada conjuntamente) ha alcanzado 275 puntos, en tanto que la vivienda protegida se sitúa en 196.

Índices 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
media	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
media	106,4	105,9	117,8	108,9	113,9	101,5
media	108,9	108,5	118,5	107,9	112,2	105,1
media	111,2	108,4	116,6	108,6	118,1	105,5
media	109,4	111,4	117,5	98,8	106,0	109,0
media	123,1	135,3	123,7	108,6	106,1	141,2
media	150,8	165,1	145,0	116,3	125,3	175,7
media	165,7	180,1	175,0	126,4	138,3	180,9
media	177,3	193,1	185,0	139,3	147,4	194,9
media	177,2	201,2	197,9	149,8	156,5	203,0
media	196,3	224,5	229,1	168,3	183,6	222,9
media	229,3	259,9	265,7	191,9	215,3	257,8
I	229,7	265,8	269,8	193,8	212,5	264,5
II	230,0	270,6	275,0	194,8	209,8	268,9
III	230,7	274,7	282,9	195,8	211,4	270,8

* Las viviendas en oferta.
 ** libre nueva y usada.
 *** nueva libre y protegida.
 Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.º trimestre 2006.

tando un incremento del 9,7% respecto del promedio registrado en el año precedente. Este resultado permite hablar de un crecimiento más contenido, ya que la tasa observada hace un año ascendía al 17,7%.

El análisis territorial pone de manifiesto poca dispersión de precios, pero importantes diferencias en lo que respecta a la evolución reciente. (Ver serie estadística) Así, Gipuzkoa presenta un crecimiento más moderado (+5%), mientras que en Bizkaia (+10,7%), y más aún en Álava (+15%) el incremento observado es más elevado.

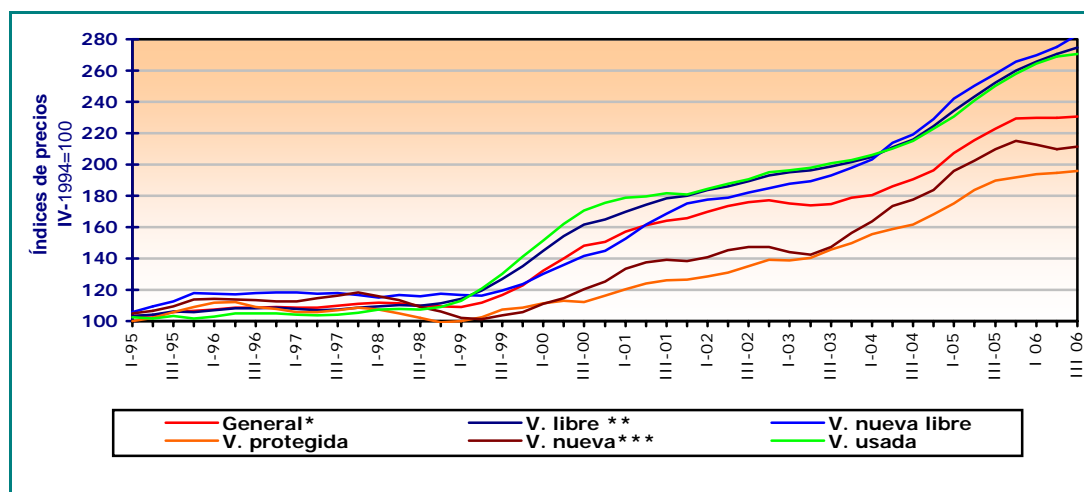
El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción detectadas en oferta en el tercer trimestre de 2006 asciende a 3.588 €/m², represen-

En términos absolutos, los promedios se cifran en 3.659 €/m² en

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

Álava, 3.604 €/m² en Bizkaia y 3.534 €/m² en Gipuzkoa.

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 2006.

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

€/m ²		VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGI-DA*	
		TOTAL LIBRE *	USADA	NUEVA	VIVIENDA TIPO	PO	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	1.259,3	766,1
2006	II	3.547,5	3.579,6	3.487,4	3.052,4	1.267,8	778,8
2006	III	3.600,7	3.605,0	3.587,9	3.114,1	1.277,1	792,6

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.º trimestre 2006.

En lo que se refiere a la **vivienda tipo**, el precio medio se cifra en 3.114 €/m², resultando ser un 13% inferior al precio medio observado para el conjunto de las viviendas libres de nueva construcción. Asimismo, la evolución del precio medio de la vivienda tipo continúa presentando una curva de crecimiento más suave, situándose la tasa de variación anual en el 5,4%, frente al 9,7% del conjunto de la oferta.

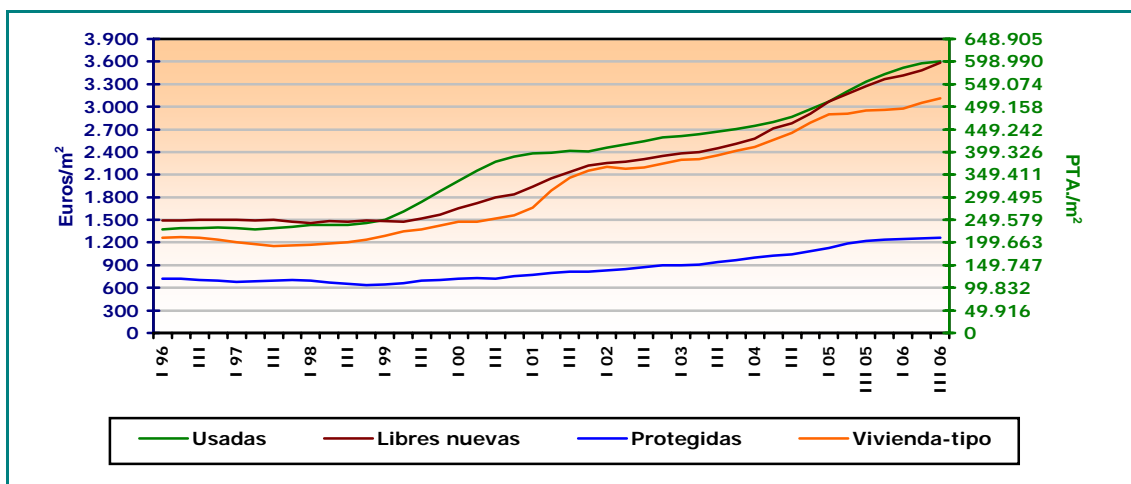
Atendiendo al segmento de viviendas de segunda mano, es decir, viviendas pertenecientes a particulares y puestas en oferta a través de agentes de la propiedad inmobiliaria, el precio medio en el tercer trimestre de 2006 asciende a 3.605 €/m², lo que supone un incremento del 8,3% respecto del promedio observado hace un año, y apunta también a una moderación si se compara con la tasa de variación registrada en el mismo período del año precedente (+16,3%).

Por Territorios Históricos, se constatan importantes diferencias, correspondiendo el crecimiento más elevado a las viviendas localizadas en Bizkaia (+10,5%). El crecimiento experimentado en Gipuzkoa se cifra en un 7,5%, en tanto que el aumento observado en Álava es mucho más contenido (+3,5%). No obstante, en términos absolutos el promedio más elevado corresponde a Álava, si bien, el grueso de la oferta en este Territorio está localizado en la capital.

Centrando la atención en el mercado protegido, se comprueba una elevada cuota de mercado en el sector de nueva construcción, situándose el precio medio del conjunto de la oferta protegida en venta en 1.262 €/m², mientras que la

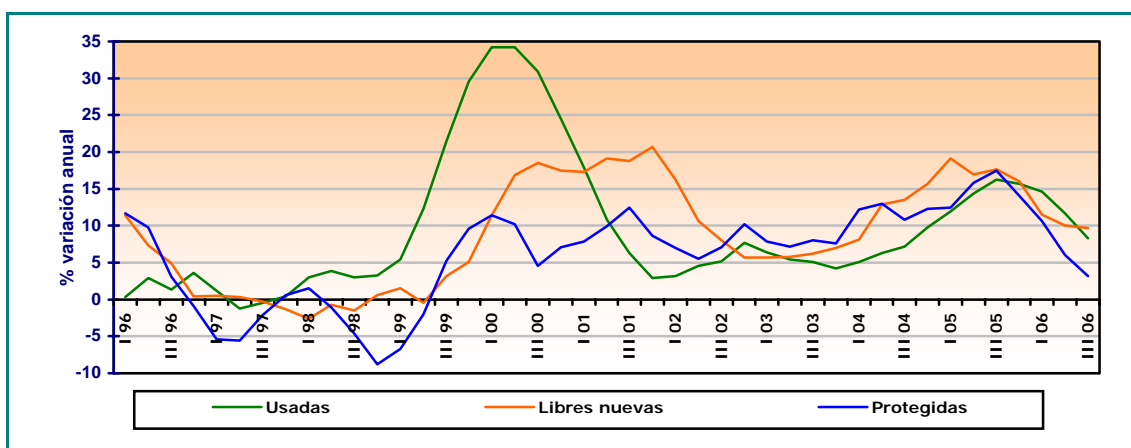
renta media de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de alquiler asciende a 280 € mensuales, oscilando entre los 398 €/mes de la modalidad de VPO y los 143 €/mes de las viviendas sociales.

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. 3.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. 3.º trimestre 2006.

En términos de **precios por vivienda**, el análisis según grandes tramos de precios pone de manifiesto un desplazamiento de la oferta hacia los tramos más elevados, resultando mínima la presencia de viviendas de precio inferior a 180.000 € en el mercado libre. Así, el precio medio de las viviendas libres de nueva construcción asciende a 306.000 €/vivienda, elevándose a 316.000 €/vivienda el promedio de las viviendas usadas. En cuanto al segmento protegido, el promedio de las viviendas sociales se cifra en 56.000 €/vivienda, en tanto que las VPO ascienden a 100.000 € por vivienda.

En lo que respecta al mercado de alquiler, la renta media de las viviendas de segunda mano puestas en oferta a través de agentes de la propiedad inmobiliaria se sitúa en el tercer trimestre de 2006 en 820 € mensuales, representando un crecimiento del 3% respecto del promedio observado hace un año. Álava registra la renta media más elevada (869 €/mes), se sitúa a continuación Gipuzkoa (812 €/mes) y por último Bizkaia (793 €/mes). La renta media en el mercado protegido oscila entre los 398 € mensuales de las VPO y los 143 €/mes de las viviendas sociales.

Centrando el análisis en las capitales vascas, el precio medio de las viviendas nuevas libres ofertadas en Donostia-San Sebastián asciende a 4.723 €/m²; las viviendas de Bilbao alcanzan por término medio los 4.483 €/m², en tanto que el promedio de Vitoria-Gasteiz se cifra en 4.115 €/m². En cuanto al mercado de segunda mano, Donostia-San Sebastián

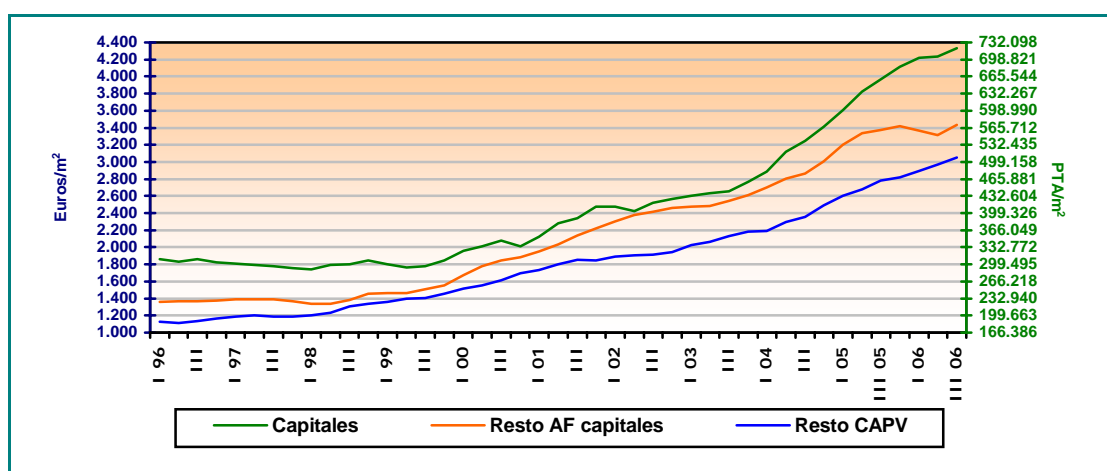
obtiene también el promedio más elevado (3.826 €/m²), aunque Vitoria-Gasteiz registra un promedio muy cercano (3.812 €/m²); el precio medio en Bilbao se sitúa en 3.555 €/m².

En lo que respecta a la oferta captada en otros ámbitos geográficos, el precio medio de las viviendas localizadas en las áreas funcionales capitalinas asciende a

3.435 €/m² en el mercado de nueva construcción y 3.541 €/m² en el segmento de vivienda usada.

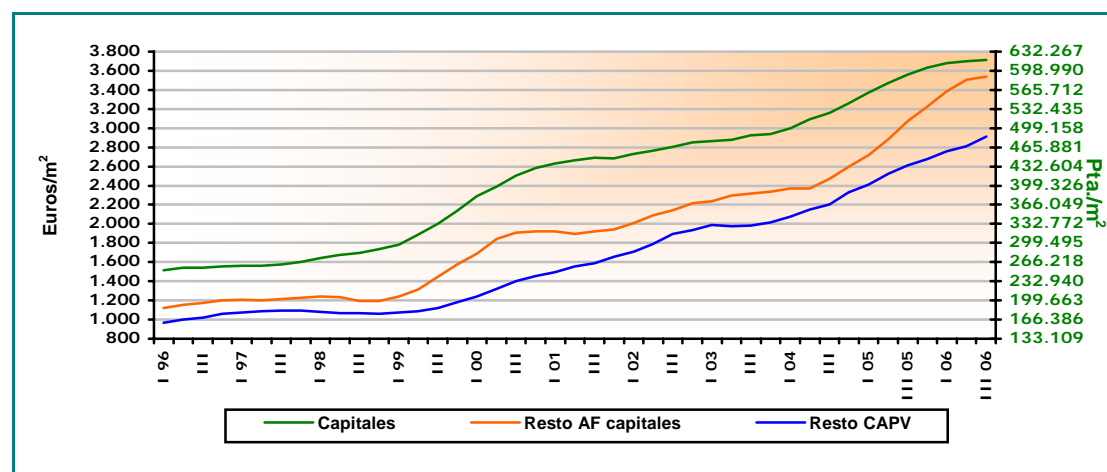
Por último, el promedio en el resto de municipios de la CAPV se cifra en 3.053 €/m² en la vivienda nueva y 2.909 €/m² en la vivienda de segunda mano.

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. 3.º trimestre 2006

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



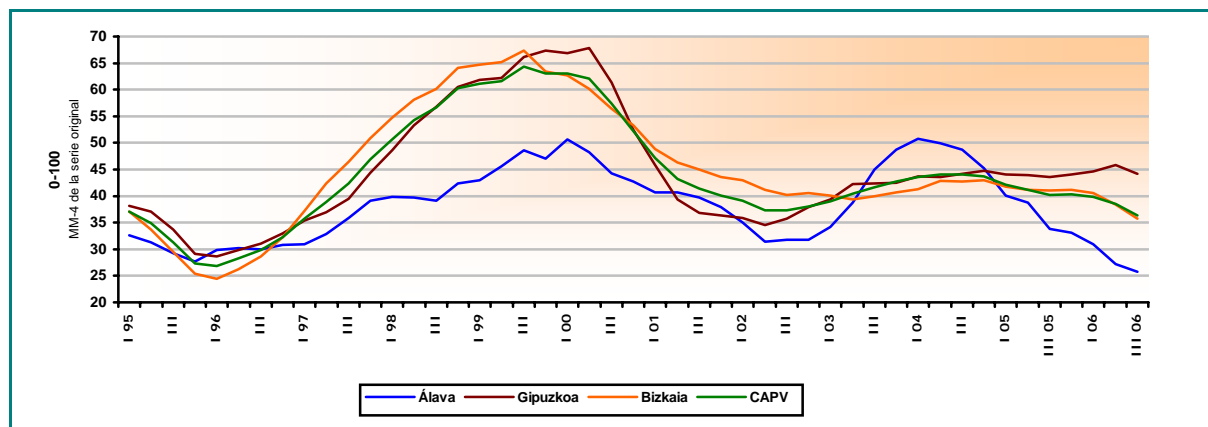
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.º trimestre 2006

PERCEPCIÓN GENERAL DEL MERCADO

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario elaborado a partir de las opiniones de las operadoras del sector, presenta en el tercer trimestre de 2006 un valor similar al observado en el trimestre precedente, pero se encuentra por debajo de la cifra registrada en el mismo período de hace un año, lo que parece apuntar a una ralentización de la

actividad del mercado inmobiliario. La percepción es compartida por las operadoras de los tres Territorios Históricos, si bien, en Álava se percibe un mayor pesimismo. Centrando la atención en el tipo de operadora, las promotoras inmobiliarias haciendo referencia al mercado de nueva construcción, presentan un índice levemente superior al valor registrado para los agentes inmobiliarios, que centran su actividad en el segmento de segunda mano, principalmente.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3.º trimestre 2006

No obstante, el índice de evolución de las ventas, y en lo que respecta a las promotoras de vivienda nueva, parece apuntar a una continuidad del escenario observado en los últimos trimestres. En cuanto, al índice arrojado por los API coincide con el índice de dinamismo en presentar una situación de baja actividad del mercado.

Atendiendo a las perspectivas de futuro, el pronóstico augura una mejoría de las ventas, si bien, es preciso destacar que habitualmente las ventas mejoran después del período vacacional.

En cuanto a la evolución de los precios, las operadoras esperan un crecimiento moderado de los precios a lo largo del próximo año.

VOLUMEN DE OFERTA

El volumen de viviendas libres de nueva construcción en venta detectadas en el tercer trimestre de 2006 y que componen la base de la Estadística de Oferta Inmobiliaria se cuantifica en 4.060 unidades, representando el 26% del total ofertado en régimen de venta. El reparto territorial es el siguiente: Bizkaia absorbe el 40%, Gipuzkoa concentra el 35% y el 25% restante se localiza en Álava.

Atendiendo a las viviendas de segunda mano en venta captadas, el volumen se cifra en 6.611 unidades (42% del total ofertado en venta). Este volumen se concentra principalmente en Bizkaia (55%), Álava absorbe el 30%, en tanto que el 15% restante se localiza en Gipuzkoa.

Finalmente, el segmento protegido acumula en conjunto 6.413 viviendas en oferta en el tercer trimestre de 2006, el 80% ofertado en régimen de venta y el 20% en régimen de alquiler. En lo que respecta 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
2006	III	6.611	4.060	586	4.943	162	5.105	1.308	6.413

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

Resumen de indicadores