

EL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE CRECE UN 5,9% ANUAL EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2007, LA TASA MÁS BAJA DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS

A tenor de los datos ofrecidos por la *Estadística de Oferta Inmobiliaria* elaborada por el *Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco*, el precio medio de las viviendas libres ofertadas en la CAPV en el primer trimestre de 2007 alcanza los 3.690 €/m², lo que representa un incremento del 5,9% respecto del promedio observado hace un año, constatándose así un crecimiento significativamente más moderado que el registrado en el año precedente (+13,5%). Atendiendo al mercado de vivienda de nueva construcción, el incremento se cifra en un 9,6% anual, en tanto que el segmento de vivienda de segunda mano registra un crecimiento mucho más contenido (+3,9% anual).

El análisis de la vivienda tipo pone de manifiesto un crecimiento inferior (6% anual) al observado para el conjunto de la oferta libre de nueva construcción. Asimismo, es preciso destacar que el precio medio de la vivienda tipo es un 15,5% menor que el promedio del total de vivienda nueva libre.

En términos de precio por metro cuadrado útil de vivienda, la vivienda libre de nueva construcción alcanza en promedio los 3.750 €/m², en tanto que la vivienda tipo se sitúa en 3.167 €/m². Por su parte, las viviendas de segunda mano alcanzan un promedio 3.658 €/m².

La vivienda protegida continúa alcanzando una elevada cuota de mercado en el segmento de nueva construcción, situándose el promedio de las viviendas ofertadas en régimen de venta en 1.293 €/m², es decir, casi tres veces inferior al precio del mercado libre.

La renta media de la oferta protegida en alquiler asciende a 239 €/mes, mientras que en el segmento libre se cifra en 825 € mensuales.

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

El índice general de precios, indicador que engloba al conjunto de la oferta captada en la CAPV (libre y protegida), se cifra en el primer trimestre de 2007 en 239 puntos (base 1994=100), lo que supone un crecimiento anual del 3,9%. Sobre la misma base, y atendiendo a la vivienda libre (nueva y usada conjuntamente) el índice asciende a 282 puntos, situándose en 201 puntos el índice de la vivienda protegida.

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
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	Media	234,5	277,7	287,5	199,4	212,5	273,2
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
2006	III	230,7	274,7	282,9	195,8	211,4	270,8
2006	IV	234,5	277,7	287,5	199,4	212,5	273,2
2007	I	238,7	281,5	295,7	200,6	217,4	274,8

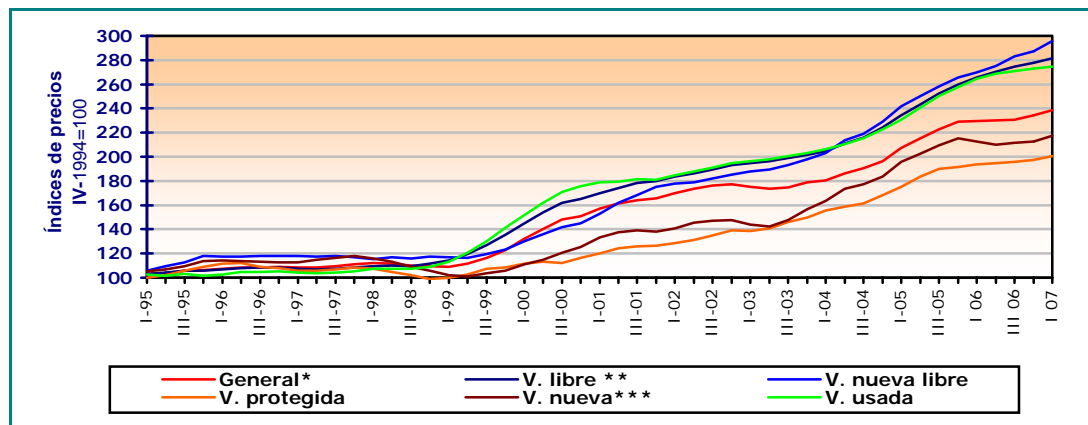
* Todas las viviendas en oferta.
** Vivienda libre nueva y usada.
*** Vivienda nueva libre y protegida.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2007.

contención en los precios, si bien, la tendencia a la moderación es más evidente en el segmento de segunda mano.

Centrando el análisis en el mercado de nueva construcción y en lo que respecta al **análisis territorial**, se constatan unos promedios bastante próximos en los tres Territorios Históricos. En términos de evolución, se comprueba un incremento superior en Bizkaia (+12% anual), mientras que en Álava y en Gipuzkoa las tasas arrojadas, +8% y +7,4%, respectivamente, muestran una mayor moderación en la evolución de los precios en el último año.

En términos de precio por metro cuadrado útil de vivienda, la **vivienda libre de nueva construcción** se sitúa en promedio en 3.750 €/m² (+9,6%) siendo algo inferior el promedio registrado para la **vivienda usada**, 3.658 €/m² (+3,9%). Las tasas anuales arrojadas apuntan en ambos mercados a una

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. 1.º trimestre 2007.

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	V.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	1.259,3	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
2006	IV	3.640,5	3.637,3	3.646,3	3.153,6	1.285,1	--
2007	I	3.689,8	3.657,9	3.749,8	3.166,7	1.293,0	--

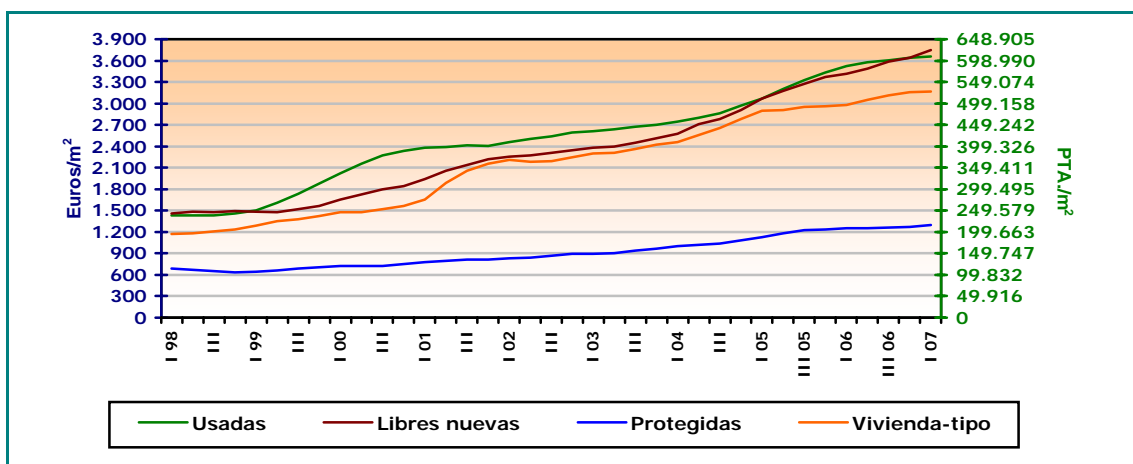
* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2007.

Por su parte, la **vivienda tipo**, presenta un precio significativamente menor al promedio registrado para el conjunto de las viviendas libres de nueva construcción de la CAPV. Así, el promedio se cifra en 3.167 €/m², es decir, un 15,5% inferior que el precio medio del conjunto de viviendas ofertadas. Asimismo, en términos de evolución también se comprueba un incremento más moderado, (+6% de la vivienda tipo frente al 9,6% del conjunto de la oferta).

Centrando la atención en el **segmento de viviendas de segunda mano**, en términos absolutos se comprueba una mayor dispersión de precios por Territorios Históricos que la observada en el mercado de vivienda nueva. Sin embargo, las tasas de evolución anuales resultan ser más próximas. En concreto, el promedio más elevado corresponde a Álava (3.787 €/m²), le sigue Gipuzkoa (3.641 €/m²) y por último Bizkaia (3.589 €/m²). En cuanto a las tasas de crecimiento, siendo todas muy moderadas, en Bizkaia tiene lugar un incremento algo superior (+4,7%), se sitúa a continuación Gipuzkoa (+3,3%) y por último Álava que registra un crecimiento más contenido (+2,1%).

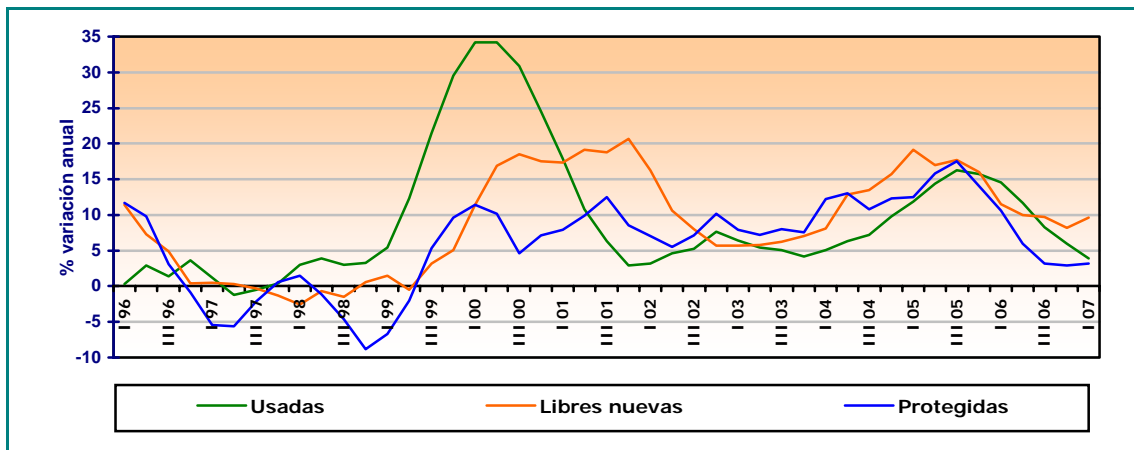
Atendiendo al **segmento protegido**, se comprueba, una vez más, una elevada cuota de mercado en el sector de nueva construcción, situándose el precio medio de las viviendas ofertadas en venta en 1.293 €/m². En lo que respecta al régimen de alquiler, la oferta detectada alcanza una renta media de 239 €/mes, promedio ponderado de los 364 € mensuales de la modalidad de VPO y los 140 €/mes que obtienen las viviendas sociales. En términos de evolución, se comprueba un progresivo incremento de la vivienda social en alquiler respecto de la modalidad VPO. En concreto, en el primer trimestre de 2007, las viviendas sociales representan el 61% del total de la oferta protegida en alquiler (46% hace un año).

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. 1.º trimestre 2007.

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. 1.º trimestre 2007.

Atendiendo al análisis en términos de **precios por vivienda**, el estudio del reparto de la oferta según grandes segmentos de precios pone de manifiesto un significativo desplazamiento hacia los tramos más elevados, siendo prácticamente inexistente en el mercado libre la oferta de viviendas a un precio inferior a los 180.000 €. El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción se cifra en 320.000 €/vivienda, en tanto que en el segmento de vivienda usada el precio medio se cifra en 323.000 €/vivienda. En lo que respecta al mercado protegido, el precio medio por vivienda se cifra en 101.000 €.

Centrando la atención en el **mercado de alquiler**, las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria obtienen una renta media de 825 € mensuales, promedio que se mantiene estable a lo largo del último año (+1,3%). Por Territorios Históricos, la renta media más elevada corresponde a Álava (865 €/mes), por delante de Bizkaia (808 €/mes) y Gipuzkoa (794 €/mes). La renta media en el mercado protegido se cifra en 364 €/mes en la modalidad VPO y 140 €/mes en las viviendas sociales.

En cuanto al análisis según ámbitos geográficos, el promedio de las viviendas nuevas libres ofertadas en las capitales vascas, se cifra en 4.900 €/m² en Donostia-San Sebastián, 4.528 €/m² en Bilbao y 4.301 €/m² en Vitoria-Gasteiz. Atendiendo al segmento de vivienda de segunda mano, Vitoria-Gasteiz y Donostia-San Sebastián registran promedios

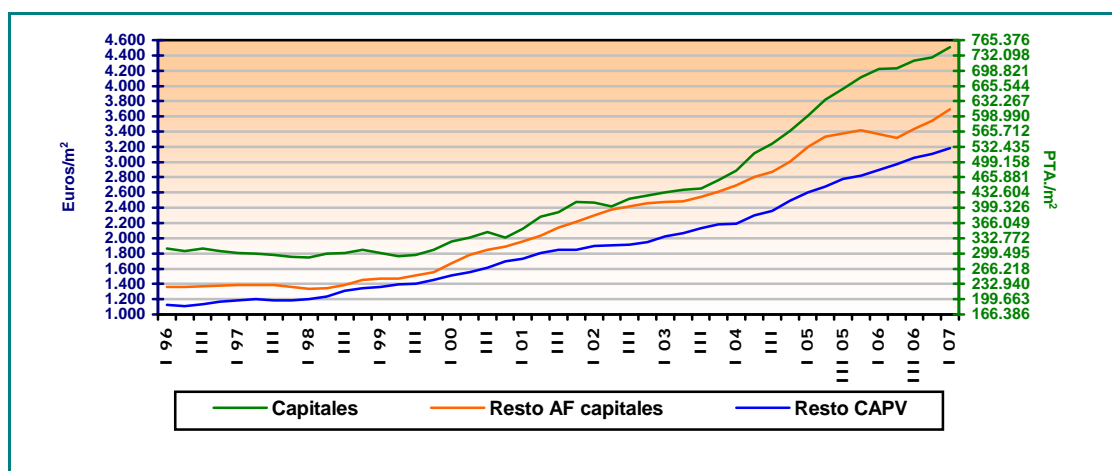
similares (3.845 y 3.827 €/m² respectivamente), en tanto que Bilbao registra un nivel de precios inferior (3.579 €/m²).

En lo que respecta a la oferta detectada en otros ámbitos geográficos, las viviendas de nueva construcción localizadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales alcanzan en promedio los 3.700

€/m², siendo algo inferior el promedio registrado en el segmento de vivienda usada (3.605 €/m²).

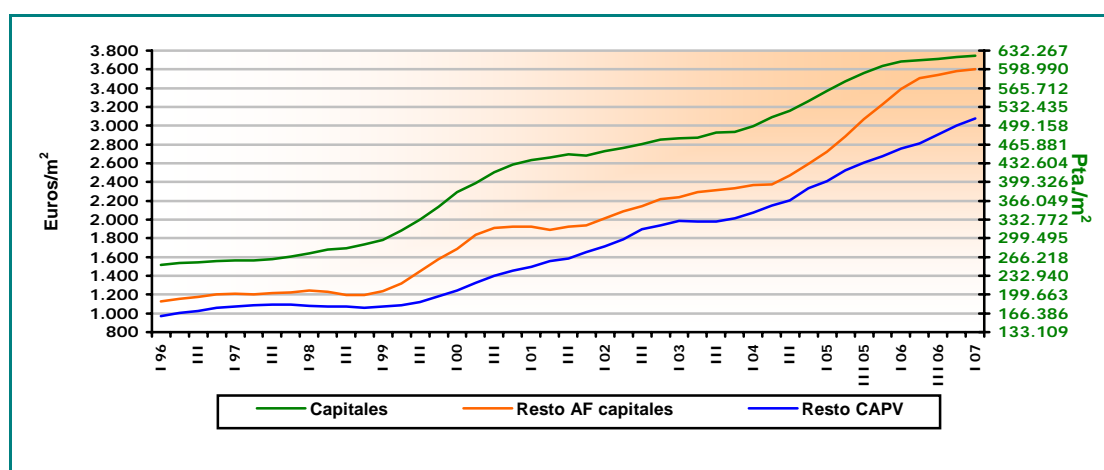
Por último, el promedio en el resto de municipios de la CAPV se cifra en 3.180 €/m² en el segmento de vivienda nueva y 3.078 €/m² en el sector de segunda mano.

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. 1.º trimestre 2007.

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

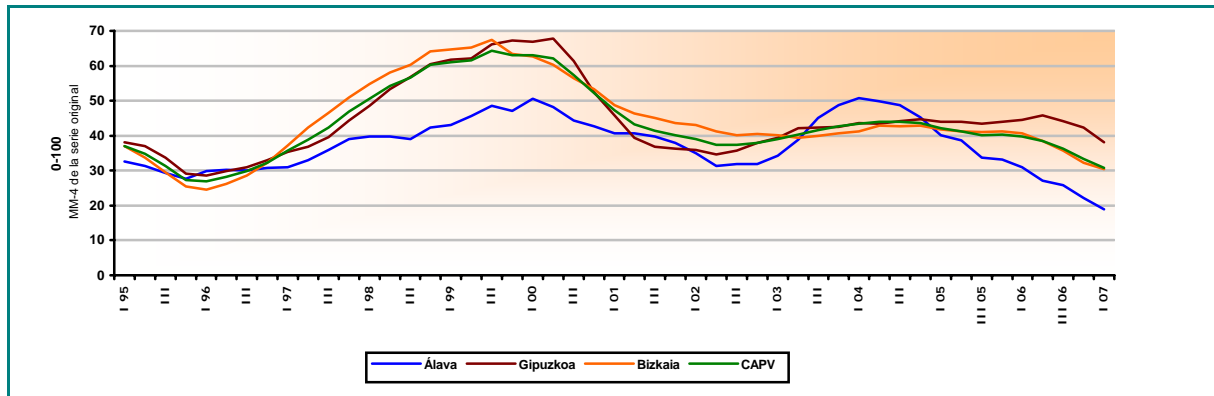


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2007.

PERCEPCIÓN GENERAL DEL MERCADO

El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** elaborado a partir de las opiniones expresadas por las operadoras del sector inmobiliario se cifra en el primer trimestre de 2007 en 27 puntos en una escala 0-100. El análisis de la evolución de este indicador muestra 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 Históricos



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2007.

Asimismo, los índices de evolución de las ventas (valoración de las ventas del trimestre respecto del trimestre anterior) también indican una reducción de la actividad inmobiliaria, especialmente entre los agentes de la propiedad inmobiliaria consultados, haciendo referencia principalmente al segmento de vivienda de segunda mano. Téngase en cuenta, que el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se ha incrementado significativamente a lo largo del último año cifrándose ya en 3,8 meses.

En cuanto a las previsiones efectuadas por las operadoras del sector, en términos generales, se muestran optimistas augurando una evolución favorable de las ventas para el próximo trimestre.

En lo que respecta a la evolución de los precios, las operadoras del sector pronostican un crecimiento más moderado de los precios en el próximo año.

VOLUMEN DE OFERTA

El volumen de viviendas detectadas en el primer trimestre de 2007 y que constituyen la base de la estadística de precios se cifra en 18.283 unidades. Esta muestra se compone por un 42% de viviendas de segunda mano (ofertadas principalmente en régimen de venta – 93% venta - 7% alquiler), un 21% de viviendas libres de nueva construcción y un 37% de viviendas protegidas.

Las viviendas libres de nueva construcción detectadas (3.853 unidades) representan el 43% del conjunto de viviendas nuevas ofertadas en régimen de venta (libres y protegidas) y responden al siguiente reparto territorial: Bizkaia concentra el 42% de la oferta, Gipuzkoa aglutina el 35%, en tanto que el 23% restante se ubica en Álava.

En cuanto a las viviendas usadas detectadas, el volumen total se cifra en 7.783 unidades, estando la mayor parte de ellas (93%, 7.231 viviendas) ofertadas en régimen de venta; la oferta de alquiler es mucho menor, cuantificándose en 552 viviendas. Centrando el análisis en la oferta de vivienda de segunda mano en venta, el reparto territorial es tal que Bizkaia concentra el 53%, Álava el 31%, localizándose en Gipuzkoa el 16% restante.

Finalmente, el segmento protegido aglutina en conjunto 6.647 viviendas, el 76% en régimen de venta y el 24% en régimen de alquiler. Centrando la atención en la modalidad de protección, el 85% corresponde a la tipología VPO y el 15% restante a viviendas sociales.

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	Media	6.936	3.912	578	5.065	--	5.065	1.555	6.620
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
2006	IV	6.936	3.912	578	5.065	--	5.065	1.555	6.620
2007	I	7.231	3.853	552	5.034	--	5.034	1.613	6.647

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.^{er} trimestre 2007.