



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

**Dpto. de Vivienda y
Asuntos Sociales**

**Estadística de
OFERTA INMOBILIARIA**

2.º Trimestre 2007

Septiembre de 2007



ÍNDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	6
2.1. PRECIOS Y RENTAS	6
2.1.1. <i>Viviendas en venta.....</i>	<i>6</i>
2.1.2. <i>Viviendas en alquiler</i>	<i>11</i>
2.2. NÚMERO DE VIVIENDAS	12
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	16
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	16
3.1.1. <i>Viviendas nuevas en venta según precios.....</i>	<i>16</i>
3.1.2. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>22</i>
3.1.3. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>26</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	28
3.2.1. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>28</i>
3.2.2. <i>Cuantificación y características</i>	<i>31</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	34
4.1. VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER	34
4.1.1. <i>Viviendas protegidas en alquiler según rentas</i>	<i>34</i>
4.1.2. <i>Cuantificación y características</i>	<i>36</i>
4.2. VIVIENDAS LIBRES EN ALQUILER	40
4.2.1. <i>Viviendas libres en alquiler según rentas</i>	<i>40</i>
4.2.2. <i>Cuantificación y características</i>	<i>41</i>
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	44
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	44
5.2. VIVIENDAS NUEVAS PROTEGIDAS EN VENTA	46
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	48
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	51
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	52



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	55
6.1. OFERTA DE GARAJES	55
6.1.1. <i>Garajes libres</i>	55
6.1.2. <i>Garajes protegidos</i>	56
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	57
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	58
6.3.1. <i>Locales libres</i>	58
6.3.2. <i>Locales protegidos</i>	59
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	61
7.1. DINÁMICA ACTUAL	61
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado</i>	61
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	62
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	66
7.2. PERSPECTIVAS.....	67
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	67
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	68
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones</i>	70
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	71



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ÍNDICE DE CUADROS

Página

Cuadro 1.1.	Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
Cuadro 1.2.	Resumen de indicadores de oferta de vivienda	4
Cuadro 2.1.	Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV.	7
Cuadro 2.2.	Índices de evolución del precio/m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV.	9
Cuadro 2.3.	Evolución del precio de las viviendas en oferta en la CAPV.	11
Cuadro 2.4.	Evolución de la renta de las viviendas en oferta de alquiler en la CAPV.	12
Cuadro 2.5.	Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	13
Cuadro 3.1.	Precio por m ² útil y precio por vivienda de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.....	17
Cuadro 3.2.	Precio por m ² útil y precio por vivienda de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos	17
Cuadro 3.3.	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	20
Cuadro 3.4.	Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	20
Cuadro 3.5.	Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	23
Cuadro 3.6.	Características de las viviendas nuevas en venta	25
Cuadro 3.7.	Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por promotoras	26
Cuadro 3.8.	Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre.....	27
Cuadro 3.9.	Precios por m ² y precios por vivienda de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.....	29
Cuadro 3.10.	Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	30
Cuadro 3.11.	Viviendas usadas en venta por Territorios Históricos	32
Cuadro 3.12.	Características de las viviendas usadas en venta	32
Cuadro 4.1.	Rentas de las viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos.....	34
Cuadro 4.2.	Distribución de las viviendas protegidas en alquiler según intervalos de renta	36
Cuadro 4.3.	Viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos.....	36
Cuadro 4.4.	Distribución de las viviendas protegidas ofertadas según superficie útil.....	39
Cuadro 4.5.	Rentas de las viviendas libres en alquiler por Territorios Históricos.....	40
Cuadro 4.6.	Distribución de las viviendas libres en alquiler según intervalos de renta	41
Cuadro 4.7.	Viviendas en alquiler libre ofertadas por Territorios Históricos	42
Cuadro 4.8.	Distribución de las viviendas en alquiler libre según intervalos de superficie	42
Cuadro 5.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos.	44
Cuadro 5.2.	Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	48



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 5.3.	Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	48
Cuadro 5.4.	Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos.....	51
Cuadro 5.5.	Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos.....	53
Cuadro 6.1.	Oferta y precios de garajes libres en venta y alquiler	56
Cuadro 6.2.	Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler	56
Cuadro 6.3.	Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler	57
Cuadro 6.4.	Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler	57
Cuadro 6.5.	Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler	58
Cuadro 6.6.	Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler	59
Cuadro 7.1.	Índices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotoras y los API	62
Cuadro 7.2.	Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotoras y los API.....	62
Cuadro 7.3.	Plazos y ritmos de venta de las viviendas	64
Cuadro 7.4.	Ritmos de venta de las viviendas	66
Cuadro 7.5.	Índices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotoras y los API	67
Cuadro 7.6.	Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotoras y los API	68
Cuadro 7.7.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotoras que contestan afirmativamente.....	70
Cuadro A.1	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	72
Cuadro A.2	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	72
Cuadro A.3	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	73
Cuadro A.4	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales según zonas.....	73
Cuadro A.5	Viviendas usadas en venta y precios por capitales según zonas	74
Cuadro A.6	Viviendas usadas en alquiler y rentas por capitales según zonas.....	75
Cuadro A.7	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	75
Cuadro A.8	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	76
Cuadro A.9	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	76
Cuadro A.10	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	77



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

Gráfico 2.1.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	7
Gráfico 2.2.	Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda.....	8
Gráfico 2.3.	Evolución de las tasas de variación de los precios por m ² de las viviendas según tipo	8
Gráfico 2.4.	Evolución de los índices de precios de la vivienda en la CAPV	10
Gráfico 2.5.	Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios.	13
Gráfico 2.6.	N.º de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior.....	14
Gráfico 2.7.	Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo.....	14
Gráfico 3.1.	Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	18
Gráfico 3.2.	Precio por m ² de las viviendas protegidas por Territorio Histórico.....	18
Gráfico 3.3.	Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las viviendas tipo.....	19
Gráfico 3.4.	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios en la CAPV.....	21
Gráfico 3.5.	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio	22
Gráfico 3.6.	Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico.....	23
Gráfico 3.7.	Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico	23
Gráfico 3.8.	Distribución de la oferta protegida por Territorios Históricos	24
Gráfico 3.9.	Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	25
Gráfico 3.10.	Evolución de la superficie de las viviendas nuevas libres en venta	26
Gráfico 3.11.	Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta.....	28
Gráfico 3.12.	Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos	29
Gráfico 3.13.	Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios en la CAPV.....	30
Gráfico 3.14.	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	31
Gráfico 4.1.	Evolución de las rentas medias de alquiler protegido por Territorio Histórico.....	35
Gráfico 4.2.	Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia	37
Gráfico 4.3.	Evolución de las viviendas protegidas en oferta (venta y alquiler conjuntamente) según modalidad de protección	38
Gráfico 4.4.	Evolución de la superficie de las viviendas protegidas.....	39
Gráfico 4.5.	Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	41



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.1.	Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	46
Gráfico 5.2.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	46
Gráfico 5.3.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico	50
Gráfico 5.4.	Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	51
Gráfico 6.1.	Evolución del precio de venta de los garajes libres por Territorio Histórico.....	56
Gráfico 6.2.	Evolución de los precios por m ² de los locales libres por Territorio Histórico.....	59
Gráfico 7.1.	Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	61
Gráfico 7.2	Evolución de las ventas respecto al trimestre pasado por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	63
Gráfico 7.3.	Ritmo trimestral de ventas y alquiler de viviendas	65
Gráfico 7.4.	Factores influyentes en la dinámica del mercado	67
Gráfico 7.5.	Evolución de los índices de previsión de ventas	68



1. INTRODUCCIÓN



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 2007 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.
- ρ La metodología utilizada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a promotoras con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (API) de la CAPV. La prospección efectuada entre el colectivo de promotoras ha detectado, en esta ocasión, a 149 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); el volumen de agentes inmobiliarios consultados es de 125. El Cuadro 1.1 recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.
- ρ A través de la encuesta, se recoge de cada operadora inmobiliaria la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (mes de junio). En lo que respecta a promotoras se trata, obviamente, de viviendas nuevas, mientras que en los API tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotoras) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluye, así mismo, un apartado de preguntas que solicitan la valoración de las operadoras acerca de la situación del mercado.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORAS</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Álava</i>	36	12
<i>Gipuzkoa</i>	47	50
<i>Bizkaia</i>	66	63
CAPV	149	125

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios reflejados corresponden a viviendas *colectivas (en bloque)*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.
- ρ Desde el punto de vista de la evolución temporal, en el informe se atiende fundamentalmente a las variaciones registradas en la variable analizada (N.º de viviendas o precios por superficie útil) en comparación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque, en ocasiones, también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ En este sentido, hay que resaltar, que los datos presentados en todo el informe, con la salvedad del capítulo 7, son medias móviles de orden 4 (esto es, las medias de los últimos cuatro trimestres). Se utiliza esta metodología con el objeto de suavizar las tendencias y variaciones bruscas que a menudo se pueden producir al reflejar los datos muestrales, aspecto éste, que ya se tenía anteriormente en cuenta a la hora de elaborar los gráficos de evolución.
- ρ Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados¹, su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.
- ρ En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos precios menores respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta, sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen mayor presencia que antes.
- ρ Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, se viene incorporando el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado *vivienda-tipo*. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m². El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.
- ρ Finalmente, es preciso mencionar que la serie correspondiente al precio de la vivienda usada ha sido modificada a partir del año 2003, ya que la introducción de un cambio en el tratamiento informático de los datos ha permitido comprobar que desde la mencionada fecha los datos se habían mantenido artificialmente algo por debajo de su valor real. Aunque esta modificación afecta, en valor

¹ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

absoluto, al precio medio ofrecido en los últimos trimestres para la vivienda usada, no así en términos de evolución, con lo que se confirma la gran moderación en el crecimiento observado a lo largo del último año.

Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda

MERCADO LIBRE	2.º trimestre 2006	1.º trimestre 2007	2.º trimestre 2007	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. anual
1. VIVIENDA NUEVA				
• N.º viviendas en venta - CAPV	4.026	3.853	4.037	0,3
• Precio/m ² * - CAPV.....	3.487,4	3.749,8	3.913,2	12,2
• Precio/m ² *-Vivienda-tipo** CAPV.....	3.052,4	3.166,7	3.166,1	3,7
2. VIVIENDA USADA				
• N.º viviendas en venta - Total CAPV.....	6.596	7.231	8.147	23,5
• Precio/m ² *-Total CAPV.....	4.123,1	4.316,2	4.336,8	5,2
3. VIVIENDA EN ALQUILER				
• Renta/mes *- CAPV	819,3	824,5	838,9	2,4
4. ÍNDICES DEL MERCADO****				
• Dinamismo***	33,0	26,9	16,2	-50,9
• Previsión ventas (próx. trimestre.)***	55,8	69,1	38,6	-30,8
• Previsión precios (a 1 año)***	71,2	61,0	48,5	-31,9
MERCADO PROTEGIDO	2.º trimestre 2006	1.º trimestre 2007	2.º trimestre 2007	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. Anual
1. VIVIENDA EN VENTA				
• N.º viviendas total	4.773	5.034	4.822	1,0
• N.º viviendas sociales	123	--	--	--
• N.º viviendas protección oficial	4.650	5.034	4.822	3,7
• Precio/m ² * - Vivienda social	778,5	--	--	--
• Precio/m ² * - VPO.....	1.267,8	1.293,0	1.299,1	2,5
2. VIVIENDA EN ALQUILER				
• N.º viviendas total.....	1.286	1.613	1.635	27,1
• N.º viviendas sociales	579	989	1.095	89,1
• N.º viviendas protección oficial.....	707	624	540	-23,7
• Renta/mes *- Vivienda social	143,3	140,3	140,0	-2,3
• Renta/mes *- VPO.....	400,8	363,6	344,4	-14,1

* Euros.

** Vivienda tipo: nueva, colectiva, de régimen libre, ofertada directamente por promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m².

*** Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo).

**** Variación anual de índices en términos absolutos.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. PRECIOS Y RENTAS

2.1.1. Viviendas en venta

a) Precios por metro cuadrado útil

- ρ El conjunto de viviendas libres (nuevas y usadas) ofertadas en la CAPV en el segundo trimestre de 2007, alcanzan en promedio los 4.196 €/m², lo que representa un incremento del 8,1% respecto del precio medio presentado por la oferta registrada hace un año.
- ρ El promedio de las viviendas libres de nueva construcción asciende a 3.913 €/m², en tanto que el precio medio en el mercado de segunda mano se cifra en 4.337 €/m². En términos de evolución se constata una mayor moderación en el incremento observado en el segmento de vivienda usada (+5,2% respecto de II-06), mientras que el precio de las viviendas de nueva construcción captadas en el segundo trimestre de 2007 supera en un 12,2% el promedio de la oferta detectada hace un año.
- ρ Centrando la atención en el sector de nueva construcción es preciso mencionar que en los últimos trimestres ha tenido lugar un importante crecimiento de la proporción de viviendas detectadas con un nivel de acabado alto o lujo, siendo especialmente significativo en el caso de Bizkaia, y elevando así el precio medio del conjunto de la oferta captada.
- ρ Así, atendiendo al análisis de la vivienda tipo², clasificación que deja al margen las viviendas de nivel de acabado más alto, se comprueba una contención en el precio registrado. El promedio de la vivienda tipo en el segundo trimestre de 2007 asciende a 3.166 €/m², es decir, un 19% inferior al promedio del conjunto de la oferta de nueva construcción. Asimismo, en términos de evolución se constata un moderado crecimiento (+3,7% respecto de II-06).

² 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 los 90 m².



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ρ En lo que respecta a viviendas protegidas en venta detectadas en oferta en el segundo trimestre de 2007, el precio medio se cifra en 1.299 €/m², valor que se mantiene estable a lo largo del último año.

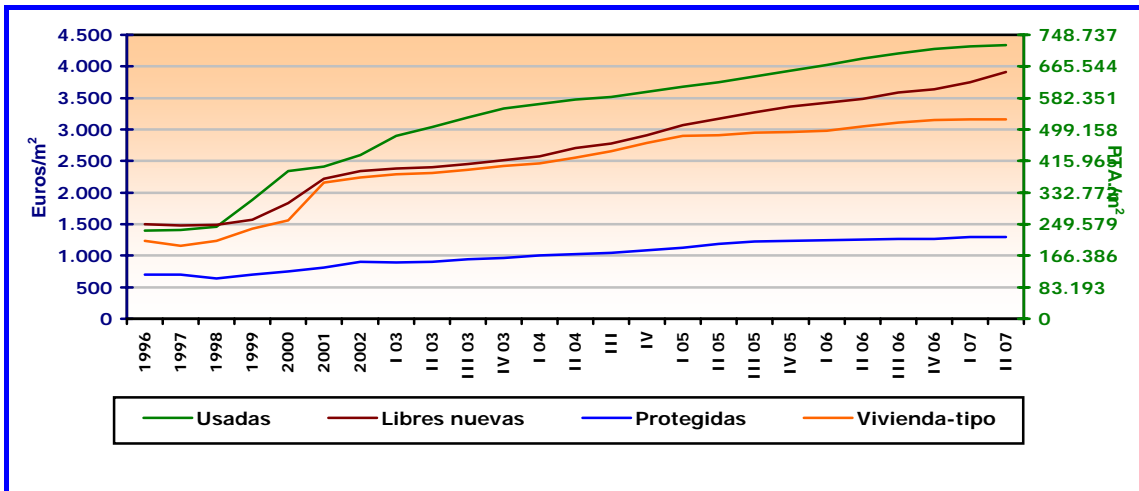
Cuadro 2.1. Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV

€/m ²	VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA*	
	TOTAL LIBRE*	USADA	NUEVA	VIVIENDA TIPO	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	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	1.047,4	597,1
2004 Media	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3
2005 Media	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.245,8	756,5
2006 Media	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1	--
2006 II	3.882,2	4.123,1	3.487,4	3.052,4	1.267,8	778,8
2006 III	3.973,2	4.209,8	3.587,9	3.114,1	1.277,1	792,6
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	--

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 2.1. Evolución de los precios por m² de las viviendas según tipo

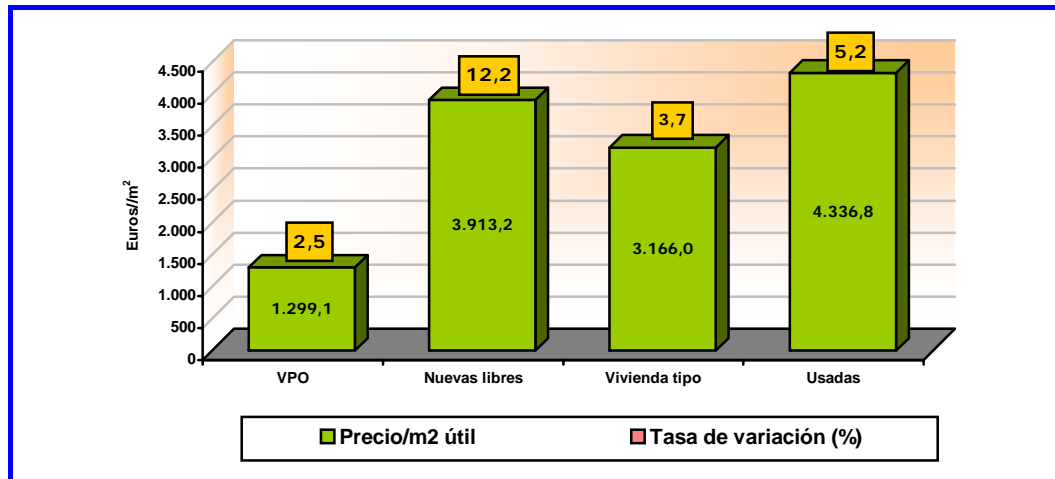


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



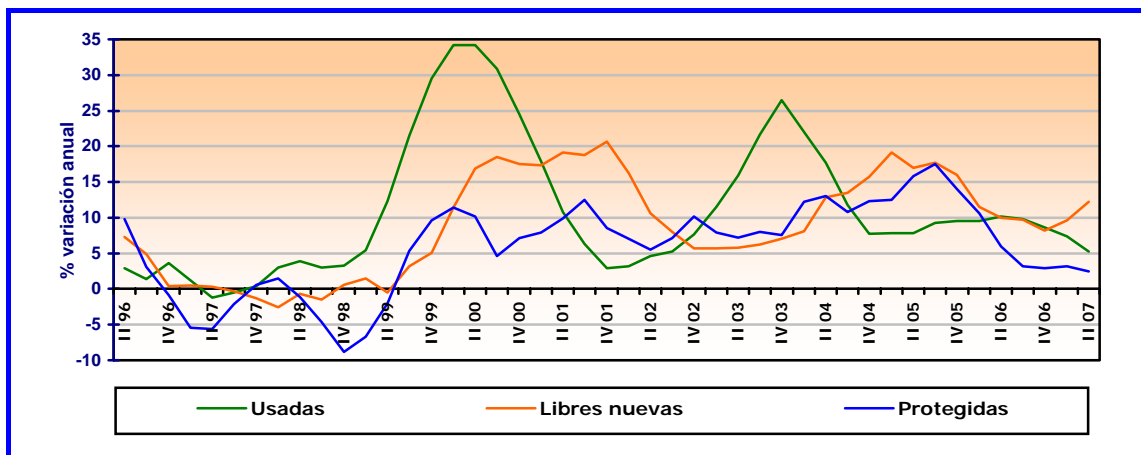
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.2. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 2.3. 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 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

b) Números índice

- ρ El índice general de precios, indicador que reúne la totalidad de las viviendas en oferta de venta y detectadas a través de la Encuesta realizada entre las operadoras del sector, se sitúa en el segundo trimestre de 2007 en 274 puntos (base 1994=100). La tasa de crecimiento anual de este índice se cifra en un 10%, incremento debido al mayor peso de las viviendas libres detectadas en el conjunto de la oferta.
- ρ Excluyendo del análisis al mercado de segunda mano, el índice de vivienda nueva se sitúa en 229,6 puntos, representando un crecimiento del 9,4% respecto del valor observado en el mismo período del año precedente.

Cuadro 2.2 Índices de evolución del precio/m² útil de las viviendas en venta en la CAPV

		N.º ÍNDICE					
		General*	Vivienda libre**	Vivienda nueva***			Vivienda usada
				Total	Libre	Protegida	
1994	Media	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1995	Media	106,4	105,9	113,9	117,8	108,9	101,5
1996	Media	108,9	108,5	112,2	118,5	107,9	105,1
1997	Media	111,2	108,4	118,1	116,6	108,6	105,5
1998	Media	109,4	111,4	106,0	117,5	98,8	109,0
1999	Media	123,1	135,3	106,1	123,7	108,6	141,2
2000	Media	150,8	165,1	125,3	145,0	116,3	175,7
2001	Media	165,7	180,1	138,3	175,0	126,4	180,9
2002	Media	177,3	193,1	147,4	185,0	139,3	194,9
2003	Media	204,6	234,4	156,5	197,9	149,8	250,8
2004	Media	218,7	253,8	183,6	229,1	168,3	270,2
2005	Media	247,7	283,4	215,3	265,7	193,3	295,6
2006	Media	257,0	308,7	212,5	287,5	199,4	321,0
2006	II	249,0	296,1	209,8	275,0	194,8	309,7
2006	III	252,6	303,1	211,4	282,9	195,8	316,2
2006	IV	257,0	308,7	212,5	287,5	199,4	321,0
2007	I	262,7	314,2	217,4	295,7	200,6	324,2
2007	II	273,9	320,1	229,6	308,6	201,5	325,8

* Todas las viviendas en oferta.

** Vivienda libre nueva y usada.

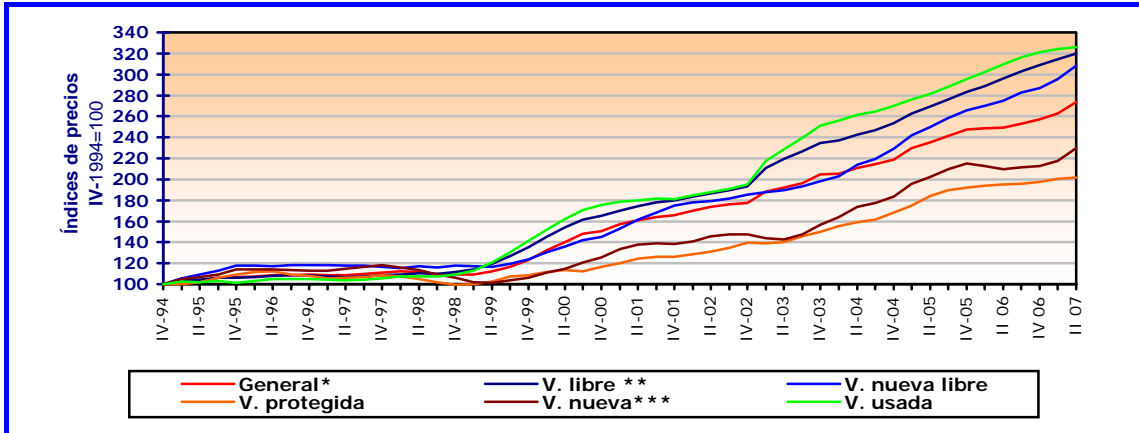
*** Vivienda nueva libre y protegida.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.4 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 2007.

c) Precios por vivienda

- ρ En términos de precios por vivienda, el promedio para el conjunto de la oferta libre detectada en régimen de venta (nuevas y usadas) asciende a 352.000 €/vivienda en el conjunto de la CAPV. Atendiendo al segmento de nueva construcción el precio medio se cifra en 335.000 €/vivienda, en tanto que el promedio en el sector de vivienda usada se eleva a 361.000 €/vivienda.
- ρ En cuanto al mercado protegido, el precio medio de las viviendas captadas en oferta de venta en el segundo trimestre de 2007 en la CAPV asciende a 102.000 €/vivienda.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.3. Evolución del precio de las viviendas en oferta en la CAPV

		VIVIENDA EN VENTA (miles € por vivienda)			
		VIVIENDA NUEVA		USADAS	TOTAL VIVIENDA LIBRE *
		PO/SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	49,9	120,2	111,2	116,0
1995	Media	48,7	136,4	126,2	129,2
1996	Media	51,1	134,6	123,8	126,2
1997	Media	52,3	125,6	127,4	126,8
1998	Media	46,3	125,0	136,4	133,4
1999	Media	54,1	142,4	164,1	156,9
2000	Media	55,9	161,1	200,1	186,3
2001	Media	60,7	194,9	203,1	201,2
2002	Media	66,5	204,4	219,0	215,3
2003	Media	73,4	217,5	286,8	263,5
2004	Media	83,0	254,2	311,4	289,1
2005	Media	95,0	286,1	339,3	318,6
2006	Media	100,5	311,9	358,8	341,9
2006	II	97,4	297,8	352,9	332,0
2006	III	98,4	306,4	357,9	338,3
2006	IV	100,5	311,9	358,8	341,9
2007	I	101,2	320,2	359,7	346,0
2007	II	101,7	335,2	360,7	352,3

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

2.1.2. Viviendas en alquiler

- ρ Las viviendas de segunda mano detectadas en oferta de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria en el segundo trimestre de 2007 alcanzan una renta media de 840 € mensuales en el conjunto de la CAPV, lo que representa un crecimiento del 2,4% respecto de la renta media observada hace un año.
- ρ En lo que respecta a la renta media del mercado protegido, el promedio asciende a 215 € mensuales, promedio ponderado de los 344 €/mes de las viviendas de protección oficial y los 140 €/mes de la modalidad de vivienda social. Atendiendo a la evolución anual se constata una importante contracción en la renta media registrada. En concreto, la renta media de la VPO ha experimentado una contracción del 14% y el promedio de la vivienda social es un 2% inferior a la renta media observada hace un año.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.4. Evolución de la renta de las viviendas en oferta de alquiler en la CAPV

		VIVIENDA EN ALQUILER (€ por mes)			
		MERCADO PROTEGIDO			MERCADO LIBRE
		PO	SOCIALES	TOTAL	
1994	Media	--	--	--	583,0
1995	Media	--	--	--	534,9
1996	Media	--	--	--	528,9
1997	Media	--	--	--	528,9
1998	Media	--	--	144,0	528,9
1999	Media	--	--	154,5	565,0
2000	Media	229,5	169,5	184,5	595,0
2001	Media	265,8	177,8	187,3	634,0
2002	Media	295,0	154,1	202,8	689,7
2003	Media	345,1	141,1	276,5	693,1
2004	Media	385,4	164,4	257,3	724,4
2005	Media	397,5	147,6	278,2	807,4
2006	Media	384,9	141,0	263,2	819,6
2006	II	400,8	143,3	284,6	819,3
2006	III	397,9	142,5	280,1	819,8
2006	IV	384,9	141,0	263,2	819,6
2007	I	363,6	140,3	238,5	824,5
2007	II	344,4	140,0	214,7	838,9

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

2.2. NÚMERO DE VIVIENDAS

- ρ El volumen de viviendas captadas a través de la Encuesta efectuada en el segundo trimestre de 2007 entre las operadoras del sector inmobiliario, y que constituyen la base de la Estadística de precios de la vivienda, asciende en conjunto a 19.130 unidades. La muestra está constituida por un 45% de viviendas usadas (ofertadas principalmente en régimen de venta -94% venta y 6% alquiler), un 21% de viviendas libres de nueva construcción y un 34% de viviendas protegidas.
- ρ Centrando la atención en el segmento protegido, tres de cada cuatro viviendas detectadas están ofertadas en régimen de venta y una de cada cuatro en régimen de alquiler. Atendiendo a las viviendas protegidas en alquiler, el 67% corresponde a VPO y el 33% restante a viviendas sociales.
- ρ En cuanto al segmento de vivienda de nueva construcción (libre y protegida), se comprueba que el 62% son viviendas protegidas y el 38% viviendas libres. Si se procede al análisis únicamente con la oferta en régimen de venta el reparto es tal que el segmento protegido absorbe el 54% de la oferta y el mercado libre el 46% restante.



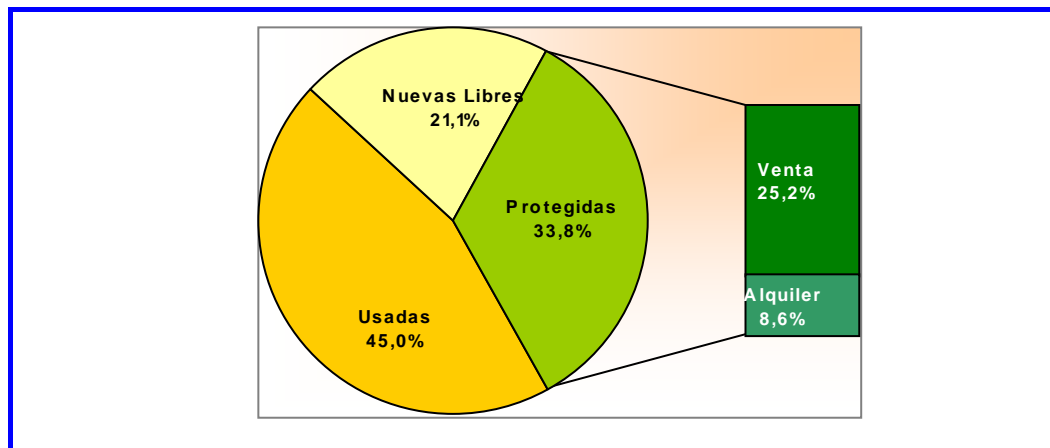
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.5. 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	0	5.065	1.555	6.620
2006 II	6.596	4.026	581	4.650	40	4.773	1.342	6.115
2006 III	6.611	4.060	586	4.943	20	5.105	1.419	6.524
2006 IV	6.936	3.912	578	5.065	0	5.065	1.555	6.620
2007 I	7.231	3.853	552	5.034	0	5.034	1.613	6.647
2007 II	8.147	4.037	489	4.822	0	4.822	1.635	6.457

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 2.5. Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios

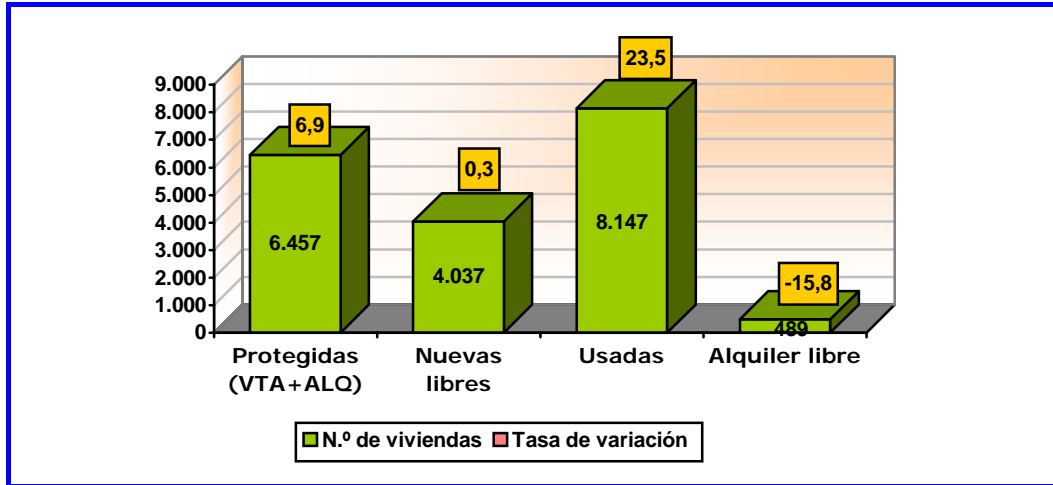


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



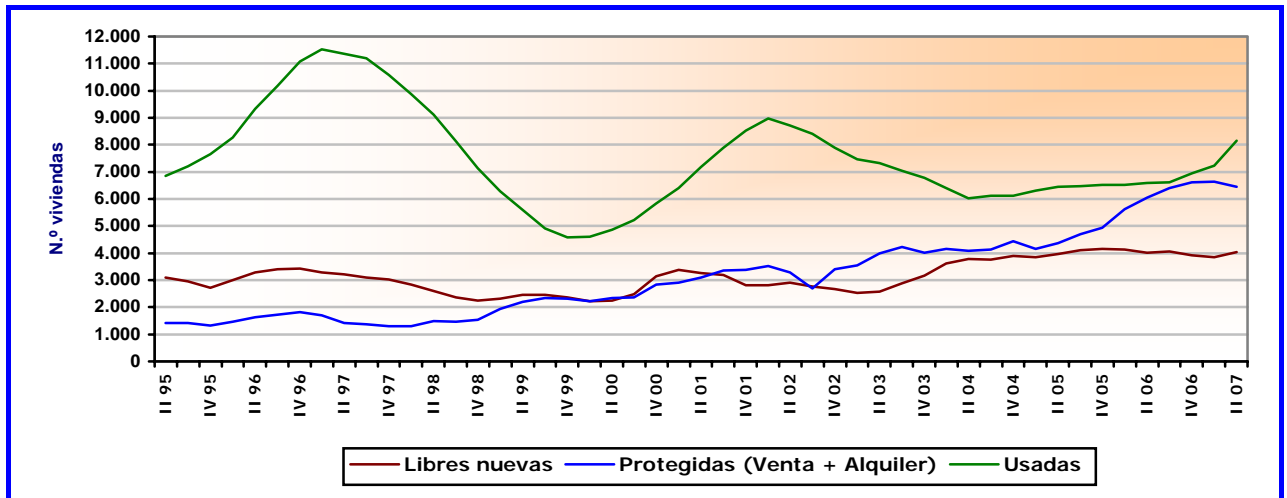
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.6. N.º de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 2.7. Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

OFERTA INMOBILIARIA
2.º TRIMESTRE 2007

Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

3.1.1. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El precio medio del conjunto de viviendas libres de nueva construcción detectadas en oferta en el segundo trimestre de 2007 asciende a 3.913 €/m². Este valor representa un incremento del 12% respecto del promedio observado en el mismo período del año precedente.
- ρ Atendiendo al análisis territorial, se comprueban importantes diferencias en lo que a la evolución anual se refiere. Así, se constata un importante incremento en el precio medio de las viviendas detectadas en Bizkaia (+16,5% respecto de II-06), en tanto que el promedio de la oferta de Álava es similar al registrado hace un año (-0,4% respecto de II-06). Por su parte, Gipuzkoa presenta una tasa de variación anual del 11%.
- ρ Conviene recordar que estas diferencias son atribuibles en muchas ocasiones a la diferente composición de la oferta de viviendas detectada en cada momento en cuanto a su localización (zonas céntricas o periféricas) y caracterización (nivel de acabado).
- ρ En lo que respecta a los valores absolutos, el promedio más elevado corresponde a Bizkaia (4.042 €/m²). Gipuzkoa se sitúa a continuación con un promedio muy similar (3.908 €/m²), en tanto que Álava se sitúa en un nivel inferior de precios (3.503 €/m²).
- ρ En términos de precios por vivienda, el promedio para el conjunto de la CAPV se cifra en 332.000 €/vivienda. Por Territorios Históricos, el promedio de Bizkaia asciende a 347.000 €/vivienda, el de Gipuzkoa se cifra en 322.000 €/vivienda, en tanto que el de Álava se sitúa en 305.000 € por vivienda.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.1. Precio por m² útil y precio por vivienda de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos

	Precio/m ²		Precio/vivienda	
	Euros	± % *	Miles euros	± % *
Álava.....	3.503,0	-0,4	305,1	1,9
Gipuzkoa.....	3.907,8	10,9	321,5	8,9
Bizkaia.....	4.041,5	16,5	347,1	15,1
CAPV.....	3.913,2	12,2	331,8	11,4

* Variación de los precios respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- ρ Centrando la atención en el segmento protegido, el precio medio de las viviendas ofertadas en régimen de venta se cifra en 1.299 €/m² (+2,5% respecto de II-2006). Por Territorios Históricos no se aprecian diferencias de interés.
- ρ En términos de precios por vivienda, el promedio para el conjunto de viviendas detectadas en la CAPV se asciende a 102.000 € por vivienda. Por Territorios Históricos, el promedio se cifra en 94.000 €/vivienda en Gipuzkoa, 98.000 €/vivienda en Bizkaia y 107.000 € por vivienda ubicada en Álava.

Cuadro 3.2. Precio por m² útil y precio por vivienda de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos

	Precio/m ²		Precio/vivienda	
	Euros	± % *	Euros	± % *
Álava.....	1.296,4	1,2	106,6	1,9
Gipuzkoa.....	1.289,5	5,4	94,1	5,7
Bizkaia.....	1.307,7	4,3	98,2	3,9
CAPV.....	1.299,1	2,5	101,7	3,3

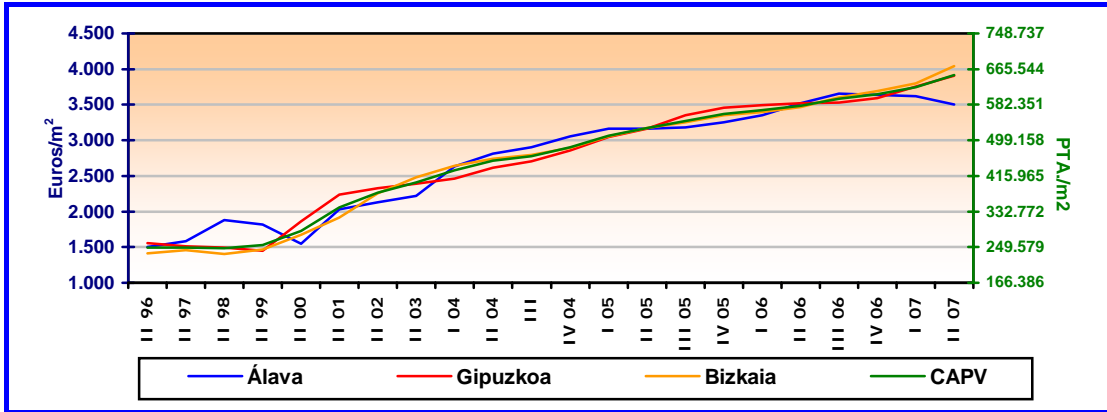
* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



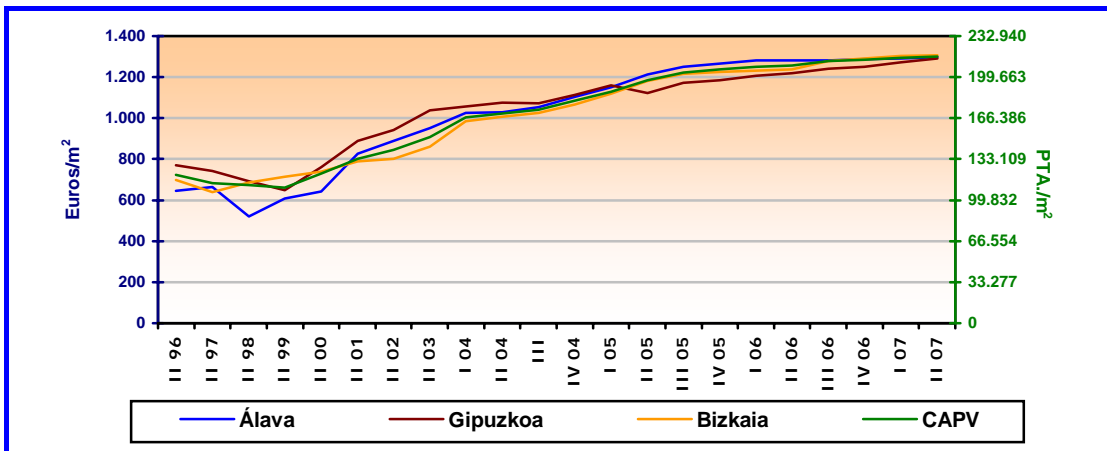
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.1. Precio por m² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 3.2. Precio por m² de las viviendas protegidas por Territorio Histórico



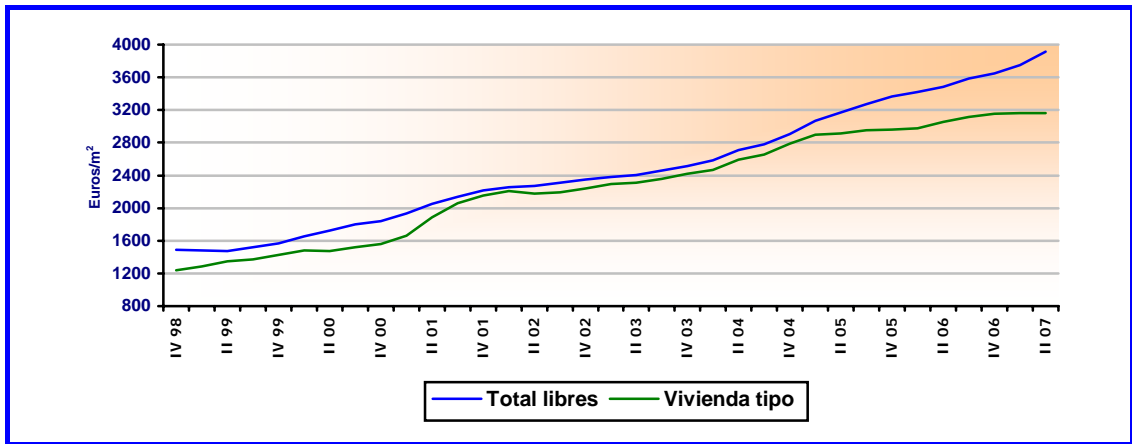
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- Por otro lado, se constata una importante moderación en la evolución del precio medio de la **vivienda tipo**, registrando además un promedio significativamente más bajo al observado para el conjunto de la oferta libre de nueva construcción. Así, el precio medio en el segundo trimestre de 2007 asciende a 3.166 €/m², es decir, un 19% inferior al promedio registrado por el conjunto de la oferta. En términos de evolución, la tasa de variación anual se cifra en un 3,7% frente al 12,2% registrado para la totalidad de la oferta.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.3. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las viviendas tipo



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- ρ Profundizando en el análisis del precio de las viviendas libres de nueva construcción, se comprueba una gran influencia de diferentes variables en el precio final de la vivienda. Entre estos factores cabe mencionar su superficie útil, el nivel de acabado y el tipo de edificación. El **nivel de acabado** tiene un peso muy importante en el precio final de la vivienda, así se comprueba que el precio medio de las viviendas de lujo asciende a 4.587 €/m², en tanto que las viviendas de acabado normal alcanzan un promedio de 3.381 €/m².
- ρ En cuanto a la superficie útil, en términos generales, se constata un mayor precio por metro cuadrado útil para las viviendas de menor tamaño. Así, se comprueba que las viviendas cuya superficie no supera los 60 m² registran un precio medio de 4.115 €/m², en tanto que entre las que superan los 120 m² el promedio se sitúa en 2.976 €/m².



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.3. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	Euros/ m ²
TIPO DE EDIFICACIÓN	
Uni/Bifamiliar	3.008
Colectiva	3.914
ACABADO	
Lujo	4.587
Alto	3.946
Normal	3.381
SUPERFICIE ÚTIL	
< 60 m ²	4.115
61-75 m ²	4.220
76-90 m ²	3.685
91-120 m ²	3.953
> 120 m ²	2.976
VIVIENDA TIPO.....	3.166

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- ρ Atendiendo a la distribución de las viviendas libres de nueva construcción según grandes tramos de precios, se comprueba que el grueso de la oferta supera el nivel de precios del mercado protegido. Así, el 93% de la oferta detectada en el conjunto de la CAPV sobrepasa los 180.000 €/vivienda. Asimismo, aunque existe una concentración de oferta entre los 240.000 y los 420.000 €/vivienda (54% del total), se constata una importante presencia de oferta que supera ampliamente este nivel de precios. En el Gráfico 3.4 se puede comprobar este desplazamiento de la oferta hacia los tramos más elevados de precios.
- ρ Prestando atención al análisis territorial se comprueba que únicamente Álava presenta una presencia significativa de oferta de viviendas libres en el segmento de precios inferior a los 180.000 €/vivienda (23% del total ofertado). Por su parte, en Bizkaia y en Gipuzkoa esta oferta se reduce al 3% y al 2% respectivamente. En cuanto a la oferta que supera los 300.000 €/vivienda, en Bizkaia representa el 69% del total ofertado, en Álava el 58% y en Gipuzkoa el 53% de la oferta.
- ρ Centrando la atención en la oferta protegida, el análisis pone de manifiesto que tres de cada cuatro viviendas presenta un precio comprendido entre los 90.000 y los 120.000 €. Además, el 21% se encuentra entre los 60.000 y los 90.000 € y únicamente un 4% de la oferta protegida supera los 120.000 €/vivienda.



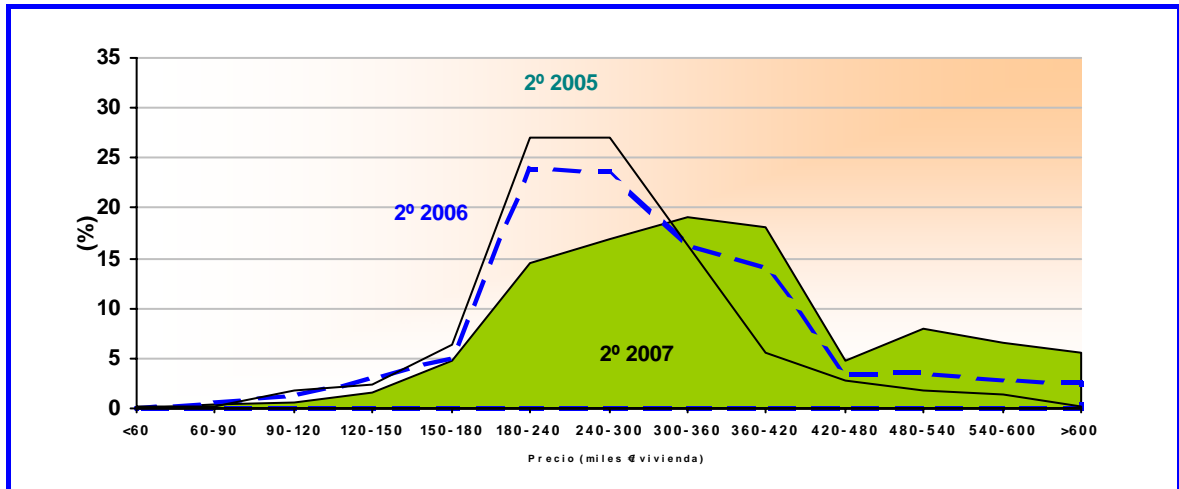
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.4. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

	PROTEGIDAS	LIBRES
Menos de 60.000 €	0,8	0,0
De 60.000 a 90.000 €.....	21,0	0,3
De 90.001 a 120.000 €.....	74,5	0,6
De 120.001 a 150.000 €.....	3,7	1,5
De 150.001 a 180.000 €.....	0,0	4,7
De 180.001 a 240.000 €.....	0,0	14,5
De 240.001 a 300.000 €.....	0,0	16,9
De 300.001 a 360.000 €.....	0,0	19,0
De 360.001 a 420.000 €.....	0,0	18,0
De 420.001 a 480.000 €.....	0,0	4,7
De 480.001 a 540.000 €.....	0,0	7,9
De 540.001 a 600.000 €.....	0,0	6,5
Más de 600.000 €.....	0,0	5,5
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 3.4. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios en la CAPV

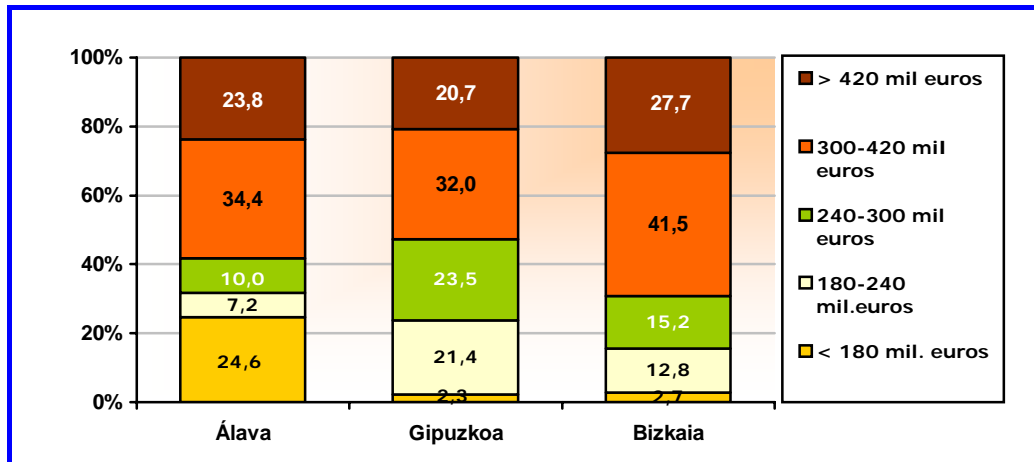


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.5. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

3.1.2. Quantificación y características de las viviendas nuevas en venta³

- ρ El reparto territorial de las viviendas libres de nueva construcción captadas en oferta en el segundo trimestre de 2007 es el siguiente: Bizkaia absorbe el 47%, Gipuzkoa aglutina el 33%, en tanto que el 20% restante se localiza en Álava. En términos de comparación con la distribución observada hace un año, se comprueba un incremento del peso relativo de Bizkaia en detrimento de Álava, mientras que Gipuzkoa registra la misma representación.
- ρ Atendiendo a las viviendas protegidas detectadas en oferta de venta, se constata una elevada concentración en Álava que absorbe una de cada dos viviendas protegidas en oferta. En cuanto al resto, el 35% se encuentra en Bizkaia, mientras que en Gipuzkoa se localiza el 15% de la oferta protegida en venta.

³ Los datos aquí presentados reflejan las características de la muestra de viviendas recogida en el trimestre sobre la que se ha elaborado la estadística de precios.



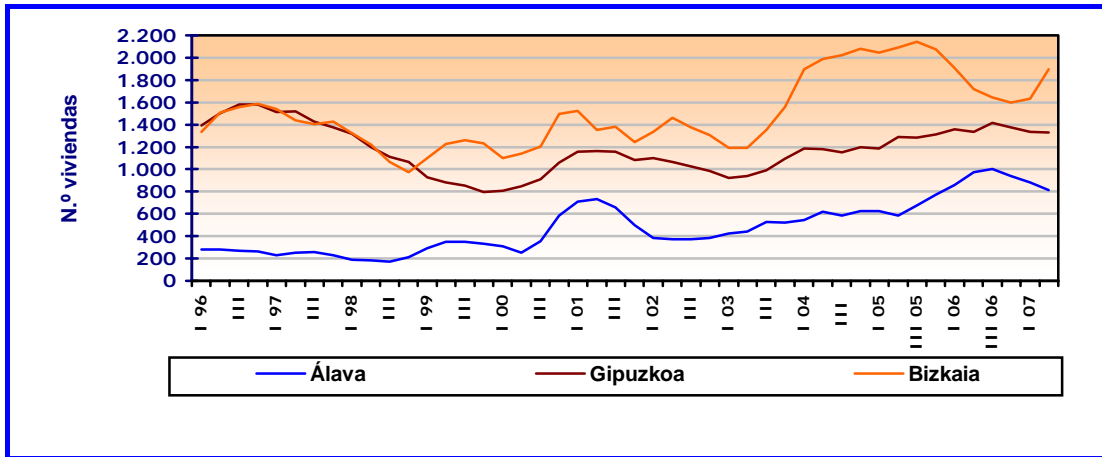
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.5. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	LIBRES	PROTEGIDAS (VPO)	TOTAL
Álava.....	814	2.411	3.225
Gipuzkoa.....	1.328	731	2.059
Bizkaia.....	1.896	1.680	3.575
CAPV.....	4.037	4.822	8.859

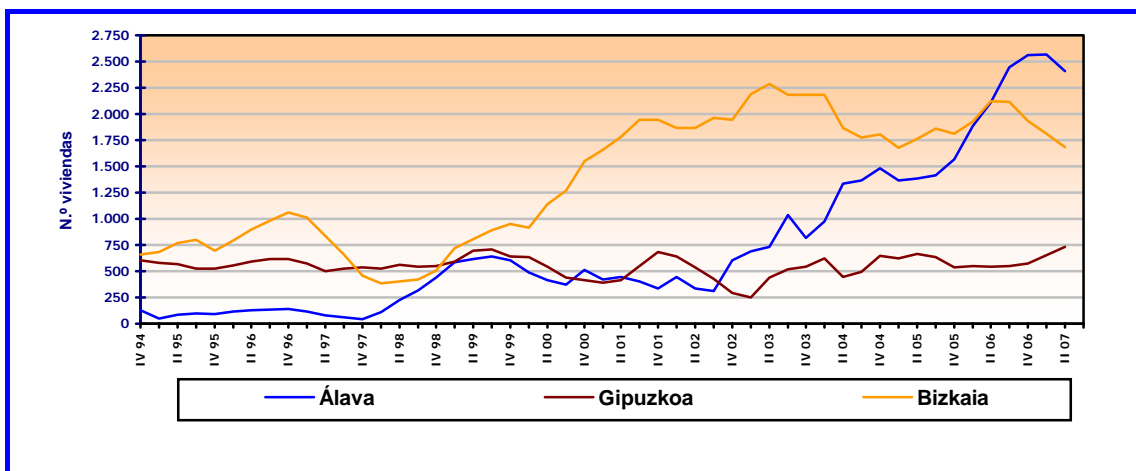
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 3.6. Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 3.7. Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico

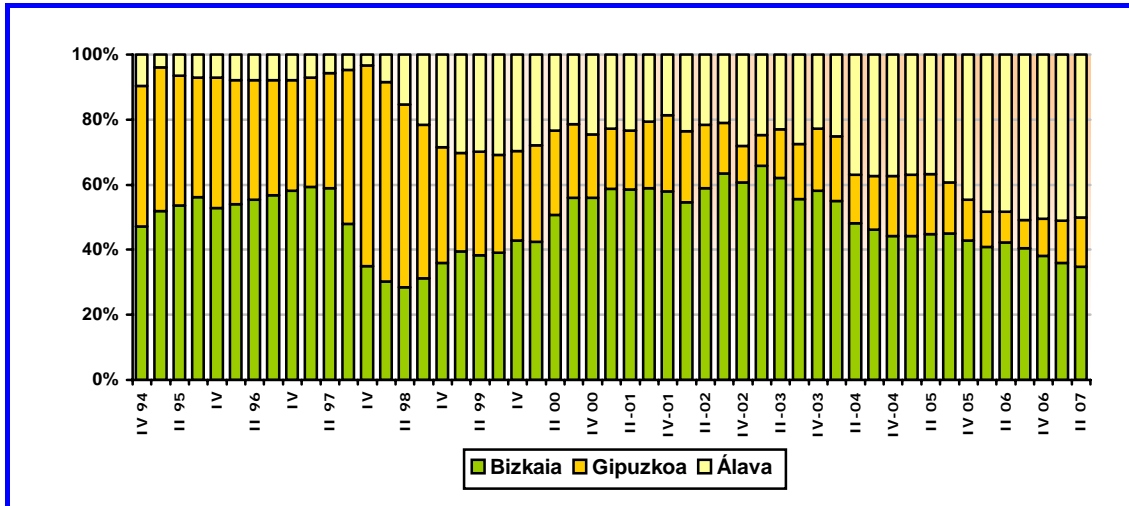


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.8. Distribución de la oferta protegida por Territorios Históricos



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- ρ Las viviendas libres de nueva construcción detectadas en régimen de venta en la CAPV en el segundo trimestre de 2007 responden mayoritariamente al siguiente perfil: viviendas colectivas (85%), de superficie útil comprendida entre los 76 m² y los 90 m² (36%) y con un nivel de acabado normal (46%). No obstante, es preciso destacar el importante incremento de la proporción de viviendas de acabado alto y lujo en el conjunto de la muestra en los últimos trimestres, lo que ha elevado en mayor medida el precio medio de la oferta de nueva construcción en el conjunto de la CAPV.
- ρ En concreto, en Bizkaia, una de cada cuatro viviendas detectadas en oferta corresponde a un acabado de lujo, un 45% tienen un nivel de acabado alto y tan sólo el 30% responde a un acabado normal.
- ρ Centrando la atención en las viviendas de menor tamaño, se comprueba que la presencia de viviendas cuya superficie no supera los 60 m² es muy reducida en la CAPV, representando únicamente el 7,5% del total ofertado. Por Territorios Históricos únicamente en Gipuzkoa se constata una presencia algo superior (12% del conjunto ofertado).
- ρ En términos de superficie media, el promedio para el conjunto de la CAPV se cifra en 85 m². Por Territorios Históricos, el promedio en Álava asciende a 87m², en Bizkaia a 86 m², mientras que en Gipuzkoa es algo inferior (82 m²).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ρ En cuanto a las viviendas unifamiliares constituyen un producto con escasa presencia en la CAPV (7,5% del total), si bien, en Álava incrementa considerablemente su representación (21% de la oferta).

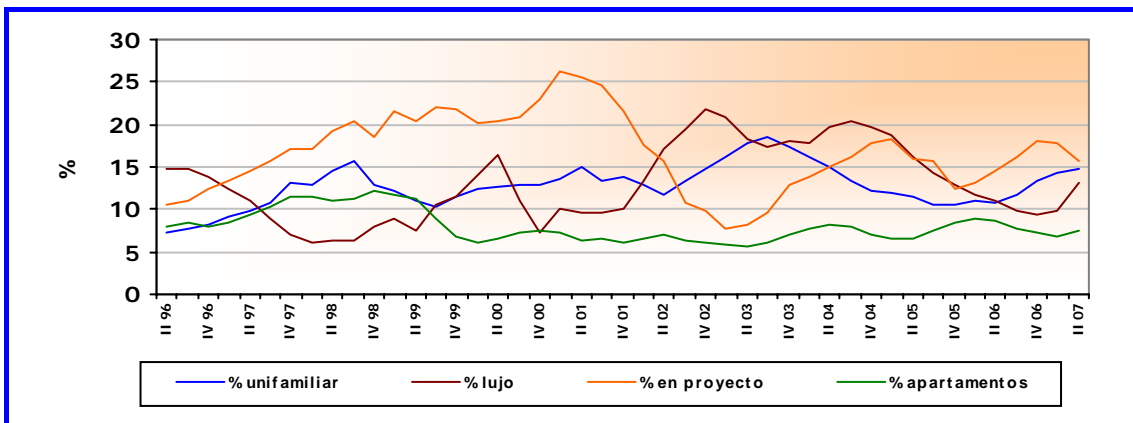
Cuadro 3.6. Características de las viviendas nuevas en venta

	PO/SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar.....	0,0	14,8	21,1	9,7	15,8
Colectiva.....	100,0	85,2	78,9	90,3	84,2
SUPERFICIE ÚTIL					
< 60 m ²	7,3	7,5	5,0	12,1	5,3
61-75 m ²	35,6	16,5	11,7	20,6	15,7
76-90 m ²	57,1	36,3	32,6	41,7	34,0
91-120 m ²	0,0	25,9	32,3	17,6	28,9
> 120 m ²	0,0	13,9	18,5	8,0	16,1
FASE CONSTRUCCIÓN*					
Terminada.....	1,5	4,9	2,8	5,8	5,2
En obra.....	63,2	79,4	55,1	83,2	86,7
En proyecto.....	35,3	15,7	42,1	11,1	8,0
ACABADO					
Lujo.....	0,0	13,2	2,2	4,1	24,2
Alto.....	0,0	40,8	12,4	51,3	45,0
Normal.....	100,0	46,0	85,4	44,6	30,8

* No se incluye información sobre viviendas procedentes de promotoras comercializadas en agencias inmobiliarias.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 3.9. Características de las viviendas nuevas libres en venta

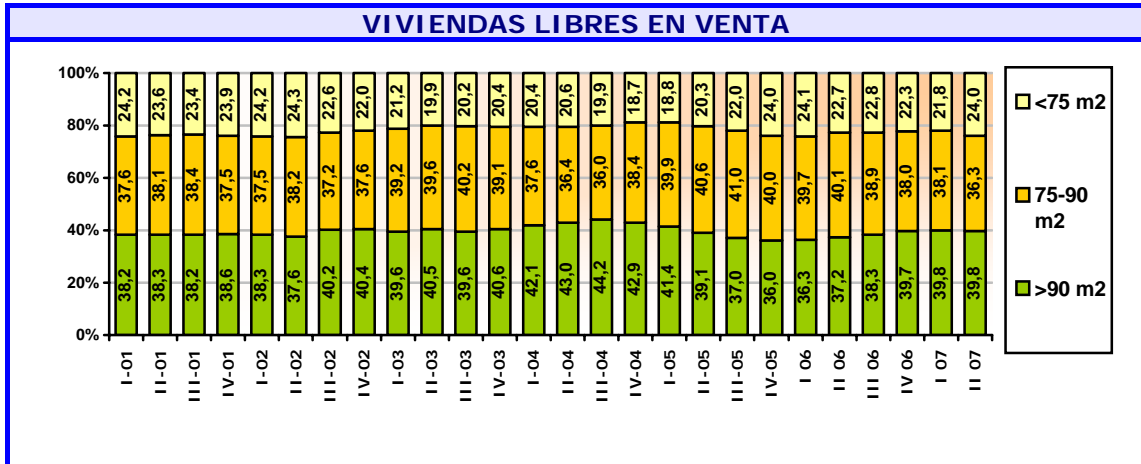


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.10. Evolución de la superficie de las viviendas nuevas libres en venta



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

3.1.3. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁴

- ρ En el segundo trimestre de 2007 se han captado un total de 303 promociones con viviendas en oferta a través de la Encuesta realizada entre promotoras inmobiliarias. Estas promociones engloban un total de 14.831 viviendas.
- ρ De este total, 191 son promociones libres (8.257 viviendas) y 112 son protegidas (6.574 viviendas).
- ρ Las promociones captadas por vez primera en el trimestre ascienden a 64 (2.955 viviendas), de las que 38 son libres (1.423 viviendas) y 26 protegidas (1.532 unidades).
- ρ En términos de evolución, es preciso mencionar que a pesar de comprobarse un número de promociones total superior al observado hace un año, tanto en el segmento libre, como en el protegido, destaca el menor número de promociones nuevas captadas (64 frente a 78 en II-06).

⁴ A diferencia del resto, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotoras y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

p Centrando la atención en el mercado libre, se constata que el 44% (3.630 viviendas) de las viviendas incluidas en las promociones captadas se encuentran en venta. Esta proporción se cifraba en el 47% en el mismo período del año precedente.

Cuadro 3.7. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por promotoras

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
N.º de promociones.....	303	64
Libres.....	191	38
PO/Sociales.....	112	26
N.º viv. Incluidas en las promociones.....	14.831	2.955
Libres.....	8.257	1.423
PO/Sociales.....	6.574	1.532

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Cuadro 3.8. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*

	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	%VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994 Media	3.199	1.612	50,3
1995 Media	4.573	1.734	38,0
1996 Media	6.527	2.321	35,5
1997 Media	6.679	2.393	35,8
1998 Media	4.813	1.911	39,7
1999 Media	4.653	2.188	46,9
2000 Media	5.330	2.499	46,9
2001 Media	5.712	2.387	41,8
2002 Media	5.224	2.374	45,4
2003 Media	7.012	2.912	41,5
2004 Media	7.755	3.701	47,7
2005 Media	7.684	3.757	48,9
2006 Media	7.924	3.584	45,2
2006 II	7.962	3.723	46,8
2006 III	8.000	3.700	46,3
2006 IV	7.924	3.584	45,2
2007 I	8.006	3.527	44,1
2007 II	8.257	3.630	44,0

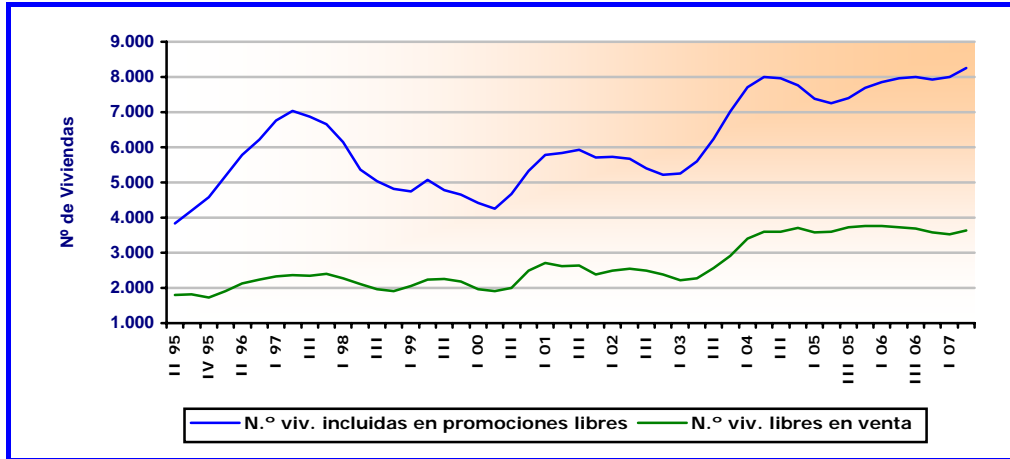
* Ofertadas directamente por promotoras.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.11. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*



* Sólo se consideran las promociones directamente ofertadas por promotoras, no se incluye, por tanto, las comercializadas por los API.

3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

3.2.1. Precios de las viviendas usadas en venta⁵

- ρ El precio medio de las viviendas de segunda mano ofertadas en venta a través de agentes de la propiedad inmobiliaria y captadas a través de la Encuesta efectuada en el segundo trimestre de 2007 asciende a 4.337 €/m² (+5,2% respecto de II-06). Este resultado muestra una tendencia a la contención en el precio medio de la oferta registrada en la CAPV en los últimos trimestres.
- ρ Atendiendo al análisis territorial se comprueba una moderación en el crecimiento observado en los tres Territorios Históricos, siendo más contenido el observado en Álava (+2% respecto de II-06). Gipuzkoa registra una tasa de variación anual del 4%, en tanto que el crecimiento observado en Bizkaia es algo mayor (+7,5% respecto de II-06).

⁵ Recuérdese que se trata de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda a través de una agencia inmobiliaria; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes negociadoras: los API estiman que los precios se reducen en promedio en la CAPV en un 3% o 4% y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ En términos absolutos, el promedio más elevado corresponde a Gipuzkoa (4.791 €/m²), se sitúa a continuación Bizkaia (4.480 €/m²) y por último Álava (3.849 €/m²).
- ρ Atendiendo a los precios por vivienda, el promedio de la oferta registrada en Gipuzkoa se cifra en 400.000 € por vivienda, el precio medio de Bizkaia se sitúa en 377.000 €/vivienda, en tanto que Álava alcanza un promedio de 313.000 € por vivienda.

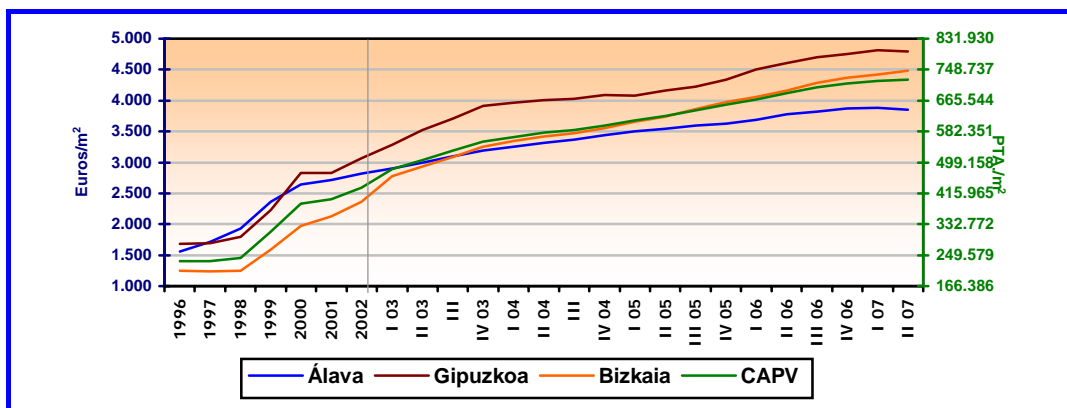
Cuadro 3.9. Precios por m² y precios por vivienda de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos

	PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Euros/m ²	± % *	Miles euros	± % *
Álava.....	3.849,0	1,9	312,9	0,1
Gipuzkoa.....	4.790,8	3,9	399,7	-1,7
Bizkaia.....	4.479,5	7,5	376,5	5,0
CAPV.....	4.336,8	5,2	360,7	2,2

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 3.12. Precio por m² de las viviendas usadas por Territorios Históricos



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- ρ En lo que respecta a la distribución de la oferta según grandes segmentos de precios se comprueba que el 58% de las viviendas ofertadas registra un precio comprendido entre los 240.000 y los 420.000 €. A través de este reparto se constata que la oferta de viviendas en el nivel de precios de mercado protegido es insignificante (1,6% por debajo de 180.000 €). Por otro lado, el análisis pone de manifiesto que el 28% de las viviendas es ofertada a un precio superior a los 420.000 € (25% hace un año).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

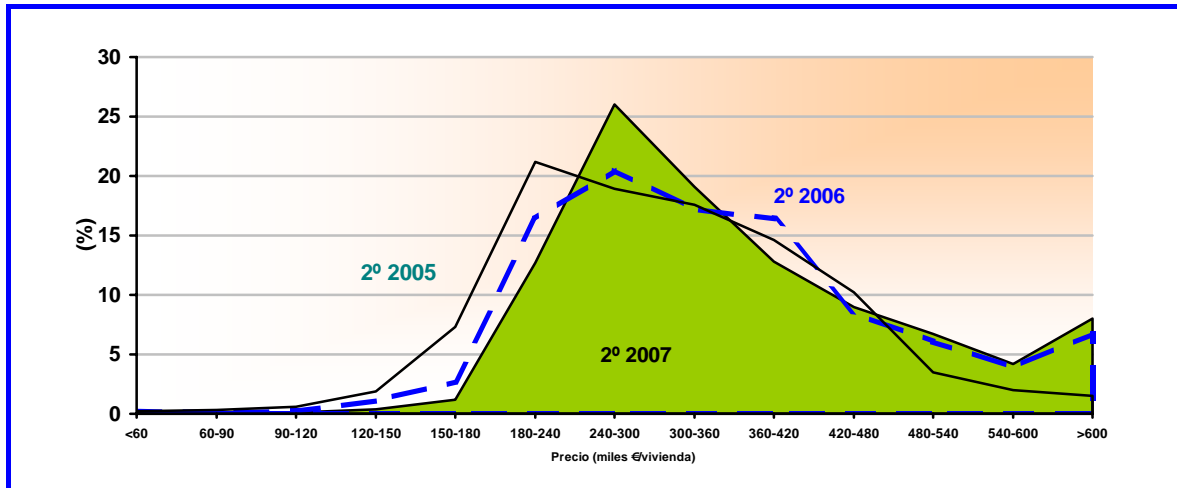
ρ En cuanto al análisis territorial, cabe destacar que en Gipuzkoa el 40% de las viviendas supera los 420.000 €, proporción que se sitúa en el 33% en Bizkaia, reduciéndose al 13% en Álava.

Cuadro 3.10. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)
Menos de 120.000 €.	0,1
De 120.001 a 150.000 €	0,4
De 150.001 a 180.000 €.	1,2
De 180.001 a 240.000 €.	12,7
De 240.001 a 300.000 €	26,0
De 300.001 a 360.000 €	19,1
De 360.001 a 420.000 €	12,8
De 420.001 a 480.000 €	9,0
De 480.001 a 540.000 €	6,7
De 540.001 a 600.000 €	4,2
Más de 600.000 €	8,0
TOTAL	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 3.13. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios en la CAPV

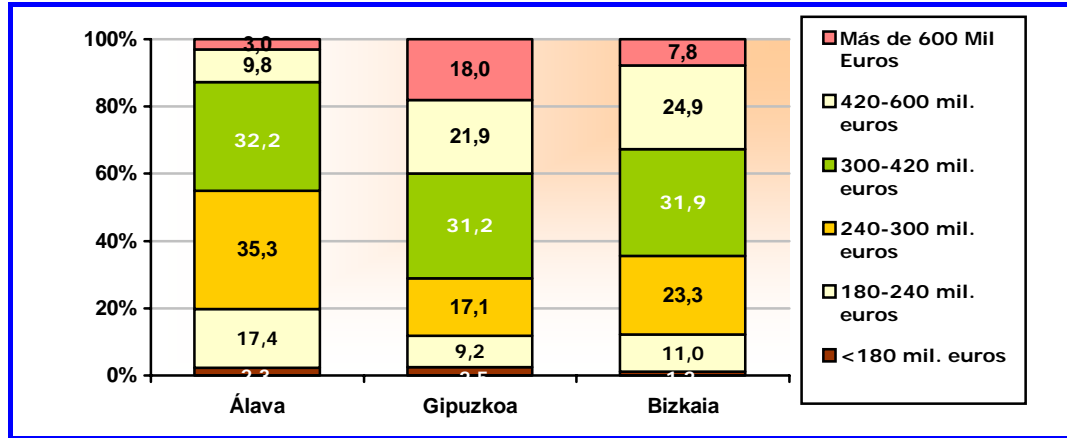


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.14. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

3.2.2. Quantificación y características⁶

- ρ La distribución territorial del conjunto de viviendas de segunda mano ofertadas en venta a través de agentes de la propiedad inmobiliaria, y detectadas en el segundo trimestre de 2007 es la siguiente: 54% en Bizkaia, 30% en Álava y 16% en Gipuzkoa. En términos absolutos el volumen asciende a 8.147 unidades en el conjunto de la CAPV.
- ρ La distribución es similar a la observada en el mismo período del año precedente, si bien, se comprueba un leve retroceso de la presencia relativa en Bizkaia, al tiempo que se incrementa también ligeramente el peso relativo de Álava y Gipuzkoa se mantiene.

⁶ Los datos aquí presentados reflejan las características de la muestra de viviendas recogida en el trimestre sobre la que se ha elaborado la estadística de precios.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.11. Viviendas usadas en venta por Territorios Históricos

	VIVIENDAS
Álava	2.481
Gipuzkoa.....	1.276
Bizkaia.....	4.390
CAPV	8.147

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- p La distribución de las viviendas según su superficie útil pone de manifiesto una mayor presencia de viviendas de tamaño reducido que en el segmento de nueva construcción. En concreto, el 22% de la oferta detectada en el conjunto de la CAPV se encuentra por debajo de los 60 m² frente al 7,5% de la oferta libre de nueva construcción.

Cuadro 3.12. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA				
Uni/Bifamiliar	2,6	3,2	5,7	1,4
Colectiva.....	97,4	96,8	94,3	98,6
SUPERFICIE ÚTIL				
Hasta 60 m ²	21,8	17,6	18,4	25,2
61-75 m ²	26,0	27,3	26,2	25,2
76-90 m ²	26,3	31,9	27,7	22,8
91-120 m ²	15,5	15,1	16,5	15,5
> 120 m ²	10,3	8,0	11,1	11,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



4. VIVIENDAS EN ALQUILER



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

4.1. VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER

4.1.1. Viviendas protegidas en alquiler según rentas

- ρ La renta media del conjunto de viviendas protegidas detectadas en oferta de alquiler en el segundo trimestre de 2007 asciende a 215 € mensuales. La modalidad de VPO registra un promedio de 344 €/mes, mientras que la vivienda social se sitúa en 140 €/mes.
- ρ El análisis de la evolución muestra una contracción en la renta media en ambas modalidades, siendo mayor la reducción observada en la renta registrada por las VPO (-14% respecto de II-06), mientras que la renta media de la vivienda social se ha visto reducida en un 2% anual.
- ρ Por Territorios Históricos, y atendiendo a la VPO se constata una renta significativamente superior en Álava (416 €/mes), le sigue Bizkaia (353 €/mes) y por último Gipuzkoa (253 €/mes).
- ρ Centrando la atención en la vivienda social, se comprueba un *ranking* similar. Así, Álava presenta también el promedio más elevado (145 €/mes), situándose a continuación Bizkaia (138 €/mes) y Gipuzkoa (117 €/mes).

Cuadro 4.1. Rentas de las viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos

	VPO		SOCIALES		TOTAL PROTEGIDAS	
	Euros	± % *	Euros	± % *	Euros	± % *
Álava.....	416,3	1,6	145,1	-0,3	214,8	-29,5
Gipuzkoa	253,0	-33,9	117,4	-21,7	194,3	-36,8
Bizkaia	353,3	-8,1	137,7	-1,7	203,5	-17,1
CAPV.....	344,4	-14,1	140,0	-2,3	214,7	-24,6

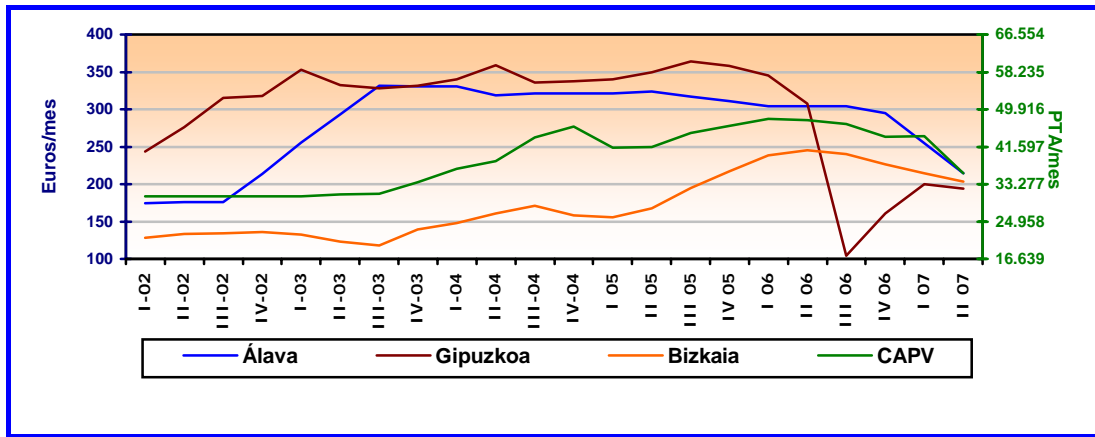
* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler protegido por Territorio Histórico



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- ρ El reparto de la oferta protegida en alquiler según grandes tramos de renta presenta una importante concentración en el intervalo de rentas comprendido entre los 120 €/mes y los 240 €/mes. En concreto, este tramo absorbe el 48,5% del total detectado en oferta. Por otro lado, se comprueba también una acumulación en otros dos tramos: en el segmento inferior (<120 €/mes) en el que se encuentran una de cada cuatro viviendas ofertadas y en el que va desde los 360 €/mes a 480 €/mes que concentra el 17,2% de la oferta. Esta dispersión observada es fruto de la existencia de dos modalidades de protección con niveles de renta bien diferentes.
- ρ Si se atiende a la evolución de la distribución se comprueba una progresiva concentración de la oferta en el tramo de 120 € a 240 € mensuales, atribuible la mayor presencia porcentual de la vivienda social en el conjunto de la oferta protegida en alquiler.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 4.2. Distribución de las viviendas protegidas en alquiler según intervalos de renta

	<i>PROTEGIDAS (%)</i>
RENTA MENSUAL	
Hasta 120 euros.....	24,6
120,01 a 240 euros.....	48,5
240,01 a 360 euros.....	7,4
360,01 a 480 euros.....	17,2
480 a 600 euros.....	2,4
TOTAL	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

4.1.2. Cuantificación y características

- ρ El conjunto de viviendas protegidas detectadas en oferta de alquiler en el segundo trimestre de 2007 responden al siguiente reparto territorial: Bizkaia absorbe el 54% del total, Álava el 36%, en tanto que en Gipuzkoa se localiza tan sólo el 10% restante.
- ρ El análisis de la modalidad de protección pone de manifiesto un predominio de la vivienda social (67%) sobre la modalidad de VPO (33%). El análisis de este reparto por Territorios Históricos muestra un predominio de la vivienda social en Álava y Bizkaia, mientras que en Gipuzkoa se comprueba un mayor volumen de VPO en alquiler (72% VPO – 28% social).
- ρ La evolución de esta distribución por tipologías de protección pone de relieve un progresivo incremento del peso relativo de la vivienda social en alquiler en detrimento de la VPO. Así, mientras el reparto actual es 67% social – 33% VPO, hace un año predominaba la VPO: 47% social – 53 % VPO.

Cuadro 4.3. Viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos

	<i>VPO</i>	<i>VIV. SOCIALES</i>	<i>TOTAL PROTEGIDAS</i>
Álava.....	185	405	590
Gipuzkoa.....	113	44	157
Bizkaia.....	242	646	888
CAPV.....	540	1.095	1.635

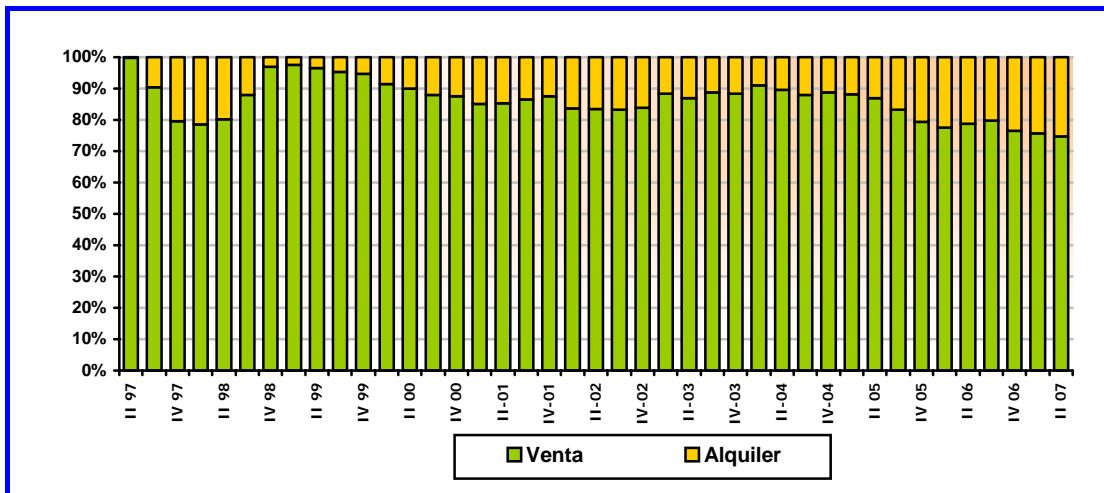
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ No obstante, si se tiene en cuenta el conjunto de la oferta protegida (venta + alquiler) se constata un claro predominio de la modalidad VPO en el conjunto de la oferta, que además, ha experimentado un paulatino incremento en los últimos años.
- ρ Por otro lado, si se compara el peso relativo del alquiler en el conjunto de la oferta protegida, se constata que en el segundo trimestre de 2007 una de cada cuatro viviendas protegidas detectadas está ofertada en régimen de alquiler (25% alquiler – 75% venta). En términos de evolución, se comprueba un progresivo incremento del régimen de alquiler en el conjunto de la oferta protegida. Así, en el segundo trimestre de 2006 el reparto era 21% alquiler – 79% venta y hace dos años 13% alquiler frente al 87% de venta.

Gráfico 4.2. Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia

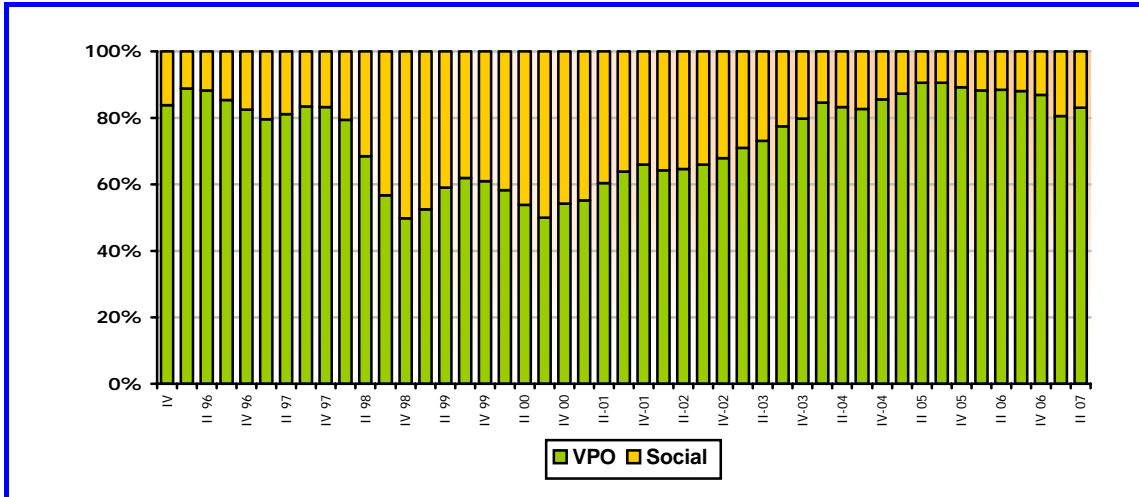


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.3. Evolución de las viviendas protegidas en oferta (venta y alquiler conjuntamente) según modalidad de protección



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- ρ Centrando la atención en la distribución de la oferta protegida según grandes tramos de superficie, se comprueba que el grueso de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler se concentra en el segmento intermedio (61-75 m²), que absorbe el 47% de la oferta, las viviendas que superan este tamaño representan el 27% del total, y aquellas que no superan los 60 m² suponen el 26% del conjunto ofertado en alquiler.
- ρ Si se compara esta distribución con la observada en la oferta protegida en venta se constata una gran diferencia, ya que la mayor parte de las viviendas en venta superan los 75 m² (57% del total), resultando mínima la oferta por debajo de los 61 m² (7% del total).
- ρ No obstante, atendiendo a la evolución se comprueba que la presencia relativa de las viviendas de menor tamaño en el régimen de alquiler ha experimentado una reducción respecto a la observada en el año precedente (26% frente al 35% en II-06).



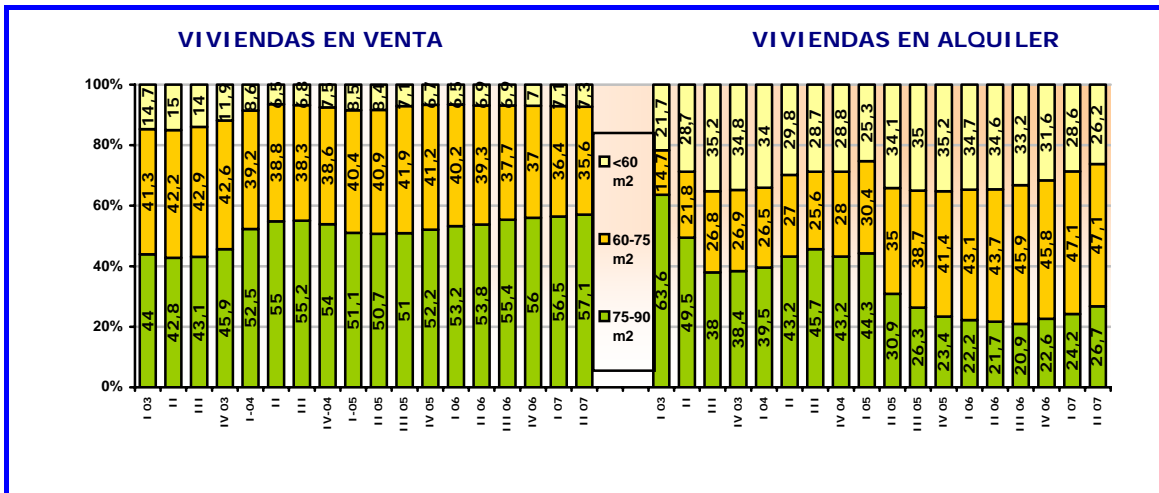
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 4.4 Distribución de las viviendas protegidas ofertadas según superficie útil

SUPERFICIE ÚTIL	VIVIENDAS EN VENTA (%)	VIVIENDAS EN ALQUILER (%)
Hasta 60 m ²	7,3	26,2
61-75 m ²	35,6	47,1
76-90 m ²	57,1	26,7
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 4.4. Evolución de la superficie de las viviendas protegidas



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

4.2. VIVIENDAS LIBRES EN ALQUILER

4.2.1. Viviendas libres en alquiler según rentas

- ρ La renta media del conjunto de viviendas de segunda mano pertenecientes a particulares y puestas en oferta de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria⁷, asciende a 839 € mensuales, lo que representa un incremento del 2% respecto del promedio observado en el mismo período del año precedente.
- ρ El análisis territorial muestra el promedio más elevado en Álava (869 €/mes), seguido de Bizkaia (828 €/mes) y por último Gipuzkoa (810 €/mes).

Cuadro 4.5. Rentas de las viviendas libres en alquiler por Territorios Históricos

	RENTA MENSUAL	
	euros	± % *
Álava	868,5	-1,4
Gipuzkoa	809,6	-0,7
Bizkaia	828,0	5,0
CAPV.....	838,9	2,4

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior. Calculada sobre la misma base muestral de los API del año precedente.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

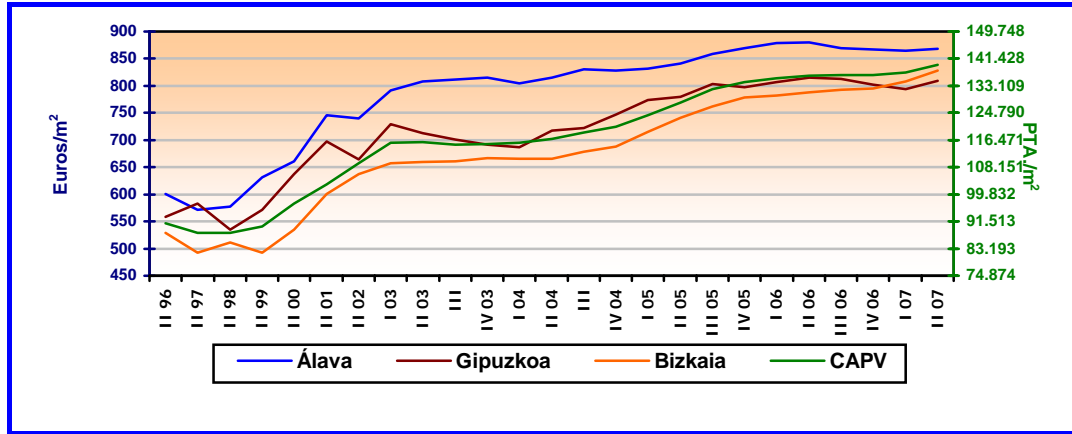
- ρ Centrando la atención en la distribución de las viviendas según grandes tramos de rentas, se constata la reducida presencia de viviendas ofertadas a una renta inferior a los 600 € mensuales (10% del total). Por otro lado, se comprueba que el 20% de la oferta supera ya los 1.080 € mensuales, mientras que el grueso de la oferta registra una renta comprendida entre los 720 y 960 € mensuales (40% del total ofertado).

⁷ Téngase en cuenta que no se recogen aquellas viviendas que son ofertadas directamente por personas propietarias, sin intermediación de un agente inmobiliario.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.5. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Cuadro 4.6. Distribución de las viviendas libres en alquiler según intervalos de renta

	LIBRES (%)
RENTA MENSUAL	
Hasta 120 euros.....	0,0
De 120,01 a 240 euros.....	0,1
De 240,01 a 360 euros.....	0,2
De 360,01 a 480 euros.....	1,1
De 480,01 a 600 euros.....	8,2
De 600,01 a 720 euros.....	14,3
De 720,01 a 840 euros.....	21,4
De 840,01 a 960 euros.....	21,0
De 960,01 a 1.080 euros.....	13,2
De 1.080,01 a 1.200 euros.....	10,6
Más de 1.200 euros.....	10,1
TOTAL	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

4.2.2. Quantificación y características

- ρ La muestra de viviendas de segunda mano ofertadas en régimen de alquiler en el segundo trimestre de 2007 se cuantifica en 489 unidades. El reparto territorial es el siguiente: Álava absorbe el 40%, Bizkaia el 39% y Gipuzkoa el 21% restante.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ En lo que respecta a la distribución de la muestra según grandes tramos de superficie se comprueba un reparto bastante homogéneo en los diferentes segmentos, si bien, el tramo que acumula mayor concentración de viviendas es el comprendido entre los 76 y 90 m² (26% del total), seguido del inmediatamente inferior (61-75 m²) que absorbe el 25% del conjunto ofertado.
- ρ En términos de evolución, cabe decir que se observa un lento pero progresivo incremento de la oferta de viviendas de reducido tamaño. Así, la oferta detectada en el segundo trimestre de 2007 contiene un 43% de las viviendas por debajo de los 75 m² útiles, proporción que hace un año se situaba en el 40% y hace dos en el 35% del conjunto ofertado en alquiler.

Cuadro 4.7. Viviendas en alquiler libre ofertadas por Territorios Históricos

	ALQUILER LIBRE
Álava.....	194
Gipuzkoa	106
Bizkaia	189
CAPV.....	489

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Cuadro 4.8. Distribución de las viviendas en alquiler libre según intervalos de superficie

	LIBRES (%)
SUPERFICIE.....	
< 60 m ²	17,7
61-75 m ²	25,4
76-90 m ²	26,0
91-120 m ²	19,5
> 120 m ²	11,4
TOTAL	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

- ρ El precio medio de las viviendas de nueva construcción registradas en las capitales en el segundo trimestre de 2007 es un 22% superior al promedio observado en los municipios localizados en sus áreas de influencia y un 47% más elevado que las viviendas ubicadas en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ Así, en concreto, se comprueba que la capital más cara continúa siendo Donostia-San Sebastián que alcanza en promedio los 5.140 €/m², seguida de Bilbao (4.853 €/m²), y por último Vitoria-Gasteiz (4.271 €/m²). En términos de evolución se constata un crecimiento idéntico en Vitoria-Gasteiz y Bilbao (+9,2% respecto de II-06), en tanto que el incremento observado en Donostia-San Sebastián es algo menor (+7,3% respecto de II-06).
- ρ El precio medio en las áreas funcionales de las capitales se cifra en 3.897 €/m² (+17,5% anual), en tanto que en el resto de municipios se sitúa en 3.252 €/m² (+9,5% anual).
- ρ En lo que respecta a la distribución geográfica de la oferta captada en el segundo trimestre de 2007 se constata un reparto bastante homogéneo entre los tres ámbitos de estudio contemplados, si bien, las capitales concentran una proporción algo menor que las otras dos zonas. Así, éstas absorben el 29% de la oferta, en tanto que los municipios de las áreas funcionales capitalinas concentran el 35%, y el resto de municipios de la CAPV el 36% del conjunto ofertado.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NÚMERO VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil (Euros)		PRECIO VIVIENDA (miles euros)
	2.º trimestre 2006	2.º trimestre 2007	2.º trimestre 2007	± % *	2.º trimestre 2007
Álava.....	974	828	3.503,0	-0,4	307,7
Gipuzkoa.....	1.333	1.328	3.907,8	10,9	328,8
Bizkaia.....	1.719	1.896	4.041,5	16,5	349,5
CAPV.....	4.026	4.037	3.913,2	12,2	335,5
Vitoria-Gasteiz.....	657	493	4.270,7	9,2	358,6
Donostia-San Sebastián.....	260	277	5.139,7	7,3	431,8
Bilbao.....	323	392	4.853,4	9,2	416,6
Total capitales.....	1.240	1.162	4.774,7	12,8	401,5
Resto AF Vitoria-Gasteiz.....	212	140	1.981,6	2,6	184,6
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	232	262	4.120,4	19,3	307,0
Resto AF Bilbao.....	845	1.016	4.044,8	14,8	315,4
Resto AF Capitales....	1.289	1.418	3.896,8	17,5	305,3
Resto Álava.....	105	181	2.388,5	-9,5	199,6
Resto Gipuzkoa.....	842	789	3.389,1	7,4	298,2
Resto Bizkaia.....	551	488	3.274,9	19,9	302,7
Total resto.....	1.497	1.457	3.252,0	9,5	291,6

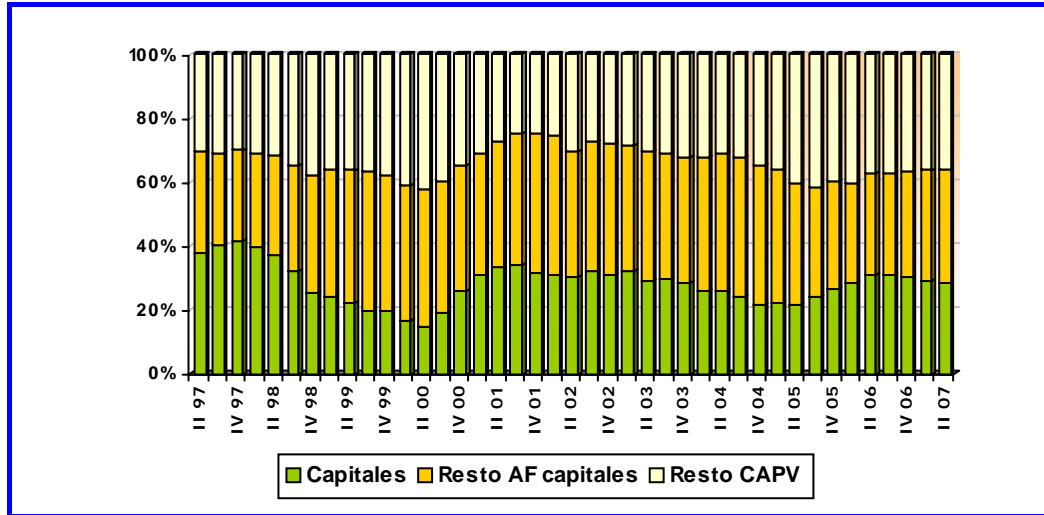
* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



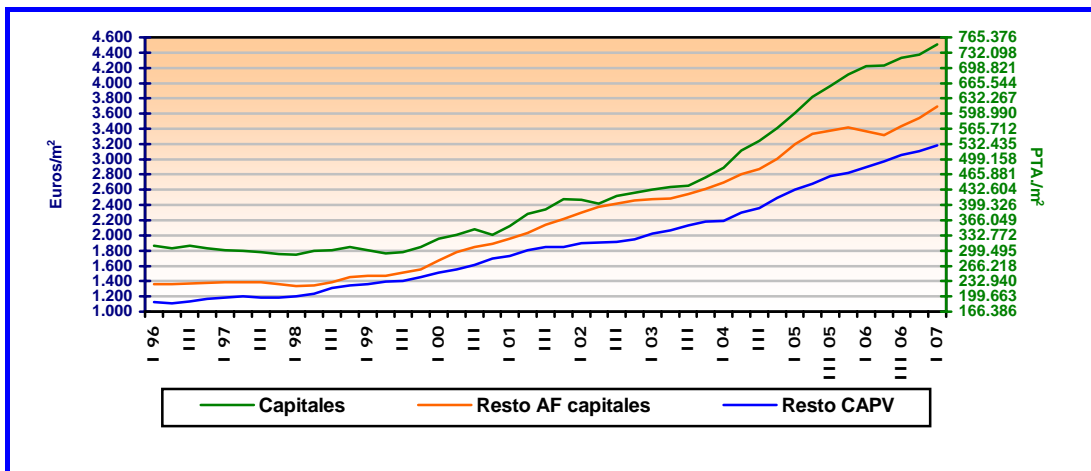
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres por ámbitos



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

5.2. VIVIENDAS NUEVAS PROTEGIDAS EN VENTA

- ρ Las diferencias observadas en los precios medios de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta en los distintos ámbitos geográficos son mini-



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

mas. En concreto, el promedio en las capitales se cifra en 1.308 €/m², en los municipios de las áreas funcionales de las capitales se sitúa en 1.287 €/m², en tanto que en el resto de la CAPV alcanza los 1.279 €/m².

- ρ Atendiendo al precio por vivienda, las capitales obtienen en promedio 104.000 €/vivienda, los municipios localizados en sus áreas de influencia 93.000 €/vivienda y el resto de municipios de la CAPV 101.000 €/vivienda.
- ρ En lo que respecta al reparto geográfico de la oferta protegida en venta, se comprueba que las capitales, y principalmente Vitoria-Gasteiz, concentran el grueso de la oferta. Así, es preciso mencionar que casi la mitad de las viviendas en oferta detectadas en el segundo trimestre de 2007 se localizan en Vitoria-Gasteiz (47% del total ofertado). Por su parte, Bilbao absorbe el 13,5% y Donostia-San Sebastián el 6%. De esta forma, las capitales en conjunto, aglutinan el 67% de la oferta protegida en venta.
- ρ En cuanto al resto de viviendas se reparten de manera homogénea entre los otros dos grandes ámbitos geográficos, concentrando un 16,5% de la oferta total cada uno de ellos. En términos absolutos, en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales se detectan 795 viviendas en oferta y en el resto de municipios de la CAPV 787 unidades.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos

	N.º de viviendas		PRECIO/ m ² útil (euros)		PRECIO VI-VIENDA (miles euros)
	2.º trimestre 2006	2.º trimestre 2007	2.º trimestre 2007	± % *	2.º trimestre 2007
Álava.....	2.108	2.411	1.296,4	1,2	106,6
Gipuzkoa	529	731	1.289,5	5,0	94,1
Bizkaia	2.013	1.680	1.307,7	3,5	98,2
CAPV.....	4.650	4.822	1.299,1	2,5	101,7
Vitoria-Gasteiz.....	2.028	2.280	1.297,6	0,9	106,6
Donostia-San Sebastián.....	93	307	1.303,2	1,1	90,3
Bilbao.....	599	653	1.346,2	2,6	102,1
Total capitales.....	2.719	3.240	1.307,9	1,2	104,0
Resto AF Vitoria-Gasteiz.....	53	4	1.200,0	6,8	108,0
Resto AF Donostia-San Sebastián	221	110	1.324,0	6,0	89,7
Resto AF Bilbao	994	682	1.281,8	2,1	93,4
Resto AF Capitales...	1.267	795	1.287,4	2,9	93,0
Resto Álava.....	28	128	1.274,1	1,5	107,1
Resto Gipuzkoa.....	215	314	1.263,1	8,3	99,3
Resto Bizkaia.....	421	345	1.288,5	6,3	99,5
Total resto.....	664	787	1.279,4	6,4	100,7

*Todas las viviendas corresponden a la modalidad VPO.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

- ρ El precio medio de las viviendas de segunda mano ofertadas en venta en las capitales se cifra en 4.209 €/m². Donostia-San Sebastián presenta un promedio significativamente más elevado (5.590 €/m²), Bilbao alcanza los 4.217 €/m², mientras que el promedio de Vitoria-Gasteiz se sitúa en 3.900 €/m².
- ρ Del análisis de la evolución se desprende una moderación en el incremento del precio medio a lo largo del último año, siendo más evidente en Vitoria-Gasteiz (+2% respecto de II-06). Por su parte, Donostia-San Sebastián presenta una tasa de variación anual del 5%, en tanto que el crecimiento observado en Bilbao es algo superior (+8% respecto de II-06).
- ρ En lo que respecta a los municipios ubicados en las áreas funcionales de las capitales se comprueba que, mientras los municipios del entorno de Vitoria-Gasteiz y Donostia-San Sebastián presentan un precio medio sensiblemente inferior al de las capitales (un 25% inferior en ambos casos), en Bizkaia se



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

produce el fenómeno inverso cifrándose en 4.735 €/m² el precio medio alcanzando en los municipios próximos a Bilbao, es decir, un 12% superior al promedio de la propia capital.

- ρ Este hecho, unido al importante peso relativo que tiene el volumen de oferta captado en este ámbito geográfico respecto del total de la muestra, han llevado a que el precio medio del conjunto del área geográfica se encuentre por encima del promedio de las capitales (ver Gráfico 5.3). No obstante, es preciso destacar que después de un período de importantes incrementos en el precio medio observado en este ámbito geográfico, en los últimos trimestres se constata también una tendencia a la moderación.
- ρ Por otro lado, se comprueba también un mayor crecimiento en el precio medio registrado en el resto de municipios de la CAPV, reduciéndose así las diferencias de precios observadas en los tres ámbitos geográficos de estudio. Sin embargo, hay que recordar que esta es la situación de Bizkaia, mientras en que Gipuzkoa y Álava se comprueban escenarios diferentes con mayores diferencias de precios entre ámbitos geográficos.
- ρ En términos de precios por vivienda, el promedio en las capitales asciende a 368.000 €/vivienda. En las áreas funcionales de las capitales, excluidas estas, se cifra en 383.000 €/vivienda, en tanto que en el resto de municipios de la CAPV se sitúa en 281.000 € por vivienda.
- ρ En lo que respecta al reparto de la oferta detectada por ámbitos geográficos, las capitales concentran el 57% del total, los municipios ubicados en las áreas funcionales capitalinas absorben el 37%, en tanto que en el resto de municipios de la CAPV están localizadas tan sólo el 6% restante.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

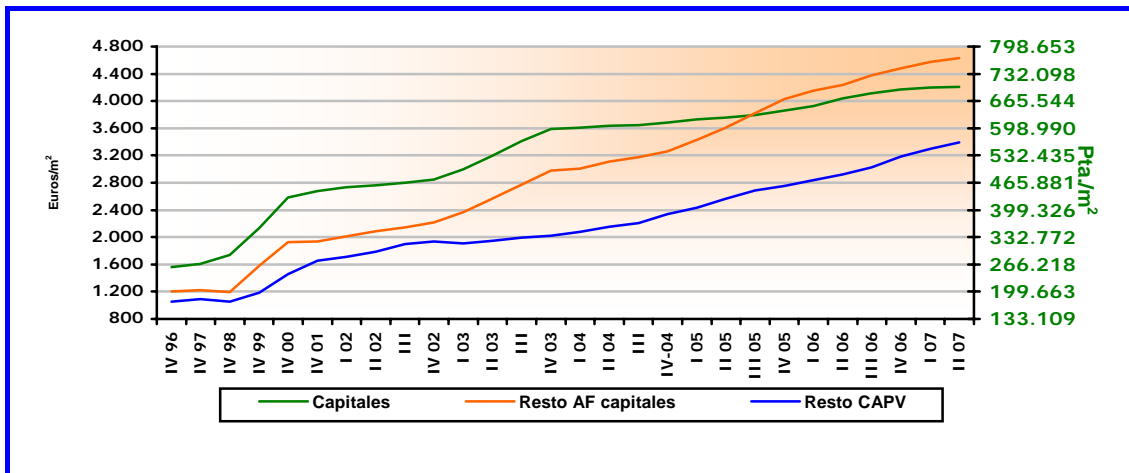
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	NÚMERO VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil (euros)		PRECIO VIVIENDA (miles euros)
	2.º trimestre 2006	2.º trimestre 2007	2.º trimestre 2007	± % *	2.º trimestre 2007
Álava	1.891	2.481	3.849,0	1,9	312,9
Gipuzkoa	1.013	1.276	4.790,8	3,9	399,7
Bizkaia	3.693	4.390	4.479,5	7,5	376,5
CAPV.....	6.596	8.147	4.336,8	5,2	360,7
Vitoria-Gasteiz	1.808	2.381	3.868,9	2,1	312,7
Donostia-San Sebastián	568	603	5.590,1	4,9	504,9
Bilbao	1.544	1.645	4.217,7	8,4	388,3
Total capitales.....	3.920	4.628	4.209,2	4,2	367,5
Resto AF Vitoria-Gasteiz	42	52	2.862,1	2,1	210,6
Resto AF Donostia-San Sebastián	283	423	4.170,1	12,0	329,6
Resto AF Bilbao	1.963	2.584	4.735,2	9,1	393,7
Resto AF Capitales.....	2.288	3.058	4.632,1	9,1	383,2
Resto Álava	42	48	2.183,6	2,2	199,3
Resto Gipuzkoa	161	251	3.690,4	11,1	293,5
Resto Bizkaia	185	162	3.274,9	18,7	285,8
Total resto.....	388	461	3.393,8	16,2	280,6

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 5.3. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

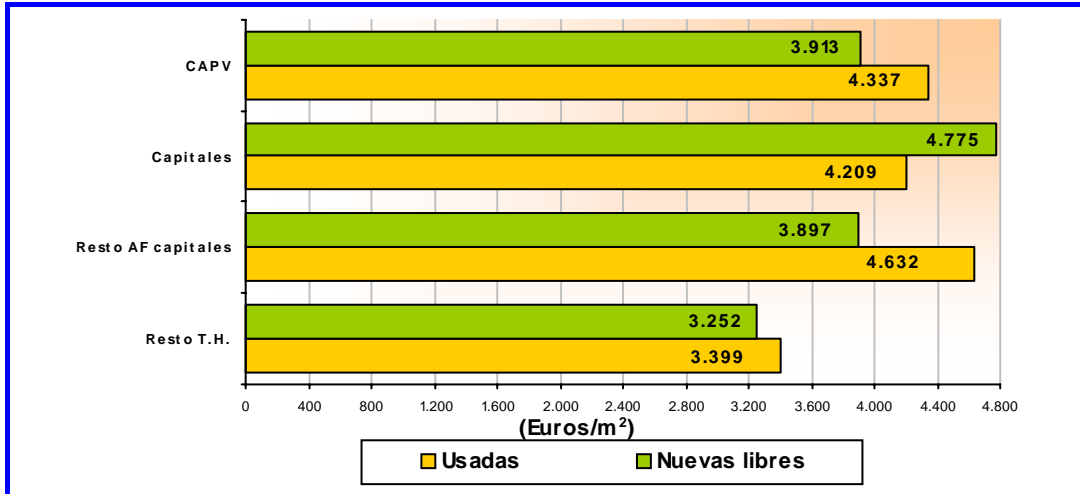


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.4. Precios por m² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

- ρ Las viviendas de segunda mano pertenecientes a particulares y ofertadas en régimen de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria alcanzan en las capitales una renta media de 877 € mensuales en el segundo trimestre de 2007. Donostia-San Sebastián registra el promedio más elevado alcanzando los 946 €/mes; la renta media de Vitoria-Gasteiz se sitúa en 872 €/mes, en tanto que la de Bilbao se cifra en 852 € mensuales.
- ρ El promedio de los municipios localizados en las áreas funcionales de las capitales asciende a 766 €/mes, mientras que la renta media del resto de municipios de la CAPV es sensiblemente inferior (599 €/mes).
- ρ En lo que respecta a la evolución anual, se comprueba una mayor contención en la renta media registrada en las capitales (+2% anual), y un mayor incremento en el resto de municipios, cifrándose las tasas anuales en un 8% en los municipios de las áreas funcionales de las capitales y en un 10% en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ En cuanto al reparto de la oferta detectada, como es habitual, se comprueba que el grueso de la oferta se localiza en las capitales (74% del total); los mu-



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

municipios del entorno de estas absorben el 22%, en tanto que la oferta registrada en el resto de municipios resulta insignificante (4% del total).

Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	NÚMERO VIVIENDAS		RENTA/MES (euros)	
	2.º trimestre 2006	2.º trimestre 2007	2.º trimestre 2007	± % *
Álava	154	194	868,5	-1,4
Gipuzkoa	170	107	809,6	-0,7
Bizkaia	257	189	828,0	5,0
CAPV.....	581	489	838,9	2,4
Vitoria-Gasteiz.....	146	185	872,1	-1,5
Donostia-San Sebastián.....	137	64	946,3	8,3
Bilbao.....	174	112	852,3	3,4
Total capitales.....	457	361	876,6	2,3
Resto AF Vitoria-Gasteiz	8	8	538,4	-25,2
Resto AF Donostia-San Sebastián	15	24	641,8	-2,1
Resto AF Bilbao	77	73	800,4	10,4
Resto AF Capitales.....	99	104	766,2	7,9
Resto Álava.....	--	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	18	20	582,6	10,9
Resto Bizkaia.....	7	5	641,0	12,6
Total resto.....	25	25	598,8	9,9

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

- ρ La distribución de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de alquiler es tal que las capitales concentran el 74% del total ofertado, los municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas absorben el 23%, en tanto que en el resto de municipios la oferta detectada es mínima (3% del total).
- ρ La renta media del segmento protegido en el conjunto de la CAPV se cifra en 215 € mensuales, promedio ponderado de los 344 €/mes de la modalidad de VPO y los 140 €/mes de las viviendas sociales.
- ρ Centrando la atención en la modalidad de VPO, se comprueba que la casi totalidad de la oferta está ubicada en las capitales. El promedio en Vitoria-Gasteiz asciende 416 €/mes, en Bilbao se cifra en 401 €/mes, en tanto que en Donostia-San Sebastián se registra una renta media sensiblemente inferior (253 €/mes).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- p En lo que respecta a la vivienda social en alquiler, se comprueba una renta similar en los distintos ámbitos geográficos de análisis.

Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos

	N.º de viviendas			Renta mensual (euros)		
	Total protegidas	P. oficial	Sociales	Total protegidas	P. oficial	Sociales
Álava.....	590	185	405	214,8	416,3	145,1
Gipuzkoa	157	113	44	194,3	253,0	117,4
Bizkaia	888	242	646	203,5	353,3	137,7
CAPV.....	1.635	540	1.095	214,7	344,4	140,0
Vitoria-Gasteiz.....	590	185	405	214,8	416,3	145,1
Donostia-San Sebastián	119	113	6	253,0	253,0	--
Bilbao.....	502	203	299	261,7	401,2	129,5
Total capitales	1.211	501	547	241,9	364,1	140,1
Resto AF Vitoria-Gasteiz	--	--	--	--	--	--
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	14	--	14	124,6	--	124,6
Resto AF Bilbao	360	39	321	136,8	104,0	141,1
Resto AF Capitales....	374	39	335	136,5	104,0	140,6
Resto Álava.....	--	--	--	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	24	--	24	113,5	--	113,5
Resto Bizkaia.....	26	--	26	140,0	--	140,0
Total resto.....	50	--	50	129,3	--	129,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

6.1.1. Garajes libres

- ρ Los garajes libres ofertados en régimen de venta en la CAPV en el segundo trimestre de 2007 alcanzan en promedio los 21.661 €, lo que representa un incremento del 13% respecto del precio medio observado hace un año.
- ρ Los promedios registrados en los tres Territorios Históricos son similares en términos absolutos, pero no así en la evolución donde se aprecian diferencias significativas. Así, en Álava se comprueba un elevado crecimiento (+22,5% anual), en tanto que en Gipuzkoa (+14,8%) y sobre todo en Bizkaia (+8,4%) se constatan incrementos de menor magnitud.
- ρ Atendiendo al régimen de alquiler, la renta media se cifra en 89 € mensuales para el conjunto de la CAPV. Por Territorios Históricos, Gipuzkoa registra el promedio más elevado (105 €/mes), seguido de Bizkaia (95 €/mes) y por último Álava con un renta media mucho menor (70 €/mes).
- ρ En cuanto a la evolución de las rentas, nuevamente Álava presenta un crecimiento significativamente más elevado al resto, cifrándose la tasa de variación anual en un 22%, si bien, la renta media es significativamente menor al resto. Por su parte, el incremento en Bizkaia se cifra en un 10% anual, en tanto que en Gipuzkoa es aún más moderado (+3,7% respecto de II-06).
- ρ En lo que respecta al reparto territorial de la oferta detectada, se comprueba una elevada concentración en Bizkaia que absorbe el 57% del conjunto ofertado (venta + alquiler). Gipuzkoa concentra el 32%, en tanto que en Álava se localiza el 11% restante.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

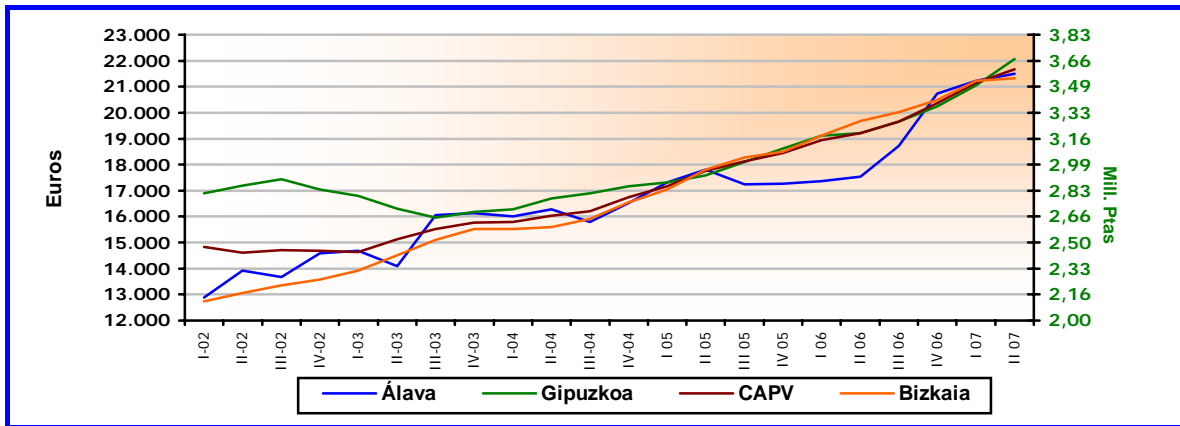
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes libres en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO		N.º	RENTA/MES	
		Euros	±%*		Euros.	±%*
Álava.....	403	21.499,5	22,5	80	70,0	21,9
Gipuzkoa.....	1.260	22.061,8	14,8	96	105,0	3,7
Bizkaia.....	2.297	21.333,0	8,4	98	95,2	10,4
CAPV.....	3.960	21.660,5	12,7	274	89,3	7,4

* Variación de los precios y rentas respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes libres por Territorio Histórico



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

6.1.2. Garajes protegidos

- ρ El precio medio de los garajes ofertados en venta en el segundo trimestre de 2007 se cifra en 11.368 €, lo que representa un crecimiento del 2,2% respecto del precio medio registrado en el año precedente.
- ρ En cuanto a la oferta de garajes ofertados en régimen de alquiler, la renta media se sitúa en 34 € mensuales, promedio que resulta un 15% inferior a la renta media de la oferta detectada en el mismo período de hace un año.
- ρ La distribución territorial del conjunto de la oferta de garajes protegidos (venta + alquiler) es la siguiente: Álava absorbe el 48%, Bizkaia concentra el 38% y Gipuzkoa el 14% restante.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 6.2. Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO		N.º	RENTA/MES	
		Euros	±%*		Euros.	±%*
Álava.....	2.457	11.701,6	2,8	590	32,0	-28,3
Gipuzkoa.....	767	12.139,5	-1,6	149	32,1	-20,5
Bizkaia.....	1.636	10.567,0	0,5	796	33,3	5,7
CAPV.....	4.860	11.367,9	2,2	1.535	34,1	-15,4

* Variación de los precios y rentas respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

6.2. OFERTA DE TRASTEROS

ρ Los trasteros libres ofertados en régimen de venta en la CAPV obtienen un precio medio de 810 €/m² en el segundo trimestre de 2007. Los trasteros ofertados en régimen de alquiler alcanzan una renta media de 81 € mensuales.

ρ En cuanto a la oferta de trasteros protegidos, el precio medio de la oferta en venta se cifra en 428 €/m², en tanto que aquellos ofertados en alquiler presentan una renta media de 20 € mensuales.

Cuadro 6.3. Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	N.º	Precio/m ² Euros	N.º	Renta/mes Euros
Álava.....	154	859,9	--	--
Gipuzkoa.....	501	831,1	1	122,0
Bizkaia.....	1.431	793,2	6	69,2
CAPV.....	2.086	810,2	7	81,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Cuadro 6.4. Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	N.º	Precio/m ² Euros	N.º	Renta/mes Euros
Álava.....	2.410	415,4	590	20,2
Gipuzkoa.....	905	441,8	151	15,3
Bizkaia.....	1.705	438,3	755	18,3
CAPV.....	5.019	428,0	1.495	19,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

6.3.1. Locales libres

- ρ El precio medio de los locales libres detectados en oferta en el segundo trimestre de 2007 se cifra en 2.017 €/m², lo que supone un incremento del 2,6% respecto del promedio observado hace un año. Atendiendo al análisis territorial, el promedio más elevado corresponde a Gipuzkoa (2.088 €/m²), le sigue Bizkaia (2.075 €/m²) y por último Álava (1.943 €/m²).
- ρ En lo que respecta a la oferta de locales libres en régimen de alquiler, la renta media se cifra en 1.252 € mensuales, representando un crecimiento del 3% respecto del promedio observado en el año precedente. Por Territorios Históricos, el promedio más elevado corresponde a Gipuzkoa (1.404 €/mes), le sigue Álava (1.394 €/mes), y por último Bizkaia (1.076 €/mes).
- ρ Atendiendo a la distribución geográfica de la oferta detectada, se constata que Álava absorbe el 44% de la oferta, Bizkaia concentra el 41%, en tanto que el 15% restante se encuentra localizado en Gipuzkoa.

Cuadro 6.5. Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO/m ²		N.º	RENTA/MES	
		Euros	± % *		Euros	± % *
Álava.....	1.280	1.942,8	3,3	580	1.394,3	11,4
Gipuzkoa.....	384	2.088,4	-8,1	241	1.403,7	-9,5
Bizkaia.....	1.044	2.075,2	7,4	704	1.076,1	11,5
CAPV.....	2.708	2.017,0	2,6	1.525	1.251,5	2,9

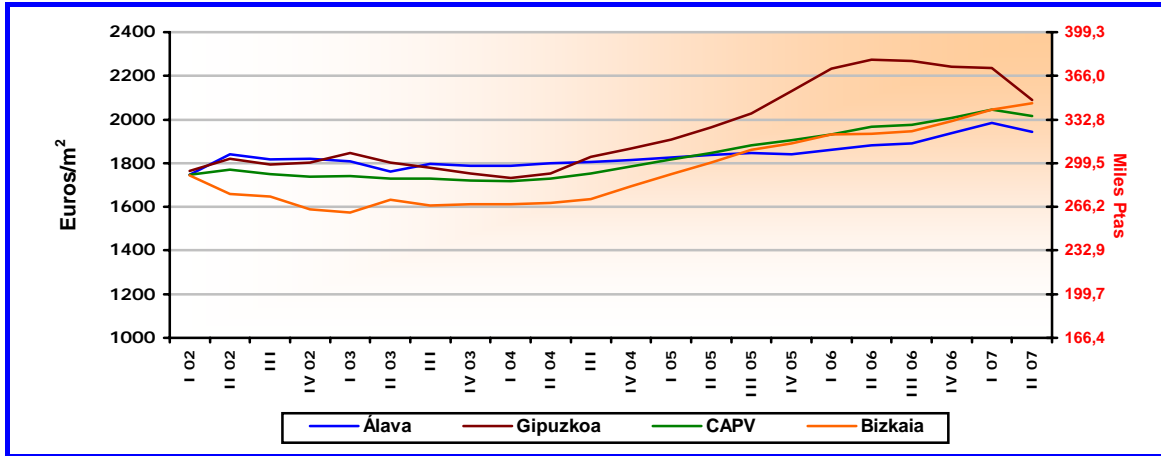
* Variación de los precios y rentas respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m² de los locales libres por Territorio Histórico



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

6.3.2. Locales protegidos

- ρ El precio medio de los locales protegidos ofertados en régimen de venta se sitúa en 856 €/m² (+35% anual), cifrándose la renta media de los locales ofertados en régimen de alquiler en 420 €/mes.
- ρ El reparto territorial es tal que Bizkaia absorbe el 60%, Álava concentra el 22% y el 18% restante se encuentra ubicado en Gipuzkoa.

Cuadro 6.6. Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO/m ²		N.º	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros	±% *
Álava.....	28	618,0	2,2	9	--	--
Gipuzkoa.....	26	977,7	47,2	3	280,0	--
Bizkaia.....	67	858,8	43,8	32	420,5	--
CAPV.....	121	855,7	35,2	44	419,6	--

* Variación de los precios y rentas respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL ME- CADO INMOBILIARIO



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

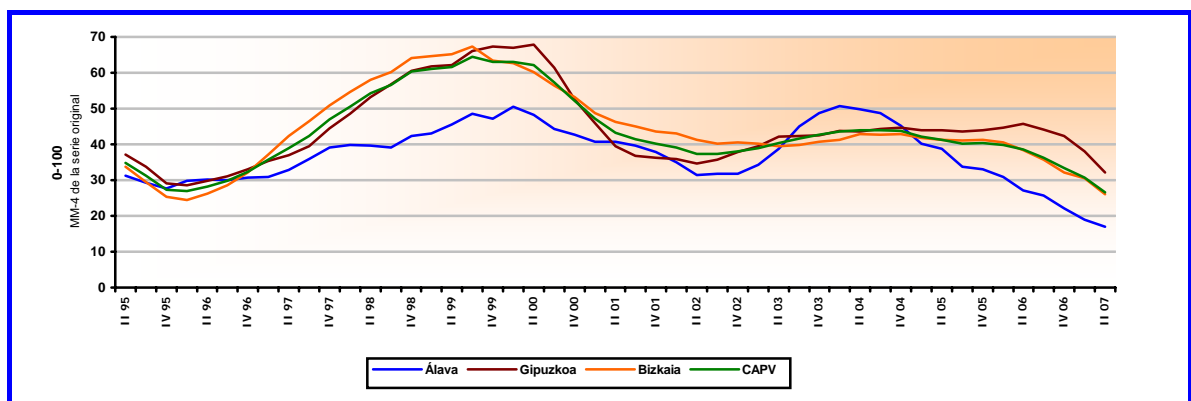
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ Las operadoras del sector inmobiliario perciben una ralentización de la actividad en el mercado, tanto entre promotoras, en lo que respecta al mercado de nueva construcción, como entre los API haciendo referencia, principalmente, al segmento de segunda mano.
- ρ Así, el índice de dinamismo del mercado, elaborado a partir de estas manifestaciones, se sitúa en el segundo trimestre de 2007 en **16 puntos** en una escala de 0 a 100. Las promotoras obtienen 19,5 puntos, mientras que el valor es aún menor para los agentes de la propiedad inmobiliaria (13 puntos).
- ρ En términos de evolución, se constata una progresiva contracción del índice a lo largo de los últimos dos años, constituyendo los valores más bajos de toda la serie estadística.

Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Un análisis por Territorios Históricos permite comprobar un mayor pesimismo entre las operadoras vizcaínas y alavesas, en tanto que en Gipuzkoa, a pesar de registrarse también los índices más bajos de los últimos años, parece que el nivel de estancamiento percibido es de menor orden al observado en el resto de la CAPV.

Cuadro 7.1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotoras y los API *

		PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
1994	Media anual	34,1	39,9	37,0
1995	Media anual	28,5	25,9	27,3
1996	Media anual	34,8	29,6	32,3
1997	Media anual	50,0	43,8	46,9
1998	Media anual	66,5	59,4	63,0
1999	Media anual	66,7	59,1	63,0
2000	Media anual	59,8	44,6	52,2
2001	Media anual	47,8	32,4	40,1
2002	Media anual	41,7	34,3	38,0
2003	Media anual	49,7	35,6	42,7
2004	Media anual	47,8	39,7	43,8
2005	Media anual	41,9	38,7	40,3
2006	Media anual	34,4	32,5	33,5
2006	II	32,1	33,8	33,0
2006	III	34,8	30,8	32,8
2006	IV	31,7	29,2	30,5
2007	I	30,9	22,8	26,9
2007	II	19,5	12,8	16,2
	Álava	13,2	8,3	10,8
	Gipuzkoa	26,6	19,0	22,8
	Bizkaia	17,8	8,7	13,3

* Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo).

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ Ahondando en el análisis, el índice de evolución de las ventas respecto del trimestre anterior arroja resultados similares comprobándose un paulatino empeoramiento de la situación.
- ρ En concreto, el índice se sitúa en 30,5 puntos en el segundo trimestre de 2007, cifra significativamente inferior a la registrada en el trimestre anterior y más aún si se compara con el valor observado en el mismo período del año precedente (30,5 frente a 52,4 en II-06).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

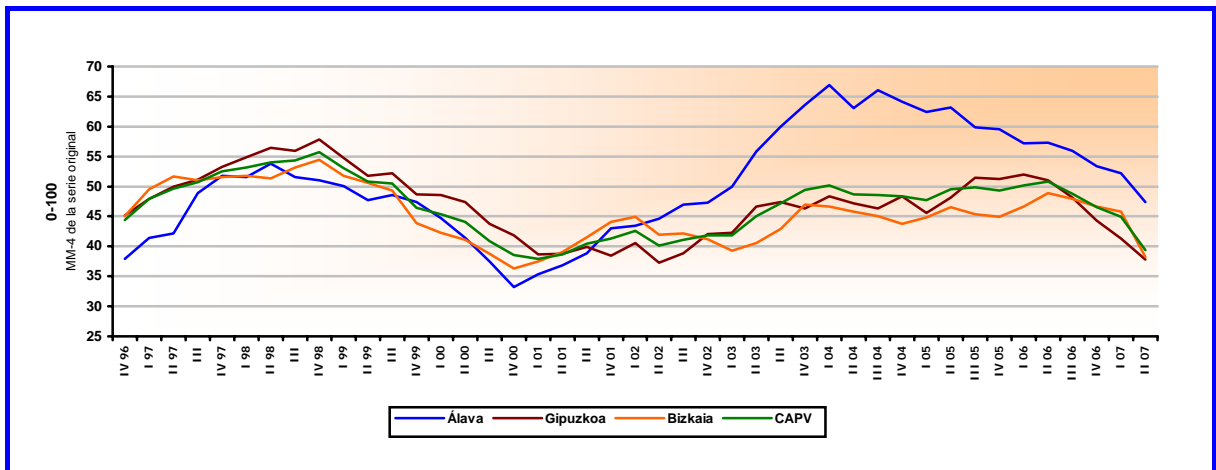
ρ Los API, como es habitual, presentan índices inferiores, situándose el indicador para el conjunto de la CAPV en 25 puntos frente a los 36 puntos registrados por promotoras inmobiliarias.

Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotoras y los API *

		PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
1994	Media anual	43,0	35,9	39,5
1995	Media anual	49,5	46,8	48,2
1996	Media anual	47,6	41,2	44,4
1997	Media anual	55,4	49,5	52,5
1998	Media anual	53,7	47,6	50,7
1999	Media anual	49,4	43,4	46,4
2000	Media anual	43,9	33,1	38,5
2001	Media anual	47,0	35,7	41,4
2002	Media anual	45,0	38,9	42,0
2003	Media anual	54,3	44,5	49,4
2004	Media anual	53,3	43,6	48,5
2005	Media anual	56,2	42,5	49,4
2006	Media anual	55,6	37,4	46,6
2006	II	61,5	43,2	52,4
2006	III	52,1	26,0	39,1
2006	IV	49,0	36,4	42,9
2007	I	54,6	36,0	45,3
2007	II	35,7	25,2	30,5
	Álava	47,6	20,8	34,2
	Gipuzkoa	35,7	36,0	35,9
	Bizkaia	30,6	17,5	24,1

* Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 7.2 Evolución de las ventas respecto al trimestre pasado por Territorio Histórico (Medias móviles-4)



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Atendiendo al análisis de los plazos de venta, y centrando la atención en el segmento de vivienda usada, se constata un progresivo incremento del plazo medio necesario para vender una vivienda. Así, en el segundo trimestre de 2007 se ha precisado en un promedio de 5 meses para vender una vivienda.
- ρ Este valor, como se puede comprobar en el siguiente cuadro es el más alto de la serie estadística, superando ampliamente el plazo registrado hace un año (3,1 meses en II-06).
- ρ Por Territorios Históricos, si bien, Gipuzkoa suele registrar en promedio el plazo más elevado, en esta ocasión Bizkaia presenta un período de venta superior alcanzando los 5,4 meses.

Cuadro 7.3. Plazos de venta de las viviendas

		API (Plazo medio ventas – meses/vivienda)
1994	Media anual	3,8
1995	Media anual	3,5
1996	Media anual	3,6
1997	Media anual	2,9
1998	Media anual	2,3
1999	Media anual	2,1
2000	Media anual	2,3
2001	Media anual	2,7
2002	Media anual	2,9
2003	Media anual	3,0
2004	Media anual	2,9
2005	Media anual	3,1
2006	Media anual	3,2
2006	II	3,1
2006	III	3,1
2006	IV	3,3
2007	I	3,8
2007	II	5,0
	Álava	2,5
	Gipuzkoa	5,0
	Bizkaia	5,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

- ρ En cuanto a los ritmos de venta manifestados por las operadoras inmobiliarias, es decir, el número de viviendas vendidas en el trimestre por promotora, el promedio sufre también un retroceso, comprobándose que en el segundo trimestre de 2007 las promotoras han formalizado en promedio 3,9 compra-



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ventas de viviendas de nueva construcción (4,8 viviendas/promotora en II-06).

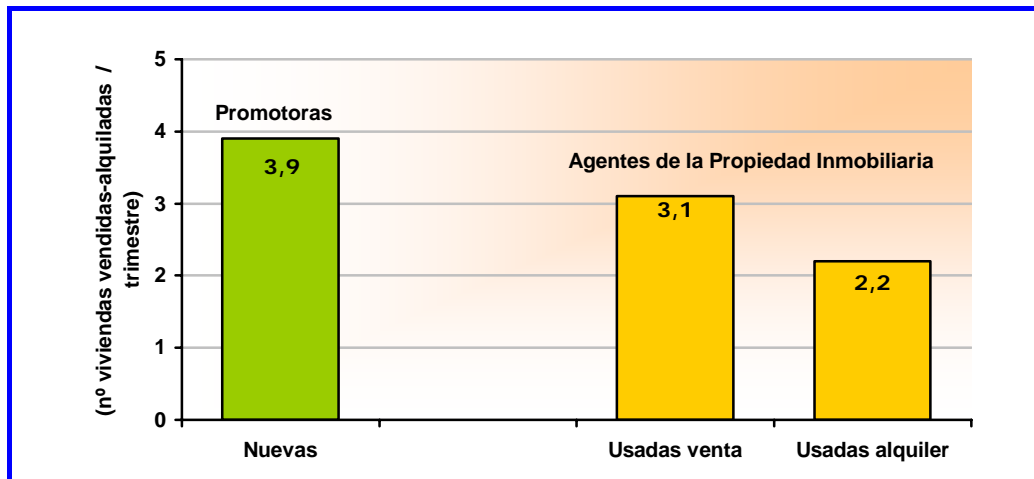
- ρ Por su parte, los agentes de la propiedad inmobiliaria afirman haber vendido en promedio 3,1 viviendas/agente en el trimestre, mientras que en el mismo período han alquilado 2,2 viviendas/agente.

Cuadro 7.4. Ritmos de venta de las viviendas

		Viviendas nuevas vendidas/mes	Viviendas usadas vendidas/mes	Viviendas usadas alquiladas/mes
2006	II	4,8	3,8	2,5
2006	III	5,1	3,0	2,6
2006	IV	5,5	3,7	2,9
2007	I	4,8	3,3	2,2
2007	II	3,9	3,1	2,2
	Álava	3,9	4,7	1,8
	Gipuzkoa	3,8	2,2	2,4
	Bizkaia	4,1	3,6	2,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 7.3. Ritmo trimestral de ventas y alquiler de viviendas



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ En el momento actual, en opinión de las operadoras del sector consultadas, ningún factor puede ejercer una influencia positiva en la dinámica del mercado inmobiliario. Si hasta hace dos años las favorables condiciones de los créditos hipotecarios contribuían a dinamizar el mercado, y así lo percibían las operadoras inmobiliarias consultadas, los continuos incrementos experimentados por los tipos de interés, alcanzando en la actualidad los valores más altos de los últimos seis años, han llevado a que este factor contribuya también a frenar la actividad del mercado inmobiliario.
- ρ Así, según las opiniones de las operadoras del sector, el coste hipotecario, junto con el precio de las viviendas constituyen en la actualidad los factores más desincentivadores para la compra de vivienda.

Cuadro 7.5. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

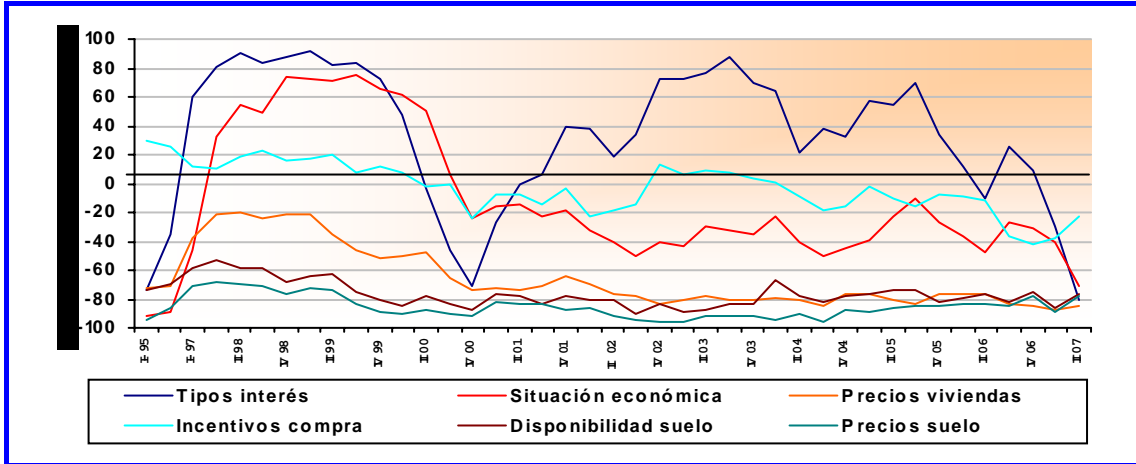
	PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
Coste hipotecario	-67,1	-93,6	-80,4
Situación económica	-58,4	-89,6	-74,0
Precios de las viviendas	-71,8	-98,4	-85,1
Ayuda e incentivos a la compra.....	-15,4	-31,2	-23,3
Ayuda e incentivos a la construcción	-20,1	-32,0	-26,1
Disponibilidad de suelo	-73,8	-78,4	-76,1
Precios de suelo	-74,5	-80,8	-77,7
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda.....	-47,0	-63,2	-55,1

* Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y +100 (máxima influencia positiva).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 7.4. Factores influyentes en la dinámica del mercado



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ρ Las expectativas para el próximo trimestre no prevén una mejoría de la situación, ya que las operadoras estiman que las ventas en el próximo trimestre serán aún peores que las registradas en el período actual. No obstante, es preciso recordar que el siguiente trimestre corresponde al período vacacional en el que tradicionalmente las ventas disminuyen.
- ρ El índice de previsión de ventas se cifra en 42 puntos para promotoras y 35 puntos para los agentes de la propiedad inmobiliaria. Por Territorios Históricos, mientras en Gipuzkoa se prevé un escenario similar en el próximo trimestre, en Álava y Bizkaia se augura un empeoramiento.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

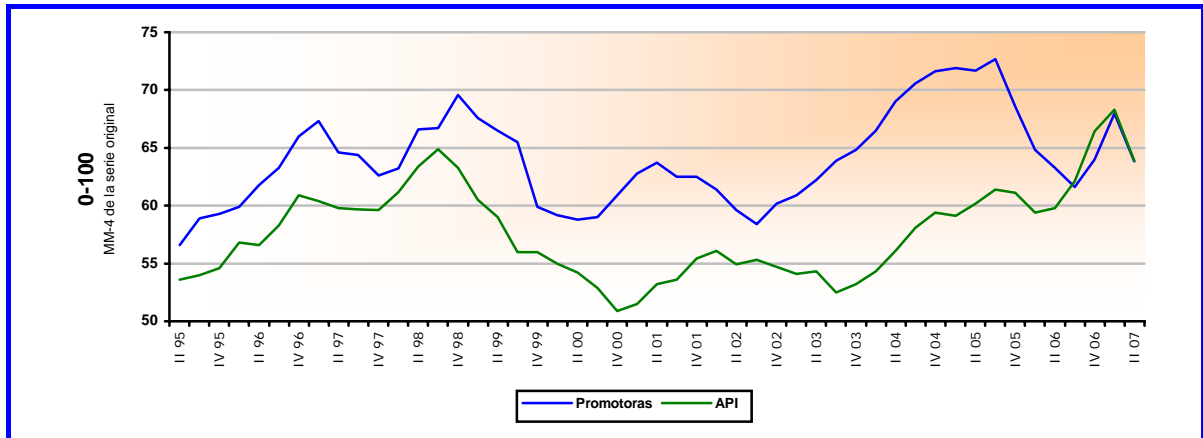
Cuadro 7.6. Índices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotoras y los API *

		PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
1994	Media anual	57,2	53,0	55,1
1995	Media anual	59,3	54,6	57,0
1996	Media anual	66,0	60,9	63,5
1997	Media anual	62,6	59,6	61,1
1998	Media anual	62,0	60,8	61,4
1999	Media anual	59,9	56,0	58,0
2000	Media anual	60,9	50,9	55,9
2001	Media anual	62,5	55,4	59,0
2002	Media anual	60,2	54,7	57,5
2003	Media anual	64,8	53,2	59,0
2004	Media anual	71,6	59,4	65,5
2005	Media anual	68,6	61,1	64,9
2006	Media anual	64,1	66,4	65,3
2006	II	59,2	52,4	55,8
2006	III	70,6	80,8	75,7
2006	IV	67,8	76,4	72,1
2007	I	74,5	63,6	69,1
2007	II	42,4	34,8	38,6
	Álava	31,0	25,0	28,0
	Gipuzkoa	52,9	45,0	49,0
	Bizkaia	39,8	28,6	34,2

* Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

Gráfico 7.5. Evolución de los índices de previsión de ventas



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.

7.2.2. Previsión de evolución de los precios

p Centrando la atención en la previsión de evolución de los precios efectuada por las operadoras del sector, se comprueba que por vez primera en la serie



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

estadística, el índice se sitúa por debajo de 50, es decir, las operadoras apuntan a un posible retroceso, aunque eso sí, moderado, de los precios.

- ρ El análisis por operadora permite comprobar que mientras entre promotoras inmobiliarias, haciendo referencia al mercado de nueva construcción, se apunta a un mantenimiento de los precios para el próximo año (52 puntos), entre los agentes de la propiedad inmobiliaria, en lo que respecta a la vivienda usada principalmente, se apunta a un posible retroceso en los precios (44 puntos).
- ρ Profundizando el análisis por Territorios Históricos se constata que el índice más bajo corresponde a los API vizcaínos (40 puntos), en tanto que entre promotoras alavesas el índice registrado (68 puntos) destaca sobre el resto apuntando a un crecimiento de los precios.

Cuadro 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotoras y los API *

		PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
1994	Media anual	74,9	67,4	71,2
1995	Media anual	67,5	73,5	70,5
1996	Media anual	64,6	64,9	64,8
1997	Media anual	69,2	66,2	67,7
1998	Media anual	76,9	80,0	78,5
1999	Media anual	74,3	72,6	73,5
2000	Media anual	66,5	62,2	64,4
2001	Media anual	70,5	57,3	63,9
2002	Media anual	73,0	64,3	68,7
2003	Media anual	73,7	71,5	72,6
2004	Media anual	82,2	74,9	78,6
2005	Media anual	80,4	72,2	76,3
2006	Media anual	71,9	70,3	71,1
2006	II	74,0	68,4	71,2
2006	III	70,6	77,2	73,9
2006	IV	64,9	64,8	64,9
2007	I	56,6	54,4	55,5
2007	II	52,5	44,4	48,5
	Álava	68,4	41,7	55,0
	Gipuzkoa	50,0	49,5	49,8
	Bizkaia	47,8	39,7	43,8

* Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- p Finalmente, cabe decir que el 11% de las promotoras inmobiliarias consultadas (con oferta en el presente trimestre) prevé poner en el mercado alguna nueva promoción en el último trimestre (10% en II-06)
- p Atendiendo a la previsión del número de viviendas, el volumen de viviendas libres de nueva construcción previstas se cuantifica en 820 unidades: 54% en Bizkaia, 40% en Álava y 6% en Gipuzkoa.

Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotoras que contestan afirmativamente

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORAS					
1994	<i>Media anual</i>	25	35	22	23
1995	<i>Media anual</i>	22	26	29	15
1996	<i>Media anual</i>	15	13	14	17
1997	<i>Media anual</i>	17	18	15	18
1998	<i>Media anual</i>	26	36	23	26
1999	<i>Media anual</i>	23	17	23	26
2000	<i>Media anual</i>	24	32	18	27
2001	<i>Media anual</i>	15	20	16	13
2002	<i>Media anual</i>	18	21	15	20
2003	<i>Media anual</i>	12	10	16	12
2004	<i>Media anual</i>	9	12	12	6
2005	<i>Media anual</i>	13	6	18	15
2006	<i>Media anual</i>	10	5	13	12
2006	<i>II</i>	10	6	14	11
2006	<i>III</i>	6	5	11	3
2006	<i>IV</i>	13	3	13	18
2007	<i>I</i>	9	14	6	8
2007	<i>II</i>	11	19	6	9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

A.1. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALS Y PRINCIPALES MUNICIPIOS

Cuadro A1 Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales

ÁREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (euros)	PRECIO POR VIV. (miles de euros)
Balmaseda-Zalla	66	2.752,9	254,4
Beasain-Zumarraga	56	3.497,7	272,6
Bilbao Metropolitano	1.408	4.342,6	372,1
Donostia-San Sebastián	538	4.684,2	385,6
Durango	113	3.597,1	298,3
Eibar	266	2.996,7	222,8
Gernika-Markina	174	3.310,0	286,3
Igorre	2	2.994,3	238,8
Laguardia	136	1.924,5	168,0
Llodio	51	3.614,4	268,9
Arrasate-Bergara	310	3.376,6	304,2
Mungia	79	3.628,7	282,7
Tolosa	87	4.007,7	299,7
Vitoria-Gasteiz	633	3.863,0	287,9
Zarautz-Azpeitia	119	3.562,4	298,8
TOTAL	4.037	3.913,2	298,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2.º trimestre 2007.

Cuadro A.2 Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales

ÁREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (euros)	PRECIO POR VIV. (miles de euros)
Balmaseda-Zalla	41	2.965,5	257,5
Beasain-Zumarraga	59	3.505,4	260,5
Bilbao Metropolitano	4.228	4.536,0	381,3
Donostia-San Sebastián	1.025	4.951,7	425,9
Durango	42	3.658,0	343,6
Eibar	51	3.426,2	274,2
Gernika-Markina	52	3.368,0	338,1
Igorre	2	4.280,0	360,0
Laguardia	24	2.400,0	210,0
Llodio	25	2.271,4	245,7
Arrasate-Bergara	47	3.467,5	302,0
Mungia	25	3.138,5	242,3
Tolosa	30	3.506,1	299,5
Vitoria-Gasteiz	2.434	3.881,1	313,4
Zarautz-Azpeitia	65	4.811,6	401,1
TOTAL	8.147	4.336,8	360,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.3 Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales

ÁREAS	VIVIENDAS	
	N.º	Renta media (euros)
Balmaseda-Zalla	1	500,0
Beasain-Zumarraga	5	543,5
Bilbao Metropolitano	184	832,8
Donostia-San Sebastián	87	873,2
Durango	1	625,0
Eibar	7	536,7
Gernika-Markina	2	605,0
Igorre	0	725,0
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	3	641,7
Mungia	2	663,3
Tolosa	4	610,9
Vitoria-Gasteiz	194	868,5
Zarautz-Azpeitia	2	601,6
TOTAL	489	838,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2.º trimestre 2007.

Cuadro A.4 Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (euros)	PRECIO POR VIV. (miles de euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	--	--	--
2. Ensanche	5	5.569,2	396,0
3. Lovaina	177	3.743,8	321,9
4. Zaramaga	215	4.851,5	456,5
5. Lakua	67	3.719,3	300,1
6. Ali-Gobeo	29	3.454,4	216,1
TOTAL	493	4.270,7	375,6
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	13	8.103,5	533,1
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	18	5.000,0	375,0
5. Gros	--	--	--
6. Otras	246	4.880,7	426,5
TOTAL	277	5.139,7	433,7
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	2	5.374,0	549,0
2. Uribarri	--	--	--
3. Otxarkoaga	20	6.817,0	598,4
4. Bolueta	38	4.534,0	354,9
5. Casco Viejo	243	4.063,3	373,9
6. Abando	78	6.998,5	621,5
7. Rekalde	12	6.100,0	551,4
8. Basurto	--	--	--
TOTAL	392	4.853,4	432,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.5 Viviendas usadas en venta y precios por capitales según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (euros)	PRECIO POR VIV. (miles de euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	160	3.545,5	218,8
2. Ensanche	384	4.093,9	400,0
3. Lovaina	644	3.929,2	317,3
4. Zaramaga	668	3.854,1	289,4
5. Lakua	328	4.051,5	322,8
6. Ali-Gobeo	198	3.340,3	273,1
TOTAL	2.381	3.868,9	312,7
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN			
1. Parte Vieja	33	5.731,7	521,7
2. Centro	106	6.323,7	629,4
3. Amara	126	5.558,8	493,1
4. Antiguo	116	6.651,9	599,1
5. Gros	113	5.592,8	498,0
6. Otras	109	4.309,2	346,3
TOTAL	603	5.590,1	504,9
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	87	4.331,5	385,7
2. Uribarri	134	3.929,8	286,5
3. Otxarkoaga	52	3.894,6	243,5
4. Bolueta	136	3.683,5	307,6
5. Casco Viejo	194	3.815,9	306,5
6. Abando	730	4.904,5	461,4
7. Rekalde	150	3.947,5	407,7
8. Basurto	162	3.868,0	358,3
TOTAL	1.645	4.217,7	388,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.6 Viviendas usadas en alquiler y rentas por capitales según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES* (euros)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	5	743,9
2. Ensanche	64	927,9
3. Lovaina	54	860,6
4. Zaramaga	33	791,8
5. Lakua	22	869,0
6. Ali-Gobeo	8	873,8
TOTAL	185	872,1
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN		
1. Parte Vieja	5	878,0
2. Centro	16	950,9
3. Amara	9	962,7
4. Antiguo	18	971,1
5. Gros	13	939,0
6. Otras	4	878,5
TOTAL	64	946,3
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	5	868,8
2. Uribarri	4	834,2
3. Otxarkoaga	2	754,5
4. Bolueta	5	800,2
5. Casco Viejo	12	837,5
6. Abando	71	876,1
7. Rekalde	7	802,9
8. Basurto	8	783,5
TOTAL	112	852,3

* Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2.º trimestre 2007.

Cuadro A.7 Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (euros)	PRECIO POR VIV. (miles de euros)
1. Irun	130	4.024,9	317,2
2. Rentería	65	4.826,9	416,4
3. Barakaldo	240	4.208,5	344,2
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	73	5.880,0	479,9
6. Portugalete	64	--	--
7. Santurtzi	--	--	--
TOTAL	571	4.466,4	362,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.8 Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (euros)	PRECIO POR VIV. (miles de euros)
1. Irun	229	3.807,8	318,2
2. Renteria	60	4.897,5	367,6
3. Barakaldo	387	3.934,2	299,3
4. Basauri	110	4.698,3	367,3
5. Getxo	833	5.675,7	481,2
6. Portugalete	342	4.701,5	308,8
7. Santurtzi	432	4.009,0	372,5
TOTAL	2.392	4.647,6	375,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2.º trimestre 2007.

Cuadro A.9 Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES * (euros)
1. Irun	10	684,3
2. Renteria	3	700,5
3. Barakaldo	3	742,8
4. Basauri	6	574,0
5. Getxo	36	890,2
6. Portugalete	2	546,7
7. Santurtzi	4	641,1
TOTAL	64	793,7

* Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2.º trimestre 2007.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.10 Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos

	NÚMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (euros)	PRECIO VIVIENDA (miles euros)
Álava.....	172	3.156,1	452,9
Gipuzkoa.....	128	3.466,5	615,3
Bizkaia.....	299	2.671,0	529,5
CAPV.....	599	3.007,5	527,0
Vitoria-Gasteiz.....	101	3.829,8	566,6
Donostia-San Sebastián .	26	4.621,4	827,0
Bilbao.....	--	--	--
Total capitales.....	127	4.001,4	620,5
Resto AF Vitoria-Gasteiz .	50	2.405,9	292,4
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	34	3.232,0	542,5
Resto AF Bilbao.....	258	2.751,5	530,7
Resto AF Capitales.....	341	2.750,4	495,8
Resto Álava.....	21	1.742,8	294,3
Resto Gipuzkoa.....	69	3.219,3	570,3
Resto Bizkaia.....	41	2.274,9	466,3
Total resto.....	131	2.684,2	506,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2.º trimestre 2007.