

COMPARATIVA ESTADÍSTICAS DE PRECIOS.

Atendiendo a la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, el precio medio de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en un 2% en el último año en la CAPV. La Estadística elaborada por el Ministerio de Vivienda cifra la tasa de variación anual para la CAPV en un 4,6%.

En ambas Estadísticas se comprueba una contracción en el precio medio registrado en Álava y un crecimiento contenido en Gipuzkoa y en Bizkaia (algo más elevado en este último Territorio según el Ministerio de Vivienda). No obstante, se puede hablar de incremento moderado en los tres Territorios Históricos.

Evolución precios de la vivienda según diferentes Estadísticas de Precios

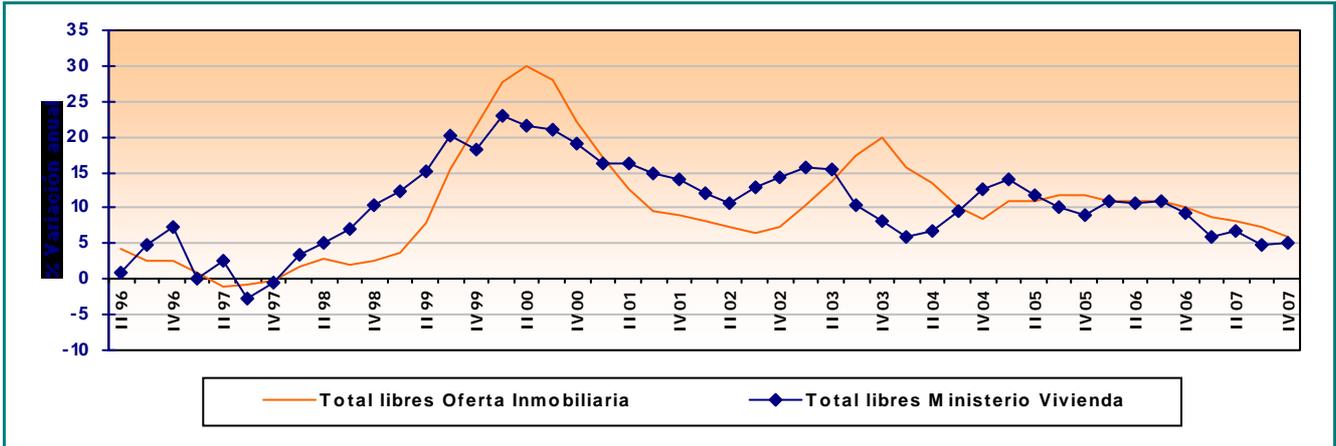
| | OFERTA INMOBILIARIA GOBIERNO VASCO | | MINISTERIO DE VI-VIENDA | | SOCIEDAD DE TASA-CIÓN | |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------|--|------------|
| | Precio (€/m ² útil) | tasa anual | Precio (€/m ² construido) | tasa anual | Precio (€/m ² construido) | tasa anual |
| Vivienda Usada | | | | | | |
| CAPV | 4.356,4 | 2,0 | 2.962,0 | 4,6 | | |
| Álava | 3.834,6 | -0,9 | 2.426,3 | -1,9 | Estadística semestral Último dato Diciembre 2007 Sólo viviendas nuevas | |
| Gipuzkoa | 4.847,1 | 2,1 | 2.988,3 | 2,8 | | |
| Bizkaia | 4.490,9 | 2,9 | 3.054,6 | 6,5 | | |
| Vitoria | 3.874,0 | -0,2 | 2.861,4 | -2,6 | | |
| Donostia | 5.807,6 | 5,5 | 4.054,4 | -13,6 | | |
| Bilbao | 4.526,5 | 10,3 | 3.930,8 | 39,1 | | |
| Vivienda Nueva | | | | | | |
| CAPV | 4.113,2 | 12,8 | 2.973,9 | 9,8 | 3.375,0 | 3,9 |
| Álava | 3.270,8 | -10,1 | 2.607,9 | 4,6 | | |
| Gipuzkoa | 4.194,1 | 16,7 | 2.910,7 | 10,2 | | |
| Bizkaia | 4.367,3 | 18,2 | 3.085,4 | 9,7 | | |
| Vitoria | 4.009,6 | -4,8 | 3.058,7 | 1,3 | 2.988,0 | -2,5 |
| Donostia | 5.552,5 | 19,5 | 3.809,5 | -0,3 | 4.061,0 | 6,7 |
| Bilbao | 5.385,3 | 19,8 | 4.271,0 | 7,2 | 3.268,0 | 6,2 |
| Total vivienda (nueva y usada) | | | | | | |
| CAPV | 4.286,0 | 5,9 | 2.969,5 | 5,1 | | |
| Álava | 3.711,0 | -2,3 | 2.495,3 | 0,2 | | |
| Gipuzkoa | 4.536,1 | 10,5 | 2.983,8 | 3,1 | | |
| Bizkaia | 4.458,3 | 7,1 | 3.082,8 | 7,7 | | |
| Vitoria | 3.903,7 | -2,0 | 2.895,5 | 0,3 | | |
| Donostia | 5.690,5 | 13,2 | 3.930,8 | -5,7 | | |
| Bilbao | 4.753,3 | 12,6 | 3.578,2 | 12,9 | | |

Fuente: Estadísticas de Precios, Gobierno Vasco, Ministerio de Vivienda y Sociedad de Tasación. Elaboración propia

En lo que al mercado de vivienda libre de nueva construcción se refiere, se constata un crecimiento algo superior. Así, la Estadística de Oferta Inmobiliaria señala un crecimiento anual del 12,8%, en tanto que el Ministerio de Vivienda lo sitúa en un 9,8% anual. Sin embargo, la Sociedad de Tasación, en su última Estadística apunta un crecimiento algo menor (+3,9%).

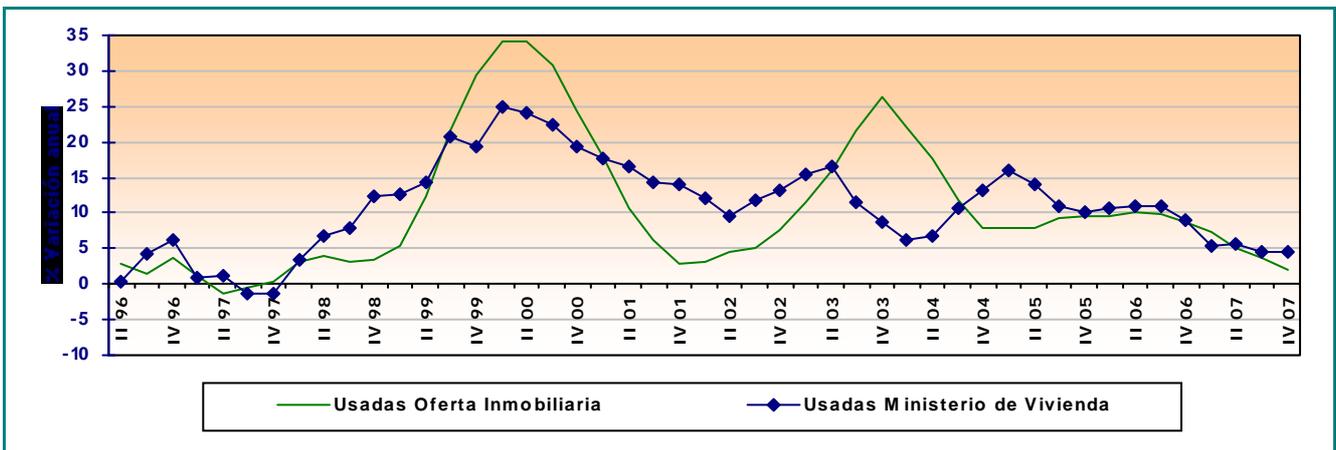
No obstante, es preciso mencionar que las Estadísticas son difícilmente comparables en términos de vivienda de nueva construcción ya que se está hablando de productos totalmente diferentes. Así, la Estadística de Oferta Inmobiliaria incluye nuevos proyectos, es decir, viviendas aún en fase de construcción o pendientes de iniciación pero puestas en venta por el promotor o agente inmobiliario, mientras que la Estadística del Ministerio incluye tasaciones de viviendas ya construidas (no incorpora viviendas en construcción), y con menos de 2 años de antigüedad. Hay que decir, que estas viviendas estarían recogidas, al menos en parte, en la Estadística de Oferta Inmobiliaria como viviendas de segunda mano.

Evolución de las tasas de variación de los precios por m² del total de viviendas libres (Ministerio de Vivienda y Oferta Inmobiliaria).



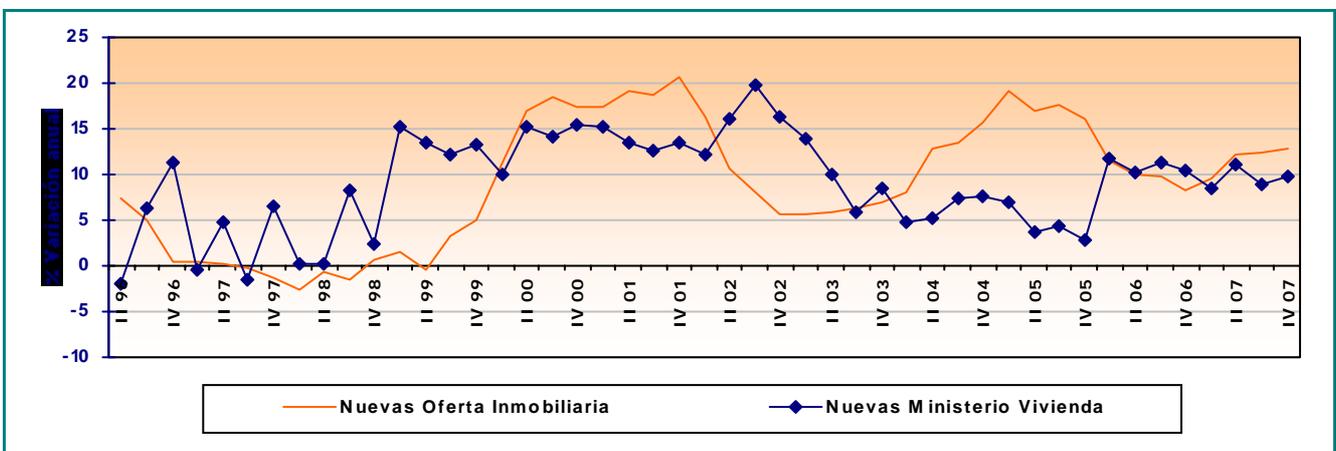
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV y Estadística del Ministerio de Vivienda. 1996- 2007.

Evolución de las tasas de variación de los precios por m² de las viviendas usadas (Ministerio de Vivienda y Oferta Inmobiliaria).



Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV y Estadística del Ministerio de Vivienda. 1996- 2007.

Evolución de las tasas de variación de los precios por m² de las viviendas nuevas libres (Ministerio de Vivienda y Oferta Inmobiliaria).



Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV y Estadística del Ministerio de Vivienda. 1996- 2007.

Teniendo presente esta cuestión y atendiendo al análisis geográfico se comprueban grandes diferencias de evolución por Territorios Históricos en las tres Estadísticas analizadas. La Estadística de Oferta Inmobiliaria y la Sociedad de Tasación coinciden en reflejar un retroceso en el precio medio registrado en Álava ¹ Así la tasa de variación anual para Vitoria se cifra en -2,5% según Sociedad de Tasación y en -10,1% según Oferta Inmobiliaria. Por su parte, la Estadística del Ministerio cifra en un crecimiento del 1,3% el precio medio en esta capital.

En lo que respecta a Bizkaia y Gipuzkoa coinciden en mostrar importantes incrementos aunque de diferente magnitud, siendo mayores los apuntados por la Estadística de Oferta Inmobiliaria (incluye nuevos proyectos). Las tasas señaladas oscilan para Gipuzkoa entre +6,7% y +16,7% y para Bizkaia entre +6,2% y +18,2%.

Metodologías de las Estadísticas de Precios de Vivienda.

| | OFERTA INMOBILIARIA (GOBIERNO VASCO) | MINISTERIO DE VIVIENDA | SOCIEDAD DE TASACIÓN |
|---|---|--|---------------------------------------|
| Fuente | Promotores inmobiliarios y APIs | ATASA (Asociación Profesional de Sociedades de Valoración). Cuota de mercado de ATASA en la CAPV (Entre el 60% y el 65%) | Sociedad de Tasación |
| Periodicidad | Trimestral | Trimestral | Semestral |
| Unidad de análisis | Viviendas nuevas (incluye viviendas en construcción: procedente de promotores) y usadas | Viviendas construidas (nuevas: antigüedad < 2 años; usadas: antigüedad > 2 años) | Sólo viviendas nuevas |
| Precio reflejado | Valor solicitado por el vendedor | Valor de tasación: valor de mercado | Valor de tasación |
| Momento en que se recoge el precio | Anterior a la compraventa | En el momento de realizar la transacción | Anterior a la compraventa |
| Unidad de medida | € / m ² útil | € / m ² construido | € / m ² construido |
| Fecha publicación | Mes siguiente al trimestre de análisis | Mes siguiente al trimestre de análisis | Mes siguiente al semestre de análisis |

Fuente: Estadísticas de precios. Elaboración propia.

¹ La Estadística de la Sociedad de Tasación ofrece información de las capitales vascas, pero no da precios por Territorios Históricos.