



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

**Dpto. de Vivienda y
Asuntos Sociales**

**Estadística de
OFERTA INMOBILIARIA**

1.º Trimestre 2008

Junio 2008



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.....	17
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	17
3.1.1. <i>Viviendas nuevas en venta según precios.....</i>	<i>17</i>
3.1.2. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>24</i>
3.1.3. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>28</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	30
3.2.1. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>30</i>
3.2.2. <i>Cuantificación y características</i>	<i>34</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	37
4.1. VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER	37
4.1.1. <i>Viviendas protegidas en alquiler según rentas</i>	<i>37</i>
4.1.2. <i>Cuantificación y características</i>	<i>39</i>
4.2. VIVIENDAS LIBRES EN ALQUILER	43
4.2.1. <i>Viviendas libres en alquiler según rentas</i>	<i>43</i>
4.2.2. <i>Cuantificación y características</i>	<i>45</i>
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	47
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	47
5.2. VIVIENDAS NUEVAS PROTEGIDAS EN VENTA	49
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	51
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	54
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	55



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	58
6.1. OFERTA DE GARAJES	58
6.1.1. <i>Garajes libres</i>	58
6.1.2. <i>Garajes protegidos</i>	59
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	60
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	61
6.3.1. <i>Locales libres</i>	61
6.3.2. <i>Locales protegidos</i>	62
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	65
7.1. DINÁMICA ACTUAL	65
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado</i>	65
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	66
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	69
7.2. PERSPECTIVAS.....	70
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	70
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	72
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones</i>	73
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	74



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ÍNDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
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.....	18
Cuadro 3.2. Precio por m ² útil y precio por vivienda de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos	18
Cuadro 3.3. Precio por m ² útil, precio por vivienda y número de viviendas tasadas en venta detectadas en la CAPV.....	19
Cuadro 3.4. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	21
Cuadro 3.5. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	22
Cuadro 3.6. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	24
Cuadro 3.7. Características de las viviendas nuevas en venta	27
Cuadro 3.8. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por promotoras.....	29
Cuadro 3.9. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre.....	29
Cuadro 3.10. Precios por m ² y precios por vivienda de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.....	31
Cuadro 3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios.....	32
Cuadro 3.12. Viviendas usadas en venta por Territorios Históricos	34
Cuadro 3.13. Características de las viviendas usadas en venta	35
Cuadro 4.1. Rentas de las viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos.....	37
Cuadro 4.2. Distribución de las viviendas protegidas en alquiler según intervalos de renta	38
Cuadro 4.3. Viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos.....	39
Cuadro 4.4. Distribución de las viviendas protegidas ofertadas según superficie útil.....	41
Cuadro 4.5. Rentas de las viviendas libres en alquiler por Territorios Históricos.....	43
Cuadro 4.6. Distribución de las viviendas libres en alquiler según intervalos de renta	44
Cuadro 4.7. Viviendas en alquiler libre ofertadas por Territorios Históricos	45
Cuadro 4.8. Distribución de las viviendas en alquiler libre según intervalos de superficie	45
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos.	48



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 5.2.	Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	51
Cuadro 5.3.	Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	52
Cuadro 5.4.	Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos.....	54
Cuadro 5.5.	Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos.....	55
Cuadro 6.1.	Oferta y precios de garajes libres en venta y alquiler	59
Cuadro 6.2.	Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler	60
Cuadro 6.3.	Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler	60
Cuadro 6.4.	Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler	61
Cuadro 6.5.	Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler	62
Cuadro 6.6.	Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler	63
Cuadro 7.1.	Índices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotoras y APIs	66
Cuadro 7.2.	Índices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotoras y los API	67
Cuadro 7.3.	Plazos de venta de las viviendas	68
Cuadro 7.4.	Ritmos de venta de las viviendas	69
Cuadro 7.5.	Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	70
Cuadro 7.6.	Índices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotoras y los API	71
Cuadro 7.7.	Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotoras y los API	72
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción de promotoras que contestan afirmativamente.	73
Cuadro A.1	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales.....	75
Cuadro A.2	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	75
Cuadro A.3	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	76
Cuadro A.4	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales según zonas.....	76
Cuadro A.5	Viviendas usadas en venta y precios por capitales según zonas	77
Cuadro A.6	Viviendas usadas en alquiler y rentas por capitales según zonas.....	78
Cuadro A.7	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	78
Cuadro A.8	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	79
Cuadro A.9	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	79
Cuadro A.10	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	79



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.	14
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.....	15
Gráfico 3.1.	Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	19
Gráfico 3.2.	Precio por m ² de las viviendas protegidas por Territorio Histórico.....	20
Gráfico 3.3.	Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las viviendas tipo.....	20
Gráfico 3.4.	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios en la CAPV.....	23
Gráfico 3.5.	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio	23
Gráfico 3.6.	Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico.....	25
Gráfico 3.7.	Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico	25
Gráfico 3.8.	Distribución de la oferta protegida por Territorios Históricos	26
Gráfico 3.9.	Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	27
Gráfico 3.10.	Evolución de la superficie de las viviendas nuevas libres en venta	28
Gráfico 3.11.	Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta.....	30
Gráfico 3.12.	Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos	31
Gráfico 3.13.	Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios en la CAPV.....	33
Gráfico 3.14.	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	33
Gráfico 4.1.	Evolución de las rentas medias de alquiler protegido por Territorio Histórico.....	38
Gráfico 4.2.	Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia	40
Gráfico 4.3.	Evolución de las viviendas protegidas en oferta (venta y alquiler conjuntamente) según modalidad de protección	40
Gráfico 4.4.	Evolución de la superficie de las viviendas protegidas.....	42
Gráfico 4.5.	Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	44



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.1.	Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	49
Gráfico 5.2.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	49
Gráfico 5.3.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico	53
Gráfico 5.4.	Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	53
Gráfico 6.1.	Evolución del precio de venta de los garajes libres por Territorio Histórico.....	59
Gráfico 6.2.	Evolución de los precios por m ² de los locales libres por Territorio Histórico.....	62
Gráfico 7.1.	Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (medias móviles-4)	65
Gráfico 7.2	Evolución de las ventas respecto al trimestre pasado por Territorio Histórico (medias móviles-4)	67
Gráfico 7.3.	Ritmo trimestral de ventas y alquiler de viviendas	69
Gráfico 7.4.	Factores influyentes en la dinámica del mercado	70
Gráfico 7.5.	Evolución de los índices de previsión de ventas	71



1. INTRODUCCIÓN



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

1. INTRODUCCIÓN

- p Se presenta a continuación el informe correspondiente al primer trimestre de 2008 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.
- p 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 184 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.
- p A través de la encuesta se recoge de cada operador inmobiliario la cuantificación y caracterización de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (mes de abril). 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.

Con form
Eliminad
Con form
No revisar gramática
Con form

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	PROMOTORAS	INMOBILIARIAS
Álava	55	12
Gipuzkoa	54	50
Bizkaia	75	63
CAPV	184	125

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

- p 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.
- p 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 menores precios 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 una 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.

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

Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda

MERCADO LIBRE	1.º trimestre 2007	4.º trimestre 2007	1.º trimestre 2008	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. anual
1. VIVIENDA NUEVA				
• N.º viviendas en venta - CAPV	3.853	4.329	4.625	20,0
• Precio/m ² *- CAPV	3.749,8	4.113,2	4.139,2	10,4
• Precio/m ² *-Vivienda-tipo** CAPV.....	3.166,7	3.221,4	3.315,7	4,7
2. VIVIENDA USADA				
• N.º viviendas en venta - Total CAPV.....	7.231	10.630	12.098	67,3
• Precio/m ² *-Total CAPV.....	4.316,2	4.356,4	4.361,9	1,1
3. VIVIENDA EN ALQUILER				
• Renta/mes *- CAPV	824,5	890,2	918,9	11,4
4. ÍNDICES DEL MERCADO****				
• Dinamismo***	26,9	14,6	12,9	-14,0
• Previsión ventas (próximo trimestre.)***	69,1	49,2	45,7	-23,4
• Previsión precios (a 1 año)***	55,5	35,2	33,4	-22,1
MERCADO PROTEGIDO	1.º trimestre 2007	4.º trimestre 2007	1.º trimestre 2008	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. anual
1. VIVIENDA EN VENTA				
• N.º viviendas totales.....	5.034	5.093	5.606	11,4
• Precio/m ² * CAPV-.....	1.293,0	1.322,9	1.334,7	3,2
2. VIVIENDA EN ALQUILER				
• N.º viviendas total.....	1.613	1.513	1.800	11,6
• N.º viviendas sociales	989	1.035	1.143	15,6
• N.º viviendas protección oficial.....	624	478	657	5,3
• Renta/mes *- Vivienda social	140,3	131,7	128,0	-8,8
• Renta/mes *- VPO.....	363,6	325,3	341,6	-6,1

* Euros

** Vivienda tipo: nueva, colectiva, de régimen libre, ofertada directamente por el promotor, 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. 1.º trimestre 2008.



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 ofertadas en la CAPV en el primer trimestre de 2008 alcanza un precio medio de 4.300 €/m², lo que representa un crecimiento del 4,4% en el último año.
- ρ Esta tasa muestra una tendencia a la ralentización en el incremento de precios que se hace especialmente evidente en el segmento de vivienda usada. En concreto, el promedio en el mercado de segunda mano asciende a 4.362 €/m², es decir, tan sólo un 1,1% superior al precio medio registrado hace un año.
- ρ En lo que respecta al sector de nueva construcción, el promedio de las viviendas captadas en oferta en el primer trimestre de 2008 (4.139 €/m²) resulta ser un 10% superior al promedio de la oferta detectada en el año precedente. Sin embargo, es preciso mencionar que esta tasa refleja aún el crecimiento experimentado en el inicio del año 2007, mientras que a lo largo del pasado año, el precio medio, también en este segmento, se ha contenido considerablemente.
- ρ En términos de incremento trimestral, se comprueba un progresivo retroceso de las tasas trimestrales observadas a lo largo de 2007, de manera que la tasa de variación en este segmento en el primer trimestre de 2008 se cifra en un 0,6%.
- ρ Por su parte, la vivienda tipo², alcanza un promedio de 3.315 €/m², lo que supone un aumento del 4,7% respecto del precio medio registrado hace un año. Este promedio resulta ser un 20% inferior al precio medio del conjunto de la oferta libre de nueva construcción detectada.

² Vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y los 90 m².



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ρ Centrando la atención en el segmento protegido, el promedio se sitúa en 1.335 €/m², representando un incremento del 3,2% respecto del mismo período del año previo.

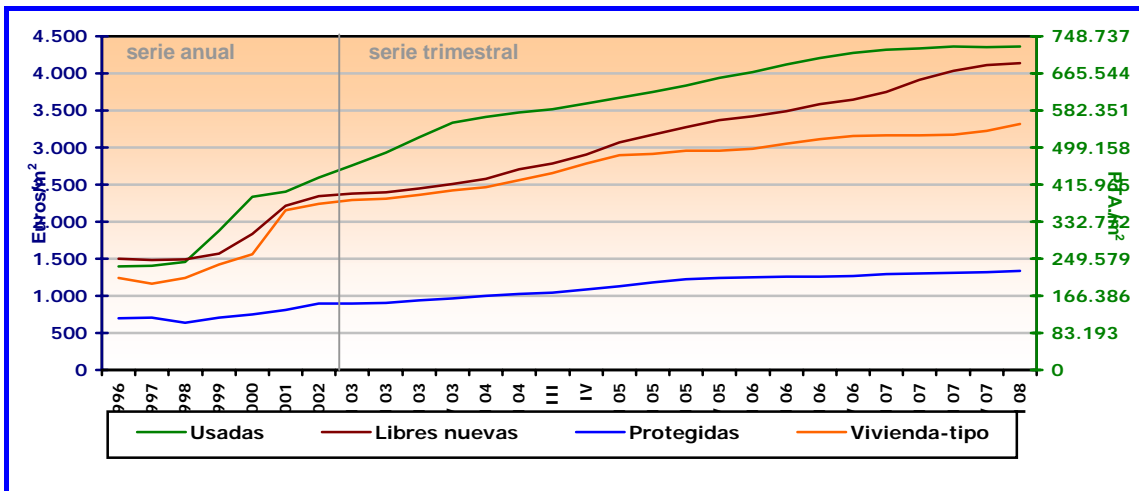
Cuadro 2.1. Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV

€/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	
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	
2007 III	4.266,0	4.363,5	4.034,6	3.176,3	1.311,1	
2007 IV	4.286,0	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9	
2008 I	4.300,3	4.361,9	4.139,2	3.315,7	1.334,7	

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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

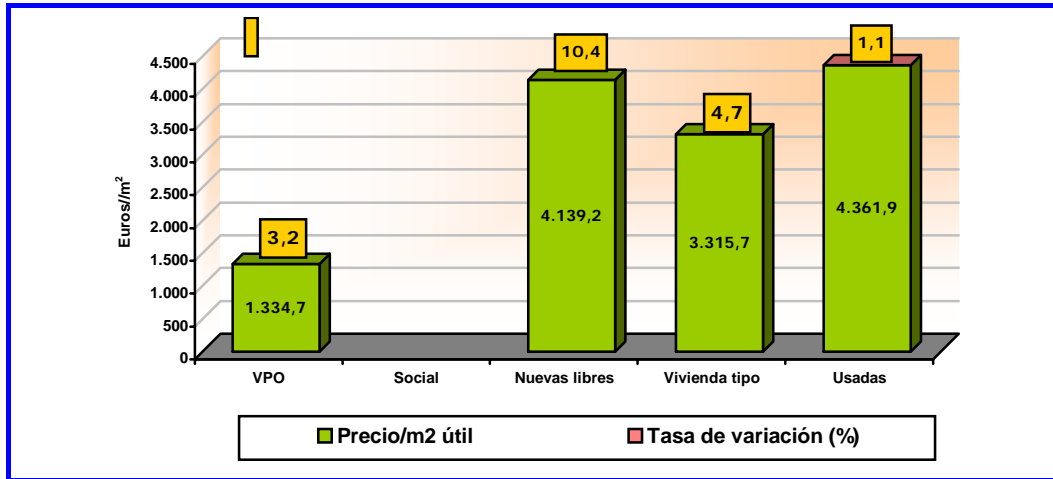


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



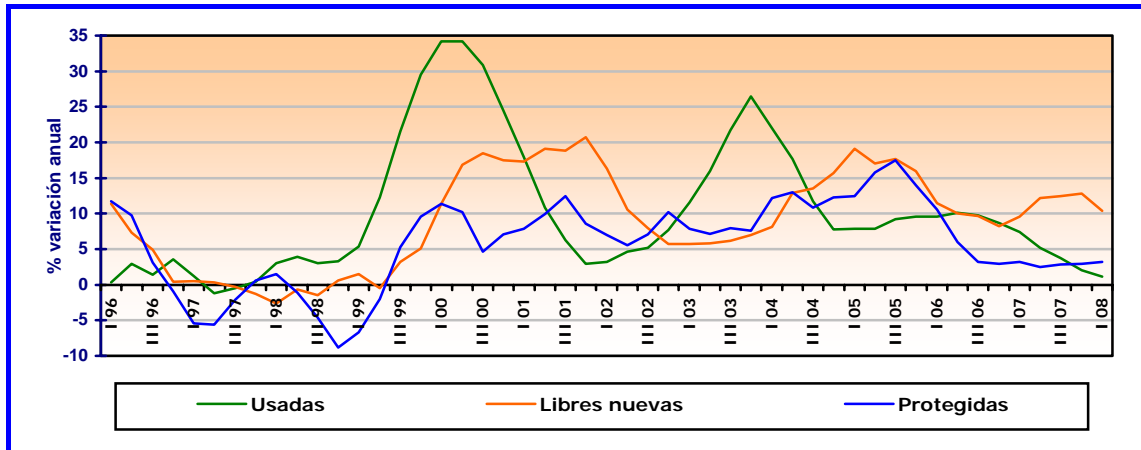
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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. 1.º trimestre 2008.

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. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

b) Números índice

- ρ El índice general de precios, indicador que engloba al conjunto de la oferta detectada en la CAPV (libre y protegida), se cifra en el primer trimestre de 2008 en 288 puntos (base 1994=100), lo que representa un incremento anual del 9,5%, aumento debido al mayor peso de la oferta de vivienda libre (aumento del *stock* de vivienda usada) en el conjunto de la muestra detectada.
- ρ Sobre la misma base, y atendiendo a la vivienda libre (nueva y usada conjuntamente) el índice se eleva a 328 puntos (+4,4%), situándose en 207 puntos el índice de la vivienda protegida.
- ρ Si se presta atención únicamente a la vivienda de nueva construcción (libre y protegida), excluyendo del análisis a la vivienda usada, el índice alcanza los 239 puntos (+9,8% anual).

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
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
2007	III	283,8	325,4	237,9	318,2	203,5	328,1
2007	IV	286,8	326,9	240,2	324,4	205,2	327,2
2008	I	287,6	328,0	238,6	326,2	207,1	327,7

* Todas las viviendas en oferta.

** Vivienda libre nueva y usada.

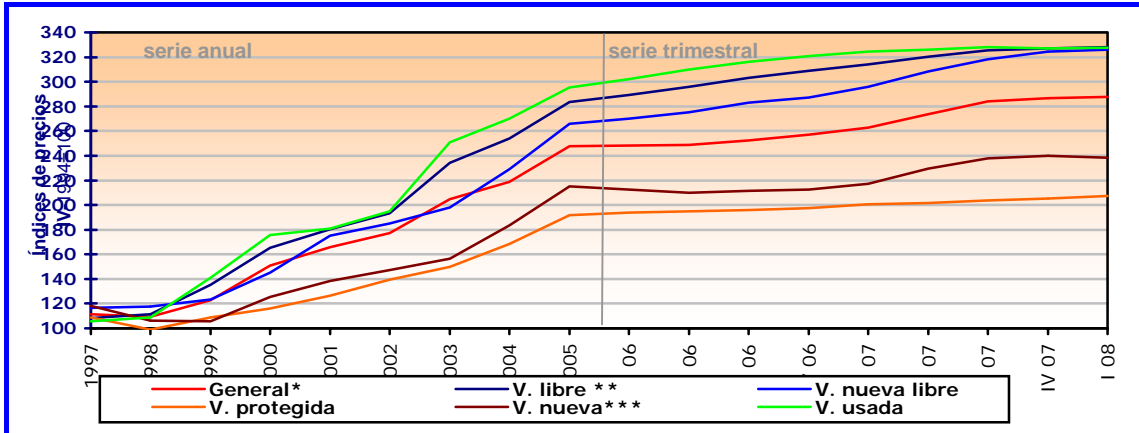
*** Vivienda nueva libre y protegida.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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. 1.º trimestre 2008.

c) Precios por vivienda

- En términos de precios por vivienda y centrando la atención en el mercado de vivienda libre no se aprecian grandes diferencias en los dos segmentos analizados. El promedio de las viviendas de segunda mano asciende a 346.000 € por vivienda, en tanto que en el mercado de nueva construcción es algo superior (350.000 €/vivienda).
- En cuanto al mercado protegido, el precio medio de las viviendas detectadas en oferta en el primer trimestre de 2008 se cifra en 106.000 €/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
2007	I	101,2	320,2	359,7	346,0
2007	II	101,7	335,2	360,7	352,3
2007	III	102,8	340,7	356,5	351,7
2007	IV	104,2	349,3	350,7	350,3
2008	I	105,7	350,1	346,4	347,4

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

2.1.2. Viviendas en alquiler

- ρ La renta media de las viviendas libres pertenecientes a particulares y ofertadas en régimen de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria se cifra en 919 € mensuales en el primer trimestre de 2008.
- ρ En lo que respecta a la tendencia observada en el último año, se comprueba una trayectoria contraria a la reflejada por el mismo tipo de viviendas ofertadas en régimen de venta. El mercado de alquiler ha registrado sucesivos incrementos en las tasas registradas a lo largo de 2007. Concretamente, la tasa de variación anual presentada en el último trimestre asciende al 11,5%, mientras que el trimestre pasado era del 8,6% y hace un año del 2,6% anual.



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
		Protección Oficial	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
2007	I	363,6	140,3	238,5	824,5
2007	II	344,4	140,0	214,7	838,9
2007	III	322,9	137,6	193,4	867,4
2007	IV	325,3	131,7	194,1	890,2
2008	I	341,6	128,0	205,4	918,9

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

2.2. NÚMERO DE VIVIENDAS

- ρ El **volumen de viviendas** detectadas en oferta a través de la Encuesta realizada entre las operadoras inmobiliarias en el primer trimestre de 2008 y que constituyen la base de la Estadística de Precios se cifra en 24.604 unidades. La muestra está compuesta por un 51% de viviendas de segunda mano (ofertadas principalmente en régimen de venta -96% venta -4% alquiler), un 19% de viviendas libres de nueva construcción y un 30% de viviendas protegidas.
- ρ La distribución geográfica de la oferta de vivienda libre de nueva construcción detectada es la siguiente: Bizkaia absorbe más de la mitad de las viviendas en oferta (51%), Gipuzkoa concentra el 29%, en tanto que el 20% restante se ubica en Álava.
- ρ Atendiendo al segmento de segunda mano, el volumen detectado total se cifra en 12.574 viviendas, encontrándose el grueso (96%, 12.098 viviendas) ofertadas en régimen de venta; la oferta de alquiler es significativamente menor, cuantificándose en 476 unidades. Centrando el análisis en la oferta de vivienda usada en venta, el reparto territorial es tal que Bizkaia concentra el 57%, Álava el 28%, localizándose en Gipuzkoa el 15% restante.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Por último, atendiendo al mercado protegido, la oferta captada en el primer trimestre de 2008 asciende en conjunto a 7.406 viviendas, el 76% en régimen de venta y el 24% en régimen de alquiler. En lo que respecta a la modalidad de protección, el 85% corresponde a la tipología VPO y el 15% restante a viviendas 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
2007 I	7.231	3.853	552		5.034		1.613	6.647
2007 II	8.147	4.037	489		4.822		1.635	6.457
2007 III	9.353	4.125	452		4.729		1.480	6.209
2007 IV	10.630	4.329	485		5.093		1.513	6.606
2008 I	12.098	4.624	476		5.606		1.800	7.406

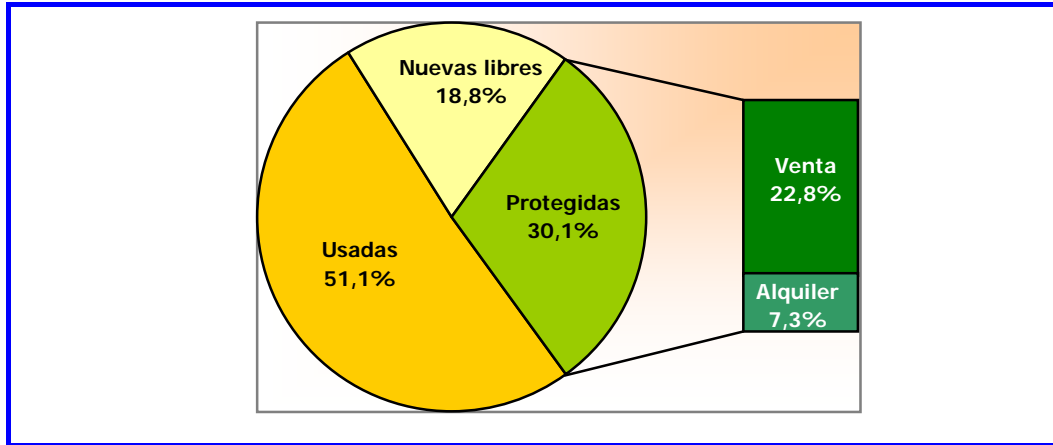
* Desde 2006 desaparece de la oferta la modalidad de vivienda social en venta.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



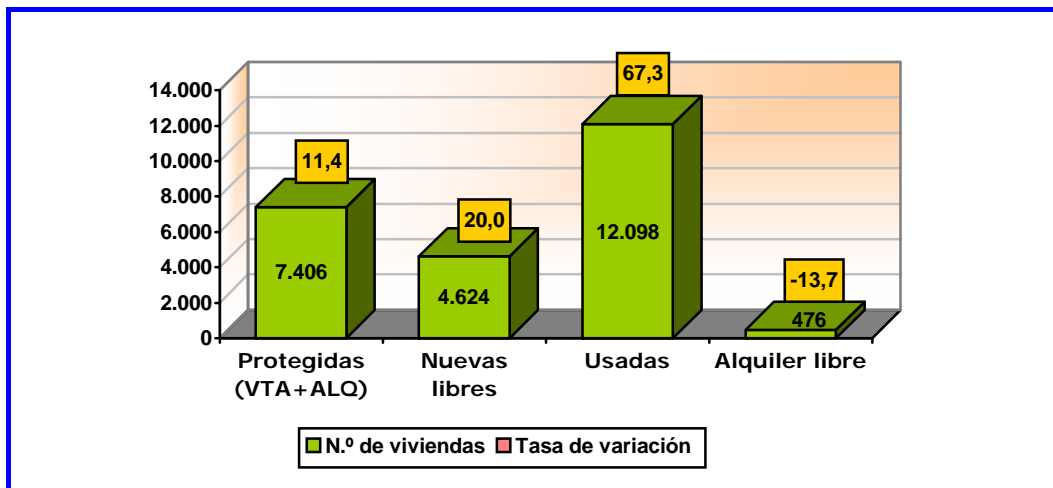
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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. 1.º trimestre 2008.

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

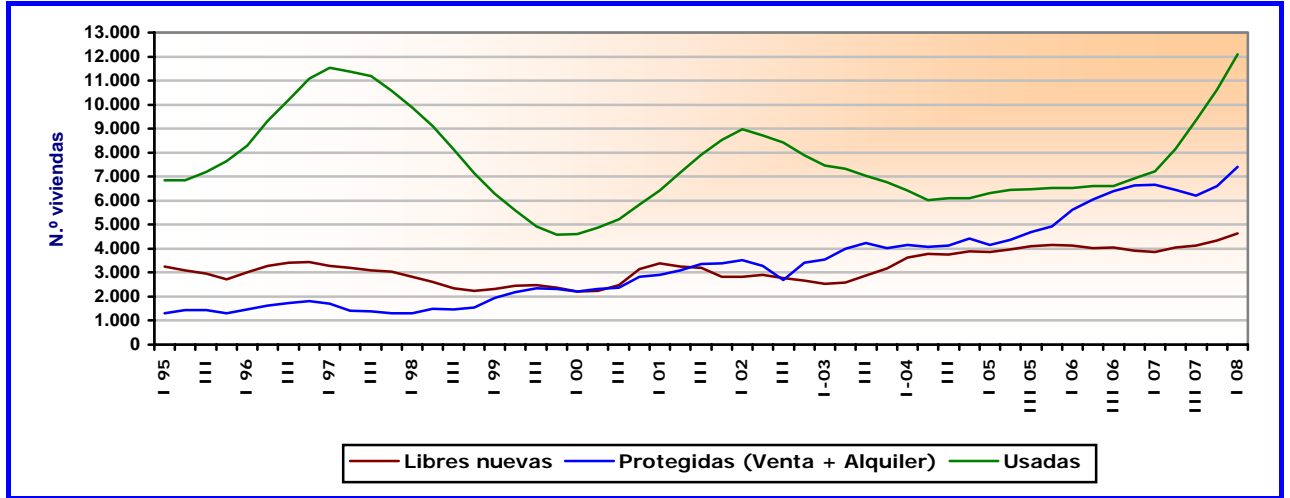


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.7. Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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 de las viviendas libres de nueva construcción en el conjunto de la CAPV asciende en el primer trimestre de 2008 a 4.139 €/m², lo que representa un incremento del 10,4% anual. A pesar de este crecimiento, el análisis de la tasa trimestral (+0,6%), así como la evolución de los últimos trimestres parece indicar una trayectoria de contención en el precio medio de la vivienda de nueva construcción.
- ρ Los promedios registrados en Bizkaia y Gipuzkoa son sensiblemente superiores al promedio presentado por el Territorio alavés; 4.443 €/m² y 4.250 €/m² en Bizkaia y Gipuzkoa respectivamente, frente a 3.149 €/m² en Álava.
- ρ En términos de evolución, el análisis territorial presenta trayectorias muy dispares, comprobándose una contracción en el precio medio de las viviendas detectadas en Álava (-13%), al tiempo que Gipuzkoa y Bizkaia presentan importantes crecimientos en el precio medio registrado. En concreto, las tasas de variación anual se cifran en un 13% y un 17%, respectivamente.
- ρ Asimismo, las tasas trimestrales registradas en los tres Territorios Históricos, son significativamente más bajas que las observadas en trimestres anteriores, de manera que la tendencia apuntada para la CAPV es extensible a los tres Territorios.
- ρ Atendiendo al precio medio por vivienda, el promedio para el conjunto de la CAPV se cifra en 350.000 € por vivienda. Bizkaia registra el promedio más elevado (374.000 €/vivienda), le sigue Gipuzkoa (358.000 €/vivienda), mientras que el precio medio de Álava es mucho menor (271.000 €/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.....	3.148,5	-13,0	270,5	-15,3
Gipuzkoa.....	4.249,9	13,1	357,6	12,8
Bizkaia.....	4.443,4	16,9	374,3	12,3
CAPV.....	4.139,2	10,4	350,1	8,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

- ρ En lo que respecta al mercado de vivienda protegida, el promedio de las viviendas ofertadas en régimen de venta se cifra en 1.335 €/m² (+3,2% respecto de I-07). Por Territorios Históricos, no se aprecian diferencias de interés.
- ρ El precio medio por vivienda protegida asciende a 106.000 € en el primer trimestre de 2008 (+4,4% respecto de I-07).

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.....	1.330,2	3,1	111,7	5,5
Gipuzkoa.....	1.328,1	4,4	93,8	1,3
Bizkaia.....	1.350,2	3,7	101,9	4,4
CAPV.....	1.334,7	3,2	105,7	4,4

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

- ρ Por su parte, las viviendas tasadas municipales detectadas en el primer trimestre de 2008 registran un precio medio de 1.974 €/m², situándose el precio medio por vivienda en 146.000 €. La cuestión más destacable en lo que respecta a esta tipología de viviendas protegidas reside en el incremento en el volumen detectado en el último trimestre.
- ρ La Estadística de Oferta Inmobiliaria lleva unos trimestres incorporando en su Estadística este tipo de viviendas, pero hasta el momento había sido un volumen muy reducido. Hay que decir, que en el primer trimestre de 2008 el volumen se ha incrementado hasta las 332 unidades.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

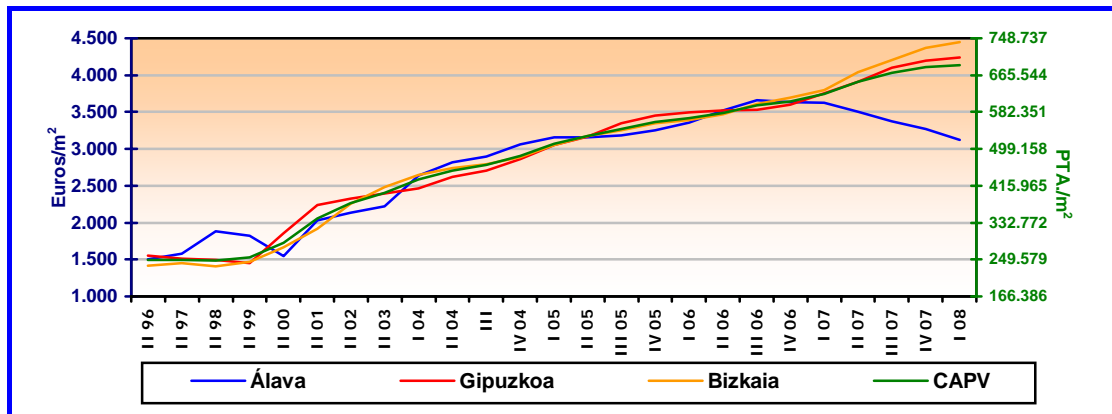
Cuadro 3.3. Precio por m² útil, precio por vivienda y número de viviendas tasadas en venta detectadas en la CAPV

	4.º trimestre 2007			1.º trimestre 2008		
	Pre- cio/m ² (€/m ²)	Precio / vivienda (miles €)	Número	Pre- cio/m ²	Precio / vivienda (miles €)	Número
VPO Tasadas	--	--	--	--	--	--
Viv Tasadas Municipales	1.912	159,8	79	1.974	146,1	332
Total CAPV* (Gipuzkoa)	1.912	159,8	79	1.974	146,1	332

* Todas las viviendas detectadas están localizadas en Gipuzkoa.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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

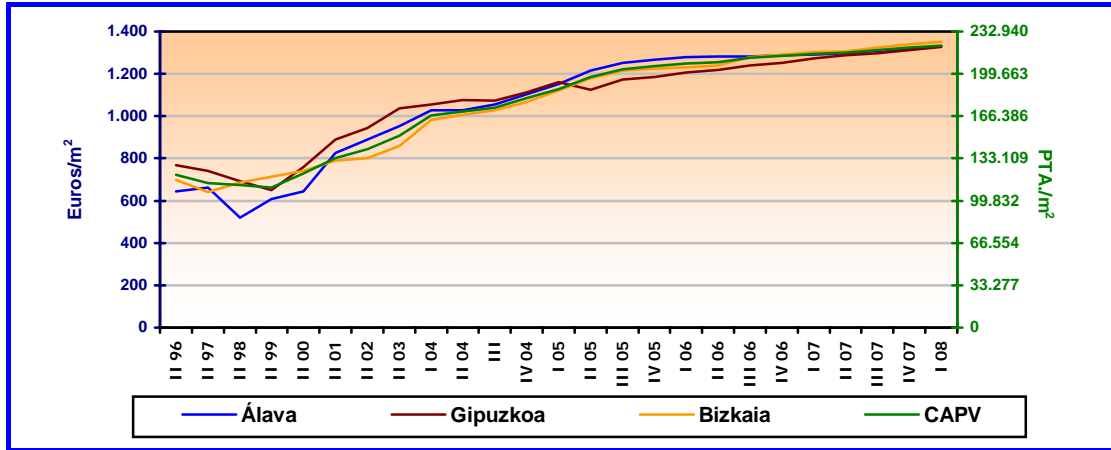


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

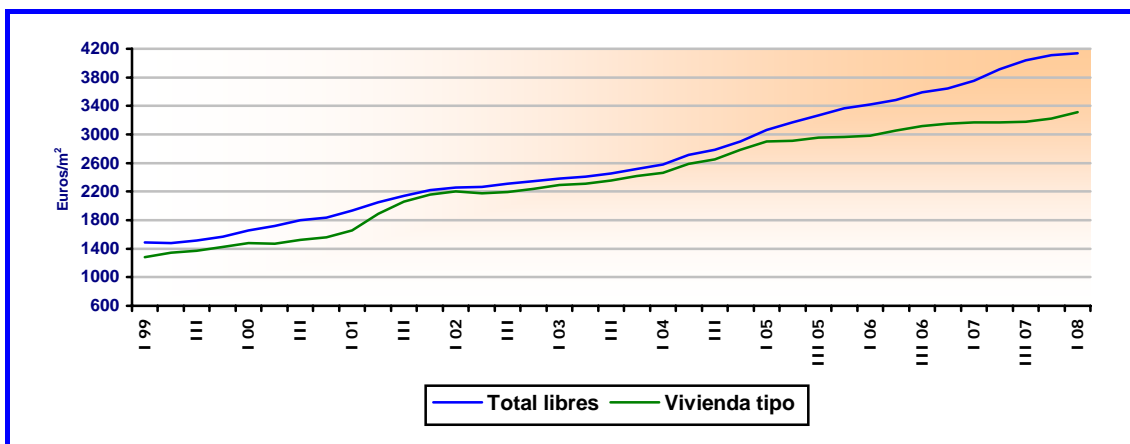
Gráfico 3.2. Precio por m² de las viviendas protegidas por Territorio Histórico



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

Centrando la atención en la **vivienda tipo**, el promedio en el primer trimestre de 2008 se cifra en 3.315 €/m², lo que representa un crecimiento del 4,7% respecto del promedio observado hace un año. Este promedio resulta ser un 20% inferior al precio medio registrado por el conjunto de la oferta de vivienda libre de nueva construcción detectada en la CAPV en el primer trimestre de 2008.

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. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Ahondando en el análisis, se pueden comprobar diversos factores que influyen en el precio final de la vivienda, destacando entre ellos el nivel de acabado. De esta manera, se constata un paulatino aumento del precio medio a medida que se incrementa el nivel de acabado. Concretamente, mientras el precio medio de las viviendas que responden a un nivel de acabado normal se cifra en 3.409 €/m², el promedio de las viviendas de acabado alto asciende a 4.172 €/m², elevándose a 5.000 €/m² el promedio de las viviendas de lujo. En términos de evolución, también se comprueba un mayor incremento de precios en las viviendas con nivel de acabado más elevado. De esta manera, la tasa de variación anual del acabado normal se cifra en un 3% anual, frente al 10% anual del acabado alto y el 12,6% anual de las viviendas de lujo.

Cuadro 3.4. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	<i>Euros/ m²</i>
TIPO DE EDIFICACIÓN	
Uni/Bifamiliar	3.138
Colectiva	4.161
ACABADO	
Lujo	5.000
Alto	4.172
Normal	3.409
SUPERFICIE ÚTIL	
< 60 m ²	4.735
61-75 m ²	4.531
76-90 m ²	3.908
91-120 m ²	3.987
> 120 m ²	3.423
VIVIENDA TIPO	3.316

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

Cuadro 3.5. Evolución de los precios/m² de las viviendas nuevas libres según nivel de acabado

Nivel de acabado	Total viviendas CAPV			
	Distribución I-2007	Distribución I-2008	Precio (€/m ²)	Tasa variación anual (%)
Lujo	9,8	14,3	5.000	12,6
Alto	38,3	49,6	4.172	9,9
Normal	51,9	36,1	3.409	2,9
Total	100,0	100,0	4.139	10,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

- ρ En cuanto al tamaño de las viviendas, se comprueba una relación inversa entre la **superficie útil** de la vivienda y su precio/m². Las viviendas más peque-



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ñas, es decir, aquellas que no superan los 60 m² de superficie útil, registran un precio medio de 4.735 €/m², en tanto que las más grandes, las que superan los 120 m², sitúan su promedio en 3.423 €/m².

- ρ Atendiendo al análisis del reparto de las viviendas nuevas libres según grandes intervalos de precios, se comprueba un considerable desplazamiento de la curva de distribución hacia la derecha (ver **Gráfico 3.4**), reflejando en la actualidad una mayor asimetría, fruto de la dispersión de precios observada.
- ρ En este sentido, cabe mencionar que únicamente el 6% de la oferta captada en el primer trimestre de 2008 presenta un precio inferior a los 180.000 €. Sin embargo, en el otro extremo, se comprueba que el 29% de la oferta supera los 420.000 € por vivienda.
- ρ En lo que respecta al sector protegido, el grueso de las viviendas detectadas en oferta de venta (68%) presentan un precio comprendido entre los 90.000 € y los 120.000 € por vivienda. Además, un 15% se encuentra por debajo de este precio, mientras que un 17% supera los 120.000 €/vivienda.

Con form
Eliminad
Con form
No revisa
gramática
Con form

Cuadro 3.6. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

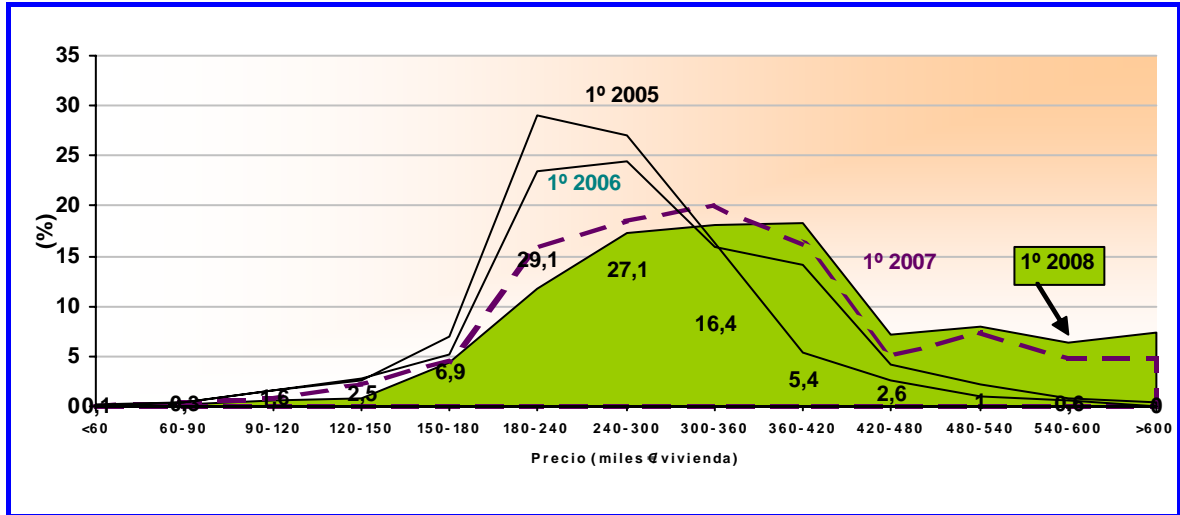
	PROTEGIDAS	LIBRES
<i>Menos de 60.000 €</i>	0,4	0,0
<i>De 60.000 a 90.000 €.....</i>	15,0	0,2
<i>De 90.001 a 120.000 €.....</i>	67,5	0,5
<i>De 120.001 a 150.000 €.....</i>	17,0	0,7
<i>De 150.001 a 180.000 €.....</i>	0,1	4,3
<i>De 180.001 a 240.000 €.....</i>	0,0	11,7
<i>De 240.001 a 300.000 €</i>	0,0	17,3
<i>De 300.001 a 360.000 €</i>	0,0	18,0
<i>De 360.001 a 420.000 €</i>	0,0	18,3
<i>De 420.001 a 480.000 €</i>	0,0	7,2
<i>De 480.001 a 540.000 €</i>	0,0	8,0
<i>De 540.001 a 60.0000 €</i>	0,0	6,4
<i>Más de 600.000 €</i>	0,0	7,3
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.ER trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

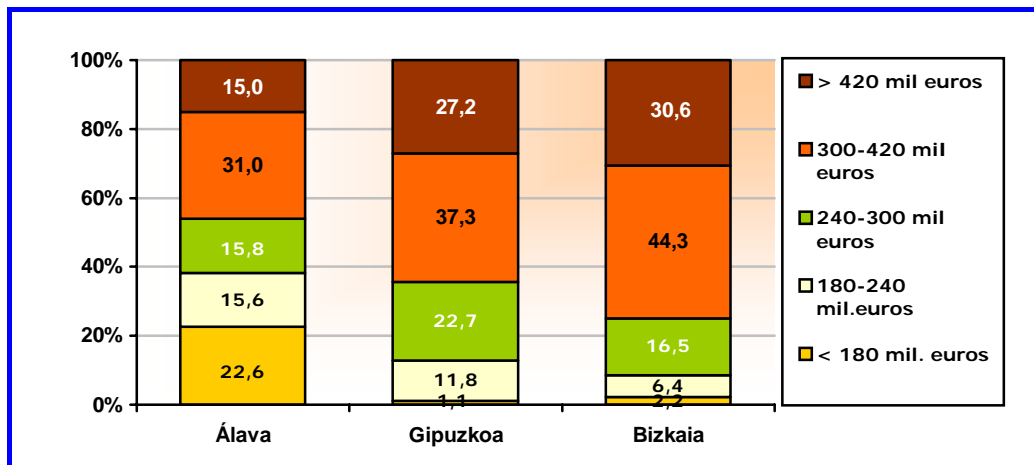
Gráfico 3.4. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios en la CAPV



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

El análisis geográfico pone de relieve una mayor proporción de viviendas de precio elevado en Bizkaia, donde el 31% de las viviendas registra un precio superior a los 420.000 €, mientras que esta proporción se cifra en un 27% en Gipuzkoa y un 15% en Álava. En el otro extremo, se constata un mayor volumen de oferta a un precio inferior a 18.000 €/vivienda en Álava, único Territorio en el que esta oferta es significativa (23% del total).

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. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta³

- ρ El volumen de viviendas libres de nueva construcción captadas en oferta en el primer trimestre de 2008 se cifra en 4.625 unidades. La distribución territorial es tal que Bizkaia absorbe la mitad de la oferta (51%), Gipuzkoa concentra el 29% y Álava el 20% restante.
- ρ En cuanto a la oferta de vivienda protegida en venta, el conjunto de viviendas detectadas se sitúa en 5.606 viviendas, siendo en este caso Álava el Territorio que acumula la mayor parte de la oferta (55% del total). Bizkaia concentra el 27% y el 18% restante se encuentra localizado en Gipuzkoa.
- ρ En términos de evolución se comprueba como Bizkaia ha ido progresivamente incrementando el volumen de su oferta libre al tiempo que la oferta protegida se ha contraído sustancialmente.
- ρ Centrando la atención en el mercado protegido, se constata un paulatino aumento de la oferta registrada en Gipuzkoa, que a pesar de seguir siendo el Territorio que menor oferta protegida acumula, el volumen registrado en el primer trimestre de 2008 supera ampliamente el detectado hace un año.

Cuadro 3.7. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>LIBRES</i>	<i>PROTEGIDAS (VPO)</i>	<i>TOTAL</i>
<i>Álava.....</i>	928	3.069	3.997
<i>Gipuzkoa.....</i>	1.340	1.039	2.379
<i>Bizkaia.....</i>	2.357	1.498	3.855
<i>CAPV.....</i>	4.625	5.606	10.231

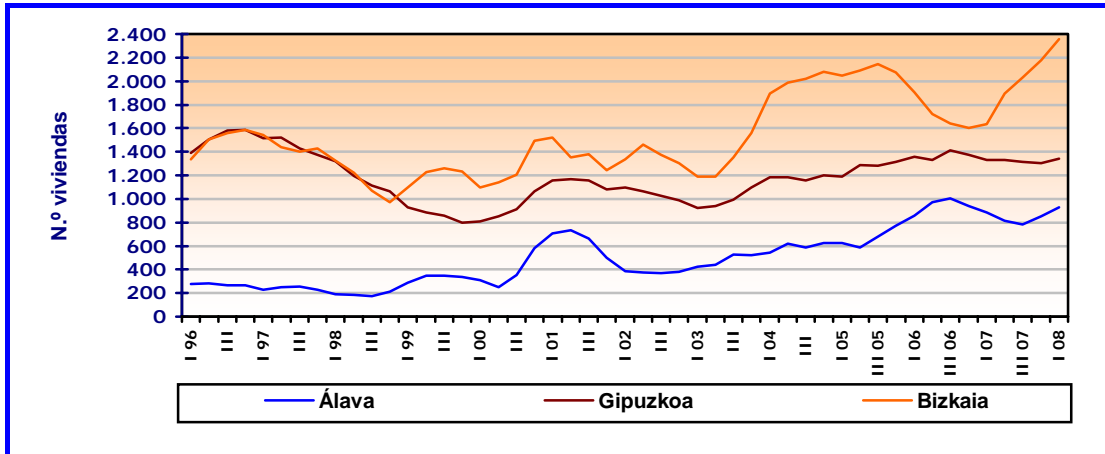
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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.



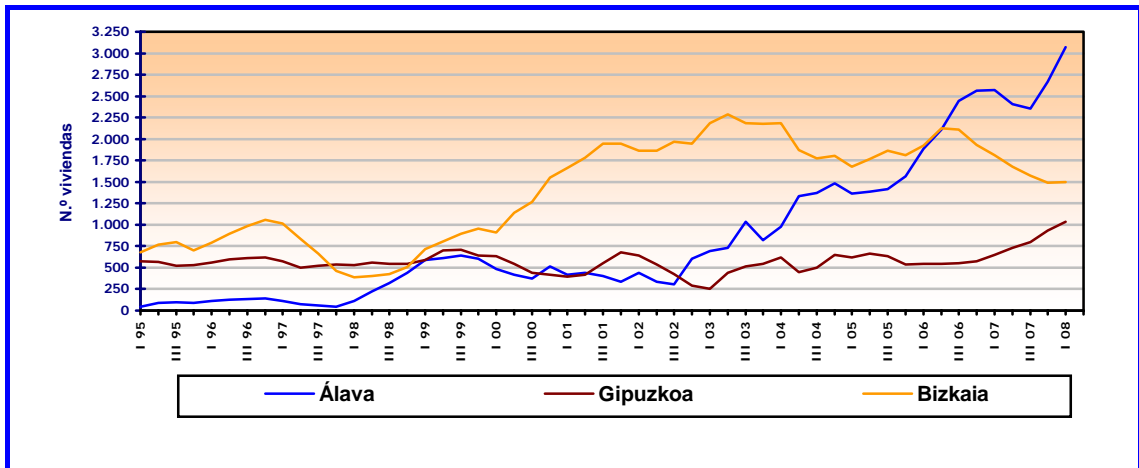
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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. 1.º trimestre 2008.

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

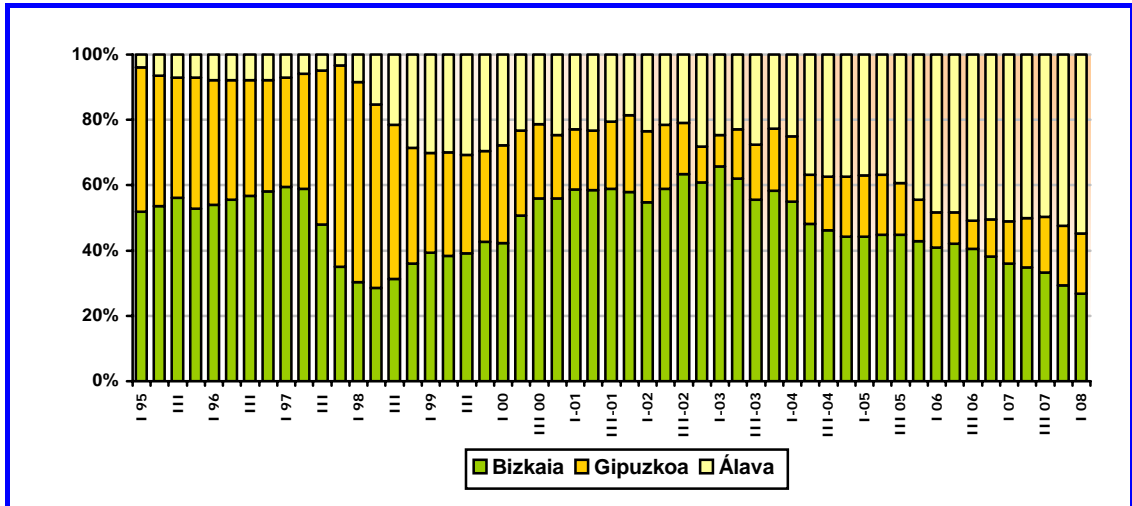


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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. 1.º trimestre 2008.

- ρ Profundizando en el análisis en términos de caracterización de la oferta de vivienda libre de nueva construcción, se constata una presencia mayoritaria de viviendas colectivas (82%), y un mayor volumen de viviendas que se encuentran aún en fase de construcción (77%).
- ρ En lo que respecta a la superficie útil de las viviendas ofertadas, cabe decir que predominan aquellas que cuentan con una superficie comprendida entre los 76 y 90 m² absorbiendo el 34% del total, mientras que los apartamentos continúan teniendo una presencia minoritaria en el conjunto de la muestra ofertada. En concreto, tan sólo el 8% del total tiene un tamaño inferior a los 60 m².
- ρ En lo que respecta al nivel de acabado, se comprueba un progresivo retroceso de la presencia en la oferta de viviendas con un acabado calificado por las promotoras inmobiliarias como normal. De esta manera, en el primer trimestre de 2008, únicamente el 36% de las viviendas detectadas responden a esta tipología, mientras que un 50% son consideradas de acabado alto y el 14% son viviendas de lujo.
- ρ No obstante, por Territorios Históricos se constatan diferencias de interés, y así es preciso destacar que el 78% de las viviendas libres de nueva construcción localizadas en Álava responden a un acabado normal, mientras que esta proporción se reduce al 28% en Gipuzkoa y al 25% en Bizkaia.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ρ En términos de superficie media, el promedio para el conjunto de la oferta libre de nueva construcción se cifra en 85 m², en tanto que el tamaño medio de las viviendas protegidas es algo menor, situándose en 79 m².

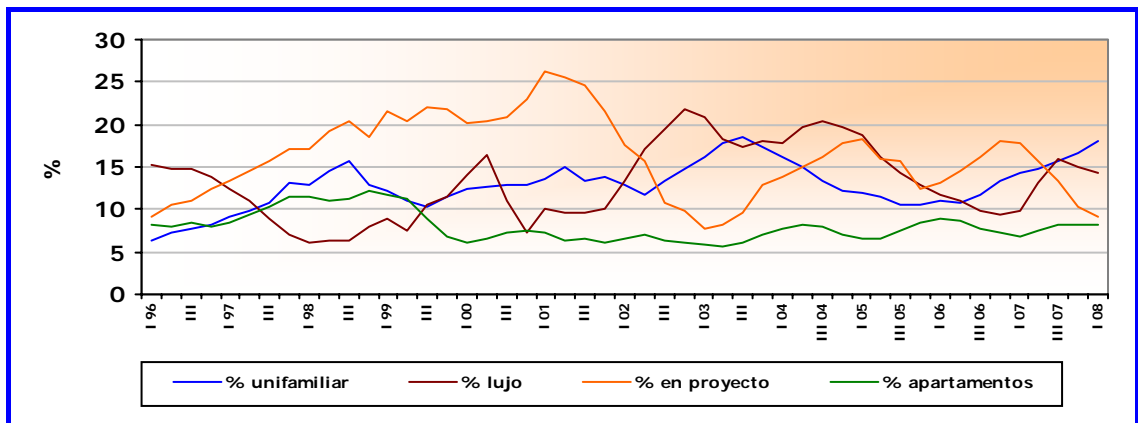
Cuadro 3.8. Características de las viviendas nuevas en venta

	PO/SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar.....	0,0	18,0	24,7	13,8	17,8
Colectiva.....	100,0	82,0	75,3	86,2	82,2
SUPERFICIE ÚTIL					
< 60 m ²	11,0	8,3	5,8	10,5	8,1
61-75 m ²	26,5	17,2	13,2	19,0	17,7
76-90 m ²	62,3	34,2	29,3	40,8	32,3
91-120 m ²	0,0	23,6	28,6	17,4	25,2
> 120 m ²	0,0	16,7	23,0	12,2	16,8
FASE CONSTRUCCIÓN*					
Terminada.....	7,7	14,0	19,0	15,4	11,3
En obra.....	57,4	76,8	64,2	82,0	78,6
En proyecto.....	35,0	9,1	16,8	2,6	10,1
ACABADO					
Lujo.....	0,0	14,3	1,8	4,0	25,3
Alto.....	0,0	49,6	20,6	67,7	50,2
Normal.....	100,0	36,1	77,6	28,3	24,6

* 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. 1.º trimestre 2008.

Gráfico 3.9. Características de las viviendas nuevas libres en venta

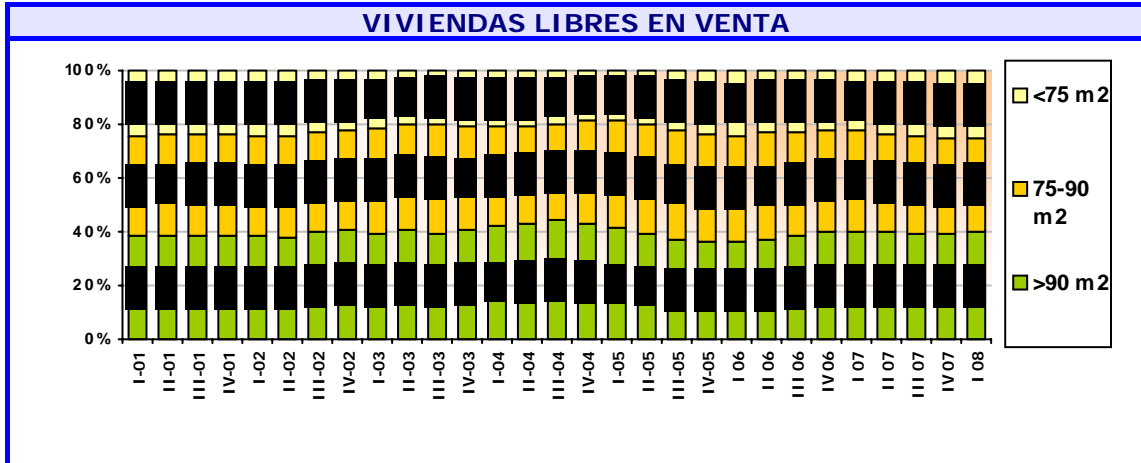


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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. 1.º trimestre 2008.

3.1.3. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁴

- ρ El número total de promociones con viviendas en oferta detectadas en el primer trimestre de 2008 se cifra en 345, de éstas, 73 corresponden a promociones detectadas por vez primera en el trimestre actual.
- ρ Atendiendo al conjunto de promociones, 225 son libres y 120 corresponden a algún régimen de protección. Las promociones libres incluyen en conjunto 9.564 viviendas, en tanto que las protegidas engloban 7.661 unidades.
- ρ Centrando la atención únicamente en las promociones detectadas por vez primera en el último trimestre, se comprueba que el 56% son libres (41 promociones) y el 44% protegidas (32 promociones). No obstante, en términos de viviendas, la representación del segmento protegido es superior: 62% protegidas (2.253 viviendas) y 38% libres (1.381 viviendas).
- ρ En cuanto al segmento libre, se constata que el 43% (4.130 viviendas) de las viviendas incluidas en las promociones detectadas se encuentran en venta, proporción similar a la observada en el mismo período del año precedente (45%).

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

Cuadro 3.9. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por promotoras

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
N.º de promociones.....	345	73
Libres.....	225	41
PO/Sociales.....	120	32
N.º viv. incluidas en las promociones.....	17.225	3.634
Libres.....	9.564	1.381
PO/Sociales.....	7.661	2.253

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

Cuadro 3.10. 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
2007 I	8.006	3.527	44,1
2007 II	8.257	3.630	44,0
2007 III	8.650	3.704	42,8
2007 IV	9.089	3.852	42,4
2008 I	9.564	4.130	43,2

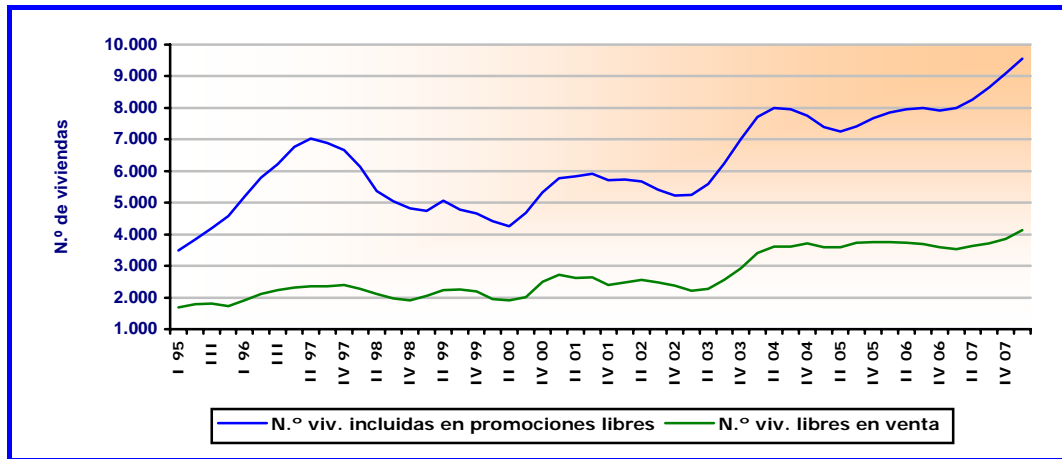
* Ofertadas directamente por promotoras.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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 conjunto de viviendas usadas pertenecientes a particulares y puestas en el mercado de venta a través de agentes de la propiedad inmobiliaria, presenta un precio medio de 4.362 €/m² en el primer trimestre de 2008.
- ρ El análisis de la evolución muestra una importante contención en el precio medio de este tipo de viviendas. En concreto, la tasa de variación anual se ha situado en el 1,1% en el último trimestre, es decir, el precio se ha mantenido prácticamente estable a lo largo del último año.
- ρ Por otro lado, es preciso mencionar que los precios ofrecidos son precios solicitados por las personas oferentes y que, normalmente, suelen sufrir una reducción en el momento de la formalización de la compraventa. Esta reducción

⁵ Recuérdese que se trata de precios *solicitados* por la persona 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 y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

se ha incrementado en los últimos trimestres, cifrándose en torno al 9%, en tanto que hace un año rondaba el 3%.

- ρ En cuanto a la contención observada, hay que decir que se ha hecho sentir en todos los Territorios Históricos, apreciándose incluso una contracción en el precio medio registrado en Álava y Gipuzkoa (-2% y -0,8%, respectivamente). La tasa de variación anual en Bizkaia se cifra en un 2,6% anual.
- ρ Si se realiza el análisis en términos de precios por vivienda, se constata una contracción en el precio medio registrado en los tres Territorios Históricos. En concreto el precio medio para el conjunto de la CAPV se cifra en 346.000 €/vivienda (-3,7% respecto de I-07).
- ρ El precio medio de las viviendas ofertadas en Gipuzkoa asciende a 398.000 €/vivienda (-1,4%), en Bizkaia a 354.000 €/vivienda (-4,9%) y en Álava a 305.000 €/vivienda (-3,4% respecto de I-07).

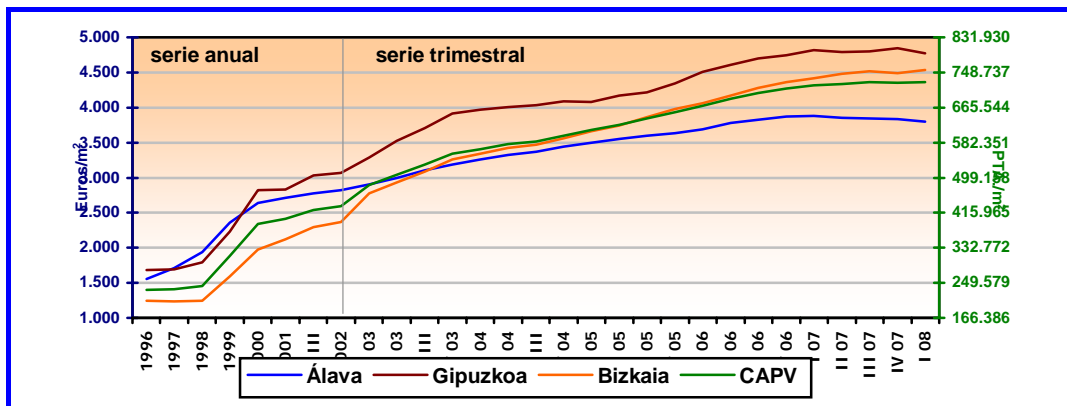
Cuadro 3.11. Precios por m² y precios por vivienda de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos

	PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Euros/m ²	± % *	Miles euros	± % *
Álava.....	3.799,7	-2,1	305,5	-3,4
Gipuzkoa.....	4.773,9	-0,8	398,3	-1,4
Bizkaia.....	4.534,8	2,6	353,9	-4,9
CAPV.....	4.361,9	1,1	346,4	-3,7

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Atendiendo al reparto de las viviendas de segunda mano según grandes tramos de precios, se constata una distribución más simétrica que la observada en la vivienda libre de nueva construcción. En concreto, se comprueba que el 74% de las viviendas registra un precio medio comprendido entre los 180.000 € y los 420.000 €, es decir, se encuentran en el entorno del precio medio. En el intervalo más alto de precios, hay que decir que el 6% de la oferta supera los 600.000 € por vivienda, constatándose una leve contracción respecto de la proporción observada hace un año (8% en I-07).
- ρ Por otro lado, atendiendo a las viviendas de precio más reducido, tan sólo el 2,7% de las viviendas es ofertada a un precio inferior a los 180.000 €/vivienda.

Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)
Menos de 120.000 €.	0,3
De 120.001 a 150.000 €	0,5
De 150.001 a 180.000 €.	1,9
De 180.001 a 240.000 €.	17,3
De 240.001 a 300.000 €	25,6
De 300.001 a 360.000 €	18,2
De 360.001 a 420.000 €	12,8
De 420.001 a 480.000 €	7,9
De 480.001 a 540.000 €	5,4
De 540.001 a 600.000 €	3,9
Más de 600.000 €	6,2
TOTAL	100,0

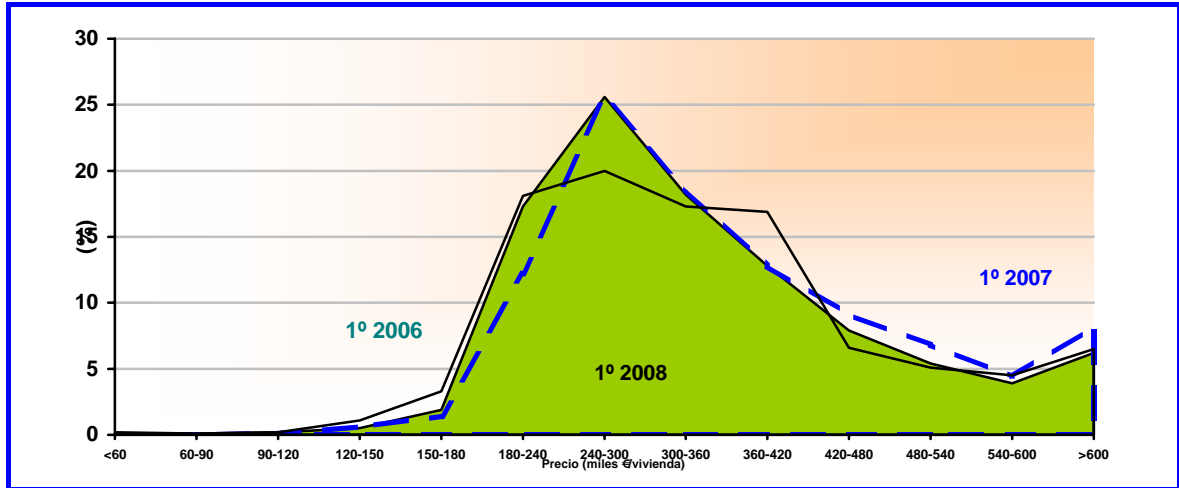
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

- ρ Del análisis territorial se desprende una mayor proporción de viviendas de precio más elevado en Gipuzkoa, donde el 12,6% supera los 600.000 €/vivienda, proporción que se cifra en el 6% en Bizkaia y el 3% en Álava.



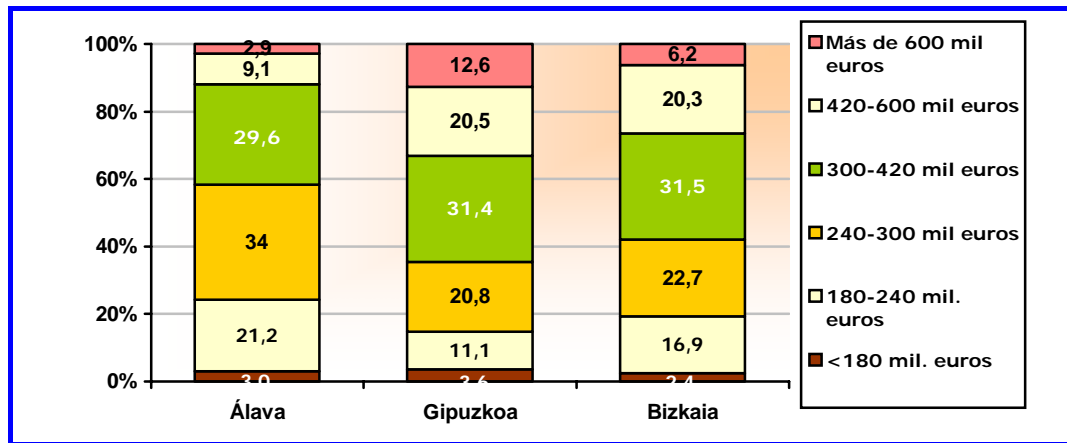
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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. 1.º trimestre 2008.

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. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3.2.2. Cuantificación y características⁶

- ρ El conjunto de viviendas usadas captadas en la CAPV a través de la Encuesta realizada entre los agentes de la propiedad inmobiliaria en el primer trimestre de 2008 se cifra en 12.098 unidades. La distribución de estas viviendas responde al siguiente reparto territorial: Bizkaia absorbe el 57% de la oferta, Álava concentra el 28%, mientras que el 15% restante se ubica en Gipuzkoa.
- ρ Es preciso destacar que, si bien, esta Estadística trata datos muestrales, la evolución presenta un elevado incremento del *stock* de viviendas usadas en oferta, situación que suele repetirse en momentos de baja actividad del mercado inmobiliario.

Cuadro 3.13. Viviendas usadas en venta por Territorios Históricos

	VIVIENDAS
Álava	3.430
Gipuzkoa	1.780
Bizkaia	6.888
CAPV	12.098

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

- ρ El análisis de las viviendas captadas según su superficie útil, pone de relieve una mayor presencia de viviendas de reducido tamaño que en el sector de vivienda nueva. De esta manera, el 23% del conjunto de viviendas usadas ofertadas en la CAPV no supera los 60 m², en tanto que esta proporción se reduce al 8% en el mercado de nueva construcción.
- ρ El tamaño medio se cifra en 79 m² para el conjunto de la CAPV sin apreciarse diferencias significativas por Territorios Históricos.
- ρ Por su parte, el estudio pone de relieve un manifiesto predominio de la vivienda colectiva frente a la vivienda unifamiliar: 97% colectivas y 3% unifamiliares.

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 3.14. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA				
Uni/Bifamiliar	2,9	4,5	3,8	1,7
Colectiva.....	97,1	95,5	96,2	98,3
SUPERFICIE ÚTIL				
Hasta 60 m ²	22,7	18,8	20,5	25,3
61-75 m ²	27,1	27,6	27,1	26,9
76-90 m ²	26,4	31,5	27,4	23,7
91-120 m ²	15,5	14,4	15,5	16,0
> 120 m ²	8,2	7,8	9,5	8,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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 El análisis del mercado de alquiler protegido, pone de manifiesto niveles de rentas significativamente diferentes según la modalidad de protección. De esta manera, la renta media de las viviendas de protección oficial (VPO) se sitúa en 342 € mensuales en el primer trimestre de 2008, en tanto que el promedio para las viviendas sociales se reduce a 128 €/mes.
- ρ En términos de evolución, se comprueba una contracción en la renta media registrada en ambas modalidades de protección. En concreto, el retroceso en las VPO se cifra en el -6%, mientras que en la modalidad social se sitúa en el -8,8% respecto del promedio observado en el año precedente. Además, atendiendo al promedio del conjunto de la oferta se constata una contracción aún mayor en la renta media, fruto del mayor peso de la vivienda social en el conjunto de la oferta protegida en alquiler.

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

	VPO		SOCIALES		TOTAL PROTEGIDAS	
	Euros	± % *	Euros	± % *	Euros	± % *
Álava.....	--	--	128,9	-11,4	128,9	-49,4
Gipuzkoa	305,6	20,8	124,8	5,6	271,9	48,5
Bizkaia	375,9	6,4	132,1	-3,8	224,2	4,7
CAPV.....	341,6	-6,1	128,0	-8,8	205,4	-13,9

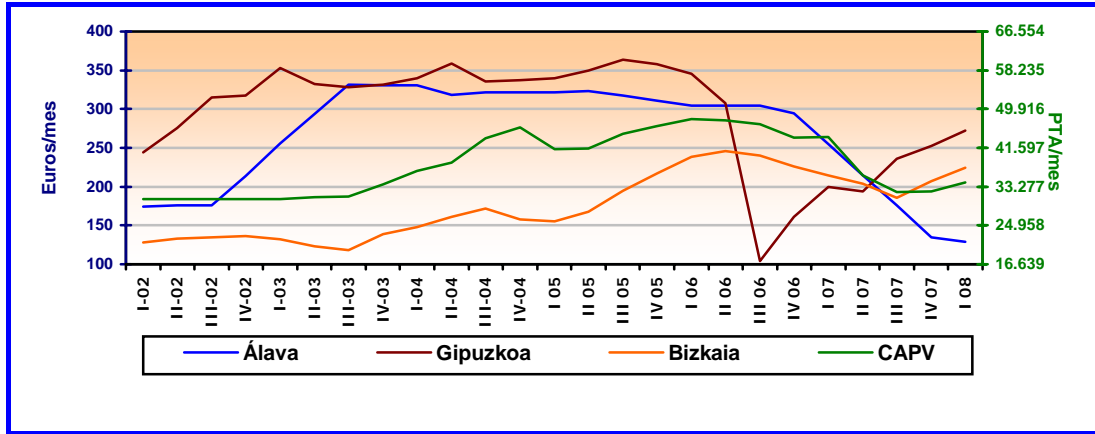
* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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. 1.º trimestre 2008.

- La distribución del conjunto de oferta protegida según grandes tramos de renta pone de manifiesto una concentración en dos intervalos de rentas que se corresponden con las dos modalidades de protección. En concreto, la mayor parte de la oferta presenta una renta por debajo de los 240 € (viviendas sociales), representando el 71% del conjunto ofertado, mientras que el 29% restante registra una renta comprendida entre los 240 €/mes y los 600 € mensuales.

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

RENTA MENSUAL	PROTEGIDAS (%)
Hasta 120 euros.....	31,1
120,01 a 240 euros.....	39,6
240,01 a 360 euros.....	9,3
360,01 a 480 euros.....	13,6
480 a 600 euros.....	6,5
TOTAL	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

4.1.2. Cuantificación y características

- ρ En la Encuesta llevada a cabo en el primer trimestre de 2008 se han detectado 1.800 viviendas protegidas en oferta de alquiler en el conjunto de la CAPV. De este total, el 64% (1.143 viviendas) corresponde a la modalidad de vivienda social, mientras que el 36% restante son viviendas de protección oficial.
- ρ Atendiendo al conjunto (VPO + viviendas sociales), el reparto territorial es el siguiente: Bizkaia absorbe el 44% (792 viviendas), Álava el 31% (550 viviendas) y Gipuzkoa el 25% restante (458 viviendas).
- ρ En términos de distribución por modalidades en los diferentes Territorios, se comprueba que en Álava todas las viviendas son sociales, en tanto que en Gipuzkoa predomina la VPO y en Bizkaia tiene más peso la vivienda social.

Cuadro 4.3. **Viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos**

	VPO	VIV. SOCIALES	TOTAL PROTEGIDAS
Álava.....	0	550	550
Gipuzkoa	371	87	458
Bizkaia	286	506	792
CAPV.....	657	1.143	1.800

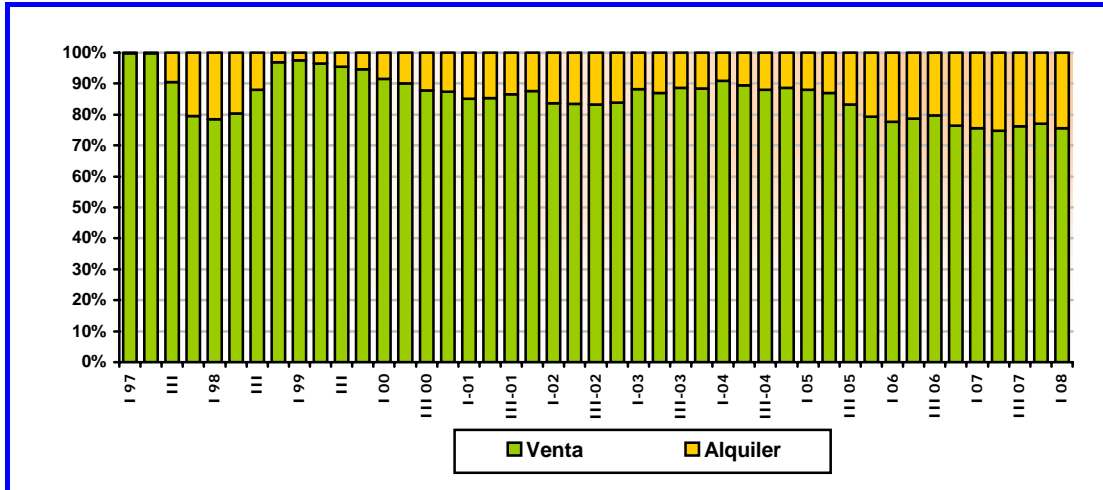
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

- ρ En cuanto a la evolución del reparto de las dos modalidades de protección, se constata un progresivo incremento de la modalidad social en el régimen de alquiler. En concreto, en la oferta detectada en el primer trimestre de 2008, la modalidad social representa el 64%, frente al 61% que representaba hace un año y el 45% en el primer trimestre de 2006.



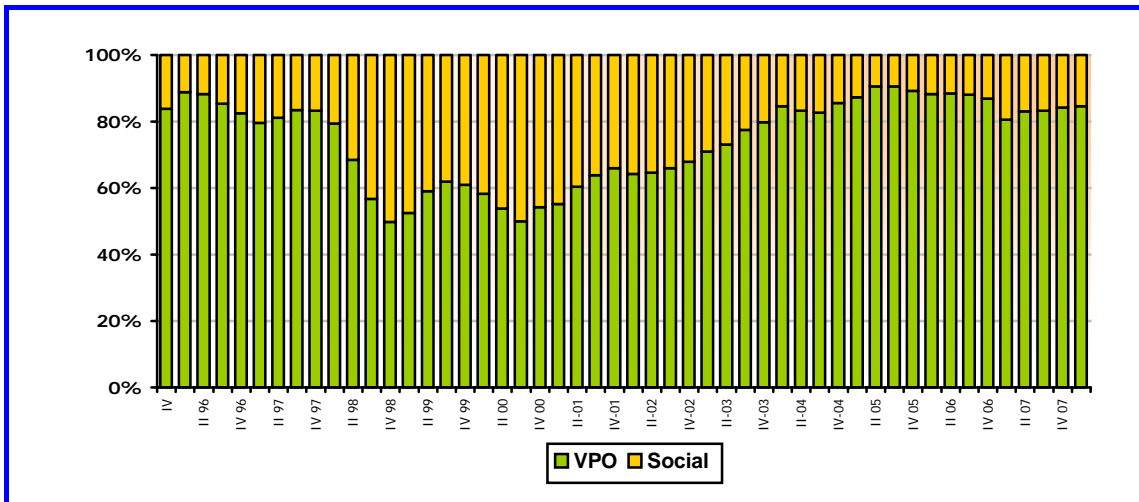
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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. 1.º trimestre 2008.

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. 1.º trimestre 2008.

p Centrando la atención en la distribución de la oferta protegida según grandes tramos de superficie, se comprueba que el grueso de las viviendas ofertadas tiene una superficie comprendida entre los 61 y los 75 m² (42% de la oferta); las viviendas que superan este tamaño representan el 28% del total, y aque-



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

llas que no alcanzan los 61 m² útiles suponen el 30% del conjunto ofertado en alquiler.

- ρ En este sentido, hay que destacar diferencias de consideración con el reparto presentado por las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta, donde predominan las viviendas de tamaño más elevado y los apartamentos tienen una presencia muy reducida (11% en venta frente al 30% en alquiler).

Cuadro 4.4 Distribución de las viviendas protegidas ofertadas según superficie útil

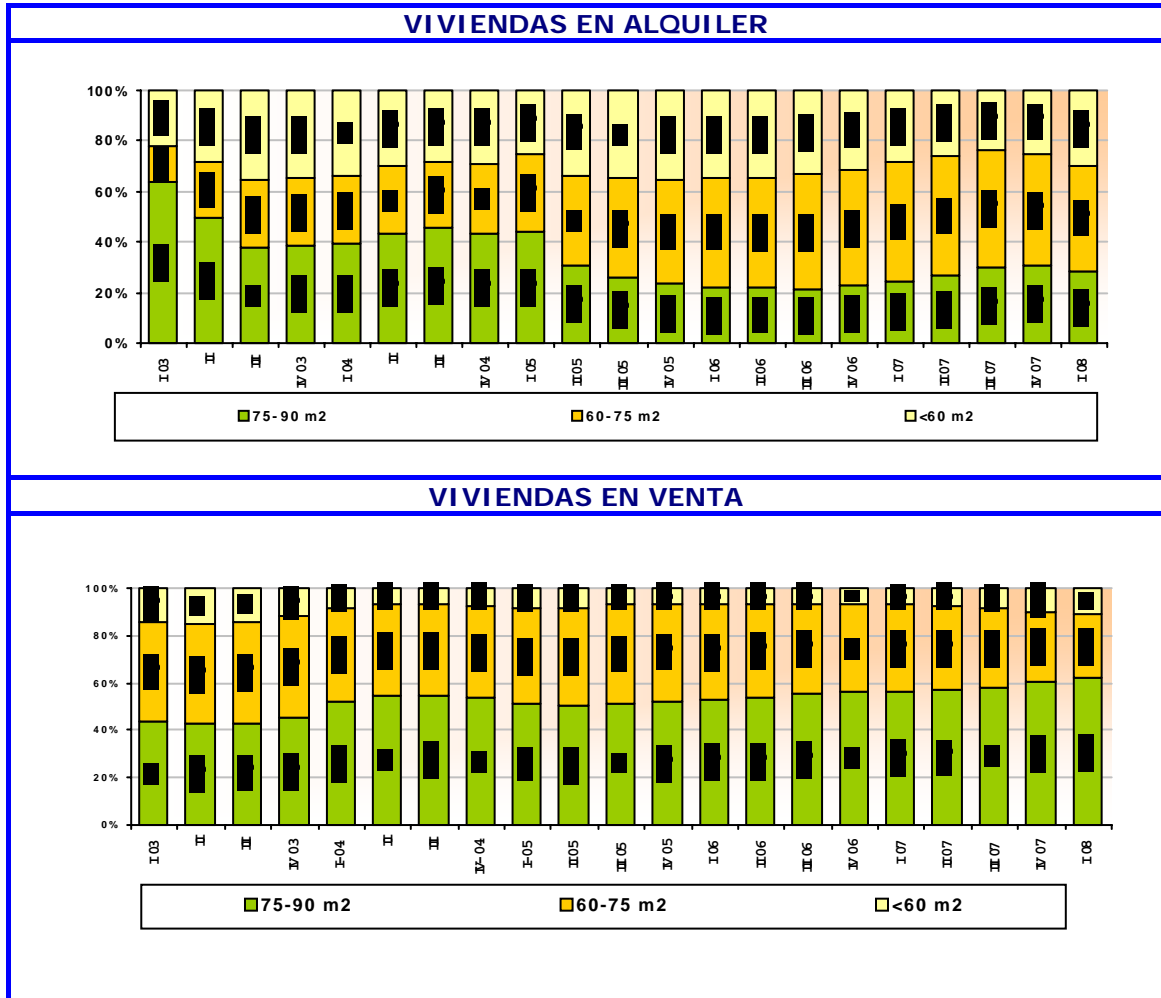
SUPERFICIE ÚTIL	VIVIENDAS EN VENTA (%)	VIVIENDAS EN ALQUILER (%)
Hasta 60 m ²	11,0	30,2
61-75 m ²	26,5	41,6
76-90 m ²	62,3	28,2
TOTAL	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.4. Evolución de la superficie de las viviendas protegidas



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

4.2. VIVIENDAS LIBRES EN ALQUILER

4.2.1. Viviendas libres en alquiler según rentas

- ρ En este apartado se incluye la información sobre las viviendas de segunda mano pertenecientes a particulares y puestas en el mercado en oferta de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria⁷. Las viviendas detectadas en el primer trimestre de 2008 obtienen una renta media de 919 € mensuales, lo que representa un incremento del 11,5% respecto del promedio registrado el año precedente.
- ρ El análisis de las tasas de variación anuales observadas en los últimos trimestres pone de manifiesto un progresivo incremento de las rentas medias registradas en el mercado libre, tendencia opuesta a la observada en el segmento de vivienda usada en régimen de venta.
- ρ El promedio más elevado corresponde a Gipuzkoa (978 €/mes), mientras que Álava y Bizkaia presentan promedios similares, 909 €/mes y 903 €/mes, respectivamente. En cuanto a la evolución anual, destaca principalmente el importante incremento experimentado por la renta media de la oferta detectada en Gipuzkoa.

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

	RENTA MENSUAL	
	euros	± % *
Álava	909,4	5,1
Gipuzkoa	977,9	23,2
Bizkaia	903,3	11,8
CAPV.....	918,9	11,5

* 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. 1.º trimestre 2008.

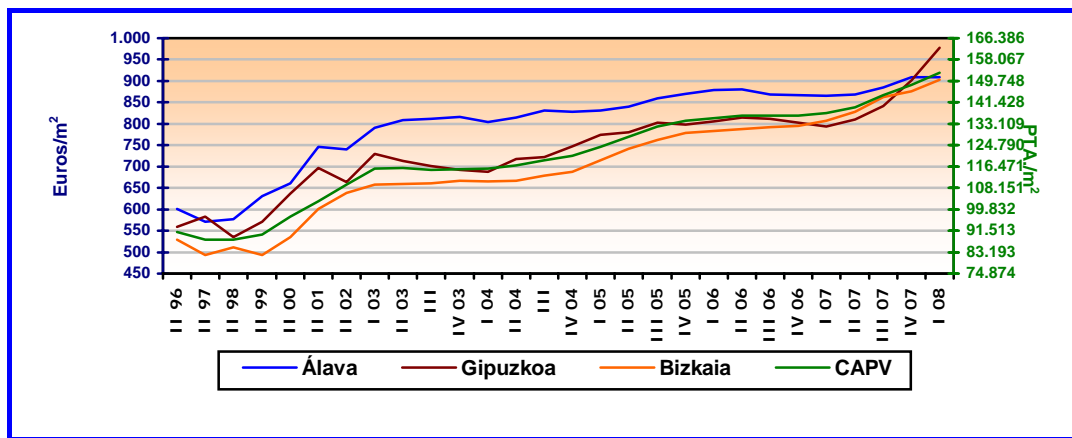
⁷ Téngase en cuenta que no se recogen aquellas viviendas que son ofertadas directamente por las personas propietarias, sin intermediación de un agente inmobiliario.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ρ Del análisis de la oferta según grandes tramos de renta se desprende la dificultad de encontrar una vivienda cuya renta no supere los 600 € mensuales, representando únicamente un 5% de la oferta total detectada. En el extremo opuesto, se constata que el 31% de las viviendas en oferta de alquiler supera los 1.080 € mensuales (20% en I-07).

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. 1.º trimestre 2008.

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

RENTA MENSUAL.....	LIBRES (%)
Hasta 120 euros.....	0,0
De 120,01 a 240 euros.....	0,0
De 240,01 a 360 euros.....	0,3
De 360,01 a 480 euros	0,7
De 480,01 a 600 euros.....	3,8
De 600,01 a 720 euros	12,5
De 720,01 a 840 euros	18,4
De 840,01 a 960 euros	20,2
De 960,01 a 1.080 euros	13,1
De 1.080,01 a 1.200 euros. ...	16,0
Más de 1.200 euros.....	15,0
TOTAL	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

4.2.2. Quantificación y características

- ρ La muestra de viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler en el primer trimestre de 2008 se cifra en 476 unidades. El reparto territorial es el siguiente: Bizkaia concentra el 45% del total, Álava absorbe el 35% y Gipuzkoa el 20% restante.
- ρ Atendiendo al tamaño de las viviendas ofertadas, el reparto de las viviendas según grandes tramos de superficie pone de manifiesto una distribución bastante homogénea en la que todos los tramos obtienen una representación similar.
- ρ En lo que respecta a las viviendas de menor tamaño, se comprueba un leve incremento de su representación en el conjunto de la muestra. Concretamente, en el primer trimestre de 2008 las viviendas de tamaño inferior a los 61 m² representan un 22% de la oferta, 18% hace un año, y 17% hace dos.

Cuadro 4.7. Viviendas en alquiler libre ofertadas por Territorios Históricos

	<i>ALQUILER LIBRE</i>
Álava.....	167
Gipuzkoa	93
Bizkaia	216
CAPV.....	476

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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

<i>SUPERFICIE</i>	<i>LIBRES (%)</i>
< 60 m ²	22,0
61-75 m ²	22,6
76-90 m ²	21,0
91-120 m ²	17,8
> 120 m ²	16,5
TOTAL	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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 Centrando la atención en el análisis de los precios de las viviendas por ámbitos geográficos, se comprueba un precio significativamente más elevado en las capitales (5.105 €/m²). Este promedio resulta ser un 26% superior al promedio observado en los municipios de las áreas funcionales de las capitales (4.039 €/m²), y un 44% mayor que el precio medio del resto de municipios de la CAPV (3.537 €/m²).
- ρ En lo que respecta a las capitales, Bilbao registra por primera vez un precio superior a Donostia-San Sebastián, ascendiendo a 5.611 €/m² frente a los 5.414 €/m² de la capital guipuzcoana. Por su parte, Vitoria-Gasteiz presenta un promedio significativamente inferior (3.867 €/m²).
- ρ Atendiendo a la evolución, el promedio en las capitales se ha incrementado un 13% anual, en las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) un 9%, y en el resto de municipios de la CAPV un 11% respecto del primer trimestre de 2007.
- ρ Por último, en lo que respecta a la distribución de la oferta captada según ámbitos geográficos, el análisis pone de relieve una mayor concentración de la oferta en los municipios localizados fuera de las áreas funcionales de las capitales. En concreto, el reparto es el siguiente: 28% en las capitales, 32% en los municipios de sus áreas de influencia y 40% en el resto de municipios de la CAPV.



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)
	1.º trimestre 2007	1.º trimestre 2008	1.º trimestre 2008	± % *	1.º trimestre 2008
Álava.....	885	928	3.148,5	-13,0	270,5
Gipuzkoa.....	1.333	1.340	4.249,9	13,1	357,6
Bizkaia.....	1.635	2.357	4.443,4	16,9	374,3
CAPV.....	3.853	4.625	4.139,2	10,4	350,1
Vitoria-Gasteiz.....	565	409	3.867,2	-10,1	337,7
Donostia-San Sebastián.....	259	307	5.414,3	10,5	467,0
Bilbao.....	306	591	5.610,7	23,9	476,4
Total capitales.....	1.130	1.306	5.105,2	13,2	436,5
Resto AF Vitoria-Gasteiz.....	137	234	2.303,7	29,0	202,9
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	241	229	4.840,9	22,8	391,0
Resto AF Bilbao.....	946	1.014	4.181,5	8,6	343,7
Resto AF Capitales....	1.324	1.477	4.039,0	9,2	332,6
Resto Álava.....	183	261	2.594,9	-2,1	213,4
Resto Gipuzkoa.....	833	821	3.719,1	11,6	309,8
Resto Bizkaia.....	383	759	3.638,7	17,4	310,9
Total resto.....	1.399	1.841	3.536,8	11,2	297,0

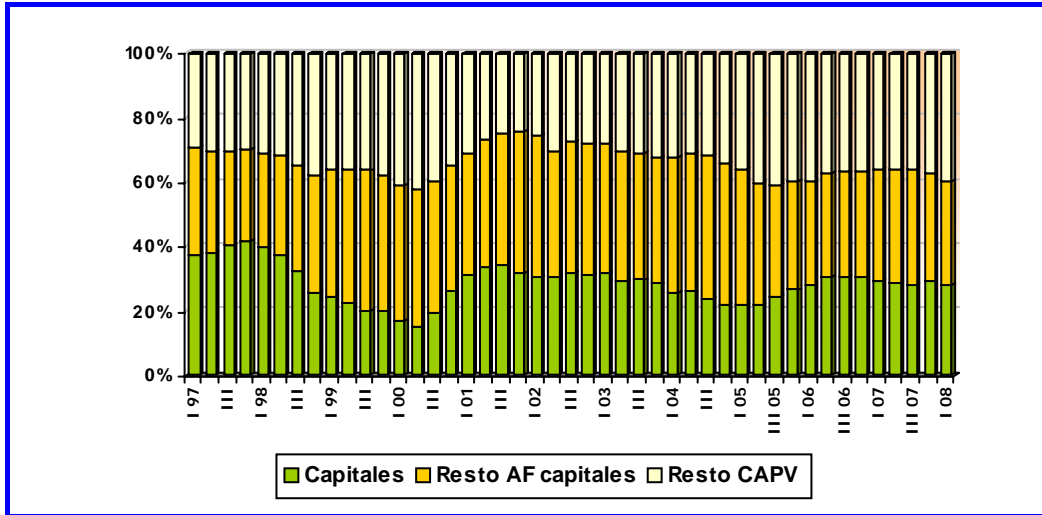
* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



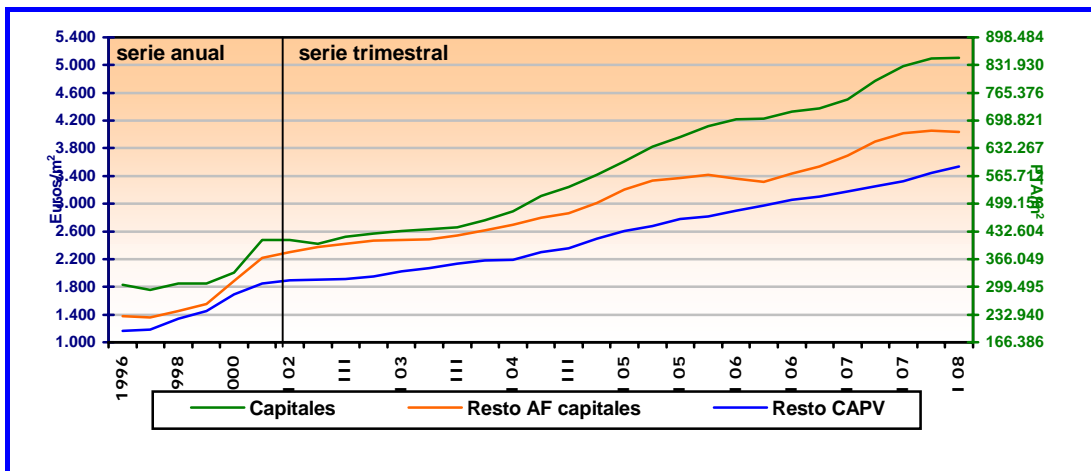
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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. 1.º trimestre 2008.

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. 1.º trimestre 2008.

5.2. VIVIENDAS NUEVAS PROTEGIDAS EN VENTA

- El precio medio de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta en la CAPV es muy similar en los distintos ámbitos geográficos objeto de análisis.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Concretamente, el promedio en las capitales asciende a 1.345 €/m², en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales se sitúa en 1.334 €/m², cifrándose en 1.307 €/m² en el resto de municipios.

- ρ En términos de precios por vivienda, el promedio se cifra en 109.000 €/vivienda en las capitales, 99.000 €/vivienda en los municipios de las áreas capitalinas y 100.000 € por vivienda en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ Atendiendo a la distribución de las viviendas según ámbitos geográficos, se constata, una vez más, la elevada concentración de la vivienda protegida en las capitales y principalmente en Vitoria-Gasteiz. De esta manera, el conjunto de las capitales absorben el 63% del total ofertado (47% en Vitoria-Gasteiz, 11% en Bilbao y 4% en Donostia-San Sebastián).
- ρ En cuanto al resto de la oferta, los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales absorben el 14% de la oferta (770 unidades) y el resto de municipios de la CAPV el 24% (1.318 viviendas).



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 VIVIENDA (miles euros)
	1.º trimestre 2007	1.º trimestre 2008	1.º trimestre 2008	± % *	1.º trimestre 2008
Álava.....	2.571	3.069	1.330,2	3,1	111,7
Gipuzkoa.....	650	1.039	1.328,1	4,4	93,8
Bizkaia.....	1.814	1.498	1.350,2	3,7	101,9
CAPV.....	5.034	5.606	1.334,7	3,2	105,7
Vitoria-Gasteiz.....	2.450	2.645	1.342,4	4,0	112,6
Donostia-San Sebastián.....	264	237	1.357,9	3,5	91,5
Bilbao.....	621	636	1.349,0	1,0	102,1
Total capitales.....	3.335	3.518	1.344,8	3,4	109,2
Resto AF Vitoria-Gasteiz.....	19	203	1.261,8	8,1	109,1
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	124	80	1.366,8	3,8	94,7
Resto AF Bilbao.....	853	486	1.363,7	6,6	96,4
Resto AF Capitales.....	995	770	1.333,5	3,9	99,2
Resto Álava.....	102	221	1.235,4	-3,5	103,4
Resto Gipuzkoa.....	262	721	1.314,7	7,4	95,2
Resto Bizkaia.....	341	376	1.342,7	4,6	106,9
Total resto.....	704	1.318	1.306,7	3,3	99,8

* Todas las viviendas corresponden a la modalidad VPO.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

- ρ En el mercado de vivienda de segunda mano, a diferencia de la situación observada en el segmento de nueva construcción, Donostia-San Sebastián continúa registrando un promedio sensiblemente más elevado (5.834 €/m²) a los promedios observados en las otras dos capitales, 4.719 €/m² en Bilbao y 3.850 €/m² en Vitoria-Gasteiz.
- ρ En términos de evolución, las tres capitales presentan trayectorias dispares. Concretamente, se constata un leve retroceso en Vitoria-Gasteiz (-1,1% respecto de I-07), un crecimiento moderado en Donostia-San Sebastián (+4,8%), y más elevado en Bilbao (+14,1% respecto de I-07).
- ρ En lo que respecta al precio medio de los municipios localizados en las áreas funcionales de las capitales el promedio se cifra en 4.395 €/m² (-4%), mientras que en el resto de municipios de la CAPV se sitúa en 3.575 €/m² (+20% respecto de I-07).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- p En términos de precios por vivienda, el promedio se cifra en 360.000 €/vivienda en las capitales, en 336.000 €/vivienda en los municipios de las áreas funcionales de las capitales y en 295.000 €/vivienda en el resto de municipios de la CAPV.
- p El reparto geográfico de las viviendas detectadas en el primer trimestre de 2008 es tal que las capitales concentran el 55% del conjunto, los municipios localizados en sus áreas de influencia absorben el 38% y el resto de municipios de la CAPV aglutinan el 7% restante.

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

	NÚMERO VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil (euros)		PRECIO VIVIENDA (miles euros)
	1.º trimestre 2007	1.º trimestre 2008	1.º trimestre 2008	± % *	1.º trimestre 2008
Álava	2.250	3.498	3.799,7	-2,1	305,5
Gipuzkoa	1.170	1.780	4.773,9	-0,8	398,3
Bizkaia	3.812	6.888	4.534,8	2,6	353,9
CAPV.....	7.231	12.098	4.361,9	1,1	346,4
Vitoria-Gasteiz	2.160	3.253	3.849,8	-1,1	319,8
Donostia-San Sebastián	591	724	5.834,1	4,8	511,8
Bilbao	1.525	2.616	4.718,5	14,1	381,8
Total capitales.....	4.275	6.593	4.417,4	5,3	360,4
Resto AF Vitoria-Gasteiz	51	96	2.741,0	-4,8	226,4
Resto AF Donostia-San Sebastián	371	671	4.155,5	1,5	324,3
Resto AF Bilbao	2.140	3.876	4.461,3	-4,9	340,5
Resto AF Capitales.....	2.563	4.643	4.394,9	-4,0	336,4
Resto Álava	39	82	2.493,4	18,3	241,7
Resto Gipuzkoa	208	385	3.814,1	17,9	308,1
Resto Bizkaia	147	396	3.842,6	22,0	296,6
Total resto.....	394	863	3.687,1	19,8	295,2

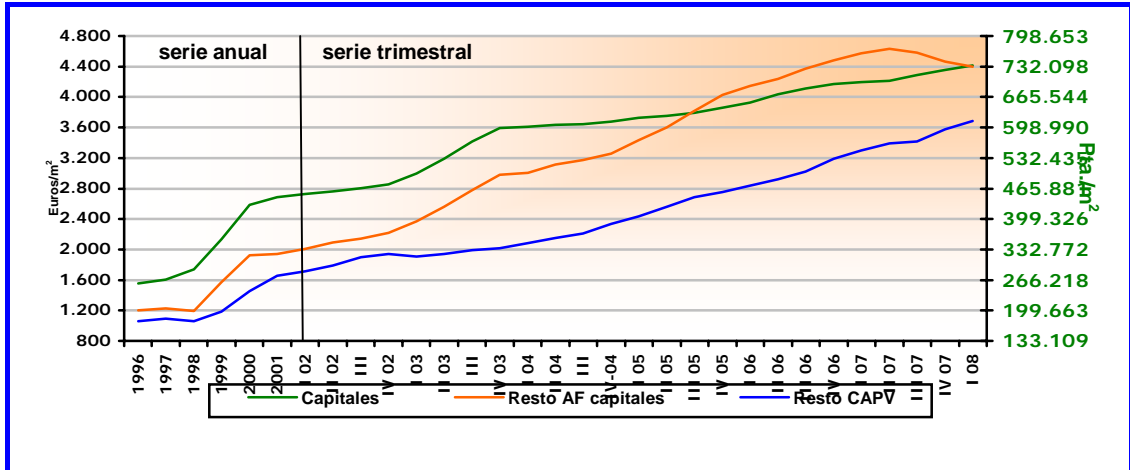
* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



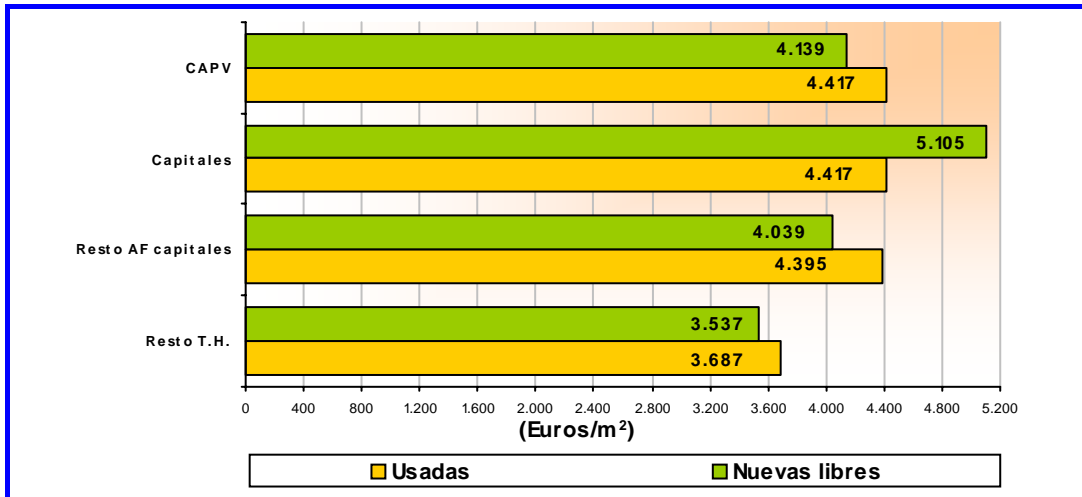
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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. 1.º trimestre 2008.

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. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

- ρ La renta media de las viviendas libres ofertadas en régimen de alquiler en las capitales asciende a 950 € mensuales. El promedio más elevado corresponde a Donostia-San Sebastián (1.079 €/mes), se sitúa a continuación Bilbao (934 €/mes), y por último Vitoria-Gasteiz (905 €/mes).
- ρ Los municipios localizados en las áreas funcionales de las capitales registran una renta media de 889 €/mes, mientras que en el resto de municipios de la CAPV la renta media es significativamente menor (651 € mensuales).
- ρ En términos de evolución, el crecimiento se cifra en un 10% anual en las capitales, un 22% en los municipios de las áreas capitalinas y un 14% en el resto de municipios.

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

	NÚMERO VIVIENDAS		RENTA/MES (euros)	
	1. ^e trimestre 2007	1. ^e trimestre 2008	1. ^e trimestre 2008	± % *
Álava	201	167	909,4	5,1
Gipuzkoa	131	93	977,9	23,2
Bizkaia	220	216	903,3	11,8
CAPV.....	552	476	918,9	11,5
Vitoria-Gasteiz.....	191	159	904,5	4,1
Donostia-San Sebastián.....	83	68	1.079,4	19,1
Bilbao.....	143	103	933,9	11,4
Total capitales.....	417	330	949,8	9,9
Resto AF Vitoria-Gasteiz	10	8	--	--
Resto AF Donostia-San Sebastián	28	14	790,3	20,0
Resto AF Bilbao	73	103	891,6	17,5
Resto AF Capitales.....	111	125	889,0	22,2
Resto Álava.....	0	0	--	--
Resto Gipuzkoa.....	20	14	563,5	-1,8
Resto Bizkaia.....	4	11	733,1	29,1
Total resto.....	24	24	651,4	13,5

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

- ρ Finalmente, en lo que respecta al mercado protegido en régimen de alquiler, la renta media de la modalidad de VPO asciende a 342 € mensuales, mientras que el promedio en la modalidad de vivienda social es sensiblemente menor (128 €/mes).
- ρ Centrando la atención en la modalidad de VPO, el promedio en las capitales se cifra en 364 €/mes; en los municipios guipuzcoanos localizados fuera del área funcional de la capital asciende a 315 € mensuales, mientras que en las viviendas ubicadas en los municipios del área funcional de Bilbao registran una renta media significativamente inferior (154 €/mes).
- ρ En la modalidad de vivienda social apenas se aprecian diferencias de interés en las rentas medias registradas en los diferentes ámbitos geográficos.
- ρ En lo que respecta a la distribución geográfica, las capitales concentran el 71% de la oferta, los municipios de las áreas funcionales capitalinas el 19%, y el resto de municipios de la CAPV el 10% restante.

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.....	550	0	550	128,9	--	128,9
Gipuzkoa	458	371	87	271,9	305,6	124,8
Bizkaia	792	286	506	224,2	375,9	132,1
CAPV.....	1.800	657	1.143	205,4	341,6	128,0
Vitoria-Gasteiz.....	530	0	530	129,3	--	129,3
Donostia-San Sebastián	315	297	18	299,7	307,0	97,2
Bilbao.....	437	247	190	296,2	427,6	143,6
Total capitales.....	1.282	544	738	229,7	364,2	130,0
Resto AF Vitoria-Gasteiz	5	0	5	169,8	--	169,8
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	26	0	26	133,6	--	133,6
Resto AF Bilbao	304	39	265	127,0	154,0	122,2
Resto AF Capitales....	334	39	295	128,6	154,0	124,7
Resto Álava.....	15	0	15	77,0	--	77,0
Resto Gipuzkoa.....	118	74	44	184,8	315,0	114,3
Resto Bizkaia.....	52	0	52	147,0	--	147,0
Total resto.....	184	74	110	180,8	315,0	132,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.





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 alcanzan en conjunto un precio medio de 26.458 € por garaje, representando un incremento del 25% respecto del promedio observado en el año precedente.
- ρ En lo que respecta al análisis territorial, el promedio más elevado corresponde a Bizkaia (28.766 €/garaje), seguido de Gipuzkoa (23.403 €/garaje) y por último Álava con un precio medio sensiblemente menor (19.201 €/garaje). En lo que respecta a la evolución en el último año, se constata un elevado crecimiento en Bizkaia, algo más moderado en Gipuzkoa y un retroceso en el precio medio registrado en Álava.
- ρ Atendiendo a los garajes ofertados en **régimen de alquiler**, la renta media para el conjunto de garajes ofertados en la CAPV se sitúa en 88 € mensuales (+2,1% respecto de I-07). Por Territorios Históricos, Gipuzkoa registra la renta media más elevada (109 €/mes), seguido de Bizkaia (93 €/mes), y por último Álava (68 € mensuales).
- ρ En términos de evolución, Gipuzkoa y Bizkaia presentan crecimientos más elevados que los observados en los trimestres precedentes, +7,6% y +5,4% respectivamente, mientras que Álava experimenta un leve retroceso en la renta media a lo largo del último año (-0,7% respecto de I-07).
- ρ En cuanto al volumen de garajes libres detectados en oferta, se comprueba un claro predominio del régimen de venta sobre el de alquiler. Concretamente la relación es 95% venta frente a 5% alquiler.
- ρ Finalmente, atendiendo al reparto territorial del conjunto de garajes (venta y alquiler) detectados en oferta en primer trimestre de 2008, se constata una elevada concentración en Bizkaia (62%), Gipuzkoa absorbe el 29% de la oferta y el 9% restante se encuentra localizado en Álava



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

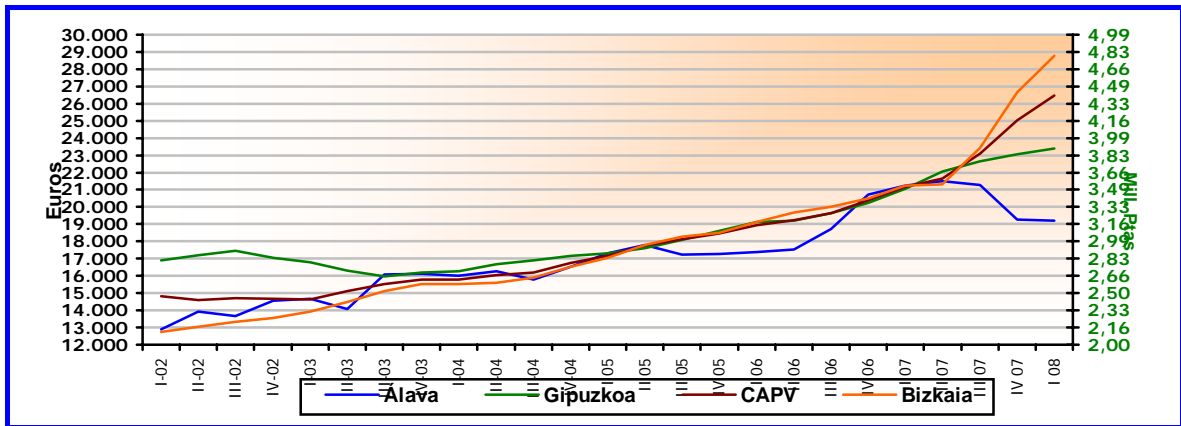
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes libres en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO		N.º	RENTA/MES	
		Euros	±%*		Euros.	±%*
Álava.....	451	19.200,5	-9,6	98	68,1	-0,7
Gipuzkoa.....	1.661	23.403,3	11,1	90	109,1	7,6
Bizkaia.....	3.530	28.765,6	35,5	135	93,2	5,4
CAPV.....	5.643	26.458,0	25,0	324	88,0	2,1

* 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. 1.º trimestre 2008.

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. 1.º trimestre 2008.

6.1.2. Garajes protegidos

- ρ El precio medio de los garajes protegidos ofertados en régimen de venta en la CAPV en el primer trimestre de 2008 se cifra en 11.983 €. En términos de evolución se aprecia un crecimiento del 3,8% respecto del promedio registrado en el mismo trimestre del pasado año.
- ρ En lo que respecta al régimen de alquiler, la renta media de los garajes protegidos se sitúa en 34 € mensuales (-7% respecto de I-07). Por Territorios, el promedio más elevado corresponde a Gipuzkoa (43 €/mes), le sigue Bizkaia (36 €/mes), y por último Álava (22 €/mes).
- ρ Atendiendo al reparto geográfico del conjunto de garajes protegidos detectados en oferta (venta + alquiler), el análisis pone de manifiesto una elevada concentración en Álava donde se encuentra localizada la mitad de la oferta.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Por su parte, Bizkaia absorbe el 30% del conjunto y Gipuzkoa el 20% restante.

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.....	3.162	12.127,1	4,0	566	21,8	-41,6
Gipuzkoa.....	1.077	12.405,8	2,1	463	42,9	41,4
Bizkaia.....	1.531	11.560,8	4,4	757	36,1	11,8
CAPV.....	5.770	11.983,0	3,8	1.786	34,0	-7,0

* 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. 1.º trimestre 2008.

6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- ρ El precio medio de los trasteros libres ofertados en régimen de venta se cifra en 958 €/m², en tanto que la renta media de la oferta en alquiler se sitúa en 89 € mensuales. Bizkaia absorbe el grueso de la oferta de trasteros libres (77% del total), mientras que Gipuzkoa concentra el 17% y Álava el 6% restante.
- ρ En lo que respecta a la oferta protegida de trasteros, el precio medio de aquellos que son ofertados en régimen de venta se cifra en 449 €/m², situándose la renta protegida en 17 € 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.....	163	680,6	0	--
Gipuzkoa.....	478	907,3	1	120,0
Bizkaia.....	2.156	991,1	5	77,5
CAPV.....	2.797	958,0	6	88,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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.....	3.049	433,2	518	16,3
Gipuzkoa.....	1.006	494,6	358	16,1
Bizkaia.....	1.463	449,0	707	19,2
CAPV.....	5.518	449,4	1.583	17,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

6.3.1. Locales libres

- ρ El precio medio de los **locales libres** ofertados en régimen de venta en la CAPV se cifra en 1.990 €/m², lo que representa una contracción del 2,7% respecto del promedio registrado en el año precedente. Por Territorios Históricos, el promedio de Gipuzkoa asciende a 2.254 €/m², en Bizkaia se sitúa en 2.180 €/m² y en Álava en 1.781 €/m².
- ρ Por su parte, la renta media de la oferta de locales en alquiler se cifra en 1.345 € mensuales (+12,6% respecto de I-07). Los promedios registrados en los tres Territorios Históricos son muy similares, sin embargo, la evolución anual presenta trayectorias dispares, comprobándose una leve contracción en la renta media de Gipuzkoa, mientras que Álava y Bizkaia registran importantes crecimientos (más elevado en Bizkaia).
- ρ La distribución territorial del conjunto de la oferta detectada (venta + alquiler) es la siguiente: Bizkaia y Álava concentran el mismo volumen de locales (43% cada Territorio), y Gipuzkoa absorbe el 14% restante.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

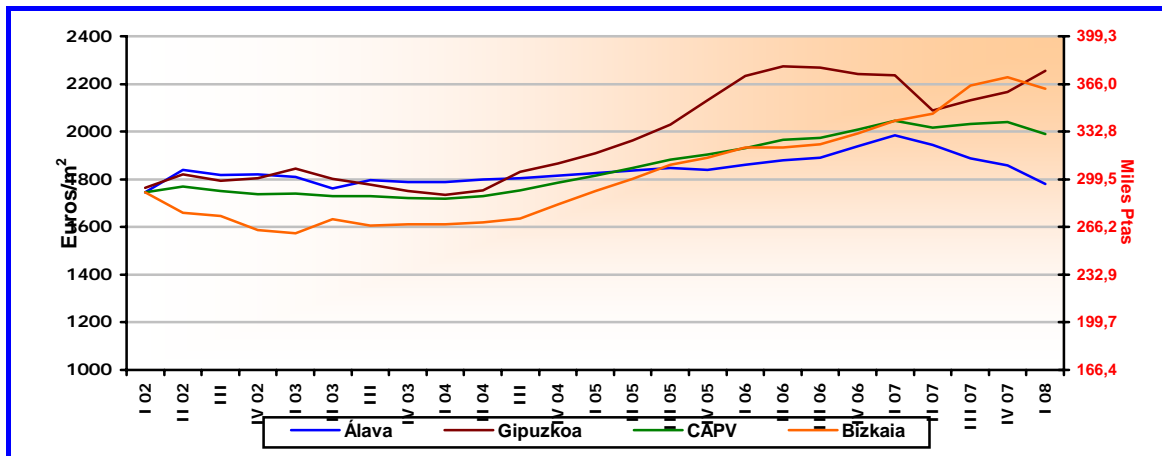
Cuadro 6.5. Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO/m ²		N.º	RENTA/MES	
		Euros	±%*		Euros	±%*
Álava.....	1.270	1.780,6	-10,2	510	1.329,5	13,2
Gipuzkoa.....	332	2.253,9	0,8	269	1.397,1	-3,0
Bizkaia.....	1.007	2.180,3	6,6	776	1.327,6	22,7
CAPV.....	2.609	1.990,1	-2,7	1.555	1.345,0	12,6

* 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. 1.º trimestre 2008.

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. 1.º trimestre 2008.

6.3.2. Locales protegidos⁸

- ρ Atendiendo a la oferta protegida de locales, el precio medio de los locales ofertados en régimen de venta se cifra en 937 €/m², lo que supone un crecimiento del 10% respecto del promedio observado hace un año.
- ρ En cuanto a los locales protegidos ofertados en régimen de alquiler, la renta media se sitúa en 230 € mensuales.

⁸ Esta denominación recoge realmente los locales que se ofertan en las promociones protegidas de viviendas, dado que no existe un régimen de protección oficial a los locales.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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.....	177	1.004,8	63,4	9	--	--
Gipuzkoa.....	105	1.132,6	18,9	27	320,0	23,1
Bizkaia.....	74	779,8	-7,9	36	183,2	-60,2
CAPV.....	356	936,7	10,4	72	230,2	-50,0

* 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. 1.º trimestre 2008.



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

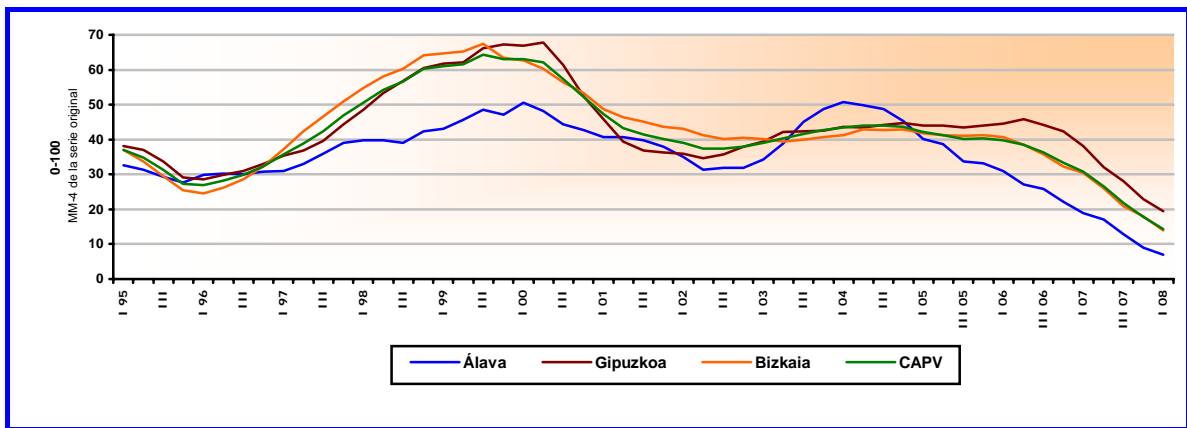
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El **índice de dinamismo del mercado inmobiliario**, obtenido a partir de las opiniones manifestadas por las operadoras del sector inmobiliario acerca de su percepción de la actividad del mercado ha presentado un claro retroceso a lo largo de 2007, marcando mínimos históricos en el comienzo de 2008 (14 puntos en el primer trimestre de 2008).
- ρ El análisis territorial y por tipo de operadora inmobiliaria pone de relieve que tanto las promotoras como los agentes de la propiedad inmobiliaria, y en los tres Territorios Históricos, comparten la misma opinión. Cabe destacar, no obstante, la mayor ralentización sentida en el Territorio alavés, resultado que guarda coherencia con el retroceso observado en los precios de las viviendas.

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. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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
2007	Media anual	20,2	15,5	17,8
2007	I	30,9	22,8	26,9
2007	II	19,5	12,8	16,2
2007	III	15,3	12,2	13,8
2007	IV	15,1	14,0	14,6
2008	I	14,7	11,0	12,9
	Álava	7,7	2,1	4,9
	Gipuzkoa	20,8	10,5	15,7
	Bizkaia	15,3	13,1	14,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- p Atendiendo a otro indicador de la actividad del mercado como es la evolución de las ventas en el último trimestre comparadas con las del trimestre anterior, el índice registrado apunta también en la misma dirección, comprobándose un claro retroceso de las ventas en los últimos trimestres.
- p En concreto, este índice se sitúa en el primer trimestre de 2008 en 26 puntos en una escala de 0 a 100 frente a los 45 puntos que registraba en el mismo trimestre del pasado año.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

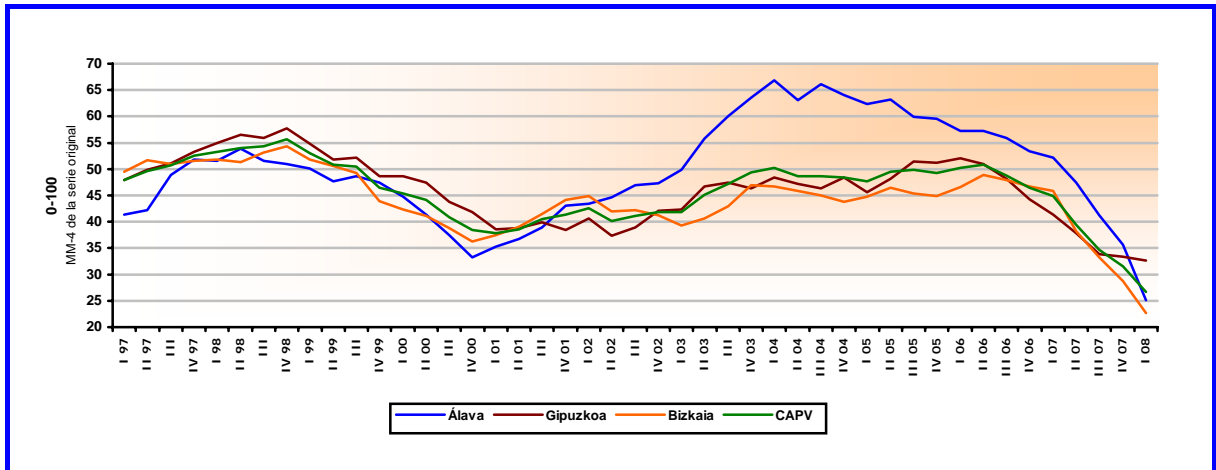
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotoras y los API *

		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
2007	Media anual	36,8	26,2	31,5
2007	I	54,6	36,0	45,3
2007	II	35,7	25,2	30,5
2007	III	25,4	15,2	20,3
2007	IV	31,6	28,4	30,0
2008	I	27,7	24,4	26,1
	Álava	14,3	0,0	7,2
	Gipuzkoa	41,3	29,0	35,2
	Bizkaia	25,0	25,4	25,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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. 1.º trimestre 2008.

p En la misma línea, se comprueba que el plazo medio necesario para vender una vivienda de segunda mano continúa progresivamente incrementándose,



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

hasta llegar en promedio a los 7,5 meses en el primer trimestre de 2008, registrándose plazos similares en los tres Territorios Históricos.

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
2007	Media anual	3,3
2007	I	3,8
2007	II	5,0
2007	III	6,0
2007	IV	6,4
2008	I	7,5
	Álava	7,7
	Gipuzkoa	7,6
	Bizkaia	7,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

- p En cuanto a los ritmos de venta de las viviendas, nuevamente se comprueba el mismo escenario, cada trimestre el promedio de viviendas vendidas en el período ha ido contrayéndose hasta llegar en el primer trimestre de 2008 a 2,1 viviendas nuevas /promotora. En cuanto a las viviendas usadas, los promedios se cifran en 1,9 viviendas vendidas y 1,7 viviendas alquiladas por trimestre y operadora inmobiliaria. Como se puede comprobar en el [Gráfico 7.3](#), la trayectoria marca un claro retroceso de los ritmos de venta en ambos mercados.

Con form

Eliminad

Con form
No revisa
gramática

Con form



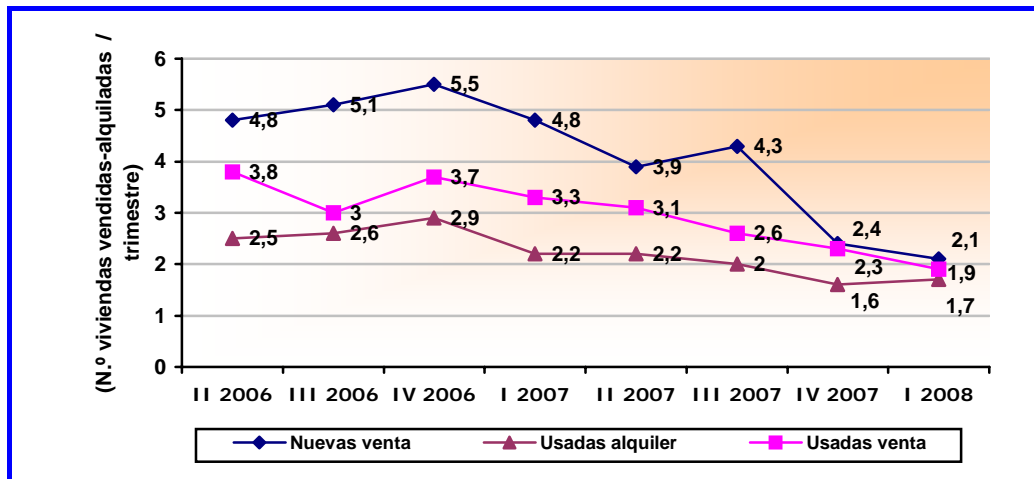
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 7.4. Ritmos de venta de las viviendas

		Viviendas nuevas vendidas/trimestre	Viviendas usadas vendidas/trimestre	Viviendas usadas alquiladas/trimestre
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
2007	III	4,3	2,6	2,0
2007	IV	2,4	2,3	1,6
2008	I	2,1	1,9	1,7
	Álava	0,4	3,6	1,0
	Gipuzkoa	1,5	0,9	1,6
	Bizkaia	3,2	2,4	1,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

Gráfico 7.3. Ritmo trimestral de ventas y alquiler de viviendas



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ En este escenario, donde la ralentización del mercado inmobiliario ha quedado patente, como es lógico, las operadoras del sector consideran que ningún factor de los posibles que pueden influir en el mercado tiene la capacidad de ejercer una influencia positiva de cara a dinamizar el sector.
- ρ Al contrario, estas variables están incidiendo negativamente en el mercado inmobiliario, desincentivando a las potenciales personas demandantes y fre-



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

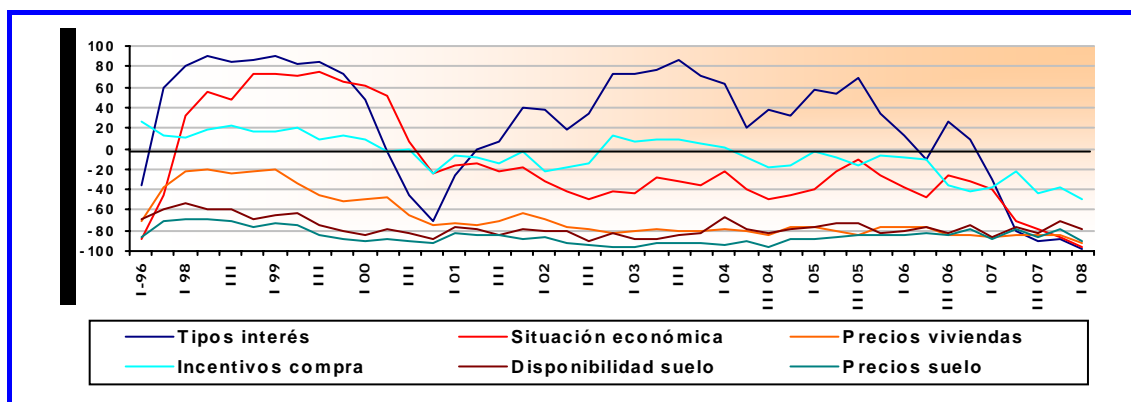
nando de esta manera las ventas. El coste hipotecario es considerado por las operadoras del sector el principal freno en estos momentos.

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

	PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
Coste hipotecario	-96,2	-98,4	-97,3
Situación económica	-94,6	-96,0	-95,3
Precios de las viviendas	-89,7	-94,4	-92,1
Ayuda e incentivos a la compra.....	-39,1	-58,4	-48,8
Ayuda e incentivos a la construcción	-37,5	-59,2	-48,4
Disponibilidad de suelo	-70,1	-86,4	-78,3
Precios de suelo	-91,3	-89,6	-90,5
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda.....	-78,3	-78,4	-78,4

* Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y +100 (máxima influencia positiva).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

Gráfico 7.4. Factores influyentes en la dinámica del mercado



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

ρ En cuanto a las expectativas de ventas en el futuro próximo, tanto promotoras atendiendo al mercado de nueva construcción, como agentes de la propiedad inmobiliaria, que centran su actividad en el segmento de segunda mano, reali-



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

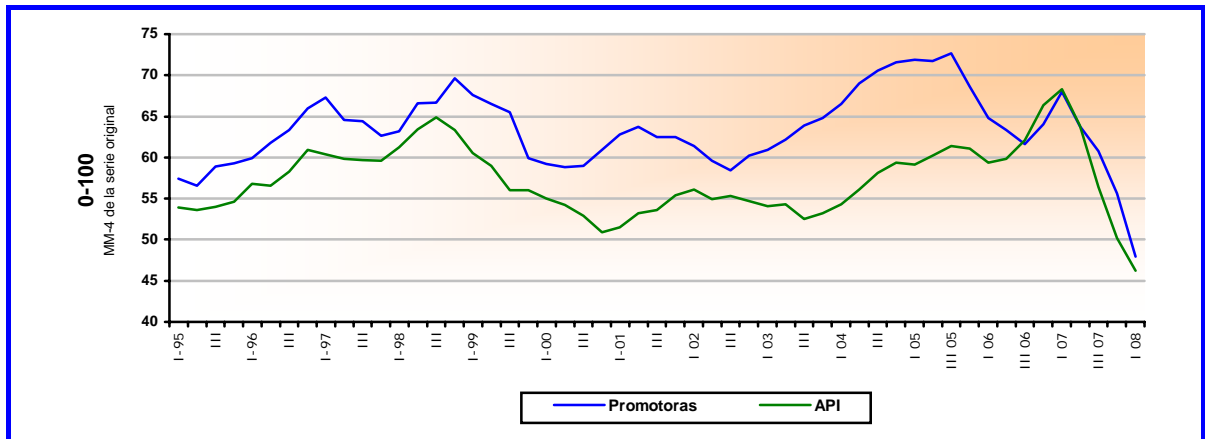
zan un pronóstico poco optimista. Los índices de previsión de ventas, han ido descendiendo progresivamente durante 2007, alcanzando también en esta ocasión los mínimos valores de la serie estadística, 48 y 46 puntos para promotoras y agentes de la propiedad inmobiliaria respectivamente.

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
2007	Media anual	55,6	50,2	52,9
2007	I	74,5	63,6	69,1
2007	II	42,4	34,8	38,6
2007	III	58,6	50,8	54,7
2007	IV	46,7	51,6	49,2
2008	I	43,8	47,6	45,7
	Álava	32,7	0,0	16,4
	Gipuzkoa	50,0	45,0	47,5
	Bizkaia	47,3	58,7	53,0

* Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

Gráfico 7.5. Evolución de los índices de previsión de ventas



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ La previsión efectuada sobre la evolución de los precios, continúa en la línea de los pronósticos realizados en los últimos trimestres, y apuntando así a una contracción de los precios en el corto plazo. En concreto, el índice de evolución de los precios a un año vista para el conjunto del mercado se sitúa en 33 puntos, lo que representa un mínimo de la serie estadística.
- ρ Atendiendo al tipo de operador inmobiliario, los índices arrojan resultados más bajos en el caso de los agentes de la propiedad inmobiliaria (28 puntos) que entre las promotoras que centran su actividad en el mercado de nueva construcción (38 puntos).

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
2007	Media anual	40,9	32,7	36,8
2007	I	56,6	54,4	55,5
2007	II	52,5	44,4	48,5
2007	III	31,7	28,6	30,2
2007	IV	41,0	29,4	35,2
2008	I	38,3	28,4	33,4
	Álava	30,4	18,8	24,6
	Gipuzkoa	43,8	31,0	37,4
	Bizkaia	38,3	28,2	33,3

* 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. 1.º trimestre 2008.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ En lo que respecta a la previsión de inicio de nuevas promociones en el próximo trimestre, las expectativas tampoco apuntan a un incremento de la actividad inmobiliaria en este sentido. El retroceso de la demanda, frena a las promotoras a la hora de poner nuevos proyectos en marcha.
- ρ Concretamente, tan sólo el 7% de promotoras con viviendas en oferta en el primer trimestre de 2008, tiene previsto poner nuevas promociones en el mercado en el próximo trimestre.

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
2007	<i>Media anual</i>	10	10	5	13
2007	<i>I</i>	9	14	6	8
2007	<i>II</i>	11	19	6	9
2007	<i>III</i>	10	2	2	22
2007	<i>IV</i>	8	6	4	13
2008	<i>I</i>	7	7	2	9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

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

Cuadro A.1 Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales

ÁREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (euros)	PRECIO POR VIV. (miles de euros)
Balmaseda-Zalla	129	3.278,9	287,5
Beasain-Zumarraga	41	3.822,0	296,3
Bilbao Metropolitano	1.598	4.821,8	403,1
Donostia-San Sebastián	520	5.227,0	434,2
Durango	137	3.891,7	325,0
Eibar	154	3.100,5	271,3
Gernika-Markina	255	3.632,9	296,0
Igorre	11	2.660,4	226,4
Laguardia	154	2.054,1	173,5
Llodio	116	3.438,8	274,0
Arrasate-Bergara	412	3.518,9	313,4
Mungia	167	4.091,8	370,7
Tolosa	139	4.486,2	338,6
Vitoria-Gasteiz	666	3.373,8	295,3
Zarautz-Azpeitia	127	3.763,8	322,1
TOTAL	4.625	4.139,2	350,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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	132	3.451,7	257,4
Beasain-Zumarraga	70	3.546,2	258,5
Bilbao Metropolitano	6.491	4.570,6	357,3
Donostia-San Sebastián	1.395	5.044,0	423,0
Durango	125	4.250,1	332,7
Eibar	83	3.353,5	259,0
Gernika-Markina	73	3.979,7	305,7
Igorre	20	3.821,5	303,9
Laguardia	43	2.618,2	221,6
Llodio	52	2.473,2	255,2
Arrasate-Bergara	55	3.453,1	297,3
Mungia	34	3.755,2	337,7
Tolosa	68	3.622,0	302,0
Vitoria-Gasteiz	3.349	3.832,3	307,1
Zarautz-Azpeitia	109	4.622,0	386,5
TOTAL	12.098	4.361,9	345,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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	650,0
Beasain-Zumarraga	4	528,8
Bilbao Metropolitano	206	914,0
Donostia-San Sebastián	82	1.038,1
Durango	6	784,1
Eibar	3	578,4
Gernika-Markina	2	665,0
Igorre	1	420,0
Laguardia	0	--
Llodio	0	--
Arrasate-Bergara	2	564,0
Mungia	2	832,5
Tolosa	2	643,8
Vitoria-Gasteiz	167	909,4
Zarautz-Azpeitia	1	650,0
TOTAL	476	918,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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	0	--	--
2. Ensanche	7	5.708,6	405,5
3. Lovaina	211	3.823,7	335,3
4. Zaramaga	121	3.973,6	478,0
5. Lakua	69	3.678,8	256,9
6. Ali-Gobeo	24	3.600,8	180,0
TOTAL	432	3.867,2	337,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN			
1. Parte Vieja	0	--	--
2. Centro	35	6.779,1	482,1
3. Amara	0	--	--
4. Antiguo	47	5.000,0	375,0
5. Gros	0	--	--
6. Otras	209	5.501,6	493,4
TOTAL	291	5.414,3	467,0
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	5	5.175,9	507,0
2. Uribarra	0	--	--
3. Otxarkoaga	52	4.748,4	420,3
4. Bolueta	86	5.552,7	435,2
5. Casco Viejo	246	4.438,1	395,7
6. Abando	190	7.484,5	616,5
7. Rekalde	6	4.745,7	459,1
8. Basurto	0	--	--
TOTAL	583	5.610,7	476,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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	216	3.550,1	218,1
2. Ensanche	501	4.115,4	393,1
3. Lovaina	905	3.916,6	315,1
4. Zaramaga	979	3.755,4	283,3
5. Lakua	392	4.111,1	326,1
6. Ali-Gobeo	261	3.346,4	268,7
TOTAL	3.253	3.849,8	319,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN			
1. Parte Vieja	34	6.225,4	525,7
2. Centro	80	7.253,8	666,8
3. Amara	164	5.504,9	491,3
4. Antiguo	145	6.907,4	648,3
5. Gros	132	5.968,5	525,2
6. Otras	170	4.550,8	335,2
TOTAL	724	5.834,1	511,8
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	171	4.504,4	348,8
2. Uribarri	265	4.440,8	309,2
3. Otxarkoaga	62	4.357,6	306,1
4. Bolueta	270	4.192,7	337,0
5. Casco Viejo	280	4.315,3	314,2
6. Abando	957	5.392,4	474,4
7. Rekalde	333	4.363,0	352,3
8. Basurto	279	4.262,3	343,9
TOTAL	2.616	4.718,5	381,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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	1	665,0
2. Ensanche	62	991,7
3. Lovaina	38	851,2
4. Zaramaga	30	822,4
5. Lakua	19	883,6
6. Ali-Gobeo	10	1.085,0
TOTAL	159	904,5
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN		
1. Parte Vieja	3	1.076,6
2. Centro	25	1.123,7
3. Amara	11	1.029,3
4. Antiguo	13	1.114,4
5. Gros	12	1.082,7
6. Otras	5	817,8
TOTAL	68	1079,4
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	5	948,8
2. Uribarri	9	934,2
3. Otxarkoaga	0	--
4. Bolueta	11	907,5
5. Casco Viejo	8	875,8
6. Abando	53	1.005,8
7. Rekalde	10	819,4
8. Basurto	7	752,9
TOTAL	103	933,9

*Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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	114	4.387,1	325,4
2. Renteria	62	5.089,7	439,5
3. Barakaldo	235	4.214,5	339,4
4. Basauri	3	4.943,5	339,0
5. Getxo	44	6.035,5	525,2
6. Portugalete	86	--	--
7. Santurtzi	24	2.393,9	187,8
TOTAL	566	4.406,5	353,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.



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	379	3.956,1	311,5
2. Renteria	90	4.313,9	337,3
3. Barakaldo	630	3.773,4	270,5
4. Basauri	287	4.276,0	310,0
5. Getxo	915	6.132,0	497,6
6. Portugalete	593	3.969,8	269,1
7. Santurtzi	536	3.746,7	295,1
TOTAL	3.428	4.504,1	344,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES * (euros)
1. Irun	5	783,0
2. Renteria	1	925,0
3. Barakaldo	10	806,0
4. Basauri	11	623,1
5. Getxo	44	1.040,0
6. Portugalete	7	627,5
7. Santurtzi	3	627,3
TOTAL	81	897,9

* Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.

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

	NÚMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (euros)	PRECIO VIVIENDA (miles euros)
Álava.....	230	3.029,7	434,0
Gipuzkoa.....	185	3.649,1	591,4
Bizkaia.....	419	2.967,1	535,3
CAPV.....	833	3.137,9	517,8
Vitoria-Gasteiz.....	114	3.963,2	567,7
Donostia-San Sebastián .	41	5.444,8	901,5
Bilbao.....	0	--	--
Total capitales.....	154	4.353,0	656,9
Resto AF Vitoria-Gasteiz .	87	2.340,9	320,5
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	33	2.810,2	506,9
Resto AF Bilbao.....	296	2.973,4	573,9
Resto AF Capitales.....	415	2.827,0	515,7
Resto Álava.....	29	1.511,5	238,3
Resto Gipuzkoa.....	112	3.167,3	496,6
Resto Bizkaia.....	123	2.790,6	454,4
Total resto.....	264	2.790,7	436,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.º trimestre 2008.