

## COMPARATIVA ESTADÍSTICAS DE PRECIOS

Atendiendo a la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco, el precio medio de la vivienda de segunda mano se ha incrementado en un 3,7% en el último año en la CAPV. La Estadística elaborada por el Ministerio de Vivienda cifra la tasa de variación anual para la CAPV en un 4,4%.

En ambas Estadísticas se comprueba una mayor contención en el precio medio registrado en Álava, un crecimiento algo superior en Gipuzkoa y un poco más elevado en Bizkaia. No obstante, se puede hablar de incremento moderado en los tres Territorios Históricos.

### Evolución precios de la vivienda según diferentes Estadísticas de Precios

	OFERTA INMOBILIARIA GOBIERNO VASCO		MINISTERIO DE VIVIENDA		SOCIEDAD DE TASACIÓN	
	Precio (€/m <sup>2</sup> útil)	tasa anual	Precio (€/m <sup>2</sup> construido)	tasa anual	Precio (€/m <sup>2</sup> construido)	tasa anual
<b>Vivienda Usada</b>						
<b>CAPV</b>	<b>4.363,5</b>	<b>3,7</b>	<b>2.949,7</b>	<b>4,4</b>		
Álava	3.846,3	0,6	2.510,9	1,9	Estadística semestral Último dato Junio 2007 Sólo viviendas nuevas	
Gipuzkoa	4.802,5	2,2	3.029,8	4,8		
Bizkaia	4.516,8	5,4	2.999,6	5,0		
Vitoria-Gasteiz	3.876,9	1,1	2.912,5	-0,2		
Donostia-San Sebastián	5.698,3	5,1	3.961,1	2,5		
Bilbao	4.396,5	9,6	2.932,0	14,5		
<b>Vivienda Nueva</b>						
<b>CAPV</b>	<b>4.034,6</b>	<b>12,5</b>	<b>2.939,2</b>	<b>8,9</b>	<b>3.327,0</b>	<b>3,7</b>
Álava	3.377,9	-7,7	2.593,3	-1,0	--	--
Gipuzkoa	4.098,6	16,0	2.890,1	4,7	--	--
Bizkaia	4.202,8	16,6	3.034,2	11,3	--	--
Vitoria-Gasteiz	4.174,8	1,4	2.885,3	-6,9	2.976,0	-2,7
Donostia-San Sebastián	5.449,2	15,4	4.316,0	-14,3	3.999,0	5,6
Bilbao	5.156,6	15,0	3.275,9	18,1	3.205,0	6,5

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

En lo que al mercado de vivienda libre de nueva construcción se refiere, se constata un crecimiento algo superior. Así, la Estadística de Oferta Inmobiliaria señala un crecimiento anual del 12,5%, en tanto que el Ministerio de Vivienda lo sitúa en un 8,9% anual. Sin embargo, la Sociedad de Tasación, en su última Estadística (Junio 2007)<sup>1</sup> apunta un crecimiento algo menor (+3,7%).

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

Teniendo presente esta cuestión y atendiendo al análisis geográfico se comprueban grandes diferencias de evolución por Territorios Históricos en las tres Estadísticas analizadas. Todas ellas coinciden en señalar un retroceso de precios en Álava<sup>2</sup> (aunque de diferente magnitud, las tasas oscilan entre -1% y -7,7%), y un elevado crecimiento en Bizkaia (entre +11% y +16,6%). No obstante, se observan discrepancias en las tasas ofrecidas para Gipuzkoa, reflejándose un elevado crecimiento según la Estadística de

<sup>1</sup> Se trata de una Estadística Semestral. El último dato corresponde a junio de 2007 y sólo hace referencia a viviendas de nueva construcción.

<sup>2</sup> La Estadística de la Sociedad de Tasación ofrece información de las capitales vascas, pero no da precios por Territorios Históricos.

Oferta Inmobiliaria (+16,0%, que incluye nuevos proyectos), al tiempo que la Estadística del Ministerio (únicamente viviendas ya construidas) presenta un crecimiento más moderado (+4,7%).

#### Metodologías de las Estadísticas de Precios de Vivienda

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

Fuente: Estadísticas de precios. Elaboración propia.