

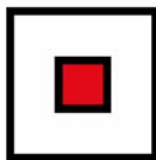


ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

## Estadística de OFERTA INMOBILIARIA 1er Trimestre 2011

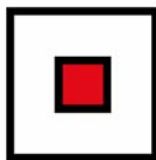


Junio 2011



## ÍNDICE

<b>1. EL TRIMESTRE EN UN VISTAZO.....</b>	<b>6</b>
<b>2. PRINCIPALES INDICADORES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS.....</b>	<b>8</b>
2.1. Precios de las viviendas en venta.....	8
2.2. Rentas de las viviendas en alquiler.....	11
2.3. Volumen de viviendas en oferta.....	12
<b>3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....</b>	<b>13</b>
3.1. Precios del mercado libre.....	13
3.1.1. Viviendas de nueva construcción.....	13
3.1.2. Viviendas usadas en venta.....	17
3.2. Precios del mercado protegido.....	19
3.3. Caracterización de la oferta en venta.....	20
3.4. Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos.....	21
<b>4. OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER.....</b>	<b>22</b>
4.1. Rentas del mercado libre.....	22
4.2. Rentas del mercado protegido.....	24
4.3. Caracterización de la oferta en alquiler.....	25
4.3.1. Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler.....	25
4.3.2. Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta.....	26
<b>5. ANÁLISIS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS.....</b>	<b>27</b>
5.1. Vivienda nueva libre en venta.....	27
5.2. Vivienda usada en venta.....	29
5.3. Vivienda protegida de nueva construcción.....	31
<b>6. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO.....</b>	<b>32</b>
6.1. Dinámica actual.....	32
6.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	32
6.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización.....	33
6.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	34
6.2. Perspectivas.....	36
6.2.1. Previsión de evolución de las ventas.....	36
6.2.2. Previsión de evolución de los precios.....	36
6.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	37
<b>7. ANEXO METODOLÓGICO.....</b>	<b>38</b>



## ÍNDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1	Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV. .... 7
Cuadro 2.1	Evolución del precio por m <sup>2</sup> útil según tipo de vivienda en la CAPV..... 8
Cuadro 3.1	Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos. .... 13
Cuadro 3.2	Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos. .... 17
Cuadro 3.3	Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos. .... 19
Cuadro 4.1	Rentas mensuales de las viviendas usadas libres ofertadas en régimen de alquiler por Territorios Históricos. .... 22
Cuadro 4.2	Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2004-2011..... 24
Cuadro 6.1	Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario por Territorio Histórico. .... 32
Cuadro 6.2	Evolución de las ventas* respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico. .... 33
Cuadro 6.3	Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos. .... 36

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1	Evolución del precio por m <sup>2</sup> útil y de las tasas de variación anuales según tipo de vivienda ..... 9
Gráfico 2.2	Distribución de las viviendas nuevas libres y usadas según intervalos de precios en la CAPV..... 10
Gráfico 2.3	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas Ofertadas en régimen de alquiler. .... 11
Gráfico 2.4	Evolución de los índices de los precios/m <sup>2</sup> y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 2002-2011 ..... 11
Gráfico 2.5	Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo ..... 12
Gráfico 2.6	Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios ..... 12
Gráfico 3.1	Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos. .... 13
Gráfico 3.2	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH..... 14
Gráfico 3.3	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio. .... 14

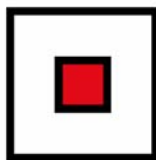


Gráfico 3.4	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres según acabado de la vivienda .....	15
Gráfico 3.5	Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas. ....	16
Gráfico 3.6	Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos. ....	17
Gráfico 3.7	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH.. ....	18
Gráfico 3.8	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	18
Gráfico 3.9	Comparativa del precio por m <sup>2</sup> de las viviendas protegidas y las nuevas libres.....	19
Gráfico 3.10	Evolución de la superficie útil (m <sup>2</sup> ) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2011.....	20
Gráfico 3.11	Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2010. ....	20
Gráfico 3.12	Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico.....	21
Gráfico 3.13	Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico.....	21
Gráfico 4.1	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler. ....	22
Gráfico 4.2	Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 2006-2011 .....	23
Gráfico 4.3	Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2011.....	24
Gráfico 4.4	Evolución de la superficie de las viviendas libres en alquiler, 2004-2011.....	25
Gráfico 4.5	Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m <sup>2</sup> ofertadas en alquiler 2000-2011 .....	25
Gráfico 4.6	Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 2000-2011 .....	26
Gráfico 4.7	Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2011.....	26
Gráfico 5.1	Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos. ....	28
Gráfico 5.2	Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en las capitales. ....	28
Gráfico 5.3	Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2011 .....	29
Gráfico 5.4	Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas por ámbitos geográficos. ....	30
Gráfico 5.5	Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas en las capitales.....	30
Gráfico 5.6	Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 2002-2011 (venta + alquiler) .....	31

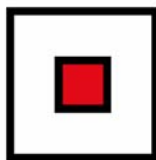
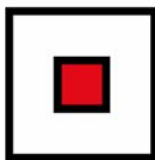


Gráfico 5.7	Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 2002-2011 .....	31
Gráfico 6.1	Evolución de los índices de dinamismo* por Territorio Histórico, 1995-2011 (Medias móviles-4) .....	32
Gráfico 6.2	Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico (Medias móviles-4). .....	33
Gráfico 6.3	Plazos medios de venta de las viviendas* y Ritmos trimestrales de ventas .....	34
Gráfico 6.4	Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	35
Gráfico 6.5	Evolución de los índices de previsión de ventas* (Medias móviles-4) .....	36
Gráfico 6.6	Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista. (Medias móviles-4).....	37
Gráfico 6.7	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente. ....	37



## 1. EL TRIMESTRE EN UN VISTAZO

El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción registra un nuevo retroceso en el primer trimestre de 2011, alcanzando un promedio de 3.832 €/m<sup>2</sup> y una tasa de variación anual del -4,2% en el conjunto de la CAPV. A este respecto, no hay que perder de vista que la vivienda es un producto caracterizado por su heterogeneidad y por tanto, en la configuración de su precio medio influyen diversos factores como la localización geográfica y la tipología de las viviendas en oferta.

En cuanto al segmento de vivienda usada en venta, se comprueba que, tras haber encadenado los tres primeros trimestres de 2010 sucesivos incrementos, y mantenerse el precio medio en la última parte del año, en el primer trimestre de 2011 sufre un leve retroceso, si bien, la tasa anual de variación de precios continúa siendo positiva (3.880 €/m<sup>2</sup>, +1,3% respecto de I-10). Por otro lado, hay que decir que el retroceso acumulado por este segmento desde el máximo valor alcanzado en 2007 es superior a la caída observada en el promedio de la vivienda de nueva construcción. En efecto, el retroceso de la vivienda de segunda mano se cifra en un -10,9% frente a un -6,8% de la vivienda nueva. Por su parte, el stock de viviendas de segunda mano continúa incrementándose.

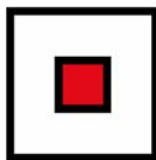
En lo que respecta al mercado de vivienda libre en alquiler se constata también un retroceso en la renta media registrada en el último trimestre, si bien, la tasa de crecimiento anual asciende al 3,3% (918 €/mes). La variación respecto del máximo valor registrado en 2008 se cifra en un -5,3%.

La renta del mercado protegido de alquiler se sitúa en 216 € mensuales, promedio ponderado de los 274 €/mes de las VPO y los 125 €/mes de las viviendas sociales.

Los operadores del sector inmobiliario perciben una caída de la actividad inmobiliaria tras una leve mejoría observada en el primer semestre de 2010. La todavía difícil situación económica y el incremento de los tipos de interés no facilitan la salida de este escenario, por lo que las expectativas para el próximo trimestre no son nada favorables.

En sintonía con estos resultados, el análisis de otros indicadores del mercado inmobiliario apunta en la misma línea. Así, tras haberse registrado un importante incremento en los dos primeros trimestres de 2010, tanto en las transmisiones de viviendas registradas como en el volumen de hipotecas formalizadas, en los últimos meses de 2010 ambos indicadores han presentado un fuerte retroceso. Además, la estadística del ministerio de vivienda arroja un nuevo retroceso en las transacciones de viviendas formalizadas ante notario en el primer trimestre de 2011.

Por otro lado, no hay que perder de vista que, en la coyuntura actual, con un importante retroceso en las iniciaciones de viviendas libres, y unas previsiones de inicio en niveles mínimos, el mercado protegido ha conseguido incrementar significativamente el volumen de viviendas iniciadas en 2010, comprobándose también un importante ritmo constructivo en el primer trimestre 2011.



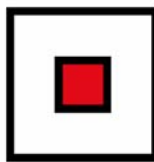
Cuadro 1.1 Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV.

MERCADO LIBRE	1er trimestre 2010	4º trimestre 2010	1er trimestre 2011	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. anual
<b>1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA</b>				
Nº viviendas en venta	5.030	4.596	<b>4.689</b>	-6,8
Precio/m <sup>2</sup> (€)	3.998	3.877	<b>3.832</b>	-4,2
Precio/m <sup>2</sup> – vivienda tipo* (€)	3.288	3.496	<b>3.475</b>	5,7
<b>2. VIVIENDA USADA EN VENTA</b>				
Nº viviendas en venta	14.936	18.184	<b>20.831</b>	39,5
Precio/m <sup>2</sup> (€)	3.830	3.891	<b>3.880</b>	1,3
<b>3. VIVIENDA USADA EN ALQUILER</b>				
Renta/mes (€)	889	922	<b>918</b>	3,3
<b>3. INDICES DEL MERCADO**</b>				
Dinamismo	22,8	14,6	<b>17,1</b>	-5,7
Previsión de ventas	58,5	46,9	<b>55,8</b>	-2,7
Previsión precios (a 1 año)	42,6	40,3	<b>42,2</b>	-0,4
<b>MERCADO PROTEGIDO</b>	<b>1er 2010</b>	<b>4º 2010</b>	<b>1er 2011</b>	<b>% anual</b>
<b>1. VOLUMEN DE VIVIENDAS</b>				
Nº de viviendas totales	7.384	4.926	<b>5.868</b>	-20,5
Nº de viviendas en venta.	4.916	3.573	<b>4.477</b>	-8,9
Nº de viviendas en alquiler	2.468	1.353	<b>1.391</b>	-43,6
% alquiler sobre el total en oferta	33,4	27,5	<b>23,7</b>	-9,7
<b>2. PRECIOS VIVIENDAS EN VENTA</b>				
Precio/m <sup>2</sup> VPO (€)	1.467	1.474	<b>1.493</b>	1,8
<b>3. RENTAS VIVIENDAS EN ALQUILER</b>				
Renta/mes vivienda social (€)	119	123	<b>125</b>	5,0
Renta/mes VPO (€)	338	277	<b>274</b>	-18,9

(\*) 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 m<sup>2</sup>.

(\*\*) Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo/crecimiento). Variación anual de índices en términos de diferencia de puntos porcentuales

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 2. PRINCIPALES INDICADORES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

### 2.1. Precios de las viviendas en venta

El conjunto de viviendas libres de nueva construcción ofertadas en régimen de venta en la CAPV alcanzaron un precio medio de 3.832 €/m<sup>2</sup> en el primer trimestre de 2011. Este promedio es un 4,2% inferior al valor medio de las viviendas ofertadas hace un año, y un 6,8% menor que el precio máximo alcanzado en 2007. Por su parte, la vivienda tipo<sup>1</sup>, a pesar de haber registrado un leve retroceso en el último trimestre, presenta un importante crecimiento en términos de tasa de variación anual (+5,7% respecto de I-10).

En cuanto al mercado de segunda mano, el precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en el primer trimestre de 2011 consigue mantenerse registrando una tasa de variación anual del 1,3%. No obstante, hay que tener presente que en el último trimestre el promedio ha sufrido una leve contracción (-0,3% respecto de IV-10).

En lo que concierne al segmento de vivienda protegida, el promedio de las viviendas ofertadas en régimen de venta se situó en 1.493 €/m<sup>2</sup> (+1,8% respecto de I-10).

Cuadro 2.1 Evolución del precio por m<sup>2</sup> útil según tipo de vivienda en la CAPV.

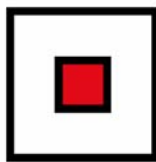
€/m <sup>2</sup>	VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA	
	Total libre *	Usada	Nueva libre	Vivienda tipo		
<b>Datos anuales</b>						
2000	Media	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.562,6	749,8
2001	Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6
2002	Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8
2003	Media	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	965,9
2004	Media	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.084,9
2005	Media	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.237,2
2006	Media	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1
2007	Media	4.283,9	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9
2008	Media	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4	1.372,0
2009	Media	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1	1.468,9
2010	Media	3.888,3	3.891,0	3.877,4	3.496,2	1.474,3
<b>Datos trimestrales</b>						
2010	I trimestre	3.872,6	3.830,4	3.998,1	3.288,0	1.466,7
2010	II trimestre	3.892,8	3.870,0	3.969,4	3.418,9	1.469,7
2010	III trimestre	3.899,9	3.892,2	3.928,0	3.467,4	1.471,0
2010	IV trimestre	3.888,3	3.891,0	3.877,4	3.496,2	1.474,3
<b>2011</b>	<b>I trimestre</b>	<b>3.871,3</b>	<b>3.880,1</b>	<b>3.832,1</b>	<b>3.475,4</b>	<b>1.493,4</b>
	Tasa trimestral	-0,4	-0,3	-1,2	-0,6	1,3
	<b>Tasa anual</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>-4,2</b>	<b>5,7</b>	<b>1,8</b>

(\*) Nueva y usada

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

<sup>1</sup> Vivienda tipo: nueva, colectiva, de régimen libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado normal<sup>1</sup> y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m<sup>2</sup>



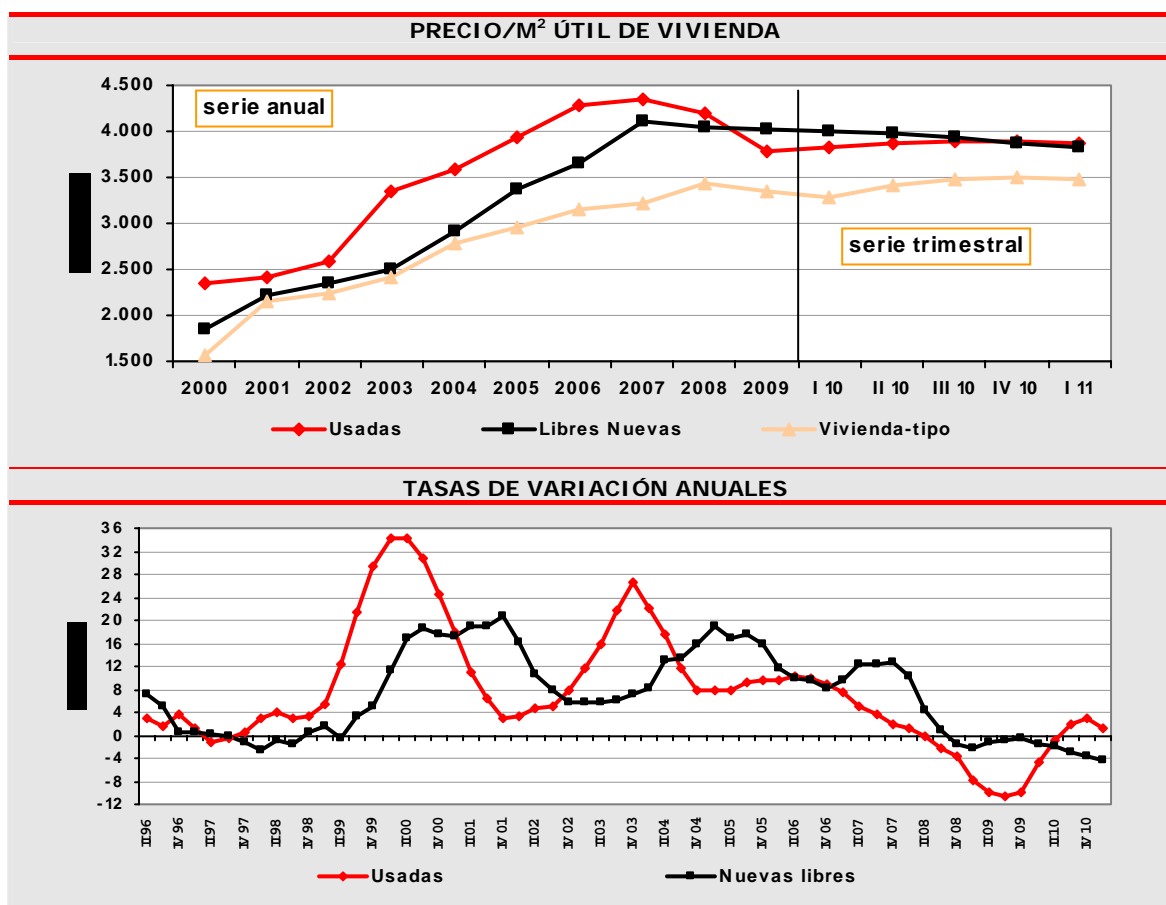


El análisis de la trayectoria seguida por los precios medios de las viviendas en oferta de venta en la CAPV, pone de manifiesto una tendencia a la estabilización de los precios, puesto que las diferentes tasas registradas recientemente, en sentido positivo y negativo hacen que el promedio del conjunto de viviendas ofertadas se mantenga bastante estable en el tiempo, presentando en el primer trimestre de 2011 promedios similares a los registrados en los últimos tres años (ver Gráfico 2.1).

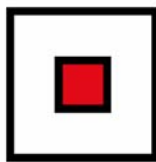
El retroceso acumulado desde los máximos valores registrados en 2007 se cifra en un 10,9% en el mercado de vivienda usada, y un 6,8% en el sector de nueva construcción. A este respecto, es preciso recordar que los cambios de ciclo, además de anticiparse, se perciben con mayor intensidad en el segmento de vivienda de segunda mano que en el mercado de vivienda nueva, como puede apreciarse con claridad en el Gráfico 2.1 que representa la evolución de las tasas de variación en ambos mercados.

Por otro lado, esta diferente evolución ha derivado en una convergencia en el precio medio en ambos mercados.

Gráfico 2.1 Evolución del precio por m<sup>2</sup> útil y de las tasas de variación anuales según tipo de vivienda



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

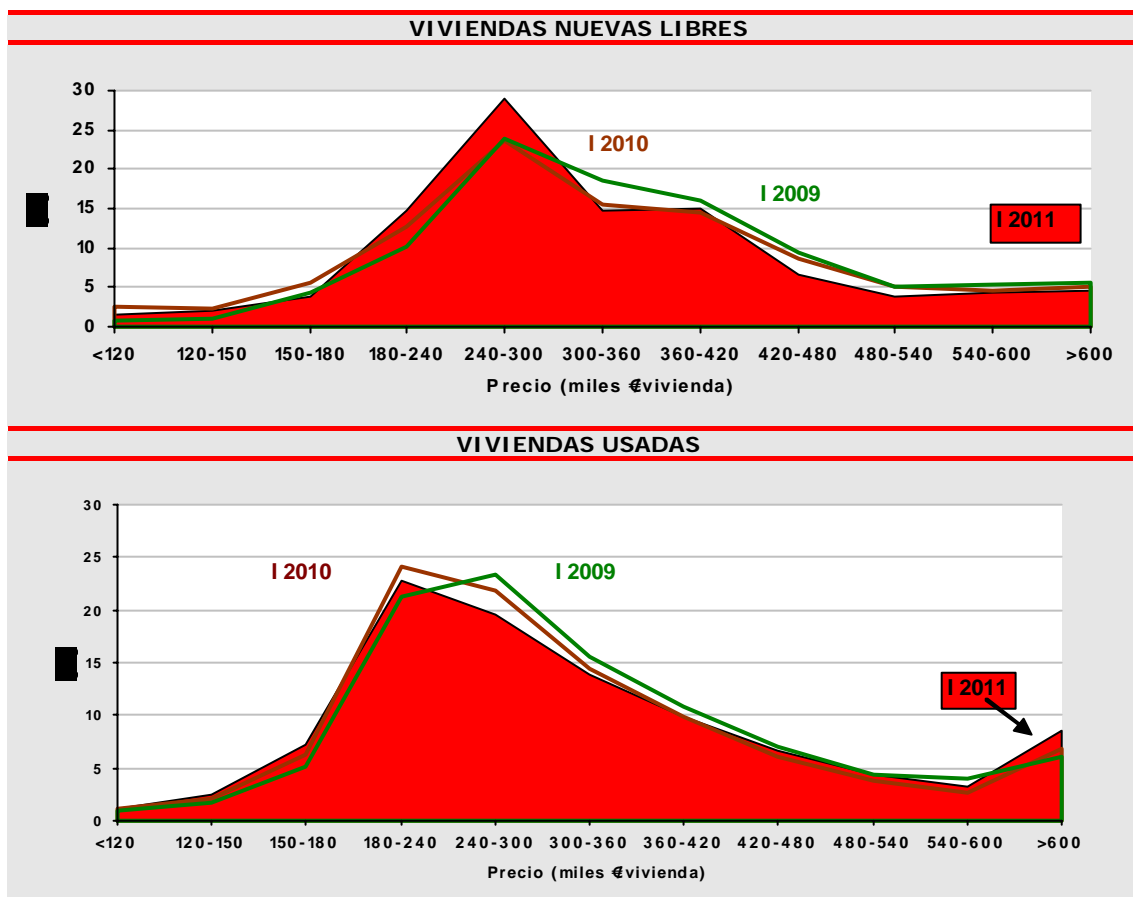


El precio medio del conjunto de viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en la CAPV asciende a 315.000 €/vivienda, oscilando entre los 291.000 €/vivienda en Álava y los 333.000 €/vivienda en Gipuzkoa, mientras que Bizkaia registra el mismo promedio que la CAPV.

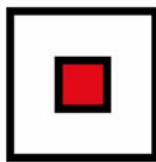
En cuanto al mercado de segunda mano, el promedio se cifra en 336.000 €/vivienda en el conjunto de la CAPV. El promedio en Gipuzkoa asciende a 396.000 €/vivienda, en Bizkaia a 335.000 €/vivienda, mientras que en Álava es significativamente más bajo (272.000 €/vivienda).

Sin embargo, la vivienda no es un producto homogéneo, y si por algo se caracteriza es por la gran dispersión de precios existente, puesto que son muchos los factores que influyen en la configuración del precio final. Atendiendo a esta dispersión, se constata un desplazamiento de la curva de distribución de precios hacia la izquierda, esto es, hacia valores más reducidos en ambos mercados (ver Gráfico 2.2).

Gráfico 2.2 Distribución de las viviendas nuevas libres y usadas según intervalos de precios en la CAPV



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

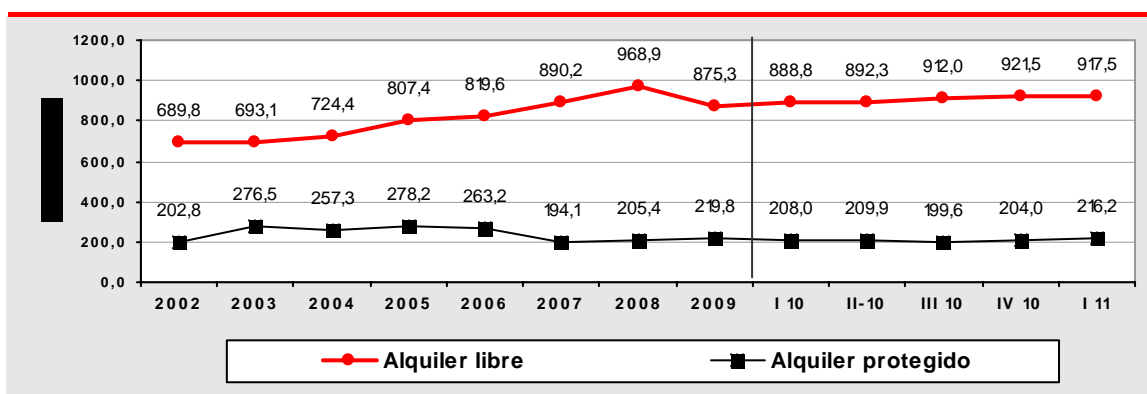


## 2.2. Rentas de las viviendas en alquiler.

Las viviendas de segunda mano, pertenecientes a particulares y puestas en el mercado de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria han alcanzado una renta media de 918 € mensuales en el primer trimestre de 2011. Este promedio supone un incremento del 3,3% en el último año, si bien, en el último trimestre se ha asistido a un leve retroceso de la renta media registrada (-0,4% respecto de IV-10).

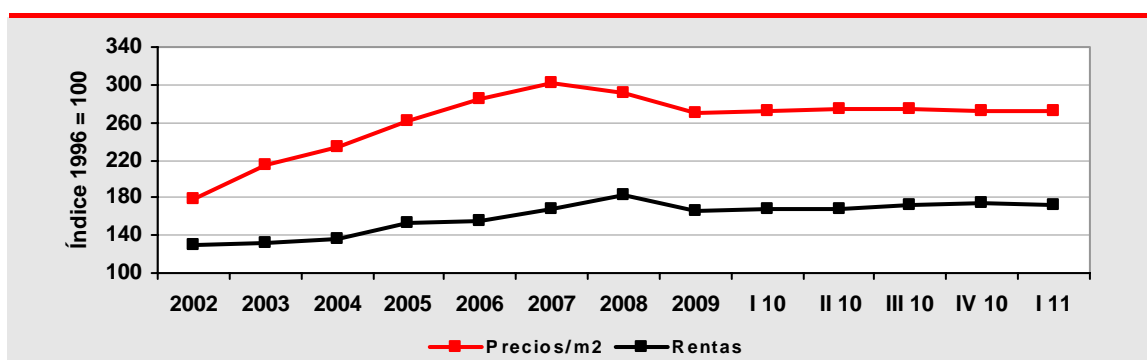
En lo que respecta a la renta media del mercado protegido, el conjunto de las viviendas ofertadas en alquiler alcanzan los 216 € mensuales, valor calculado a partir de las rentas mensuales de los distintos tipos de vivienda protegida, 274 €/mes para VPO y 125 €/mes para vivienda social.

Gráfico 2.3 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas Ofertadas en régimen de alquiler.

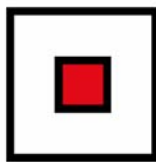


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.4 Evolución de los índices de los precios/m<sup>2</sup> y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 2002-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



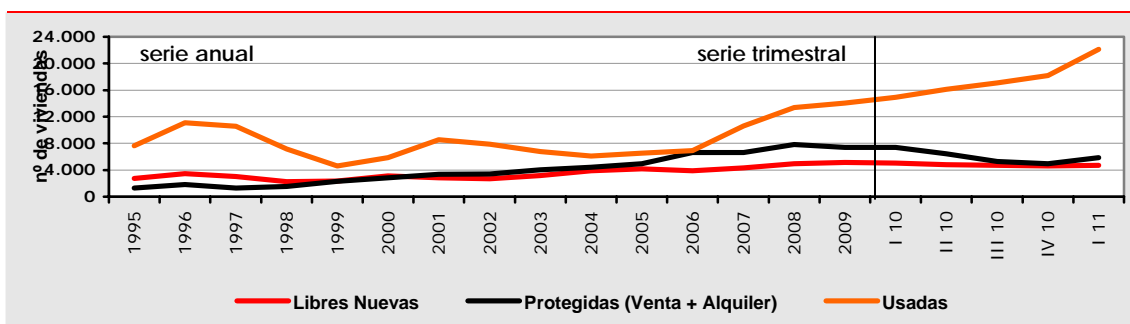
### 2.3. Volumen de viviendas en oferta

La Estadística de Oferta Inmobiliaria realiza una prospección entre una muestra de agentes de la propiedad inmobiliaria y entre aquellos promotores con una oferta suficiente de viviendas. Por tanto, aunque no constituye un Censo de viviendas en oferta, sí es una muestra representativa que permite ofrecer una fotografía de la composición de la bolsa en oferta y su evolución.

En la coyuntura actual se constata un continuo incremento del stock de viviendas de segunda mano, mientras que la oferta de vivienda libre de nueva construcción se ha reducido levemente en el último año. A este respecto, hay que recordar que en el segmento de nueva construcción confluyen dos factores: por un lado disminuyen las iniciaciones de viviendas y, por otro, se incrementan las dificultades para vender las viviendas disponibles en stock.

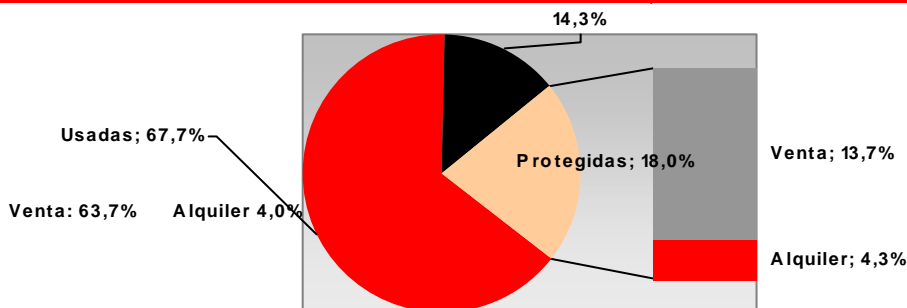
La composición de la muestra de viviendas que constituye la base de la Estadística de precios del primer trimestre de 2011 es la siguiente: 68% viviendas usadas (64% en venta y 4% en alquiler), 14% viviendas libres de nueva construcción y 18% viviendas de protección pública (14% en venta y 4% en alquiler).

Gráfico 2.5 Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo

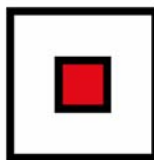


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.6 Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



### 3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

#### 3.1. Precios del mercado libre

##### 3.1.1. Viviendas de nueva construcción

###### a) Análisis del precio por Territorios Históricos

El análisis territorial de las viviendas libres de nueva construcción muestra un promedio más elevado en Gipuzkoa (3.985 €/m<sup>2</sup>), si bien, la diferencia con Bizkaia es muy reducida, puesto que ha ido progresivamente acortándose en los últimos trimestres. Así, el promedio de Bizkaia se cifra en 3.843 €/m<sup>2</sup>, seguido de Álava que registra un valor significativamente inferior (3.503 €/m<sup>2</sup>).

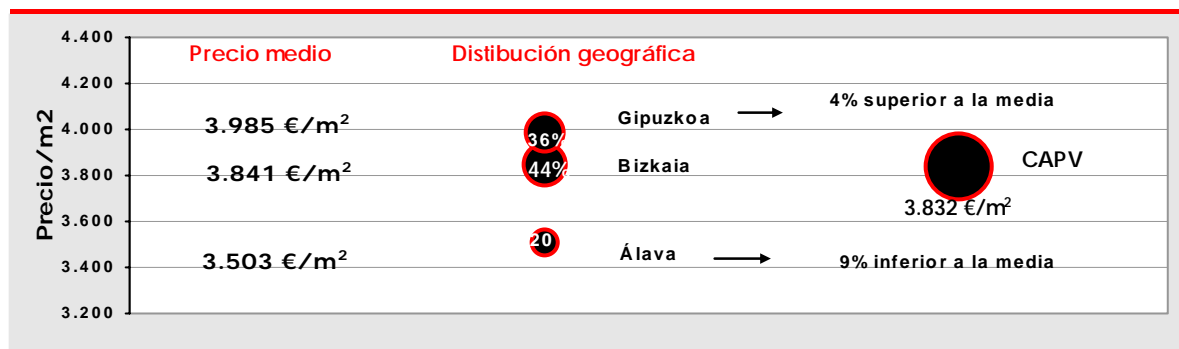
Atendiendo a la evolución se comprueban diferencias de interés, con un retroceso más acusado en Gipuzkoa (-7,8% respecto de I-10). El precio medio de las viviendas ofertadas en Bizkaia se contrae un 5,2%, mientras que el promedio de las viviendas localizadas en Álava se mantiene en el último año (+0,4%). En cuanto al notorio retroceso de Gipuzkoa, es preciso recordar la diferente composición de la muestra (mayor presencia de viviendas localizadas en municipios con precios de mercado más baratos, en detrimento de viviendas en las zonas céntricas de las capitales).

Cuadro 3.1 Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.

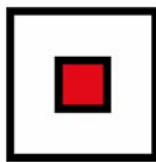
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2010 I trimestre	3.488,9	4.055,4	4.321,8	3.998,1
2010 II trimestre	3.486,8	3.963,7	4.290,5	3.969,4
2010 III trimestre	3.526,3	3.931,4	4.163,7	3.928,0
2010 IV trimestre	3.531,7	3.899,2	4.033,9	3.877,4
<b>2011 I trimestre</b>	<b>3.503,4</b>	<b>3.843,1</b>	<b>3.984,7</b>	<b>3.832,1</b>
Tasa trimestral	-0,8	-1,4	-1,2	-1,2
<b>Tasa anual</b>	<b>0,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>-7,8</b>	<b>-4,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.1 Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

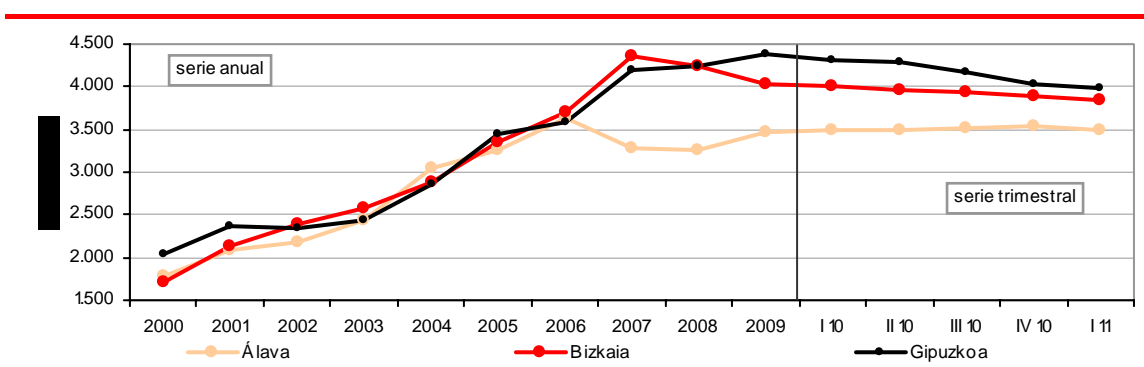


El Gráfico 3.2, en el que se presenta la evolución de precios a más largo plazo pone de relieve algunas diferencias de interés en los tres Territorios Históricos. Por un lado, Bizkaia, viene registrando un paulatino retroceso en el precio medio desde el máximo valor alcanzado en 2007, con continuos descensos trimestrales. El retroceso acumulado en el precio medio en este período es de un 17%.

En cuanto a Gipuzkoa, el precio medio de las viviendas de nueva construcción continuó creciendo hasta el cuarto trimestre de 2009, cuando alcanzó su máximo valor. No obstante, la caída desde ese momento ha sido más pronunciada que en el caso de Bizkaia, acumulando en poco más de un año una contracción del 9%.

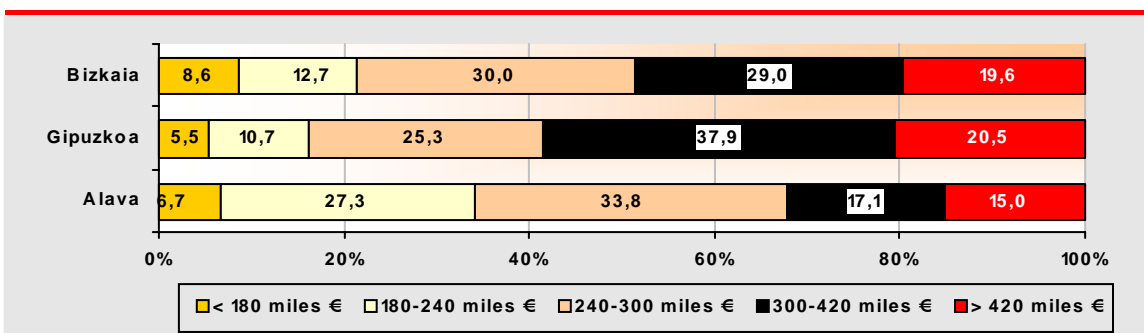
Por su parte, Álava fue el Territorio que en primer lugar acusó el descenso de precios, experimentando un importante retroceso en el precio medio en 2007, para pasar a registrar sendos crecimientos en los dos años posteriores y un mantenimiento en el precio medio a partir de entonces. Así, el precio medio en el primer trimestre de 2011 es un 3,7% inferior al máximo valor registrado en 2006.

**Gráfico 3.2** Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH.

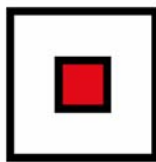


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

**Gráfico 3.3** Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## b) Análisis de los precios según características de las viviendas

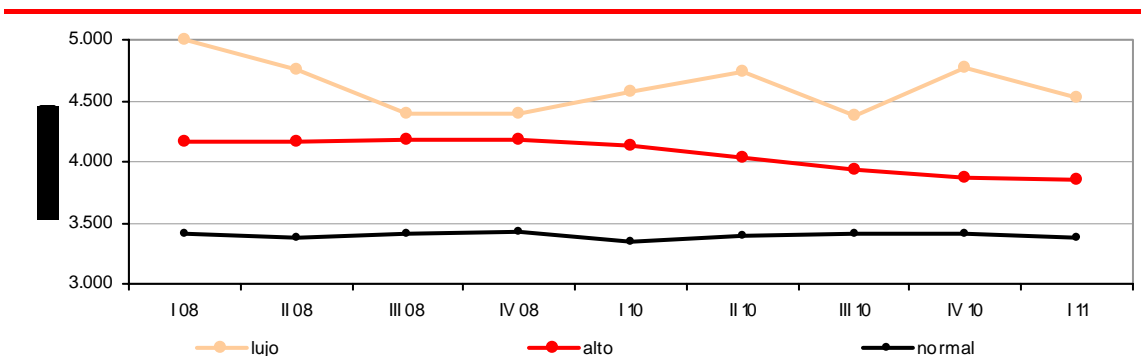
La vivienda es un producto muy heterogéneo y su precio medio resulta de la conjugación de diversos factores. Uno de los elementos más importantes es su localización geográfica, aspecto que se ha analizado en el apartado anterior y en el que se profundiza en el capítulo cinco. Además, hay otros aspectos que tienen una gran incidencia en el precio de la vivienda, como su superficie útil, el nivel de acabado o la tipología (unifamiliar/colectiva). A este respecto, hay que tener presente que no es posible aislar un elemento para analizar su efecto individualmente, por lo que además del factor de estudio intervienen otras cuestiones en la configuración del precio final, algunas de ellas de difícil objetivación.

En lo que respecta al nivel de acabado, se comprueba que las viviendas con mayor nivel, es decir, aquellas a las que los promotores otorgan una calificación de "lujo", registran un precio medio sustancialmente superior al resto de viviendas (4.531 €/m<sup>2</sup>), si bien, éstas representan tan sólo el 9% de la muestra detectada en oferta, proporción que ha disminuido en el último año (14% en I-10). Por su parte, el promedio de las viviendas con acabado "alto" se cifra en 3.852 €/m<sup>2</sup>, englobando al grueso de la oferta (59% del total), en tanto que las viviendas con el acabado más básico, denominado "normal", presentan un promedio de 3.380 €/m<sup>2</sup>.

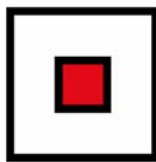
Atendiendo a la evolución reciente de los precios medios de las viviendas según su acabado, se constata un mantenimiento del promedio de las viviendas con acabado normal. Asimismo, las viviendas de lujo, aunque experimentan algunos altibajos, el precio medio registrado en el primer trimestre de 2011 es similar al observado hace un año. (Ver Gráfico 3.4).

Sin embargo, el análisis de las viviendas con acabado alto, que además representan la mayor parte de la oferta (59% del total), vienen experimentado un progresivo retroceso en el precio medio registrado en los últimos trimestres, con una tasa de variación anual del -6,6%.

Gráfico 3.4 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres según acabado de la vivienda



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

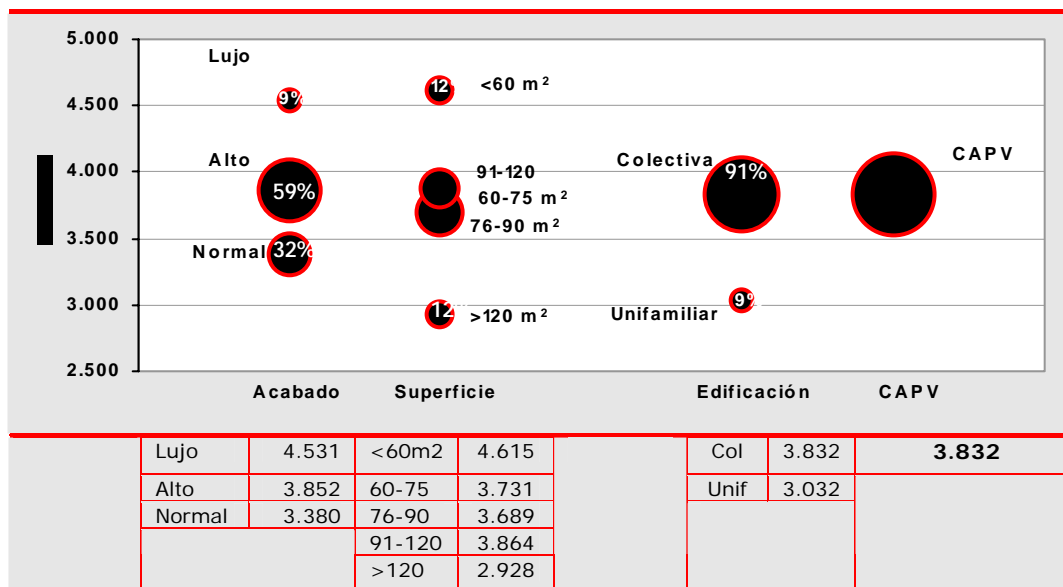


En lo que respecta a la superficie útil de las viviendas, se observan importantes diferencias en los precios medios en los extremos (ver Gráfico 3.5), mientras que en los tramos intermedios los promedios se ajustan más.

Así, las viviendas de menor tamaño presentan un precio por metro cuadrado útil sensiblemente superior a las de mayor tamaño. Concretamente, los apartamentos, esto es, las viviendas con tamaño inferior a los 60 metros cuadrados útiles, alcanzan un promedio de 4.615 €/m<sup>2</sup>, en tanto que las viviendas que superan los 120 m<sup>2</sup> útiles, registran un precio medio de 2.928 €/m<sup>2</sup>, esto es, un 37% inferior al promedio de las viviendas pequeñas.

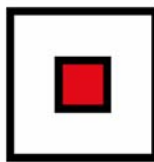
Por su parte, las viviendas unifamiliares, que cuentan habitualmente con un tamaño superior al de las viviendas incluidas en edificios colectivos registran un promedio significativamente inferior (3.032 €/m<sup>2</sup>), frente al promedio de 3.832 €/m<sup>2</sup> de las viviendas colectivas.

Gráfico 3.5 Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.





### 3.1.2. Viviendas usadas en venta

#### a) Análisis del precio por Territorios Históricos

Mientras en el mercado de nueva construcción se ha asistido a una convergencia del precio medio de las viviendas de Bizkaia y Gipuzkoa, en el mercado de segunda mano el promedio de Gipuzkoa continúa siendo sustancialmente más elevado. En efecto, el precio medio de las viviendas localizadas en Gipuzkoa alcanza los 4.636 €/m<sup>2</sup>, esto es, un 14% superior al promedio de Bizkaia (3.740 €/m<sup>2</sup>) y un 39% más elevado que el precio medio de las viviendas situadas en Álava (3.340 €/m<sup>2</sup>).

En términos de evolución, el precio medio de Álava ha retrocedido un 6,1% en el último año. Por su parte, Gipuzkoa también registra una tasa de variación anual negativa (-2,6%), y esto a pesar de haber registrado paulatinos crecimientos en el precio medio en los trimestres anteriores. Sin embargo, el precio medio de las viviendas localizadas en Bizkaia ha crecido un 3,4% en el último año.

La distribución territorial del conjunto de viviendas captadas en oferta es tal que Bizkaia acumula la mitad de las viviendas, Gipuzkoa el 27% y Álava el 23% restante.

Cuadro 3.2 Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2010 I trimestre	3.554,9	3.614,9	4.760,4	3.830,4
2010 II trimestre	3.539,3	3.656,7	4.743,6	3.870,0
2010 III trimestre	3.477,9	3.706,6	4.771,8	3.892,2
2010 IV trimestre	3.368,2	3.752,3	4.685,5	3.891,0
<b>2011 I trimestre</b>	<b>3.339,5</b>	<b>3.739,5</b>	<b>4.635,6</b>	<b>3.880,1</b>
Tasa trimestral	-0,9	-0,3	-1,1	-0,3
<b>Tasa anual</b>	<b>-6,1</b>	<b>3,4</b>	<b>-2,6</b>	<b>1,3</b>

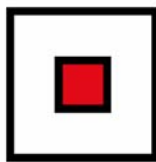
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.6 Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

En el análisis a largo plazo cabe destacar la estabilidad en el precio medio de la vivienda en el territorio guipuzcoano, puesto que desde 2006, con algún pequeño altibajo, el



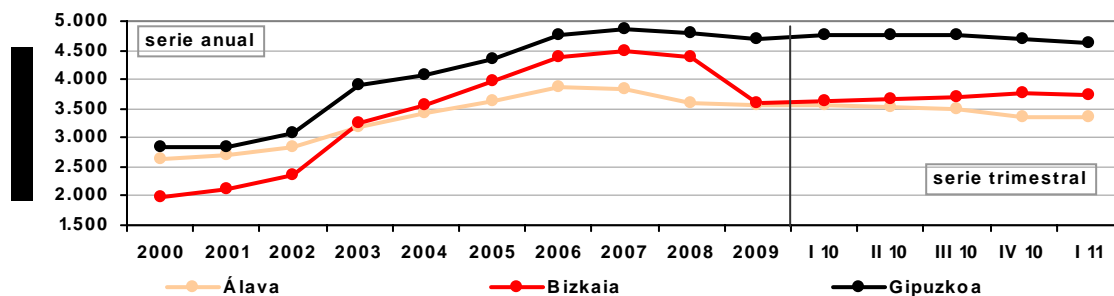
promedio prácticamente se ha mantenido (ver Gráfico 3.7). Sin embargo, en Bizkaia, el retroceso acumulado en el precio medio entre 2007 y 2009 se cifró en un 20%, cambiando la trayectoria en 2010 para pasar a registrar cuatro trimestres consecutivos con crecimientos positivos.

Por su parte, Álava, tras presentar un promedio muy estable en los últimos dos años, los tres últimos trimestres ha registrado sucesivas caídas en el precio medio.

En términos de precios medios por vivienda, Gipuzkoa alcanza los 396.000 €/vivienda, Bizkaia 335.000 € y Álava 272.000 € por vivienda.

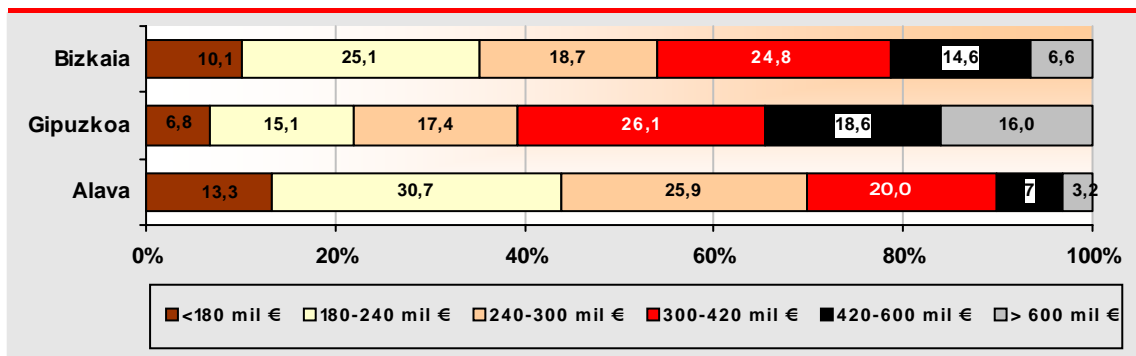
La distribución de las viviendas según grandes tramos de precios (ver Gráfico 3.8) muestra una elevada dispersión de precios, común a los tres Territorios Históricos, si bien, la concentración de viviendas en los tramos más elevados de precios es superior en Gipuzkoa que en los territorios vecinos.

Gráfico 3.7 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH..

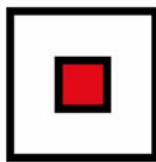


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.8 Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



### 3.2. Precios del mercado protegido

El precio medio de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta en el primer trimestre de 2011 asciende a 1.493 €/m<sup>2</sup>, promedio similar al registrado a lo largo del último año, y sin presentar grandes diferencias en los distintos Territorios Históricos.

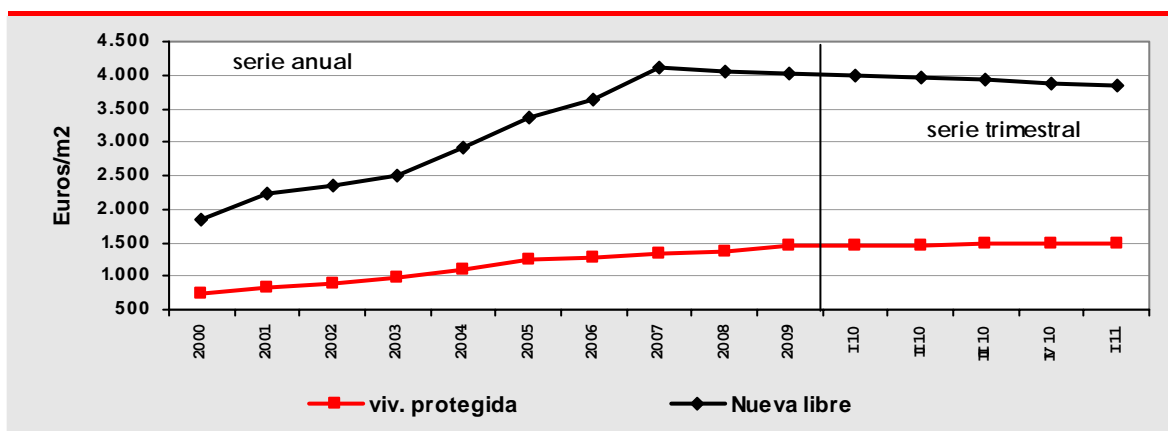
En términos de precio por vivienda, el promedio se sitúa en 110.000/vivienda, esto es, casi tres veces inferior al precio medio de las viviendas libres de nueva construcción (315.000 € por vivienda), y menos de la tercera parte del promedio del mercado de segunda mano (336.000 € por vivienda). Estos datos ponen de relieve la elevada brecha existente entre los precios del mercado libre y los del mercado protegido (ver Gráfico 3.9).

Cuadro 3.3 Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos.

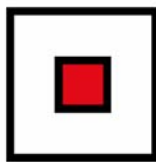
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2010 I trimestre	1.423,0	1.520,2	1.502,2	1.466,7
2010 II trimestre	1.452,1	1.471,6	1.489,7	1.469,7
2010 III trimestre	1.472,8	1.463,4	1.489,0	1.471,0
2010 IV trimestre	1.491,2	1.463,8	1.476,9	1.474,3
<b>2011 I trimestre</b>	<b>1.505,4</b>	<b>1.493,5</b>	<b>1.485,6</b>	<b>1.493,4</b>
Tasa trimestral	1,0	2,0	0,6	1,3
<b>Tasa anual</b>	<b>5,8</b>	<b>-1,8</b>	<b>-1,1</b>	<b>1,8</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.9 Comparativa del precio por m<sup>2</sup> de las viviendas protegidas y las nuevas libres.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

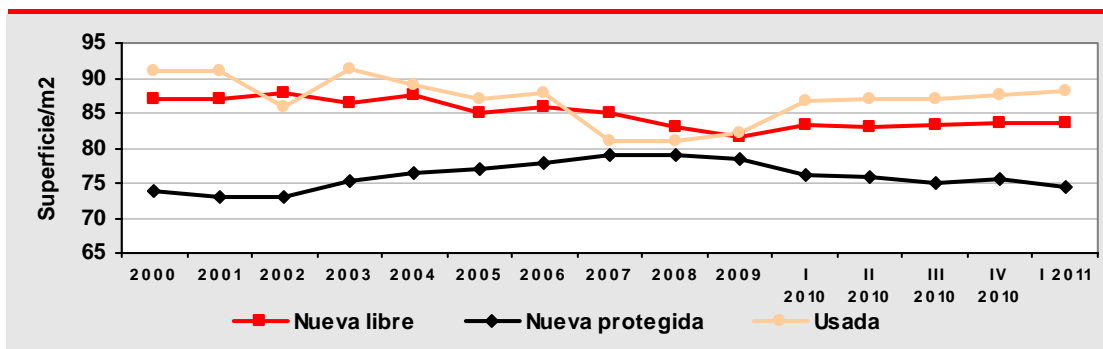


### 3.3. Caracterización de la oferta en venta

La superficie media del conjunto de viviendas libres de nueva construcción detectadas en oferta de venta en el primer trimestre de 2011 asciende a 84 m<sup>2</sup>, promedio que se ha mantenido estable a lo largo del último año. Algo superior es el tamaño medio de las viviendas de segunda mano en venta (88 m<sup>2</sup>), mostrando una tendencia creciente, en tanto que las viviendas del segmento protegido son, por término medio, sensiblemente más pequeñas (74 m<sup>2</sup>).

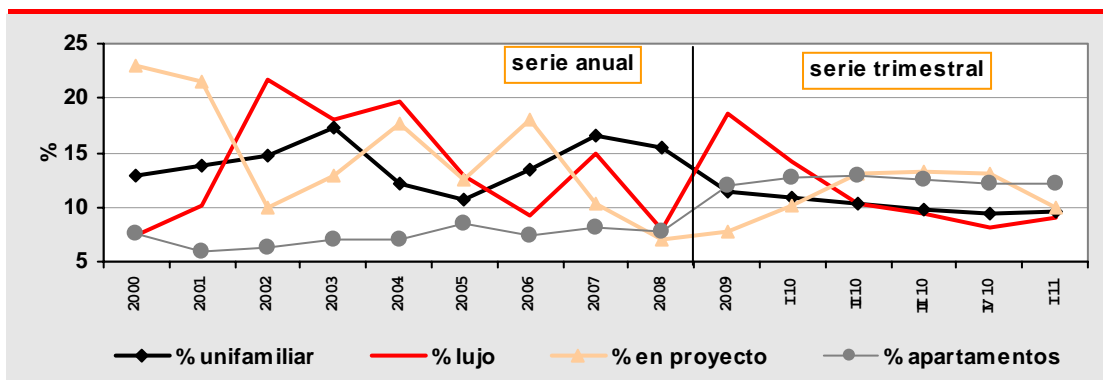
Atendiendo a otras características de las viviendas en oferta de venta, se constata un progresivo retroceso de la oferta de viviendas de lujo que representan un 9% del total (un 14% hace un año). Por otro lado, el porcentaje de apartamentos (viviendas de tamaño inferior a los 60 m<sup>2</sup>) se mantiene estable en el último año (12% del total).

Gráfico 3.10 Evolución de la superficie útil (m<sup>2</sup>) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2011.

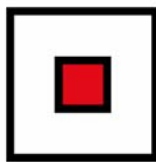


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.11 Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2010.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

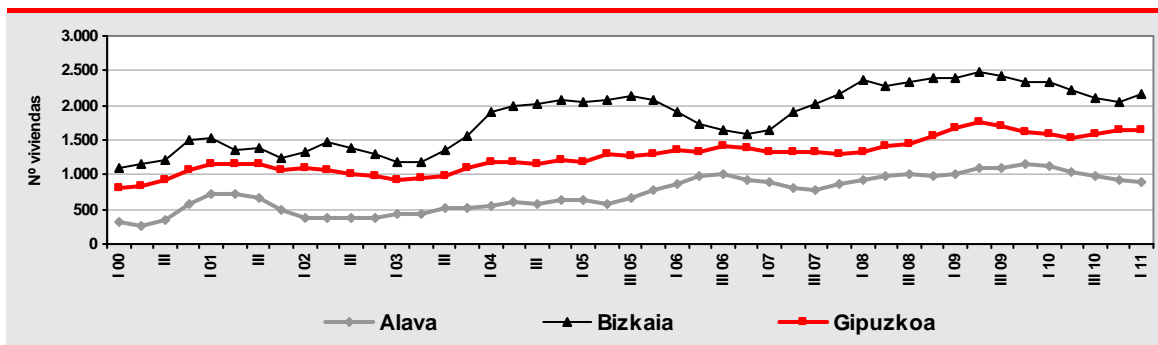


### 3.4. Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos

El conjunto de viviendas libres de nueva construcción detectadas en régimen de venta a través de la Estadística de Oferta Inmobiliaria en el primer trimestre de 2011 responde al siguiente reparto territorial: Bizkaia acumula el 46% del conjunto ofertado, Gipuzkoa el 35% y Álava el 19% restante. Esta distribución es similar a la observada hace un año, si bien, en esta ocasión gana peso relativo Gipuzkoa (35% frente a 31% en I-10) en detrimento de Álava (19% frente a 22% en I-10).

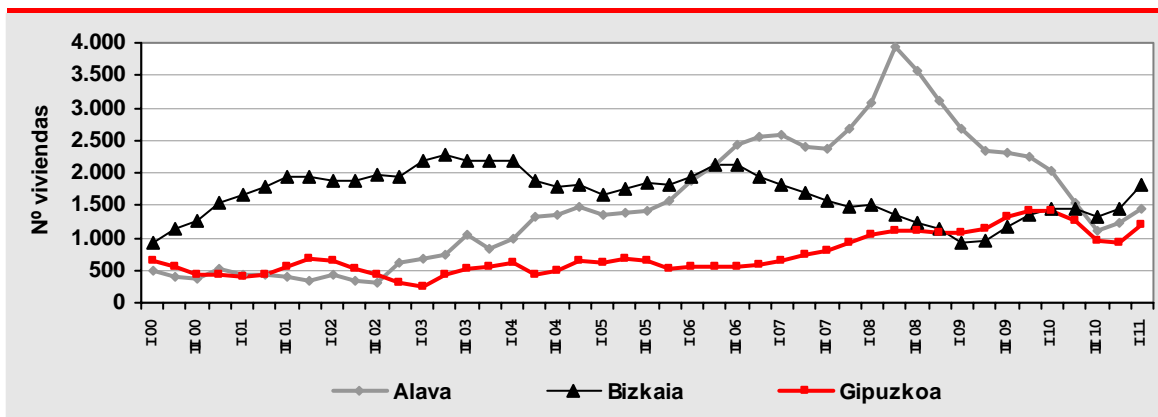
En lo que respecta al segmento protegido, la distribución de las viviendas captadas en oferta de venta en el primer trimestre de 2011 es la siguiente: Bizkaia concentra el 41% de la oferta, Álava el 32% y Gipuzkoa el 27% restante. En términos de evolución se constata un progresivo retroceso de la representación de Álava en el conjunto de la oferta protegida, puesto que no hay que perder de vista que hace un año el 41% de las viviendas protegidas ofertadas estaban localizadas en Álava y hace dos años el 57%. (ver Gráfico 3.13).

Gráfico 3.12 Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico

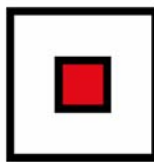


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.13 Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 4. OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER

### 4.1. Rentas del mercado libre

En el presente apartado se analiza la evolución de las rentas de las viviendas usadas pertenecientes a particulares y puestas en el mercado de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria.

La renta media de este segmento alcanza los 918 € mensuales en el primer trimestre de 2011, lo que supone un incremento del 3,2% en el último año. No obstante, la evolución del último trimestre muestra un leve retroceso de la renta media en los tres Territorios Históricos.

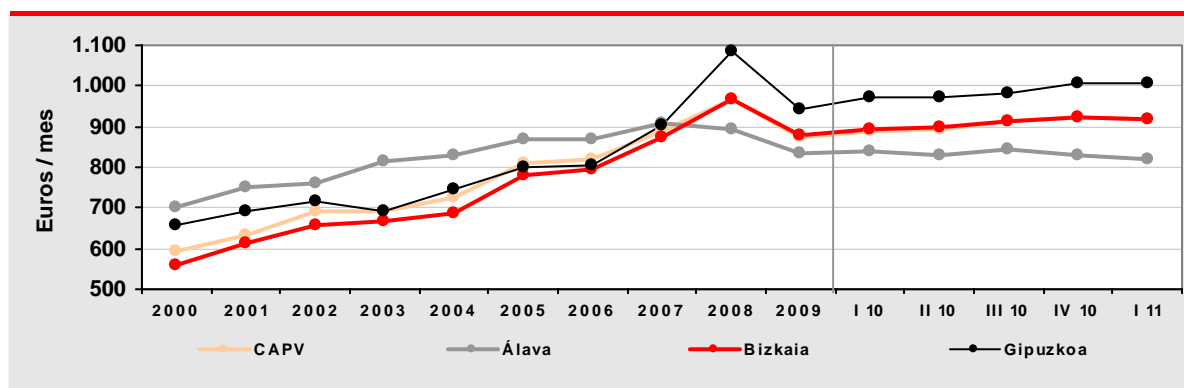
El promedio más elevado corresponde a Gipuzkoa (1.004 €/mes), seguido de Bizkaia (918 €/mes), y por último Álava con un promedio significativamente inferior (821 €/mes). En lo que respecta a la evolución, Gipuzkoa y Bizkaia han registrado sendos crecimientos cifrados en un 3,3% y 2,2% respectivamente, mientras que Álava sufre un retroceso del 2,2% en su renta media.

Cuadro 4.1 Rentas mensuales de las viviendas usadas libres ofertadas en régimen de alquiler por Territorios Históricos.

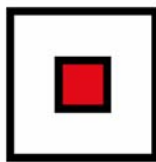
€/mes	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2010 I trimestre	838,6	894,4	972,2	888,8
2010 II trimestre	829,7	898,3	972,3	892,3
2010 III trimestre	845,1	912,3	981,9	912,0
2010 IV trimestre	827,6	923,8	1.004,9	921,5
<b>2011 I trimestre</b>	<b>820,5</b>	<b>918,0</b>	<b>1.004,3</b>	<b>917,5</b>
Tasa trimestral	-0,9	-0,6	-0,1	-0,4
<b>Tasa anual</b>	<b>-2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 4.1 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

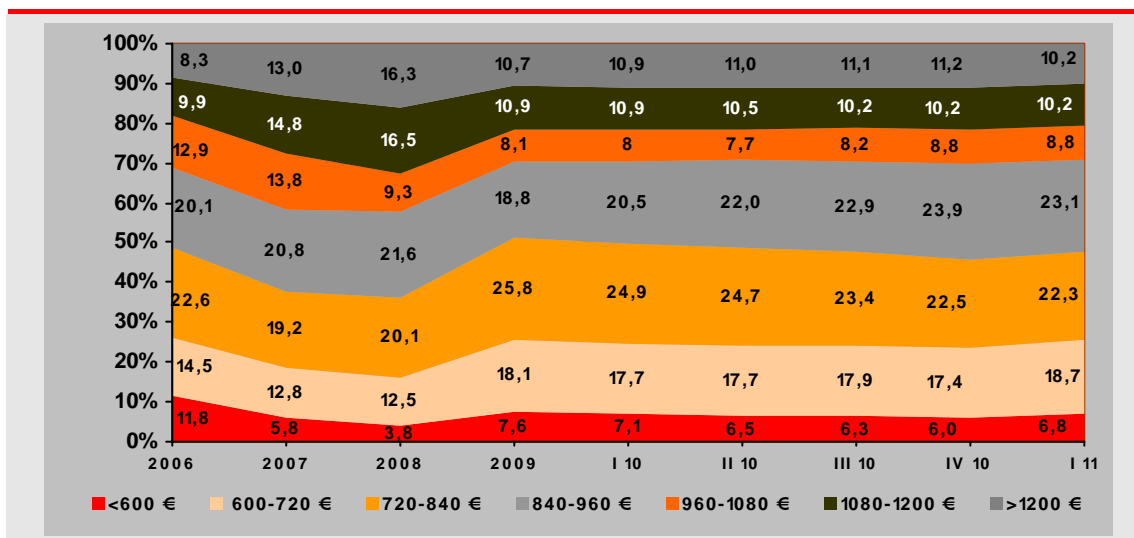


La distribución del conjunto de viviendas libres ofertadas en régimen de alquiler según tramos de rentas pone de relieve la elevada dispersión de rentas existente, en sintonía con la dispersión observada anteriormente en el mercado de venta.

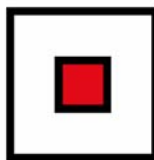
El tramo que acumula la mayor proporción de viviendas es el comprendido entre los 840 €/mes y los 960 €/mes, concentrando el 23% de la oferta total. Asimismo, el segmento inmediatamente anterior (720 €/mes-840 €/mes) representa el 22% de las viviendas ofertadas, habiendo disminuido su representación en el último año (25% en I-10).

En lo que respecta a los extremos, la proporción de viviendas ofertadas a una renta superior a los 1.200 €/mes disminuye levemente respecto de su representación en la oferta del año precedente (10,2% frente a 10,9% en I-10). En el extremo opuesto, tan solo el 6,8% de las viviendas es ofertada a una renta inferior a los 600 € mensuales (7,1% en I-2010).

Gráfico 4.2 Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 2006-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 4.2. Rentas del mercado protegido

La renta media del mercado protegido se sitúa en 216 € mensuales, promedio ponderado de los 274 €/mes de las VPO y los 125 €/mes de las viviendas sociales.

Atendiendo a la evolución, la renta media de la VPO en alquiler ha sufrido un significativo retroceso en el último año (-19% respecto de I-10), mientras que la renta media de la vivienda social ha crecido un 5,6% en el mismo período.

En lo que respecta a la renta media del conjunto de viviendas protegidas ofertadas en arrendamiento, el promedio ha crecido un 4%, puesto que este promedio depende de la proporción de cada tipo de vivienda en el conjunto de la oferta.

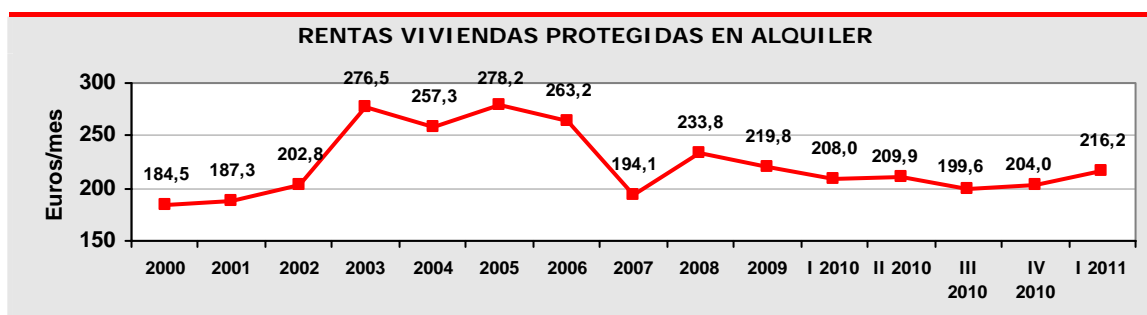
El análisis a largo plazo (ver Gráfico 4.3) pone de manifiesto un retroceso de la renta de alquiler protegido en los últimos años como resultado de una mayor presencia de la modalidad de vivienda social en el conjunto ofertado en alquiler, si bien, en los últimos dos trimestres este promedio se ha visto ligeramente incrementado, como consecuencia de una menor representación de las viviendas sociales en el conjunto de la oferta protegida en alquiler (39% en I-11 frente al 66% en I-10).

Cuadro 4.2 Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2004-2011

	VPO	Viviendas sociales	Total viviendas protegidas
2004	385,4	164,3	257,3
2005	397,5	147,6	278,2
2006	384,9	141,0	263,2
2007	325,3	131,7	194,1
2008	380,3	118,0	233,8
2009	325,0	121,4	219,8
<b>2010</b>	<b>277,0</b>	<b>122,7</b>	<b>204,0</b>
I trimestre 2010	337,9	118,8	208,0
II trimestre 2010	328,1	115,3	209,9
III trimestre 2010	301,7	112,1	199,6
IV trimestre 2010	277,0	122,7	204,0
<b>I trimestre 2011</b>	<b>273,5</b>	<b>125,4</b>	<b>216,2</b>
<b>Tasa variación trimestral (%)</b>	<b>-1,3</b>	<b>2,2</b>	<b>6,0</b>
<b>Tasa variación anual (%)</b>	<b>-19,1</b>	<b>5,6</b>	<b>3,9</b>

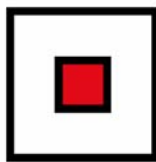
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 4.3 Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2011.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.





### 4.3. Caracterización de la oferta en alquiler

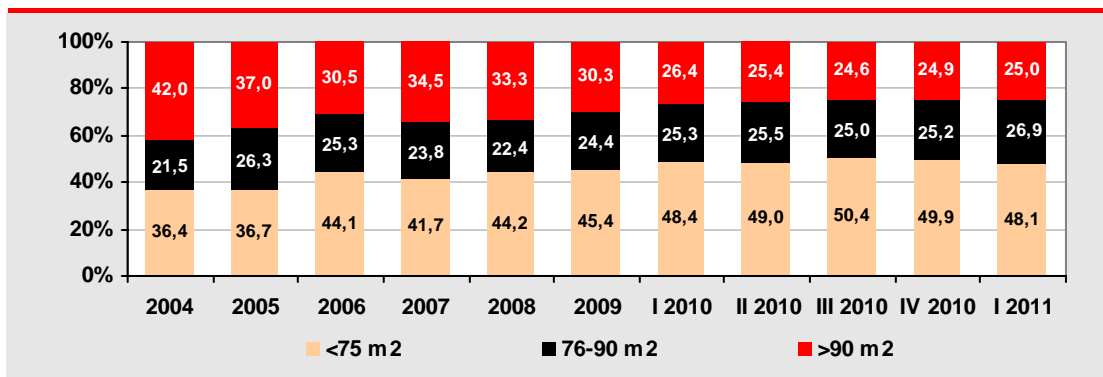
#### 4.3.1. Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler

El tamaño medio de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler es sensiblemente inferior al observado en la misma tipología de viviendas ofertadas en régimen de venta. En concreto, la superficie útil media de las viviendas en alquiler se cifra en 80 m<sup>2</sup> frente a los 88 m<sup>2</sup> de las viviendas usadas ofertadas en venta.

En lo que respecta a la distribución de esta oferta según grandes tramos de superficie se constata que cerca de la mitad de las viviendas tiene un tamaño inferior a los 75 m<sup>2</sup> (48% del total), una cuarta parte tiene una superficie útil superior a los 90 m<sup>2</sup> y el 27% restante tiene un tamaño comprendido entre los 76 y los 90 m<sup>2</sup>.

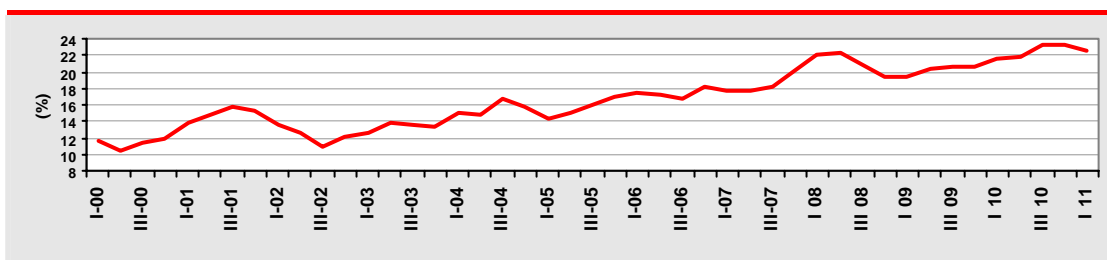
Atendiendo al largo plazo se comprueba un significativo crecimiento de la oferta de viviendas de reducido tamaño. Así, como puede comprobarse en el Gráfico 4.5 la proporción de apartamentos (viviendas cuya superficie no alcanza los 60 m<sup>2</sup>) ha ido progresivamente incrementándose hasta representar el 23% de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler en el primer trimestre de 2011, si bien, hay que mencionar que en el último trimestre sufre un leve retroceso.

Gráfico 4.4 Evolución de la superficie de las viviendas libres en alquiler, 2004-2011

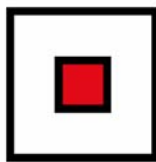


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 4.5 Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m<sup>2</sup> ofertadas en alquiler 2000-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

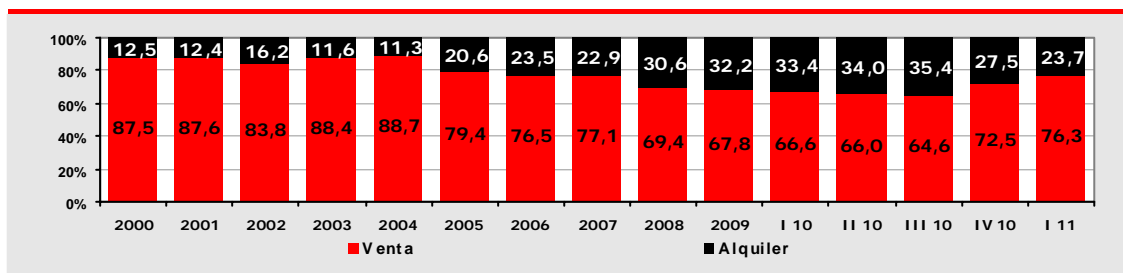


#### 4.3.2. Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta

Del total de viviendas protegidas detectadas en oferta en el primer trimestre de 2011, el 24% corresponde a viviendas en régimen arrendamiento y el 76% a viviendas en venta. Este resultado supone, por segundo trimestre consecutivo, una contracción en la evolución creciente del régimen de alquiler observada en los últimos tres años. Ver Gráfico 4.6.

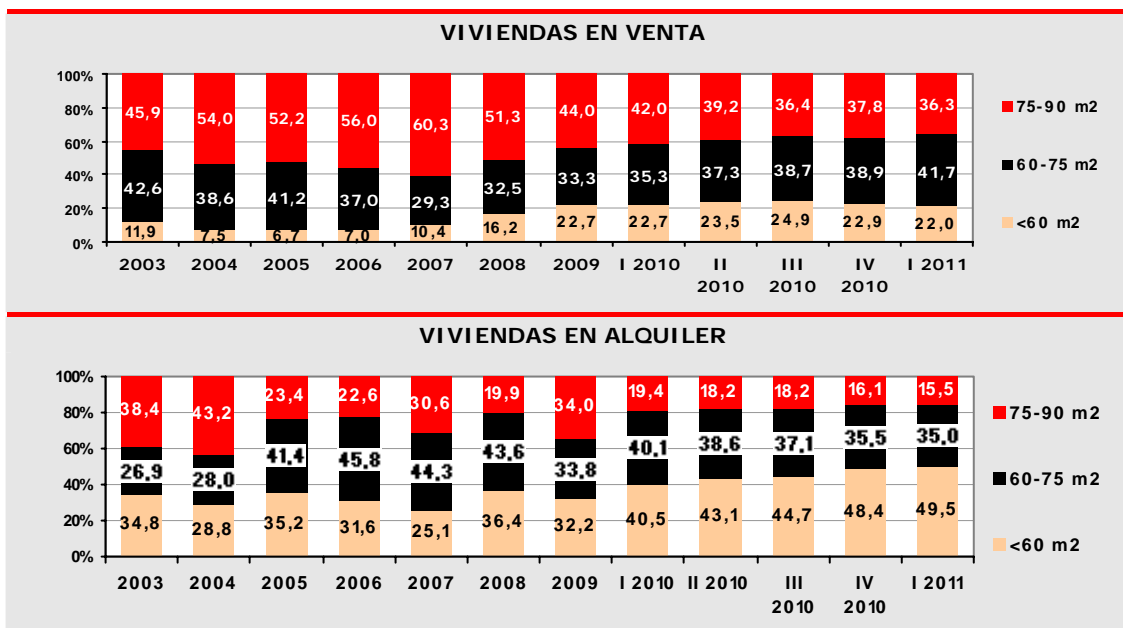
El tamaño medio de las viviendas protegidas en alquiler (64 m<sup>2</sup>) es sensiblemente inferior al de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta (74 m<sup>2</sup>). Asimismo, la proporción de apartamentos (viviendas <60 m<sup>2</sup>) alcanza el 50% de la oferta en alquiler, proporción que se sitúa en el 22% de la oferta protegida en venta.

Gráfico 4.6 Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 2000-2011

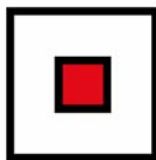


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 4.7 Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 5. ANÁLISIS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

### 5.1. Vivienda nueva libre en venta

En el presente capítulo se procede al análisis de los precios de las viviendas y su evolución en diferentes ámbitos geográficos de estudio: las capitales, los municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas y el resto de municipios de la CAPV.

Las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en las capitales en el primer trimestre de 2011 obtienen un precio medio de 4.341 €/m<sup>2</sup>, esto es, un 11% superior al promedio de las viviendas localizadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales (3.925 €/m<sup>2</sup>) y un 24% más elevado que el promedio del resto de municipios de la CAPV (3.493 €/m<sup>2</sup>).

Atendiendo a la evolución, se ha observado un retroceso en el precio medio registrado en los tres ámbitos geográficos. En concreto, el precio medio de las viviendas ofertadas en las capitales ha experimentado una contracción del 2,5%; el promedio de las viviendas del entorno de las capitales ha retrocedido en mayor medida (-5,6% respecto de IV-10), mientras que la caída del precio medio en el resto de municipios ha sido inferior (-1,8% respecto de IV-10).

Centrando el análisis en las capitales, Bilbao registra el promedio más elevado (5.170 €/m<sup>2</sup>), seguida de Donostia (4.705 €/m<sup>2</sup>), y por último Vitoria (3.760 €/m<sup>2</sup>). En cuanto a la capital vizcaína hay que decir que a pesar de haber registrado una tasa de variación anual positiva, la tendencia de los últimos meses es de claro retroceso.

Por su parte, en Donostia parece haberse contenido la fuerte trayectoria decreciente observada a lo largo de 2010, mostrándose en el primer trimestre de 2011 un descenso más contenido (ver Gráfico 5.2). Hay que tener presente que en esta capital se está asistiendo a un proceso de reducción de la oferta y modificación de su localización dentro de la capital, pasando a ubicarse principalmente en zonas periféricas de la ciudad.

Por último, en lo que respecta a la capital alavesa se constata una mayor estabilidad en el precio medio registrado a lo largo de los últimos dos años que en las capitales vecinas, observándose únicamente leves oscilaciones.

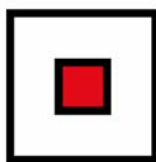
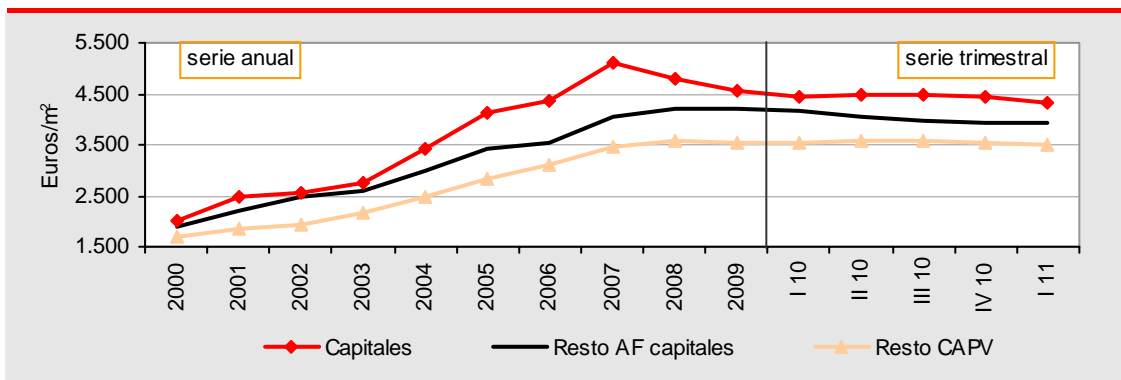
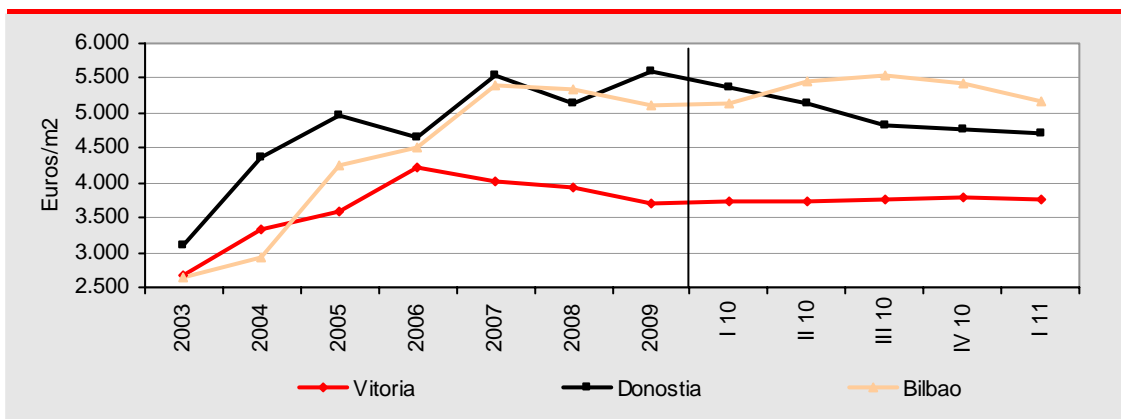


Gráfico 5.1 Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.2 Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en las capitales.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

La distribución de la oferta de vivienda libre de nueva construcción en el primer trimestre de 2011 es tal que las capitales absorben el 22% del total, los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales el 36% y el resto de municipios de la CAPV el 42%. La presencia de esta tipología de vivienda en las capitales se ha reducido en el último año, puesto que en el primer trimestre de 2010 alcanzaba el 29% de la oferta total.

Dentro de las capitales, Bilbao absorbe la mayor parte de la oferta (12% del total), Vitoria acumula un 7% y Donostia tan sólo el 3% restante.

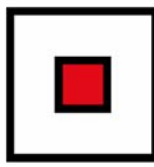
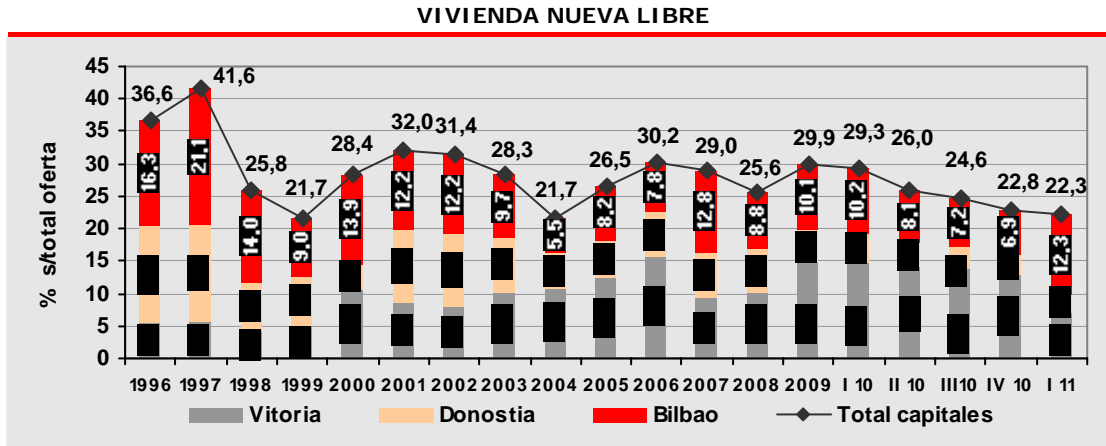


Gráfico 5.3 Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

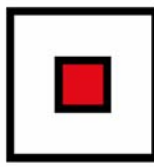
## 5.2. Vivienda usada en venta

El precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en las capitales se cifra en 4.205 €/m<sup>2</sup>, promedio un 16% superior al precio medio de las viviendas localizadas en sus áreas de influencia (3.609 €/m<sup>2</sup>), y un 24% más elevado que el promedio registrado en el resto de municipios de la CAPV (3.390 €/m<sup>2</sup>).

La trayectoria en el último año ha sido creciente en los tres ámbitos geográficos, si bien, el aumento ha sido superior en las áreas funcionales de las capitales excluyendo éstas (+4,3%), que en los otros dos ámbitos geográficos donde se puede hablar más de una contención en el precio medio. En efecto, la tasa de variación anual en las capitales se cifra en un 1% en ambas áreas geográficas: capitales y resto de municipios de la CAPV.

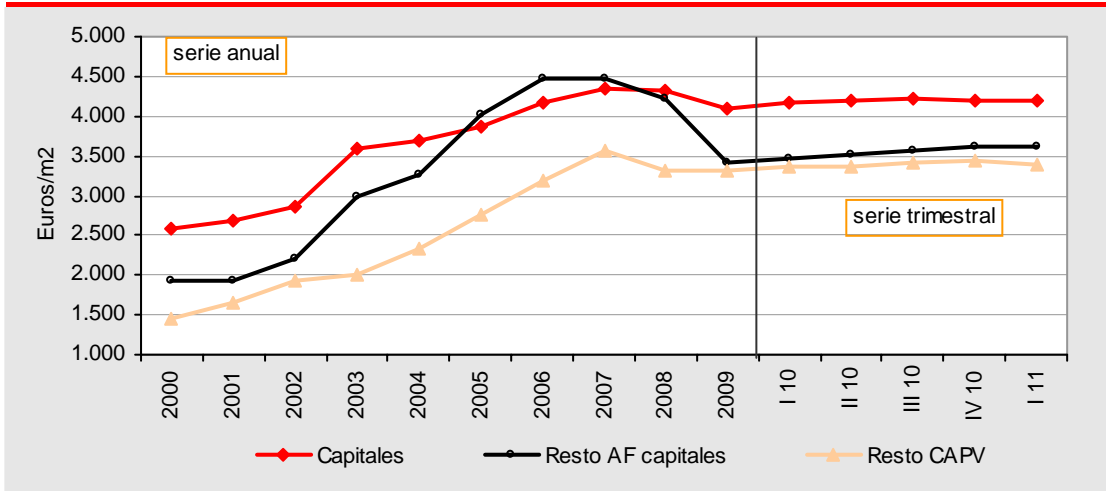
Centrando la atención en las capitales el promedio de Donostia es significativamente más elevado al de las otras dos capitales (ver Gráfico 5.5). Así, las viviendas usadas ofertadas en Donostia alcanzan en promedio los 5.662 €/m<sup>2</sup>, esto es, un 34% superior al promedio de Bilbao (4.238 €/m<sup>2</sup>), y un 68% más elevado que las viviendas ofertadas en Vitoria (3.380 €/m<sup>2</sup>).

En términos de evolución, el promedio de Donostia ha presentado un crecimiento en el último año, +1,9%, y el de Bilbao se ha mantenido (+0,1%). Sin embargo, el precio medio de las viviendas localizadas en Vitoria resulta un 6% inferior al promedio registrado hace un año.



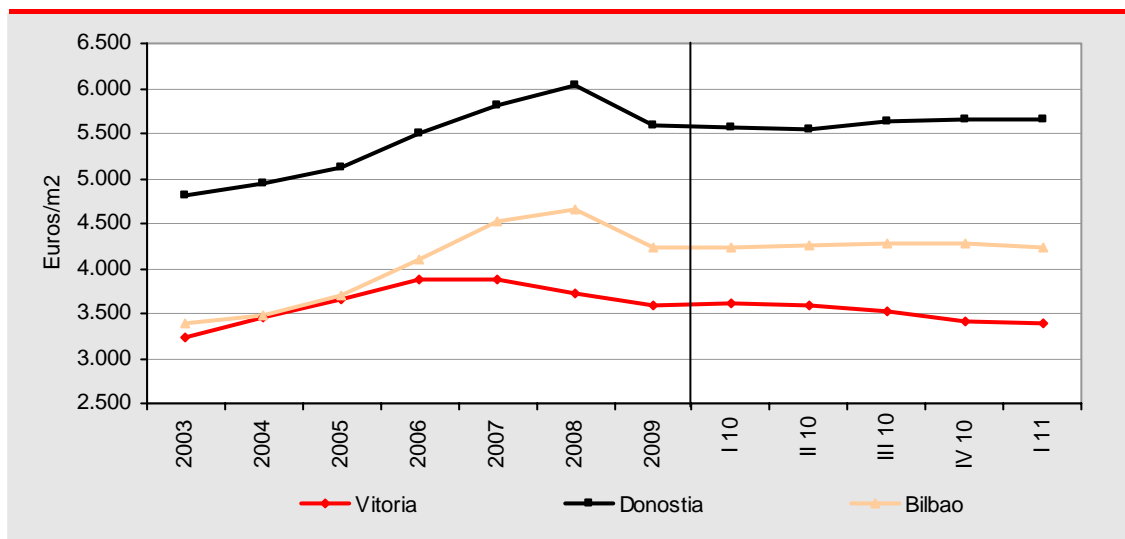
ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

Gráfico 5.4 Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas por ámbitos geográficos.

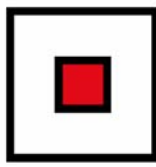


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.5 Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas en las capitales.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

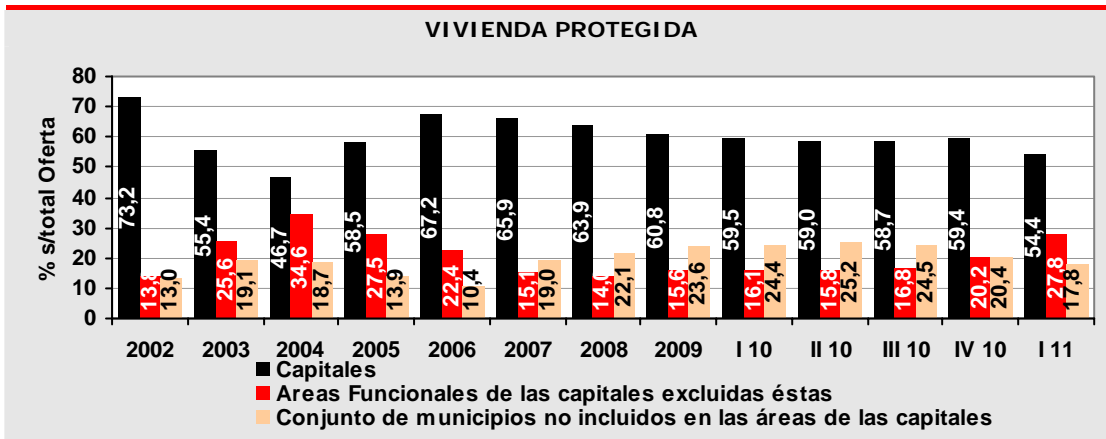


### 5.3. Vivienda protegida de nueva construcción

Las capitales acumulan la mayor parte de la oferta protegida. En concreto, el 54% del conjunto de viviendas protegidas (venta y alquiler) ofertadas en el primer trimestre de 2011 se encuentran ubicadas en las capitales. Los municipios de las áreas funcionales de las capitales concentran el 28%, y el resto de municipios de la CAPV el 18% restante.

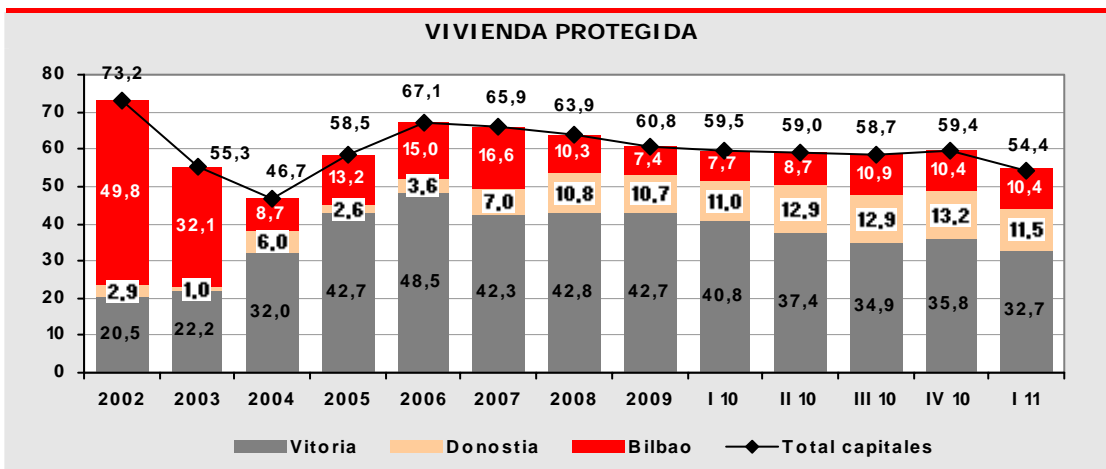
Por otro lado, en el Gráfico 5.7 se puede comprobar el paulatino retroceso de la representación de Vitoria en el conjunto de la oferta protegida. No obstante, aún continúa acumulando un 33% de la oferta total (41% hace un año).

Gráfico 5.6 Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 2002-2011 (venta + alquiler)

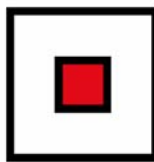


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.7 Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 2002-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 6. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO

### 6.1. Dinámica actual

#### 6.1.1. Calificación de la situación del mercado

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario elaborado a partir de las opiniones de los operadores del sector acerca de la actividad del mercado, se cifra en el primer trimestre de 2011 en 17 puntos en una escala 0-100. Este valor, aunque siempre en un nivel muy bajo, está registrando algunos altibajos en los últimos dos años, de modo que en 2010, los operadores incluso parecían atisbar indicios de mejoría en la actividad del sector, para volver a retroceder posteriormente (17 puntos en I-11 frente a 23 puntos en I-10).

Por Territorios Históricos, se constata un mayor pesimismo entre los operadores alaveses (4 puntos), que entre guipuzcoanos (15 puntos) y vizcaínos (22 puntos). Por su parte, los agentes de la propiedad inmobiliaria (19 puntos) se manifiestan en términos algo más optimistas que los promotores (15 puntos).

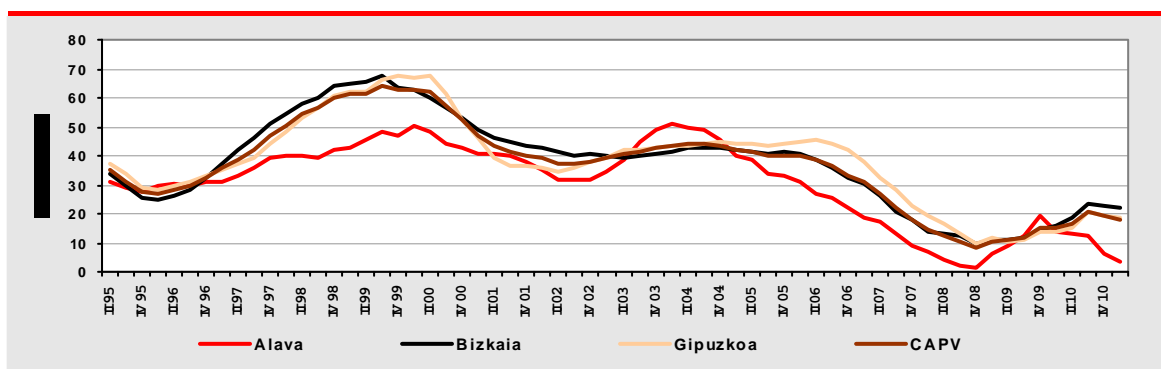
Cuadro 6.1 Índices de dinamismo\* del mercado inmobiliario por Territorio Histórico.

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
III trimestre 2009	15,9	15,5	14,9	<b>15,6</b>
IV trimestre 2009	28,7	18,6	20,6	<b>20,6</b>
I trimestre 2010	15,3	25,6	18,8	<b>22,8</b>
II trimestre 2010	4,8	21,9	16,3	<b>17,5</b>
III trimestre 2010	1,9	27,2	25,8	<b>22,8</b>
IV trimestre 2010	3,0	16,1	16,3	<b>14,6</b>
<b>I trimestre 2011</b>	<b>4,2</b>	<b>21,8</b>	<b>14,8</b>	<b>17,1</b>

\*: Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

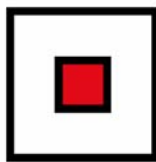
Gráfico 6.1 Evolución de los índices de dinamismo\* por Territorio Histórico, 1995-2011 (Medias móviles-4)



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.





### 6.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

En sintonía con el índice de dinamismo del mercado, y a tenor de las manifestaciones de los operadores del sector, el nivel de ventas ha sido inferior al registrado el trimestre pasado, encadenando además cuatro trimestres consecutivos de retrocesos.

En concreto, el índice que mide la evolución de las ventas se cifra en 43 puntos en una escala 0-100 (59 puntos en el primer trimestre de 2010).

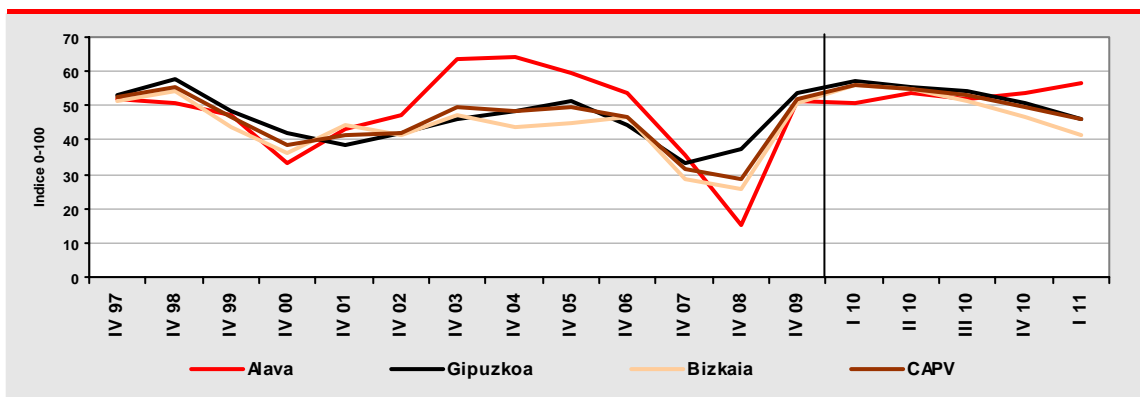
**Cuadro 6.2 Evolución de las ventas\* respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico.**

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
III trimestre 2009	53,2	53,3	55,3	<b>53,9</b>
IV trimestre 2009	57,5	56,6	59,2	<b>58,2</b>
I trimestre 2010	42,9	64,0	58,0	<b>58,5</b>
II trimestre 2010	60,2	45,6	48,0	<b>49,0</b>
III trimestre 2010	48,1	39,9	52,0	<b>45,8</b>
IV trimestre 2010	64,4	38,3	45,2	<b>45,0</b>
<b>I trimestre 2011</b>	<b>53,8</b>	<b>41,6</b>	<b>39,9</b>	<b>43,4</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

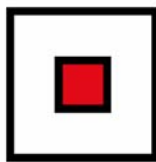
**Gráfico 6.2 Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico (Medias móviles-4).**



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

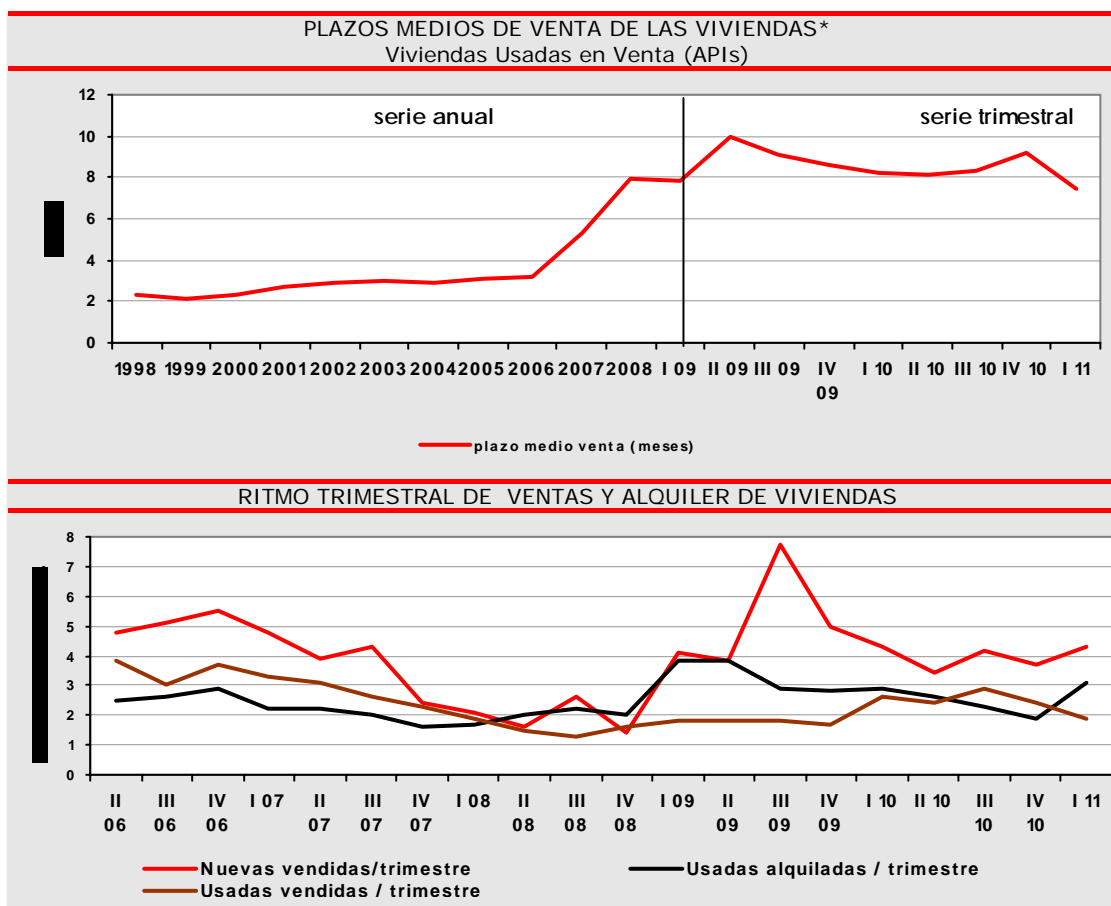
En lo que respecta al plazo medio necesario para vender una vivienda, los agentes de la propiedad inmobiliaria sitúan, por término medio, en 7,5 meses este espacio de espera



para poder hacer efectiva la compraventa. Este plazo apuntado por los agentes inmobiliarios supone un importante acortamiento en los periodos de espera respecto del plazo medio señalado el trimestre pasado, por lo que aparentemente no guarda coherencia con la desfavorable evolución de las ventas percibida por los mismos agentes inmobiliarios. Téngase en cuenta además, que el ritmo de ventas de vivienda usada ha sufrido un nuevo descenso en el último trimestre después del fuerte incremento registrado el pasado trimestre, siendo además el menor valor registrado en los últimos dos años.

Por su parte, el ritmo de ventas de las viviendas de nueva construcción ha experimentado un incremento en el último trimestre igualando el valor registrado hace un año (4,3 viv./trimestre). Asimismo, se ha incrementado el ritmo de alquiler de las viviendas usadas (3,1 viv./trimestre).

Gráfico 6.3 Plazos medios de venta de las viviendas\* y Ritmos trimestrales de ventas



\* Meses necesarios para vender una vivienda

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

### 6.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

Son muchos los factores que pueden ejercer una influencia en uno u otro sentido en la actividad del mercado inmobiliario. Tradicionalmente, los reducidos tipos de interés y una

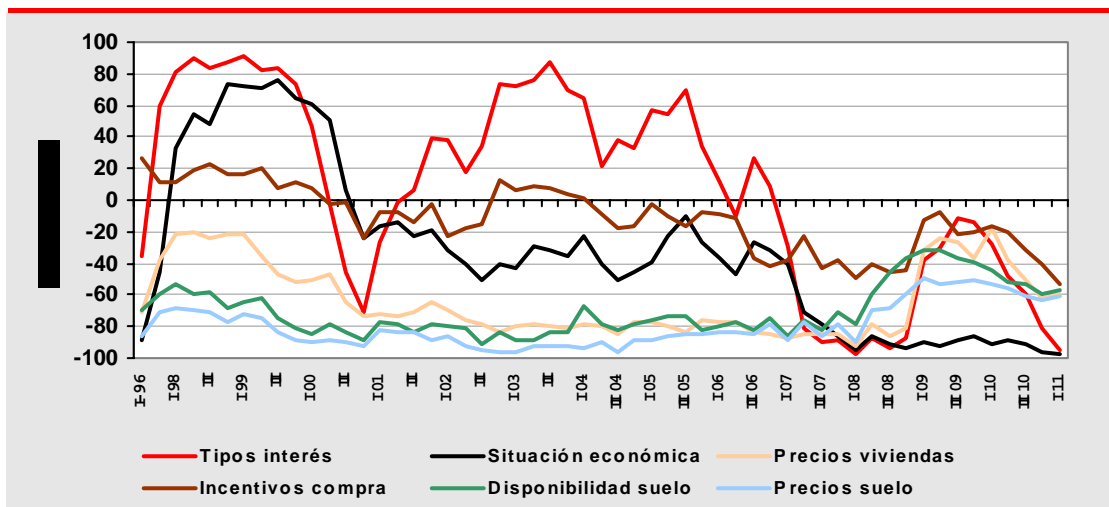


favorable coyuntura económica habían contribuido a movilizar el mercado, pero en la situación actual las dificultades para acceder a financiación, unido a los sucesivos incrementos que han encadenado recientemente los tipos de interés, hacen que en la actualidad ningún elemento se constituya en dinamizador del mercado.

Así, a través de la Encuesta de Oferta Inmobiliaria los operadores del sector han sido consultados acerca de su opinión sobre un conjunto de posibles factores que pueden ejercer una influencia en el mercado y, efectivamente, los operadores inmobiliarios consideran que ningún elemento es capaz de reactivar un mercado en una situación de absoluta paralización.

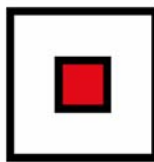
En el Gráfico 6.4, se presenta la evolución de la influencia ejercida por los diferentes factores en opinión de los operadores del sector. Como puede comprobarse, todos los elementos planteados ejercerían una influencia negativa en la actividad del mercado, siendo la situación económica, y los tipos de interés los factores más claramente limitadores de la actividad en el momento actual.

Gráfico 6.4 Factores influyentes en la dinámica del mercado



\* Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y 100 (máxima influencia positiva)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

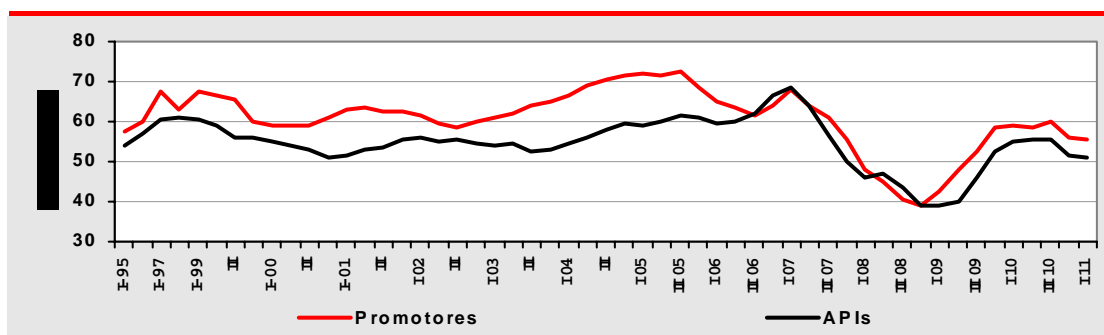


## 6.2. Perspectivas

### 6.2.1. Previsión de evolución de las ventas

En lo que respecta a las perspectivas de evolución de las ventas en el corto plazo, los operadores del sector han rebajado las expectativas de mejora respecto de las previsiones efectuadas en la primera parte de 2010. Así, como puede apreciarse con claridad en el Gráfico 6.5 las expectativas de los operadores del sector comenzaron a mostrar una progresiva mejoría en la última parte de 2009, mientras que en los últimos dos trimestres este incremento se ha contenido, tendiendo incluso al empeoramiento.

Gráfico 6.5 Evolución de los índices de previsión de ventas\* (Medias móviles-4)



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

### 6.2.2. Previsión de evolución de los precios

Por su parte, los operadores del sector auguran aún algún leve descenso de los precios para el próximo año. En concreto, el índice de previsión de evolución de los precios se cifra en 42 puntos en una escala 0-100, oscilando entre los 43 puntos que otorgan los promotores a este indicador, haciendo referencia al mercado de nueva construcción, y los 41 puntos de los APIs en lo que respecta, principalmente, al segmento de vivienda usada.

Cuadro 6.3 Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos.

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
III trimestre 2009	37,2	37,4	38,8	<b>38,1</b>
IV trimestre 2009	41,7	38,8	41,6	<b>40,0</b>
I trimestre 2010	39,6	44,7	41,4	<b>42,6</b>
II trimestre 2010	35,5	42,6	38,7	<b>39,8</b>
III trimestre 2010	39,1	41,2	41,7	<b>41,0</b>
IV trimestre 2010	45,3	40,0	39,2	<b>40,3</b>
<b>I trimestre 2011</b>	<b>38,5</b>	<b>46,3</b>	<b>37,3</b>	<b>42,2</b>

\* Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

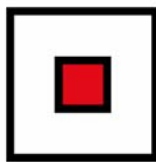
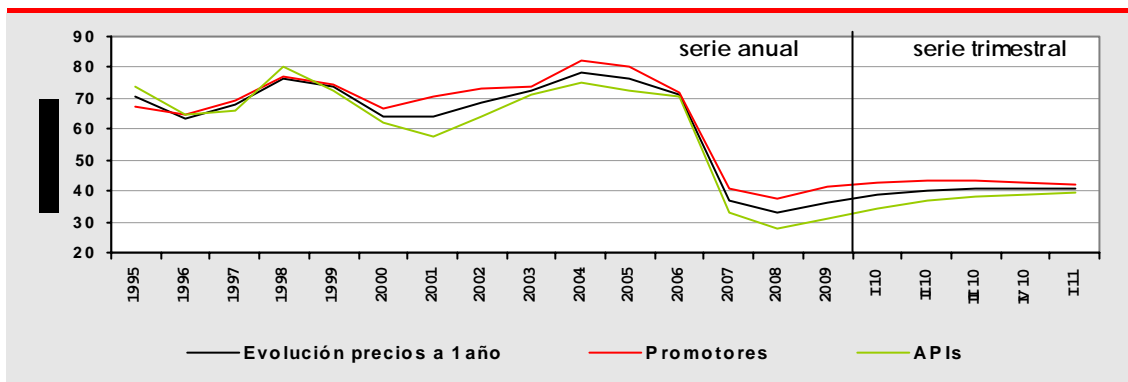


Gráfico 6.6 Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista. (Medias móviles-4).

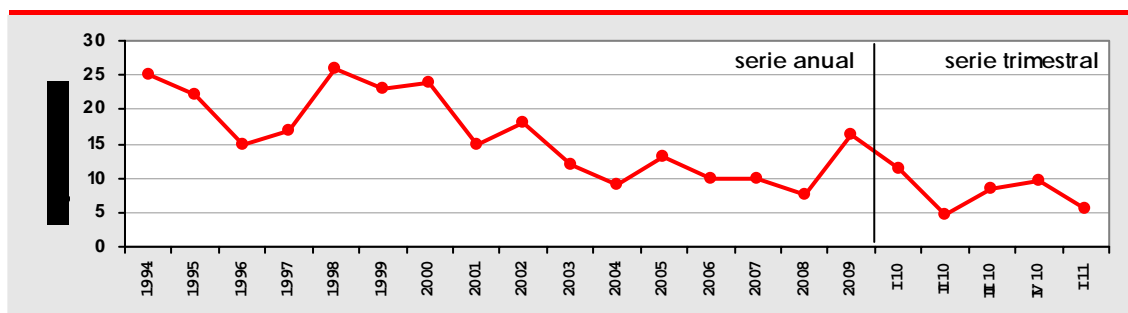


(\*) Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios).  
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

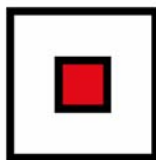
### 6.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

Finalmente, los promotores inmobiliarios son consultados acerca de sus expectativas de poner nuevas promociones de viviendas en el mercado en el próximo trimestre. Atendiendo a los resultados obtenidos en el primer trimestre de 2011, un 5,6% de los promotores consultados prevén poner nuevas viviendas en el mercado en el segundo trimestre de 2011.

Gráfico 6.7 Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 7. ANEXO METODOLÓGICO

La metodología utilizada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. Se realiza una prospección entre el colectivo de promotores, captando para la Encuesta a todos aquellos con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); asimismo se recoge información de una muestra de 125 agentes inmobiliarios.

A través de la Encuesta se recoge de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas, mientras que en los APIs tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Por otro lado, los operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y perspectivas del mercado inmobiliario.

En el informe se presentan todos los datos, con la salvedad del capítulo 6, en forma de 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.

Por otro lado, es preciso recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados<sup>2</sup>, de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos 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 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.

---

<sup>2</sup> 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.