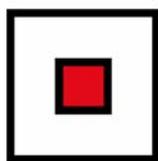


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Estadística de OFERTA INMOBILIARIA 4º trimestre 2011

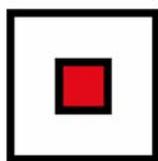


Marzo 2012



ÍNDICE

1.	EL TRIMESTRE EN UN VISTAZO	5
2.	PRINCIPALES INDICADORES DE LA OFERTA DE VIVIENDA	7
2.1.	Precios de las viviendas en venta	7
2.2.	Rentas de las viviendas de alquiler.....	10
2.3.	Volumen de viviendas en oferta.....	12
3.	OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA	14
3.1.	Precios del mercado libre	14
3.1.1.	Viviendas de nueva construcción	14
3.1.2.	Viviendas usadas en venta	20
3.2.	Precios del mercado protegido.....	23
3.3.	Caracterización de la oferta en venta	24
3.4.	Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos	25
4.	OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER.....	27
4.1.	Rentas del mercado libre	27
4.2.	Rentas del mercado protegido	29
4.3.	Caracterización de la oferta en alquiler	30
4.3.1.	Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler	30
4.3.2.	Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta.....	31
5.	ANÁLISIS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	33
5.1.	Vivienda nueva libre en venta	33
5.2.	Vivienda usada en venta.....	36
5.3.	Vivienda protegida de nueva construcción.....	38
6.	DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO.....	40
6.1.	Dinámica actual.....	40
6.1.1.	Calificación de la situación del mercado.....	40
6.1.2.	Evolución de las ventas y plazos de materialización	41
6.1.3.	Factores influyentes en la dinámica del mercado	44
6.2.	Perspectivas.....	45
6.2.1.	Previsión de evolución de las ventas	45
6.2.2.	Previsión de evolución de los precios	46
6.2.3.	Previsión de inicio de nuevas promociones.....	47
7.	ANEXO METODOLÓGICO	48



ÍNDICE DE CUADROS

	Página
Cuadro 1.1	Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV. 6
Cuadro 2.1	Evolución del precio por m ² útil según tipo de vivienda en la CAPV. 7
Cuadro 3.1	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.... 14
Cuadro 3.2	Precio por m ² útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos 20
Cuadro 3.3	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas protegidas en venta por Territorios Históricos 23
Cuadro 4.1	Rentas mensuales de las viviendas usadas libres ofertadas en régimen de alquiler por Territorios Históricos 27
Cuadro 4.2	Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2004-2011 29
Cuadro 6.1	Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico..... 40
Cuadro 6.2	Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico 41
Cuadro 6.3	Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos..... 46

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Página
Gráfico 2.1	Evolución del precio por m ² cuadrado útil y de las tasas de variación anuales según tipo de vivienda..... 8
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 ² y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 2002-2011 Ofertadas en régimen de alquiler..... 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 13
Gráfico 3.1	Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas nuevas libres en venta en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas en venta de la CAPV 15
Gráfico 3.2	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH..... 16
Gráfico 3.3	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio (%)..... 16
Gráfico 3.4	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres según acabado de la vivienda 17
Gráfico 3.5	Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas y peso relativo de cada tipo de vivienda sobre el total de viviendas nuevas libres en venta..... 18
Gráfico 3.6	Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas usadas en venta 21
Gráfico 3.7	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH 22
Gráfico 3.8	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio (%)... 22
Gráfico 3.9	Comparativa del precio por m ² de las viviendas protegidas y las nuevas libres..... 23

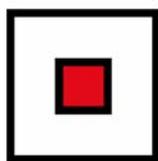
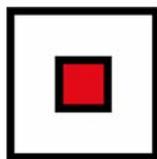


Gráfico 3.10	Evolución de la superficie útil (m ²) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2011	24
Gráfico 3.11	Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2011	24
Gráfico 3.12	Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico	25
Gráfico 3.13	Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico	26
Gráfico 4.1	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler	28
Gráfico 4.2	Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 2006-2011	28
Gráfico 4.3	Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2011	30
Gráfico 4.4	Evolución de la superficie de las viviendas libres en alquiler, 2004-2011	30
Gráfico 4.5	Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m ² ofertadas en alquiler 2000-2011	31
Gráfico 4.6	Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 2000-2011	32
Gráfico 4.7	Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2011	32
Gráfico 5.1	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos	34
Gráfico 5.2	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres en las capitales	35
Gráfico 5.3	Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2011	36
Gráfico 5.4	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbitos geográficos	37
Gráfico 5.5	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas en las capitales.	38
Gráfico 5.6	Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 2002-2011 (venta + alquiler)	39
Gráfico 5.7	Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 2002-2011	39
Gráfico 6.1	Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico, 2005-2011 (Medias móviles-4)	41
Gráfico 6.2	Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	42
Gráfico 6.3	Plazos medios de venta de las viviendas y Ritmos trimestrales de ventas	43
Gráfico 6.4	Factores influyentes en la dinámica del mercado	44
Gráfico 6.5	Evolución de los índices de previsión de ventas* (Medias móviles-4)	45
Gráfico 6.6	Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista. (Medias móviles-4) ...	46
Gráfico 6.7	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.	47



1. EL TRIMESTRE EN UN VISTAZO

La estadística de Oferta Inmobiliaria presenta trimestralmente la evolución de los precios promedio y el volumen de la oferta de vivienda en la CAPV. A la hora de analizar los resultados que se incluyen en este informe se debe tener presente que la vivienda es un bien singular caracterizado por su heterogeneidad, de modo que en su precio ofertado inciden diversos factores que pueden explicar el nivel de su precio, como la localización o la tipología de la misma, según diversas variables.

En el caso de las viviendas libres de nueva construcción en este cuarto trimestre de 2011 el precio promedio de las viviendas en oferta de venta por metro cuadrado útil ha alcanzado los 3.770 €/m², manteniendo la tendencia decreciente observada en esta Estadística en los últimos doce meses (-2,8%).

El precio promedio de la vivienda usada en venta se sitúa en 3.842 €/m² en este cuarto trimestre de 2011, registrándose un decremento del 1,3% respecto al cuarto trimestre del 2010, superior a la reducción del 0,4% observada en el trimestre precedente.

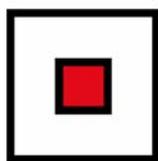
Independientemente del tipo de vivienda en oferta que se analice, la presente Estadística continúa poniendo de manifiesto un ajuste moderado en los precios de las viviendas ofertadas. Es por ello por lo que, en el contexto de notable atonía en el que se encuentra el mercado de la vivienda, continúa incrementándose el stock de vivienda en venta en el conjunto de la CAPV.

Por tanto, los resultados de este cuarto trimestre de 2011 suponen el mantenimiento de las tendencias ya registradas en los últimos trimestres al estudiar la evolución de los precios en el medio y largo plazo. De esta forma, en relación a 2007 se registran tasas de reducción de los precios de la vivienda libre ofertada nueva y usada del 8,4% y del 11,8% respectivamente.

En el mercado de vivienda protegida, el promedio del precio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en el cuarto trimestre de 2011 se sitúa en los 1.532 €/m², el 3,9% superior al promedio registrado hace un año.

El mercado de alquiler libre registra un decremento del 2,7% en los últimos doce meses en la renta media hasta situarse algo por debajo de los 900 euros mensuales (896 euros), lo que supone el mantenimiento de la tendencia decreciente de largo plazo que se observaba en los últimos trimestres.

La renta media de alquiler de viviendas protegidas alcanza los 279 €/mes. Esta renta promedio se alcanza ponderando las viviendas de VPO cuya renta media es de 332 € mensuales y la renta promedio de las viviendas sociales que se sitúa en 135 €/mes.



Las perspectivas de evolución del mercado inmobiliario han registrado una leve mejoría en este cuarto trimestre de 2011, aunque por el momento no es suficiente para confirmar una modificación significativa en la percepción sobre la situación de estancamiento y de perspectivas negativas en la evolución de las ventas y el dinamismo del mercado que muestra una mirada a más largo plazo de los indicadores. La situación económica, las altas tasas de desempleo y las dificultades de acceso al crédito están lastrando las posibilidades de reactivación del mercado de la vivienda.

Cuadro 1.1 Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV.

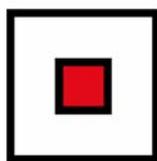
MERCADO LIBRE	4º trimestre 2010	3er trimestre 2011	4º trimestre 2011	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. anual
1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA				
Nº viviendas en venta	4.596	5.212	5.549	20,7%
Precio/m ² (€)	3.877	3.809	3.770	-2,8%
Precio/m ² – vivienda tipo*(€)	3.496	3.457	3.448	-1,4%
2. VIVIENDA USADA EN VENTA				
Nº viviendas en venta	18.184	27.762	29.882	- (***)
Precio/m ² (€).	3.891	3.858	3.842	-1,3%
3. VIVIENDA USADA EN ALQUILER				
Renta/mes (€).	922	904	896	-2,8%
3. INDICES DEL MERCADO**				
Dinamismo	14,6	8,9	9,5	-5,1
Previsión de ventas	46,9	51,6	49,0	2,1
Previsión precios (a 1 año)	40,3	37,9	33,5	-6,8
MERCADO PROTEGIDO	4º 2010	3er 2011	4º 2011	% anual
1. VOLUMEN DE VIVIENDAS				
Nº de viviendas totales	3.899	6.977	6.847	75,6%
Nº de viviendas en venta.	2.763	6.209	6.134	122,0%
Nº de viviendas en alquiler	1.136	768	713	-37,2%
% alquiler sobre el total en oferta	29,1	11,0	10,4	-18,7
2. PRECIOS VIVIENDAS EN VENTA				
Precio/m ² VPO (€)	1.474	1.515	1.532	3,9%
3. RENTAS VIVIENDAS EN ALQUILER				
Renta/mes vivienda social (€)	123	137	135	9,8%
Renta/mes VPO (€)	277	297	332	19,9%

(*) Vivienda nueva, plurifamiliar, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado normal y de superficie comprendida entre 60 y 90 m².

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

(***) A partir de 2011 con el ánimo de mejorar la calidad de la información estadística ofrecida, se ha incrementado la muestra de agencias inmobiliarias incluidas en el estudio lo que, se ha traducido, a falta de un proceso de elevación, en un notable aumento del número de viviendas ofertadas. Es por ello por lo que si se quiere estimar la variación del número de viviendas usadas en oferta entre 2010 y 2011 es necesario analizar exclusivamente la información asociada a las agencias inmobiliarias que son comunes a la muestra de un trimestre del año 2011 y el mismo trimestre del año 2010. En el caso de este cuarto trimestre de 2011 el incremento del número de viviendas usadas ofertadas en relación al cuarto trimestre de 2010 se ha situado en el 5,02%

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



2. PRINCIPALES INDICADORES DE LA OFERTA DE VIVIENDA

2.1. Precios de las viviendas en venta

Las viviendas libres de nueva construcción en oferta en el cuarto trimestre de 2011 alcanzan un precio medio por metro cuadrado útil de 3.769,5 €/m², promedio que se ha reducido un 1% respecto al tercer trimestre, y acumula un 2,8% de caída respecto al mismo periodo del año anterior. Realizando un análisis de largo plazo se observa que la reducción del precio promedio del metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre en venta se ha situado en el 8,4% desde su nivel más elevado, que se registró en 2007, cuando alcanzaba un precio de 4.113,2 €/m².

Por su parte, el precio medio del metro cuadrado útil de las viviendas usadas en oferta, 3.841,6 €/m², ha sufrido un ligero descenso en el cuarto trimestre de 2011 respecto al trimestre anterior (-0,4%), así como, en mayor medida, sobre el mismo periodo del año anterior (-1,3%). En términos comparativos con el año 2007, en el que se registró el precio promedio más elevado (4.356,4 €/m²), se constata una reducción del 11,8%.

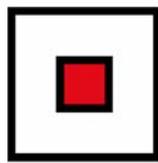
En lo que respecta al mercado protegido, el precio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en el cuarto trimestre de 2011 se sitúa en los 1.532,3 €/m², registrando un incremento del 1,1% en el último trimestre, y de casi un 4% respecto al promedio de hace un año. Este precio continúa su tendencia al alza registrada desde comienzos de 2010.

Cuadro 2.1 Evolución del precio por m² útil según tipo de vivienda en la CAPV.

€/m ²	VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA	
	Total libre *	Usada	Nueva libre	Vivienda tipo		
Datos anuales						
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	
Datos trimestrales						
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	
2011 I trimestre	3.871,3	3.880,1	3.832,1	3.475,4	1.493,4	
2011 II trimestre	3.857,8	3.863,8	3.828,0	3.475,4	1.499,8	
2011 III trimestre	3.850,1	3.857,9	3.808,5	3.457,0	1.514,9	
2011 IV trimestre	3.830,3	3.841,6	3.769,5	3.447,7	1.532,3	
Tasa trimestral	-0,5	-0,4	-1,0	-0,3	1,1	
Tasa anual	-1,5	-1,3	-2,8	-1,4	3,9	

(*) Nueva y usada

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



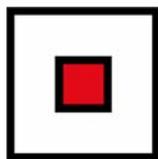
El Gráfico 2.1 refleja la evolución del precio medio del m² útil de la vivienda ofertada en la CAPV desde el año 2000. En el mismo se observa una significativa estabilidad en la trayectoria del precio ofertado en los dos últimos años, frente al notable crecimiento que se pudo apreciar hasta 2007 y la disminución significativa de los precios promedio entre 2007 y 2009, especialmente en el caso de la vivienda usada.

Gráfico 2.1 Evolución del precio por m² cuadrado útil y de las tasas de variación anuales según tipo de vivienda



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

El precio medio de la vivienda nueva libre ofertada en venta en la CAPV en el cuarto trimestre de 2011 es de 308.300 €. En términos evolutivos, la diferencia respecto al trimestre anterior es de 3.500 €, es decir, el precio ha disminuido un 1,1% en los últimos tres meses y un 3,1% si se tienen en cuenta los últimos doce meses.



Esta caída ha afectado de manera desigual a los tres Territorios: es Álava el territorio donde el precio medio de la vivienda nueva libre (280.300 €) se contrae en mayor medida, un 2,2% en el último trimestre y un 4,7% en el último año. En Gipuzkoa el precio medio por vivienda (325.700 €) es el más elevado de la CAPV, aunque se ha reducido un 0,7% respecto al trimestre anterior y un 3,3% en los últimos doce meses. Por su parte, en el caso de Bizkaia el precio medio de la vivienda nueva libre (305.800 €) se ha reducido en menor medida en comparación con el resto de Territorios, un 0,8% en los últimos tres meses y un 2,3% en el último año.

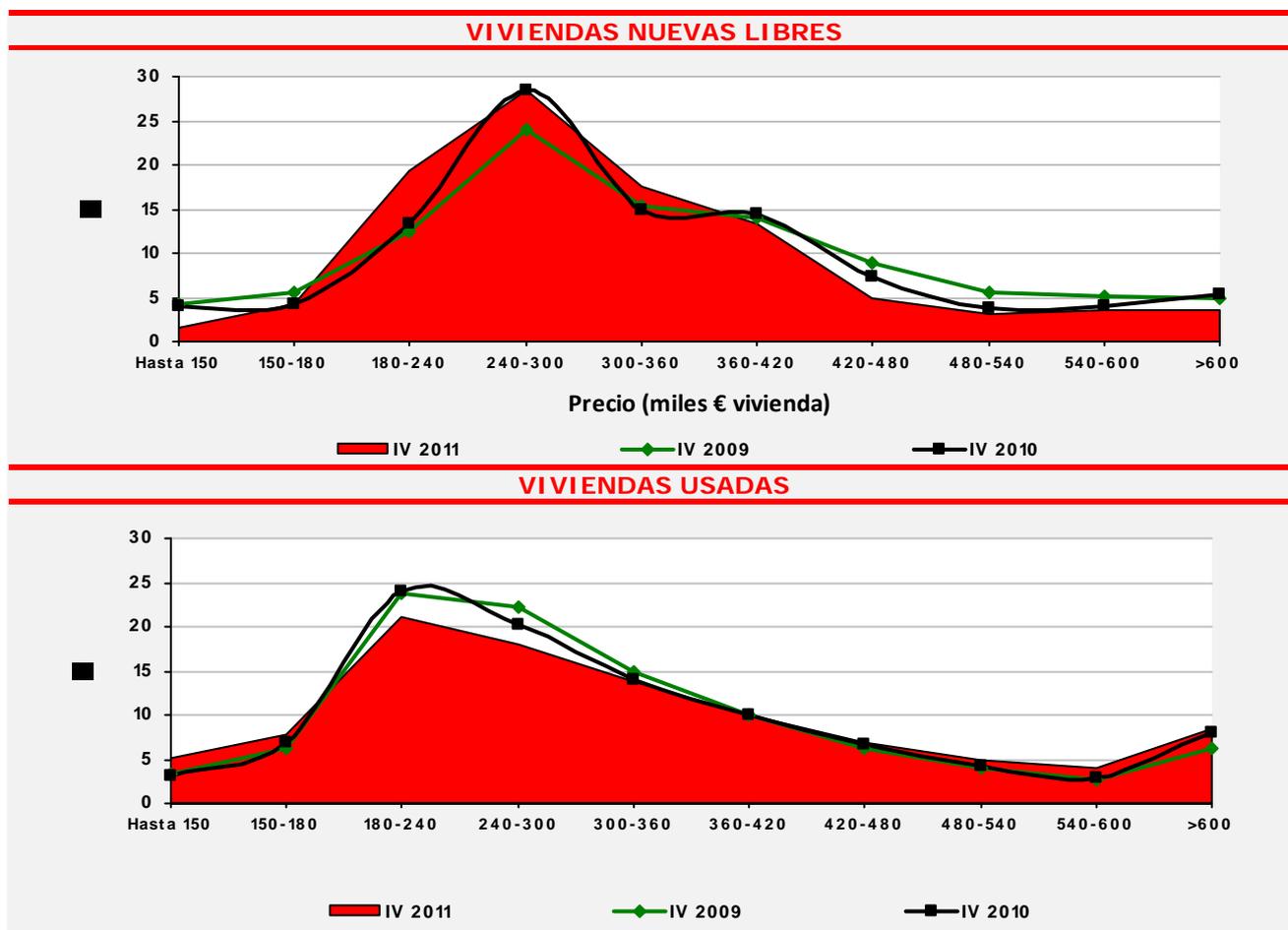
En el mercado de segunda mano, el precio medio de la vivienda ofertada (340.200 €) apenas se ve alterado en el último trimestre cuando registra una moderada caída del 0,1% , mientras acumula un incremento del 3% en los últimos doce meses.

Por territorios, en Álava el precio medio de la vivienda usada en este cuarto trimestre de 2011 (269.100 €) disminuye en un 0,4% respecto al tercer trimestre de 2011 y acumula una caída del 1,3% en el último año. Gipuzkoa registra un retroceso del precio promedio (379.400 €) superior al observado en el resto de territorios en los últimos tres meses (1,7%), y una caída del 4,8% respecto al año anterior. Por el contrario, en Bizkaia el precio medio de la vivienda usada (344.300 €) sigue ascendiendo, registrándose un aumento del 0,6% respecto al trimestre anterior y del 5,7% en los últimos doce meses.

No obstante, no hay que perder de vista que el precio medio se obtiene de promediar viviendas heterogéneas y con una gran dispersión de precios. Atendiendo a dicha dispersión, en el gráfico 2.2 se observa cómo la mayor parte de las viviendas en venta se ofertan en precios inferiores a los 300.000 euros, tanto en el caso de la vivienda nueva libre como de la usada. En todo caso, mientras que apenas hay oferta de vivienda por debajo de los 180.000 euros en la CAPV, es muy significativa la importancia relativa de las viviendas ofertadas en precios superiores a los 400.000 euros.



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

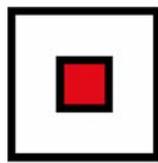


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

2.2. Rentas de las viviendas de alquiler

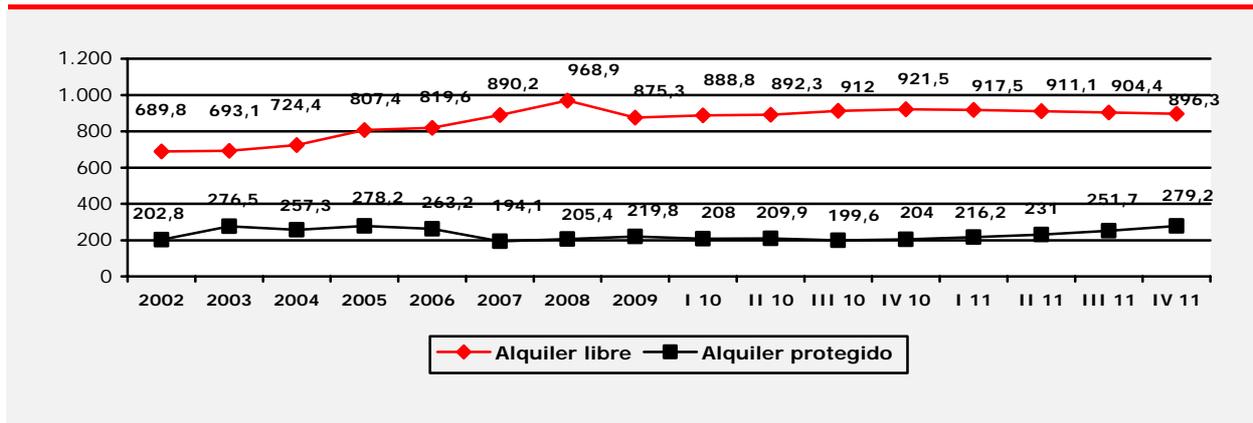
Centrando el análisis en el mercado de alquiler, el conjunto de viviendas usadas pertenecientes a particulares y puestas en el mercado a través de agentes de la propiedad inmobiliaria alcanza una renta media de 896 € mensuales en el cuarto trimestre de 2011. Este promedio representa una caída del 2,7% respecto al año anterior y del 0,9% sobre la renta media registrada en el trimestre anterior. Por tanto, se aprecia una tendencia decreciente en la evolución de la renta, aunque de carácter moderado, que se mantiene a lo largo de los últimos trimestres.

Desde una perspectiva de largo plazo, se constata una reducción de la renta media en la CAPV de un 7,5% en términos nominales desde los 968,9 € de media registrados en 2007 coincidiendo con los momentos más altos del ciclo, hasta los referidos 896 € mensuales en el cuarto trimestre de 2011.



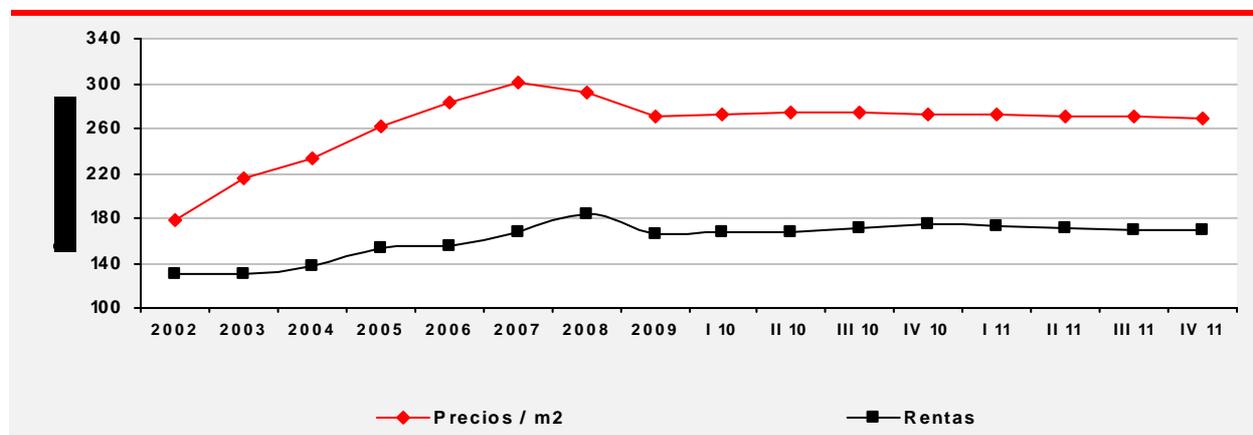
En cambio, la evolución del mercado de alquiler protegido resulta significativamente diferente al libre. De este modo, la renta media del alquiler de la vivienda protegida se eleva un 10,9% en el último trimestre y hasta un 36,8% en el último año, situándose en 279 €/mes, renta media que resulta de la ponderación de 332 €/mes de las VPO y 135 €/mes de la vivienda social.

Gráfico 2.3 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler

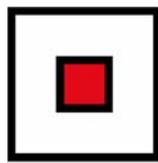


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.4 Evolución de los índices de los precios/m² y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 2002-2011 Ofertadas en régimen de alquiler



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



2.3. Volumen de viviendas en oferta¹

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.

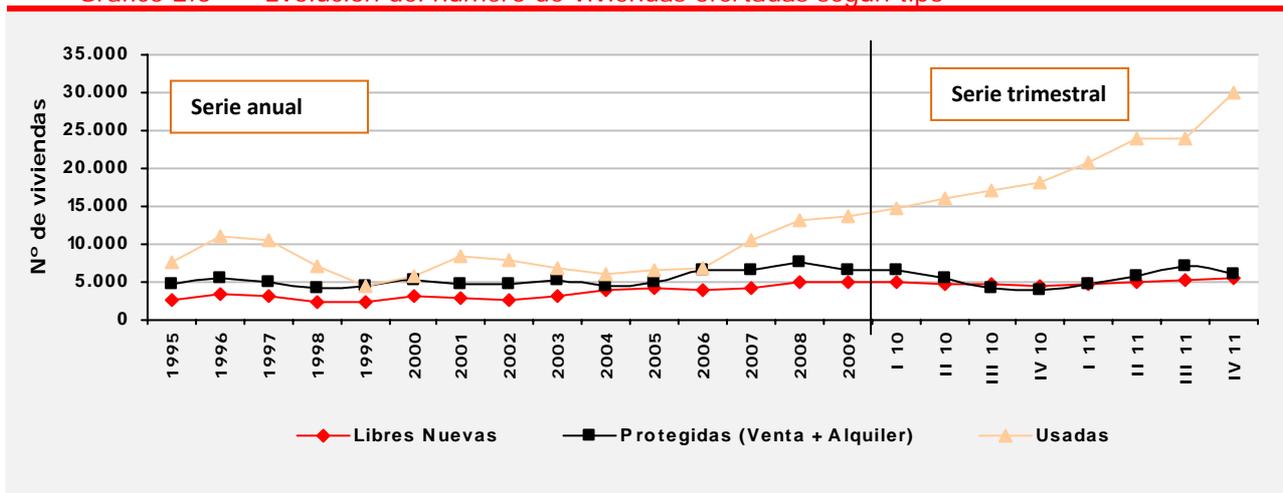
Así, en la coyuntura actual se comprueba un continuo incremento del stock de viviendas usadas en venta, que es claro reflejo de las crecientes dificultades fundamentalmente vinculadas al contexto de crisis económica y de problemas de acceso al crédito que afectan a la venta de viviendas.

En concreto, en el caso de la vivienda nueva libre en este cuatro trimestre de 2011 se detectan un total de 5.549 viviendas en venta, lo que representa un incremento del 6,5% respecto al tercer trimestre de 2011.

En el caso de la vivienda usada en venta, el número total de viviendas en oferta se eleva a 29.882, apreciándose un incremento significativo en relación al tercer trimestre de 2011 que alcanza una tasa del 7,6% y que resulta incluso superior al observado en el caso de la vivienda nueva.

La composición de la muestra de viviendas que constituye la base de la Estadística de precios del cuarto trimestre de 2011 es la siguiente: 71,7% viviendas usadas (68,1% en venta y 3,6% en alquiler), 12,6% viviendas libres de nueva construcción y 15,6% viviendas de protección pública (14% en venta y 1,6% en alquiler).

Gráfico 2.5 Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

¹ A partir de 2011 con el ánimo de mejorar la calidad de la información estadística ofrecida, se ha incrementado la muestra de agencias inmobiliarias incluidas en el estudio lo que se ha traducido, a falta de un proceso de elevación, en un notable aumento entre 2010 y 2011 del número de viviendas usadas ofertadas.

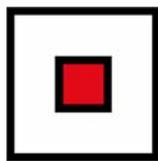
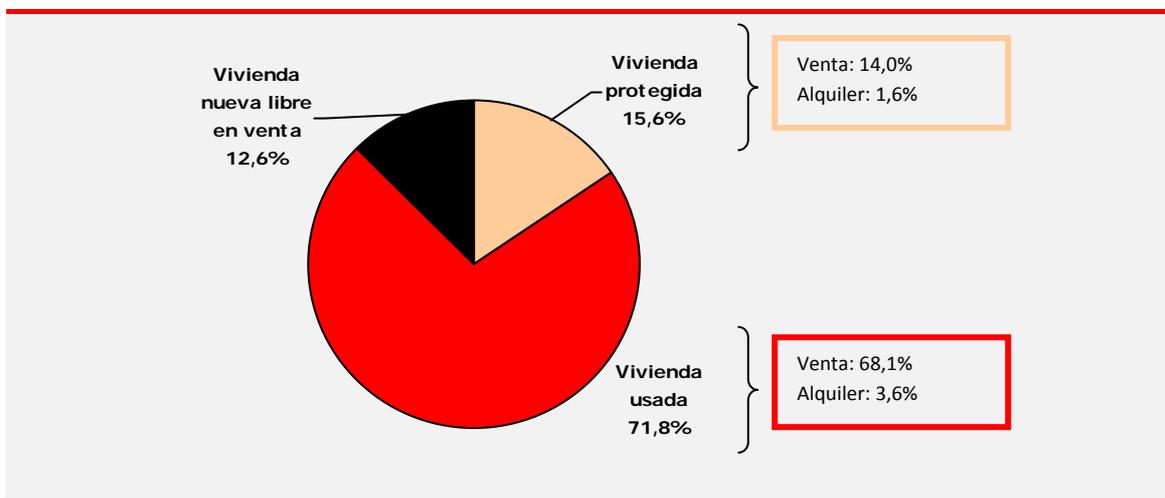
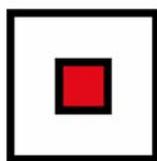


Gráfico 2.6 Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º 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 en venta permite identificar a Gipuzkoa como el Territorio de la CAPV en el que es mayor el precio promedio del metro cuadrado útil (3.876,2 €/m²) en el cuarto trimestre de 2011.

En todo caso, la diferencia con Bizkaia no es elevada, de forma que el precio promedio en este Territorio se sitúa en este cuarto trimestre de 2011 en 3.802,1 €/m², mientras que el precio promedio de las viviendas de nueva construcción en Álava se sitúa en un nivel notablemente menor (3.438,4€/ m²).

En términos evolutivos, Gipuzkoa evidencia un notable retroceso respecto al año anterior en el precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre en oferta (-3,9% respecto a IV-10), siendo esta caída mucho más leve en el último trimestre (-0,8%). La caída del precio por metro cuadrado útil en Álava resulta similar a la observada en el conjunto de la CAPV en el último trimestre (-1% en ambos casos), y muestra un retroceso en la tasa anual del 2,6%. Por su parte, Bizkaia presenta una variación trimestral negativa del 1,1%, y acumula una caída del 2,5% en el último año.

Cuadro 3.1 Precio por m² 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
2011 I trimestre	3.503,4	3.843,1	3.984,7	3.832,1
2011 II trimestre	3.492,9	3.849,9	3.955,5	3.828,0
2011 III trimestre	3.473,5	3.843,8	3.906,5	3.808,5
2011 IV trimestre	3.438,4	3.802,1	3.876,2	3.769,5
Tasa trimestral	-1,0	-1,1	-0,8	-1,0
Tasa anual	-2,6	-2,5	-3,9	-2,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

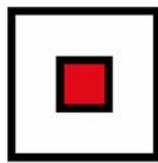
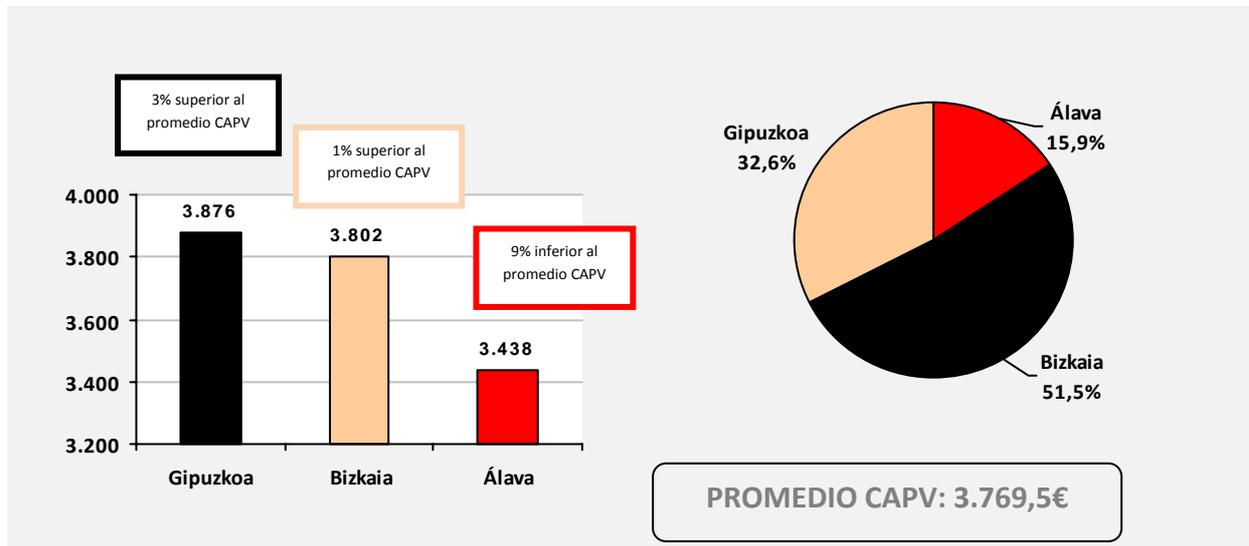


Gráfico 3.1 Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas nuevas libres en venta en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas en venta de la CAPV



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

El análisis de la evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas libres en el largo plazo muestra algunas diferencias en los distintos Territorios Históricos. En concreto, el precio medio del metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres localizadas en Bizkaia viene encadenando desde 2007 ligeros pero progresivos descensos, situándose el retroceso acumulado en torno al 13%.

Por su parte, Álava fue el Territorio que primero empezó a mostrar una contracción en el precio medio, mientras que a lo largo de 2009 y 2010 registró un cierto cambio de tendencia, manteniendo e incluso incrementando ligeramente el precio promedio, para volver a caer a partir del primer trimestre de 2011. Así, el precio medio en el cuarto trimestre de 2011 es un 5,5% inferior al máximo valor del conjunto del período analizado que se registró en 2006.

Por último, Gipuzkoa mostró una tendencia al continuo incremento del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres hasta 2009. En 2010 este precio promedio empezó a mostrar los primeros síntomas de estancamiento, registrando una reducción acumulada del 11,4% en el cuarto trimestre de 2011 en relación al máximo valor del período analizado, que se sitúa en 2009.

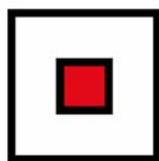
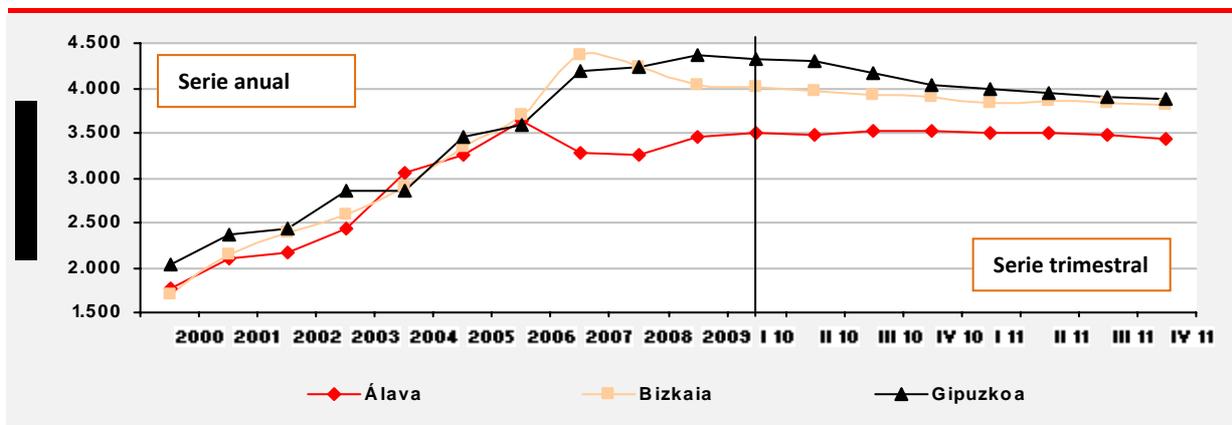
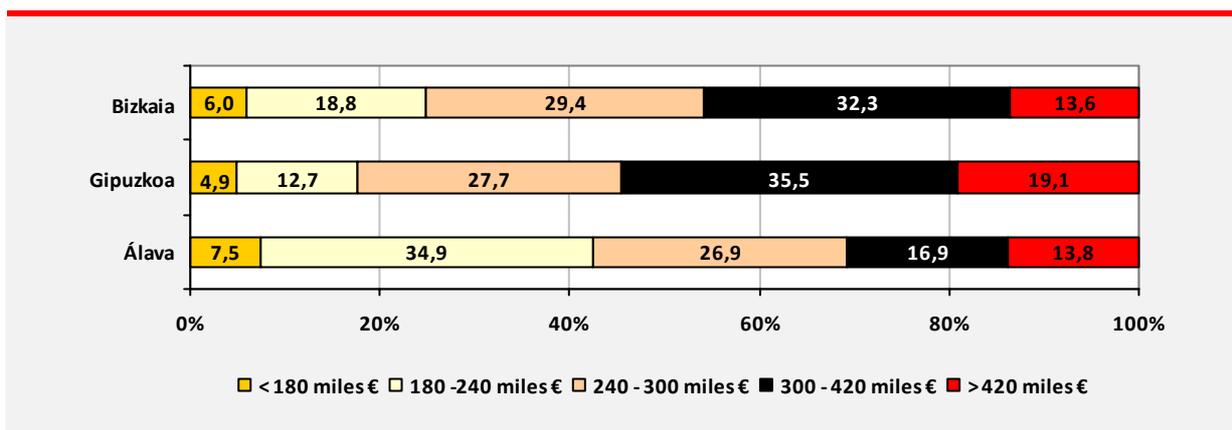


Gráfico 3.2 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

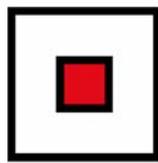
Gráfico 3.3 Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio (%)



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

b) Análisis de los precios según características de las viviendas

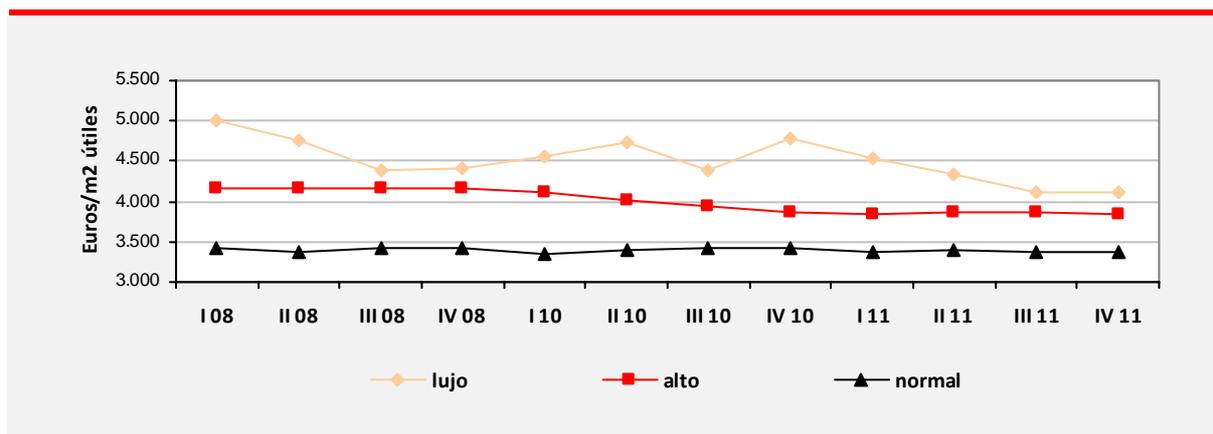
Existe una gran variedad de factores que inciden en el precio medio de una vivienda. Entre los elementos o factores que presentan habitualmente un mayor grado de incidencia destacan la localización geográfica –aspecto que ya se ha analizado en el apartado anterior y en el que se profundiza en el capítulo 5-, el nivel de acabado, la superficie útil o la tipología de vivienda (Colectiva/unifamiliar).



No obstante, es importante señalar que no es posible analizar de forma aislada la repercusión que dichos elementos ejercen individualmente en la configuración del precio, ya que también participan en este proceso otras cuestiones que resulta difícil considerar de manera objetiva. En todo caso, a continuación se presenta la evolución que en el cuarto trimestre de 2011 han registrado algunos de estos factores relevantes.

Atendiendo al nivel de acabado, el volumen de viviendas ofertadas en la CAPV calificadas de "lujo" en este cuarto trimestre de 2011 se ha reducido levemente respecto al trimestre anterior (alcanza el 10,2% del total de viviendas ofertadas en la CAPV frente al 10,6% del III-11), al igual que su precio por metro cuadrado, que ha registrado un ligero decremento del 0,2% en los últimos tres meses, acumulando una considerable caída en términos anuales, cercana al 14%. En cualquier caso, el precio por metro cuadrado de las viviendas de "lujo" se sitúa en un nivel notablemente elevado (4.111 €/m²) en comparación con el resto de viviendas.

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. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

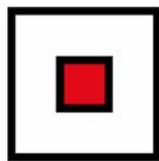
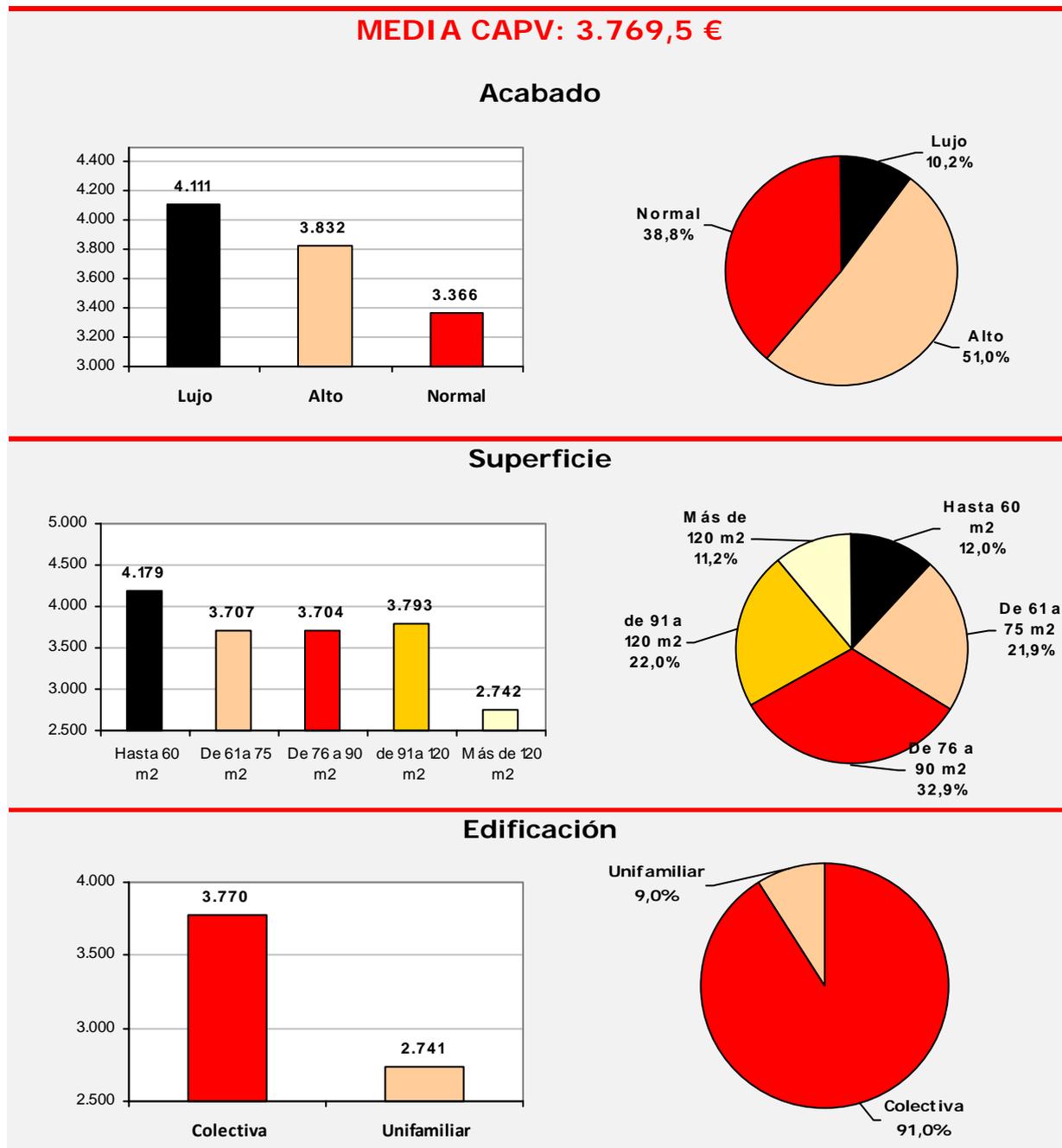
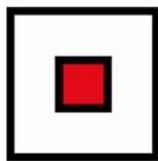


Gráfico 3.5 Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas y peso relativo de cada tipo de vivienda sobre el total de viviendas nuevas libres en venta



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



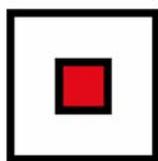
Las viviendas de gama alta representan algo más de la mitad del parque inmobiliario de nueva construcción ofertado en el cuarto trimestre de 2011 (51%), aunque el porcentaje ha disminuido moderadamente respecto al trimestre anterior (54%). Respecto al precio, en sintonía con lo observado en el caso de las viviendas de lujo, se registra un ligero decremento del precio promedio de un 1,1% en el último trimestre de 2011, alcanzando los 3.832 €/m².

Las viviendas de acabado normal siguen aumentando su presencia en el mercado inmobiliario en los últimos trimestres (concretamente, el 39% en el cuarto trimestre de 2011 frente al 36% del III-11). No obstante, el precio por metro cuadrado útil, 3.366 €/m², ha registrado un leve retroceso en el mismo periodo (-0,3%).

Atendiendo al precio medio por metro cuadrado en función de la superficie útil de las viviendas y al igual que ocurriera en anteriores trimestres, las diferencias de los precios por metro cuadrado son especialmente notables entre los estratos más extremos, mientras que en los tramos intermedios las diferencias son menores.

Así, en las viviendas de menor tamaño el precio por metro cuadrado útil es notablemente superior al observado en el caso de las más grandes. En concreto, las viviendas con tamaño inferior a los 60 m² útiles registran un valor de 4.179 €/m² en el cuarto trimestre de 2011, mientras que entre las que superan los 120 m² el precio por metro cuadrado útil se sitúa en 2.742 €/m², es decir, un 34% inferior al promedio observado en el caso de los apartamentos.

Por tanto, resulta coherente el hecho de que las viviendas unifamiliares, que habitualmente cuentan con una superficie útil mayor que las viviendas colectivas, alcancen un precio por metro cuadrado útil promedio menor que éstas, situándose este precio promedio en los 2.741 €/m² frente a los 3.770€/m² que ostentan las viviendas localizadas en edificios colectivos.



3.1.2. Viviendas usadas en venta

a) Análisis del precio por Territorios Históricos

En el mercado de vivienda de segunda mano, Gipuzkoa continúa registrando el precio promedio por metro cuadrado más elevado de la CAPV, alcanzando 4.395 €/m² en el cuarto trimestre de 2011.

Sin embargo, la diferencia registrada en el precio promedio de las viviendas de segunda mano en Gipuzkoa en este cuarto trimestre de 2011 respecto al resto de Territorios de la CAPV ha disminuido en los últimos tres meses. Concretamente, esta diferencia se ha reducido en cuatro puntos porcentuales respecto a Bizkaia y en un punto porcentual respecto a Álava. De este modo, el precio medio de las viviendas guipuzcoanas se sitúa un 17% por encima de las de Bizkaia y un 36% respecto a las de Álava, frente al 21% y el 37% registrado en el tercer trimestre de 2011.

Atendiendo a la evolución observada en el presente trimestre así como en el último año, se aprecia cómo en Gipuzkoa el precio promedio por metro cuadrado se ha contraído de forma significativa, en un 2,2% respecto al trimestre anterior, y acumula la caída más elevada del conjunto de Territorios Históricos de la CAPV en los últimos doce meses, el 6,2% sobre el cuarto trimestre de 2010.

En Álava el precio del metro cuadrado de la vivienda usada ofertado por las inmobiliarias en el cuarto trimestre de 2011 ha descendido un 1,4% en el último trimestre y es un 4% inferior al observado en el cuarto trimestre de 2010. Por último, en Bizkaia el precio promedio por metro cuadrado se ha elevado un 1,2% con respecto al trimestre anterior y un 0,4% en los 12 últimos meses.

Cuadro 3.2 Precio por m² 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
2011	I trimestre	3.339,5	3.739,5	4.635,6	3.880,1
2011	II trimestre	3.308,0	3.729,2	4.561,1	3.863,8
2011	III trimestre	3.277,2	3.720,3	4.494,7	3.857,9
2011	IV trimestre	3.232,8	3.766,4	4.395,3	3.841,6
	Tasa trimestral	-1,4	1,2	-2,2	-0,4
	Tasa anual	-4,0	0,4	-6,2	-1,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

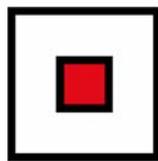
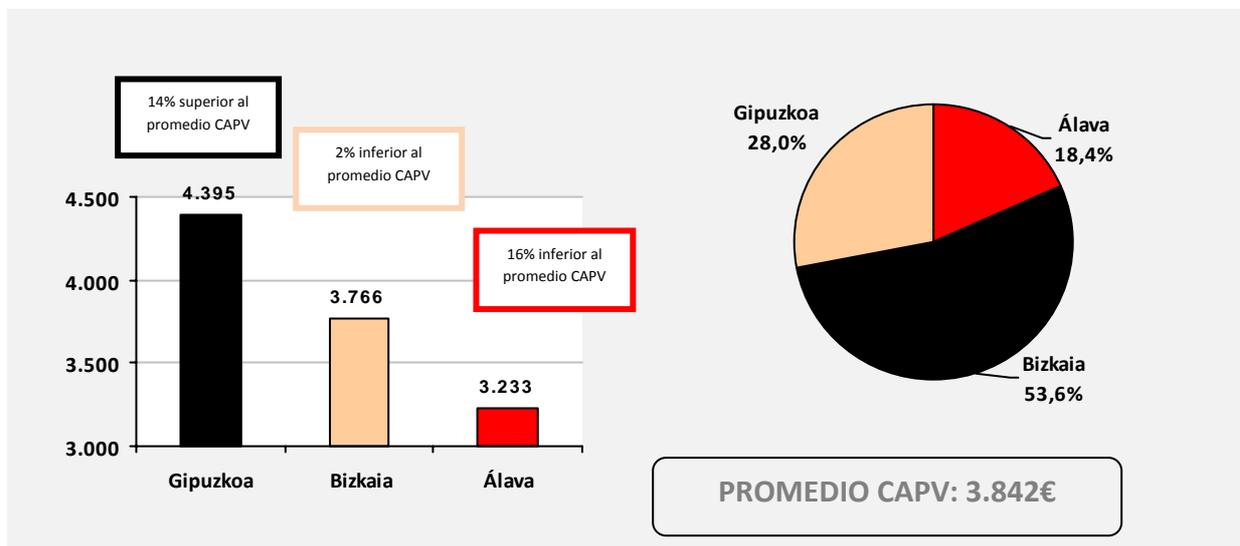


Gráfico 3.6 Precio medio por m² útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas usadas en venta

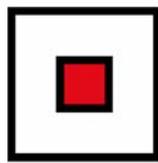


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Por lo que respecta a la distribución por Territorio Histórico de las viviendas usadas en venta en el conjunto de la CAPV, Bizkaia continúa concentrando la mayor parte de la oferta (una de cada dos viviendas ofertadas en la CAPV). Gipuzkoa mantiene un porcentaje ligeramente inferior en comparación con los últimos tres meses y Álava ve reducido sensiblemente su parque de vivienda usada en oferta respecto al trimestre anterior.

Una mirada a la evolución en los últimos años confirma la significativa tendencia a la disminución del precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda usada ofertada en Gipuzkoa, de forma que la reducción del 6,2% observada en los últimos doce meses viene a poner de manifiesto un cambio de tendencia respecto a la estabilidad o mantenimiento de los precios registrado desde 2006 hasta hace apenas un año en Gipuzkoa.

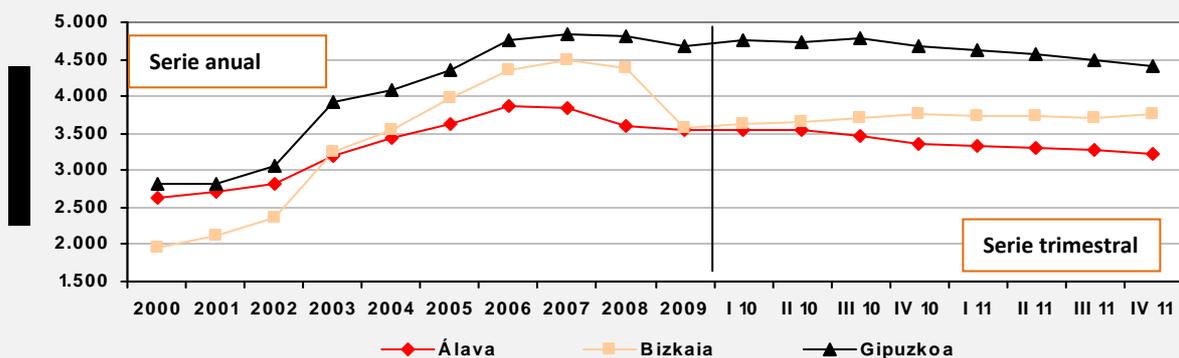
En cambio, en Bizkaia se observa una tendencia de largo plazo que ha venido a mostrar un decremento considerable de los precios promedios del metro cuadrado útil de la vivienda usada ofertada desde 2008 hasta el 2010. A partir de 2010 se registran leves incrementos, mientras que en 2011 se encadenan de forma consecutiva tres trimestres de caída de los mismos. No obstante, en el último trimestre se ha producido un ligero repunte al alza respecto al trimestre anterior (1,1%).



Por su parte, el precio medio en Álava no ha registrado grandes variaciones desde 2007, mostrando en el corto plazo, sin embargo, una tendencia a la baja de forma que el precio promedio por metro cuadrado se ha reducido un 4% en los últimos doce meses.

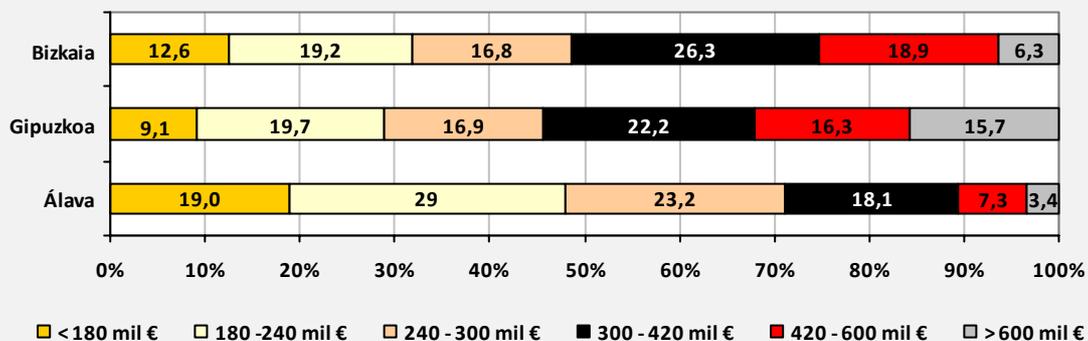
A pesar del mayor ajuste del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas ofertadas observado en Gipuzkoa en los últimos doce meses, la comparación de los precios medios por vivienda entre territorios confirma claramente la notable mayor carestía de la vivienda usada que se oferta en Gipuzkoa. Así, este territorio continúa a la cabeza de la CAPV alcanzando un precio de 379.400 € por vivienda, le sigue Bizkaia con 344.300 €, mientras que en Álava el precio es significativamente inferior y se sitúa en 269.100 €. Respecto al trimestre anterior, se constata un leve retroceso en el precio de las viviendas usadas en Álava (-0,4%) y algo más acusado en Gipuzkoa (-1,7%), mientras en Bizkaia se ha incrementado el precio en un 0,6% respecto al trimestre anterior.

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

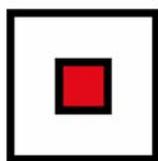


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y

Gráfico 3.8 Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio (%)



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



3.2. Precios del mercado protegido

Las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta en el cuarto trimestre de 2011 alcanzan un precio medio de 1.532 €/m², esto es, un 1,2% y un 3,9% superior al promedio registrado el trimestre anterior y hace un año, respectivamente.

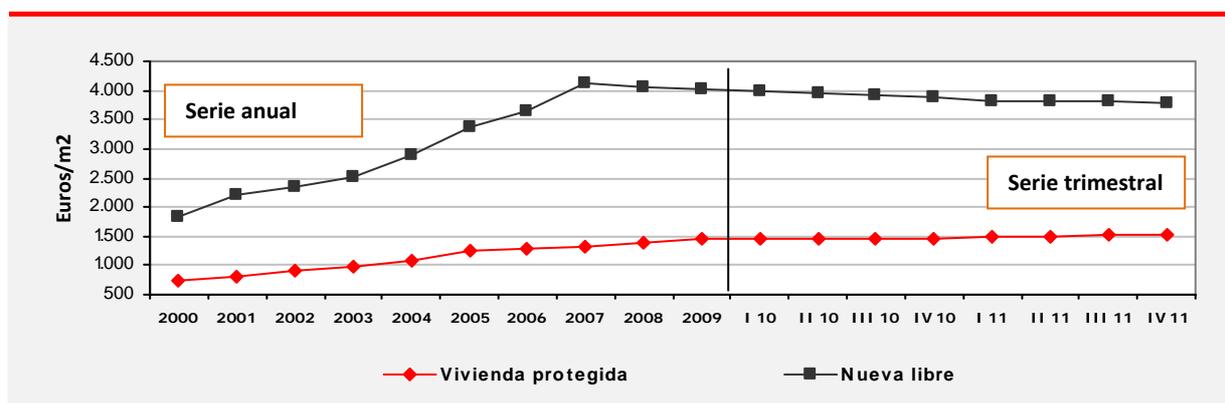
En términos comparativos con el mercado libre de nueva construcción, se constata que el precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre es 2,3 veces superior al promedio de la vivienda protegida, proporción que no ha variado significativamente respecto al trimestre anterior (2,5 en III-11).

Cuadro 3.3 Precio por m² útil de las viviendas nuevas protegidas en venta por Territorios Históricos.

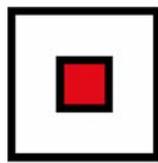
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2010 I trimestre	1.423,0	1.520,2	1.502,2	1.466,7
2010 II trimestre	1.452,1	1.471,6	1.489,7	1.469,7
2010 III trimestre	1.472,8	1.463,4	1.489,0	1.471,0
2010 IV trimestre	1.491,2	1.463,8	1.476,9	1.474,3
2011 I trimestre	1.505,4	1.493,5	1.485,6	1.493,4
2011 II trimestre	1.503,2	1.511,5	1.487,8	1.499,8
2011 III trimestre	1.489,0	1.554,4	1.489,2	1.514,9
2011 IV trimestre	1.513,0	1.564,3	1.505,6	1.532,3
Tasa trimestral	1,6	0,6	1,1	1,2
Tasa anual	1,5	6,9	1,9	3,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.9 Comparativa del precio por m² de las viviendas protegidas y las nuevas libres



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º 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 en oferta de venta en el cuarto trimestre de 2011 se cifra en 82,9 m², levemente inferior al tamaño medio señalado en el tercer trimestre de 2011 (83,1 m²), aunque, en cualquier caso, en la línea del promedio de los últimos años, que se sitúa en torno a los 80 m².

Algo superior es el tamaño medio de las viviendas de segunda mano en venta (89 m²), de forma que esta superficie media se mantiene estable con tendencia al alza en los últimos trimestres. Por su parte, las viviendas del segmento protegido son, por término medio, notablemente más pequeñas (72,9 m²).

Centrando el análisis en otros aspectos de las viviendas nuevas libres en venta, la oferta de viviendas de lujo se mantiene estable aunque su peso relativo sobre el total de la oferta retrocede algunas décimas porcentuales en relación al tercer trimestre de 2011, quedando en el 10,2%. El peso relativo de la oferta de viviendas unifamiliares sobre el total de la oferta disminuye ligeramente, al igual que la de los apartamentos.

Gráfico 3.10 Evolución de la superficie útil (m²) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2011

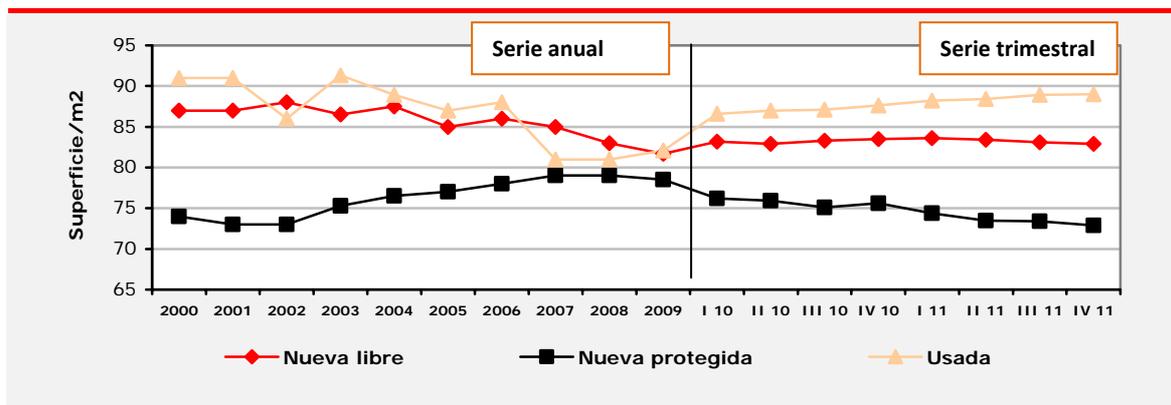
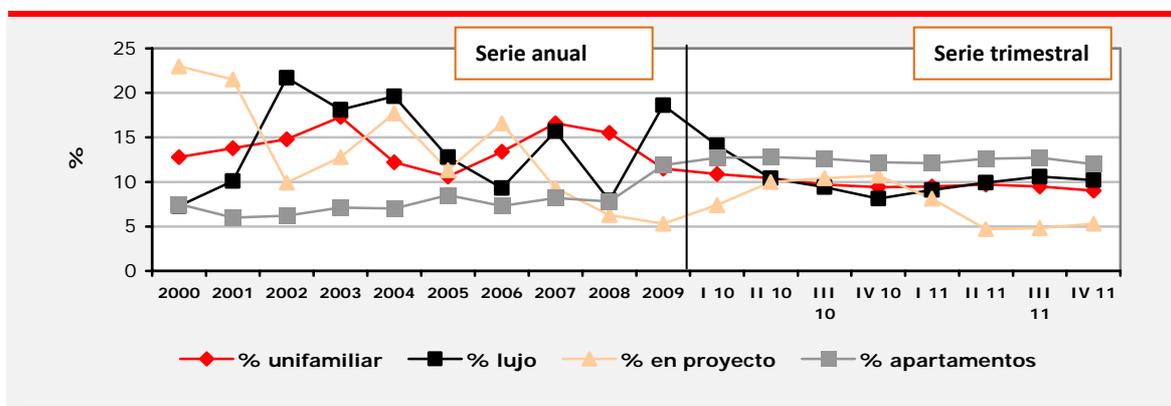
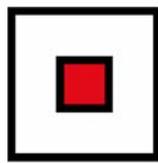


Gráfico 3.11 Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2011



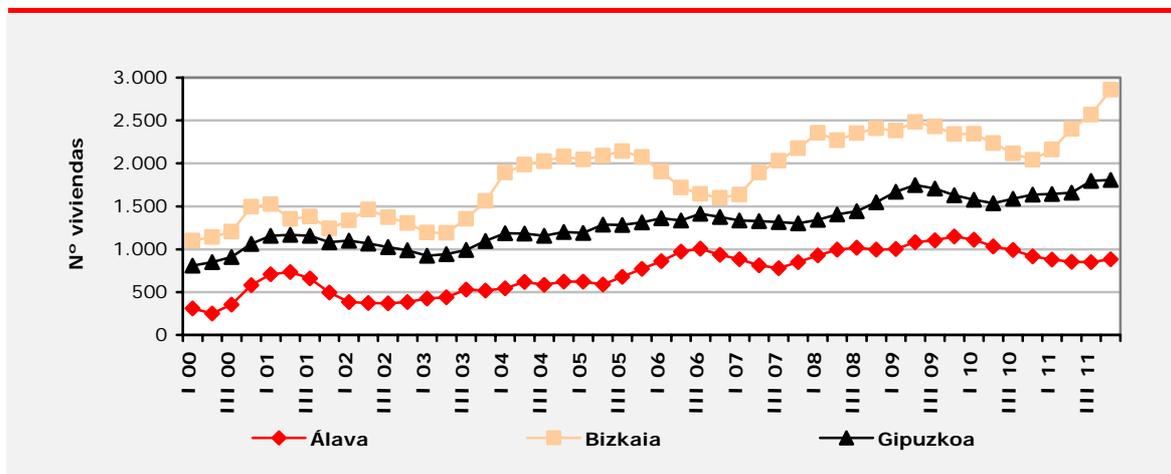
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



3.4. Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos

El conjunto de viviendas libres de nueva construcción en oferta de venta en la CAPV en el cuarto trimestre de 2011 responde al siguiente reparto territorial: Bizkaia absorbe el 51% del total, Gipuzkoa el 33% y Álava concentra el 16% restante. Esta distribución territorial resulta muy similar a la observada en el trimestre anterior, si bien en este cuarto trimestre de 2011 Gipuzkoa disminuye su peso relativo cerca de dos puntos porcentuales (35% en III-11), registrando el peso relativo de la oferta en Bizkaia un incremento de similar magnitud (49% en III-11).

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

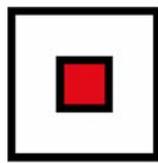


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

En lo que concierne al mercado protegido, el conjunto de las viviendas captadas en oferta de venta en la CAPV en el cuarto trimestre de 2011 se reparte territorialmente de la siguiente manera: Bizkaia engloba el 41% de la oferta, Álava el 35% y Gipuzkoa el 24% restante.

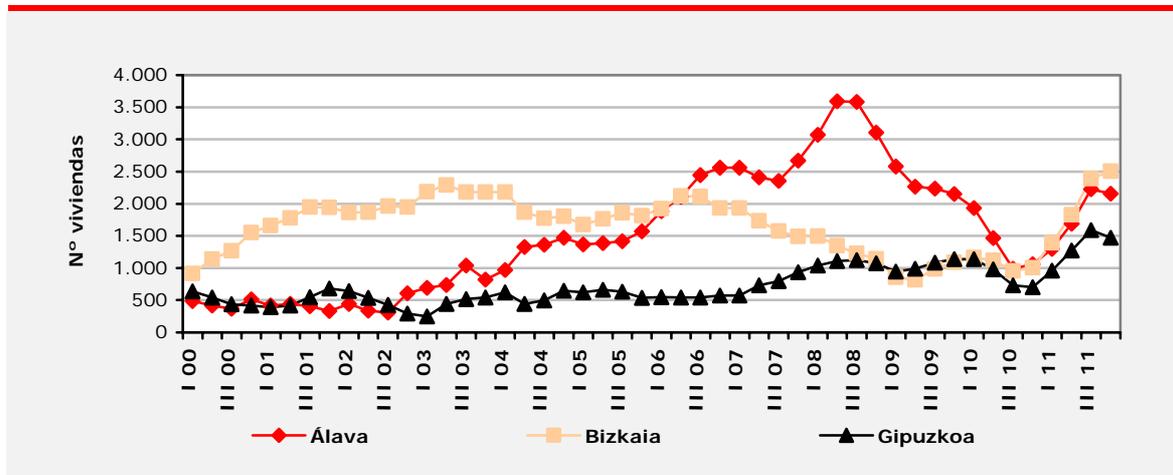
En términos de evolución, la representatividad de la oferta de vivienda protegida vizcaína aumenta tanto respecto al trimestre anterior (39% en III-11) como en los últimos doce meses (36% en IV-10).

Por su parte, el volumen de la oferta de viviendas protegidas en Álava mantiene su importancia relativa sobre el total de la oferta de la CAPV, aunque muestra una tendencia ligeramente a la baja en los últimos tres meses (35% en IV-11 frente a 36% en III-11) y en el último año (38% en IV-10). En el caso de Gipuzkoa su peso relativo ha caído dos puntos porcentuales respecto al tercer trimestre de 2011, así como un punto porcentual respecto al último trimestre del 2010 (24% en IV-11 y 25% en III-11).

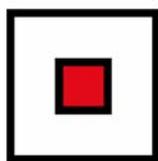


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º 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 capítulo se estudia el nivel y evolución en el cuarto trimestre de 2011 de las rentas de las viviendas usadas propiedad de particulares y que son ofertadas en el mercado del alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria.

La renta media de la vivienda usada en alquiler alcanza en el cuarto trimestre de 2011 896 € mensuales, observándose una reducción del 0,9% en el último trimestre y un retroceso del 2,7% en los últimos doce meses.

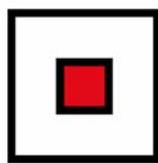
Según los diversos Territorios Históricos, se aprecia un comportamiento desigual en la evolución de las rentas en este último trimestre de 2011, de forma que trimestralmente se reducen de forma moderada en Bizkaia y Gipuzkoa, mientras que en Álava se registra un ligero incremento de la renta media. En términos anuales, en relación al último trimestre de 2010 se observa cómo es también Álava el único territorio en el que se aprecia un leve incremento de la renta promedio (del 0,4%), frente a los decrementos del 4,5% y 1,1% en Bizkaia y Gipuzkoa, respectivamente.

En términos absolutos, en cambio, continúan apreciándose diferencias significativas entre los diversos territorios, de forma que en Gipuzkoa la renta promedio se sitúa en un nivel claramente superior, muy cerca de los 1.000 euros mensuales (994 €/mes), más de 112 y 163 euros mensuales por encima de las rentas promedio de Bizkaia y Álava respectivamente.

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

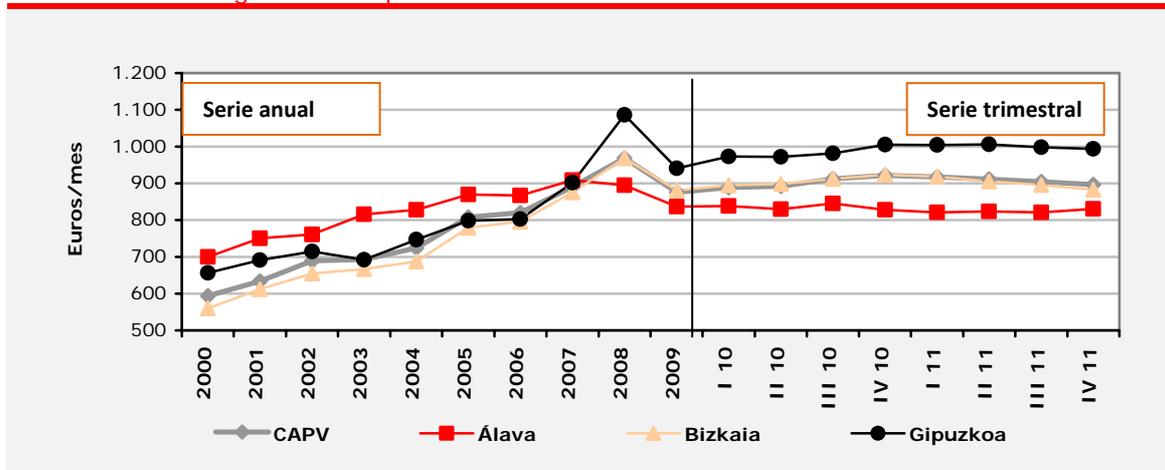
€/mes	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2010 I trimestre	838,6	894,4	972,2	888,8
2010 II trimestre	829,7	898,3	972,3	892,3
2010 III trimestre	845,1	912,3	981,9	912,0
2010 IV trimestre	827,6	923,8	1.004,9	921,5
2011 I trimestre	820,5	918,0	1.004,3	917,5
2011 II trimestre	823,7	904,8	1.005,8	911,1
2011 III trimestre	821,3	895,8	998,6	904,4
2011 IV trimestre	830,7	882,3	993,8	896,3
Tasa trimestral	1,1%	-1,5%	-0,5%	-0,9%
Tasa anual	0,4%	-4,5%	-1,1%	-2,7%

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

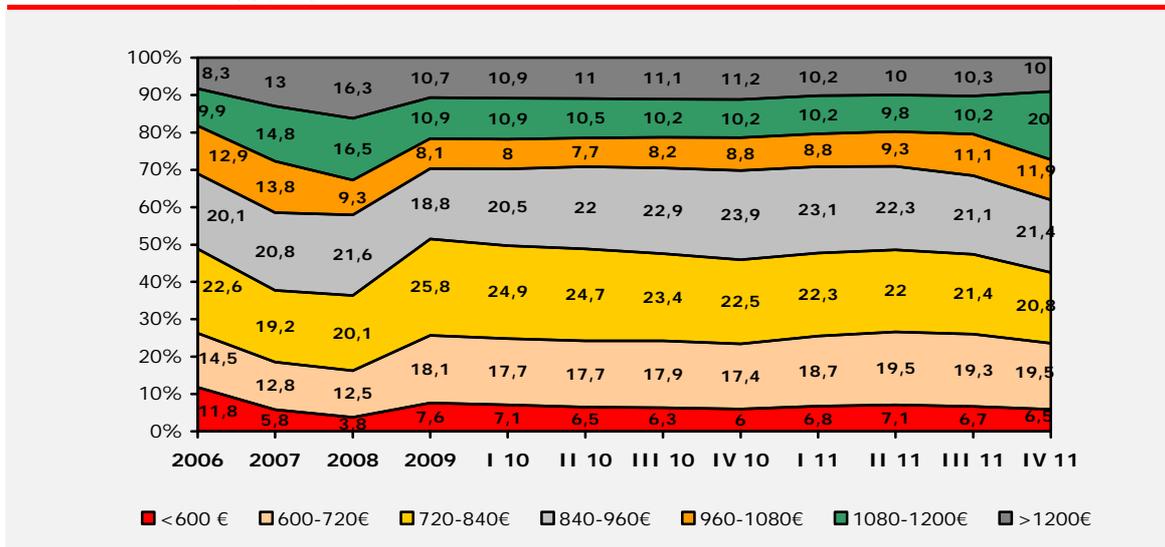
Gráfico 4.1 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler



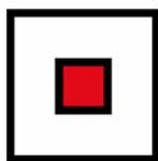
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Cerca de tres de cada cuatro viviendas ofertadas en régimen de alquiler libre en la CAPV se sitúan en este cuarto trimestre de 2011 por encima de 720 € mensuales; en cambio, las viviendas ofertadas en el mercado libre con una renta media inferior a 600 €/mes apenas suponen el 6,5% de la oferta total de la CAPV. Esta situación pone de manifiesto las potenciales dificultades de acceso al alquiler para las personas con menores ingresos y que pretenden acceder a una vivienda.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



4.2. Rentas del mercado protegido

La renta media de alquiler de viviendas protegidas alcanza los 279 €/mes. Esta renta promedio se obtiene ponderando las VPO en alquiler cuya renta media es de 332 € mensuales y la renta promedio de las viviendas sociales que se sitúa en 135 €/mes.

Se constata, en términos evolutivos en los últimos doce meses, un incremento considerable de las rentas medias de las viviendas que se ofrecen desde el mercado protegido. Este incremento se asocia al aumento del peso relativo de las viviendas de VPO respecto a las viviendas sociales en el total de la oferta en alquiler, dado que las VPO disponen de rentas de alquiler más elevadas que las viviendas sociales.

Sin embargo, esta dinámica resulta diferente si se analiza de forma separada la evolución trimestral de la renta promedio de las viviendas sociales, por un lado, y de las VPO, por otro. En el caso de las viviendas sociales se observa una reducción del 1,6% de la renta media en los últimos tres meses, mientras que en el caso de la vivienda de VPO la renta media registra un incremento considerable, alcanzando un 11,7% en relación al trimestre anterior.

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
2010	277,0	122,7	204,0
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
I trimestre 2011	273,5	125,4	216,2
II trimestre 2011	270,0	131,6	231,0
III trimestre 2011	297,0	136,8	251,7
IV trimestre 2011	331,8	134,6	279,2
Tasa variación trimestral (%)	11,7%	-1,6%	10,9%
Tasa variación anual (%)	19,8%	9,7%	36,8%

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

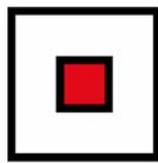
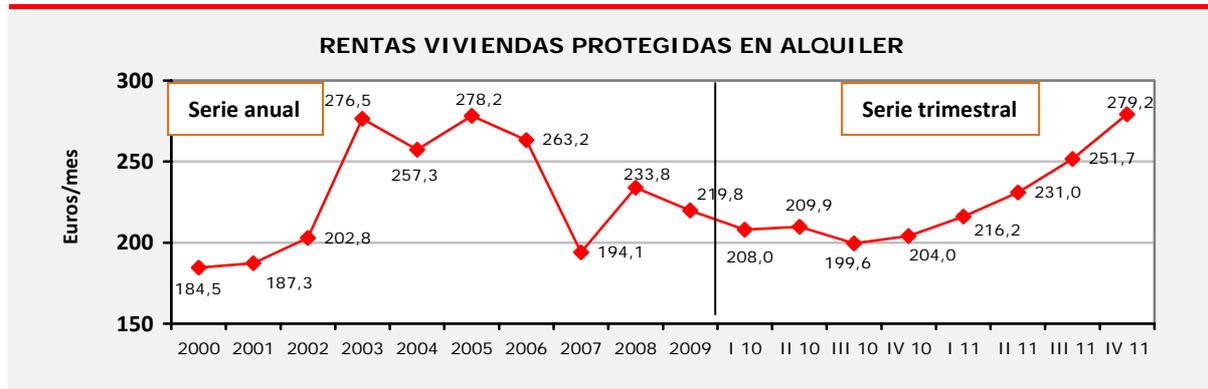


Gráfico 4.3 Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

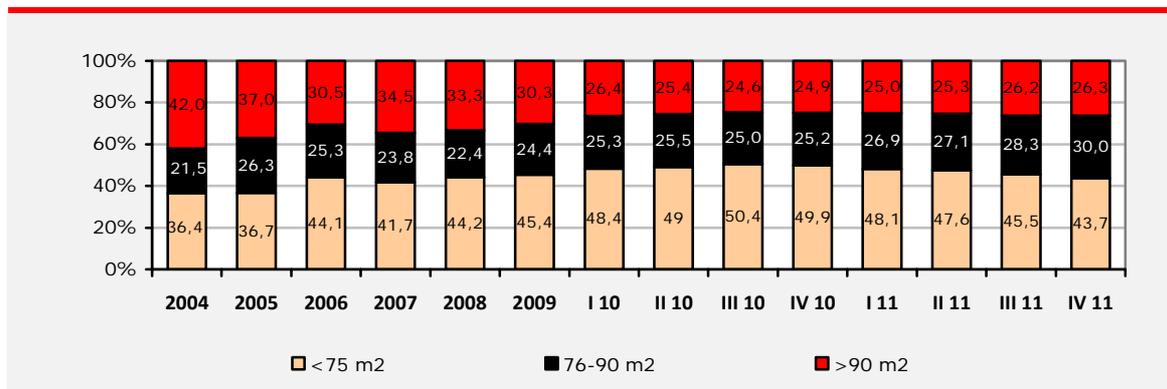
4.3. Caracterización de la oferta en alquiler

4.3.1. Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler

La superficie media de las viviendas de segunda mano ofertadas en régimen de alquiler se situaba en el cuarto trimestre de 2011 en 82,1 metros cuadrados, superficie apenas siete metros cuadrados inferior a la observada en la misma tipología de viviendas ofertadas en régimen de venta.

El 43,7% de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler en el cuarto trimestre de 2011 dispone de una superficie inferior a los 75 m², el 30% presenta un tamaño comprendido entre los 76 y 90 m² y el 26,3% restante supera los 90 m² de superficie útil.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

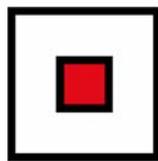


Gráfico 4.5 Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m² ofertadas en alquiler 2000-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

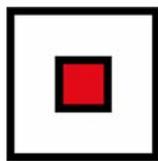
4.3.2. Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta

En el cuarto trimestre de 2011 se interrumpe la tendencia a la reducción del peso relativo de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de alquiler observada en los últimos trimestres en términos comparados con las ofertadas en régimen de venta.

Así, el 13,1% de las viviendas protegidas ofertadas en la CAPV en este cuarto trimestre de 2011 correspondían al régimen de alquiler, casi dos puntos porcentuales más que en el trimestre precedente.

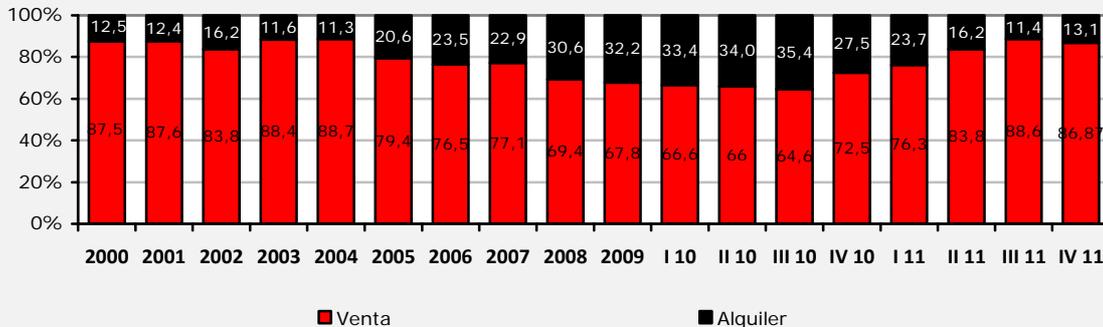
No obstante, a pesar de este incremento en el presente trimestre, el arrendamiento continúa disponiendo de una importancia relativa notablemente inferior a la oferta de vivienda en venta dentro del mercado protegido.

En el marco de una lectura de más largo plazo, se constata cómo en la actualidad el peso relativo del alquiler dentro de la oferta de vivienda protegida se sitúa en un nivel netamente inferior al registrado en el período comprendido entre 2008 y 2010, cuando el peso relativo de la vivienda protegida en alquiler llegó a superar el 30% de la oferta de vivienda protegida en la CAPV.



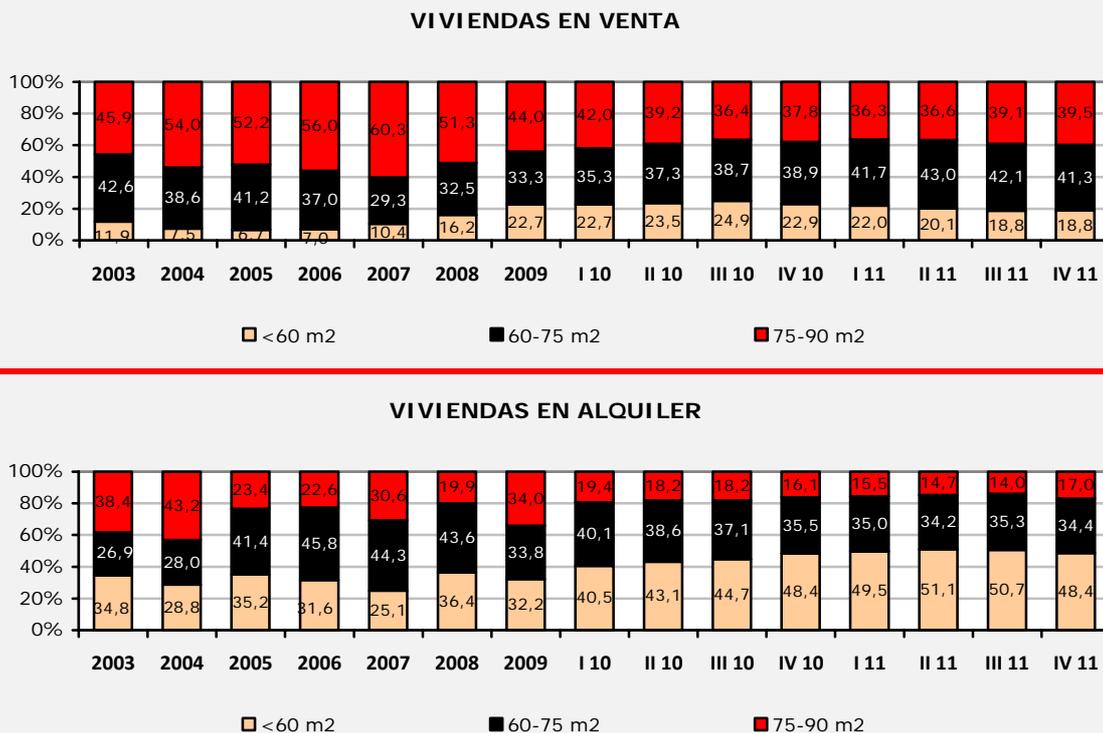
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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

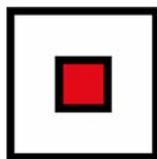


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º 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 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.

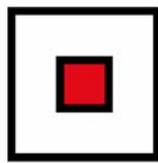
El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en las capitales en el cuarto trimestre de 2011 alcanza los 4.196,1 €/m², lo que representa un decremento del 1,1% en relación al tercer trimestre de 2011. De este modo se viene a dar continuidad a la tendencia decreciente en el precio medio registrado desde el segundo trimestre de 2010, encadenando siete meses consecutivos de reducciones.

En este cuarto trimestre de 2011, al igual que en anteriores trimestres, el precio medio de la vivienda nueva registrado en las capitales resulta más elevado que el asociado al resto de municipios de la CAPV. Así, en este cuarto trimestre de 2011 se observa un ligero aumento en el diferencial registrado en relación a las viviendas localizadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales (3.975 €/m²).

Mientras que en el tercer trimestre de 2011 el precio medio de la vivienda nueva registrado en las capitales resultaba un 5,2% superior al observado en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales, este diferencial se incrementa hasta el 5,6% en este cuarto trimestre de 2011.

Por otro lado, el precio medio de la vivienda nueva en las capitales mantiene el notable diferencial ya observado en anteriores trimestres (superior al 22%) en relación al precio medio observado en el resto de municipios de la CAPV (los no pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales). De esta forma, en este cuarto trimestre de 2011 el precio medio en estos municipios se sitúa en 3.425,6 €/m², cerca de 800 euros por debajo del precio medio de la vivienda nueva en las capitales, que alcanza 4.196,1 €/m².

Estos resultados muestran, a diferencia de lo que ha venido sucediendo en trimestres anteriores, una cierta coincidencia en la tendencia mostrada por los precios en los diversos ámbitos geográficos. De este modo, los precios medios de la vivienda nueva en las capitales, así como en su área de influencia e, igualmente, en el resto de municipios no pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas, se reducen moderadamente en relación al tercer trimestre de 2011, registrando tasas trimestrales de decremento del 1,1%, 1,4% y 0,9%, respectivamente.

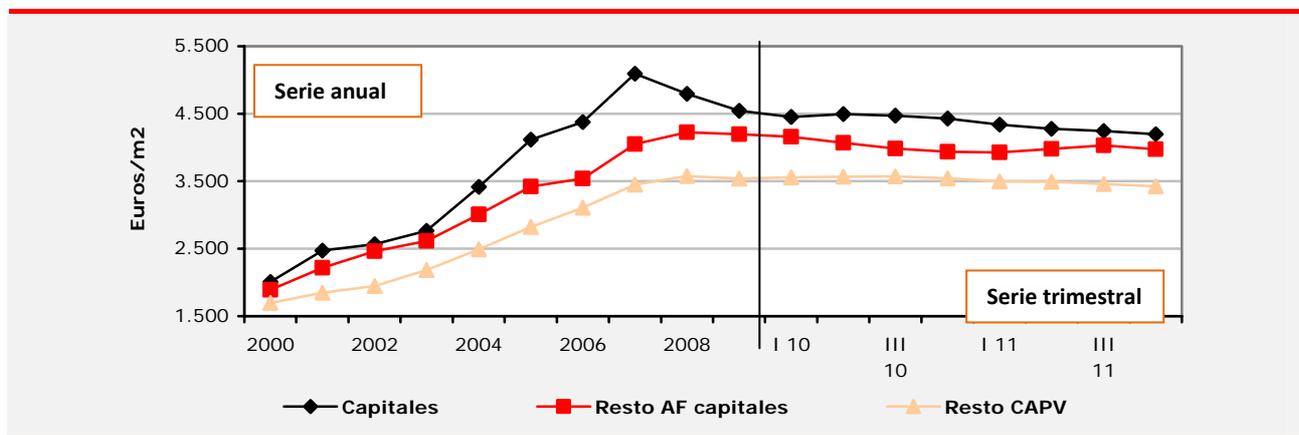


El análisis comparado de los precios medios de la vivienda nueva entre las capitales de la CAPV muestra que, por primera vez desde el segundo trimestre de 2010, Donostia supera a Bilbao como capital con un nivel de precios medio más elevado (4.838,1 €/m² en Donostia frente a 4.654,7 €/m² en Bilbao). Al mismo tiempo, se confirma la tendencia decreciente del precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda nueva en Bilbao, registrando un decremento del 3,4% en relación al tercer trimestre de 2011, tasa de variación negativa significativa y algo superior a la registrada en el trimestre anterior (-2,8% entre el segundo y el tercer trimestre de 2011).

Donostia (4.838,1 €/m²) es la única capital que registra un incremento en el precio medio del metro cuadrado útil de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en relación al tercer trimestre de 2011, registrando un aumento del 1,7%. Este incremento supone situar el precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda nueva en Donostia alrededor de 183 euros por encima del observado en la capital de Bizkaia, municipio que hasta el momento era el que registraba la mayor carestía de este tipo de vivienda.

Vitoria-Gasteiz vuelve a registrar en este cuarto trimestre de 2011 un precio medio considerablemente inferior al resto de capitales (3.651 €/m²), apreciándose un decremento del 1,5% en relación al tercer trimestre de 2011.

Gráfico 5.1 Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres por ámbitos Geográficos



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

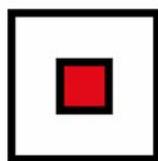
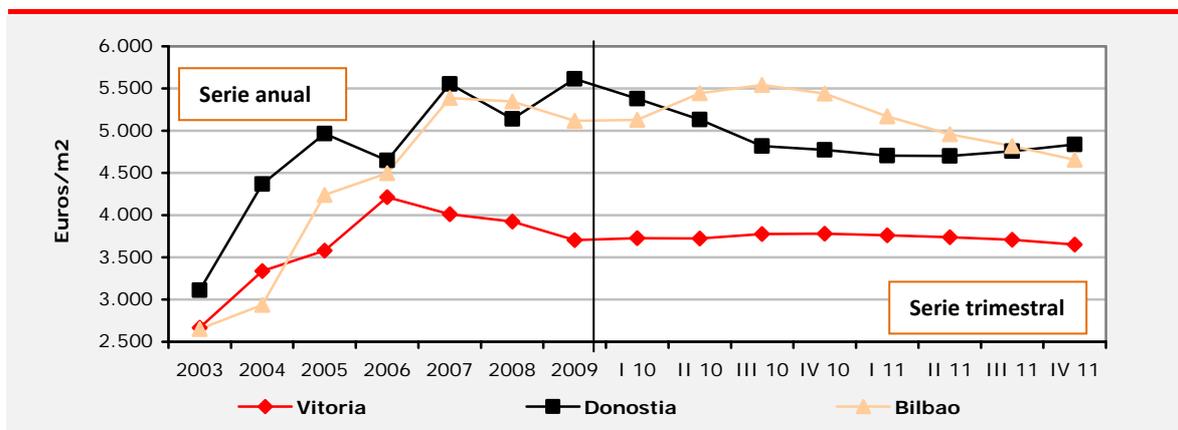


Gráfico 5.2 Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres en las capitales.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

La distribución de la oferta de vivienda libre de nueva construcción según los diversos ámbitos geográficos estudiados viene a confirmar el mantenimiento de los pesos relativos registrados en anteriores trimestres. Así, se confirma el notable peso relativo de las promociones desarrolladas fuera de las capitales de la CAPV, que suponen en este cuarto trimestre ocho de cada diez viviendas nuevas libres en oferta, de forma similar a lo que ya se observaba en los últimos trimestres.

Otra de las constataciones más relevantes en este apartado se asocia al ligero aumento del peso relativo de la oferta de vivienda nueva de las capitales en relación a la oferta total de la CAPV (21,8% frente al 20,4% del trimestre anterior), aunque ello no altera la distribución de la oferta y las capitales continúan absorbiendo apenas una de cada cinco viviendas libres nuevas ofertadas.

De igual forma, se reduce el peso relativo de la oferta correspondiente a los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales, de modo que absorben el 32,5% sobre el total de las viviendas libres construidas en este cuarto trimestre de 2011 (frente al 35% que alcanzaba este porcentaje en el trimestre anterior).

En cambio, se aprecia un incremento significativo del peso relativo de la oferta de viviendas libres nuevas en el resto de municipios de la CAPV, alcanzando en este cuarto trimestre de 2011 el 45,7%, frente al 44,6% del trimestre anterior. Entre las capitales, Vitoria-Gasteiz continúa absorbiendo la mayor parte de la oferta de viviendas libres nuevas (10,6% del total), Bilbao el 7,7% y Donostia apenas el 3,4%.

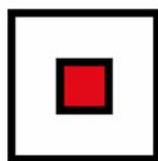
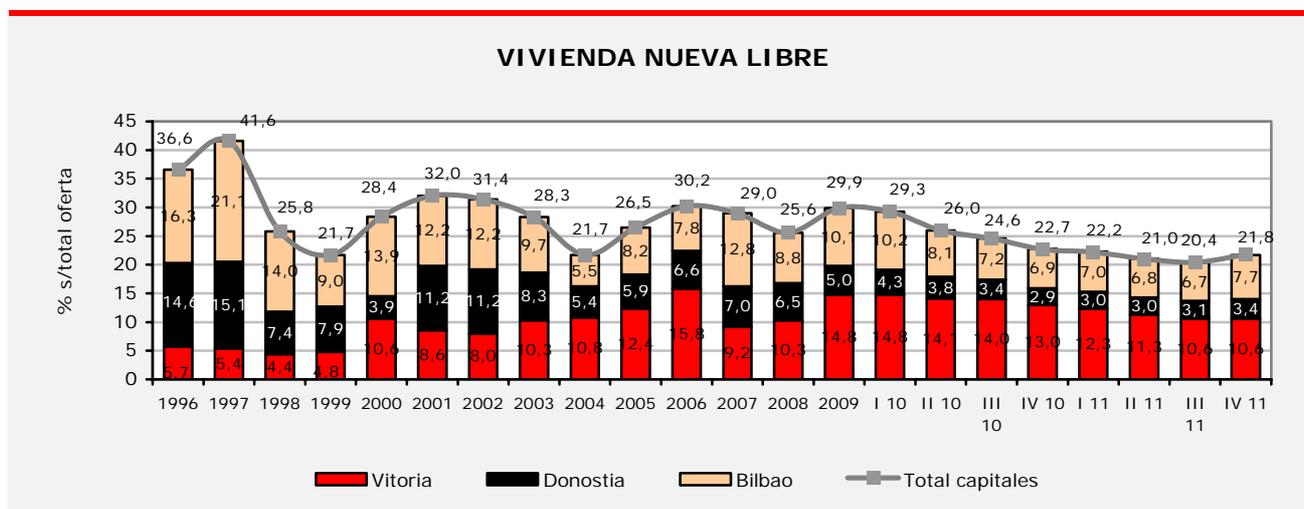


Gráfico 5.3 Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

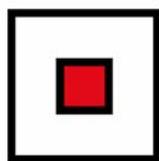
5.2. Vivienda usada en venta

El precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas ofertadas en las capitales se sitúa en 4.224,1 €/m², lo que supone una caída del 0,4% respecto al tercer trimestre de 2011. Esta evolución trimestral representa un retorno a la dinámica observada en el segundo trimestre de 2011 cuando se apreciaba un cierto decremento trimestral del precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en la CAPV respecto al primer trimestre de 2011 (-0,6%).

En todo caso, en este cuarto trimestre de 2011 continúa registrándose una notable diferencia en el precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en las capitales en comparación al observado en el resto de municipios de la CAPV:

- Un 16,8% por encima del precio medio de las viviendas localizadas en las áreas de influencia de estas capitales (3.616,7 €/m²).
- Un 31,6% superior al precio promedio registrado en el resto de municipios de la CAPV (3.209,1 €/m²); se aprecia cómo en este caso la diferencia se incrementa significativamente en relación al trimestre anterior.

Por tanto, al igual que ocurre en las capitales, el precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas ofertadas en los municipios no pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas se contrae un 2,6% en este cuarto trimestre de 2011, mientras que en los municipios localizados en las áreas de influencia de las capitales se registra un leve incremento del precio medio (0,8%).



En términos de evolución anual, estimando la variación de los precios medios de este cuarto trimestre de 2011 en relación al cuarto trimestre de 2010, el precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda usada se mantiene tanto en las capitales como en sus áreas de influencia, registrando leves incrementos (0,5% y 0,2% respectivamente).

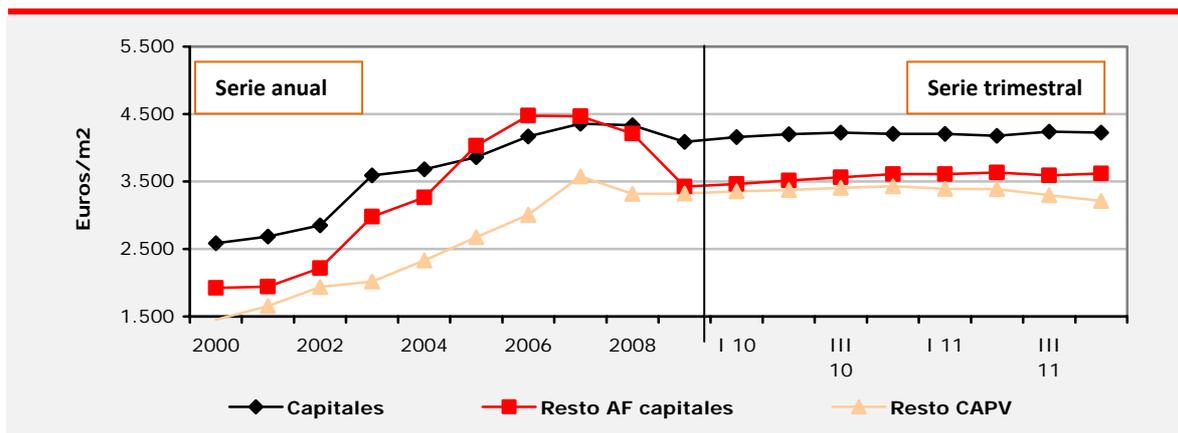
En cambio, continúa el descenso del precio medio en el caso de los municipios localizados fuera de las áreas funcionales capitalinas, acumulando un 6,4% de caída en el último año, es decir, el doble de la tasa de decremento registrada entre el tercer trimestre de 2010 y el tercer trimestre de 2011 (-3,2%).

El análisis de las diferencias del precio promedio del metro cuadrado útil de las viviendas de segunda mano en las capitales confirma el notable mayor nivel de precios promedio de Donostia (5.705 €/m²), alcanzando un diferencial de un 34,3% en relación al promedio de Bilbao (4.249 €/m²), y un 74,4% en relación a Vitoria (3.271 €/m²).

En términos de evolución, Donostia y Bilbao han presentado, al igual que en el trimestre anterior, incrementos moderados del precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda usada ofertada en relación al tercer trimestre del 2011, registrando tasas del 0,2% y 1,5%, respectivamente.

En cambio, en Vitoria-Gasteiz continúa la tendencia a la reducción en el precio medio del metro cuadrado útil de las viviendas de segunda mano ofertadas, registrándose un decremento del 1,3% en relación al tercer trimestre de 2011.

Gráfico 5.4 Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbitos geográficos.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

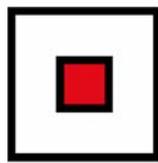
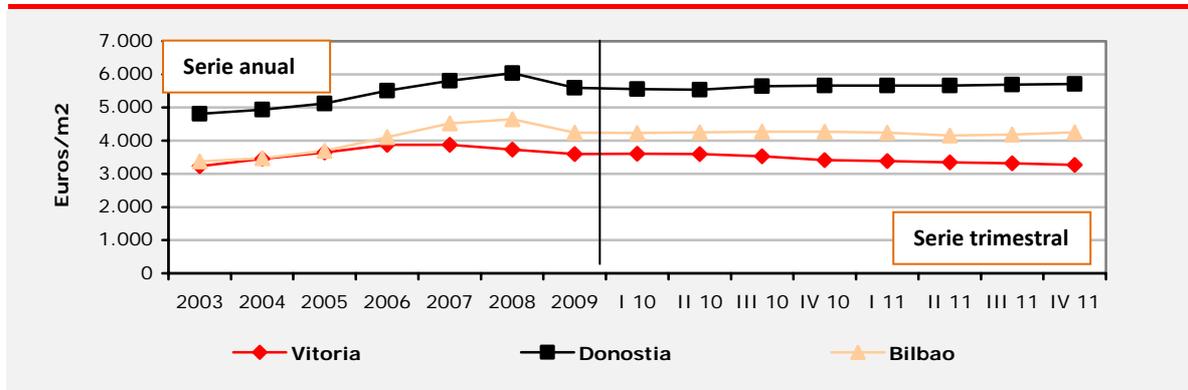


Gráfico 5.5 Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas en las capitales



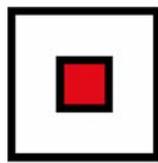
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

5.3. Vivienda protegida de nueva construcción

Cerca de la mitad de la oferta de vivienda protegida (venta y alquiler) en el cuarto trimestre de 2011 se concentraba en las capitales de la CAPV. Esta notable relevancia de la oferta de vivienda protegida en las capitales se viene registrando en los últimos años con una magnitud similar.

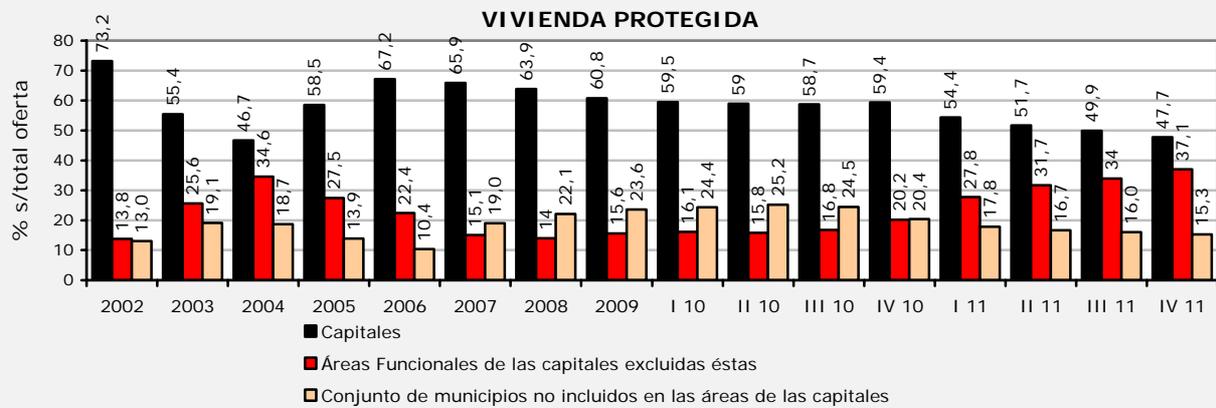
Vitoria-Gasteiz es la capital que explica, en gran medida, este notable peso relativo, de forma que cerca de una de cada tres viviendas protegidas (31%) ofertadas en toda la CAPV se localizaba en este municipio.

El peso relativo de la oferta de vivienda protegida de los municipios de las áreas funcionales de las capitales sobre el total de la oferta de vivienda protegida en la CAE alcanza en este cuarto trimestre de 2011 el 37,1%, y en el caso del resto de municipios de la CAPV este indicador se sitúa en el cuarto trimestre de 2011 en un nivel inferior, en concreto en el 15,3%.



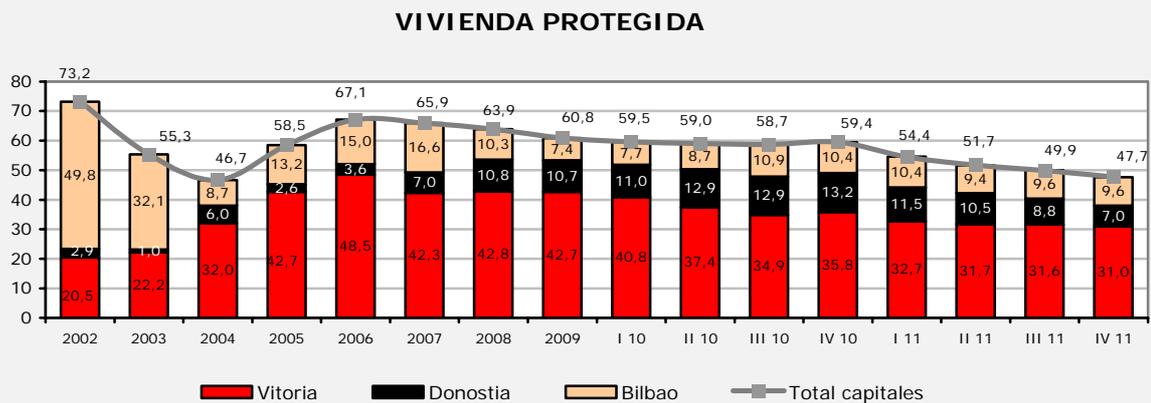
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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

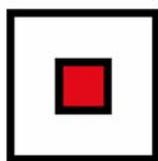


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º 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 mismo, se cifra en el cuarto trimestre de 2011 en 9,5 puntos en una escala 0-100. A pesar de haberse registrado una leve mejora en relación al trimestre anterior, en términos de medio y largo plazo continúa registrándose un estancamiento notable de este indicador, de forma que la percepción de los operadores del sector se sitúa netamente por debajo de los registros observados en el segundo y primer trimestre de este mismo año (13,5 puntos y 17 puntos alcanzaba este índice, respectivamente), así como en términos comparados con 2009 y 2010.

De este modo, en este cuarto trimestre de 2011, este índice de dinamismo del mercado inmobiliario se sitúa por debajo de los 10 puntos por segundo trimestre consecutivo desde finales de 2008.

Según los Territorios Históricos, el leve incremento del índice de dinamismo del mercado inmobiliario en este trimestre se asocia a la mejoría registrada tanto en Álava como en Bizkaia, territorios en los que la puntuación se ha elevado 5,6 y 0,4 puntos respectivamente en el último trimestre. En cambio, en Gipuzkoa se registra un decremento de 0,3 puntos en este indicador, de modo que se mantiene la clara tendencia al empeoramiento de la percepción de los agentes.

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	15,6
IV trimestre 2009	28,7	18,6	20,6	20,6
I trimestre 2010	15,3	25,6	18,8	22,8
II trimestre 2010	4,8	21,9	16,3	17,5
III trimestre 2010	1,9	27,2	25,8	22,8
IV trimestre 2010	3,0	16,1	16,3	14,6
I trimestre 2011	4,2	21,8	14,8	17,1
II trimestre 2011	0,4	17,8	12,9	13,5
III trimestre 2011	1,2	12,2	6,9	8,9
IV trimestre 2011	6,8	12,6	6,6	9,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

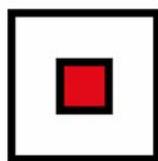
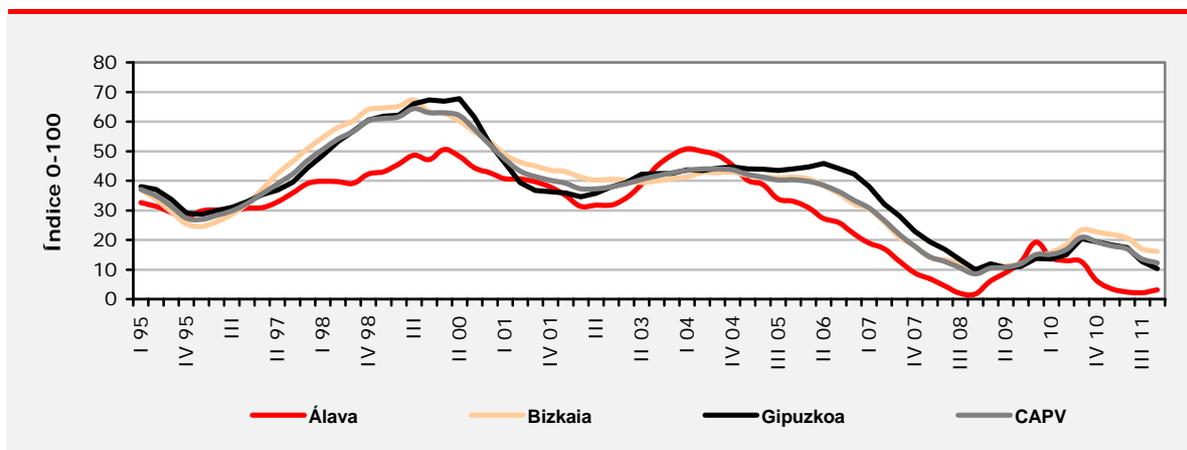


Gráfico 6.1 Evolución de los índices de dinamismo* por Territorio Histórico, 2005-2011 (Medias móviles-4).



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

6.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

La evolución de las ventas refleja la tímida recuperación del optimismo de los operadores. El índice de evolución de las ventas del conjunto del mercado inmobiliario se recupera en este cuarto trimestre de 2011 alcanzando los 43,4 puntos, nivel similar al que ya se registró en el primer trimestre del año, lo que a su vez supone un aumento de 6,4 puntos desde los 37 puntos del tercer trimestre de 2011.

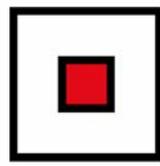
Los valores registrados en este cuarto trimestre de 2011 rompen con la claramente decreciente tendencia registrada desde principios de 2010, tal y como se puede apreciar en el cuadro y gráfico presentados a continuación.

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	53,9
IV trimestre 2009	57,5	56,6	59,2	58,2
I trimestre 2010	42,9	64,0	58,0	58,5
II trimestre 2010	60,2	45,6	48,0	49,0
III trimestre 2010	48,1	39,9	52,0	45,8
IV trimestre 2010	64,4	38,3	45,2	45,0
I trimestre 2011	53,8	41,6	39,9	43,4
II trimestre 2011	59,8	36,0	38,2	39,1
III trimestre 2011	46,4	35,6	35,3	37,0
IV trimestre 2011	57,9	46,1	35,8	43,4

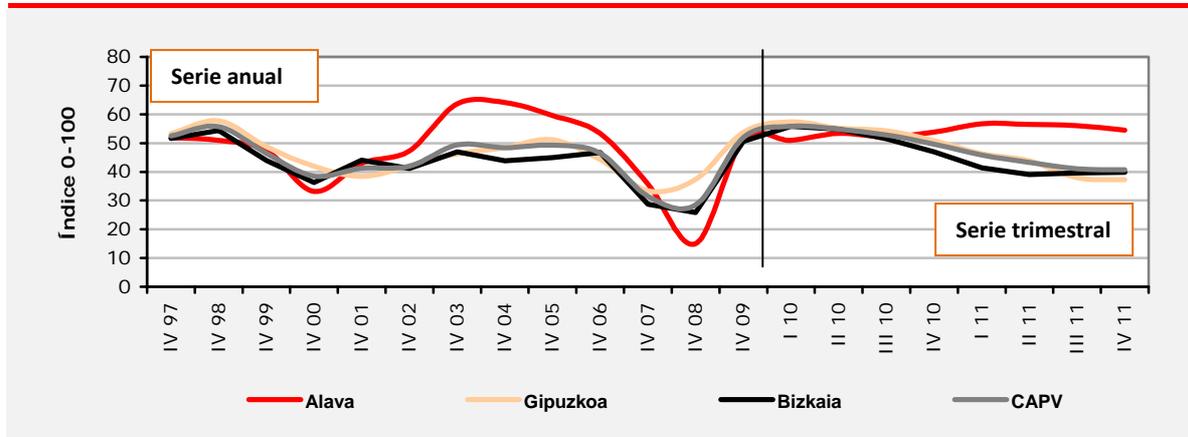
** Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

De forma coherente con la panorámica ofrecida por los anteriores indicadores, el plazo medio necesario para vender una vivienda registra un ligero decremento en este cuarto trimestre de 2011, alcanzando 8,7 meses según los agentes de la propiedad inmobiliaria, frente a los 9,1 meses del tercer trimestre de 2011.

Este menor plazo medio supone situar el mismo en niveles similares a los registrados en el primer semestre del 2011, mostrando el mercado una leve recuperación y acercándose a los niveles que ya se registraron a finales de 2009, cuando se necesitaban como media 8,6 meses para vender una vivienda.

No obstante, a pesar de esta leve mejoría, el ritmo de venta de las viviendas tanto de las promotoras en relación a las viviendas nuevas, como de los APIS en cuanto a las viviendas libres usadas, evidencia que continúa la paralización del mercado de ambos tipos de vivienda. Así, en el cuarto trimestre de 2011 se habían vendido como promedio por operador 1,3 y 1,5 viviendas nuevas y usadas por trimestre, respectivamente.

Por otro lado, se mantiene la leve mejoría del ritmo de alquiler de viviendas ya detectada en el tercer trimestre de 2011, de modo que el ritmo promedio de arrendamiento de viviendas usadas en este cuarto trimestre de 2011 alcanza 3 viviendas, valor similar al registrado en el tercer trimestre de 2011 (3,2).

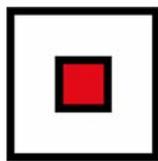
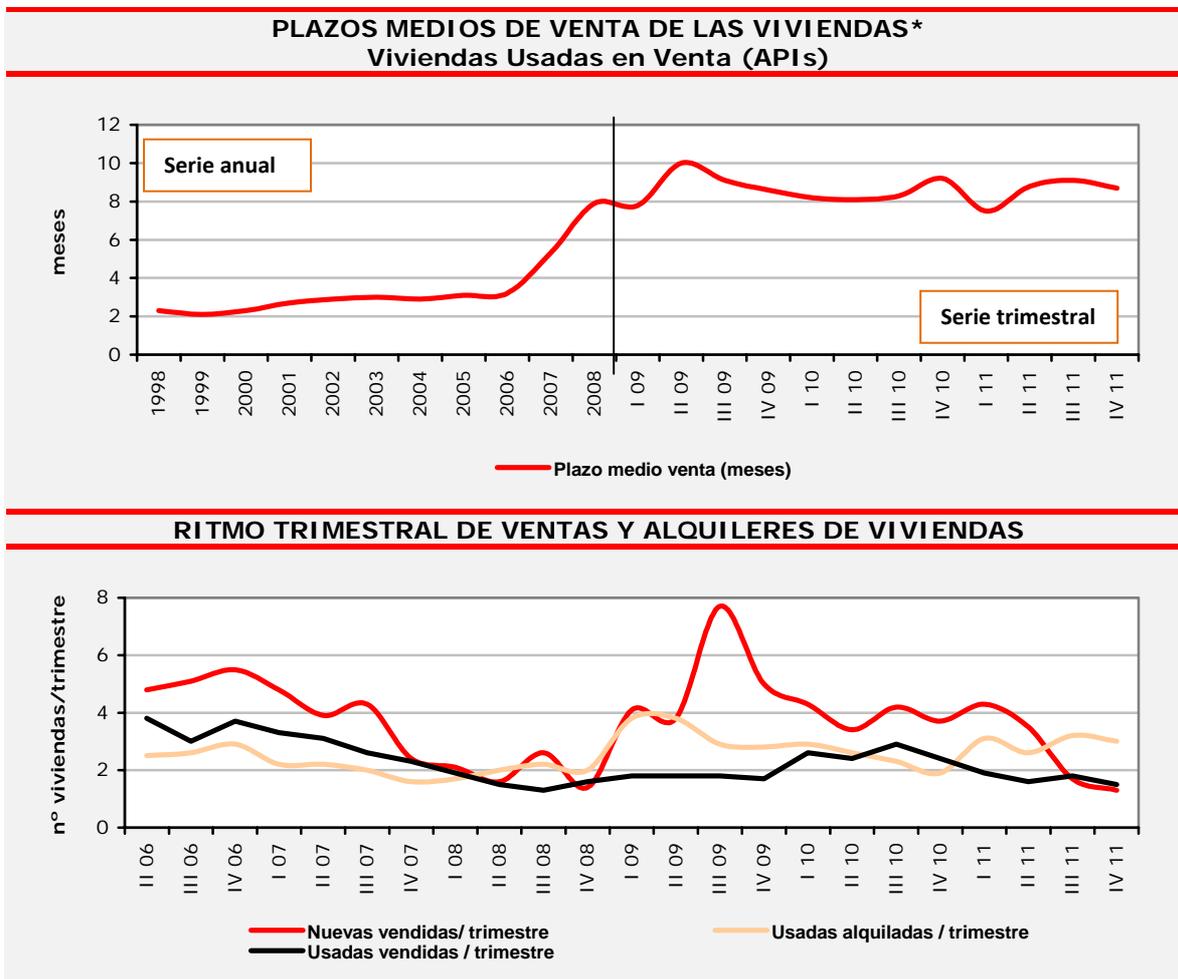
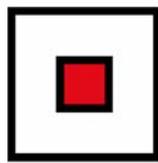


Gráfico 6.3 Plazos medios de venta de las viviendas* y Ritmos trimestrales de ventas



* Meses necesarios para vender una vivienda
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



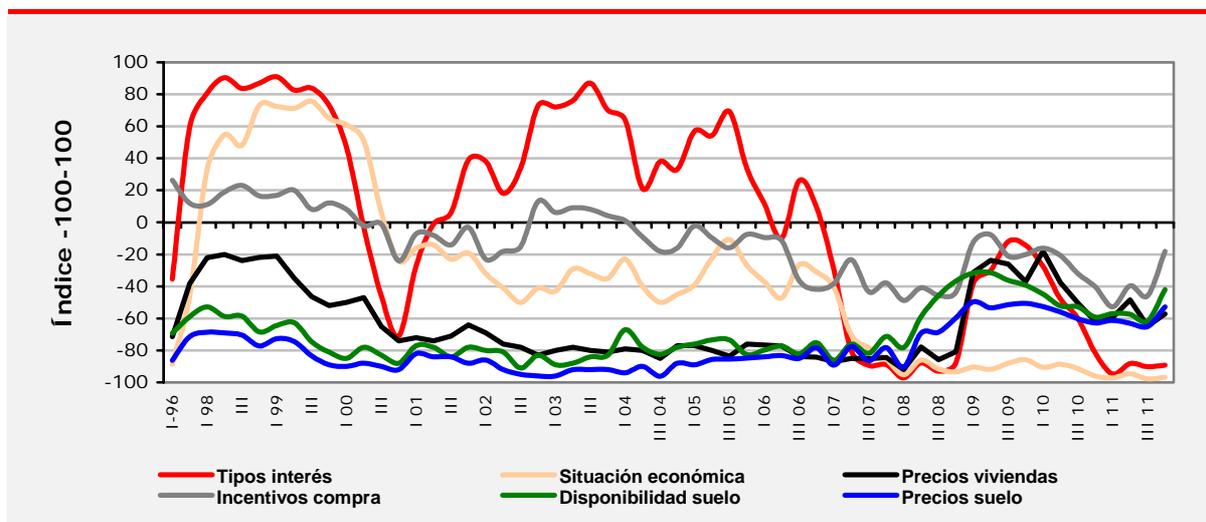
6.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

Mediante esta Encuesta de Oferta Inmobiliaria se consulta a los operadores del sector sobre cuáles son, a su juicio, los factores que pueden ejercer una influencia en el mercado de carácter positivo o negativo. En este sentido, se confirma, al igual que en los trimestres anteriores y, si cabe, con mayor intensidad en el presente, un consenso notable en que ningún elemento es capaz de reactivar un mercado prácticamente paralizado.

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 continúan ejerciendo una influencia negativa en la actividad del mercado.

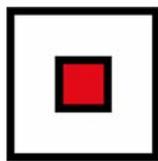
En todo caso, se confirma la especial influencia negativa de la situación económica, mostrando valores similares a los registrados en el trimestre anterior, así como del coste de las hipotecas. Ambos factores se pueden identificar en este cuarto trimestre de 2011 como los que mayor influencia negativa tienen en la dinámica actual del mercado.

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. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



6.2. Perspectivas

6.2.1. Previsión de evolución de las ventas

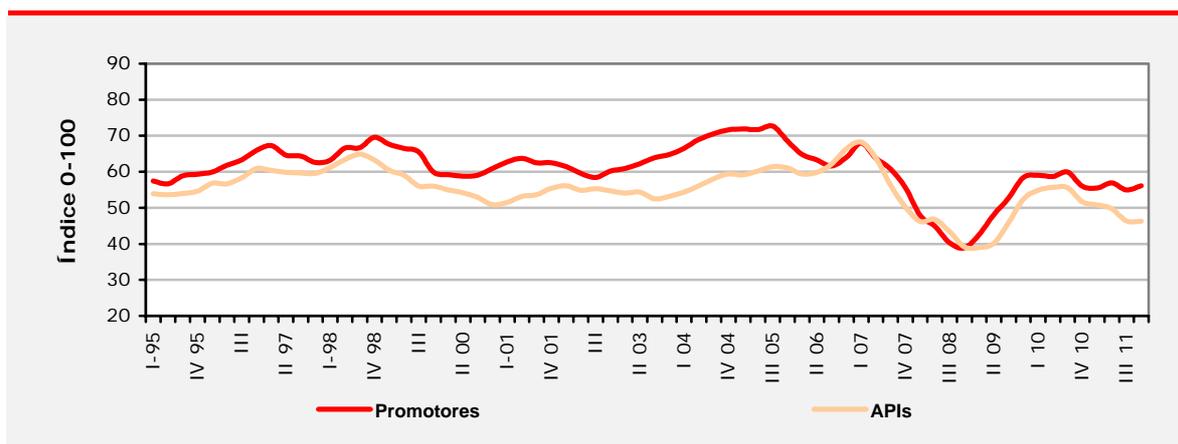
A pesar de la atonía generalizada que se ha podido registrar a través de los anteriores indicadores, parece que los operadores no muestran un pesimismo mayor que el que se venía observando en anteriores trimestres.

En todo caso, en este cuarto trimestre de 2011 se confirma la rebaja en las expectativas de mejora respecto de las previsiones efectuadas a finales de 2009, así como en relación al repunte detectado en este índice de previsión de evolución de ventas en el tercer trimestre de 2010 (trimestre en el que registró un valor de 62,1). Pues bien, en este cuarto trimestre de 2011 este índice se sitúa más de 10 puntos por debajo del valor registrado entonces.

El índice de previsión de ventas en el caso de los APIS se sitúa en 45,2 puntos en este cuarto trimestre de 2011, casi un punto y medio por debajo del trimestre anterior, alcanzando, en todo caso, un valor muy similar al registrado en el cuarto trimestre de 2010.

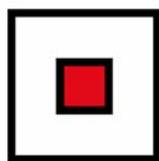
En el caso de las promotoras, el índice de previsión de ventas se contrae respecto al tercer trimestre de 2011, registrándose un valor de 52,9, casi cuatro puntos por debajo del índice registrado entonces.

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. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



6.2.2. Previsión de evolución de los precios

En este cuarto trimestre de 2011 se mantiene la tendencia a la reducción en la evolución de los precios para el próximo año tanto en vivienda nueva como usada.

El índice de previsión de evolución de los precios se sitúa en 33,5 puntos en una escala 0-100, oscilando entre los 37,3 puntos que otorgan los promotores a este indicador y los 29,7 puntos de los APIs. Estas magnitudes vienen a suponer una cierta reducción del índice en relación al tercer trimestre de 2011, tanto en el caso de los APIs (casi 5 puntos menos) como en el caso de las promotoras (4 puntos por debajo).

Según los Territorios Históricos, se aprecia un aumento considerable de este índice en el caso de Álava, que se sitúa en 45,7 en este cuarto trimestre de 2011 (36,8 en el tercer trimestre), mientras que Gipuzkoa y Bizkaia, en los que este índice alcanza 30,7 puntos y 34,1 respectivamente, se contrae respecto a los valores registrados en el trimestre anterior.

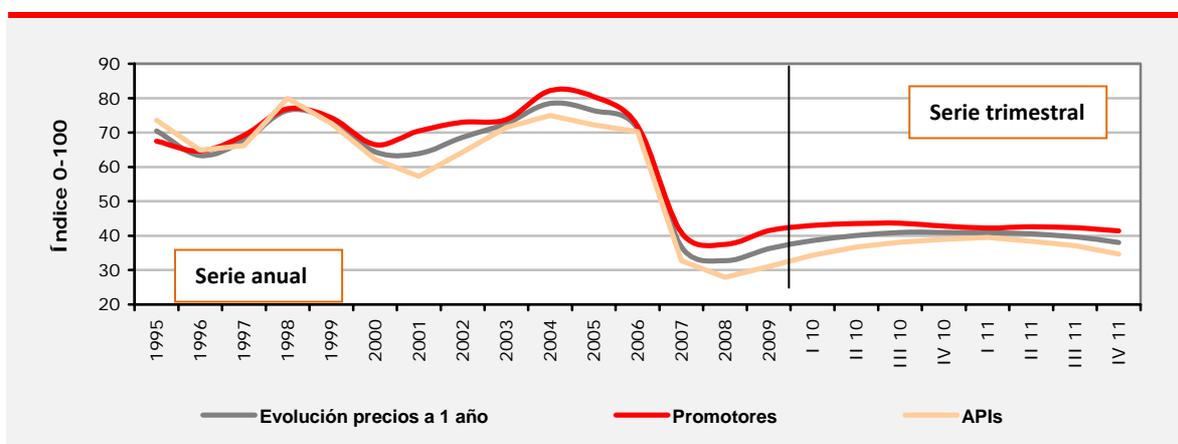
Cuadro 6.3 Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos. *

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
III trimestre 2009	37,2	37,4	38,8	38,1
IV trimestre 2009	41,7	38,8	41,6	40,0
I trimestre 2010	39,6	44,7	41,4	42,6
II trimestre 2010	35,5	42,6	38,7	39,8
III trimestre 2010	39,1	41,2	41,7	41,0
IV trimestre 2010	45,3	40,0	39,2	40,3
I trimestre 2011	38,5	46,3	37,3	42,2
II trimestre 2011	45,0	41,3	34,7	38,5
III trimestre 2011	36,8	41,7	33,3	37,9
IV trimestre 2011	45,7	34,1	30,7	33,5

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

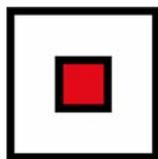
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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. 4º trimestre 2011. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

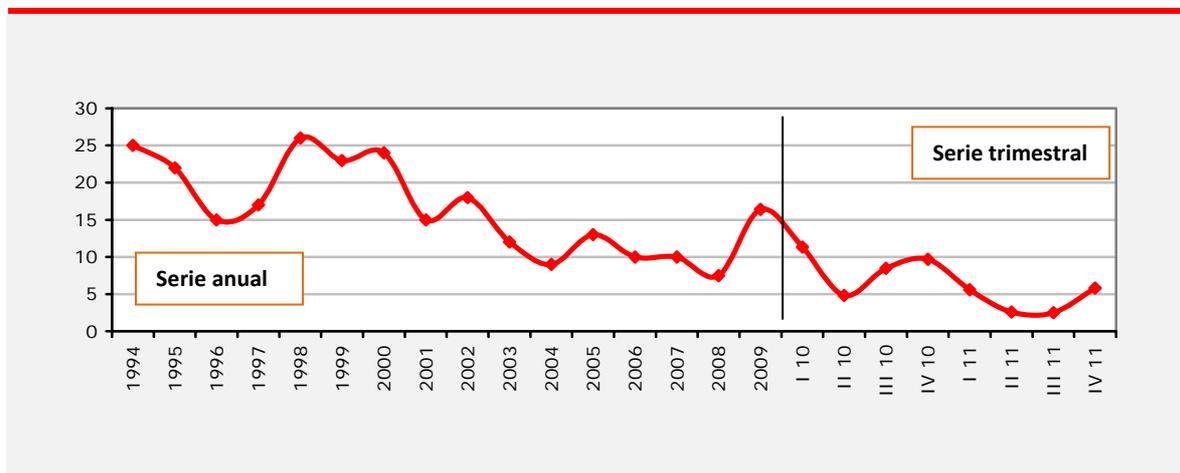


6.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

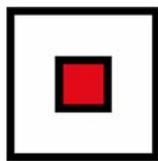
Por último, los promotores inmobiliarios son consultados acerca de sus expectativas de poner nuevas promociones de viviendas en el mercado en el próximo trimestre.

Atendiendo a los resultados obtenidos en el cuarto trimestre de 2011, se aprecia una mejora en las expectativas, dado que un 5,8% de los promotores consultados prevé poner nuevas viviendas en el mercado en el primer trimestre de 2012. Este porcentaje duplica el obtenido en el tercer trimestre de 2011, de forma que se sitúa en valores próximos a los registrados a principios de año.

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. 4º 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 175 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 en forma de medias móviles de orden 4 (esto es, las medias de los últimos cuatro trimestres), con la salvedad del capítulo 6 en el que las medias móviles sólo se utilizan allí donde expresamente se indica. 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 ponderados², de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos factores: la conjunción de los propios precios como tales, así como del número de viviendas de cada nivel de precios y 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.

² 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.