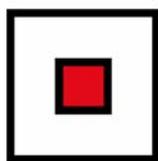


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Estadística de OFERTA INMOBILIARIA 3er trimestre 2011

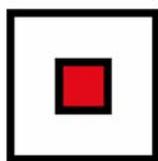


Febrero 2012



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..... | 11 |
| 3. | OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA | 13 |
| 3.1. | Precios del mercado libre | 13 |
| 3.1.1. | Viviendas de nueva construcción | 13 |
| 3.1.2. | Viviendas usadas en venta | 19 |
| 3.2. | Precios del mercado protegido..... | 22 |
| 3.3. | Caracterización de la oferta en venta | 23 |
| 3.4. | Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos | 24 |
| 4. | OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER..... | 26 |
| 4.1. | Rentas del mercado libre | 26 |
| 4.2. | Rentas del mercado protegido | 28 |
| 4.3. | Caracterización de la oferta en alquiler | 29 |
| 4.3.1. | Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler | 29 |
| 4.3.2. | Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta..... | 30 |
| 5. | ANÁLISIS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS | 32 |
| 5.1. | Vivienda nueva libre en venta | 32 |
| 5.2. | Vivienda usada en venta..... | 35 |
| 5.3. | Vivienda protegida de nueva construcción..... | 37 |
| 6. | DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO..... | 39 |
| 6.1. | Dinámica actual..... | 39 |
| 6.1.1. | Calificación de la situación del mercado..... | 39 |
| 6.1.2. | Evolución de las ventas y plazos de materialización | 40 |
| 6.1.3. | Factores influyentes en la dinámica del mercado | 43 |
| 6.2. | Perspectivas..... | 44 |
| 6.2.1. | Previsión de evolución de las ventas | 44 |
| 6.2.2. | Previsión de evolución de los precios | 45 |
| 6.2.3. | Previsión de inicio de nuevas promociones..... | 46 |
| 7. | ANEXO METODOLÓGICO | 47 |

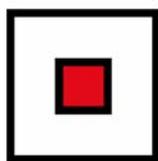


ÍNDICE DE CUADROS

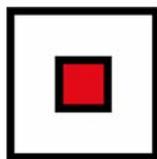
| | Página |
|------------|--|
| Cuadro 1.1 | Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV. 6 |
| Cuadro 2.1 | Evolución del precio por m ² útil según tipo de vivienda en la CAPV. 7 |
| Cuadro 3.1 | Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.... 13 |
| Cuadro 3.2 | Precio por m ² útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos 19 |
| Cuadro 3.3 | Precio por m ² útil de las viviendas nuevas protegidas en venta por Territorios Históricos 22 |
| Cuadro 4.1 | Rentas mensuales de las viviendas usadas libres ofertadas en régimen de alquiler por Territorios Históricos 26 |
| Cuadro 4.2 | Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2004-2011 28 |
| Cuadro 6.1 | Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico..... 39 |
| Cuadro 6.2 | Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico 40 |
| Cuadro 6.3 | Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos..... 45 |

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 9 |
| Gráfico 2.3 | Evolución de las rentas mensuales de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler 10 |
| 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..... 10 |
| Gráfico 2.5 | Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo 11 |
| Gráfico 2.6 | Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios 12 |
| Gráfico 3.1 | Precio medio por m 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 14 |
| Gráfico 3.2 | Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH..... 15 |
| Gráfico 3.3 | Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio (%)..... 15 |
| Gráfico 3.4 | Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres según acabado de la vivienda 16 |
| 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..... 17 |
| 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 20 |
| Gráfico 3.7 | Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH 21 |
| Gráfico 3.8 | Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio (%)... 21 |
| Gráfico 3.9 | Comparativa del precio por m ² de las viviendas protegidas y las nuevas libres..... 22 |



| | | |
|--------------|--|----|
| Gráfico 3.10 | Evolución de la superficie útil (m ²) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2011 | 23 |
| Gráfico 3.11 | Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2011 | 23 |
| Gráfico 3.12 | Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico | 24 |
| Gráfico 3.13 | Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico | 25 |
| Gráfico 4.1 | Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler | 27 |
| Gráfico 4.2 | Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 2006-2011 | 27 |
| Gráfico 4.3 | Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2011 | 29 |
| Gráfico 4.4 | Evolución de la superficie de las viviendas libres en alquiler, 2004-2011 | 29 |
| Gráfico 4.5 | Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m ² ofertadas en alquiler 2000-2011 | 30 |
| Gráfico 4.6 | Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 2000-2011 | 30 |
| Gráfico 4.7 | Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2011 | 31 |
| Gráfico 5.1 | Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos | 33 |
| Gráfico 5.2 | Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres en las capitales | 34 |
| Gráfico 5.3 | Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2011 | 35 |
| Gráfico 5.4 | Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbitos geográficos | 36 |
| Gráfico 5.5 | Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas en las capitales. | 37 |
| Gráfico 5.6 | Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 2002-2011 (venta + alquiler) | 38 |
| Gráfico 5.7 | Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 2002-2011 | 38 |
| Gráfico 6.1 | Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico, 2005-2011 (Medias móviles-4) | 40 |
| Gráfico 6.2 | Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico (Medias móviles-4) | 41 |
| Gráfico 6.3 | Plazos medios de venta de las viviendas y Ritmos trimestrales de ventas | 42 |
| Gráfico 6.4 | Factores influyentes en la dinámica del mercado | 43 |
| Gráfico 6.5 | Evolución de los índices de previsión de ventas* (Medias móviles-4) | 44 |
| Gráfico 6.6 | Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista. (Medias móviles-4) ... | 45 |
| Gráfico 6.7 | Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente. | 46 |



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 tercer trimestre de 2011 el precio promedio de las viviendas en oferta de venta por metro cuadrado útil ha alcanzado los 3.809 €/m², manteniendo la tendencia decreciente observada en esta Estadística en los últimos doce meses (-3,0%)

El precio promedio de la vivienda usada en venta se sitúa en 3.858 €/m² en este tercer trimestre de 2011, registrándose un decremento del 0,9% en el precio promedio respecto al trimestre anterior, superior a la reducción del 0,4% observada en el trimestre precedente.

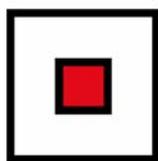
Independientemente del tipo de vivienda en oferta, continúa poniéndose de manifiesto un ajuste muy reducido en los precios de las viviendas ofertadas. En este contexto de atonía en el mercado continúa incrementándose el stock de vivienda en venta en el conjunto de la CAPV.

Los resultados de este tercer trimestre de 2011 mantienen las tendencias 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 7,4% y del 11,4% respectivamente.

En el mercado de vivienda protegida, el promedio del precio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en el tercer trimestre de 2011 se sitúa en los 1.515 €/m², el 3% superior al promedio registrado hace un año.

El mercado de alquiler libre registra un decremento del 0,9% en los últimos doce meses en la renta media hasta situarse algo por encima de los 900 euros mensuales (904 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 251 €/mes. Esta renta promedio se alcanza ponderando las viviendas de VPO cuya renta media es de 297 € mensuales y la renta promedio de las viviendas sociales que se sitúa en 137 €/mes.



Las perspectivas de evolución del mercado inmobiliario continúan evidenciando una situación de estancamiento y de perspectivas negativas en la evolución de las ventas y el dinamismo del mercado para los próximos trimestres. 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.

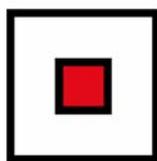
| MERCADO LIBRE | 3er trimestre 2010 | 2º trimestre 2011 | 3er trimestre 2011 | |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| | Valores absolutos | Valores absolutos | Valores absolutos | % var. anual |
| 1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA | | | | |
| Nº viviendas en venta | 4.698 | 4.911 | 5.212 | 10,9% |
| Precio/m ² (€) | 3.928 | 3.828 | 3.809 | -3,0% |
| Precio/m ² – vivienda tipo*(€) | 3.467 | 3.475 | 3.457 | -0,3% |
| 2. VIVIENDA USADA EN VENTA | | | | |
| Nº viviendas en venta | 17.011 | 24.013 | 27.762 | - (***) |
| Precio/m ² (€). | 3.892 | 3.864 | 3.858 | -0,9% |
| 3. VIVIENDA USADA EN ALQUILER | | | | |
| Renta/mes (€). | 912 | 911 | 904 | -0,9% |
| 3. INDICES DEL MERCADO** | | | | |
| Dinamismo | 22,8 | 13,5 | 8,9 | 13,9 |
| Previsión de ventas | 62,1 | 48,4 | 51,6 | 10,5 |
| Previsión precios (a 1 año) | 41,0 | 38,5 | 37,9 | 3,1 |
| MERCADO PROTEGIDO | | | | |
| | 3er 2010 | 2º 2011 | 3er 2011 | % anual |
| 1. VOLUMEN DE VIVIENDAS | | | | |
| Nº de viviendas totales | 4.322 | 5.712 | 6.977 | 61,4% |
| Nº de viviendas en venta. | 2.673 | 4.785 | 6.209 | 132,3% |
| Nº de viviendas en alquiler | 1.649 | 927 | 768 | -53,4% |
| % alquiler sobre el total en oferta | 35,4 | 16,2 | 16,2 | 27,1 |
| 2. PRECIOS VIVIENDAS EN VENTA | | | | |
| Precio/m ² VPO (€) | 1.471 | 1.500 | 1.515 | 3,0% |
| 3. RENTAS VIVIENDAS EN ALQUILER | | | | |
| Renta/mes vivienda social (€) | 112 | 132 | 137 | 22,3% |
| Renta/mes VPO (€) | 302 | 270 | 297 | -1,7% |

(*) 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 tercer trimestre de 2011 el incremento del número de viviendas usadas ofertadas en relación al tercer trimestre de 2010 se ha situado en el 3,34%

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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 tercer trimestre de 2011 alcanzan un precio medio por metro cuadrado útil de 3.808,5 €/m², promedio que se mantiene prácticamente inalterable en el trimestre (-0,5%) aunque, en términos anuales, acumula una caída del 3%. Realizando un análisis de largo plazo se observa que el precio promedio del metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre en venta se ha reducido un 7% desde su nivel más elevado que se registró en 2007, cuando alcanzaba un promedio de 4.113,2 €/m².

Por su parte, el precio medio del metro cuadrado útil de las viviendas usadas en oferta, 3.858 €/m², ha sufrido un ligero descenso en el tercer trimestre de 2011 respecto al trimestre anterior (-0,2%), así como sobre el mismo periodo del año anterior (-0,9%). 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 11,4%.

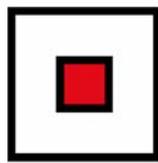
En lo que respecta al mercado protegido, el promedio del precio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en el tercer trimestre de 2011 se sitúa en los 1.515 €/m², observándose un incremento del 1% en el último trimestre y, resultando un 3% superior al promedio de hace un año. Este promedio es el más elevado registrado hasta la fecha, encadenando así el sexto trimestre consecutivo de subida.

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 |
| Tasa trimestral | -0,2 | -0,2 | -0,5 | -0,5 | 1,0 |
| Tasa anual | -1,3 | -0,9 | -3,0 | -0,3 | 3,0 |

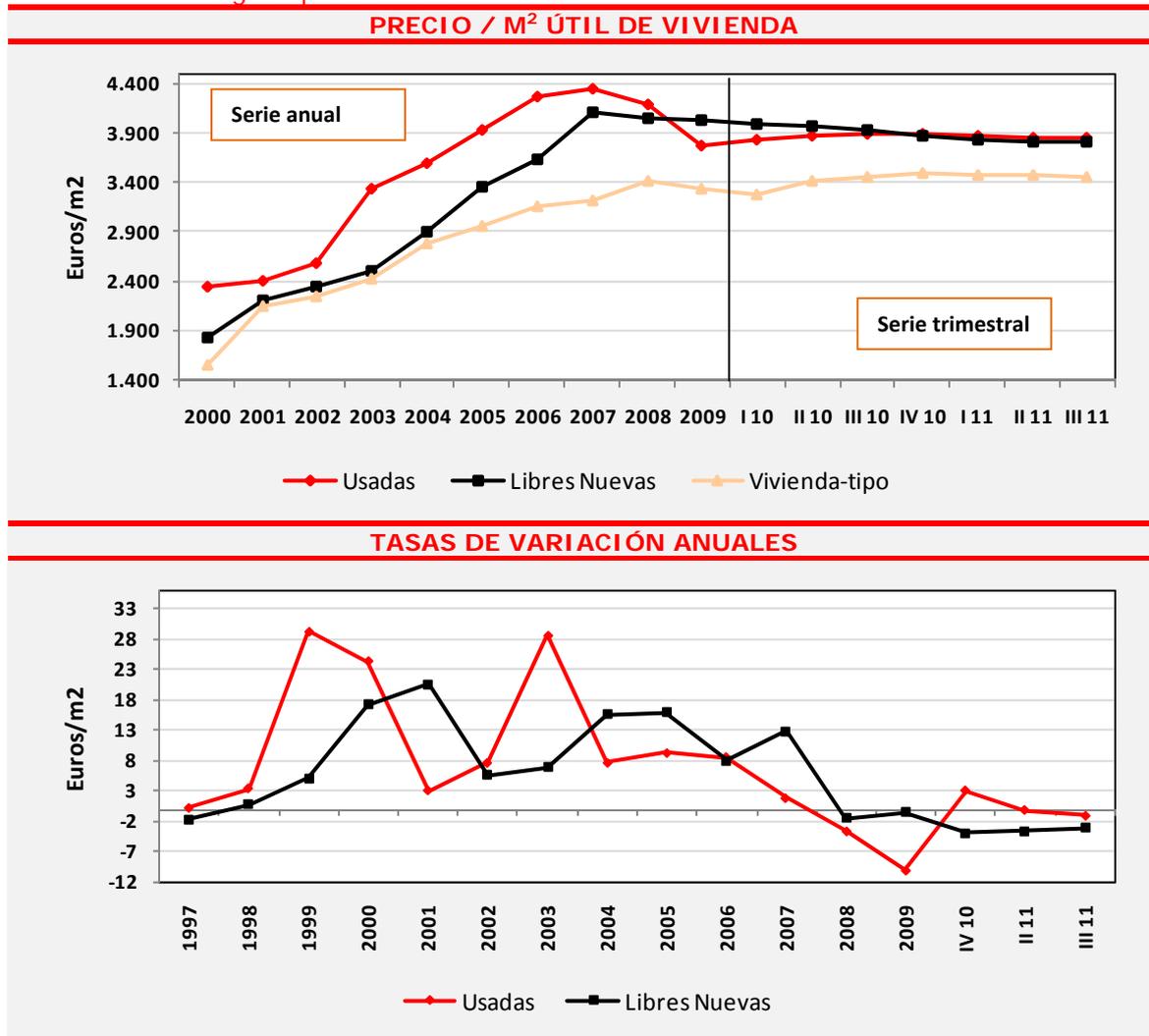
(*) Nueva y usada

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



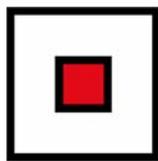
El Gráfico 2.1 refleja la evolución del precio medio del m² útil de la vivienda ofertada en la CAPV desde el año 2000. En el mismo se observa una significativa estabilidad en la trayectoria del precio medio del m² útil de la vivienda en oferta en los dos últimos años, frente al notable crecimiento que 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. 3er 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 tercer trimestre de 2011 es de 311.800 €. En términos evolutivos, la diferencia respecto al trimestre anterior es de 2.300 €, es decir, el precio ha disminuido un 0,7% en los últimos tres meses.

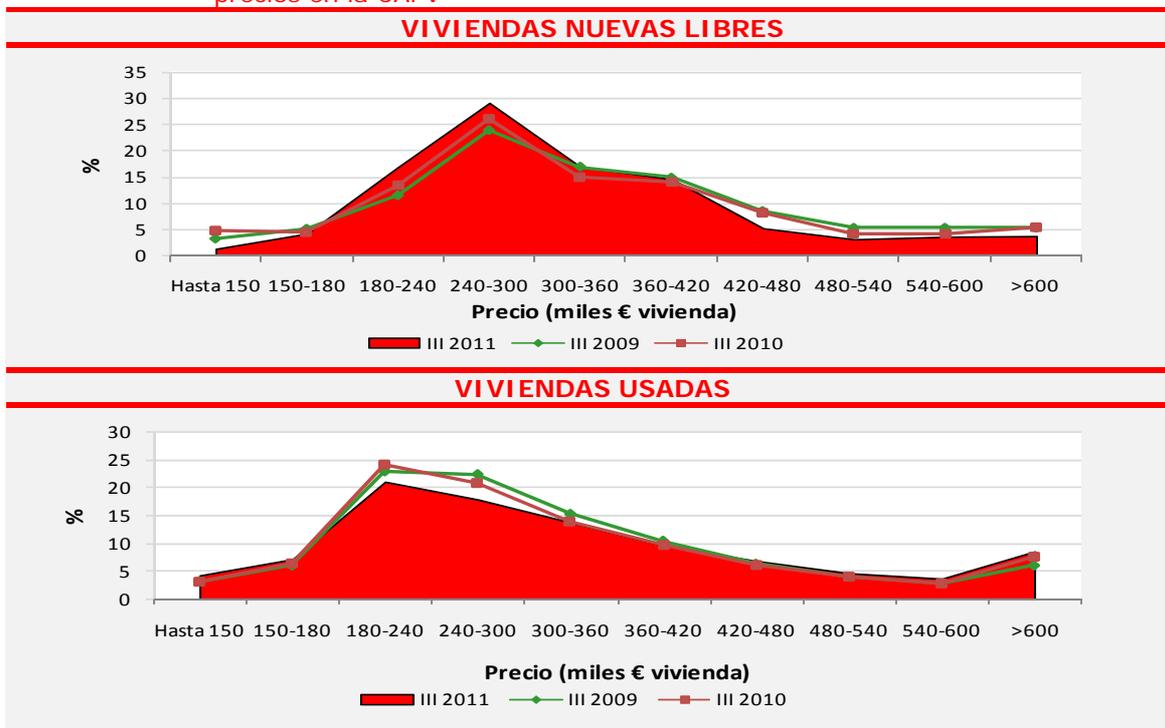


Esta caída ha afectado de manera desigual a los tres Territorios: en Álava el precio se contrae un 1,5% en el último trimestre, mientras que en Gipuzkoa se ha reducido un 1,3%. Por su parte, en el caso de Bizkaia el precio medio de la vivienda nueva libre se mantiene estable en los últimos tres meses, registrando un decremento muy moderado del-0,2%.

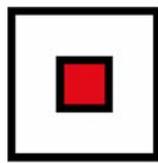
En el mercado de segunda mano el precio medio de la vivienda se eleva un 1,4% en el último trimestre (335.900 € en II-11 y 340.700 € en III-11), gracias al incremento en el precio medio de la vivienda usada registrado en Bizkaia en dicho periodo (2%). Por el contrario, en Álava y Gipuzkoa este promedio ha caído un 0,6% y un 0,9% respectivamente.

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 en el caso de la vivienda nueva libre y de 240.000 euros en el caso 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. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



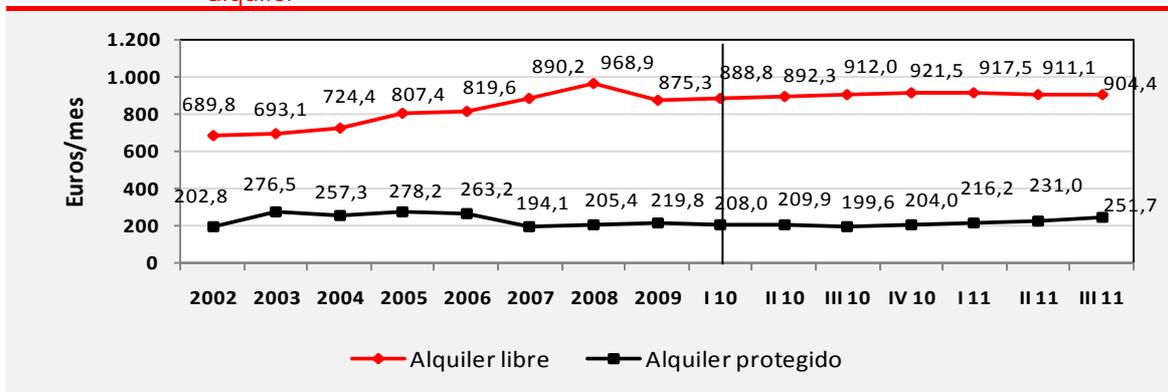
2.2. Rentas de las viviendas de alquiler

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 904 € mensuales en el tercer trimestre de 2011. Este promedio representa una caída del 0,8% respecto al año anterior y del 0,7% 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 mayor largo plazo, se constata una reducción de la renta media en la CAPV de un 7% en términos nominales, desde los 968,9 euros de promedio que se ofertaban las viviendas en 2007 hasta los referidos 904 € mensuales en el tercer trimestre de 2011.

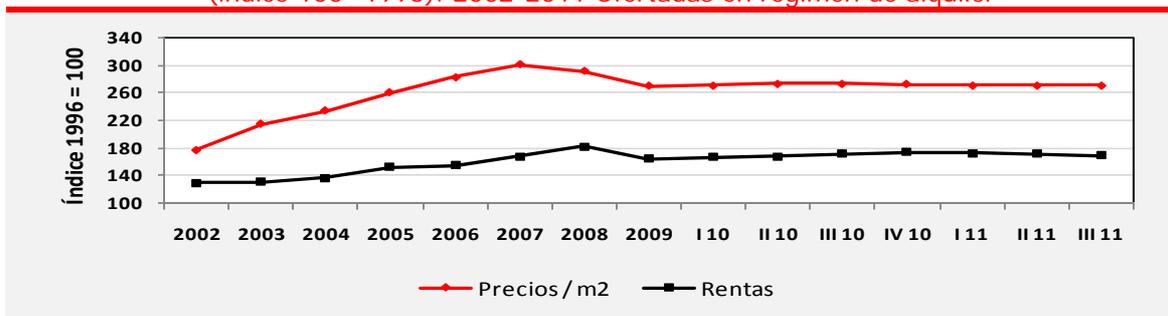
En cambio, la evolución del mercado de alquiler protegido resulta significativamente diferente al libre. De este modo, la renta media de alquiler de la vivienda protegida se eleva un 8,9% en el último trimestre y hasta un 26,1% en el último año, situándose en 252 €/mes, renta media que resulta de la ponderación de los 297 €/mes de las VPO y los 137 €/mes de la vivienda social.

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

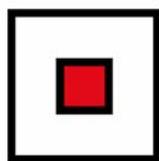


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



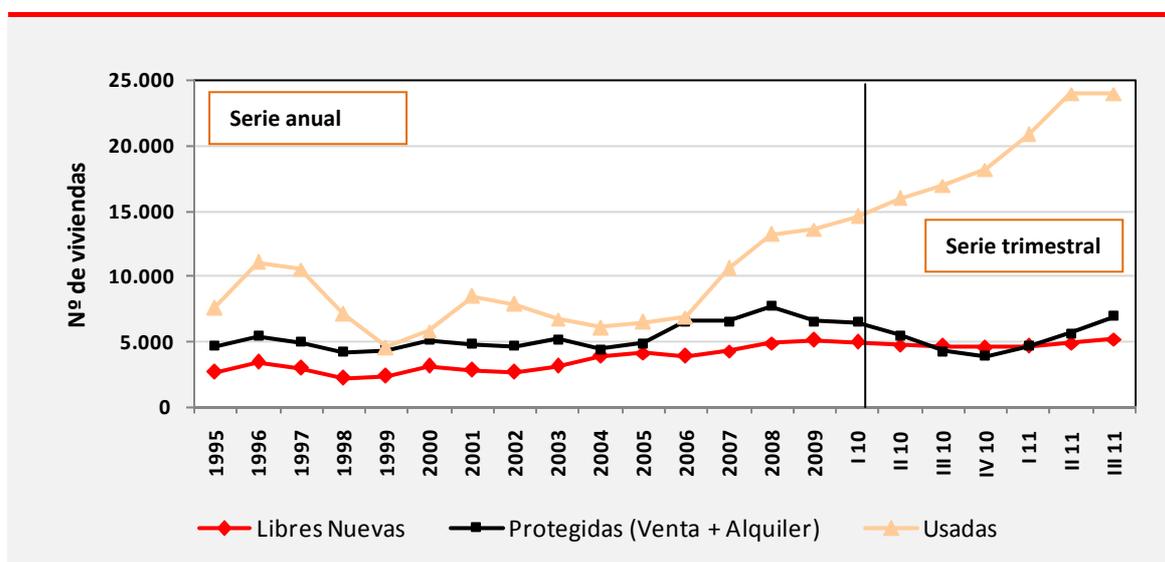
2.3. Volumen de viviendas en oferta¹

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. A este respecto, conviene tener en cuenta que en el segmento de nueva construcción se producen dos efectos contrapuestos que influyen en el incremento del referido stock: por un lado disminuyen las iniciaciones de viviendas y, por otro, se incrementan las dificultades para vender las viviendas disponibles en stock.

La composición de la muestra de viviendas que constituye la base de la Estadística de precios del tercer trimestre de 2011 es la siguiente: 70,6% viviendas usadas (67% en venta y 3,6% en alquiler), 12,6% viviendas libres de nueva construcción y 16,8% viviendas de protección pública (15% en venta y 1,8% en alquiler).

Gráfico 2.5 Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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 del número de viviendas usadas ofertadas.

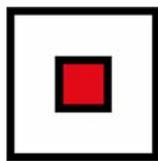
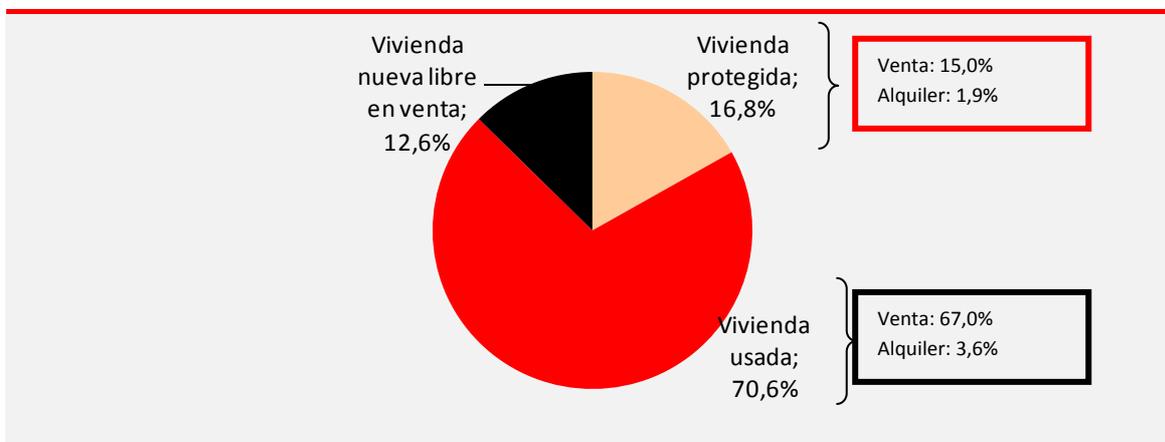
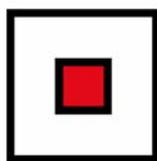


Gráfico 2.6 Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. Precios del mercado libre

3.1.1. Viviendas de nueva construcción

a) Análisis del precio por Territorios Históricos

El análisis territorial de las viviendas libres de nueva construcción muestra un precio promedio del metro cuadrado útil más elevado en Gipuzkoa (3.906,5 €/m²), si bien la diferencia con Bizkaia se ha reducido progresivamente en los últimos trimestres. Así, Bizkaia registra un promedio de 3.844 €/m², mientras que el precio promedio de las viviendas de nueva construcción en Álava se sitúa en un nivel notablemente menor (3.473,5 €/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 (-6,2% respecto a III-10), siendo esta caída de menor intensidad en el último trimestre (-1,2%). La caída del precio por metro cuadrado útil de vivienda nueva libre en Álava es similar a la observada en el conjunto de la CAPV en el último trimestre (-0,6% en el territorio alavés y -0,5% en el conjunto de la Comunidad Autónoma), aunque muestra el menor retroceso en la tasa anual. Por su parte, Bizkaia presenta una variación trimestral negativa de 0,2%, y acumula una caída del 2,2% 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 |
| Tasa trimestral | -0,6 | -0,2 | -1,2 | -0,5 |
| Tasa anual | -1,5 | -2,2 | -6,2 | -3,0 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

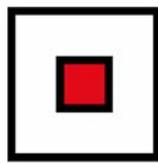
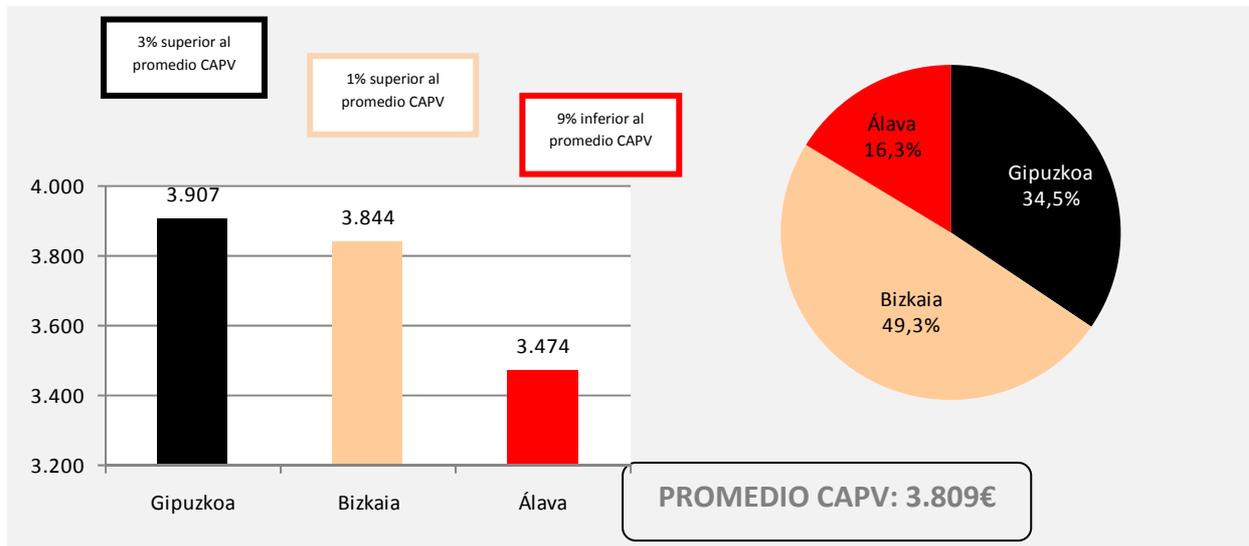


Gráfico 3.1 Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas nuevas libres en venta en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas en venta de la CAPV



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

El análisis de la evolución 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 12%, el más acusado de los tres territorios.

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 ha mantenido el promedio, ligeramente al alza, para volver a caer a partir del primer trimestre de 2011. Así, el precio medio en el tercer trimestre de 2011 es un 4,5% inferior al máximo valor registrado en 2006.

Por último, Gipuzkoa continuó incrementando el precio medio durante 2009, pero en 2010 empezó a mostrar los primeros síntomas de retroceso, hasta acumular una caída del 10,7% en el tercer trimestre de 2011 desde el máximo valor alcanzado en 2009.

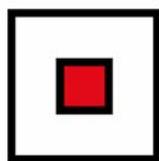
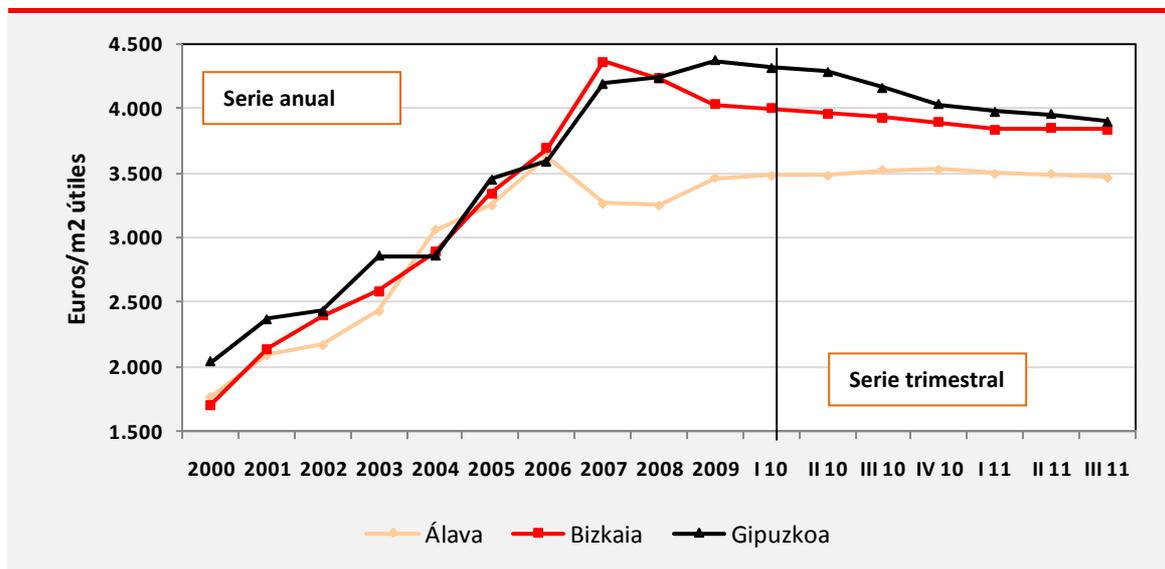
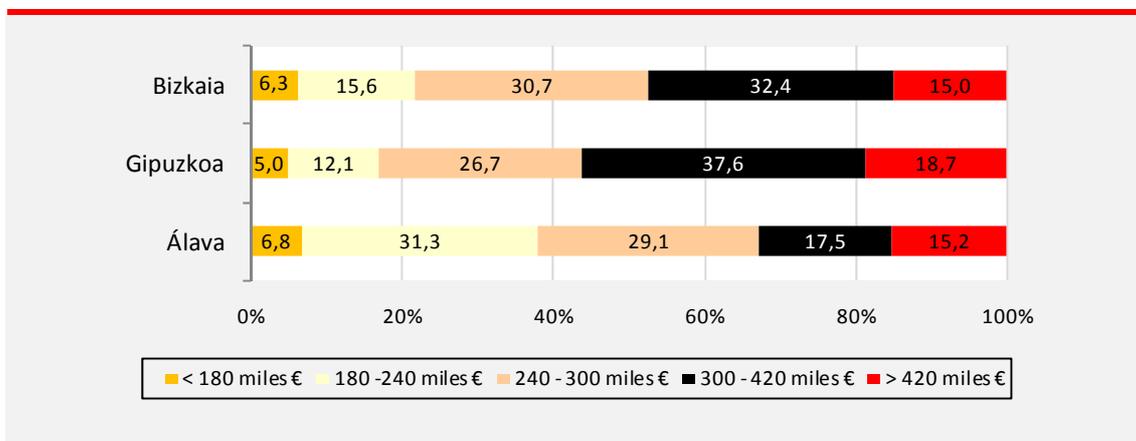


Gráfico 3.2 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

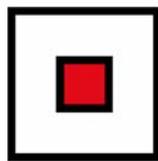
Gráfico 3.3 Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio (%)



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

b) Análisis de los precios según características de las viviendas

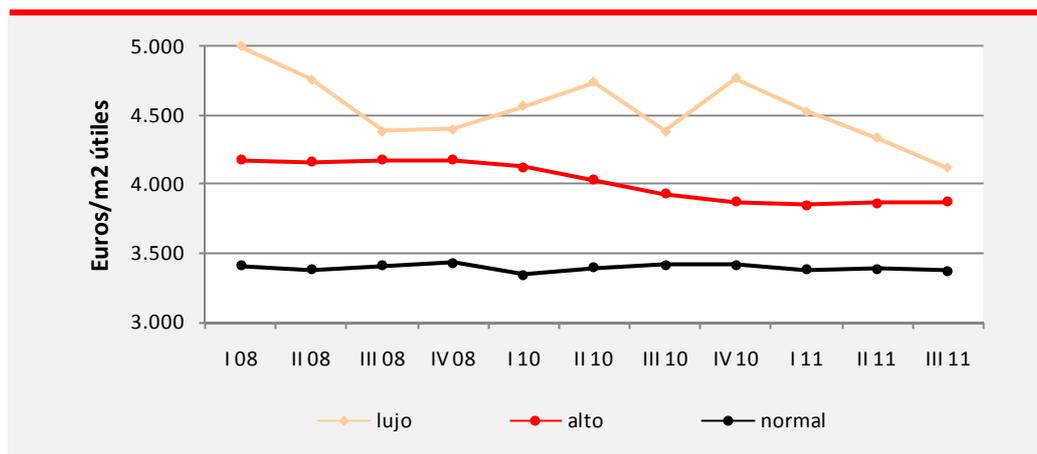
Existe una gran variedad de factores que inciden en el precio medio de una vivienda. Entre los elementos o factores que presentan habitualmente un mayor grado de incidencia destacan la localización geográfica –aspecto que ya se ha analizado en el apartado anterior y en el que se profundiza en el capítulo 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 tercer 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 tercer trimestre de 2011 se ha incrementado levemente respecto al trimestre anterior (alcanza el 10,6% del total de viviendas ofertadas en la CAPV frente al 9,9% del II-11), no así su precio por metro cuadrado, que ha registrado un decremento del 5% en los últimos tres meses, dando continuidad a la tendencia observada en términos de evolución anual. No obstante, las viviendas de "lujo" siguen registrando un precio medio notablemente elevado (4.119 €/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. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

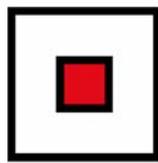
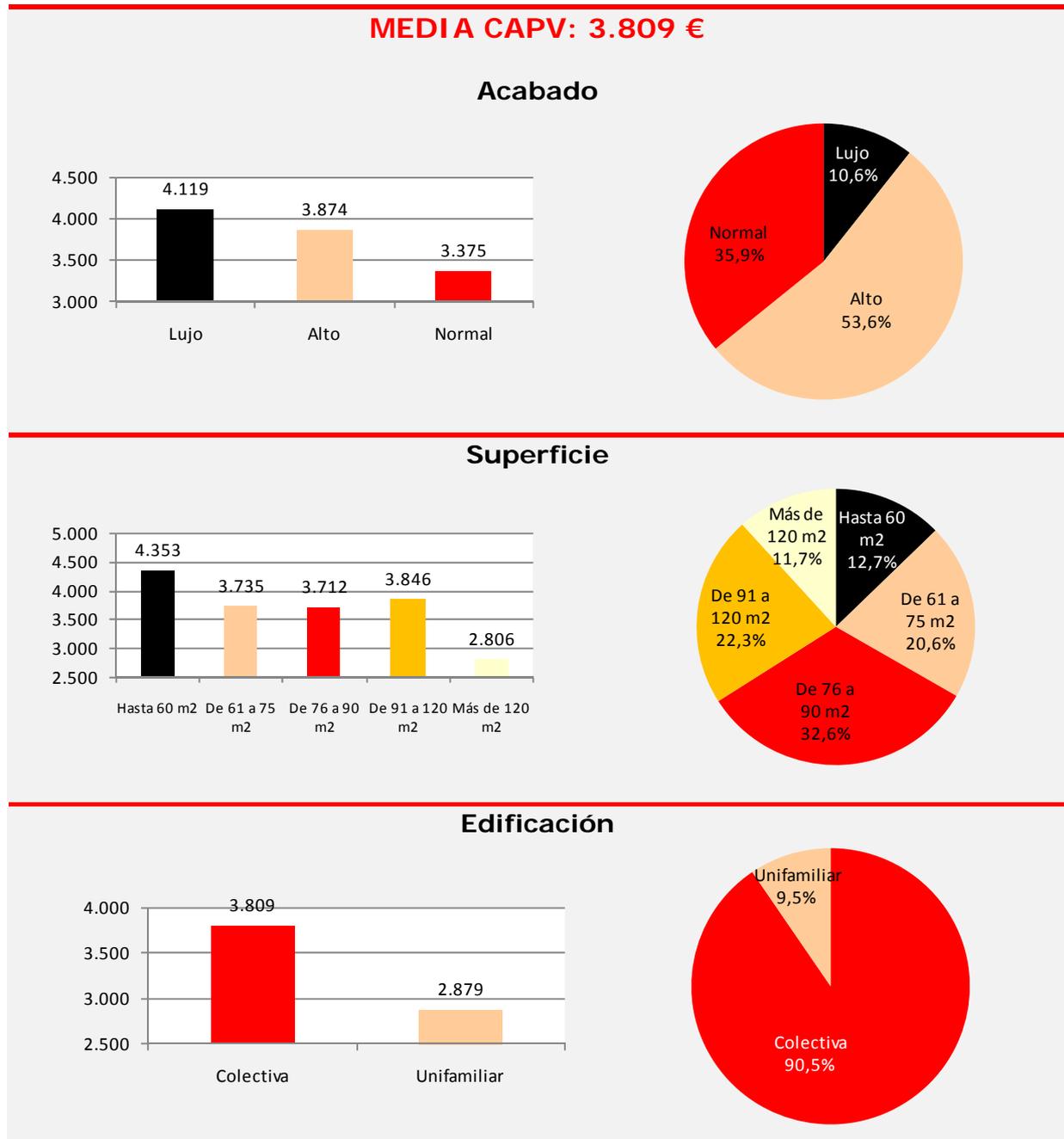
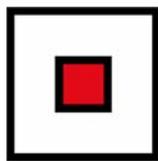


Gráfico 3.5 Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas y peso relativo de cada tipo de vivienda sobre el total de viviendas nuevas libres en venta



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



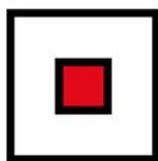
Las viviendas de gama alta representan más de la mitad del parque inmobiliario de nueva construcción ofertado en el tercer trimestre de 2011 (54%), aunque el porcentaje ha disminuido moderadamente respecto al trimestre anterior (56%). Respecto al precio, a diferencia de lo observado en el caso de las viviendas de nivel superior, se registra un ligero incremento del precio promedio de un 0,2% en el último trimestre rompiendo con la tendencia a la baja de trimestres anteriores, alcanzando los 3.874 €/m².

Las viviendas de acabado normal siguen aumentando su presencia en el mercado inmobiliario en los últimos trimestres (concretamente, el 36% en el tercer trimestre de 2011 frente al 34% del II-11). No obstante, el precio por metro cuadrado útil ha registrado un leve retroceso en el mismo periodo (-0,3%).

Atendiendo a la superficie útil de las viviendas, se confirma la tendencia ya observada en anteriores trimestres en cuanto a que, según el tamaño medio de las viviendas, 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 4.353 €/m² en el tercer trimestre de 2011, mientras que las que superan los 120 m² se quedan en los 2.806 €/m², es decir, un 36% inferior al promedio de los apartamentos.

Por tanto, atendiendo a estas diferencias en el precio medio por metro cuadrado en función de la superficie, resulta coherente el hecho de que las viviendas unifamiliares, que habitualmente cuentan con una superficie útil mayor que las viviendas colectivas, alcancen un promedio menor que éstas, situándose en los 2.879 €/m² frente a los 3.808 €/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 4.495 €/m² en el tercer trimestre de 2011. Sin embargo, la diferencia registrada en el precio promedio de las viviendas de segunda mano en Gipuzkoa en este tercer trimestre de 2011 respecto al resto de Territorios de la CAPV ha disminuido en los últimos tres meses, aunque sigue siendo alta. Concretamente, esta diferencia se ha reducido en un punto porcentual respecto a Bizkaia y Álava. De este modo, el precio medio de las viviendas guipuzcoanas se sitúa un 21% por encima de las de Bizkaia y un 37% respecto a las de Álava, frente al 22% y el 38% registrado en el segundo trimestre de 2011.

Atendiendo a la evolución, en Álava el precio del metro cuadrado de la vivienda usada ofertado por las inmobiliarias en el tercer trimestre de 2011 ha descendido un 0,9% en el último trimestre y es un 5,8% inferior al observado en el tercer trimestre de 2010. En Gipuzkoa, el precio promedio por metro cuadrado se ha contraído un 1,5% respecto al trimestre anterior y acumula una caída del 5,8% sobre el tercer trimestre de 2010. En Bizkaia, por su parte, el precio se ha contraído un 0,2% con respecto al segundo trimestre de 2011, y presenta un ligero incremento en los 12 últimos meses (0,4%).

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 |
| Tasa trimestral | -0,9 | -0,2 | -1,5 | -0,2 |
| Tasa anual | -5,8 | 0,4 | -5,8 | -0,9 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

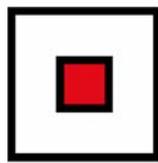
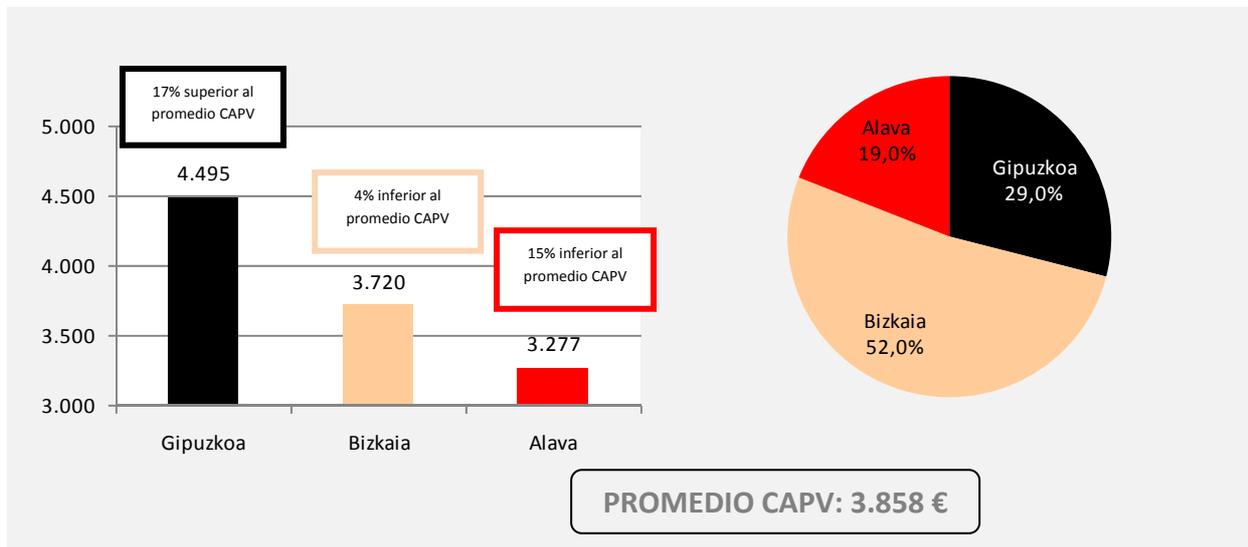


Gráfico 3.6 Precio medio por m² útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas usadas en venta



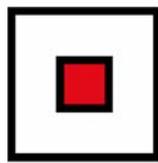
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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

Una mirada a la evolución de los últimos años confirma la estabilidad que viene constatándose desde 2006 en el precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda usada en territorio guipuzcoano, aunque en los últimos trimestres se percibe un cierto retroceso en este territorio.

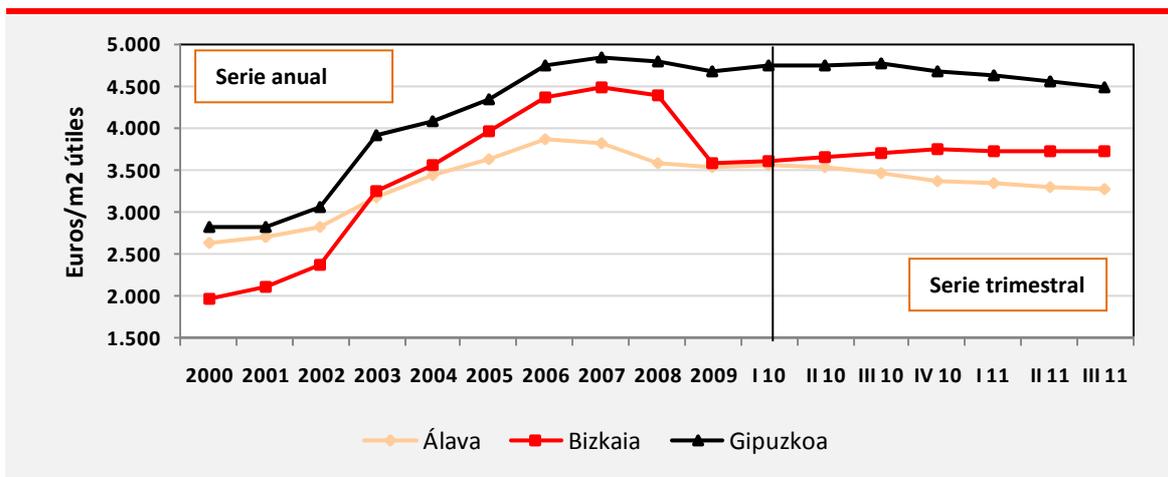
En cambio, en Bizkaia se observa una tendencia de largo plazo que ha venido a mostrar un decremento considerable de los precios promedios del metro cuadrado útil de la vivienda usada ofertada desde 2008 hasta el 2010. A partir de entonces se registran leves incrementos, mientras que en 2011 se encadenan de forma consecutiva tres trimestres de caída de los precios promedio, acumulando un retroceso de 0,9%.

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 5,8% en los últimos doce meses.



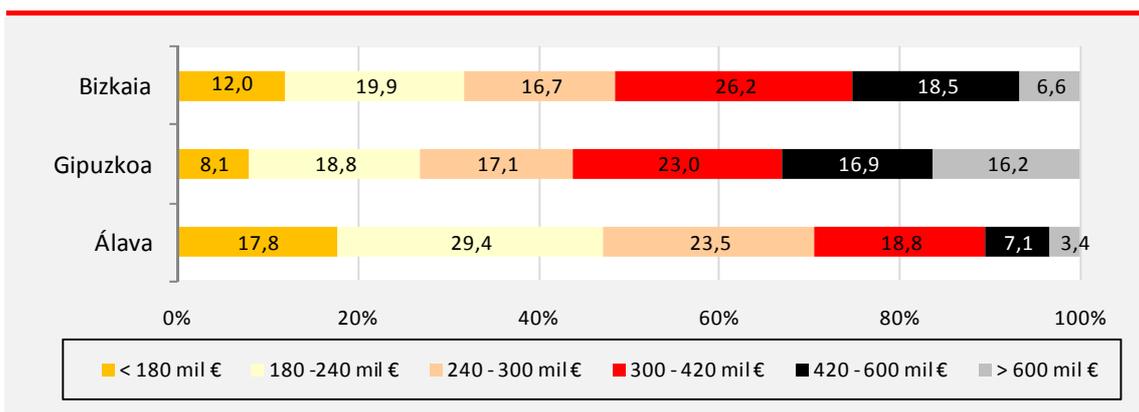
La comparación de los precios medios por vivienda entre territorios confirma claramente la notable mayor carestía de la vivienda usada que se oferta en Gipuzkoa. Así, Gipuzkoa continúa a la cabeza de la CAPV alcanzando un precio de 385.800 €/vivienda, le sigue Bizkaia con 342.200 € por vivienda, mientras que en Álava el precio es significativamente inferior y se sitúa en 270.100 € por vivienda. Respecto al trimestre anterior, se constata un leve retroceso en el precio de las viviendas usadas en Álava (-0,6%) y algo más acusado en Gipuzkoa (-0,9%), mientras en Bizkaia se ha incrementado el precio en un 2% respecto al trimestre anterior.

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

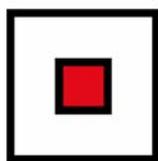


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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 tercer trimestre de 2011 alcanzan un precio medio de 1.515 €/m², esto es, un 1% y un 3% superior al promedio registrado el trimestre anterior y hace un año respectivamente.

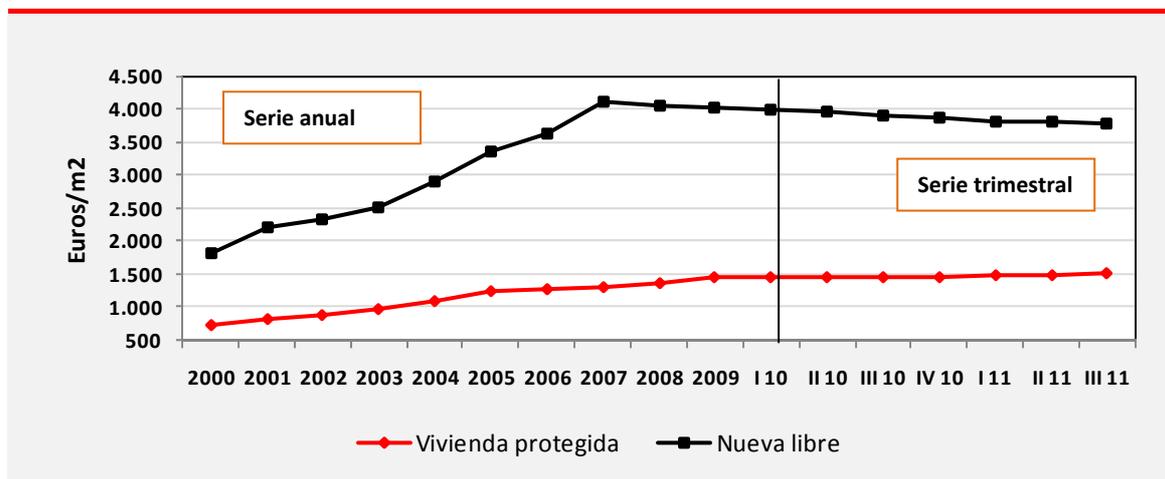
En términos comparativos con el mercado libre de nueva construcción, se constata que el precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre es 2,5 veces superior al promedio de la vivienda protegida, proporción que no ha variado significativamente respecto al año anterior.

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

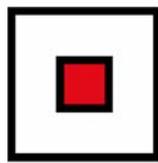
| | Álava | Bizkaia | Gipuzkoa | CAPV |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2010 I trimestre | 1.423,0 | 1.520,2 | 1.502,2 | 1.466,7 |
| 2010 II trimestre | 1.452,1 | 1.471,6 | 1.489,7 | 1.469,7 |
| 2010 III trimestre | 1.472,8 | 1.463,4 | 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 |
| Tasa trimestral | -0,9 | 2,8 | 0,1 | 1,0 |
| Tasa anual | 1,1 | 6,2 | 0,0 | 3,0 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er 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. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



3.3. Caracterización de la oferta en venta

La superficie media del conjunto de viviendas libres de nueva construcción detectadas en oferta de venta en el tercer trimestre de 2011 se cifra en 83,1 m², muy similar al tamaño medio señalado en el segundo trimestre de 2011, pero, 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 su tamaño medio se mantiene estable con tendencia al alza en los últimos trimestres. Por su parte, las viviendas del segmento protegido son, por término medio, bastante más pequeñas (73,4 m²).

Centrando el análisis en otros aspectos de las viviendas nuevas libres en venta, la oferta de viviendas de lujo se incrementa algo más de medio punto sobre el segundo trimestre de 2011, alcanzando el 10,6%. La oferta de viviendas unifamiliares disminuye ligeramente y la de apartamentos permanece estable.

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

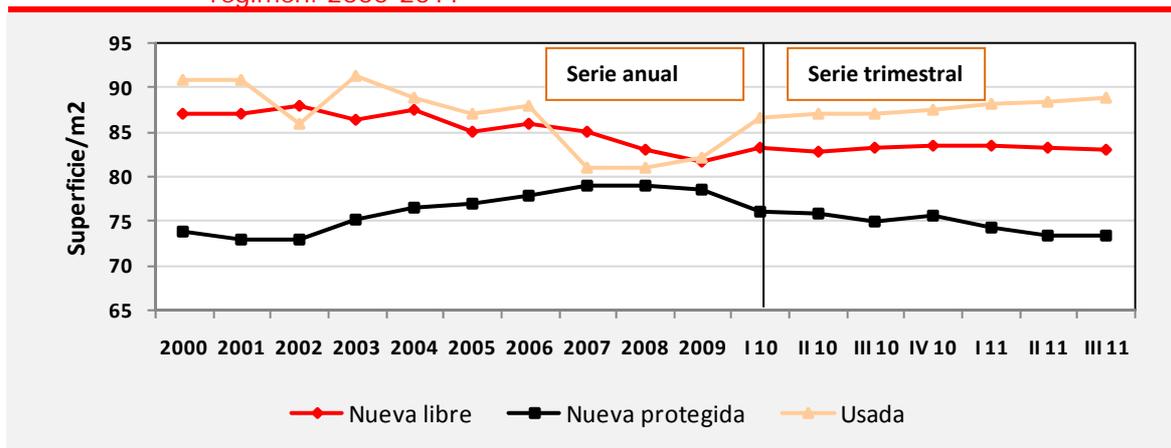
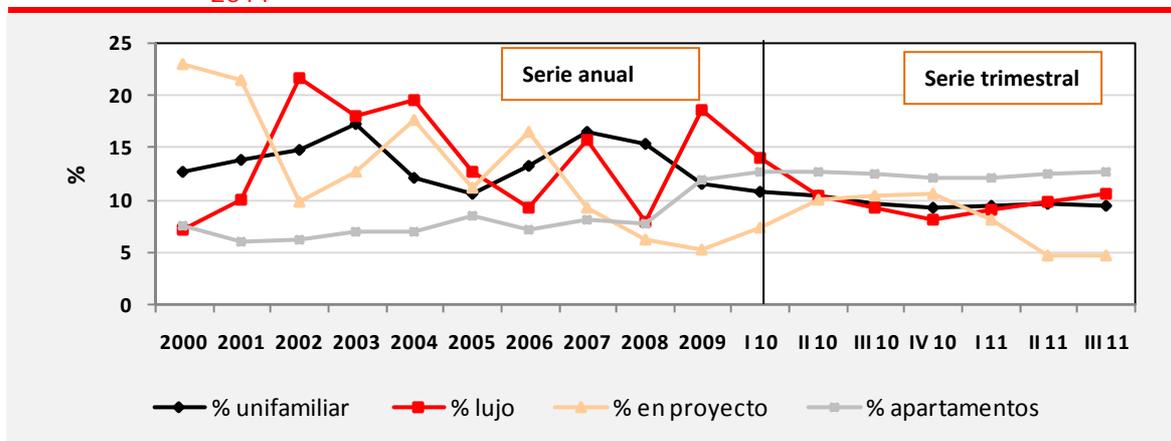
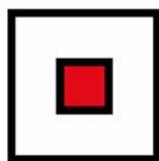


Gráfico 3.11 Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



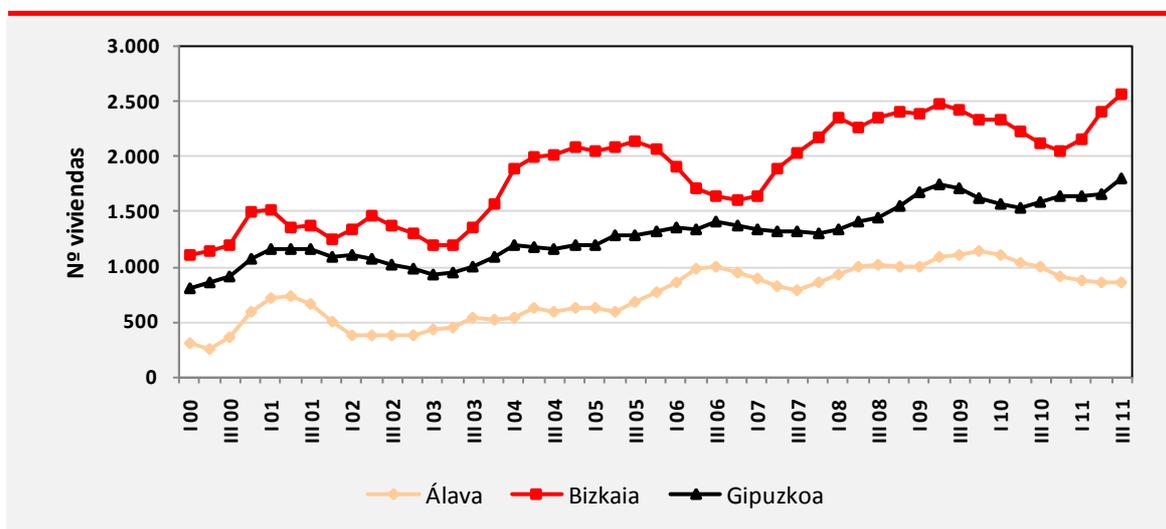
3.4. Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos

El conjunto de viviendas libres de nueva construcción en oferta de venta en la CAPV en el tercer trimestre de 2011 responde al siguiente reparto territorial: Bizkaia absorbe el 49% del total, Gipuzkoa el 35% y Álava concentra el 16% restante. Este reparto es muy similar al del trimestre anterior, si bien en este tercer trimestre de 2011 Gipuzkoa gana un punto porcentual (34% en II-11), en detrimento Álava, que lo pierde (17% en II-11).

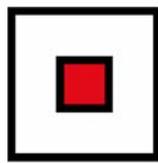
Respecto al mercado protegido, el conjunto de las viviendas captadas en oferta de venta en el tercer trimestre de 2011 se reparte territorialmente de la siguiente manera: Bizkaia engloba el 39% de la oferta, Álava el 36% y Gipuzkoa el 26% restante.

En términos de evolución, la representatividad vizcaína se mantiene en proporción similar al trimestre anterior (38% en II-11), aunque mantiene un peso relativo mayor que hace un año (36% en III-10). Por su parte, Álava ve incrementado el peso relativo de las viviendas protegidas en venta sobre el total de la oferta de la CAPV (36% en III-11 frente a 35% en II-11), recuperando así paulatinamente la posición que ocupaba hace un año (37% en III-10). En el caso de Gipuzkoa su peso relativo ha caído un punto porcentual respecto al último trimestre (26% en III-11 y 27% en II-11).

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

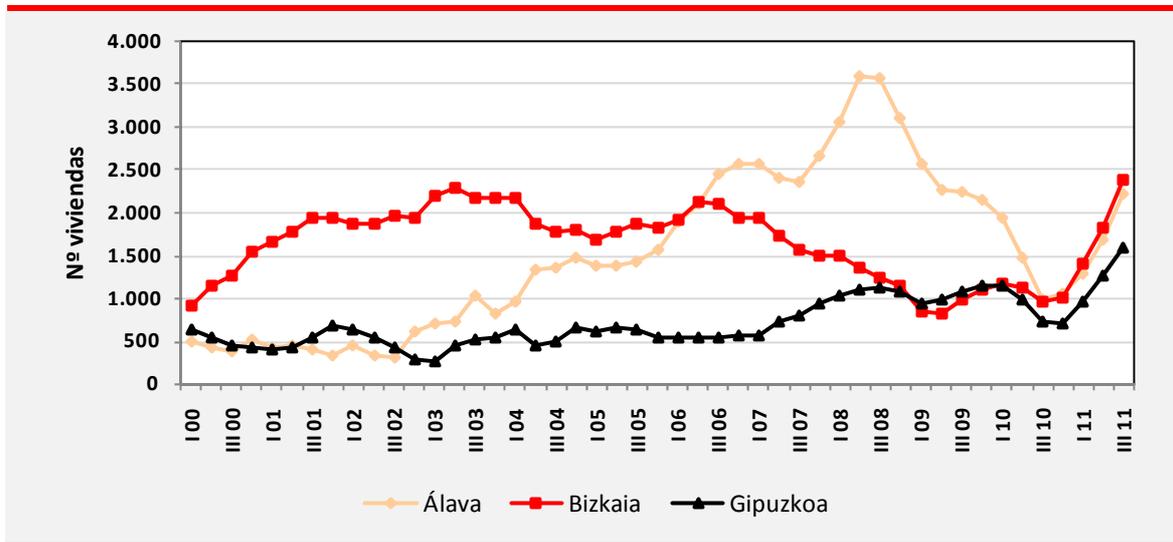


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

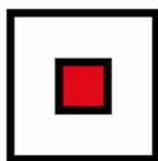


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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 tercer 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 tercer trimestre de 2011 904 € mensuales, observándose una reducción del 0,9% en los últimos doce meses y un retroceso del 0,7% en el trimestre.

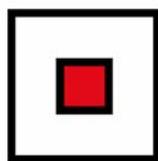
Según los diversos Territorios Históricos se aprecia un comportamiento significativamente homogéneo en la evolución de las rentas de forma que, trimestralmente se reducen, de forma moderada, en la totalidad de los mismos. En cambio, en términos anuales es en Gipuzkoa en el único territorio en el que se aprecia un incremento de la renta promedio que alcanza el 1,7%, frente a los decrementos del 1,8% y 2,8% en Bizkaia y Álava, respectivamente.

En términos absolutos, en cambio, continúan apreciándose diferencias significativas entre los diversos territorios de forma que en Gipuzkoa la renta promedio se sitúa muy cerca de los 1.000 euros mensuales (998 €/mes), más de 100 y 175 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.

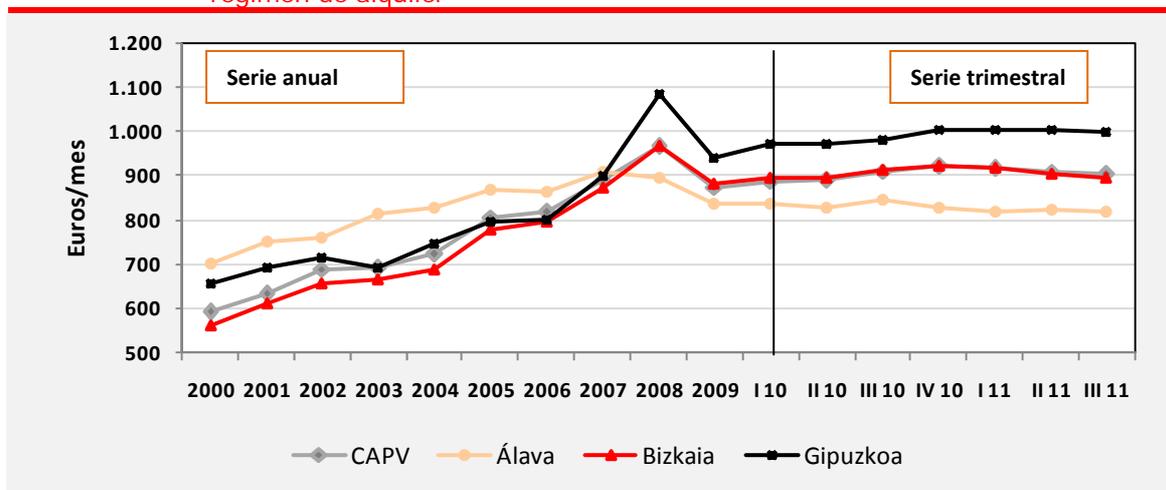
| €/mes | Álava | Bizkaia | Gipuzkoa | CAPV |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 2010 I trimestre | 838,6 | 894,4 | 972,2 | 888,8 |
| 2010 II trimestre | 829,7 | 898,3 | 972,3 | 892,3 |
| 2010 III trimestre | 845,1 | 912,3 | 981,9 | 912,0 |
| 2010 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 |
| Tasa trimestral | -0,3 | -1,0 | -0,7 | -0,7 |
| Tasa anual | -2,8 | -1,8 | 1,7 | -0,8 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er 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



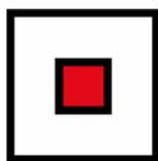
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Cerca de tres de cada cuatro viviendas ofertadas en régimen de alquiler libre se sitúan por encima de 720 € mensuales, lo que viene a subrayar las dificultades de acceso a viviendas de alquiler reducido para un colectivo muy amplio de la población. De este modo, las viviendas ofertadas en el mercado libre con una renta media inferior a 600 €/mes apenas suponen el 6,7% de la oferta total de la CAPV.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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 251 €/mes. Esta renta promedio se alcanza ponderando las viviendas de VPO cuya renta media es de 297 € mensuales y la renta promedio de las viviendas sociales que se sitúa en 136,8 €/mes.

Se constatan, 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. En este incremento queda reflejado el aumento de VPO respecto a las viviendas sociales en el total de la oferta en alquiler: las viviendas sociales tienen rentas de alquiler más bajas que la VPO.

Sin embargo, esta dinámica resulta diferente si se analizan de forma separada la evolución de la renta promedio de las VPO, por un lado, y de las viviendas sociales, por otro. En el caso de las viviendas de VPO se observa un retroceso del 1,6% en los últimos doce meses de la renta media, mientras que en el caso de la vivienda social continua y se acrecienta la tendencia al incremento de la renta alcanzando un 22% en relación al mismo trimestre de 2010.

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 |
| Tasa variación trimestral (%) | 10,0 | 4,0 | 9,0 |
| Tasa variación anual (%) | -1,6 | 22,0 | 26,1 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

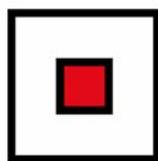
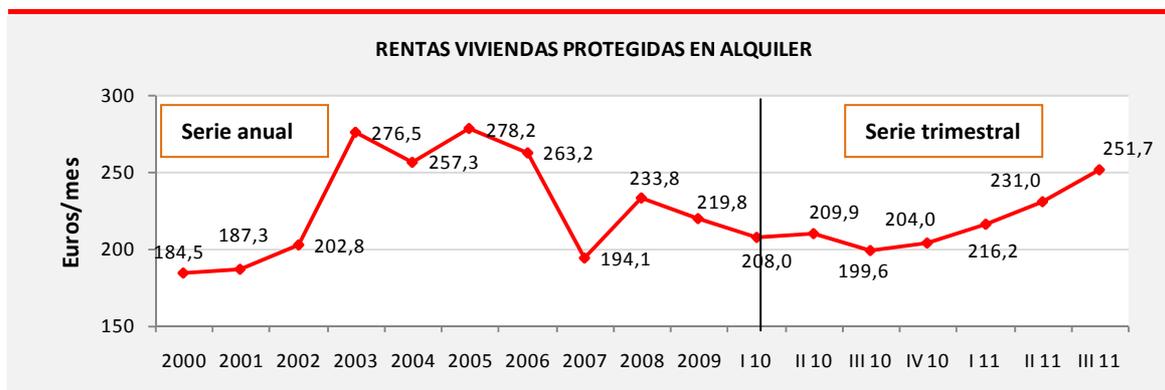


Gráfico 4.3 Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

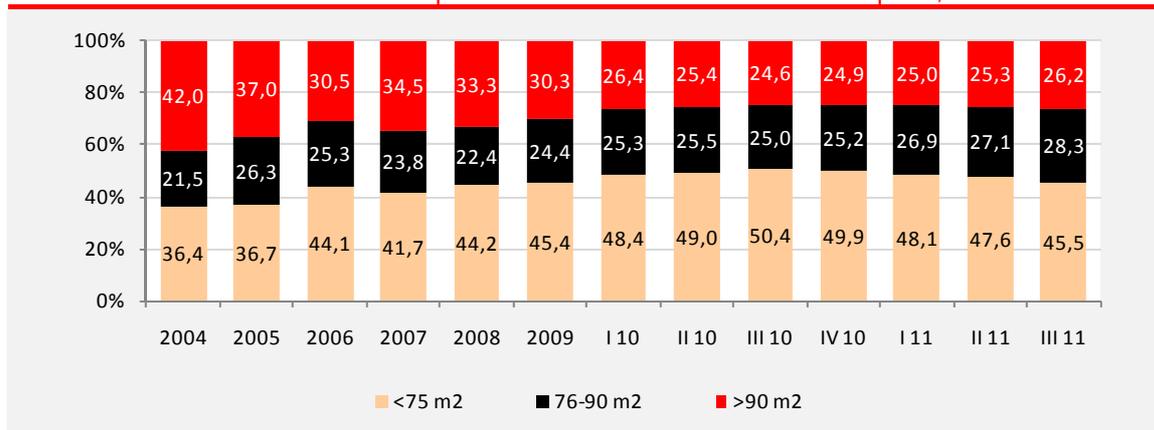
4.3. Caracterización de la oferta en alquiler

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 tercer trimestre de 2011 en 81,7 metros cuadrados como promedio, apenas siete metros cuadrados inferior a la observada en la misma tipología de viviendas ofertadas en régimen de venta.

El 45,5% de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler en el tercer trimestre de 2011 dispone de una superficie inferior a los 75 m², el 28,3% presenta un tamaño comprendido entre los 76 y 90 m² y el 26,2% 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. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

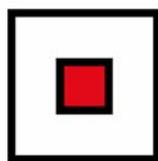


Gráfico 4.5 Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m2 ofertadas en alquiler 2000-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

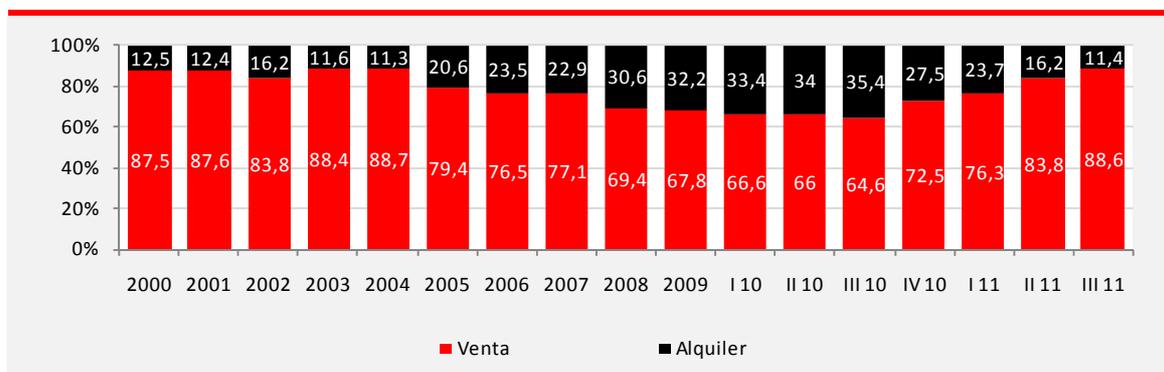
4.3.2. Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta

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

Apenas el 11,4% de las viviendas protegidas ofertadas en la CAPV en este tercer trimestre de 2011 correspondían al régimen de alquiler, cinco puntos porcentuales menos que en el trimestre precedente.

Por tanto, se confirma la progresiva pérdida de peso del arrendamiento frente a la venta en el mercado protegido que, en el largo plazo, muestra una reducción muy considerable si se tiene en cuenta que entre 2008 y 2010 el peso relativo de la vivienda protegida en alquiler superaba el 30% del total de la oferta de vivienda protegida en la CAPV.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

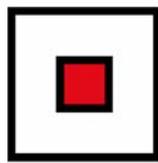
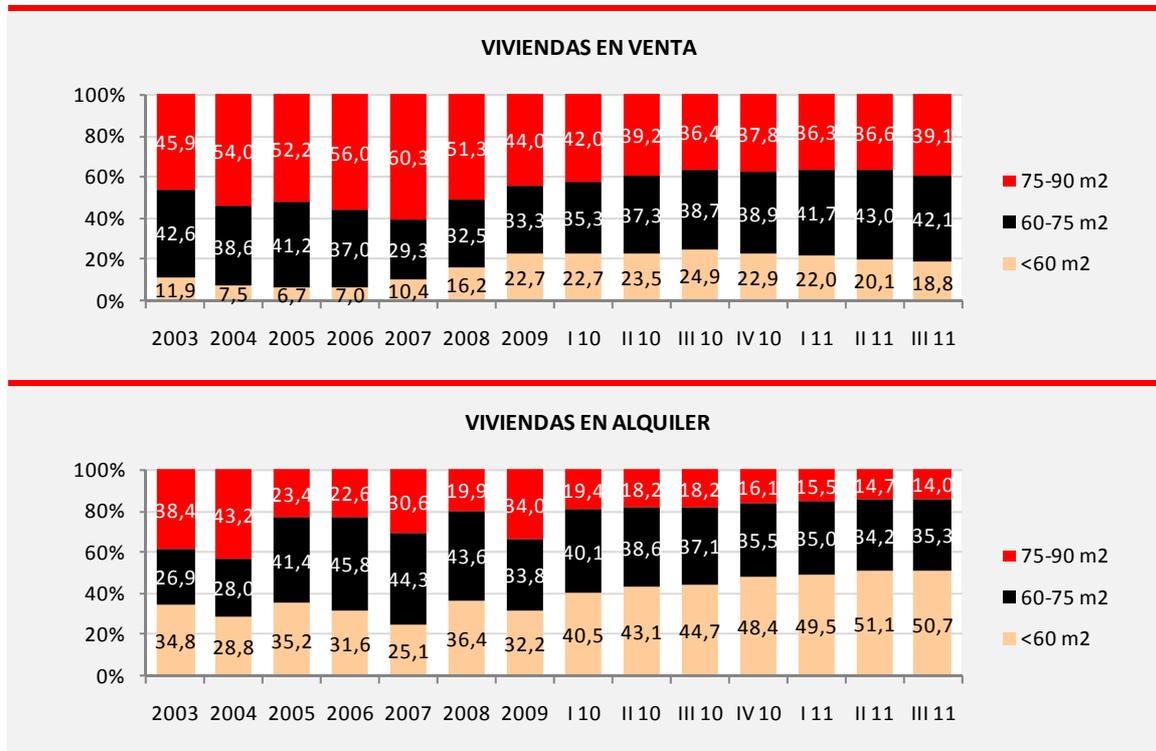
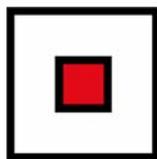


Gráfico 4.7 Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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.

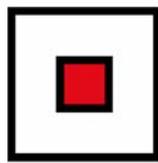
El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en las capitales en el tercer trimestre de 2011 alcanza los 4.242,9 €/m², lo que representa un decremento del 0,8% en relación al precio medio del segundo trimestre de 2011. De este modo, se viene a dar continuidad a la tendencia decreciente en el precio medio registrado desde el segundo trimestre de 2010.

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. Sin embargo, en este tercer trimestre de 2011 se observa una reducción en el diferencial registrado en relación a las viviendas localizadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales (4.031,8€/m²). Así, mientras que en el segundo trimestre de 2011 el precio medio de vivienda nueva registrado en las capitales resultaba un 7,5% superior al observado en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales, este diferencial se reduce al 5,2% en este tercer trimestre de 2011.

En cambio, 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 tercer trimestre de 2011 el precio medio en estos municipios no pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales se sitúa en 3.455,1€/m² cerca de 700 euros por debajo del precio medio de la vivienda nueva en las capitales que alcanza 4.242,9 €/m²

Estos resultados muestran, por tanto, una cierta diversidad en la evolución de los precios en el tercer trimestre de 2011 según los diversos ámbitos geográficos que, en todo caso, resulta coherente con la tendencia ya observada en el trimestre anterior:

- En el caso de los precios medios de la vivienda nueva en las capitales y en el resto de municipios no pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas vuelve a reducirse, aunque de forma moderada, el precio medio por metro cuadrado en relación al segundo trimestre de 2011, en el 0,8% y 1,0% respectivamente.



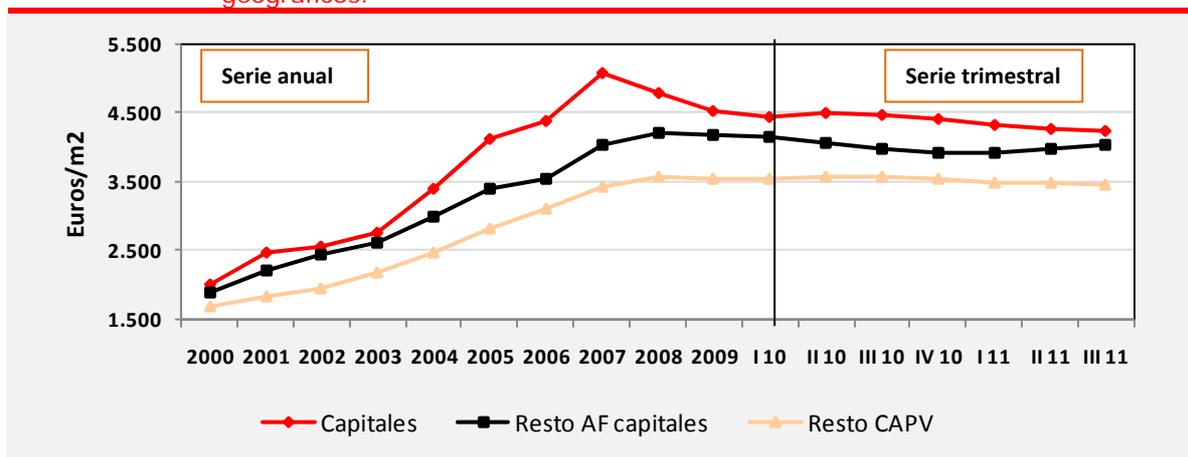
- En el caso de los precios medios de la vivienda nueva en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales se registra un incremento de los precios medios del 1,3%.

El análisis comparado de los precios medios de la vivienda nueva entre las capitales de la CAPV muestra el mantenimiento de Bilbao como capital con un nivel de precios medio más elevado (4.819,3 €/m²). Al mismo tiempo se confirma la tendencia decreciente del precio medio de la vivienda nueva, registrando un decremento del 2,8% en relación al segundo trimestre de 2011, tasa de variación negativa significativa, aunque algo más moderada que la notable reducción registrada en el trimestre anterior (-4,1% entre el primer y el segundo trimestre de 2011).

Donostia (4.757,8 €/m²) es la única capital que registra un incremento en el precio medio de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en relación al segundo trimestre de 2011, registrando un aumento del 1,2%. Este incremento supone situar el precio medio de la vivienda nueva en Donostia muy cerca 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 tercer trimestre de 2011 un precio medio considerablemente inferior al resto de capitales (3.706,5 €/m²), apreciándose un decremento del 0,9% en relación al segundo 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. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

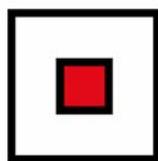
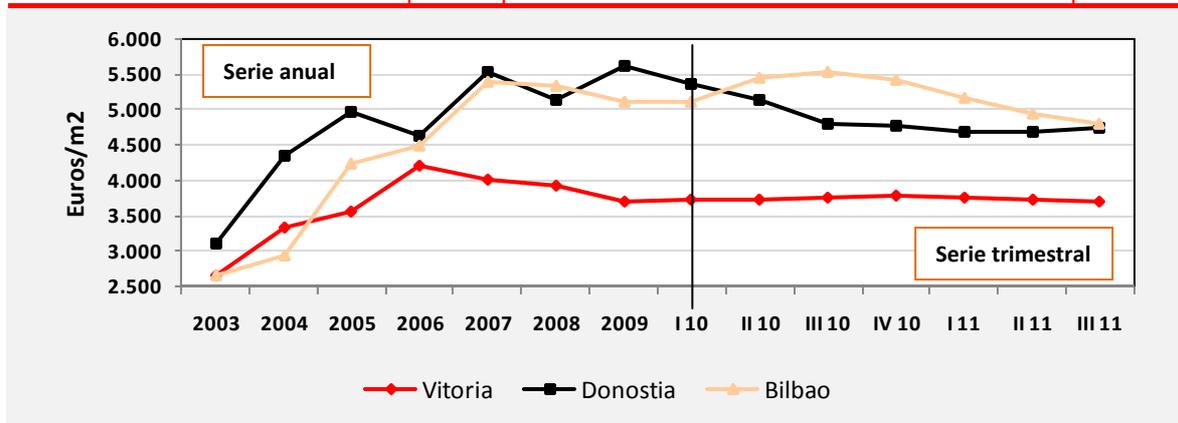


Gráfico 5.2 Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres en las capitales.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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 tercer trimestre 8 de cada 10 viviendas nuevas libres en oferta, tendencia que ya se observaba en el primer trimestre del 2011.

Otra de las constataciones más relevantes en este apartado se asocia a la reducción del peso relativo de la oferta de vivienda nueva de las capitales en relación a la oferta total de la CAPV. En este tercer trimestre de 2011, apenas una de cada cinco viviendas libres nuevas ofertadas corresponde a las capitales (20,4% frente al 21,4% del trimestre anterior). 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 35,0% del total de viviendas libres construidas en este tercer trimestre de 2011 (35,9% 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 el 44,6%, frente al 43,0% 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 6,7% y Donostia apenas el 3%.

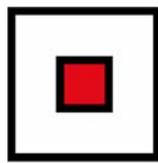
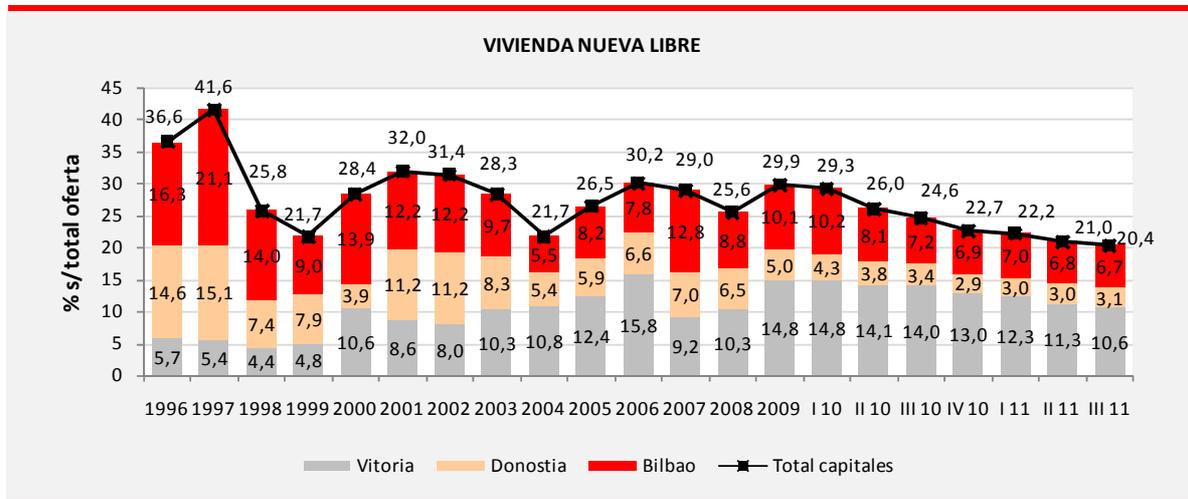


Gráfico 5.3 Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

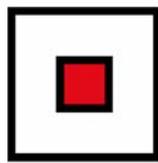
5.2. Vivienda usada en venta

El precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en las capitales se sitúa en 4.240,1 €/m², lo que supone un incremento del 1,5% respecto al segundo trimestre de 2011. Esta evolución trimestral representa un cambio en la dinámica observada en el trimestre anterior en el que se apreciaba un cierto decremento del precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en la CAPV (-0,6%).

En todo caso, 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 que, incluso, se incrementa significativamente en relación al trimestre anterior:

- Un 18,2% por encima del precio medio de las viviendas localizadas en las áreas de influencia de estas capitales (3.588,5 €/m²).
- Un 28,7% del precio promedio registrado en el resto de municipios de la CAPV (3.295,8 €/m²).

Por tanto, mientras que el precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en las capitales se incrementa en este tercer trimestre de 2011, se constata una reducción del precio medio registrado en los municipios no pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas (-1,2%), así como en los municipios localizados en las áreas de influencia de las capitales (-2,6%).



En términos de evolución anual, estimando la variación de los precios medios de este tercer trimestre de 2011 en relación al tercer trimestre de 2010, se aprecia una tendencia al decremento de los precios en el caso de las capitales (-0,9%), a pesar del incremento registrado en este tercer trimestre, así como en los municipios localizados en las áreas de influencia de las capitales (-3,2%).

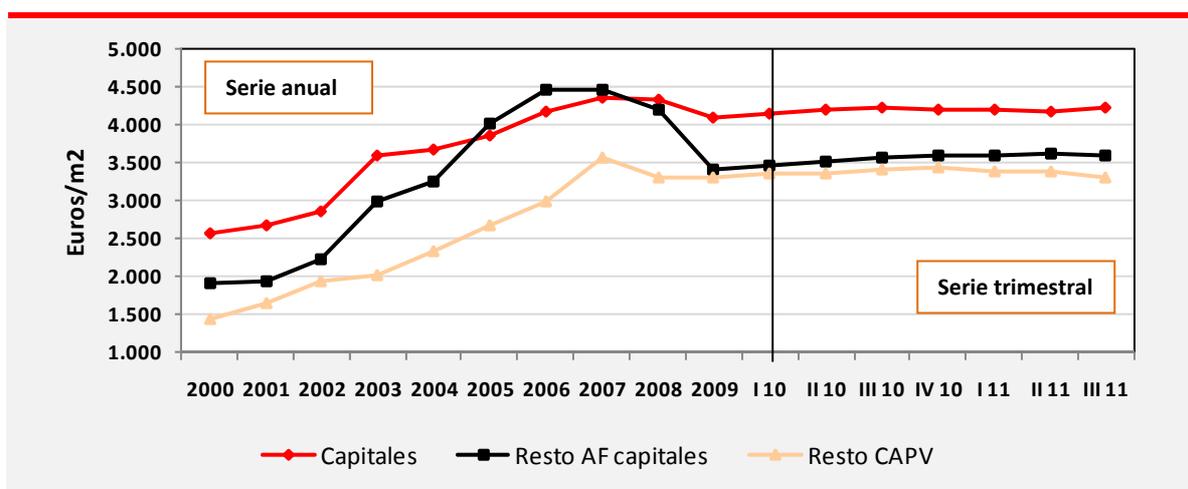
Mientras, en el caso de los municipios no pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas, se incrementan los precios en un 0,8% entre el tercer trimestre del 2010 y el tercer trimestre del 2011 (incremento notablemente más moderado que el 3,3% anual registrado entre el segundo trimestre de 2010 y el segundo trimestre de 2011).

El análisis de las diferencias del precio promedio de las viviendas de segunda mano en las capitales confirma el notable mayor nivel de precios promedio de Donostia (5.691 €/m²), alcanzando un diferencial de un 36% en relación al promedio de Bilbao (4.184 €/m²), y un 71,8% en relación a Vitoria (3.313 €/m²).

En términos de evolución, Donostia y Bilbao han presentado incrementos moderados del precio medio en relación al segundo trimestre del 2011 del 0,6% y 0,7%, respectivamente. Esta evolución supone un cambio relevante en comparación al segundo trimestre de 2011 en el que se registraban decrementos moderados en el precio medio en ambas capitales.

En cambio, en Vitoria-Gasteiz continúa la tendencia a la reducción en el precio medio de las viviendas de segunda mano ofertadas, registrándose un decremento del 0,9% en relación al segundo trimestre de 2011.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

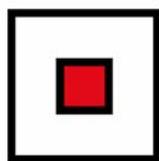
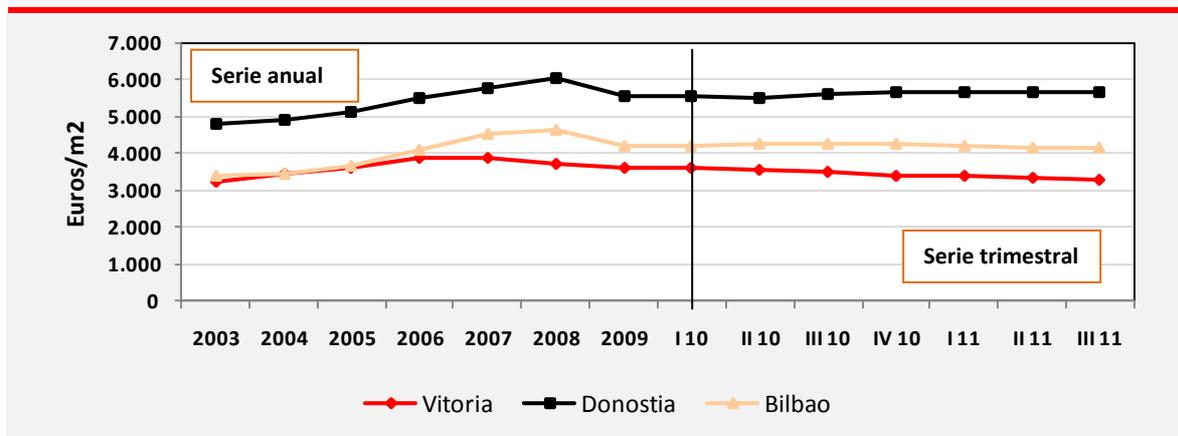


Gráfico 5.5 Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas en las capitales.



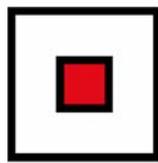
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

5.3. Vivienda protegida de nueva construcción

La mitad de la oferta de vivienda protegida (venta y alquiler) en el tercer 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.

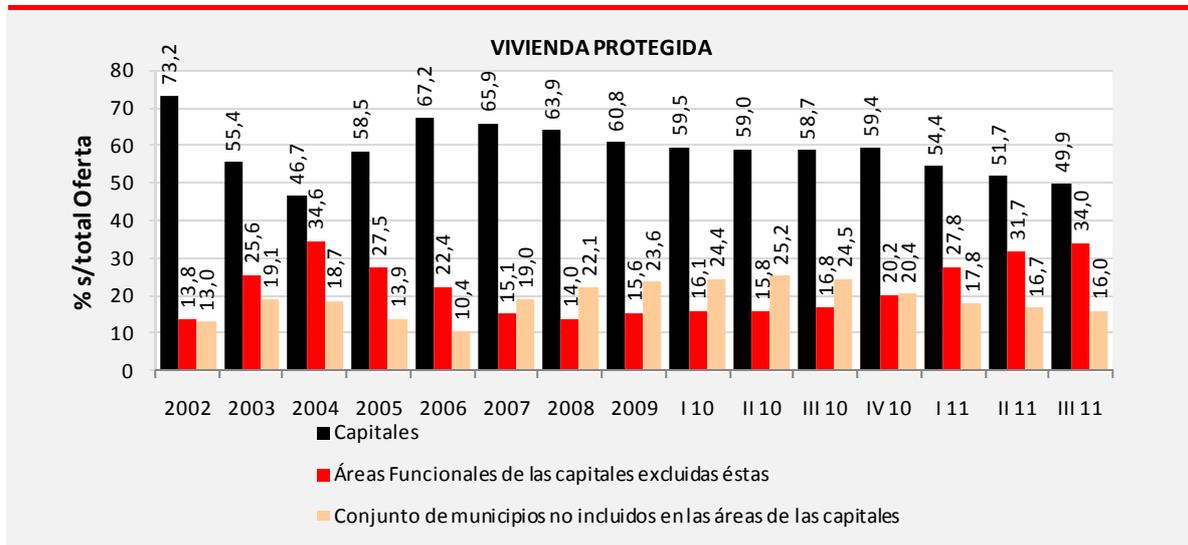
Vitoria-Gasteiz es la capital que explica, en gran medida, este notable peso relativo, de forma que cerca de una de cada tres viviendas (31,6%) ofertadas en toda la CAPV se localizaba en este municipio.

El peso relativo de la oferta de vivienda protegida de los municipios de las áreas funcionales de las capitales alcanzaba el 34,0%, y en el caso del resto de municipios de la CAPV este indicador se situaba en el tercer trimestre de 2011 en un nivel inferior, en concreto en el 16,0%.



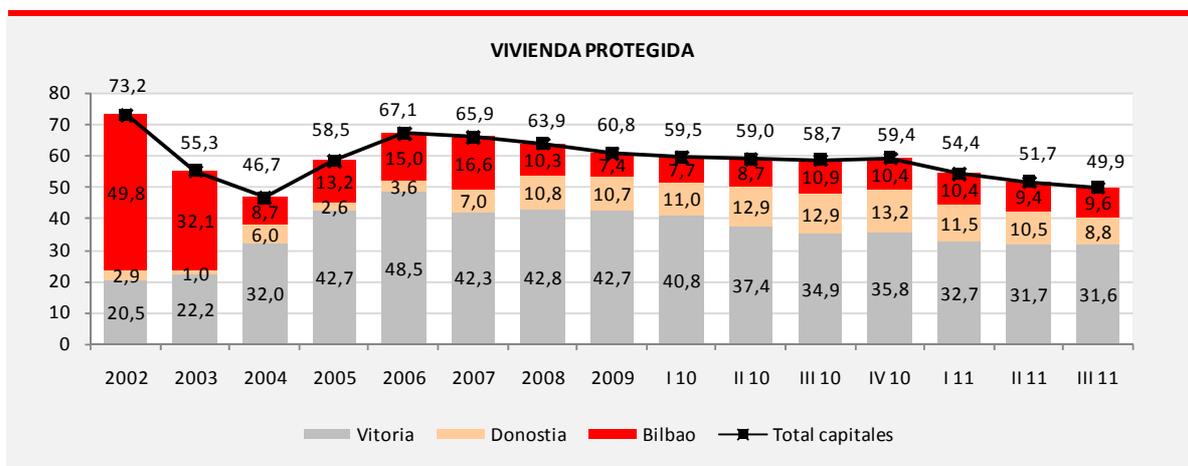
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

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

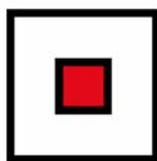


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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 tercer trimestre de 2011 en 8,9 puntos en una escala 0-100. En términos evolutivos, se confirma una tendencia muy notable al empeoramiento de la percepción de los operadores del sector, en relación a los 13,5 puntos y los 17 puntos que alcanzaba este índice en el segundo y primer trimestre de este mismo año, respectivamente.

En este orden de cosas, se debe subrayar que, de forma adicional al estancamiento en la evolución de este indicador que se venía detectando desde 2007, en este tercer trimestre de 2011 se constata un notable empeoramiento del índice de forma que se sitúa por primera vez desde finales de 2008 por debajo de los 10 puntos.

Según los Territorios Históricos, esta tendencia más negativa se asocia al empeoramiento registrado tanto en Bizkaia y Gipuzkoa, ya que el margen para una evolución más negativa en Araba era ya muy reducido.

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 |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

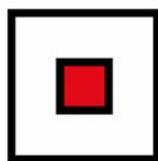
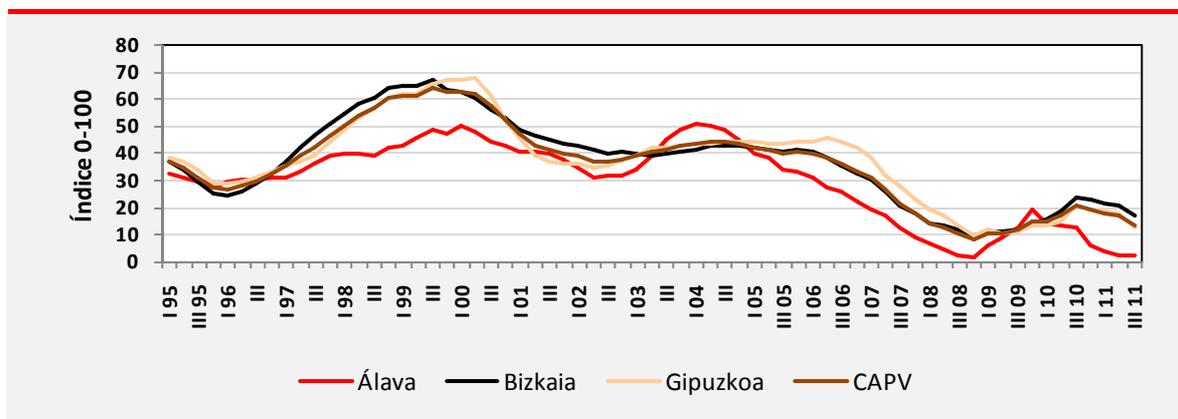


Gráfico 6.1 Evolución de los índices de dinamismo* por Territorio Histórico, 2005-2011 (Medias móviles-4).



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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, en buena medida, el mayor pesimismo de los operadores. El índice de evolución de las ventas del conjunto del mercado inmobiliario se vuelve a reducir en este tercer trimestre de 2011 alcanzando los 37 puntos, lo que supone una disminución de 2,1 puntos desde los 39,1 puntos del trimestre anterior.

En una perspectiva de medio plazo, la tendencia registrada desde principios de 2010 es claramente decreciente tal y como se puede apreciar en el cuadro y gráfico presentado más abajo.

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 |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

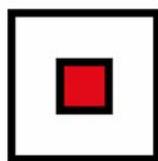
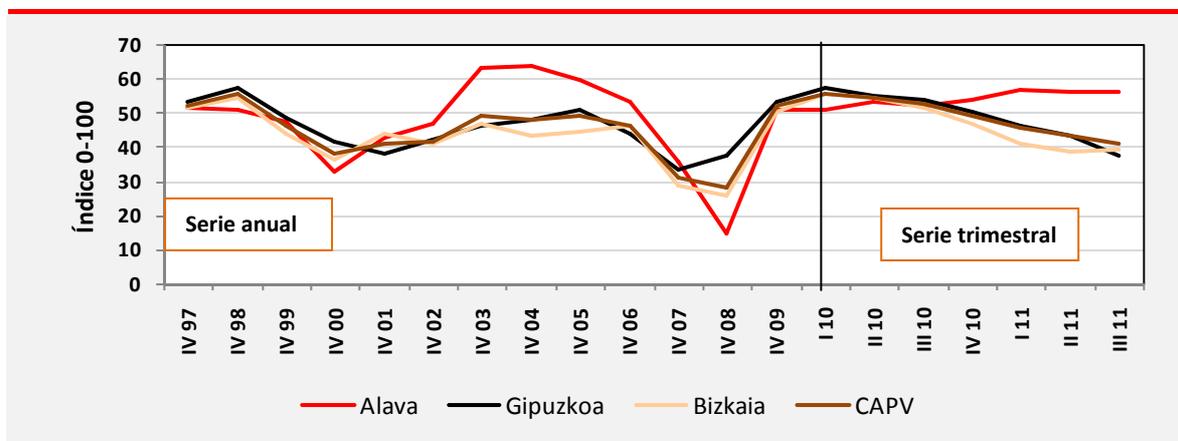


Gráfico 6.2 Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico (Medias móviles-4).



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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 incremento en este tercer trimestre de 2011, alcanzando 9,1 meses según los agentes de la propiedad inmobiliaria, frente a los 8,8 meses del segundo trimestre de 2011 y los 7,5 meses de espera necesarios que se observaban en el primer trimestre de 2011.

Este plazo de notable dimensión supone el segundo peor registro de este indicador desde que se recoge en la operación, evidenciando la notable atonía del sector y acercándose a los niveles que ya se registraron a mediados de 2009 cuando se alcanzó los 10 meses necesarios para vender una vivienda.

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 muestra también la paralización del mercado de ambos tipos de vivienda. Así, en el tercer trimestre de 2011 se habían vendido como promedio por operador 1,7 y 1,8 viviendas nuevas y usadas por trimestre, respectivamente.

En cambio, parece registrarse una leve mejoría del alquiler de viviendas, de modo que el ritmo de alquiler promedio de viviendas usadas en este tercer trimestre de 2011 alcanza 3,2 viviendas, frente a las 2,6 viviendas registradas como valor promedio en el segundo trimestre de 2011.

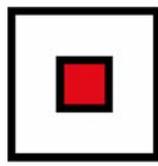
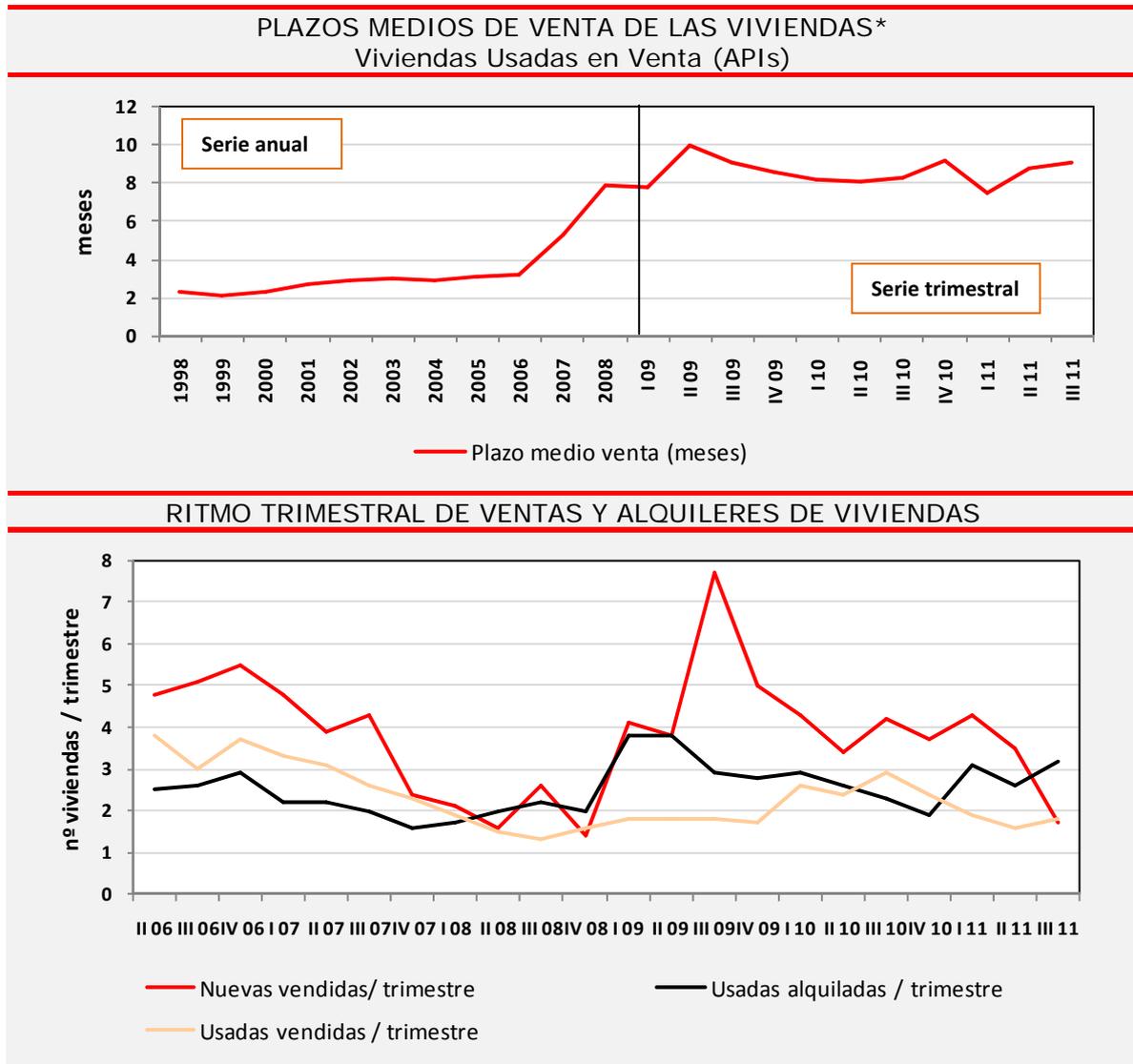
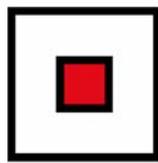


Gráfico 6.3 Plazos medios de venta de las viviendas* y Ritmos trimestrales de ventas



* Meses necesarios para vender una vivienda

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

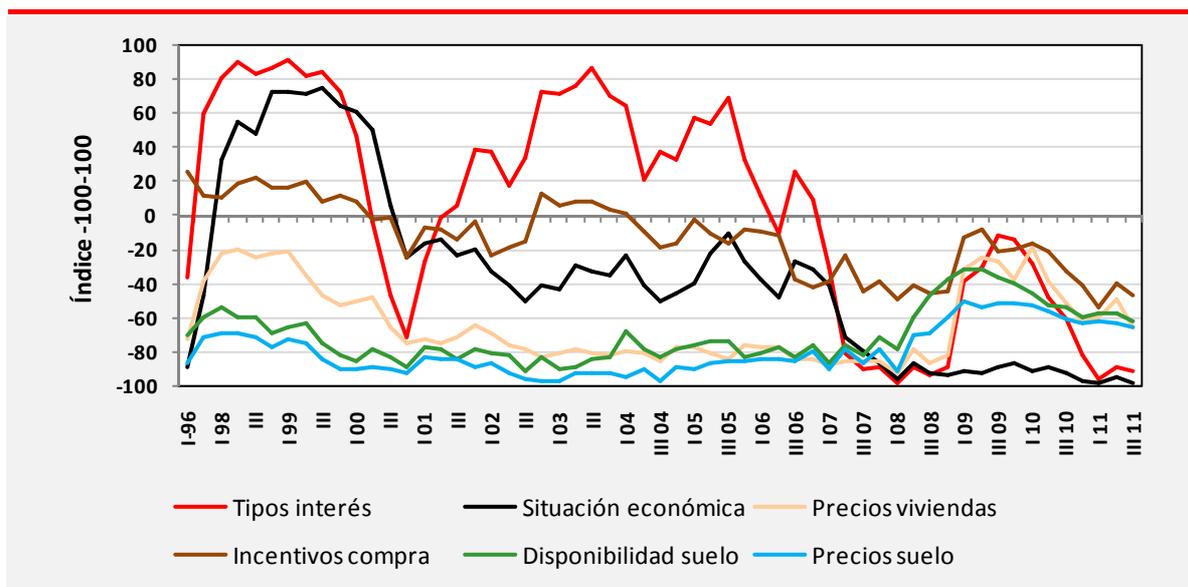


6.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

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.

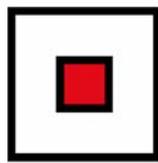
En el Gráfico 6.4, se presenta la evolución de la influencia ejercida por los diferentes factores en opinión de los operadores del sector. Como puede comprobarse, todos los elementos planteados continúan ejerciendo una influencia negativa en la actividad del mercado. Se confirma la especial influencia, aún con mayor énfasis que en el trimestre anterior, de la situación económica, así como del coste de las hipotecas como los factores que influyen negativamente con mayor intensidad en el momento actual.

Gráfico 6.4 Factores influyentes en la dinámica del mercado



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



6.2. Perspectivas

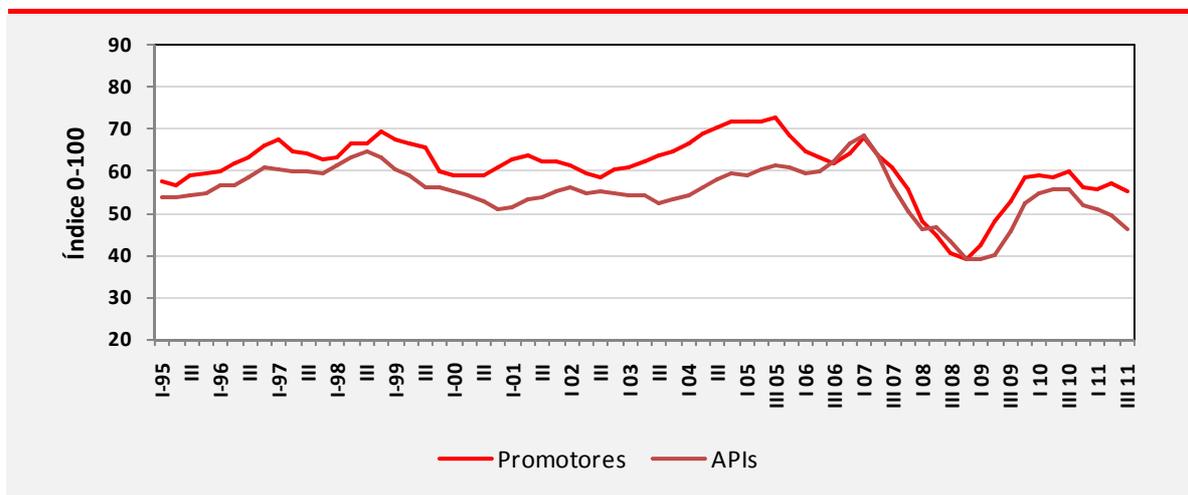
6.2.1. Previsión de evolución de las ventas

A pesar de la atonía manifiesta 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, 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 tercer trimestre de 2011, es decir un año después, 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 46,6 puntos en este tercer trimestre de 2011, algo más de 6 puntos por encima del segundo trimestre de 2011, pero significativamente por debajo de su registro en el tercer trimestre de 2010.

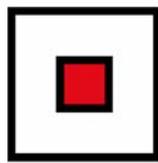
En el caso de las promotoras, el índice de previsión de ventas se mantiene prácticamente en el mismo nivel que en el segundo trimestre de 2011, alcanzando 56,6, apenas dos décimas por encima del índice registrado en el segundo trimestre de 2011.

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. 3er trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



6.2.2. Previsión de evolución de los precios

En este tercer trimestre de 2011 se mantienen las previsiones de reducción de precios para el próximo año tanto en vivienda nueva como usada.

El índice de previsión de evolución de los precios se sitúa en 37,9 puntos en una escala 0-100, oscilando entre los 41,3 puntos que otorgan los promotores a este indicador y los 34,5 puntos de los APIs. Estas magnitudes vienen a suponer un cierto incremento del índice en el caso de los APIs de apenas un punto en relación al segundo trimestre de 2011, mientras que se constata una reducción de 2,3 puntos en el caso de las promotoras.

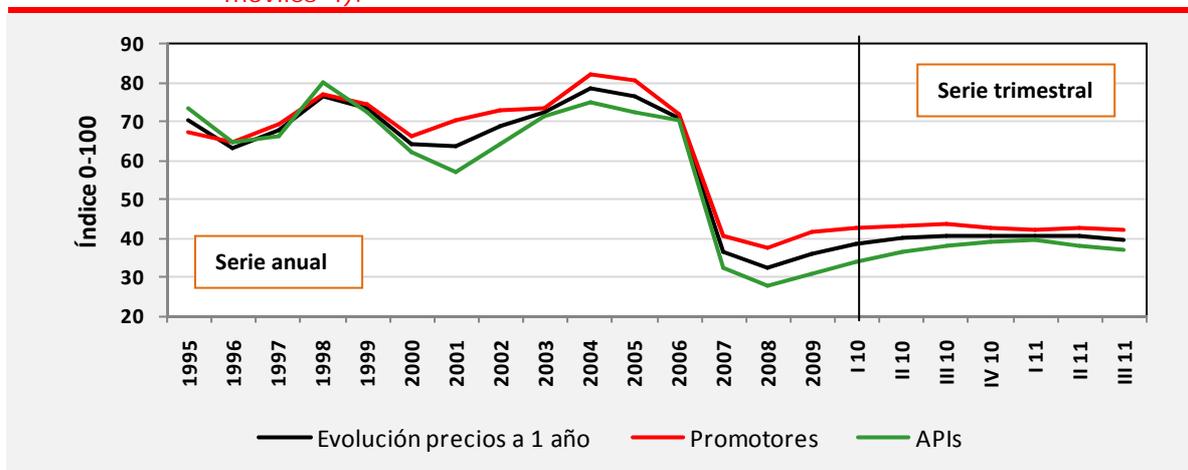
Según los Territorios Históricos se aprecia una reducción considerable de este índice en el caso de Álava que se sitúa en 36,8 en este tercer trimestre de 2011 (45 en el segundo trimestre), mientras que Gipuzkoa y Bizkaia, en los que este índice alcanza 33,3 puntos y 41,7, respectivamente, se mantienen en niveles muy similares el trimestre anterior.

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

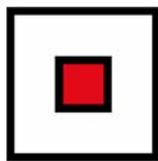
| | Álava | Bizkaia | Gipuzkoa | CAPV |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| III trimestre 2009 | 37,2 | 37,4 | 38,8 | 38,1 |
| IV trimestre 2009 | 41,7 | 38,8 | 41,6 | 40,0 |
| I trimestre 2010 | 39,6 | 44,7 | 41,4 | 42,6 |
| II trimestre 2010 | 35,5 | 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 |

* Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios)
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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).



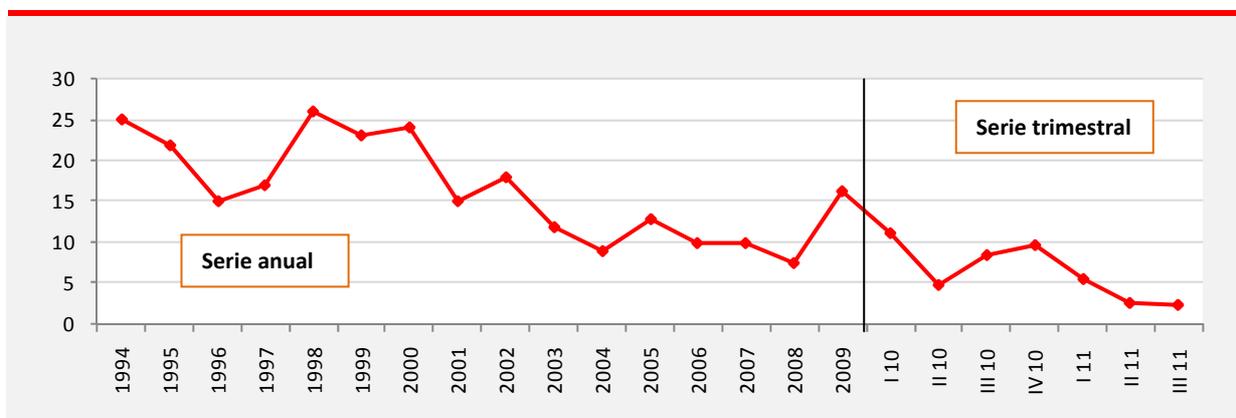
(*) Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios).
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2011. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



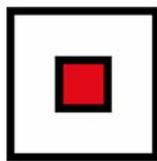
6.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

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 tercer trimestre de 2011, un 2,5% de los promotores consultados prevé poner nuevas viviendas en el mercado en el cuarto trimestre de 2011, lo que supone el mantenimiento de un nivel muy reducido, prácticamente similar al registrado en el segundo trimestre de 2011.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er 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 de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.

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.