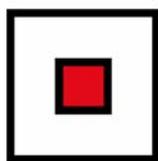


ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

## Estadística de OFERTA INMOBILIARIA 2º Trimestre 2011

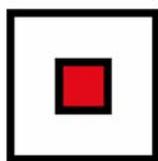


**Enero 2012**



## ÍNDICE

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>EL TRIMESTRE EN UN VISTAZO .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>PRINCIPALES INDICADORES DE LA OFERTA DE VIVIENDA .....</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1.      | Precios de las viviendas en venta .....  | 8         |
| 2.2.      | Rentas de las viviendas de alquiler.....   | 11        |
| 2.3.      | Volumen de viviendas en oferta.....  | 12        |
| <b>3.</b> | <b>OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA .....</b>  | <b>14</b> |
| 3.1.      | Precios del mercado libre .....  | 14        |
| 3.1.1.    | Viviendas de nueva construcción .....  | 14        |
| 3.1.2.    | Viviendas usadas en venta .....  | 20        |
| 3.2.      | Precios del mercado protegido.....   | 23        |
| 3.3.      | Caracterización de la oferta en venta .....  | 24        |
| 3.4.      | Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos .....  | 25        |
| <b>4.</b> | <b>OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER.....</b>  | <b>27</b> |
| 4.1.      | Rentas del mercado libre .....   | 27        |
| 4.2.      | Rentas del mercado protegido .....   | 29        |
| 4.3.      | Caracterización de la oferta en alquiler .....   | 30        |
| 4.3.1.    | Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler .....   | 30        |
| 4.3.2.    | Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa<br>con la oferta protegida en venta..... | 31        |
| <b>5.</b> | <b>ANÁLISIS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS .....</b>  | <b>33</b> |
| 5.1.      | Vivienda nueva libre en venta .....  | 33        |
| 5.2.      | Vivienda usada en venta.....   | 35        |
| 5.3.      | Vivienda protegida de nueva construcción.....  | 37        |
| <b>6.</b> | <b>DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO.....</b>  | <b>39</b> |
| 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        |
| <b>7.</b> | <b>ANEXO METODOLÓGICO .....</b>  | <b>47</b> |

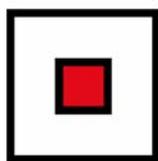


## ÍNDICE DE CUADROS

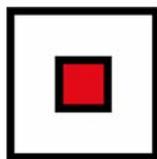
|            | Página   |
|------------|--|
| Cuadro 1.1 | Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV. .... 7  |
| Cuadro 2.1 | Evolución del precio por m <sup>2</sup> útil según tipo de vivienda en la CAPV. .... 8                               |
| Cuadro 3.1 | Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.... 14             |
| Cuadro 3.2 | Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos ..... 20                  |
| Cuadro 3.3 | Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos ..... 23              |
| Cuadro 4.1 | Rentas mensuales de las viviendas usadas libres ofertadas en régimen de alquiler por Territorios Históricos ..... 27 |
| Cuadro 4.2 | Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2004-2011 .... 29                             |
| Cuadro 6.1 | Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico..... 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 <sup>2</sup> cuadrado útil y de las tasas de variación anuales según tipo de vivienda..... 9   |
| Gráfico 2.2 | Distribución de las viviendas nuevas libres y usadas según intervalos de precios en la CAPV ..... 10  |
| Gráfico 2.3 | Evolución de las rentas mensuales de las viviendas Ofertadas en régimen de alquiler ..... 11  |
| Gráfico 2.4 | Evolución de los índices de los precios/m <sup>2</sup> y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 2002-2011 Ofertadas en régimen de alquiler..... 11   |
| Gráfico 2.5 | Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo ..... 12   |
| Gráfico 2.6 | Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios ..... 13  |
| Gráfico 3.1 | Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas nuevas libres en venta en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas en venta de la CAPV ..... 15 |
| Gráfico 3.2 | Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH..... 16   |
| Gráfico 3.3 | Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio (%)..... 16  |
| Gráfico 3.4 | Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres según acabado de la vivienda ..... 17   |
| Gráfico 3.5 | Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas y peso relativo de cada tipo de vivienda sobre el total de viviendas nuevas libres en venta..... 18                               |
| Gráfico 3.6 | Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas usadas en venta ..... 21                                   |
| Gráfico 3.7 | Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH ..... 22   |
| Gráfico 3.8 | Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio (%)... 22   |
| Gráfico 3.9 | Comparativa del precio por m <sup>2</sup> de las viviendas protegidas y las nuevas libres..... 23   |



|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Gráfico 3.10 | Evolución de la superficie útil (m <sup>2</sup> ) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2011 .....  | 24 |
| Gráfico 3.11 | Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2011 .....  | 24 |
| Gráfico 3.12 | Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico .....  | 25 |
| Gráfico 3.13 | Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico .....   | 26 |
| Gráfico 4.1  | Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler .....   | 28 |
| Gráfico 4.2  | Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 2006-2011 .....   | 28 |
| Gráfico 4.3  | Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2011 .....   | 30 |
| Gráfico 4.4  | Evolución de la superficie de las viviendas libres en alquiler, 2004-2011 .....  | 30 |
| Gráfico 4.5  | Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m <sup>2</sup> ofertadas en alquiler 2000-2011 .....   | 31 |
| Gráfico 4.6  | Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 2000-2011 .....   | 31 |
| Gráfico 4.7  | Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2011 .....  | 32 |
| Gráfico 5.1  | Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos .....   | 34 |
| Gráfico 5.2  | Evolución de los precios por m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> de las viviendas usadas por ámbitos geográficos .....  | 36 |
| Gráfico 5.5  | Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas en las capitales. ....   | 36 |
| Gráfico 5.6  | Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 2002-2011 (venta + alquiler) .....   | 37 |
| 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 el segundo trimestre de 2011 el precio promedio de las viviendas en oferta de venta por metro cuadrado útil es de 3.828 €/m<sup>2</sup> y se sitúa un 3,6% por debajo del registrado hace un año, manteniéndose prácticamente en el mismo nivel que en el primer trimestre del año.

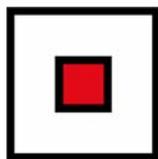
Por lo que respecta a la vivienda usada en venta, el precio promedio se sitúa en 3.864 €/m<sup>2</sup> en este segundo trimestre de 2011 de forma que se aprecia un ligero retroceso del precio promedio respecto al trimestre anterior (-0,4%), en menor medida en relación a los últimos doce meses (-0,2%).

Así, tanto en el caso de la vivienda libre como en la usada se puede constatar en los últimos trimestres el mantenimiento y estabilidad de los precios ofertados. Esta ausencia de un mayor ajuste en los precios ofertados no parece que esté contribuyendo al mayor dinamismo del mercado, de forma que, en este segundo trimestre de 2011 continúa incrementándose el stock de vivienda en venta, especialmente en el caso de la vivienda usada.

Desde una perspectiva de largo plazo se puede apreciar una reducción significativa de los precios en términos comparados con el 2007, año en el que se registró en esta estadística el mayor nivel de precios promedio de la vivienda ofertada:

- El precio promedio por metro cuadrado de las viviendas libres ofertadas de nueva construcción en venta se ha reducido un 7% en relación a 2007, cuando alcanzaba un promedio de 4.113,2 €/m<sup>2</sup>.
- El precio medio del metro cuadrado útil de las viviendas usadas en oferta se ha reducido un 10,7% en términos comparados con el año 2007 en el que se registró el precio promedio más elevado (4.356,4 €/m<sup>2</sup>)

En lo que respecta al mercado protegido, el promedio del precio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en el segundo trimestre de 2011 se sitúa en los 1.500 €/m<sup>2</sup>, es decir, un 2% superior al promedio registrado hace un año.

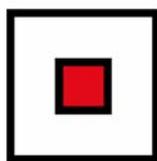


En este segundo trimestre de 2011 el conjunto de viviendas usadas pertenecientes a particulares y puestas en el mercado de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria alcanza una renta media de 911 € mensuales. Este promedio representa un incremento del 2,1% sobre la renta media registrada hace un año, aunque la evolución de los dos últimos trimestres es de signo decreciente.

El análisis de largo plazo evidencia cómo se incrementó considerablemente la renta media requerida hasta 2008, registrándose entre 2008 y 2009 un ajuste considerable que parece no haber tenido continuidad a partir de este año.

La renta promedio de la vivienda protegida en alquiler se sitúa en niveles considerablemente inferiores, cifrándose en 231 €/mes el alquiler medio en este segundo trimestre de 2011.

Por último, se debe subrayar que las perspectivas de evolución del mercado inmobiliario según los agentes consultados en el estudio no apuntan a una pronta recuperación, situándose los índices de dinamismo, así como las previsiones de venta en niveles incluso inferiores a los del primer trimestre de 2011 que, ya de por sí, eran significativamente pesimistas. En este contexto, no parece que los factores que pudieran coadyuvar a la recuperación del mercado, especialmente los asociados al notable desempleo y las dificultades de acceso al crédito, vayan a mejorar en el corto e, incluso, medio plazo.



Cuadro 1.1 Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV.

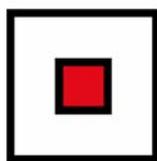
| MERCADO LIBRE                             | 2º trimestre 2010 | 1er trimestre 2011 | 2º trimestre 2011 | % var. anual   |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|
|   | Valores absolutos | Valores absolutos  | Valores absolutos |                |
| <b>1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA</b>         |                   |                    |                   |                |
| Nº viviendas en venta                     | 4.801             | <b>4.689</b>       | 4.911             | 2,3%           |
| Precio/m <sup>2</sup> (€)                 | 3.969             | <b>3.832</b>       | 3.828             | -3,6%          |
| Precio/m <sup>2</sup> – vivienda tipo*(€) | 3.419             | <b>3.475</b>       | 3.475             | 0              |
| <b>2. VIVIENDA USADA EN VENTA</b>         |                   |                    |                   |                |
| Nº viviendas en venta                     | 16.149            | <b>20.831</b>      | 24.013            | - (***)        |
| Precio/m <sup>2</sup> (€).                | 3.870             | <b>3.880</b>       | 3.864             | -0,2%          |
| <b>3. VIVIENDA USADA EN ALQUILER</b>      |                   |                    |                   |                |
| Renta/mes (€).                            | 892               | <b>918</b>         | 911               | 2,1%           |
| <b>3. INDICES DEL MERCADO**</b>           |                   |                    |                   |                |
| Dinamismo                                 | 17,5              | <b>17,1</b>        | 13,5              | -4,0           |
| Previsión de ventas                       | 47,9              | <b>55,8</b>        | 48,4              | 0,5            |
| Previsión precios (a 1 año)               | 39,8              | <b>42,2</b>        | 38,5              | -1,3           |
| <b>MERCADO PROTEGIDO</b>                  | <b>2º 2010</b>    | <b>1er 2011</b>    | <b>2º 2011</b>    | <b>% anual</b> |
| <b>1. VOLUMEN DE VIVIENDAS</b>            |                   |                    |                   |                |
| Nº de viviendas totales                   | 6.433             | <b>5.868</b>       | 5.712             | -11,2%         |
| Nº de viviendas en venta.                 | 4.246             | <b>4.477</b>       | 4.785             | 12,7%          |
| Nº de viviendas en alquiler               | 2.187             | <b>1.391</b>       | 927               | -57,6%         |
| % alquiler sobre el total en oferta       | 34,0              | <b>23,7</b>        | 16,2              | -17,8          |
| <b>2. PRECIOS VIVIENDAS EN VENTA</b>      |                   |                    |                   |                |
| Precio/m <sup>2</sup> VPO (€)             | 1.470             | <b>1.493</b>       | 1.500             | 2,0%           |
| <b>3. RENTAS VIVIENDAS EN ALQUILER</b>    |                   |                    |                   |                |
| Renta/mes vivienda social (€)             | 115               | <b>125</b>         | 132               | 14,8%          |
| Renta/mes VPO (€)                         | 328               | <b>274</b>         | 270               | -17,7%         |

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

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

(\*\*\*) 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 segundo trimestre de 2011 el incremento del número de viviendas usadas ofertadas en relación al segundo trimestre de 2010 se ha situado en el 6,69%

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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 segundo trimestre de 2011 alcanzan un precio medio por metro cuadrado útil de 3.828 €/m<sup>2</sup>, promedio que se sitúa un 3,6% por debajo del registrado hace un año.

Realizando un análisis de largo plazo se observa que el precio promedio de la vivienda libre ofertada de nueva construcción 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 €/m<sup>2</sup>.

En cuanto al precio medio del metro cuadrado útil de las viviendas usadas en oferta, se aprecia en este segundo trimestre de 2011 un ligero retroceso respecto al trimestre anterior (-0,4%) y, en menor medida, en los últimos doce meses respecto al mismo periodo del año anterior (-0,2%). En términos comparados con el año 2007 en el que se registró el precio promedio más elevado (4.356,4 €/m<sup>2</sup>) se constata una reducción del 10,7%.

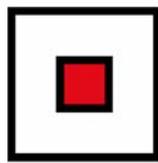
En lo que respecta al mercado protegido, el promedio del precio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en el segundo trimestre de 2011 se sitúa en los 1.500 €/m<sup>2</sup>, es decir, un 2% superior al promedio registrado hace un año y el más elevado hasta la fecha, encadenando así el quinto trimestre consecutivo de subida.

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

| €/m <sup>2</sup>          | VIVIENDA LIBRE |                |                |                | VIVIENDA PROTEGIDA |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
|                           | Total libre *  | Usada          | Nueva libre    | Vivienda tipo  |                    |
| <b>Datos anuales</b>      |                |                |                |                |                    |
| 2000 Media                | 2.168,2        | 2.339,4        | 1.839,1        | 1.562,6        | 749,8              |
| 2001 Media                | 2.360,5        | 2.408,4        | 2.219,7        | 2.155,6        | 814,6              |
| 2002 Media                | 2.530,6        | 2.594,5        | 2.345,6        | 2.242,8        | 897,8              |
| 2003 Media                | 3.060,1        | 3.338,4        | 2.510,0        | 2.419,7        | 965,9              |
| 2004 Media                | 3.327,1        | 3.596,4        | 2.905,2        | 2.785,7        | 1.084,9            |
| 2005 Media                | 3.715,0        | 3.935,5        | 3.369,0        | 2.960,2        | 1.237,2            |
| 2006 Media                | 4.046,9        | 4.272,8        | 3.646,3        | 3.153,6        | 1.285,1            |
| 2007 Media                | 4.283,9        | 4.356,4        | 4.113,2        | 3.221,4        | 1.322,9            |
| 2008 Media                | 4.160,4        | 4.199,0        | 4.053,8        | 3.428,4        | 1.372,0            |
| 2009 Media                | 3.846,6        | 3.778,9        | 4.032,5        | 3.338,1        | 1.468,9            |
| 2010 Media                | 3.888,3        | 3.891,0        | 3.877,4        | 3.496,2        | 1.474,3            |
| <b>Datos trimestrales</b> |                |                |                |                |                    |
| 2010 I trimestre          | 3.872,6        | 3.830,4        | 3.998,1        | 3.288,0        | 1.466,7            |
| 2010 II trimestre         | 3.892,8        | 3.870,0        | 3.969,4        | 3.418,9        | 1.469,7            |
| 2010 III trimestre        | 3.899,9        | 3.892,2        | 3.928,0        | 3.467,4        | 1.471,0            |
| 2010 IV trimestre         | 3.888,3        | 3.891,0        | 3.877,4        | 3.496,2        | 1.474,3            |
| 2011 I trimestre          | 3.871,3        | 3.880,1        | 3.832,1        | 3.475,4        | 1.493,4            |
| <b>2011 II trimestre</b>  | <b>3.857,8</b> | <b>3.863,8</b> | <b>3.828,0</b> | <b>3.475,4</b> | <b>1.499,8</b>     |
| Tasa trimestral           | -0,3           | -0,4           | -0,1           | 0,0            | 0,4                |
| <b>Tasa anual</b>         | <b>-0,9</b>    | <b>-0,2</b>    | <b>-3,6</b>    | <b>1,7</b>     | <b>2,0</b>         |

(\*) Nueva y usada

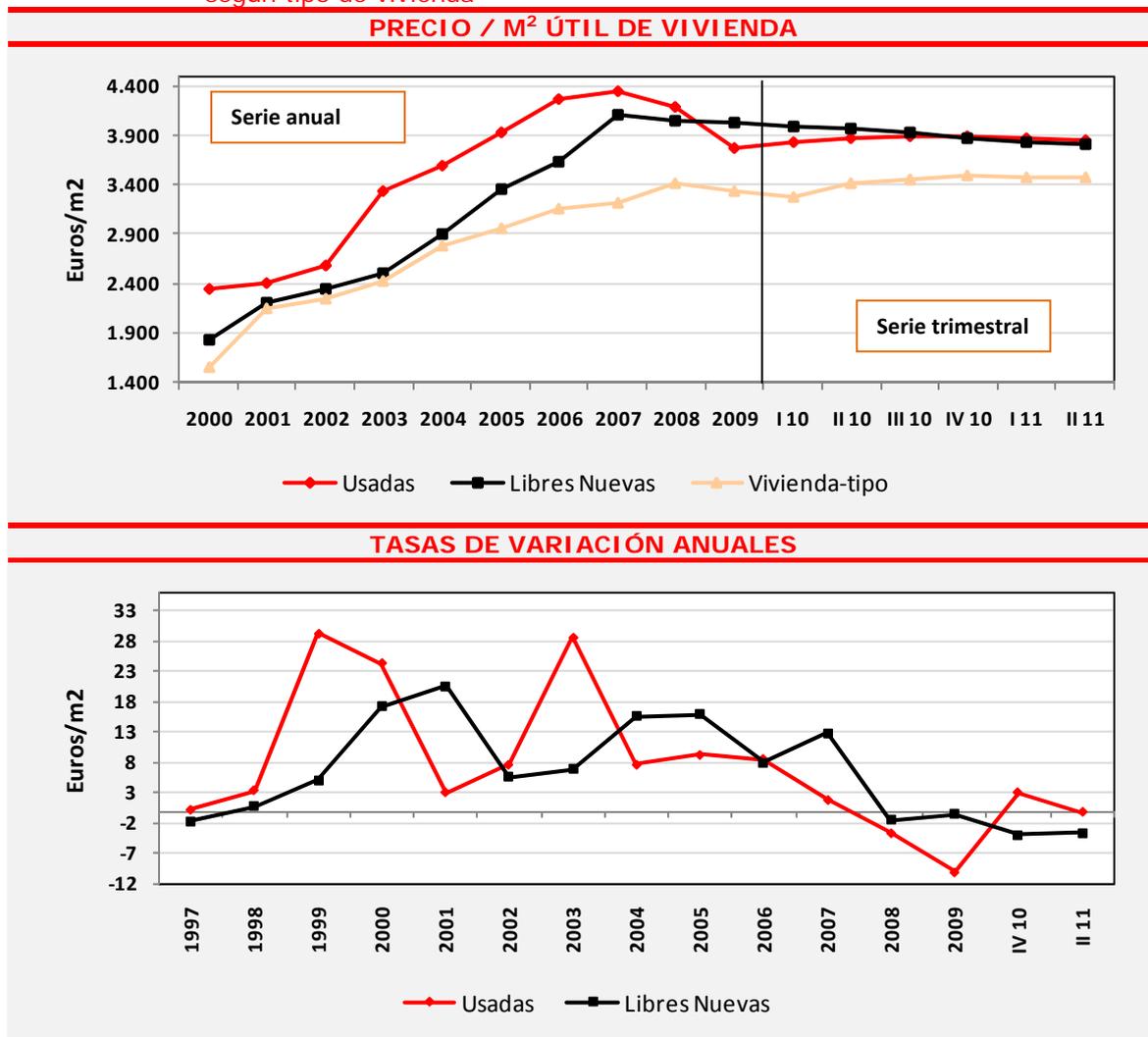
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



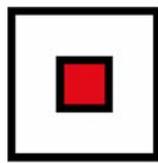
Como se puede apreciar en el siguiente gráfico (Gráfico 2.1.) en el que se refleja la evolución del precio promedio de la vivienda ofertada en la CAPV desde el año 2000, se registra en los últimos dos años una significativa estabilidad en la trayectoria del precio medio de la vivienda en oferta, frente 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.

De este modo, desde los precios máximos de la vivienda en oferta registrados en 2007 se ha producido un retroceso acumulado en torno al 11% en el mercado de vivienda usada y el 7% en el caso de la vivienda de nueva construcción.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

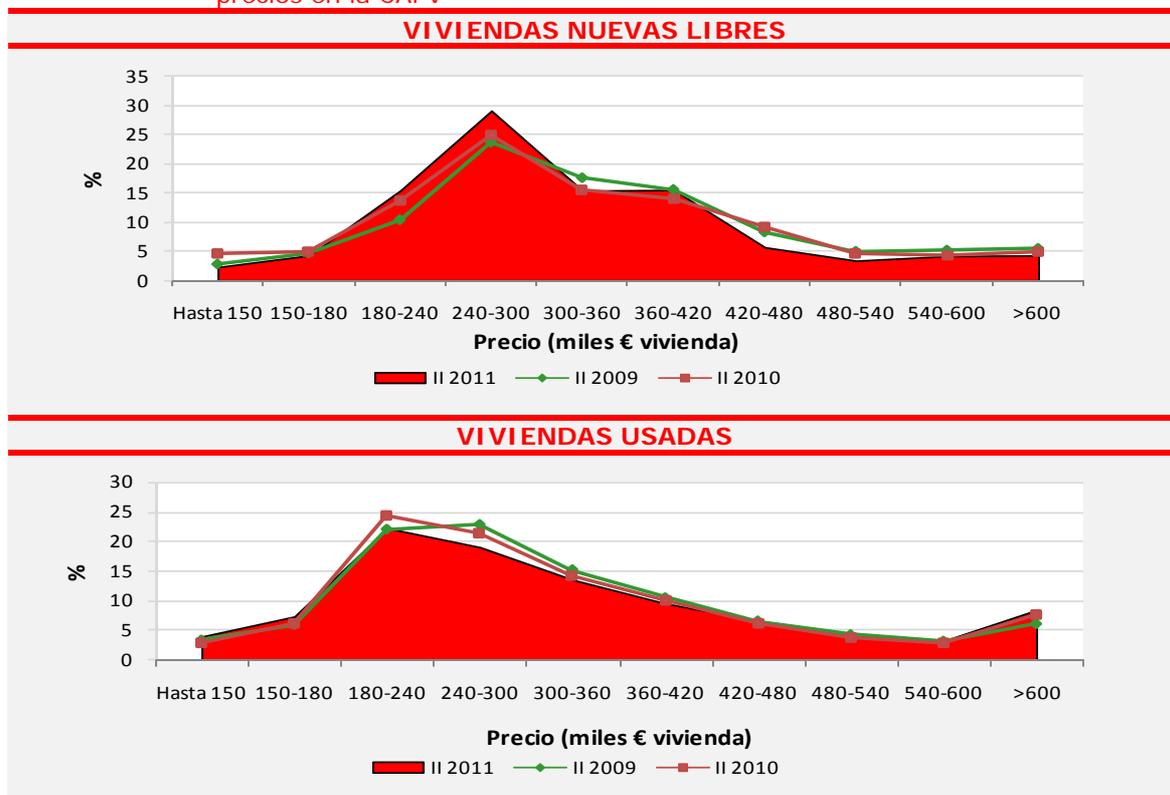


El precio medio del conjunto de viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en la CAPV en el segundo trimestre de 2011 es de 314.100 €. Por lo tanto, puede decirse que no ha variado significativamente respecto al primer trimestre (314.800 € de precio medio en este periodo), siendo la diferencia de 700 €, es decir, 0,2% menos. Esta caída ha afectado de manera desigual a los tres Territorios: en Álava el precio se mantiene estable con un pérdida de 0,1%, seguido por Gipuzkoa que ha caído un 0,3%, mientras Bizkaia registra el mayor retroceso en el precio medio de la vivienda nueva libre, un 1,6%.

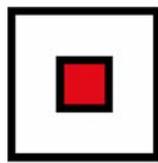
En el mercado de segunda mano el precio medio de la vivienda se mantiene prácticamente igual en los últimos seis meses (336.100 € en I-11 y 335.900 € en II-11), salvo en el caso de Gipuzkoa, territorio en el que el precio medio de las viviendas usadas ha caído un 1,7% en el segundo trimestre de 2011 respecto al trimestre anterior (395.800 € en I-11 y 389.100 € en II-11).

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. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



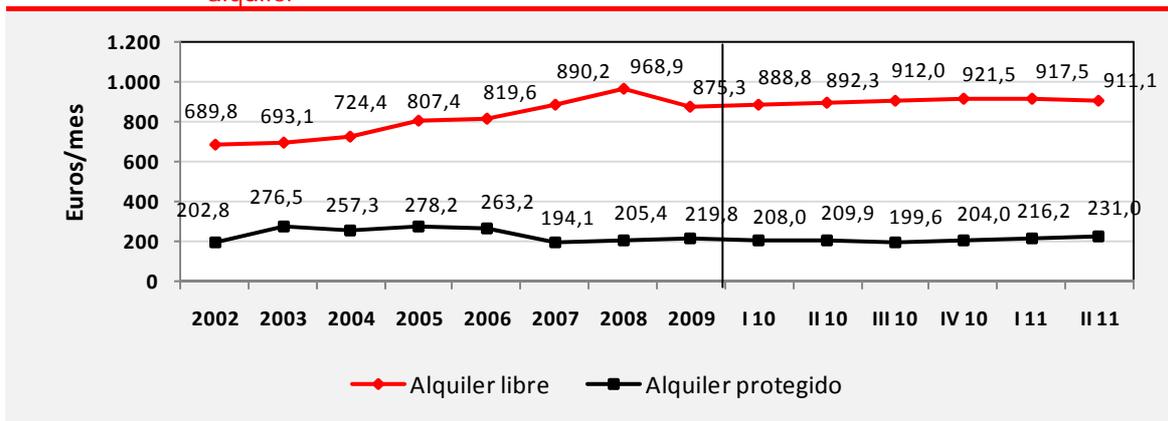
## 2.2. Rentas de las viviendas de alquiler

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 911 € mensuales en el segundo trimestre de 2011. Este promedio representa un incremento del 2,1% sobre la renta media registrada hace un año, aunque la evolución de los dos últimos trimestres es de signo decreciente.

Desde una perspectiva de mayor largo plazo, se constata una reducción de la renta media en la CAPV de un 6% en términos nominales, desde los 968,9 euros de promedio que se ofertaban las viviendas en 2007 a los referidos 911 € mensuales en el segundo trimestre de 2011.

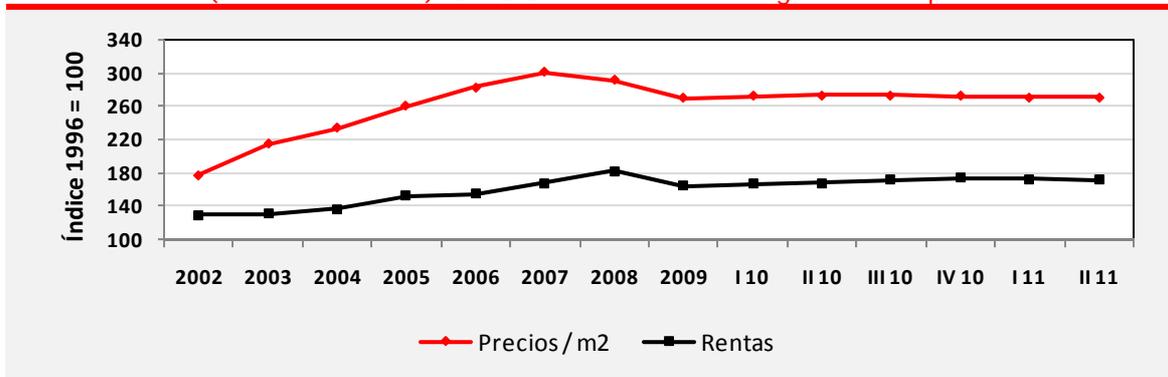
En cuanto a la renta de alquiler del segmento protegido, la renta promedio se sitúa en niveles considerablemente inferiores, cifrándose en 231 €/mes, renta media que resulta de la ponderación de los 270 €/mes de las VPO y los 132 €/mes de la vivienda social.

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

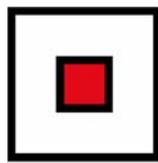


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



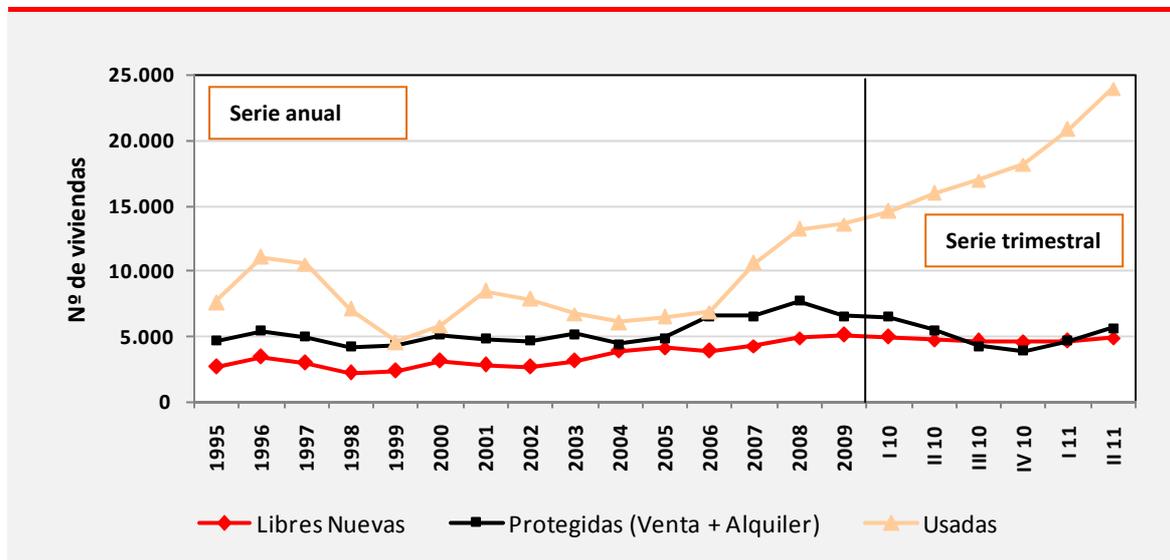
### 2.3. Volumen de viviendas en oferta

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

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.

Atendiendo a la composición de la muestra de viviendas que constituye la base de la Estadística de precios del segundo trimestre de 2011, se constata que el 70,5% corresponde a viviendas de segunda mano (el 66,7% en venta y el 3,8% en alquiler). Las viviendas libres de nueva construcción concentran el 13,6% de la oferta, mientras que el mercado protegido absorbe el 15,9% del total (el 13,3% en venta y el 2,6% en alquiler).

Gráfico 2.5 Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

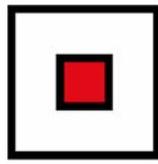
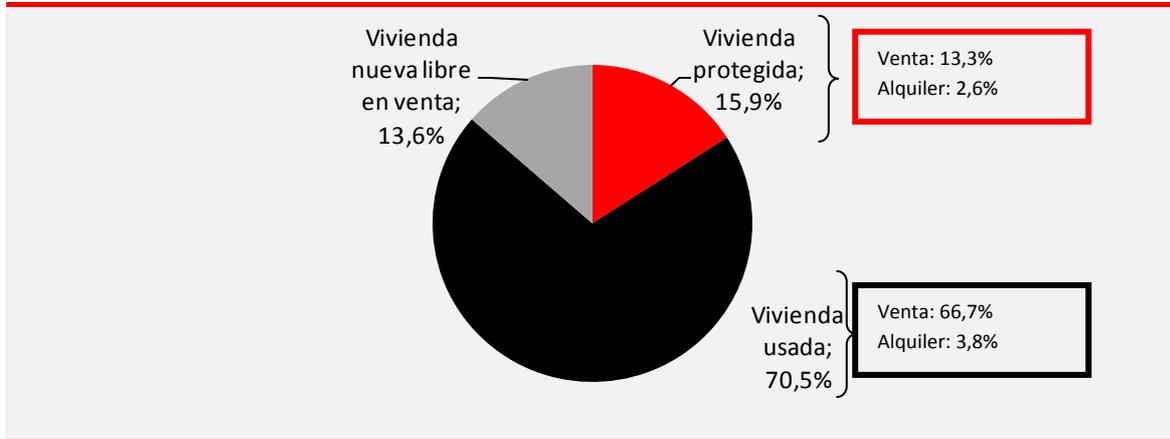
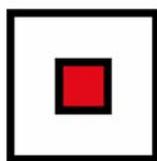


Gráfico 2.6 Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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 más elevado en Gipuzkoa (3.955 €/m<sup>2</sup>), si bien la diferencia con Bizkaia se ha reducido progresivamente en los últimos trimestres. Así, Bizkaia registra un promedio de 3.850 €/m<sup>2</sup>, mientras que el precio promedio de las viviendas de nueva construcción en Álava se sitúa en un nivel notablemente menor (3.493 €/m<sup>2</sup>).

En términos evolutivos Gipuzkoa evidencia un importante retroceso respecto al año anterior en el precio medio del metro cuadrado de la vivienda nueva libre en oferta (-7,8% respecto a II-10), siendo esta caída de menor intensidad en el último trimestre (-0,7%). Así, los territorios guipuzcoano y alavés muestran un decremento del precio promedio por encima del registrado en el conjunto de la CAPV, en relación al trimestre anterior de 2011.

El precio de las viviendas ofertadas en Bizkaia presenta una variación anual negativa de 2,9%, pero asciende ligeramente en los últimos tres meses (+0,2%). Álava es el único Territorio de la CAPV en el que asciende levemente el precio promedio respecto al año anterior (+0,2%), aunque registrando un leve descenso en el último trimestre (-0,3%).

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

|             |                     | Álava          | Bizkaia        | Gipuzkoa       | CAPV           |
|-------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2010        | I trimestre         | 3.488,9        | 4.055,4        | 4.321,8        | 3.998,1        |
| 2010        | II trimestre        | 3.486,8        | 3.963,7        | 4.290,5        | 3.969,4        |
| 2010        | III trimestre       | 3.526,3        | 3.931,4        | 4.163,7        | 3.928,0        |
| 2010        | IV trimestre        | 3.531,7        | 3.899,2        | 4.033,9        | 3.877,4        |
| 2011        | I trimestre         | 3.503,4        | 3.843,1        | 3.984,7        | 3.832,1        |
| <b>2011</b> | <b>II trimestre</b> | <b>3.492,9</b> | <b>3.849,9</b> | <b>3.955,5</b> | <b>3.828,0</b> |
|             | Tasa trimestral     | -0,3           | 0,2            | -0,7           | -0,1           |
|             | <b>Tasa anual</b>   | <b>0,2</b>     | <b>-2,9</b>    | <b>-7,8</b>    | <b>-3,6</b>    |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

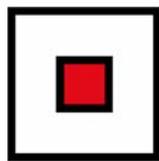
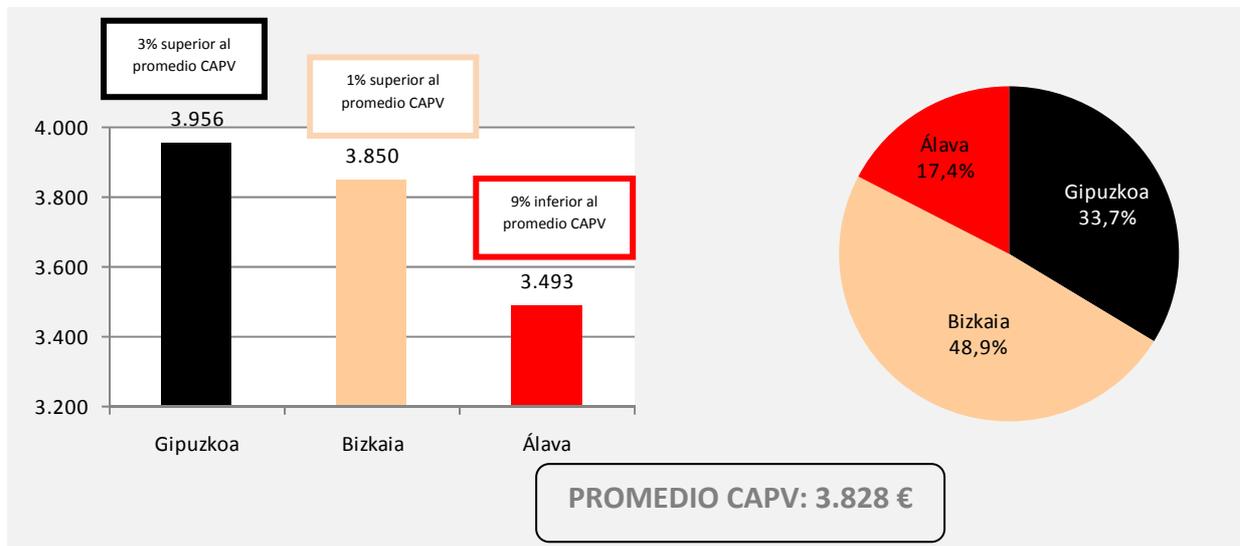


Gráfico 3.1 Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas nuevas libres en venta en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas en venta de la CAPV

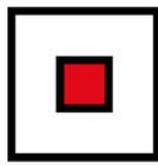


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

El análisis de la evolución a más largo plazo que muestra el Gráfico 3.2 presenta algunos datos de interés. Así, Bizkaia viene encadenando desde 2007 ligeros pero progresivos descensos en el precio medio, situándose el retroceso acumulado en torno al 17%.

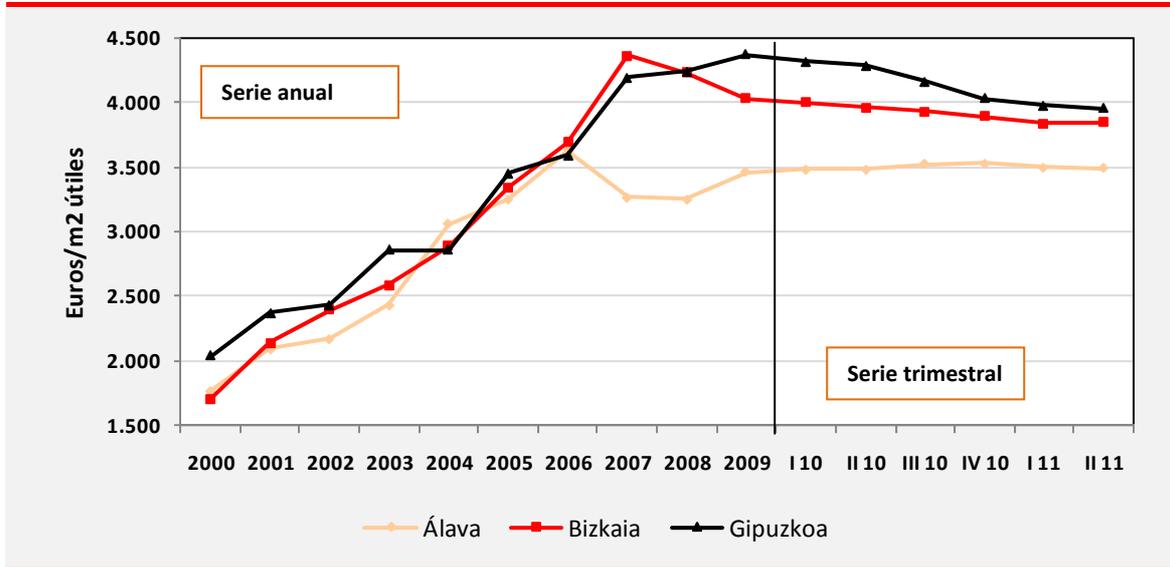
En Gipuzkoa, el precio medio del metro cuadrado ha ido incrementándose en los últimos años hasta alcanzar en 2009 su máximo valor; a partir de aquí, se ha venido registrando un retroceso del 8% desde el segundo trimestre de 2010 hasta el mismo periodo de 2011.

En cuanto a Álava, su evolución muestra una tendencia al alza hasta 2006 y el comienzo de un paulatino descenso en los dos siguientes años, que culmina con una leve recuperación del precio medio durante 2009 y 2010, para volver a caer a partir del primer trimestre de 2011. Así, el precio medio en el segundo trimestre de 2011 es un 4% inferior al máximo valor registrado en 2006.



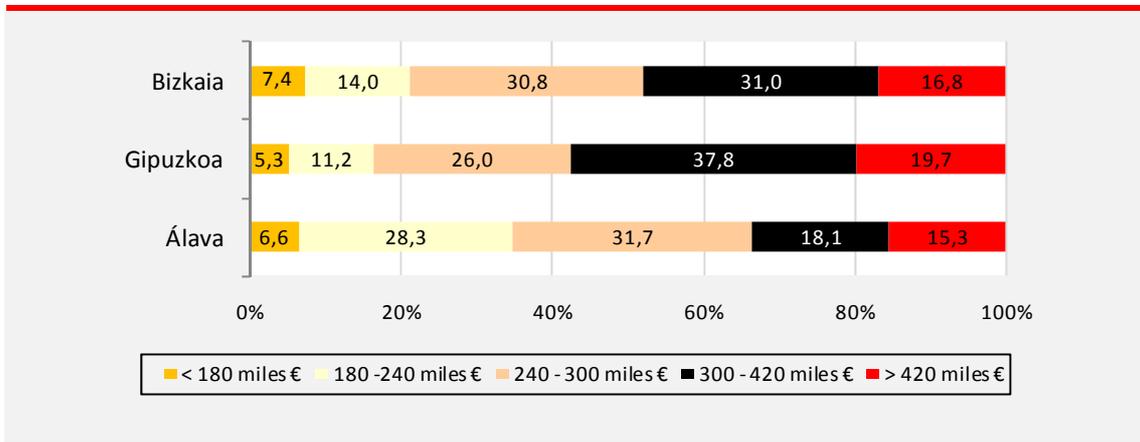
ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

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

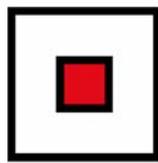


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



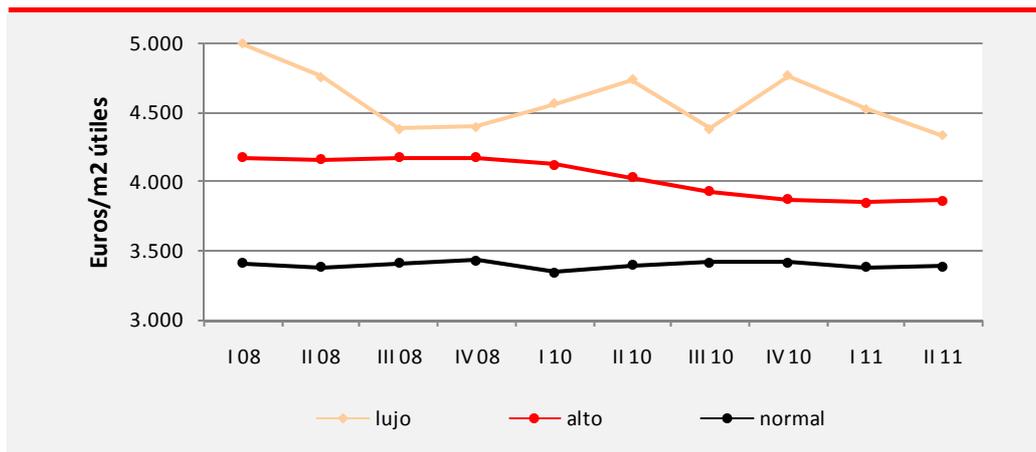
### ***b) Análisis de los precios según características de las viviendas***

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 en el precio de una vivienda 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 segundo trimestre de 2011 han registrado algunos de estos factores relevantes.

De acuerdo al nivel de acabado, el volumen de viviendas ofertadas en la CAPV de nivel superior en este segundo trimestre de 2011 se ha incrementado levemente respecto al trimestre anterior (alcanza el 10% del total de viviendas ofertadas en la CAPV frente al 9% del I-11), no así su precio por metro cuadrado, que ha registrado un decremento del 4% en los últimos tres meses, dando continuidad a la tendencia observada en términos de evolución anual. No obstante, las viviendas calificadas de “lujo” siguen registrando un precio medio notablemente elevado (4.331 €/m<sup>2</sup>) 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. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

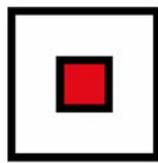
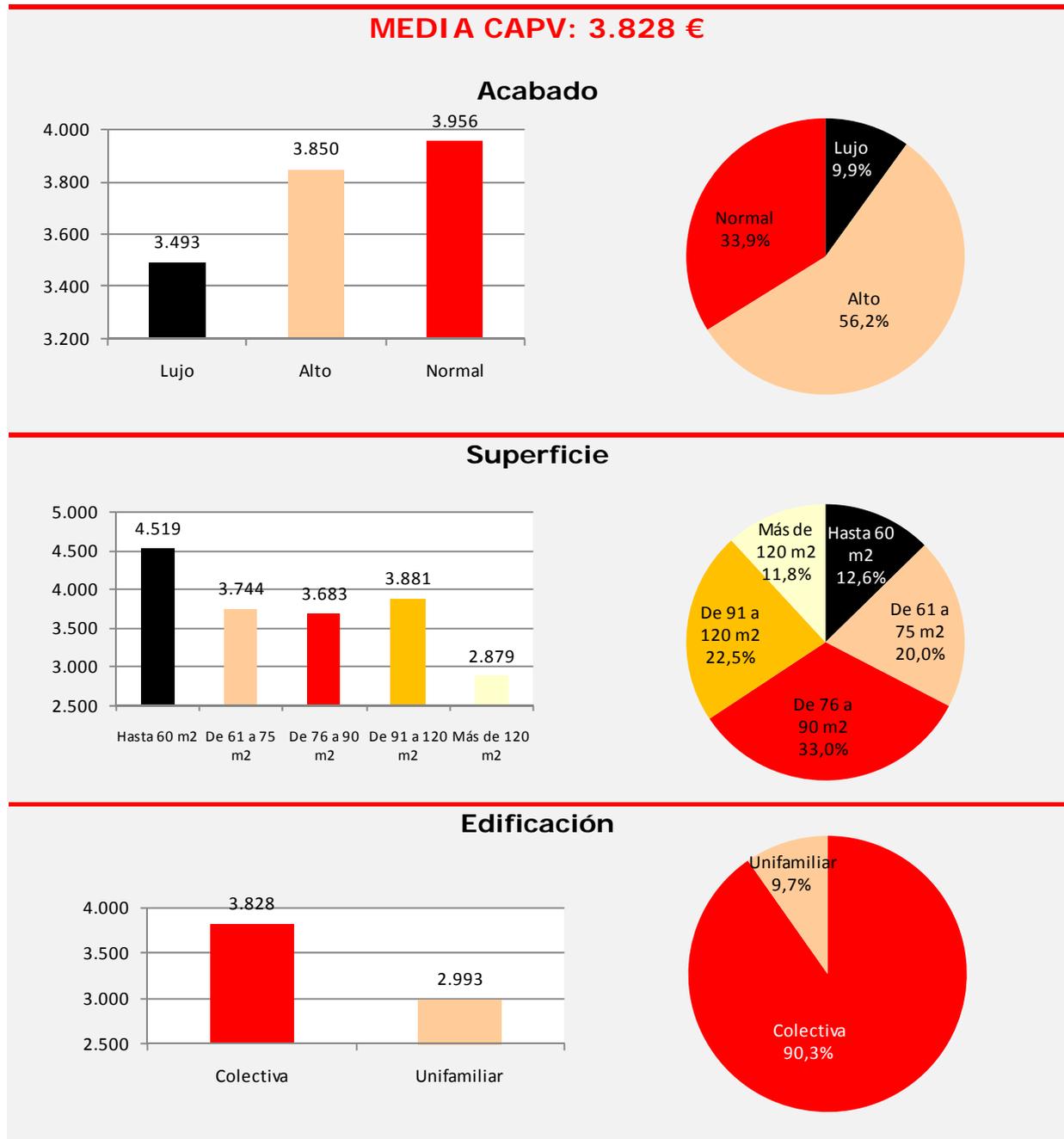
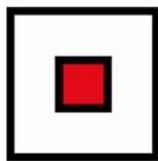


Gráfico 3.5 Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas y peso relativo de cada tipo de vivienda sobre el total de viviendas nuevas libres en venta



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



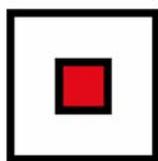
Las viviendas de gama alta representan más de la mitad del parque inmobiliario de nueva construcción ofertado en el segundo trimestre de 2011 (56%), aunque el porcentaje ha disminuido respecto al trimestre anterior (59%). Respecto al precio, a diferencia de lo observado en el caso de las viviendas de "lujo", se registra un moderado incremento del precio promedio de un 0,3% en el último trimestre rompiendo con la tendencia bajista de trimestres anteriores y situándose en los 3.865 €/m<sup>2</sup>.

Las viviendas de acabado normal han aumentado su presencia en el mercado inmobiliario respecto al trimestre anterior (34% frente al 32% del I-11) y el precio del metro cuadrado de este tipo de vivienda también ha registrado un leve incremento en el mismo periodo (+0,2%), confirmando la tendencia a la estabilidad en los precios que viene observándose en los últimos trimestres.

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 m<sup>2</sup> útiles registran un valor de 4.519 €/m<sup>2</sup>, mientras que las que superan los 120 m<sup>2</sup> se quedan en los 2.879 €/m<sup>2</sup>, 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 2.993 €/m<sup>2</sup> frente a los 3.828 €/m<sup>2</sup> 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 4.561 €/m<sup>2</sup>. Sin embargo, la diferencia registrada en el precio promedio de las viviendas de segunda mano en Gipuzkoa en este segundo 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 dos puntos porcentuales respecto a Bizkaia y en un punto porcentual respecto a Álava. De este modo, el precio medio de las viviendas guipuzcoanas se sitúa un 22% por encima de las de Bizkaia y un 38% respecto a las de Álava, frente al 24% y el 39% registrado en el primer trimestre de 2011.

Atendiendo a la evolución, en Álava el precio del metro cuadrado de la vivienda usada ofertado por las inmobiliarias ha descendido un 0,9% en el último trimestre y es un 6,5% inferior al observado en el segundo trimestre de 2010. En Gipuzkoa, el precio promedio por metro cuadrado se ha contraído un 1,6% respecto al trimestre anterior y presenta una caída del 3,8% sobre el segundo trimestre de 2010. En Bizkaia, por su parte, la reducción del precio ha sido del 0,3% con respecto al primer trimestre de 2011, aunque acumula un 2% de incremento en los 12 últimos meses.

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

|                          | Álava          | Bizkaia        | Gipuzkoa       | CAPV           |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2010 I trimestre         | 3.554,9        | 3.614,9        | 4.760,4        | 3.830,4        |
| 2010 II trimestre        | 3.539,3        | 3.656,7        | 4.743,6        | 3.870,0        |
| 2010 III trimestre       | 3.477,9        | 3.706,6        | 4.771,8        | 3.892,2        |
| 2010 IV trimestre        | 3.368,2        | 3.752,3        | 4.685,5        | 3.891,0        |
| 2011 I trimestre         | 3.339,5        | 3.739,5        | 4.635,6        | 3.880,1        |
| <b>2011 II trimestre</b> | <b>3.308,0</b> | <b>3.729,2</b> | <b>4.561,1</b> | <b>3.863,8</b> |
| Tasa trimestral          | -0,9           | -0,3           | -1,6           | -0,4           |
| <b>Tasa anual</b>        | <b>-6,5</b>    | <b>2,0</b>     | <b>-3,8</b>    | <b>-0,2</b>    |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

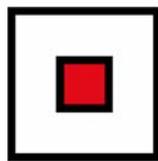
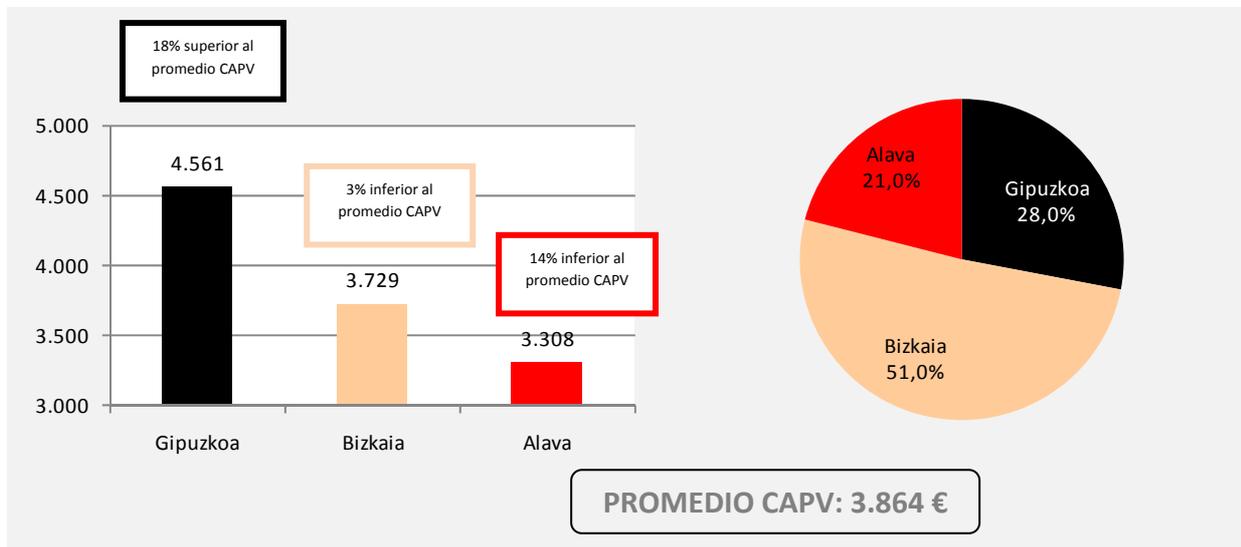


Gráfico 3.6 Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos y peso relativo de las viviendas en cada Territorio Histórico sobre el total de viviendas usadas en venta



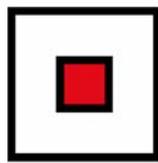
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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

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

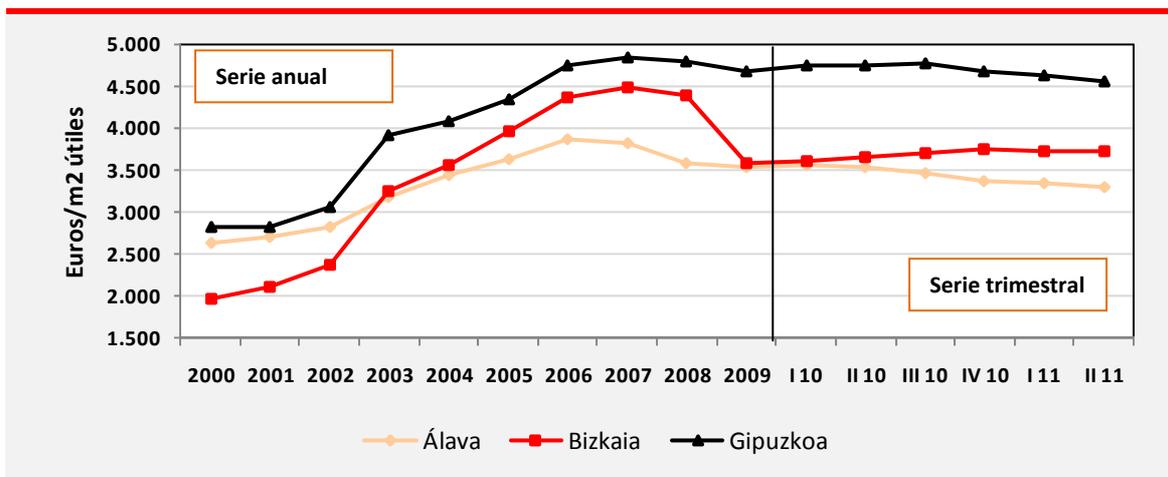
En cambio, en Bizkaia se observa una tendencia de largo plazo que ha venido a mostrar un decremento considerable de los precios promedios de la vivienda usada ofertada desde 2008 hasta el 2010. A partir de entonces se registran leves incrementos, mientras que en 2011 se encadenan de forma consecutiva dos trimestres de caída de los precios promedio, acumulando un retroceso de 0,6%.

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 6,6% en los últimos doce meses.



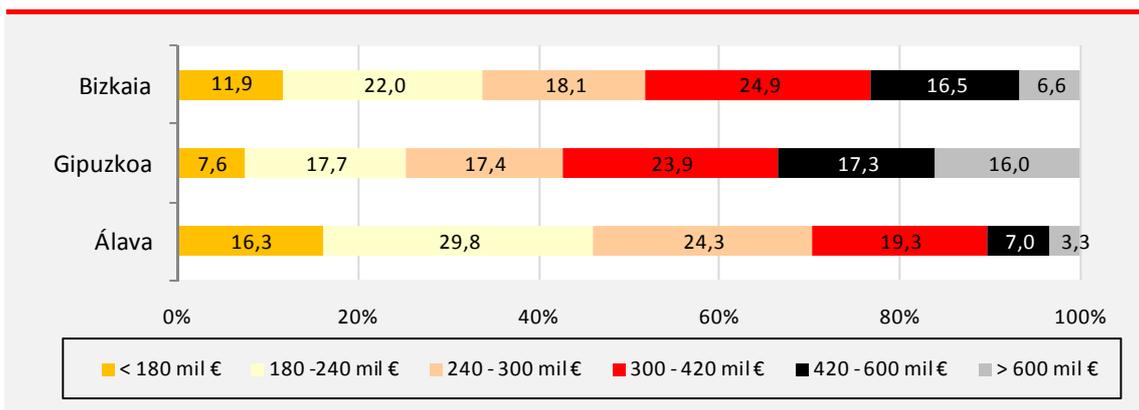
La comparación inter-territorial de los precios medios por vivienda confirma claramente la notable mayor carestía de la vivienda usada que se oferta en Gipuzkoa. Así, Gipuzkoa continúa a la cabeza de la CAPV alcanzando un precio de 389.100 €/vivienda, le sigue Bizkaia con 335.600 € por vivienda, mientras que en Álava el precio es significativamente inferior y se sitúa en 271.800 € por vivienda. Respecto al trimestre anterior, se constata un retroceso en el precio de las viviendas usadas en Álava (-0,1%) y de manera más acusada en Gipuzkoa (-1,7%), mientras en Bizkaia apenas se ha visto modificado.

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

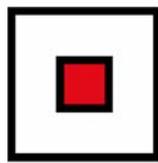


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



### 3.2. Precios del mercado protegido

El precio medio del metro cuadrado de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta en el segundo trimestre de 2011 asciende a 1.500 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 0,4% respecto al trimestre anterior, situándose esta tasa de variación en términos anuales en el 2% con respecto al mismo trimestre de 2010 (ver Gráfico 3.3).

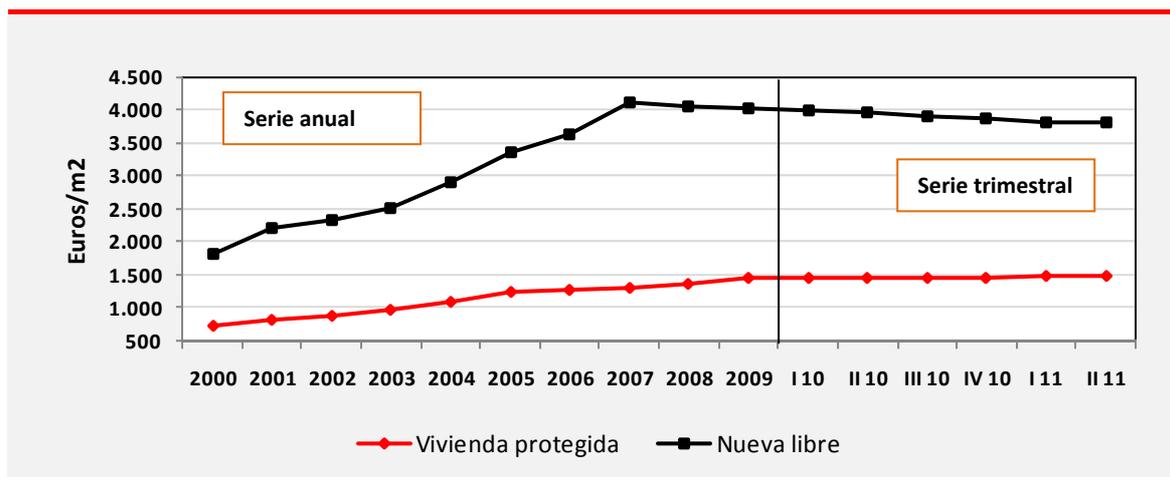
En términos de precios por metro cuadrado útil, de la comparativa con el mercado libre de nueva construcción se deduce que el precio promedio de la vivienda libre es 2,5 veces superior al precio medio del metro cuadrado útil de la vivienda protegida, proporción que no ha variado significativamente respecto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

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

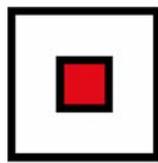
|                          | Álava          | Bizkaia        | Gipuzkoa       | CAPV           |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 2010 I trimestre         | 1.423,0        | 1.520,2        | 1.502,2        | 1.466,7        |
| 2010 II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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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 que se encontraban a la venta en el segundo trimestre de 2011 alcanza los 83,4 m<sup>2</sup>, sensiblemente menor al tamaño medio señalado en el primer trimestre de 2011, pero en cualquier caso, en la línea del promedio de los últimos años, que se sitúa en torno a los 80 m<sup>2</sup>.

Las viviendas ofertadas en el mercado de segunda mano continúan siendo las de mayor dimensión media del conjunto de la oferta (88,4 m<sup>2</sup>), de forma que su tamaño medio se mantiene estable con tendencia al alza en los últimos trimestres. Por su parte, las viviendas protegidas disponían de una menor dimensión media (73,5 m<sup>2</sup>).

Centrando el análisis en otros aspectos de las viviendas nuevas libres en venta, la oferta de viviendas de lujo se incrementa un punto sobre el primer trimestre de 2011, alcanzando el 10%. La oferta de viviendas unifamiliares y apartamentos permanece estable.

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

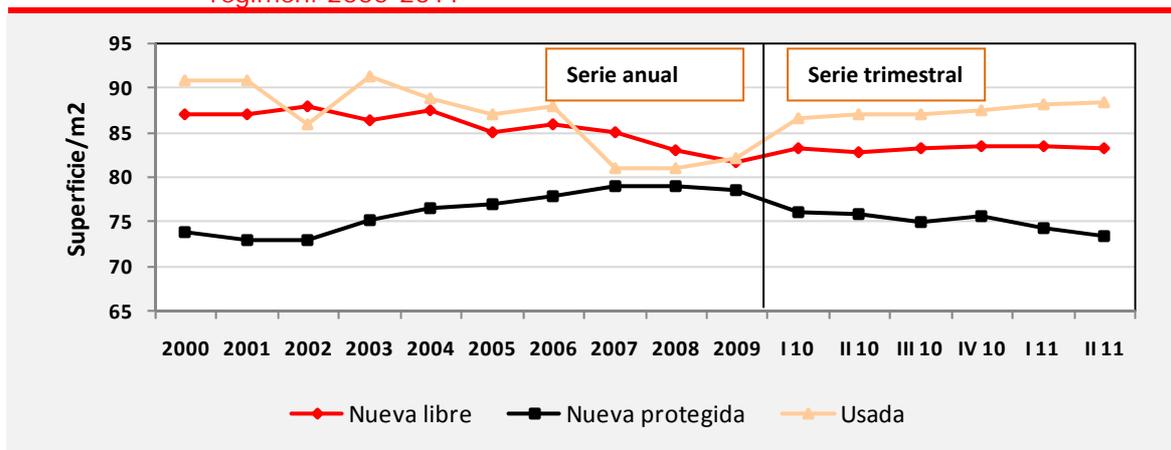
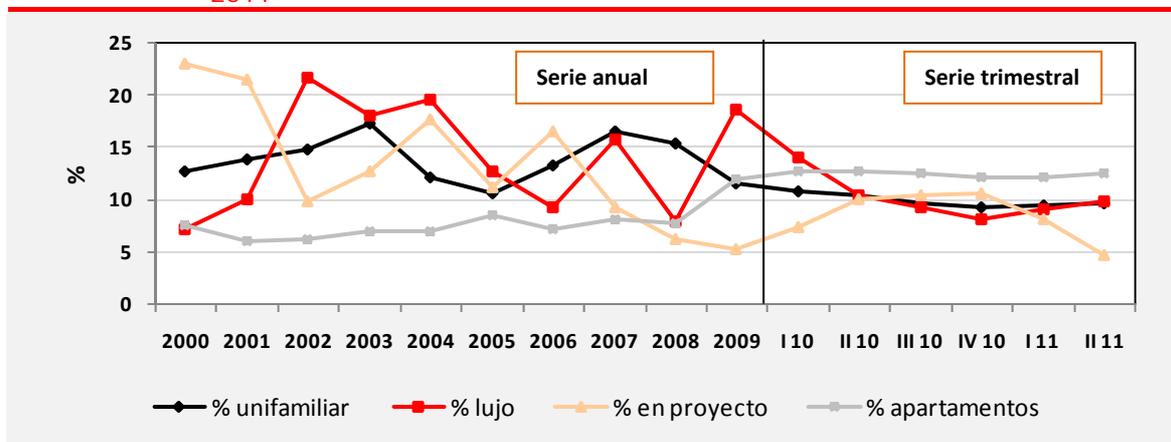
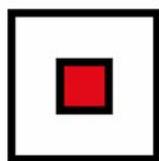


Gráfico 3.11 Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



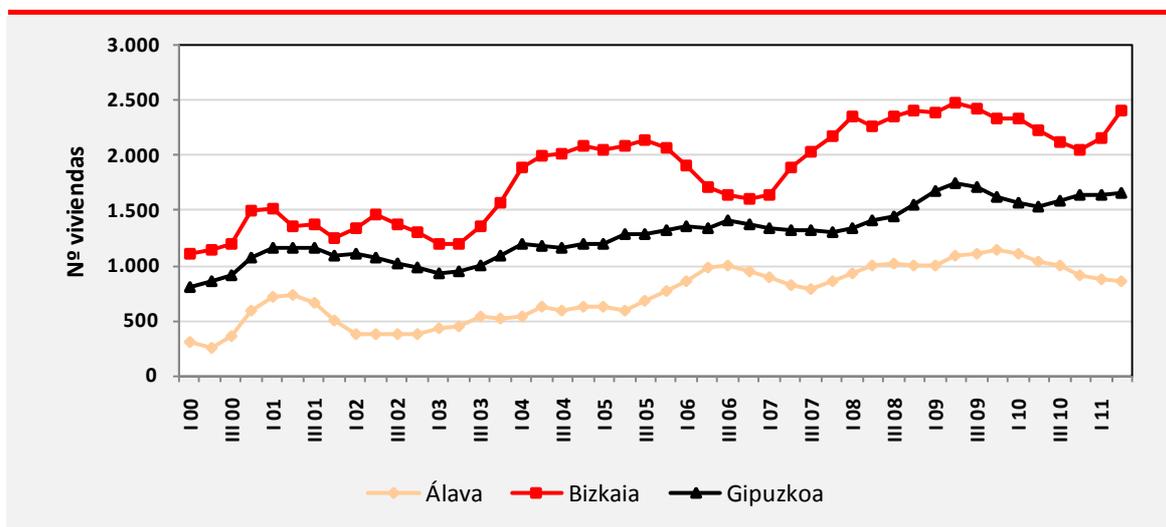
### 3.4. Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos

La distribución territorial del conjunto de viviendas libres de nueva construcción que componen la oferta en régimen de venta en la CAPV en el segundo trimestre de 2011 es la siguiente: Bizkaia concentra el 49% de las viviendas, Gipuzkoa el 34% y Álava el 17% restante. Este reparto se asemeja al del trimestre anterior, si bien en este segundo trimestre de 2011 se incrementa el peso relativo de Bizkaia (46% en I-11), en detrimento del resto de territorios (Gipuzkoa 35% y Álava 19% en I-11).

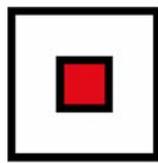
Respecto al mercado protegido, el conjunto de las viviendas captadas en oferta de venta en el segundo trimestre de 2011 se reparte territorialmente de la siguiente manera: Bizkaia engloba el 38% de la oferta, Álava el 35% y Gipuzkoa el 27% restante.

En términos de evolución, se observa un leve retroceso en la representatividad vizcaína en relación al conjunto de la oferta protegida respecto al trimestre anterior (38% en II-11 frente a 41% en I-11), aunque mantiene un peso relativo mayor que hace un año (34% en II-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 (35% en II-11 frente a 32% en I-11), recuperando así paulatinamente la posición que ocupaba hace un año (36% en II-10). En el caso de Gipuzkoa su peso relativo se muestra más estable (27% en los dos últimos trimestres).

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

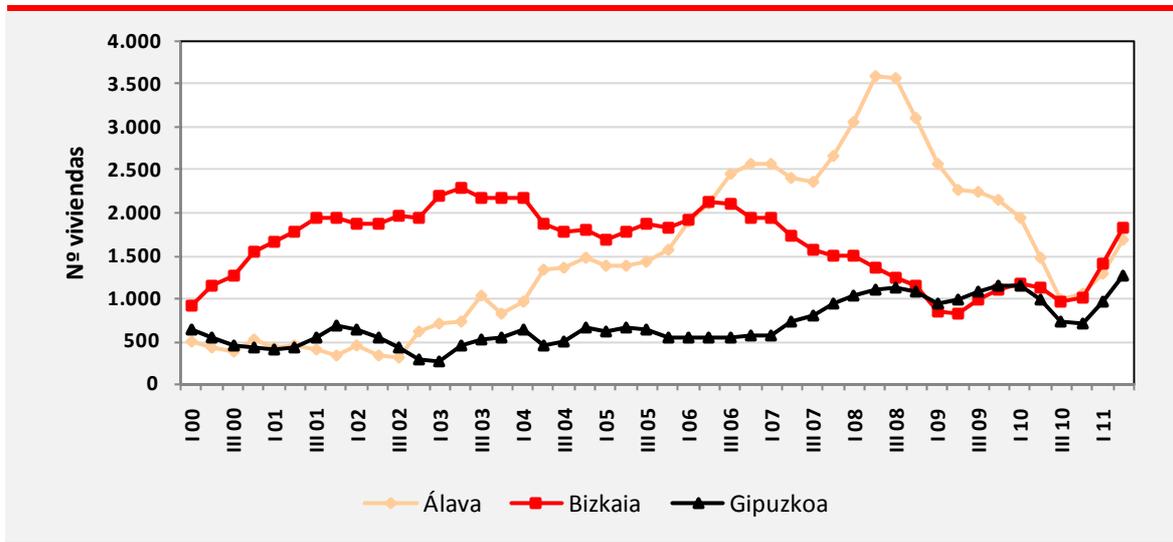


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

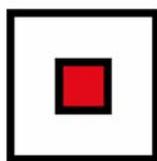


ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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 segundo 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 este segmento se sitúa en los 911 € mensuales en el segundo trimestre de 2011, lo que supone un incremento de 2,1% respecto al mismo periodo del año anterior. No obstante, se observa un leve retroceso en comparación con la renta media registrada en el primer trimestre de 2011 con un decremento del 0,7%.

Por Territorios, la renta promedio más elevada de las viviendas ofertadas en el mercado de alquiler libre corresponde a Gipuzkoa (1.006 €/mes), habiéndose incrementado un 3,4% respecto al segundo trimestre de 2010 y un 0,1% en el último trimestre.

Por su parte, la renta media en Bizkaia se sitúa en un nivel inferior al registrado en Gipuzkoa, alcanzando un promedio de 905 € mensuales, lo que representa un ligero incremento trimestral del 0,7%. Sin embargo, se observa una reducción si se amplía el análisis a los últimos doce meses (decremento del 1,4% en el último año).

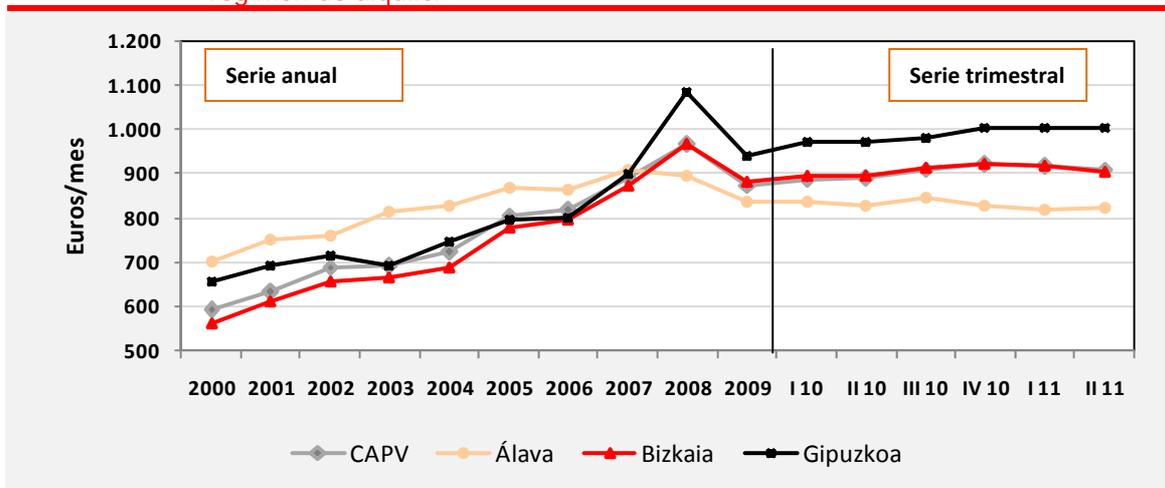
En Álava la renta mensual de las viviendas ofertadas resulta más reducida, situándose en 824 €/mes, habiéndose incrementado ligeramente en el último trimestre (0,4%).

**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        |
| <b>2011 II trimestre</b> | <b>823,7</b> | <b>904,8</b> | <b>1.005,8</b> | <b>911,1</b> |
| Tasa trimestral          | 0,4          | -1,4         | 0,1            | -0,7         |
| <b>Tasa anual</b>        | <b>-0,7</b>  | <b>0,7</b>   | <b>3,4</b>     | <b>2,1</b>   |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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

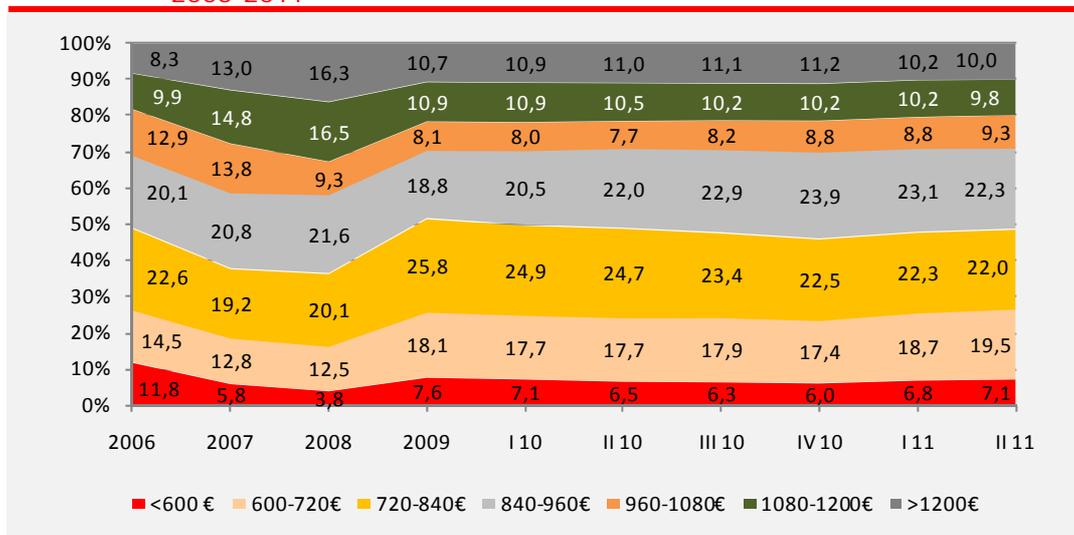


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

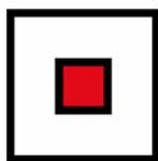
Atendiendo a la distribución por tramos de renta del conjunto de viviendas libres ofertadas en régimen de alquiler en la CAPV, se observa que más del 40% de las viviendas se sitúa entre los 720 € y los 960 € mensuales.

Las viviendas ofertadas en el mercado libre con una renta media inferior a 600 €/mes apenas suponen el 7% de la oferta total de la CAPV, siendo incluso superior el peso relativo de las viviendas ofertadas a una renta superior a los 1.200 €/mes (10% del total de las viviendas ofertadas en régimen de alquiler en la CAPV). Respecto al año anterior, la proporción de viviendas con rentas por debajo de los 600 €/mes se ha incrementado ligeramente (0,6%), mientras que el peso relativo de las que se ofertan solicitando una renta más elevada se ha reducido un 1%.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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 231 €/mes. Esta renta promedio se alcanza ponderando las viviendas de VPO cuya renta media es de 270 € mensuales y la renta promedio de las viviendas sociales que se sitúa en 132 €/mes.

En términos de evolución, la renta media del mercado protegido se eleva un 6,8% en el último trimestre y hasta un 10,5% en el último año.

Al realizar un análisis más detallado según las tipologías de vivienda protegida se constata un comportamiento diferente en 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 en el segundo trimestre de 2011 un retroceso del 18% respecto al mismo periodo del año anterior y de un 1,3% respecto al primer trimestre de 2011. En cambio, la renta media mensual de la vivienda social continua su trayectoria ascendente y crece un 14% respecto al año 2010 y un 4,9% en los últimos tres meses.

Una mirada más amplia en el tiempo (ver Gráfico 4.3) confirma la tendencia al alza de la renta media en el mercado protegido, que comenzó a observarse a partir del último trimestre de 2010, como consecuencia de la progresiva pérdida del peso relativo de las viviendas sociales en el conjunto de la oferta protegida en régimen de alquiler (30% en II-11 frente a 39% en I-11).

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

|                                      | VPO          | Viviendas sociales | Total viviendas protegidas |
|--------------------------------------|--------------|--------------------|----------------------------|
| 2004                                 | 385,4        | 164,3              | 257,3                      |
| 2005                                 | 397,5        | 147,6              | 278,2                      |
| 2006                                 | 384,9        | 141,0              | 263,2                      |
| 2007                                 | 325,3        | 131,7              | 194,1                      |
| 2008                                 | 380,3        | 118,0              | 233,8                      |
| 2009                                 | 325,0        | 121,4              | 219,8                      |
| <b>2010</b>                          | <b>277,0</b> | <b>122,7</b>       | <b>204,0</b>               |
| I trimestre 2010                     | 337,9        | 118,8              | 208,0                      |
| II trimestre 2010                    | 328,1        | 115,3              | 209,9                      |
| III trimestre 2010                   | 301,7        | 112,1              | 199,6                      |
| IV trimestre 2010                    | 277,0        | 122,7              | 204,0                      |
| I trimestre 2011                     | 273,5        | 125,4              | 216,2                      |
| <b>II trimestre 2011</b>             | <b>270,0</b> | <b>131,6</b>       | <b>231,0</b>               |
| <b>Tasa variación trimestral (%)</b> | <b>-1,3</b>  | <b>4,9</b>         | <b>6,8</b>                 |
| <b>Tasa variación anual (%)</b>      | <b>-17,7</b> | <b>14,1</b>        | <b>10,1</b>                |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

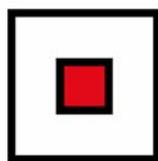
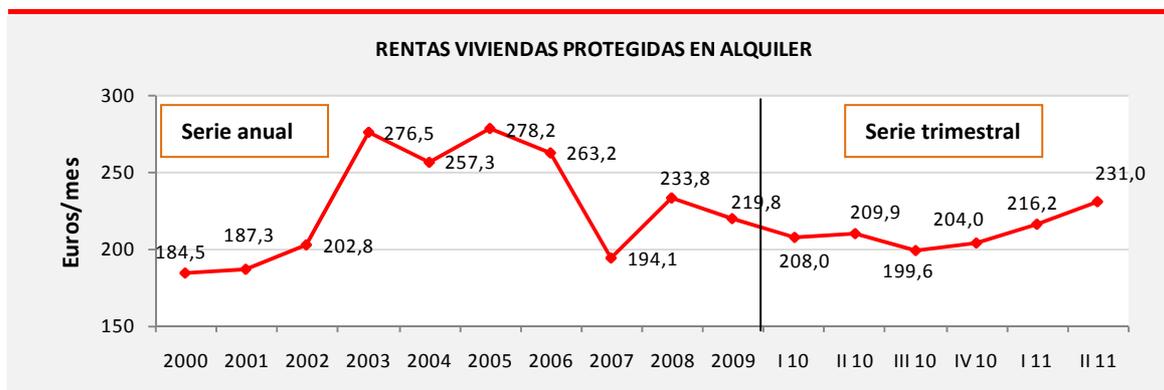


Gráfico 4.3 Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

### 4.3. Caracterización de la oferta en alquiler

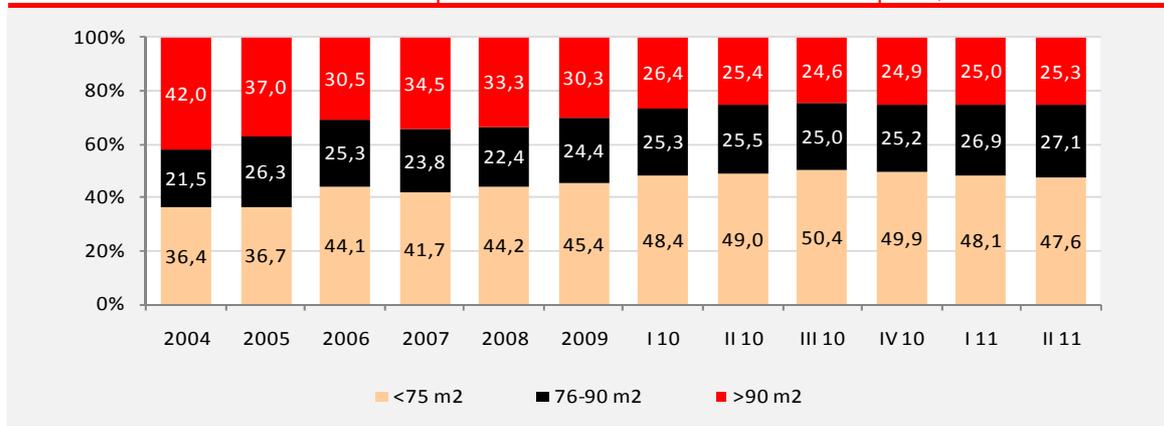
#### 4.3.1. Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler

La superficie media de las viviendas de segunda mano ofertadas en régimen de alquiler es apenas 7 metros cuadrados inferior a la observada en la misma tipología de viviendas ofertadas en régimen de venta. Así, el tamaño medio de las viviendas usadas en alquiler se cifra en 81 m<sup>2</sup> frente a los 88 m<sup>2</sup> de las viviendas en venta.

De acuerdo a la distribución por tamaño, cerca de la mitad de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler en el segundo trimestre de 2011 dispone de una superficie inferior a los 75 m<sup>2</sup> (48% del total), el 27% presenta un tamaño comprendido entre los 76 y 90 m<sup>2</sup> y el 25% restante supera los 90 m<sup>2</sup> de superficie útil.

Atendiendo al análisis a largo plazo, la oferta de viviendas de menor tamaño sufre un ligero decremento pero se mantiene estable en torno al 48% del mercado de alquiler de viviendas usadas.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

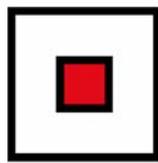


Gráfico 4.5 Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m<sup>2</sup> ofertadas en alquiler 2000-2011



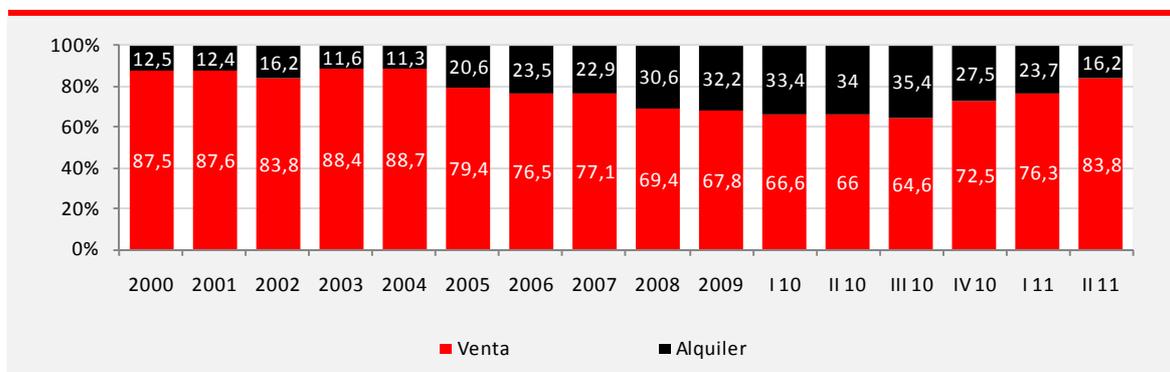
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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

Del conjunto de viviendas protegidas ofertadas en el segundo trimestre de 2011, el 16% corresponde a viviendas en régimen de alquiler y el 84% al régimen de venta. Esta distribución del peso relativo de las viviendas protegidas según el régimen de tenencia confirma la progresiva pérdida de peso del arrendamiento frente a la venta en el mercado protegido que viene observándose en los últimos tres trimestres (ver gráfico 4.6).

En lo que respecta a la superficie media de las viviendas protegidas, el tamaño medio de las viviendas en alquiler es levemente inferior (64 m<sup>2</sup>) al de las viviendas en venta (74 m<sup>2</sup>). Asimismo, los apartamentos representan algo más de la mitad de la oferta en alquiler, proporción que se sitúa notablemente por encima (más de 30 puntos porcentuales) del observado en el caso de la vivienda protegida en venta.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

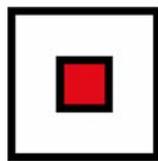
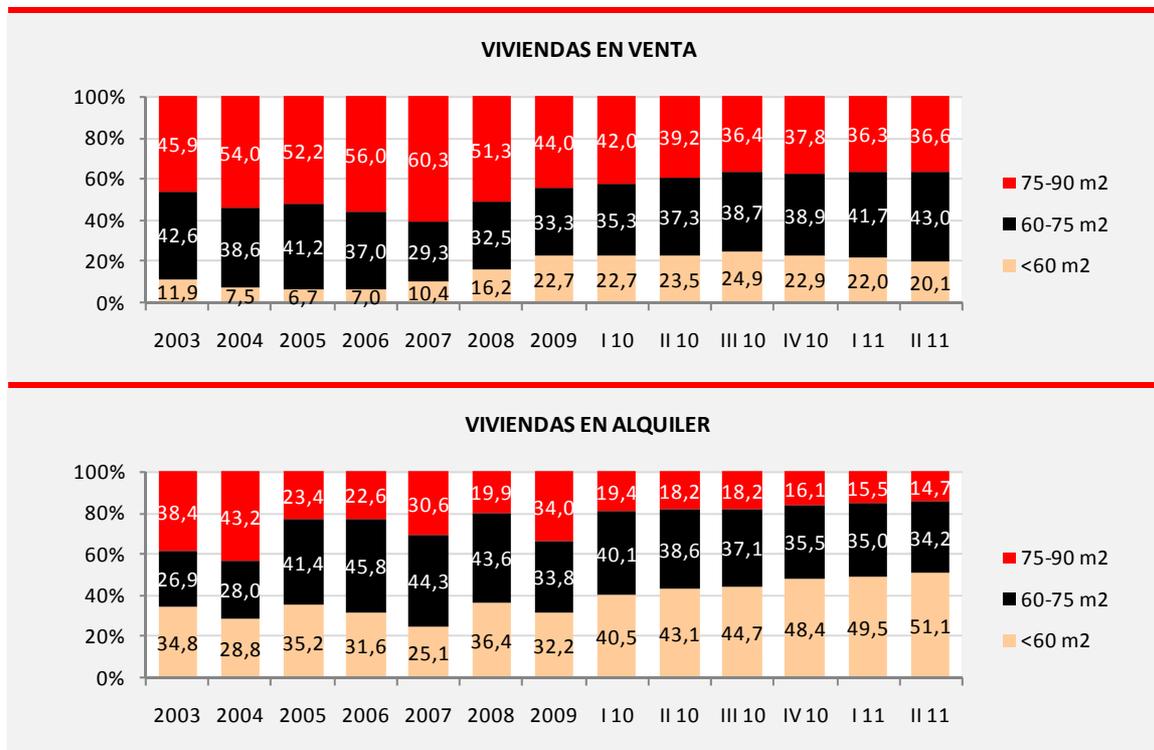
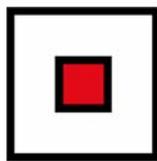


Gráfico 4.7 Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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 segundo trimestre de 2011 alcanza los 4.277,9 €/m<sup>2</sup>, lo que representa un decremento del 1,5% en relación al precio medio del primer trimestre de 2011.

El precio medio de la vivienda nueva registrado en las capitales resulta significativamente más elevado que el del resto de municipios de la CAPV. De este modo, se sitúa un 7,5% por encima del precio medio de las viviendas localizadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales (3.978,3€/m<sup>2</sup>) y un 22,6% más elevado que el promedio del resto de municipios de la CAPV (3.490,7 €/m<sup>2</sup>).

En términos evolutivos en relación al primer trimestre de 2011, en este segundo trimestre se constata una variación moderada de los precios, de signo diferente según los diversos ámbitos geográficos:

- En el caso de los precios medios en las capitales y en el resto de municipios no pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas se aprecia un cierto decremento de los precios, del 1,4% y del 0,1%, respectivamente.
- En el caso de los precios medios en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales se registra un incremento de los precios medios del 1,4%.

En lo que concierne al análisis comparado de los precios medios entre las capitales de la CAPV se observa cómo en Bilbao se registra el precio más elevado (4.957 €/m<sup>2</sup>), aunque decrece un 4,1% respecto al primer trimestre de 2011 confirmándose la tendencia a la reducción del precio medio que se venía observando en los últimos trimestres en el territorio de Bizkaia.

En un nivel de precios algo inferior se sitúa Donostia (4.700 €/m<sup>2</sup>), con apenas una variación de 5 euros por metro cuadrado en relación al primer trimestre del año.

En todo caso, es Vitoria-Gasteiz la que registra en el segundo trimestre de 2011 un precio medio considerablemente inferior al resto de capitales (3.738 €/m<sup>2</sup>), lo que supone un decremento del 0,6% respecto al primer trimestre de 2011, siendo la capital en la que los precios muestran un comportamiento menos errático en los últimos años.

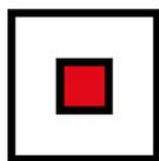
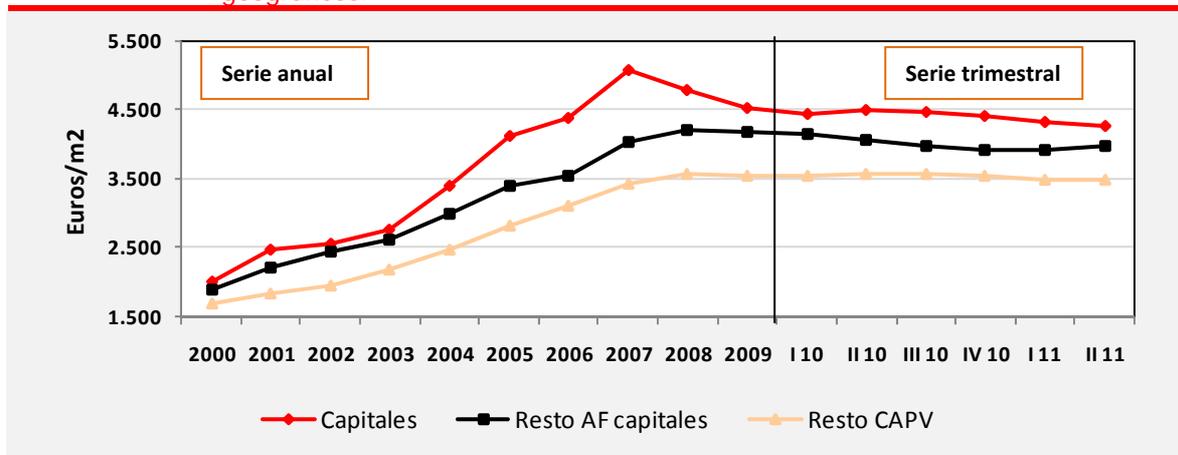
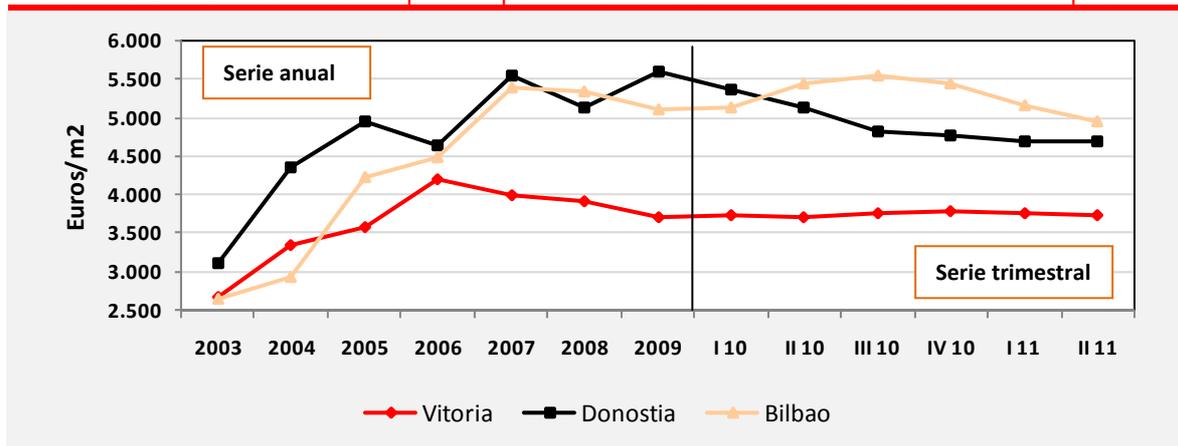


Gráfico 5.1 Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

La distribución de la oferta de vivienda libre de nueva construcción en el segundo trimestre de 2011 muestra el notable peso relativo de las promociones desarrolladas fuera de las capitales de la CAPV, tendencia que ya se observaba en el primer trimestre del 2011.

Apenas una de cada cinco viviendas libres nuevas corresponde a las capitales, mientras que los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales absorben el 35,9% del total de viviendas libres construidas en este segundo trimestre de 2011 y el resto de municipios de la CAPV el 43%.

Dentro de las capitales, Vitoria-Gasteiz absorbe la mayor parte de la oferta (11,3% del total), Bilbao el 6,8% y Donostia, de forma similar al trimestre anterior, registra el menor volumen de nuevas viviendas con sólo el 3% del total de viviendas libres del trimestre.

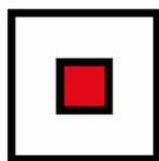
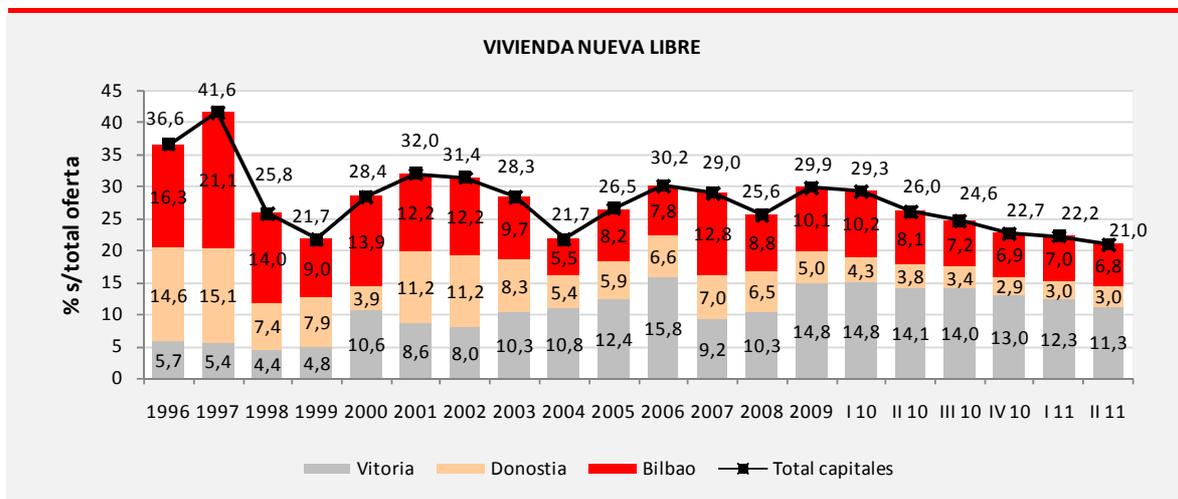


Gráfico 5.3 Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2011



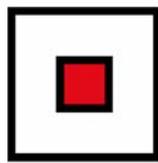
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

## 5.2. Vivienda usada en venta

El precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas ofertadas en las capitales se sitúa en 4.178,9 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un decremento muy moderado del 0,6% respecto al primer trimestre de 2011. Este precio resulta sensiblemente superior al observado en el resto de municipios de la CAPV, de forma que se sitúa un 15,1% por encima del precio medio de las viviendas localizadas en las áreas de influencia de estas capitales (3.630,9 €/m<sup>2</sup>), y un 23,5% del precio promedio registrado en el resto de municipios de la CAPV (3.385 €/m<sup>2</sup>).

A diferencia de lo observado en el primer trimestre de 2011, en este segundo trimestre se aprecia en los diversos ámbitos geográficos (es decir, las capitales, sus áreas funcionales y el resto de municipios localizados fuera de éstas) un cierto ajuste de los precios promedio en las capitales (-0,6%) y en municipios no pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas (-0,1%). En cambio, se constata un cierto incremento de los precios promedio en relación al primer trimestre de 2011 en el caso de los municipios localizados en las áreas de influencia de las capitales (0,6%).

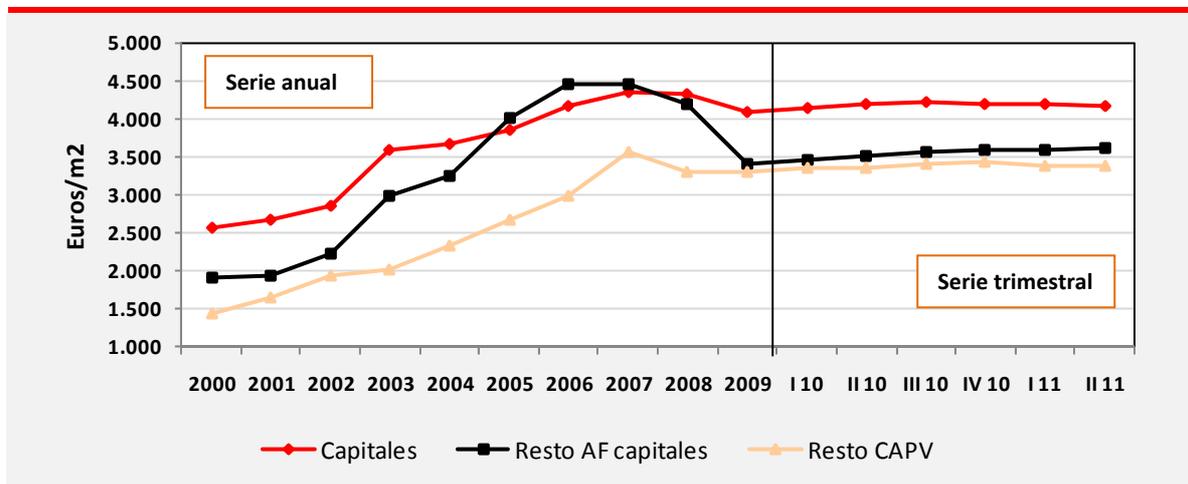
En el caso de los municipios no pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas esta reducción de precios observada en el segundo trimestre de 2011 no alcanza a modificar la tendencia registrada en los últimos doce meses de incremento moderado de los precios. En cambio, en el caso de las capitales se constata una reducción de los precios del 0,5% en relación al segundo trimestre de 2010.



Por lo que concierne de forma específica al análisis de las diferencias del precio promedio de las viviendas de segunda mano en las capitales, se confirma el notable mayor nivel de precios promedio de Donostia (5.659 €/m<sup>2</sup>), alcanzando un diferencial de un 36% en relación al promedio de Bilbao (4.153 €/m<sup>2</sup>), y un 69% en relación a Vitoria (3.344 €/m<sup>2</sup>).

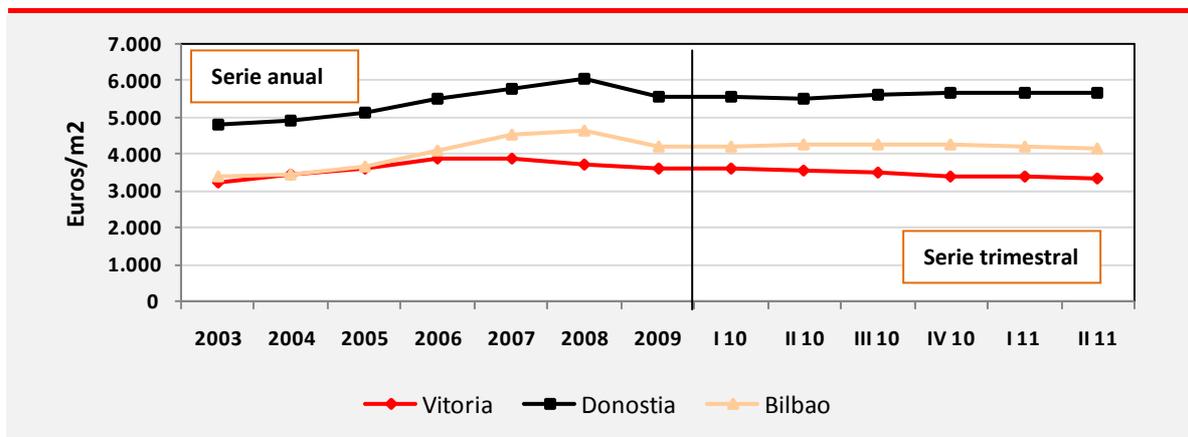
En términos de evolución, el promedio de Donostia ha presentado un muy ligero decremento en relación al primer trimestre del 2011 (0,1%), siendo esta dinámica decreciente algo más acentuada en las otras dos capitales, registrándose en Bilbao una reducción del 2% en relación al primer trimestre de 2011 y del 1,1% en Vitoria-Gasteiz.

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

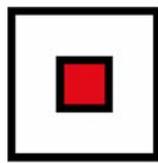


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



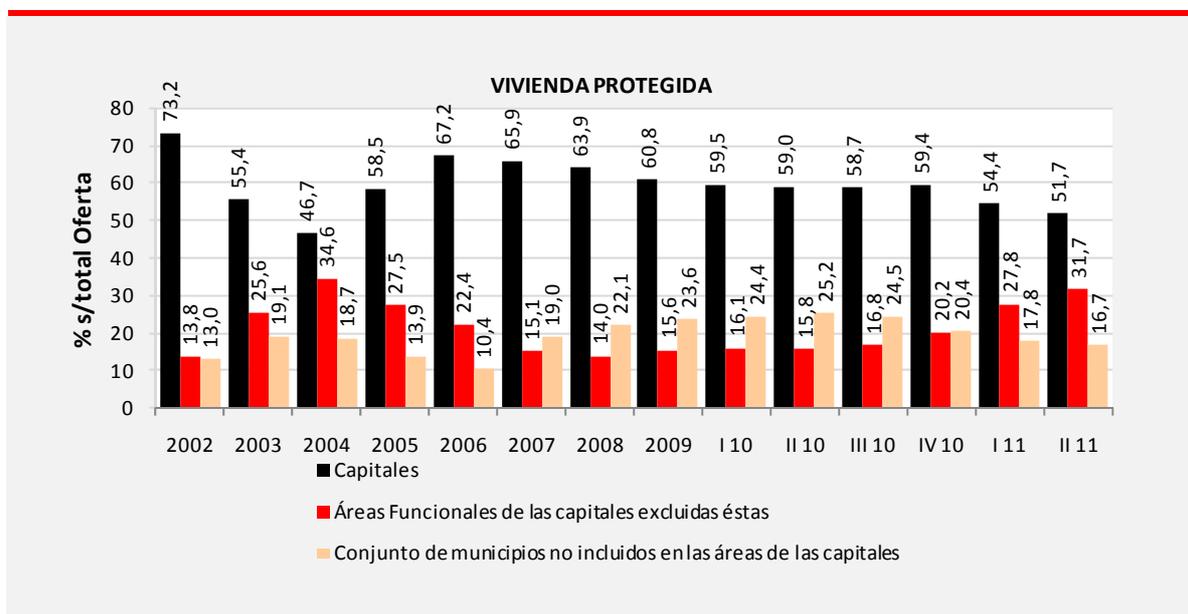
### 5.3. Vivienda protegida de nueva construcción

Algo más de la mitad de la oferta de vivienda protegida (venta y alquiler) en el segundo trimestre de 2011 se concentraba en las capitales de la CAPV. De este modo, las capitales acumulan el 51,7% de la oferta total de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma.

Este porcentaje tan significativo, se sitúa, sin embargo, en un nivel similar al registrado en el primer trimestre de 2011 en el que alcanzaba el 54% del conjunto de viviendas protegidas ofertadas en toda la CAPV. Vitoria-Gasteiz es la capital que explica, en gran medida, este notable peso relativo de la oferta de vivienda protegida, de forma que cerca de una de cada tres viviendas (31,7%) 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 31,7%, y en el caso del resto de municipios de la CAPV este indicador se situaba en el segundo trimestre de 2011 en un nivel inferior, en concreto en el 16,7%.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

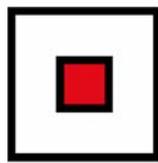
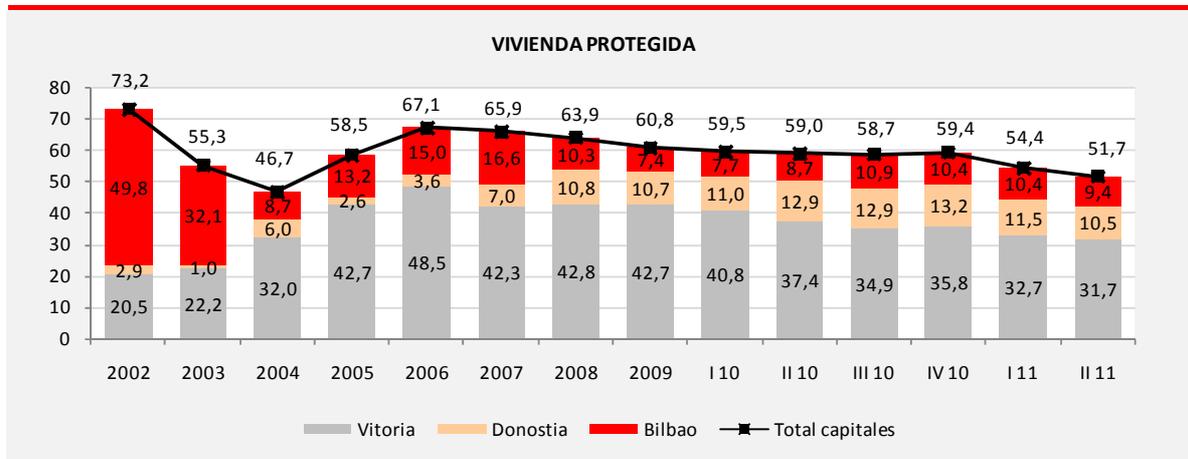
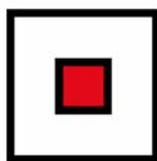


Gráfico 5.7 Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 2002-2011



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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 segundo trimestre de 2011 en 13,5 puntos en una escala 0-100. De este modo, en este segundo trimestre de 2011 se observa una reducción considerable respecto a los 17 puntos que alcanzaba este índice en el primer trimestre de este mismo año, deduciéndose un empeoramiento significativo de la percepción de los operadores sobre el mercado.

Al analizar la evolución de este indicador en los últimos años se constata que la percepción de los operadores se mantiene en niveles muy bajos, al margen de ciertos comportamientos erráticos de subidas y bajadas según trimestres.

Según los Territorios Históricos, se mantienen las diferencias significativas ya detectadas en el primer trimestre del año, de forma que en el caso de Álava el grado de pesimismo es muy notable (0,4 puntos), mientras que entre los operadores guipuzcoanos (12,9 puntos) y vizcaínos (17,8 puntos) está también extendido un elevado nivel de pesimismo aunque de una intensidad inferior al de Álava.

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

|                          | Álava      | Bizkaia     | Gipuzkoa    | CAPV        |
|--------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| III trimestre 2009       | 15,9       | 15,5        | 14,9        | <b>15,6</b> |
| IV trimestre 2009        | 28,7       | 18,6        | 20,6        | <b>20,6</b> |
| I trimestre 2010         | 15,3       | 25,6        | 18,8        | <b>22,8</b> |
| II trimestre 2010        | 4,8        | 21,9        | 16,3        | <b>17,5</b> |
| III trimestre 2010       | 1,9        | 27,2        | 25,8        | <b>22,8</b> |
| IV trimestre 2010        | 3,0        | 16,1        | 16,3        | <b>14,6</b> |
| I trimestre 2011         | 4,2        | 21,8        | 14,8        | 17,1        |
| <b>II trimestre 2011</b> | <b>0,4</b> | <b>17,8</b> | <b>12,9</b> | <b>13,5</b> |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

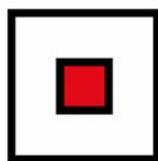
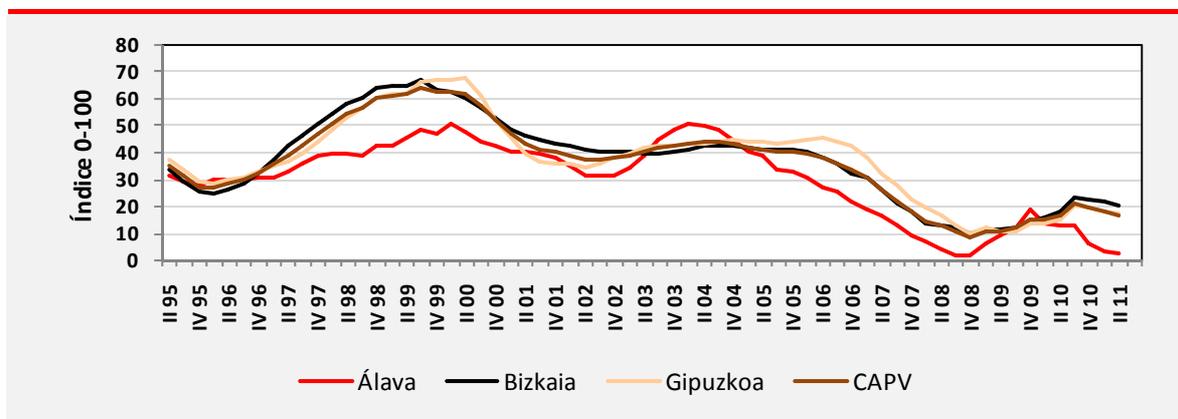


Gráfico 6.1 Evolución de los índices de dinamismo\* por Territorio Histórico, 2005-2011 (Medias móviles-4).



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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

De forma coherente con el mayor pesimismo de los operadores, el análisis de la evolución de las ventas en el segundo trimestre de 2011 muestra un empeoramiento respecto al trimestre anterior según lo manifestado por los operadores del sector. De este modo, este índice de evolución de las ventas se sitúa en 39,1 puntos por debajo de los 43 puntos del trimestre anterior.

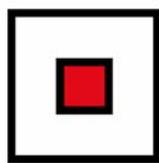
Desde una perspectiva de análisis más prolongada en el tiempo, se confirma la tendencia negativa en la evolución de las ventas al suponer este segundo trimestre la quinta caída consecutiva de este índice respecto a los 58,5 puntos que llegó a alcanzar en el primer trimestre de 2010.

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

|                          | Álava       | Bizkaia     | Gipuzkoa    | CAPV        |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| III trimestre 2009       | 53,2        | 53,3        | 55,3        | <b>53,9</b> |
| IV trimestre 2009        | 57,5        | 56,6        | 59,2        | <b>58,2</b> |
| I trimestre 2010         | 42,9        | 64,0        | 58,0        | <b>58,5</b> |
| II trimestre 2010        | 60,2        | 45,6        | 48,0        | <b>49,0</b> |
| III trimestre 2010       | 48,1        | 39,9        | 52,0        | <b>45,8</b> |
| IV trimestre 2010        | 64,4        | 38,3        | 45,2        | <b>45,0</b> |
| I trimestre 2011         | 53,8        | 41,6        | 39,9        | 43,4        |
| <b>II trimestre 2011</b> | <b>59,8</b> | <b>36,0</b> | <b>38,2</b> | <b>39,1</b> |

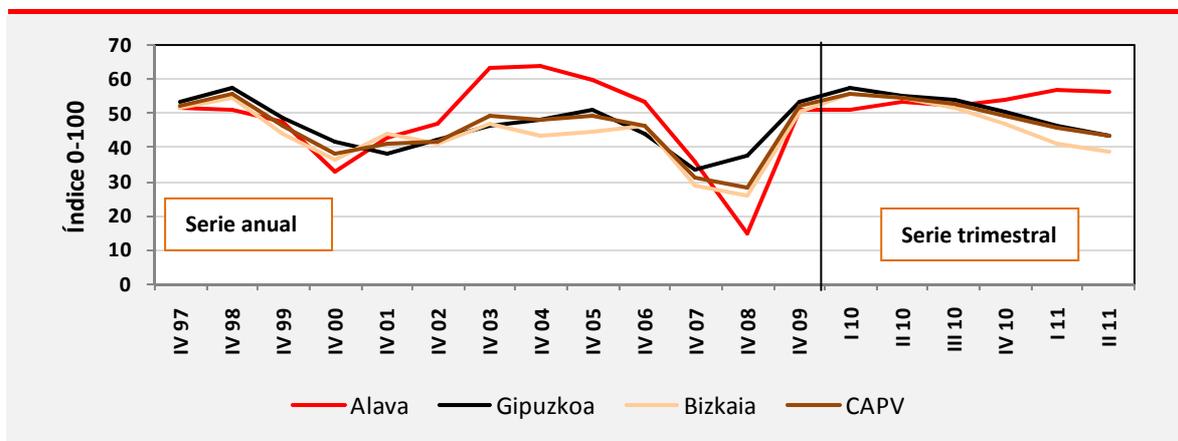
\* Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Por lo que concierne al plazo medio necesario para vender una vivienda, los agentes de la propiedad inmobiliaria lo sitúan en 8,8 meses, algo más de medio mes adicional al registrado hace un año. Este plazo supone un empeoramiento significativo de más de un mes de duración respecto a los 7,5 meses de espera necesarios que se observaban en el primer trimestre de 2011.

Del mismo modo, este plazo de venta es un indicador relevante a la hora de ofrecer una imagen fiel del estado del dinamismo del mercado, mostrando que en este segundo trimestre de 2011 se está confirmando una mayor atonía del sector, que, aún y todo, no alcanza los máximos históricos detectados en los momentos de máxima paralización del mercado (mediados de 2009) en los que el plazo medio de venta de las viviendas alcanzó los 10 meses.

Por su parte el ritmo de ventas y de alquiler de las viviendas es otro de los indicadores clave del dinamismo del mercado. Los niveles alcanzados en este trimestre muestran una cierta reducción en relación al primer trimestre de 2011 de forma que se habían vendido como promedio por operador 3,5 y 1,6 viviendas nuevas y usadas por trimestre, respectivamente.

Asimismo, se ha reducido incluso el ritmo de alquiler promedio de viviendas en el trimestre situándose en 2,6, frente a las 3,1 viviendas registradas como valor promedio en el primer trimestre de 2011.

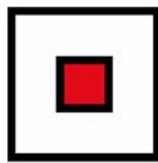
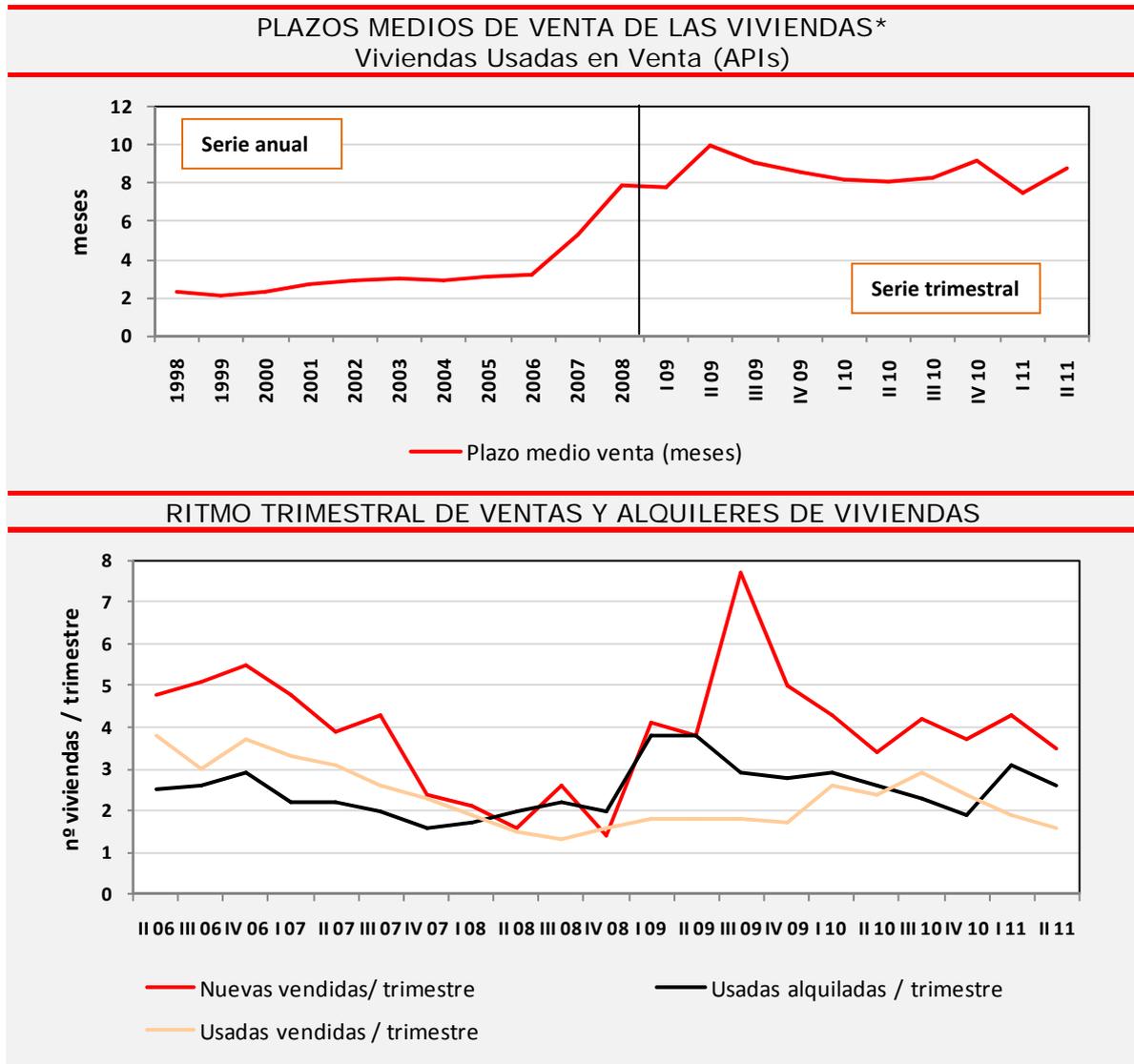
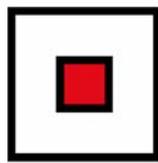


Gráfico 6.3 Plazos medios de venta de las viviendas\* y Ritmos trimestrales de ventas



\* Meses necesarios para vender una vivienda

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

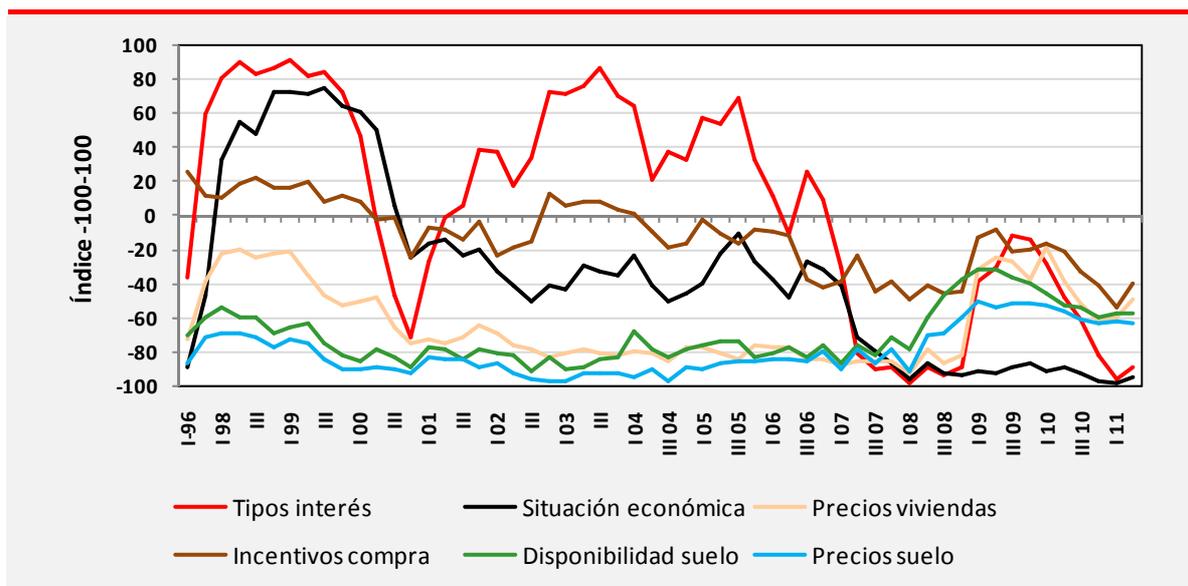


### 6.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

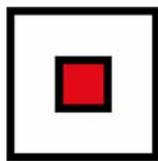
A través de la Encuesta de Oferta Inmobiliaria se consulta a los operadores del sector sobre cuáles son, a su juicio, los factores que pueden ejercer una influencia en el mercado de carácter positivo o negativo. En este sentido, se constata un consenso notable en que ningún elemento es capaz de reactivar un mercado paralizado, de forma similar a lo que se viene observando en los últimos trimestres.

En el Gráfico 6.4, se presenta la evolución de la influencia ejercida por los diferentes factores en opinión de los operadores del sector. Como puede comprobarse, todos los elementos planteados continúan ejerciendo una influencia negativa en la actividad del mercado. En todo caso, se confirma la especial influencia 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. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



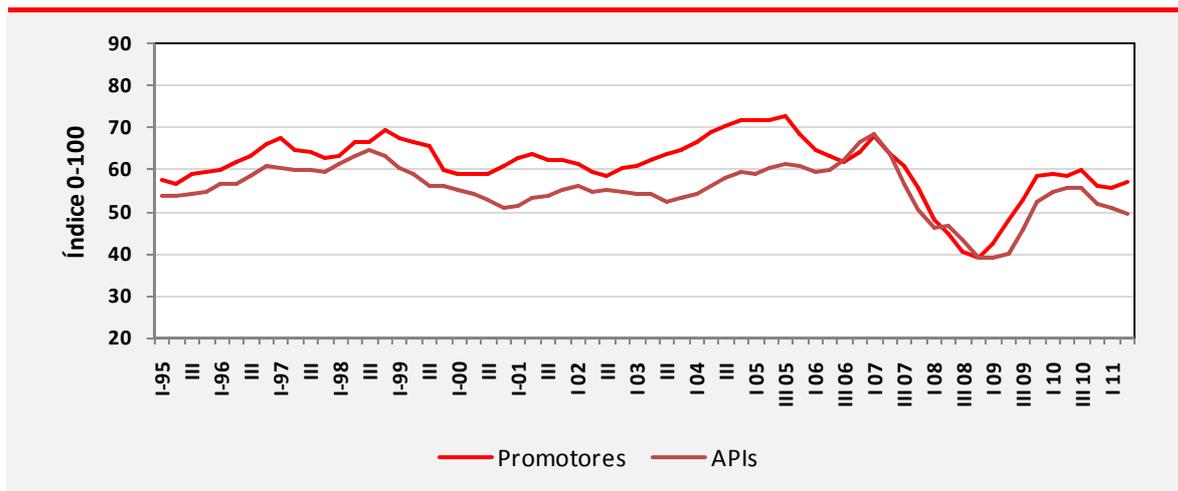
## 6.2. Perspectivas

### 6.2.1. Previsión de evolución de las ventas

Por lo que concierne a las perspectivas de evolución de las ventas que en el corto plazo muestran los operadores del sector, se confirma la rebaja en las expectativas de mejora respecto de las previsiones efectuadas en la primera parte de 2010, ya detectada en el primer trimestre de este 2011. Este empeoramiento de las previsiones resulta especialmente significativo en el caso de la previsión de ventas que realizan los APIs para la vivienda de segunda mano.

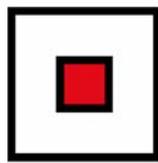
Por tanto, se confirma el cambio de tendencia observado en relación al II trimestre de 2010, tras una cierta mejoría en las expectativas de los operadores del sector que se apreciaba en los últimos trimestres de 2009.

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. 2º trimestre 2011. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 6.2.2. Previsión de evolución de los precios

De forma paralela al referido empeoramiento en la previsión de ventas los operadores prevén una reducción de precios para el próximo año, especialmente en el caso de los precios de las viviendas de segunda mano.

En concreto, el índice de previsión de evolución de los precios se sitúa en 38,5 puntos en una escala 0-100, oscilando entre los 43,6 puntos que otorgan los promotores a este indicador, haciendo referencia al mercado de nueva construcción, y los 33,4 puntos de los APIs en lo que respecta, principalmente, al segmento de vivienda usada.

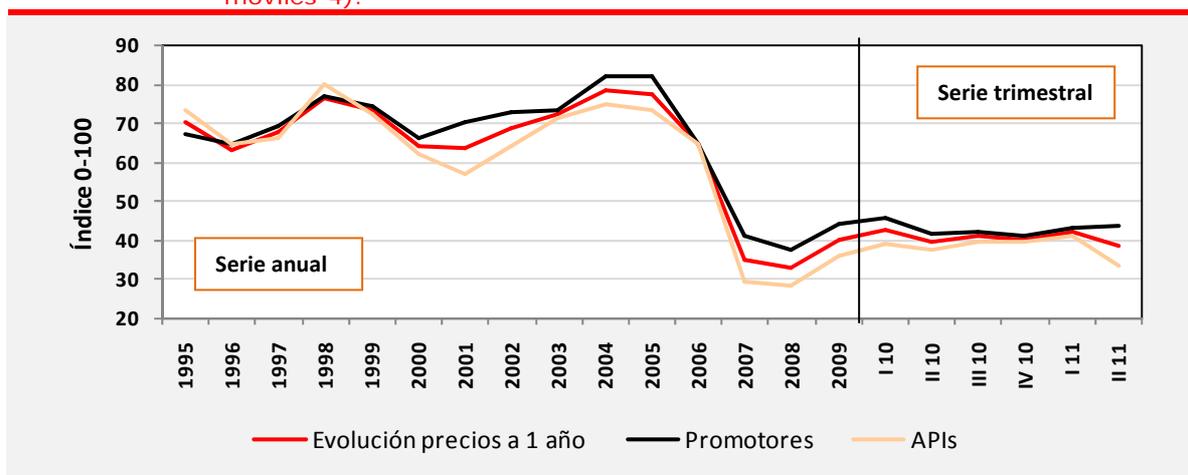
Se constata que esta previsión de ajuste de los precios es común a los tres Territorios Históricos, si bien resulta algo más acentuada en Gipuzkoa (34,7) que en Álava (45) y Bizkaia (41,3).

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

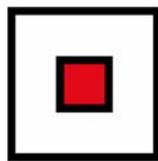
|                          | Álava       | Bizkaia     | Gipuzkoa    | CAPV        |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| III trimestre 2009       | 37,2        | 37,4        | 38,8        | <b>38,1</b> |
| IV trimestre 2009        | 41,7        | 38,8        | 41,6        | <b>40,0</b> |
| I trimestre 2010         | 39,6        | 44,7        | 41,4        | <b>42,6</b> |
| II trimestre 2010        | 35,5        | 42,6        | 38,7        | <b>39,8</b> |
| III trimestre 2010       | 39,1        | 41,2        | 41,7        | <b>41,0</b> |
| IV trimestre 2010        | 45,3        | 40,0        | 39,2        | <b>40,3</b> |
| I trimestre 2011         | 38,5        | 46,3        | 37,3        | 42,2        |
| <b>II trimestre 2011</b> | <b>45,0</b> | <b>41,3</b> | <b>34,7</b> | <b>42,2</b> |

\* Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios)  
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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. 2º trimestre 2011. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



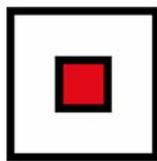
### 6.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

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 segundo trimestre de 2011, un 2,6% de los promotores consultados prevé poner nuevas viviendas en el mercado en el tercer trimestre de 2011, lo que supone una reducción en relación al 5,6% registrado en el primer 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. 2º 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, con la salvedad del capítulo 6, en forma de medias móviles de orden 4 (esto es, las medias de los últimos cuatro trimestres). Se utiliza esta metodología con el objeto de suavizar las tendencias y variaciones bruscas que a menudo se pueden producir al reflejar los datos muestrales.

Por otro lado, es preciso recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados<sup>1</sup>, de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.

---

<sup>1</sup> Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.