

EL PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA USADA OFERTADA EN LA CAPV CRECIÓ UN 2% ANUAL EN 2007

LA TASA REFLEJA EL INCREMENTO MÁS BAJO DE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS

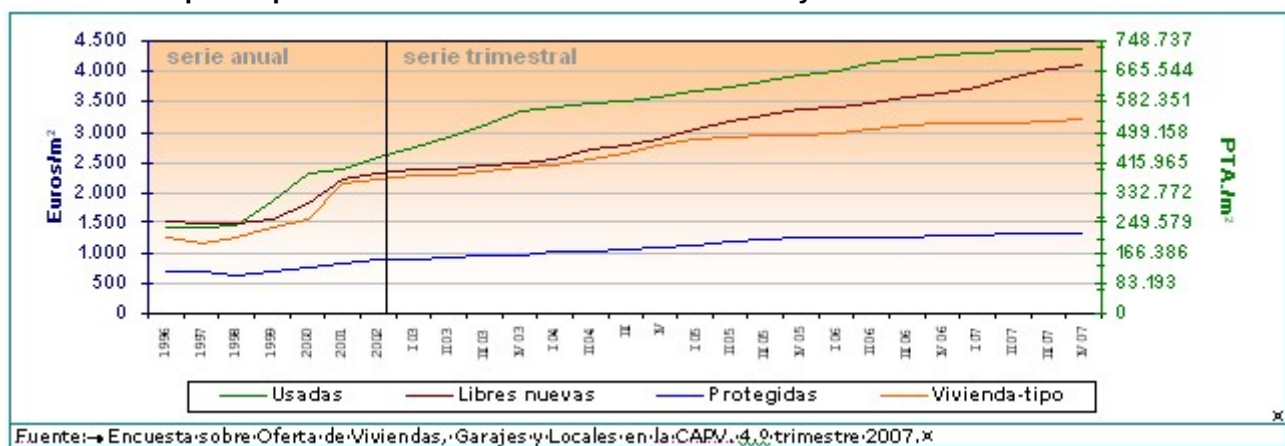
Atendiendo a los datos ofrecidos por la [Estadística de Oferta Inmobiliaria 4 trimestre de 2007 informe completo \(pdf, 536 Kb\)](#) elaborada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, el precio medio de las viviendas de segunda mano ofertadas en la CAPV en el cuarto trimestre de 2007 se cifra en 4.356 €/m², representando un incremento anual del 2%. Esta tasa refleja el incremento más bajo registrado en los últimos diez años.

Asimismo, se comprueba un importante aumento del volumen de [viviendas de segunda mano \(pdf, 62 Kb\)](#) en oferta, así como un incremento en el plazo medio necesario para vender una vivienda que supera ya los seis meses por término medio. Por otro lado, el índice de dinamismo que mide la actividad del mercado inmobiliario desde la óptica de las operadoras del sector, continúa presentando valores mínimos, lo que refleja la ralentización del mercado percibida por promotoras y agentes de la propiedad inmobiliaria.

En lo que respecta al [segmento de nueva construcción \(pdf, 138Kb\)](#), el precio medio de la oferta detectada en el cuarto trimestre de 2007 se cifra en 4.113 €/m². En términos de evolución, se comprueba un escenario diferente al observado en el segmento de vivienda usada, cifrándose el incremento para el conjunto de la CAPV en un 12,8% anual. El análisis geográfico presenta una gran disparidad de tendencias en los tres Territorios Históricos. El análisis de la oferta de vivienda nueva pone de relieve un incremento de la proporción de viviendas ofertadas con un elevado nivel de acabado (viviendas más caras) y una gran dispersión de precios de las viviendas ofertadas, frente a unas distribuciones más concentradas que se han venido observando en los últimos años. Centrando la atención en la vivienda tipo (producto más homogéneo), se comprueba un crecimiento significativamente más moderado (+2,1% anual). Estas viviendas, con un acabado normal y una superficie comprendida entre los 60 y 90 m², han disminuido su peso en el conjunto de la oferta respecto de la observada hace un año.

Por su parte, el [mercado protegido \(pdf, 41Kb\)](#) continúa alcanzando una elevada cuota de mercado en el segmento de nueva construcción. El precio medio de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta en el cuarto trimestre de 2007 se sitúa en 1.322 €/m², es decir, tres veces inferior al promedio de la oferta libre. La renta media de la oferta libre captada en régimen de alquiler se sitúa en 890 € mensuales (+8,6% anual), en tanto que en el mercado protegido, la renta media se cifra en 325 €/mes para las VPO y 132 €/mes para las viviendas sociales.

Evolución del precio por metro cuadrado de la vivienda nueva y usada en la CAPV



EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS (pdf, 99Kb) (Ver serie estadística (pdf, 16 Kb))

El **índice general de precios**, indicador que engloba al conjunto de la oferta captada en la CAPV (libre y protegida), se cifra en el cuarto trimestre de 2007 en 287 puntos (base 1994= 100), lo que representa un incremento anual del 11,6%. Hay que tener en cuenta que el importante aumento de la oferta de vivienda libre, principalmente de segunda mano, en el conjunto de la muestra detectada, incrementa el precio global. Sobre la misma base, y atendiendo a la vivienda libre (nueva y usada conjuntamente) el índice asciende a 327 puntos

(+7,4%), situándose en 204 puntos el índice de la vivienda protegida.

Índices de evolución del precio/m2 útil de las viviendas en venta en la CAPV

		Nº ÍNDICE					
		General*	Vivienda Libre**	Vivienda Nueva libre	Vivienda Protegida	Vivienda Nueva***	Vivienda Usada
1994	Media	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1995	Media	106,4	105,9	117,8	108,9	113,9	101,5
1996	Media	108,9	108,5	118,5	107,9	112,2	105,1
1997	Media	111,2	108,4	116,6	108,6	118,1	105,5
1998	Media	109,4	111,4	117,5	98,8	106,0	109,0
1999	Media	123,1	135,3	123,7	108,6	106,1	141,2
2000	Media	150,8	165,1	145,0	116,3	125,3	175,7
2001	Media	165,7	180,1	175,0	126,4	138,3	180,9
2002	Media	177,3	193,1	185,0	139,3	147,4	194,9
2003	Media	204,6	234,4	197,9	149,8	156,5	250,8
2004	Media	218,7	253,8	229,1	168,3	183,6	270,2
2005	Media	247,7	283,4	265,7	191,9	215,3	295,6
2006	Media	257,0	308,7	287,5	199,4	212,5	321,0
2007	I	262,7	314,2	295,7	200,6	217,4	324,2
2007	II	273,9	320,1	308,6	201,5	229,6	325,8
2007	III	283,8	325,4	318,2	203,5	237,9	328,1
2007	IV	286,8	326,9	324,4	205,2	240,2	327,2

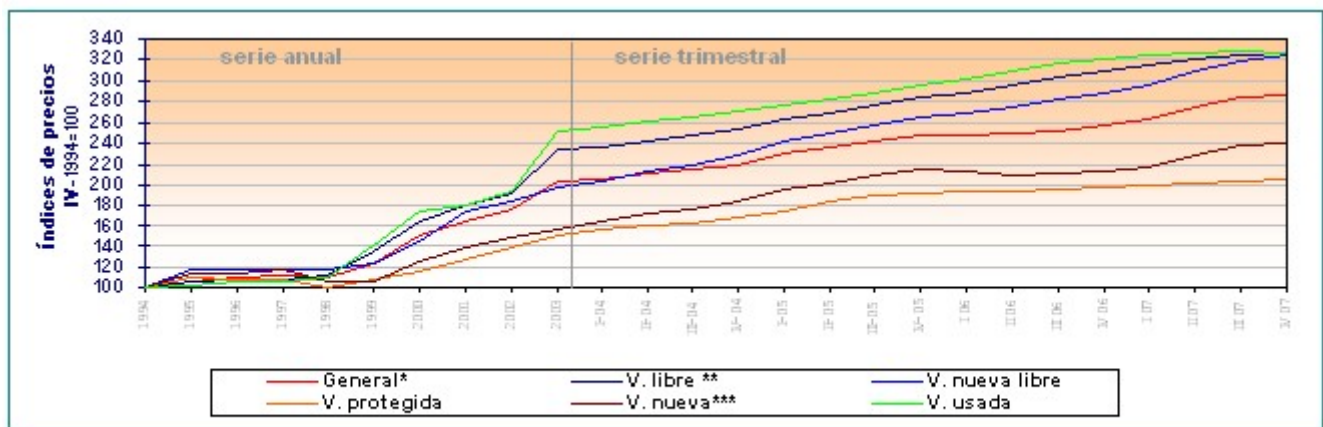
(*) Todas las viviendas en oferta

(**) Vivienda libre nueva y usada

(***) Vivienda nueva libre y protegida

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2007.

Evolución de los índices de precios de la vivienda en la CAPV



* Todas las viviendas en oferta; ** Vivienda libre nueva y usada; *** Vivienda nueva libre y protegida.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2007.

Atendiendo al precio por metro cuadrado útil de vivienda, el valor para la vivienda usada se sitúa en 4.356 €/m2 en el cuarto trimestre de 2007, lo que representa un incremento anual del 2%. La vivienda libre de nueva construcción alcanza en promedio los 4.113 €/m2, lo que supone un crecimiento del 12,8% respecto del precio medio registrado por la oferta detectada hace un año.

Centrando el análisis en el **mercado de vivienda usada**, se comprueba que la actividad en este segmento ha sufrido una ralentización a lo largo del último año, lo que ha hecho que cada vez sea mayor el plazo necesario para vender una vivienda y, por tanto, se haya incrementado de manera considerable el stock de viviendas en oferta, lo que ha obligado, en algunos casos, a reducir el precio de venta solicitado para dar salida a las viviendas. Esta situación, finalmente se traduce en un mantenimiento o incremento muy moderado del precio medio de las viviendas usadas ofertadas en la CAPV.

Atendiendo a la [evolución territorial \(pdf, 15 Kb\)](#) e constata una gran contención de precios en los tres Territorios Históricos, si bien, se hace más evidente en Álava que incluso retrocede levemente su precio medio (-0,9%), cifrándose la tasa de variación de Gipuzkoa y Bizkaia en un 2,1% y un 2,9%, respectivamente. En términos absolutos, el promedio de Álava se cifra en 3.835 €/m2, en Bizkaia asciende a 4.491 €/m2, y en Gipuzkoa se eleva a 4.847 €/m2.

€/m²		VIVIENDA LIBRE			VIVIENDA TIPO	VIVIENDA PROTEGIDA
		TOTAL LIBRE (*)	USADA	NUEVA		
1994	Media	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6
1995	Media	1.388,3	1.350,8	1.493,5	1.256,1	701,7
1996	Media	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.236,6	695,7
1997	Media	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2
1998	Media	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.239,6	637,1

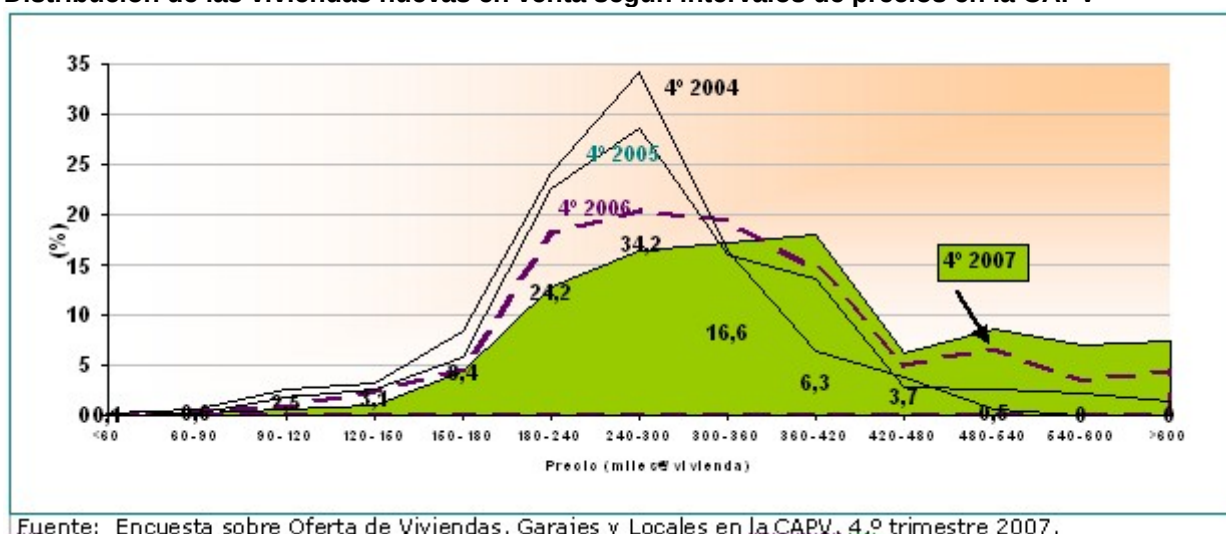
1999	Media	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2
2000	Media	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.561,1	749,8
2001	Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6
2002	Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8
2003	Media	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	965,9
2004	Media	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.084,9
2005	Media	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.237,2
2006	Media	4.046,9	4.272,8	3.420,9	2.978,6	1.285,1
2006	IV	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1
2007	I	4.119,3	4.316,2	3.749,8	3.166,7	1.293,0
2007	II	4.196,4	4.336,8	3.913,2	3.166,1	1.299,1
2007	III	4.266,0	4.363,5	4.034,6	3.176,3	1.311,1
2007	IV	4.286,0	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9

(*) Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2007.

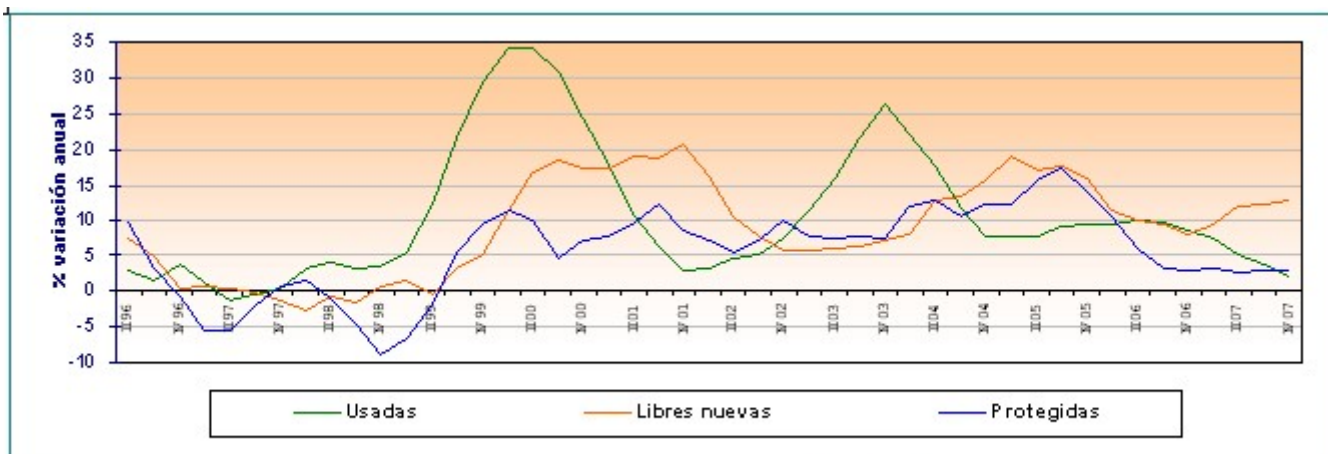
Ahondando en el análisis de la evolución de precios en el **mercado de vivienda libre de nueva construcción**, se comprueba una gran disparidad de tendencias a nivel territorial. Así, mientras Gipuzkoa y Bizkaia presentan tendencias similares, y continúan registrando en el último trimestre importantes incrementos de precios que se cifran en el 16,7% y 18,2%, respectivamente, la oferta registrada en Álava es un 10,1% inferior a la oferta detectada hace un año. Este retroceso es debido, por un lado, al incremento del peso de la oferta captada fuera de la capital (viviendas más baratas), pero por otro, hay que destacar también la contracción del precio medio de las viviendas ofertadas en Vitoria-Gasteiz en el último trimestre (-4,8% anual). En lo que respecta a los crecimientos de Gipuzkoa y Bizkaia, hay que decir que se ha incrementado la presencia de viviendas de acabado alto y lujo en el conjunto de la oferta detectada en estos últimos territorios, con precios medios del orden de 5.000 €/m2.

Sin embargo, centrando la atención en un producto mucho más homogéneo como es la **vivienda tipo**, se comprueba un aumento del 2,1% en el último año, cifrándose el promedio en términos absolutos en 3.221 €/m2. Por otro lado, como puede observarse en el siguiente gráfico en el que se refleja la evolución de la distribución por grandes intervalos de precios de la oferta detectada, se comprueba que la distribución simétrica observada en 2004 y 2005 se ha ido desplazando hacia la derecha, y en 2007 presenta una gran asimetría como resultado de la gran dispersión de precios observada.

Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios en la CAPV



Evolución de las tasas de variación de los precios por m2 de las viviendas según tipo



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2007.

En lo que respecta al **segmento protegido**, se comprueba, una vez más, una elevada cuota de mercado en el sector de nueva construcción. El precio medio de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta se cifra en 1.322 €/m². En cuanto al régimen de alquiler, la oferta detectada alcanza una renta media de 325 € mensuales en la modalidad de VPO y 132 €/mes para las viviendas sociales. El análisis de la evolución pone de relieve un progresivo incremento de la vivienda social en alquiler respecto de la modalidad VPO. En concreto, en el cuarto trimestre de 2007, las viviendas sociales representan el 68% del total de la oferta protegida en alquiler (55% hace un año).

Centrando la atención en el [mercado de alquiler libre \(pdf, 110 Kb\)](#), las viviendas usadas pertenecientes a particulares y ofertadas en régimen de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria presentan una renta media de 890 € mensuales (+8,6% anual). Por Territorios Históricos, la renta media más elevada corresponde a Álava (908 €/mes), por delante de Gipuzkoa (901 €/mes) y Bizkaia (875 €/mes).

Atendiendo al análisis de la oferta por [ámbitos geográficos \(pdf, 90 Kb\)](#), se constata que Donostia-San Sebastián continúa siendo la capital más cara tanto en el mercado de nueva construcción como en segmento de vivienda usada. Así, el promedio de las viviendas libres de nueva construcción detectadas en Donostia-San Sebastián alcanza los 5.553 €/m²; el precio medio en Bilbao asciende a 5.385 €/m², cifrándose en 4.010 €/m² el promedio de Vitoria. En cuanto al mercado de vivienda de segunda mano, el promedio se cifra en 5.808 €/m² en Donostia-San Sebastián, 4.527 €/m² en Bilbao y 3.874 €/m² en Vitoria-Gasteiz.

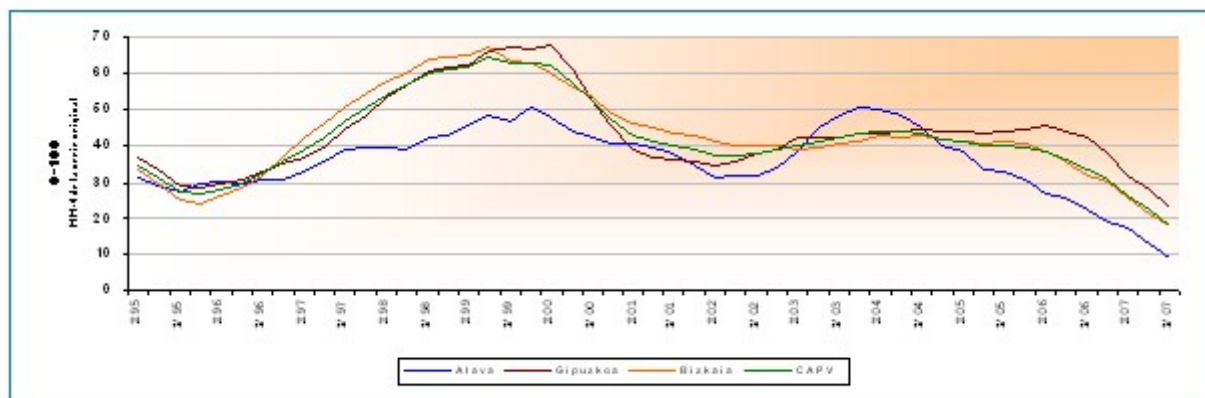
En lo que respecta a la oferta registrada en otros ámbitos geográficos, las viviendas nuevas libres detectadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) asciende a 4.050 €/m², en tanto que el promedio de la oferta de vivienda usada en este ámbito se sitúa en 4.467 €/m².

Por último, el promedio en el resto de municipios de la CAPV se cifra en 3.448 €/m² en el segmento de vivienda nueva y 3.575 €/m² en el sector de segunda mano.

[PERCEPCIÓN GENERAL DEL MERCADO \(pdf, 92 Kb\)](#)

El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** elaborado a partir de las opiniones manifestadas por las operadoras del sector inmobiliario se cifra en el cuarto trimestre de 2007 en 15 puntos en una escala 0-100, reflejando así la ralentización de la actividad del mercado inmobiliario. El análisis de la evolución de este indicador pone de manifiesto un empeoramiento de la situación a lo largo de 2007, alcanzando mínimos históricos en el cierre del año. Esta percepción es compartida por ambos tipos de operadoras, promotoras y agentes de la propiedad inmobiliaria, y en los tres Territorios Históricos.

Evolución de los índices de dinamismo del mercado inmobiliario vasco por Territorios Históricos



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2007.

Profundizando en el análisis, el índice de evolución de las ventas (valoración de las ventas del trimestre respecto del trimestre anterior) arroja resultados similares constatándose un progresivo empeoramiento de la situación. Asimismo, se comprueba que el plazo medio necesario para vender una vivienda de segunda mano se ha incrementado significativamente a lo largo del último año superando ya los 6 meses.

Por otro lado, las operadoras del sector, en términos generales, esperan para el próximo trimestre mantener el nivel de ventas registrado en el último trimestre. Es decir, las expectativas, al menos no apuntan a un empeoramiento de la situación.

En lo que respecta a la evolución de los precios, las operadoras inmobiliarias auguran un leve retroceso de los precios a un año vista, si bien, esta opinión está más generalizada entre los agentes de la propiedad inmobiliaria haciendo referencia principalmente al mercado de segunda mano, en tanto que las promotoras inmobiliarias apuntan más a una contención de precios.

[VOLUMEN DE OFERTA \(pdf, 51 Kb\)](#)

El **volumen de viviendas detectadas** en el cuarto trimestre de 2007 y que constituyen la base de la Estadística de Precios se cifra en 22.050 unidades. Esta muestra se compone por un 50% de viviendas de segunda mano (ofertadas principalmente en régimen de venta - 96% venta - 4% alquiler), un 20% de viviendas libres de nueva construcción y un 30% de viviendas protegidas.

La distribución territorial de la oferta libre de nueva construcción detectada es la siguiente: Bizkaia concentra el 50% de la oferta, Gipuzkoa absorbe el 30%, en tanto que el 20% restante se localiza en Álava.

En cuanto a las viviendas de segunda mano captadas, el volumen total se cifra en 11.115 unidades, estando la mayor parte de ellas (96%, 10.630 viviendas) ofertadas en régimen de venta; la oferta de alquiler es mucho menor, cuantificándose en 485 viviendas. Centrando el análisis en la oferta de vivienda de segunda mano en venta, el reparto territorial es tal que Bizkaia concentra el 57%, Álava el 29%, ubicándose en Gipuzkoa el 14% restante.

Finalmente, el segmento protegido aglutina en conjunto 6.606 viviendas, el 77% en régimen de venta y el 23% en régimen de alquiler. Centrando la atención en la modalidad de protección, el 84% corresponde a la tipología VPO y el 16% restante a viviendas sociales.

Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

		VIVIENDA LIBRE			VIVIENDA PROTEGIDA		
		VENTA		ALQUILER	VENTA	ALQUILER	TOTAL
		USADA	NUEVA				
1994	Media	7.029	3.331	1.023		5	1.396
1995	Media	7.646	2.718	986	1.317	--	1.317
1996	Media	11.071	3.305	1.147	1.816	4	1.820
1997	Media	10.572	3.032	1.290	1.035	267	1.302
1998	Media	7.142	2.248	1.367	1.493	48	1.541
1999	Media	4.589	2.363	985	2.197	125	2.322
2000	Media	5.836	3.136	662	2.477	353	2.830
2001	Media	8.532	2.819	409	2.959	421	3.380
2002	Media	7.880	2.672	428	2.847	552	3.399
2003	Media	6.301	3.188	533	3.540	469	4.009
2004	Media	6.110	3.900	512	3.932	500	4.432
2005	Media	6.524	4.159	521	3.919	1.015	4.934
2006	Media	6.936	3.912	578	5.065	1.555	6.620

