



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Estadística de OFERTA INMOBILIARIA 2º Trimestre 2010

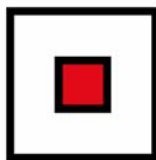


Noviembre 2010

Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos
Azterlan, Plangintza eta Aurrekontuen Zerbitzua

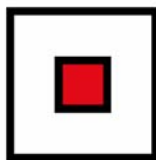
Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 98 71 – Fax 945 01 98 55 – 01010 Vitoria-Gasteiz





ÍNDICE

1. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	6
1.1. Resumen de Indicadores.....	6
1.2. Precios de las viviendas en venta.....	7
1.3. Rentas de las viviendas en alquiler.....	10
1.4. Volumen de viviendas en oferta	11
2. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA	12
2.1. Precios del mercado libre	12
2.1.1. Viviendas de nueva construcción	12
2.1.2. Viviendas usadas en venta.....	15
2.2. Precios del mercado protegido.....	17
2.3. Caracterización de la oferta en venta.....	18
2.4. Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos	19
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER.....	20
3.1. Rentas del mercado libre	20
3.2. Rentas del mercado protegido	22
3.3. Caracterización de la oferta en alquiler	23
3.3.1. Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler.....	23
3.3.2. Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta	24
4. ANÁLISIS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS.....	25
4.1. Vivienda nueva libre en venta.....	25
4.2. Vivienda usada en venta	27
4.3. Vivienda protegida de nueva construcción.....	29
5. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO	30
5.1. Dinámica actual.....	30
5.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	30
5.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	31
5.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	33
5.2. Perspectivas.....	34
5.2.1. Previsión de evolución de las ventas	34
5.2.2. Previsión de evolución de los precios.....	34
5.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	35
6. ANEXO METODOLÓGICO	36



ÍNDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1	Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV. 6
Cuadro 1.2	Evolución del precio por m ² útil según tipo de vivienda en la CAPV..... 7
Cuadro 2.1	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos. 12
Cuadro 2.2	Precio por m ² útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos. 15
Cuadro 2.3	Precio por m ² útil de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos. 17
Cuadro 3.1	Rentas mensuales de las viviendas usadas libres ofertadas en régimen de alquiler por Territorios Históricos. 20
Cuadro 3.2	Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2004-2010..... 22
Cuadro 5.1	Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario por Territorio Histórico. 30
Cuadro 5.2	Evolución de las ventas* respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico. 31
Cuadro 5.3	Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos. 34

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 1.1	Evolución del precio por m ² útil y de las tasas de variación anuales según tipo de vivienda 8
Gráfico 1.2	Distribución de las viviendas nuevas libres y usadas según intervalos de precios en la CAPV..... 9
Gráfico 1.3	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler. 10
Gráfico 1.4	Evolución de los índices de los precios/m ² y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 2002-2009..... 10
Gráfico 1.5	Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo 11
Gráfico 1.6	Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios 11
Gráfico 2.1	Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos. 12
Gráfico 2.2	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH..... 13
Gráfico 2.3	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio. 13

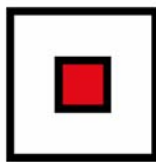


Gráfico 2.4	Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas.	14
Gráfico 2.5	Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.	15
Gráfico 2.6	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH..	16
Gráfico 2.7	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	16
Gráfico 2.8	Comparativa del precio por m ² de las viviendas protegidas y las nuevas libres.....	17
Gráfico 2.9	Evolución de la superficie útil (m ²) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2010.....	18
Gráfico 2.10	Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2010.	18
Gráfico 2.11	Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico.....	19
Gráfico 2.12	Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico.....	19
Gráfico 3.1	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler.	20
Gráfico 3.2	Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 2006-2010	21
Gráfico 3.3	Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2010.....	22
Gráfico 3.4	Evolución de la superficie de las viviendas libres en alquiler, 2004-2010.....	23
Gráfico 3.5	Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m ² ofertadas en alquiler 1999-2009.	23
Gráfico 3.6	Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 2000-2010	24
Gráfico 3.7	Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2010.....	24
Gráfico 4.1	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos.	25
Gráfico 4.2	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres en las capitales.	26
Gráfico 4.3	Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2009	26
Gráfico 4.4	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbitos geográficos.	27
Gráfico 4.5	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas en las capitales.....	28
Gráfico 4.6	Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 1997-2009.....	29

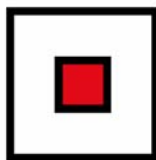
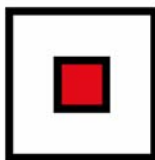


Gráfico 4.7	Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 1996-2009	29
Gráfico 5.1	Evolución de los índices de dinamismo* por Territorio Histórico, 1995-2010 (Medias móviles-4)	30
Gráfico 5.2	Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	31
Gráfico 5.3	Plazos medios de venta de las viviendas* y Ritmos trimestrales de ventas	32
Gráfico 5.4	Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	33
Gráfico 5.5	Evolución de los índices de previsión de ventas* (Medias móviles-4)	34
Gráfico 5.6	Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista. (Medias móviles-4).....	35
Gráfico 5.7	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.	35



1. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

1.1. Resumen de Indicadores

El mercado inmobiliario en la CAPV continúa en la segunda mitad de 2010 inmerso en una difícil situación, con una actividad muy ralentizada, en un contexto de crisis económica general que si bien parece apuntar a un inicio de la recuperación general, no así en el sector inmobiliario, que previsiblemente sufrirá un retardo con respecto al resto de los sectores productivos. Los operadores del sector sitúan el índice de dinamismo del mercado en 17,5 puntos, valor ciertamente reducido, pero que al mismo tiempo representa una mejoría respecto al mismo período de 2009. Mientras tanto, la Estadística de Oferta Inmobiliaria refleja un cambio de tendencia en la evolución de los precios de la vivienda usada, ya que por primera vez en los últimos dos años ha registrado dos crecimientos trimestrales consecutivos, cifrándose la tasa de variación anual en un -1%, frente al -10% anual observado hace un año.

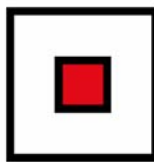
Cuadro 1.1 Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV.

MERCADO LIBRE	2º trimestre 2009	1er trimestre 2010	2º trimestre 2010	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. anual
1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA				
Nº viviendas en venta	5.312	5.030	4.801	-9,6
Precio/m ² (€)	4.041	3.998	3.969	-1,8
Precio/m ² – vivienda tipo* (€)	3.410	3.288	3.419	0,3
2. VIVIENDA USADA EN VENTA				
Nº viviendas en venta	13.582	14.936	16.149	18,9
Precio/m ² (€)	3.908	3.830	3.870	-1,0
3. VIVIENDA USADA EN ALQUILER				
Renta/mes (€)	923	889	892	-3,4
3. INDICES DEL MERCADO**				
Dinamismo	13,4	22,8	17,5	4,1
Previsión de ventas	46,9	58,5	47,9	1,0
Previsión precios (a 1 año)	33,9	42,6	39,8	5,9
MERCADO PROTEGIDO	2º 2009	1º 2010	2º 2010	% anual
1. VOLUMEN DE VIVIENDAS				
Nº de viviendas totales	6.455	7.384	6.433	-0,3
Nº de viviendas en venta.	4.447	4.916	4.246	-4,5
Nº de viviendas en alquiler	2.008	2.468	2.187	8,9
% alquiler sobre el total en oferta	31,1	33,4	34,0	2,9
2. PRECIOS VIVIENDAS EN VENTA				
Precio/m ² VPO (€)	1.430	1.467	1.470	2,8
3. RENTAS VIVIENDAS EN ALQUILER				
Renta/mes vivienda social (€)	118	119	115	-2,5
Renta/mes VPO (€)	334	338	328	-1,8

(*): Vivienda tipo: nueva, colectiva, de régimen libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m².

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



1.2. Precios de las viviendas en venta

Las viviendas libres de nueva construcción en oferta de venta en el segundo trimestre de 2010 alcanzan un precio medio por metro cuadrado útil de 3.969 €/m², esto es, un 1,8% inferior al promedio registrado hace un año. Este valor, es un 16% superior al precio medio de la vivienda tipo¹ (3.419 €/m²), grupo de viviendas que ha mantenido bastante estable el precio medio a lo largo del último año, registrando incluso un crecimiento positivo en el último trimestre (4% respecto de I-10).

Por su parte, el promedio de las viviendas usadas captadas en la Estadística de Oferta Inmobiliaria se sitúa en 3.870 €/m² (-1% anual), pero presentando un incremento en el último trimestre (+1% respecto de I-10). En términos comparativos, el precio medio de la vivienda de segunda mano continúa siendo menor que el de la vivienda nueva libre, resultando ser en esta ocasión un 2,5% inferior.

En cuanto a la vivienda protegida detectada en oferta de venta en el segundo trimestre de 2010, el precio medio se cifra en 1.470 €/m², es decir, un 2,8% superior al promedio del año precedente.

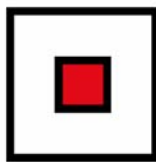
Cuadro 1.2 Evolución del precio por m² útil según tipo de vivienda en la CAPV.

€/m ²	VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA	
	Total libre *	Usada	Nueva libre	Vivienda tipo		
Datos anuales						
2000 Media	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.562,6	749,8	
2001 Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6	
2002 Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8	
2003 Media	3.060,1	3.338,4	2.510,0	2.419,7	965,9	
2004 Media	3.327,1	3.596,4	2.905,2	2.785,7	1.084,9	
2005 Media	3.715,0	3.935,5	3.369,0	2.960,2	1.237,2	
2006 Media	4.046,9	4.272,8	3.646,3	3.153,6	1.285,1	
2007 Media	4.283,9	4.356,4	4.113,2	3.221,4	1.322,9	
2008 Media	4.160,4	4.199,0	4.053,8	3.428,4	1.372,0	
2009 Media	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1	1.468,9	
Datos trimestrales						
2009 II trimestre	3.945,4	3.907,8	4.041,4	3.410,0	1.430,1	
2009 III trimestre	3.877,9	3.816,9	4.038,9	3.380,1	1.453,5	
2009 IV trimestre	3.846,6	3.778,9	4.032,5	3.338,1	1.468,9	
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	
Tasa trimestral	0,5	1,0	-0,7	4,0	0,2	
Tasa anual	-1,3	-1,0	-1,8	0,3	2,8	

(*) Nueva y usada

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

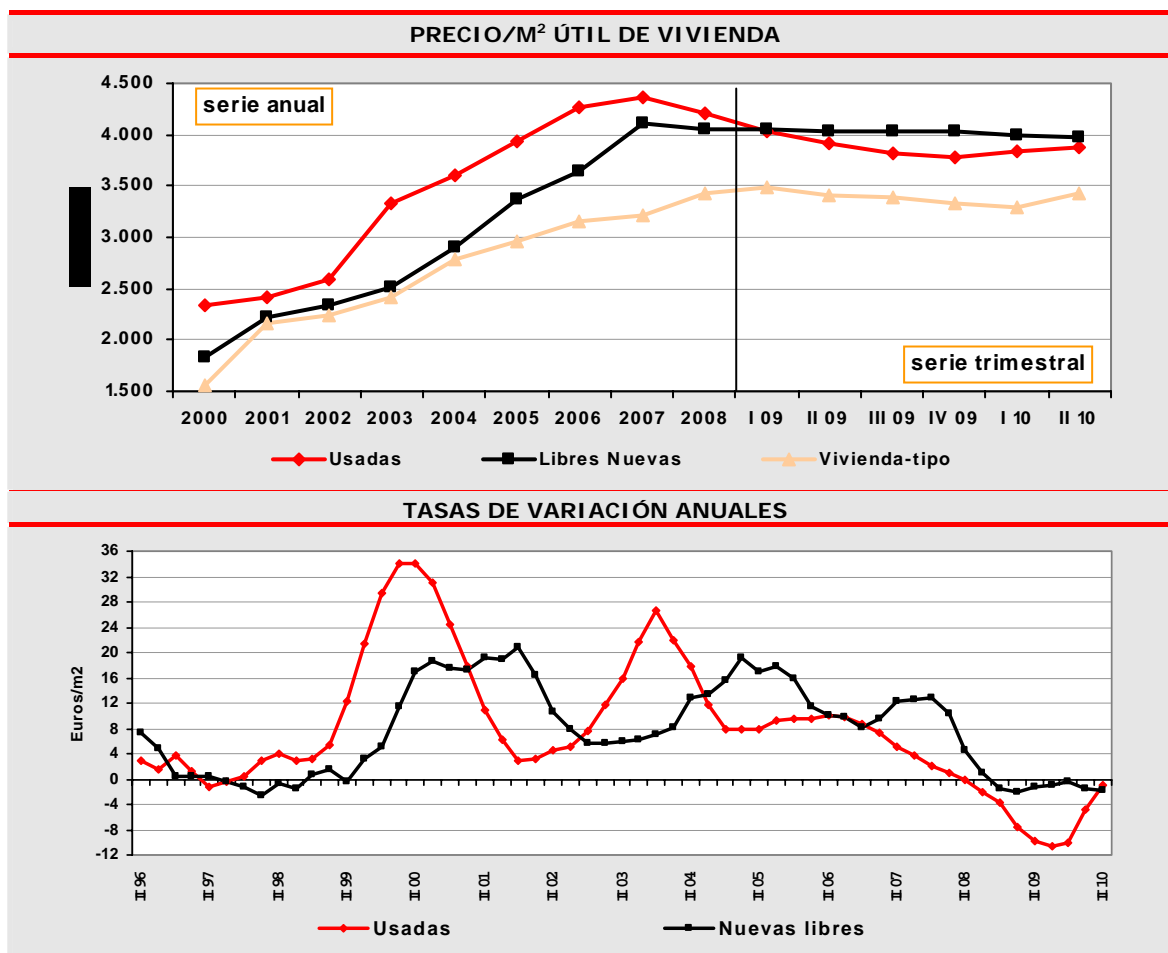
¹ Vivienda tipo: nueva, colectiva, de régimen libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m².



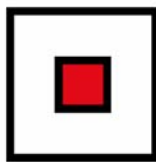
El análisis en el largo plazo permite comprobar un cambio en la trayectoria seguida por el precio medio de la vivienda de segunda mano. Así, tras un período de sucesivos decrementos en el precio medio, con tasas de variación cada vez más negativas, en el tercer trimestre de 2009 se produce un punto de inflexión, comprobándose como comienza una suavización en la caída de los precios de la vivienda usada (ver Gráfico 1.1). De hecho, en los últimos dos trimestres se han observado sendos incrementos, de modo que el promedio del segundo trimestre de 2010 es un 2,4% superior al registrado a final de 2009. Tomando como referencia el punto máximo de la serie estadística, esto es, el valor registrado en 2007, el precio medio ha retrocedido un 11%.

En lo que respecta al mercado de vivienda libre de nueva construcción, las tasas no han bajado a los niveles del segmento de segunda mano, manteniéndose bastante estables a lo largo del último año en el entorno del -1%. El descenso acumulado desde el pico de 2007 se cifra en un -3,5%.

Gráfico 1.1 Evolución del precio por m² útil y de las tasas de variación anuales según tipo de vivienda



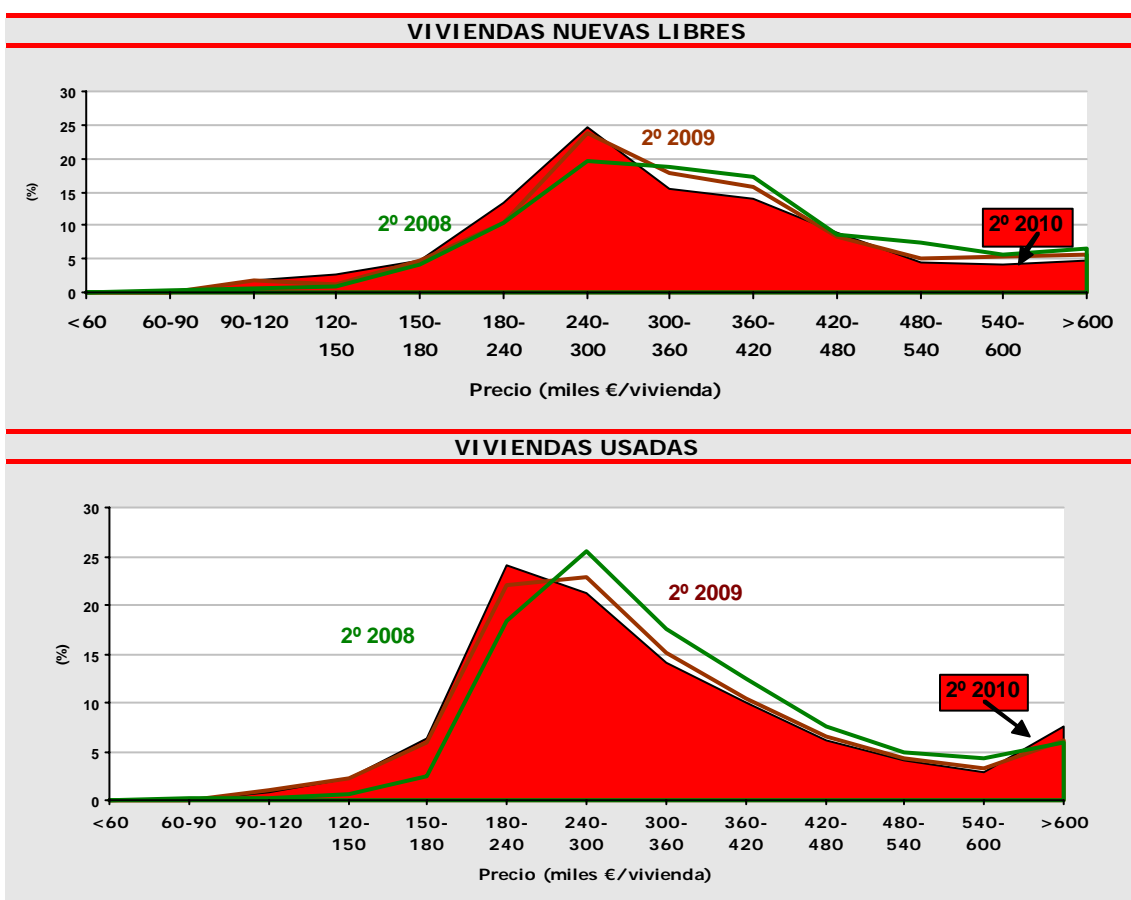
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



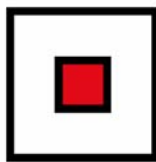
Sin embargo, una cuestión que hay que tener presente en el análisis del precio de la vivienda es la gran heterogeneidad del producto objeto de estudio. En efecto, el término vivienda engloba productos de características muy diversas y el precio depende de muchos factores, algunos de ellos claramente subjetivos. Entre los elementos que influyen en el precio de la vivienda cabe mencionar, la superficie, el nivel de acabado, la ubicación dentro del propio edificio, la localización geográfica, el entorno urbano, etc.

Por tanto, no hay que perder de vista que este precio medio resulta de promediar los de viviendas heterogéneas y con una gran dispersión de precios. Así, el Gráfico 1.2 muestra la distribución de precios de las viviendas libres de nueva construcción, así como de las viviendas usadas detectadas en oferta de venta en el segundo trimestre de 2010, presentando una evolución de esta distribución en el tiempo, lo que permite comprobar el desplazamiento de la oferta en los últimos dos años hacia segmentos de precios más bajos.

Gráfico 1.2 Distribución de las viviendas nuevas libres y usadas según intervalos de precios en la CAPV



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



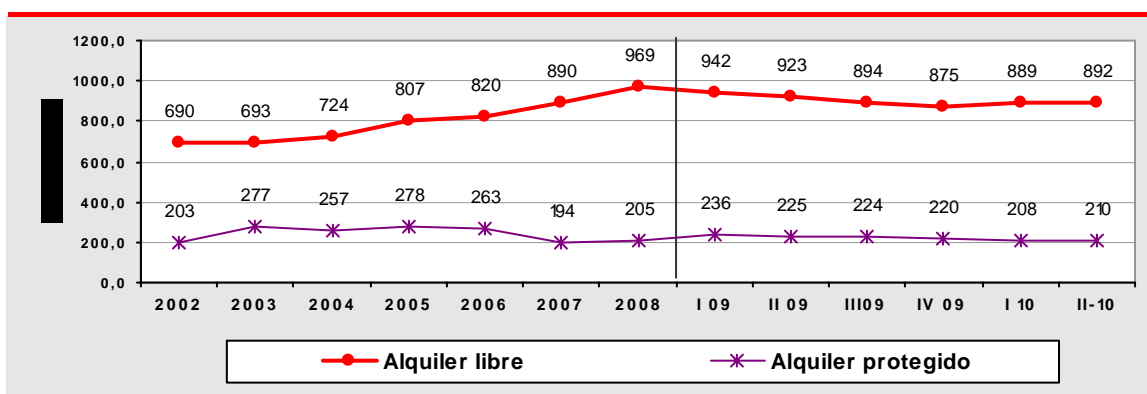
1.3. Rentas de las viviendas en alquiler

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 alcanzan una renta media de 892 € mensuales en el segundo trimestre de 2010. Este promedio es un 3,4% inferior a la renta media registrada hace un año, aunque la evolución de los últimos trimestres es de signo creciente.

En cuanto a la renta de alquiler del segmento protegido, la renta media se cifra en 210 €/mes, promedio ponderado de los 328 €/mes de las VPO y los 115 €/mes de la vivienda social.

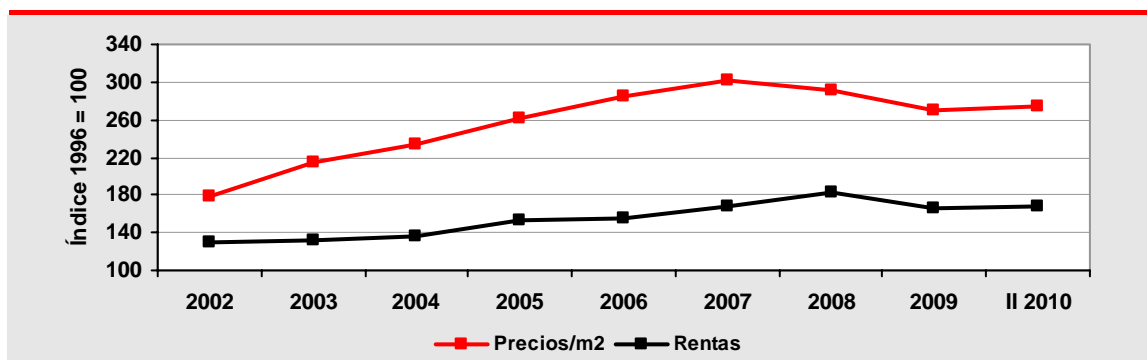
El Gráfico 1.4 ofrece una comparativa de la evolución de los precios/m² de las viviendas libres ofertadas en venta y en alquiler, comprobando una trayectoria paralela en los últimos dos años.

Gráfico 1.3 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler.

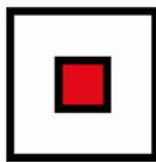


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 1.4 Evolución de los índices de los precios/m² y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 2002-2009



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

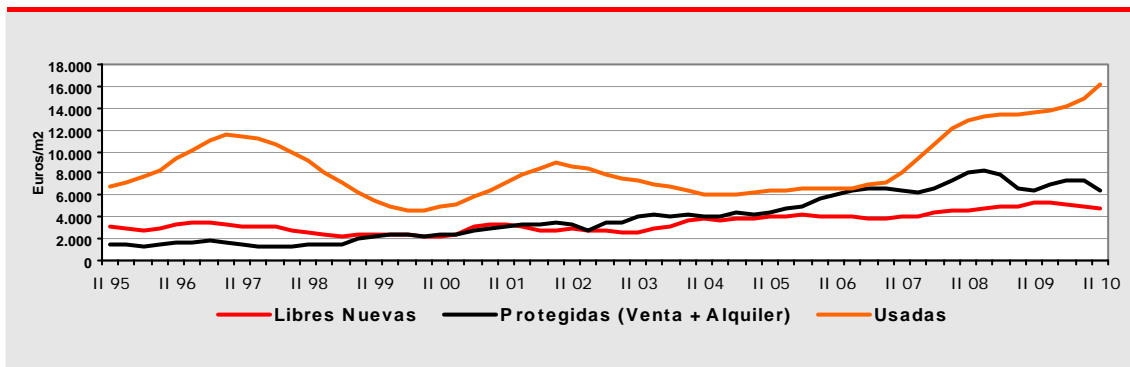


1.4. Volumen de viviendas en oferta

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, mientras que la vivienda de nueva construcción se mantiene como consecuencia de dos efectos contrapuestos: por un lado disminuyen las iniciaciones de viviendas y, por otro, se incrementan las dificultades para vender las viviendas disponibles en stock.

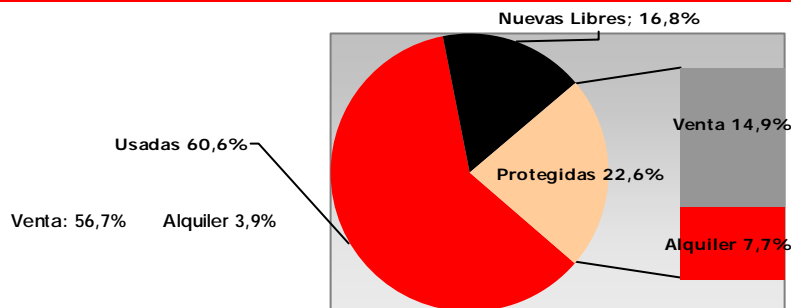
Atendiendo a la composición de la muestra de viviendas que constituye la base de la Estadística de precios del segundo trimestre de 2010, se constata que el 61% corresponde a viviendas de segunda mano (el 57% en venta y el 4% en alquiler). Las viviendas libres de nueva construcción concentran el 17% de la oferta, mientras que el mercado protegido absorbe el 23% del total (el 15% en venta y el 8% en alquiler).

Gráfico 1.5 Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo

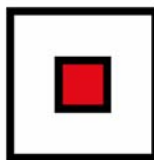


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 1.6 Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



2. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

2.1. Precios del mercado libre

2.1.1. Viviendas de nueva construcción

a) Análisis del precio por Territorios Históricos

La vivienda libre de nueva construcción, registra el precio medio más elevado en Gipuzkoa (4.291 €/m²), seguido de Bizkaia (3.964 €/m²), y por último Álava que presenta un promedio significativamente inferior (3.487 €/m²).

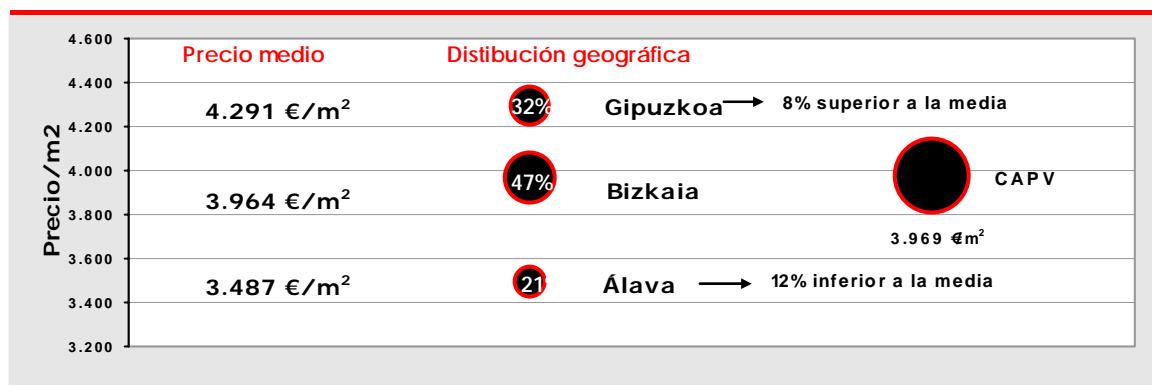
En términos de evolución, Gipuzkoa y Álava han registrado tasas de variación anuales positivas, cifrándose en +1,6% +1,2% respectivamente, mientras que Bizkaia presenta un retroceso del 3,8%. En el Gráfico 2.1, se muestran las importantes diferencias de precios atendiendo a la localización geográfica de las viviendas, así como su aportación porcentual al conjunto de la muestra de viviendas. Téngase en cuenta que el precio medio de Gipuzkoa es un 8% superior a la media de la CAPV y un 24% superior al promedio de Álava.

Cuadro 2.1 Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.

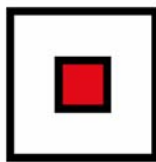
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2009 II trimestre	3.445,0	4.118,5	4.223,3	4.041,4
2009 III trimestre	3.444,2	4.077,7	4.310,4	4.038,9
2009 IV trimestre	3.466,3	4.035,4	4.372,6	4.032,5
2010 I trimestre	3.488,9	4.055,4	4.321,8	3.998,1
2010 II trimestre	3.486,8	3.963,7	4.290,5	3.969,4
Tasa trimestral	-0,1	-2,3	-0,7	-0,7
Tasa anual	1,2	-3,8	1,6	-1,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.1 Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.



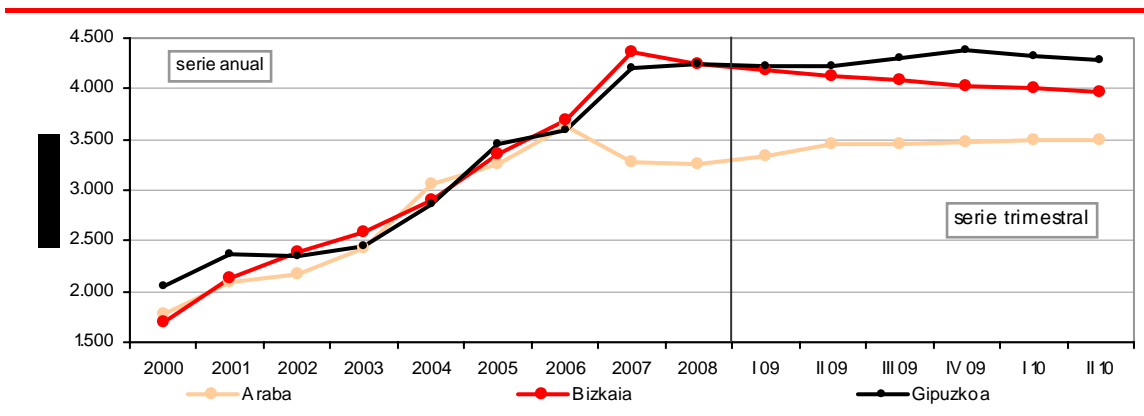
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



En lo que respecta a la evolución a más largo plazo, aunque la tónica general en el conjunto de la CAPV en los dos últimos años es de paulatinos y leves retrocesos en los precios, se evidencian algunas diferencias en los tres Territorios Históricos. Así, mientras Bizkaia continúa registrando sucesivas contracciones a lo largo de 2009 y 2010, Gipuzkoa y Álava han comenzado a mostrar ya algunos síntomas de recuperación, presentando tasas positivas. De este modo, hay que destacar que Gipuzkoa registra en los últimos trimestres los promedios más elevados de toda la serie estadística, mientras que el precio medio de Bizkaia sigue siendo más bajo que el registrado en 2007, y Álava después de un fuerte retroceso ha recuperado los niveles presentados en 2006.

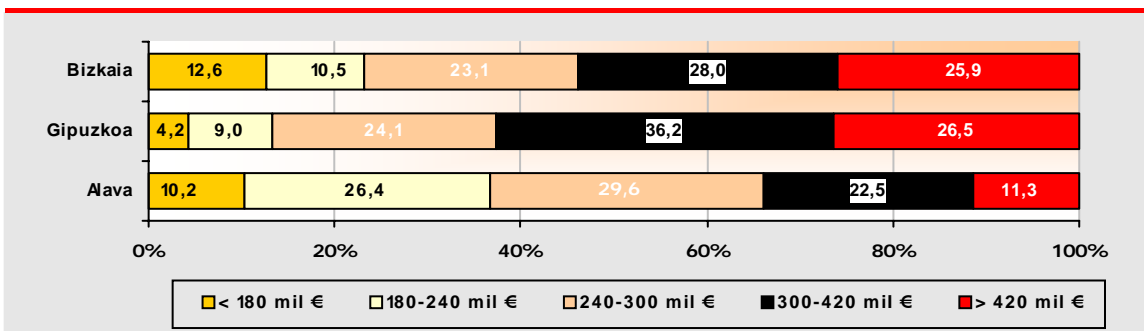
Atendiendo a la distribución según tramos de precios, se constata que tanto en Bizkaia como en Gipuzkoa una elevada proporción de las viviendas (en el entorno del 26%) es ofertada a un precio superior a los 420.000 € (Ver Gráfico 2.3.)

Gráfico 2.2 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH..

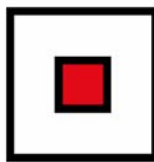


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.3 Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 1er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



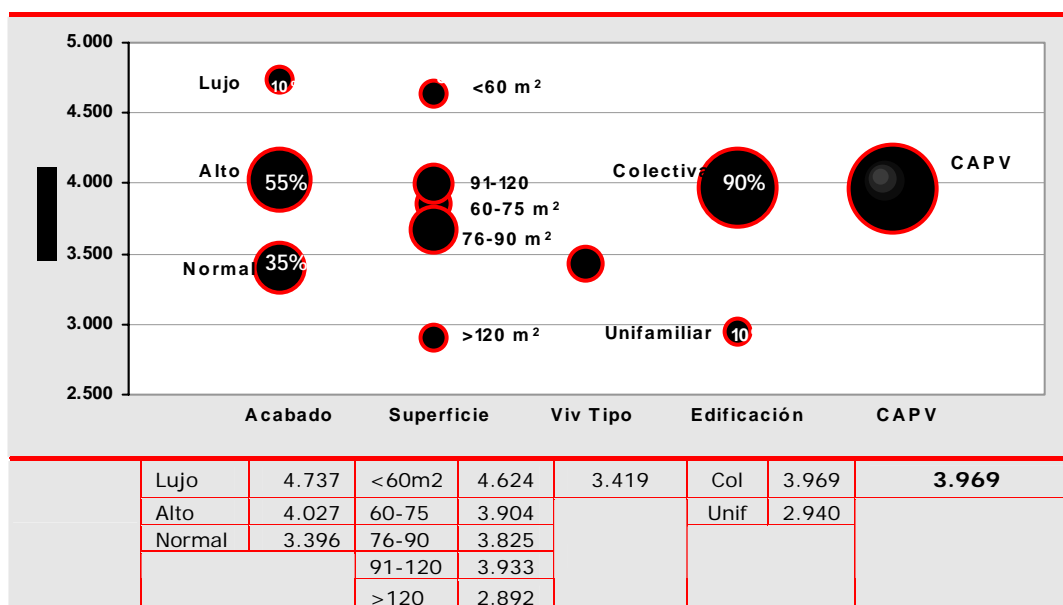
b) Análisis de los precios según características de las viviendas

Como ya se ha indicado, la vivienda es un producto tremendamente heterogéneo. Son muchos los factores que influyen en la configuración de su precio y como se ha apuntado anteriormente, algunos de ellos de difícil objetivación. En el presente apartado se procede a analizar las diferencias de precio registradas atendiendo a diversos elementos, como son la superficie útil de la vivienda, el nivel de acabado o la tipología de vivienda (colectiva/unifamiliar). En este análisis hay que tener presente que no es posible aislar un factor para estudiar su efecto individualmente, por lo que en cada caso además del factor de estudio intervienen otras cuestiones, como la localización geográfica, que como ya se ha comprobado es determinante en la configuración del precio final.

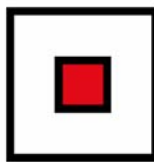
Así, si se presta atención al nivel de acabado, se comprueba que las viviendas con mayor nivel, es decir, aquellas a las que los promotores otorgan una calificación de "lujo", registran un promedio significativamente superior al resto de viviendas (4.737 €/m²), si bien estas representan tan sólo el 10% de la muestra detectada en oferta (ver Gráfico 2.4). El precio promedio de las viviendas con acabado "alto" se cifra en 4.027 €/m², englobando al grueso de la oferta (55% del total), mientras que las viviendas con el acabado más básico, denominado "normal", presentan un promedio de 3.396 €/m².

En cuanto a la superficie útil de las viviendas, las diferencias son significativas en los extremos, mientras que en los tramos intermedios se ajustan más los precios medios.

Gráfico 2.4 Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



2.1.2. Viviendas usadas en venta

a) Análisis del precio por Territorios Históricos

La vivienda de segunda mano registra el precio medio más alto de nuevo en Gipuzkoa (4.744 €/m²), siendo además significativamente más elevado que el de los territorios vecinos. En efecto, el promedio de Gipuzkoa es un 30% superior al precio medio de las viviendas detectadas en Bizkaia (3.657 €/m²), y un 34% más alto que el promedio de Álava (3.539 €/m²).

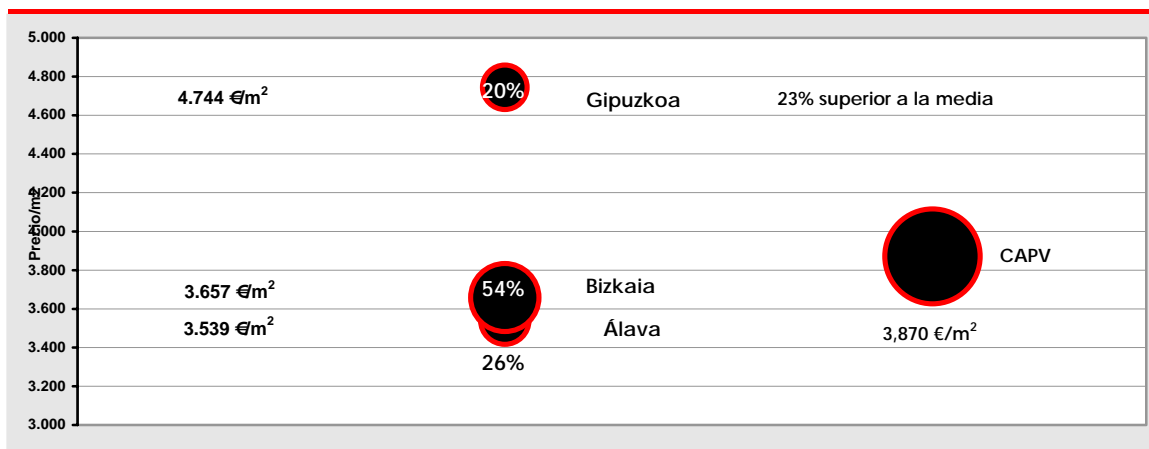
En términos de evolución, Álava y Gipuzkoa han registrado tasas de variación anuales positivas, cifrándose en +2,5% +0,6% respectivamente, mientras que Bizkaia presenta una importante disminución en su precio medio (-7% respecto de II-09). En el Gráfico 2.5, se puede comprobar el significativo salto de precios que se produce entre Gipuzkoa y el resto de la CAPV. Sin embargo, su influencia en el precio medio es más reducida ya que tan sólo representa el 20% del total de viviendas captadas en oferta de venta (volumen incluso inferior al de Alava).

Cuadro 2.2 Precio por m² útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.

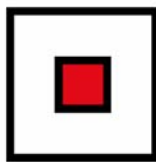
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2009 II trimestre	3.452,0	3.933,8	4.715,2	3.907,8
2009 III trimestre	3.468,2	3.736,6	4.654,6	3.816,9
2009 IV trimestre	3.550,0	3.581,7	4.686,4	3.778,9
2010 I trimestre	3.554,9	3.614,9	4.760,4	3.830,4
2010 II trimestre	3.539,3	3.656,7	4.743,6	3.870,0
Tasa trimestral	-0,4	1,2	-0,4	1,0
Tasa anual	2,5	-7,0	0,6	-1,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.5 Precio medio por m² útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.



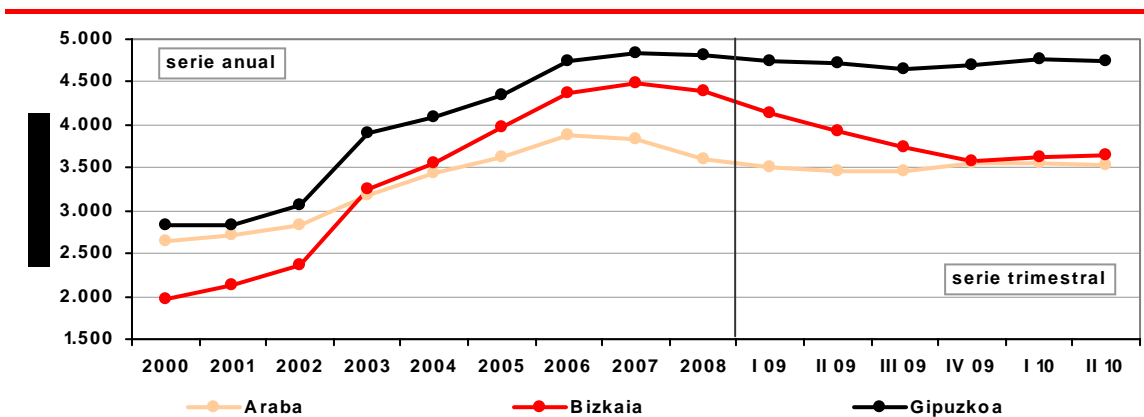
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



Centrando la atención en el largo plazo, se constata que, desde que se produjo el cambio de ciclo, ha sido en Bizkaia donde más se ha acusado el descenso de precios, de tal manera que el promedio registrado en el segundo trimestre de 2010 corresponde al nivel de precios de 2004. (ver Gráfico 2.6). La situación de Álava es similar, pero con menos altibajos, ya que los precios no sufrieron un ascenso tan elevado entre 2004 y 2007 como sucedió en Bizkaia, por lo que la caída ha sido también de menor nivel. Por su parte, Gipuzkoa ha tenido un comportamiento diferente, asistiendo a un proceso de contención de precios más que de descenso generalizado. Así, el precio medio actual es el mismo que registraba en 2006 y un 1% inferior al registrado en 2008, esto es, en los últimos cuatro años apenas ha sufrido variaciones.

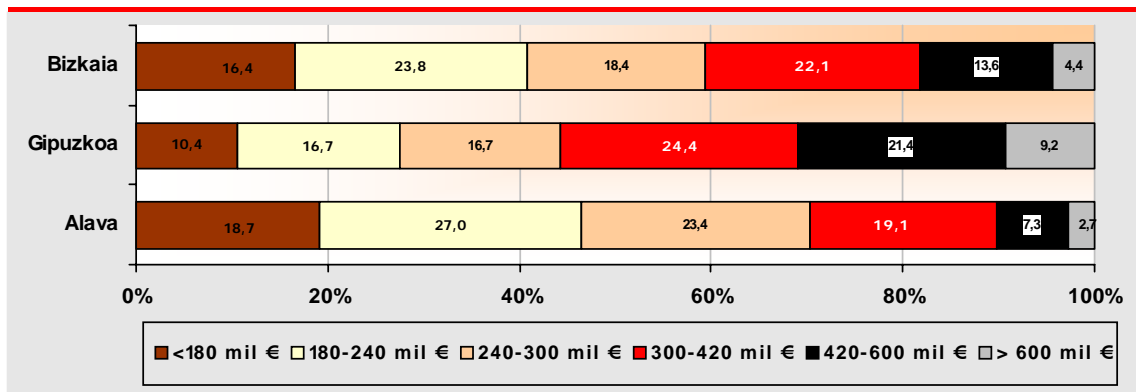
Atendiendo a la distribución según tramos de precios, el Gráfico 2.7 muestra la elevada dispersión de precios, aspecto común a los tres Territorios.

Gráfico 2.6 Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH..

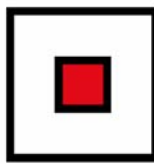


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.7 Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



2.2. Precios del mercado protegido

El precio medio de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta en el segundo trimestre de 2010 se cifra en 1.470 €/m², lo que representa un aumento del 3% respecto del promedio registrado hace un año.

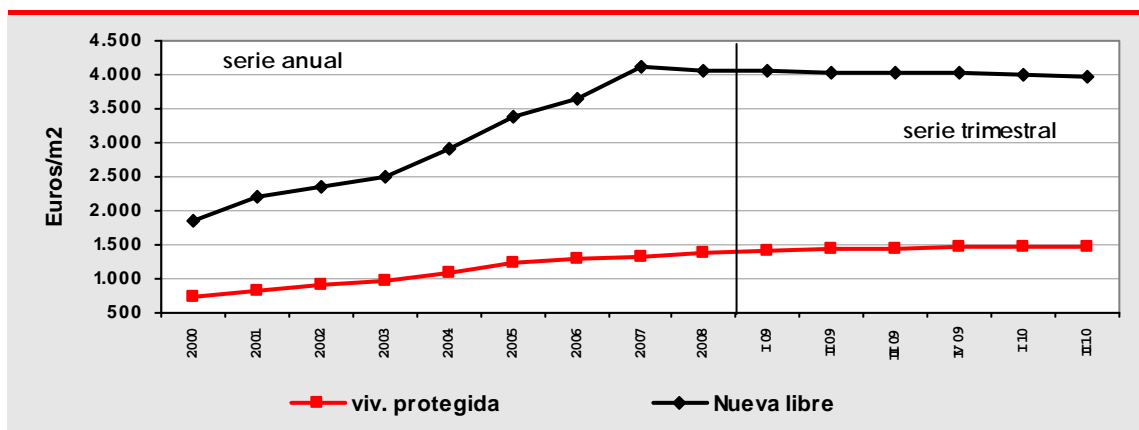
De la comparativa con el mercado libre de nueva construcción (ver Gráfico 2.8), se extrae que el promedio de la vivienda libre es 2,7 veces superior al precio medio de la vivienda protegida, en términos de precios por metro cuadrado útil y 2,4 veces superior en términos de precios por vivienda. Así, el precio medio de las viviendas protegidas ofertadas en venta se cifra en 121.000 €/vivienda frente a los 291.000 €/vivienda en el segmento libre.

Cuadro 2.3 Precio por m² útil de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos.

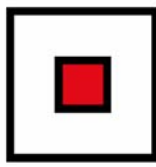
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2009 II trimestre	1.384,4	1.490,6	1.489,3	1.430,1
2009 III trimestre	1.410,6	1.506,6	1.512,1	1.453,5
2009 IV trimestre	1.416,2	1.526,5	1.532,2	1.468,9
2010 I trimestre	1.423,0	1.520,2	1.502,2	1.466,7
2010 II trimestre	1.452,1	1.471,6	1.489,7	1.469,7
Tasa trimestral	2,0	-3,2	-0,8	0,2
Tasa anual	4,9	-1,3	0,0	2,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.8 Comparativa del precio por m² de las viviendas protegidas y las nuevas libres.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

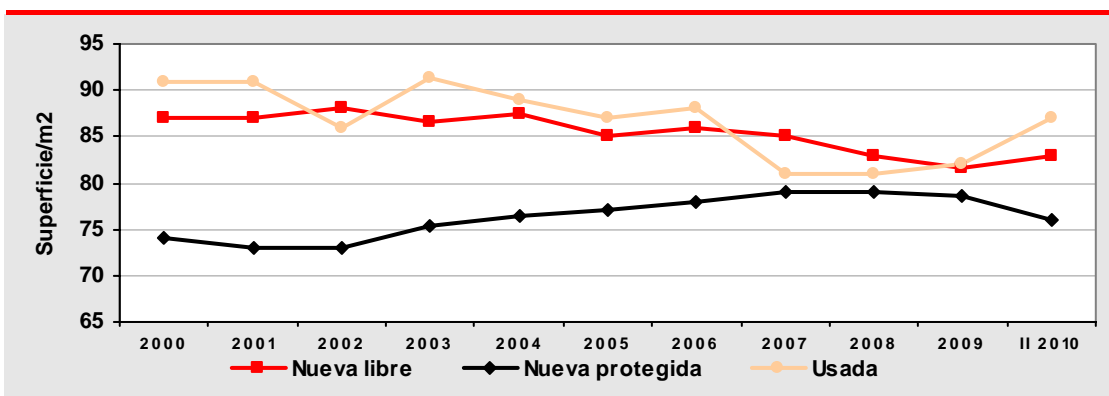


2.3. Caracterización de la oferta en venta

La superficie media del conjunto de viviendas libres de nueva construcción detectadas en oferta de venta en el segundo trimestre de 2010 se cifra en 83 m². En lo que respecta al segmento de segunda mano en venta el promedio es algo superior cifrándose en 87 m². Por su parte, el sector protegido registra un tamaño medio inferior al mercado libre, 76 m².

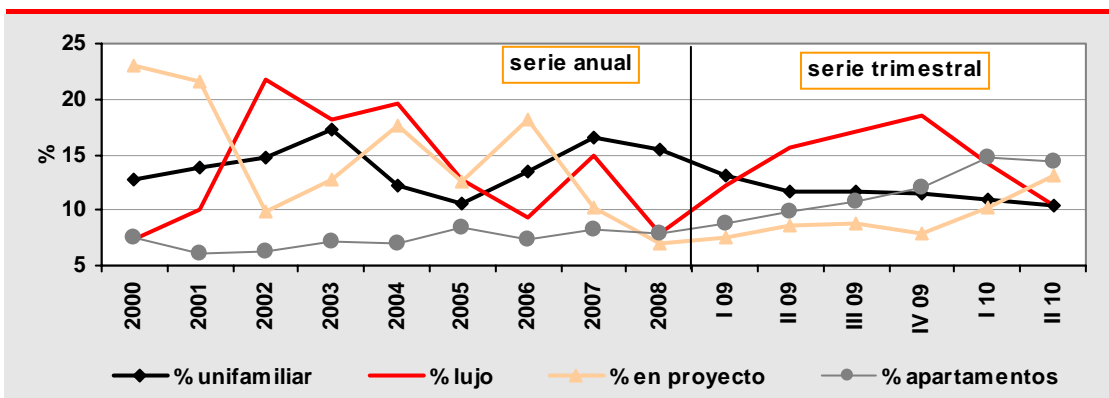
En términos de evolución cabe destacar un progresivo retroceso de la superficie media de las viviendas nuevas libres ofertadas. Una cuestión ligada a esta característica es el paulatino incremento de la representación de los apartamentos (superficie < 60 m²), que llegan a suponer el 14% del conjunto ofertado frente al 10% que representaban hace un año y el 8% hace dos. (Ver Gráfico 2.10).

Gráfico 2.9 Evolución de la superficie útil (m²) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2010.

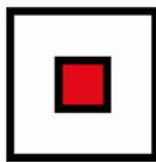


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.10 Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2010.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

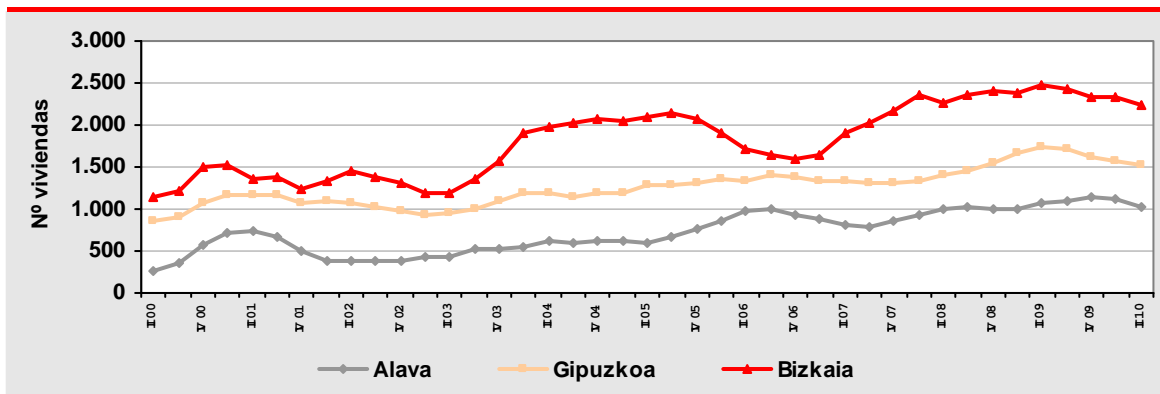


2.4. Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos

La distribución de la oferta de vivienda libre de nueva construcción captada en régimen de venta en el segundo trimestre de 2010 responde al siguiente reparto territorial: Bizkaia concentra el 47% del conjunto ofertado, Gipuzkoa el 32% y Álava el 21% restante.

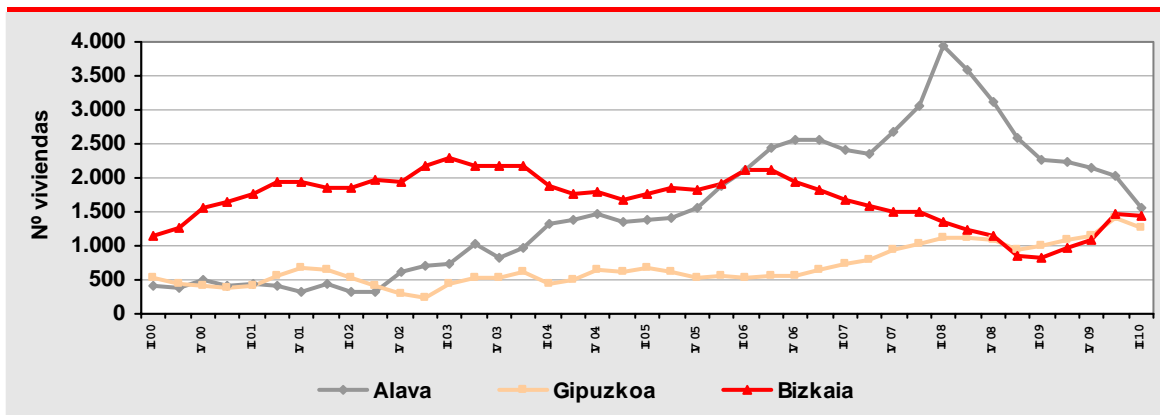
El reparto del segmento protegido en venta es muy diferente, ya que Álava continúa acaparando una buena parte de la oferta protegida, absorbiendo el 36% del total, mientras que Bizkaia concentra el 34% y Gipuzkoa el 30%. No obstante, hay que señalar que esta elevada presencia del segmento protegido en Álava, en los últimos trimestres ha ido paulatinamente reduciéndose, ya que no hay que olvidar que hace un año las viviendas protegidas ofertadas en Álava representaban el 56% del total.

Gráfico 2.11 Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico

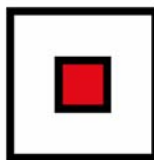


Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

Gráfico 2.12 Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER

3.1. Rentas del mercado libre

En el presente apartado se procede al análisis del segmento de viviendas de segunda mano pertenecientes a particulares y puestas en el mercado de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria. La renta media de alquiler se cifró en el segundo trimestre de 2010 en 892 € mensuales, lo que representa un retroceso del 3% respecto del pasado año. No obstante, la evolución a lo largo de 2010 ha sido creciente.

Por Territorios Históricos, Gipuzkoa presenta un promedio significativamente más elevado, 972 €/mes; la renta media de las viviendas detectadas en Bizkaia se cifra en 898 €/mes y la de Álava en 830 € mensuales.

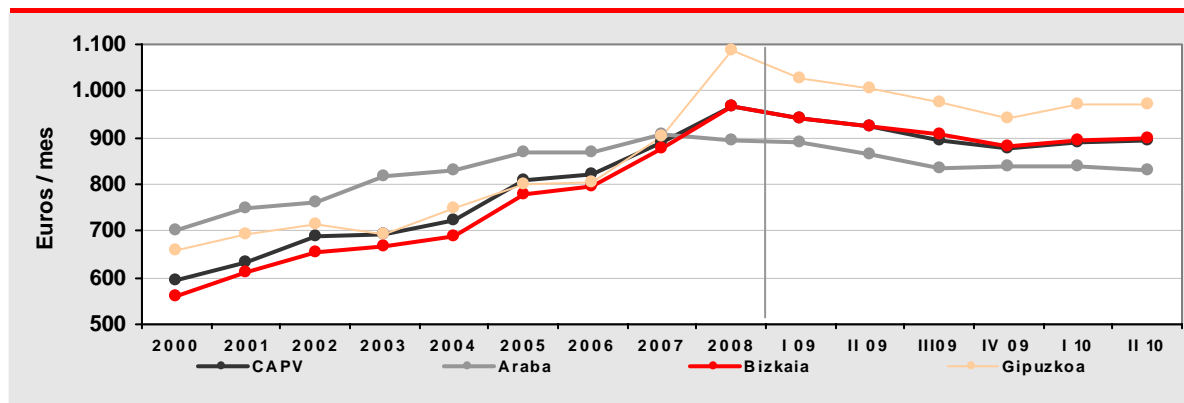
En cuanto a la evolución, los tres Territorios presentan similares comportamientos, con tasas anuales negativas que oscilan entre el -2,9% de Bizkaia y el -4,1% de Álava. En el largo plazo se constata un paulatino retroceso desde los promedios máximos de 2008, con un cambio de signo en 2010 en los casos de Bizkaia y Gipuzkoa (Ver Gráfico 3.1).

Cuadro 3.1 Rentas mensuales de las viviendas usadas libres ofertadas en régimen de alquiler por Territorios Históricos.

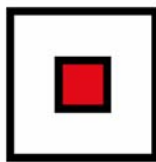
€/mes	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2009 II trimestre	865,6	925,1	1.005,9	922,6
2009 III trimestre	832,3	906,5	976,3	894,3
2009 IV trimestre	836,7	881,0	941,1	875,3
2010 I trimestre	838,6	894,4	972,2	888,8
2010 II trimestre	829,7	898,3	972,3	892,3
Tasa trimestral	-1,1	0,4	0,0	0,4
Tasa anual	-4,1	-2,9	-3,3	-3,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.1 Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler.



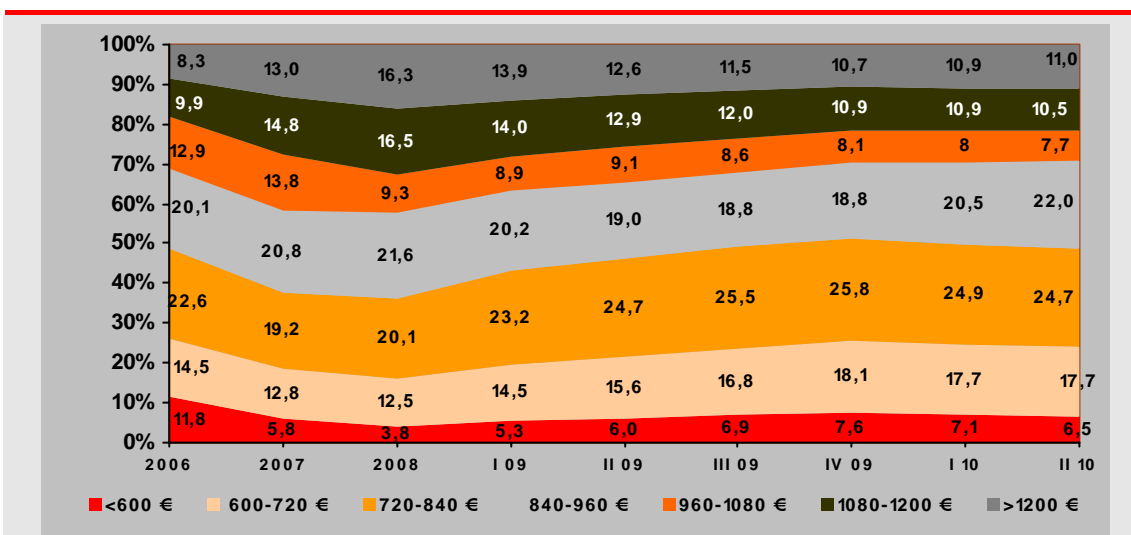
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



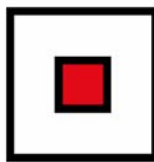
En lo que respecta a la distribución de las viviendas por segmentos de rentas, se constata una importante dispersión. El tramo de rentas entre 720 y 840 € concentra la mayor proporción de viviendas (25% del total), seguido del tramo entre 840 y 960 € (segmento en el que se encuentra la renta media) que absorbe el 22% del total.

Por otro lado, los segmentos más altos de rentas acumulan un volumen superior de oferta que los segmentos más bajos. Así, un 11% de las viviendas es ofertada a una renta comprendida entre los 1.080 € a 1.200 €, y un 11% supera este valor. En el extremo opuesto, tan sólo el 7% de las viviendas ofertadas registra una renta inferior a los 600 € mensuales.

Gráfico 3.2 Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 2006-2010



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



3.2. Rentas del mercado protegido

La renta media del mercado protegido se cifra en 210 € mensuales. Este valor es un promedio ponderado de los 328 € mensuales que alcanzan las VPO y los 115 € mensuales de las viviendas sociales.

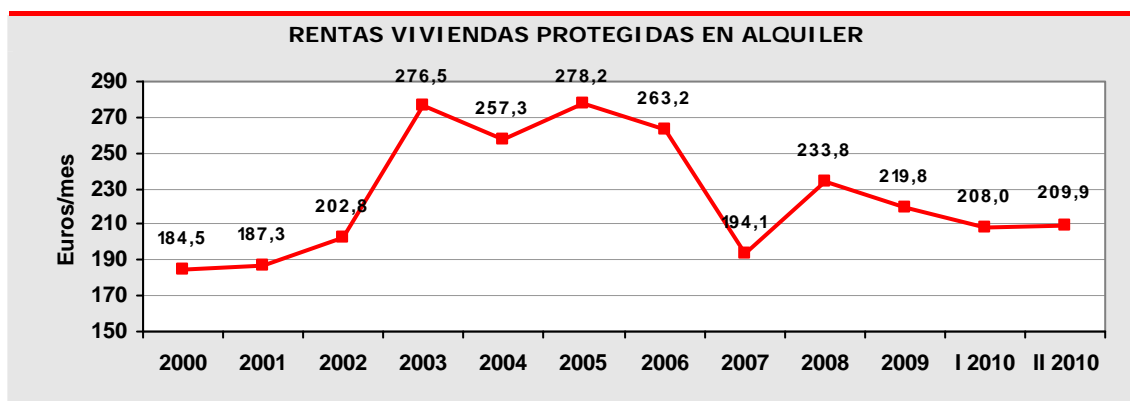
En términos de evolución se comprueba una disminución del orden del 2% anual en ambas modalidades de vivienda, mientras que en el total la caída es superior cifrándose en el -7% respecto del pasado año. Este descenso es fruto de un incremento de la representación de la vivienda social en el conjunto de las viviendas detectadas en oferta.

Cuadro 3.2 Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2004-2010

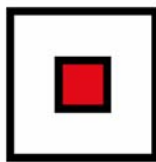
	VPO	Viviendas sociales	Total viviendas protegidas
2004	385,4	164,3	257,3
2005	397,5	147,6	278,2
2006	384,9	141,0	263,2
2007	325,3	131,7	194,1
2008	380,3	118,0	233,8
2009	325,0	121,4	219,8
II 2009	333,6	117,9	225,4
III 2009	329,4	119,7	224,3
IV 2009	325,0	121,4	219,8
I 2010	337,9	118,8	208,0
II 2010	328,1	115,3	209,9
Tasa variación anual (%)	-1,6	-2,2	-6,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.3 Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2010.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



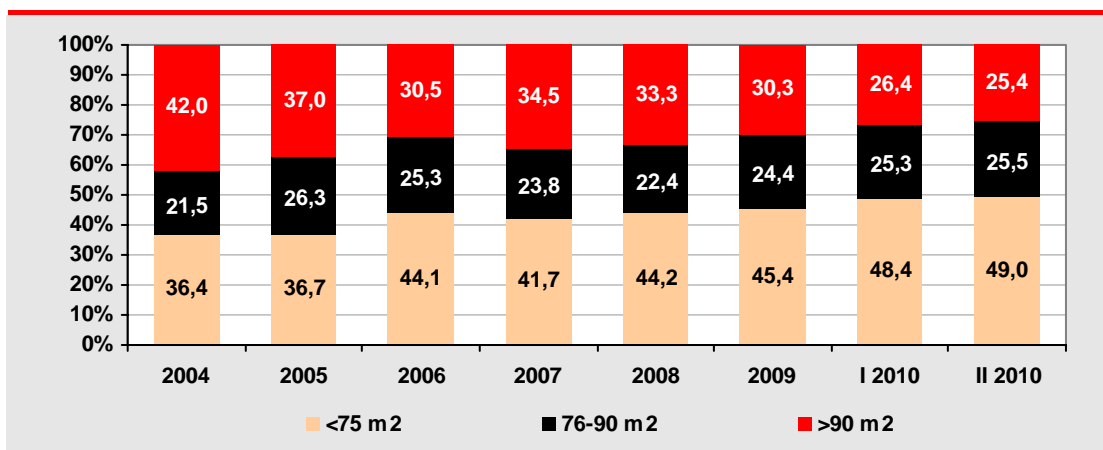
3.3. Caracterización de la oferta en alquiler

3.3.1. Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler

La superficie media de las viviendas de segunda mano detectadas y ofertadas en régimen de alquiler se cifra en 78 m². Atendiendo a la distribución por tramos de tamaño, el 49% tiene una superficie inferior a los 75 m², el 26% un tamaño comprendido entre los 76 y los 90 m² y el 25% restante supera los 90 m² de superficie útil.

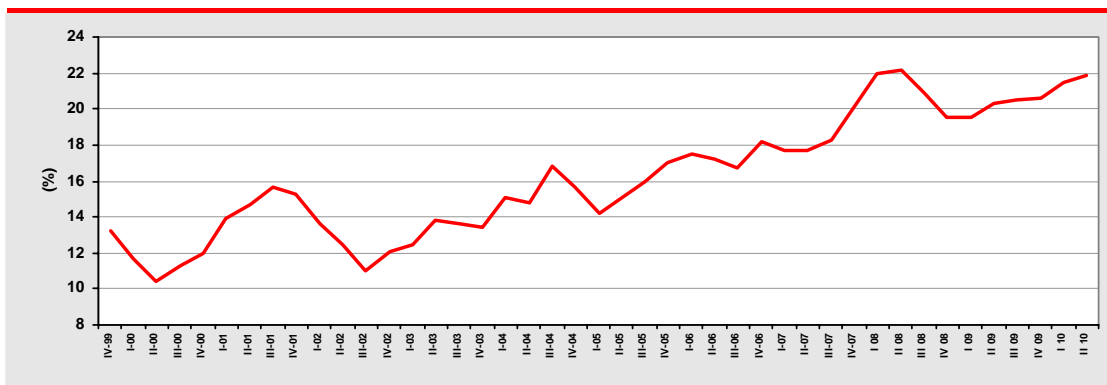
Atendiendo a la evolución se comprueba un progresivo incremento de las viviendas de menor tamaño. En efecto, un análisis más profundo permite comprobar que los apartamentos, esto es, viviendas de superficie útil inferior a los 60 m² suponen ya el 22% de la oferta detectada en el segundo trimestre de 2010 (ver Gráfico 3.5)

Gráfico 3.4 Evolución de la superficie de las viviendas libres en alquiler, 2004-2010

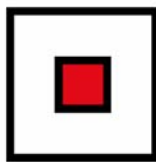


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.5 Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m² ofertadas en alquiler 1999-2009.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

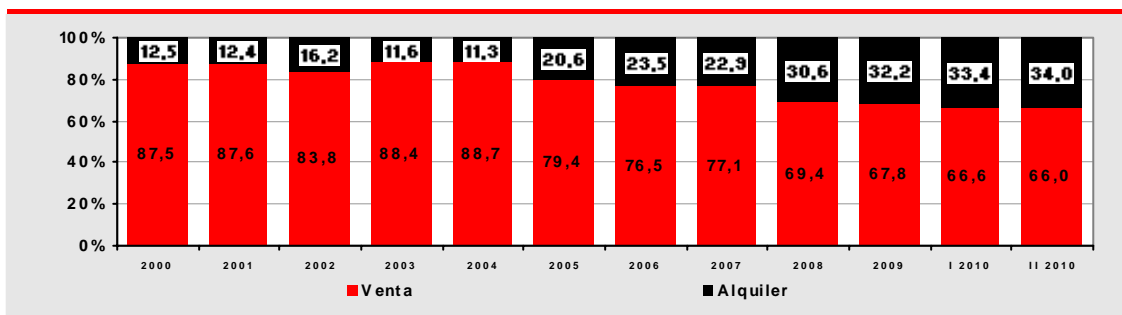


3.3.2. Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta

Del conjunto de viviendas protegidas ofertadas en el segundo trimestre de 2010, el 34% corresponde al régimen de alquiler, y el 66% al régimen de venta. El análisis de la evolución muestra como la presencia del alquiler ha ido progresivamente incrementándose en la oferta protegida.

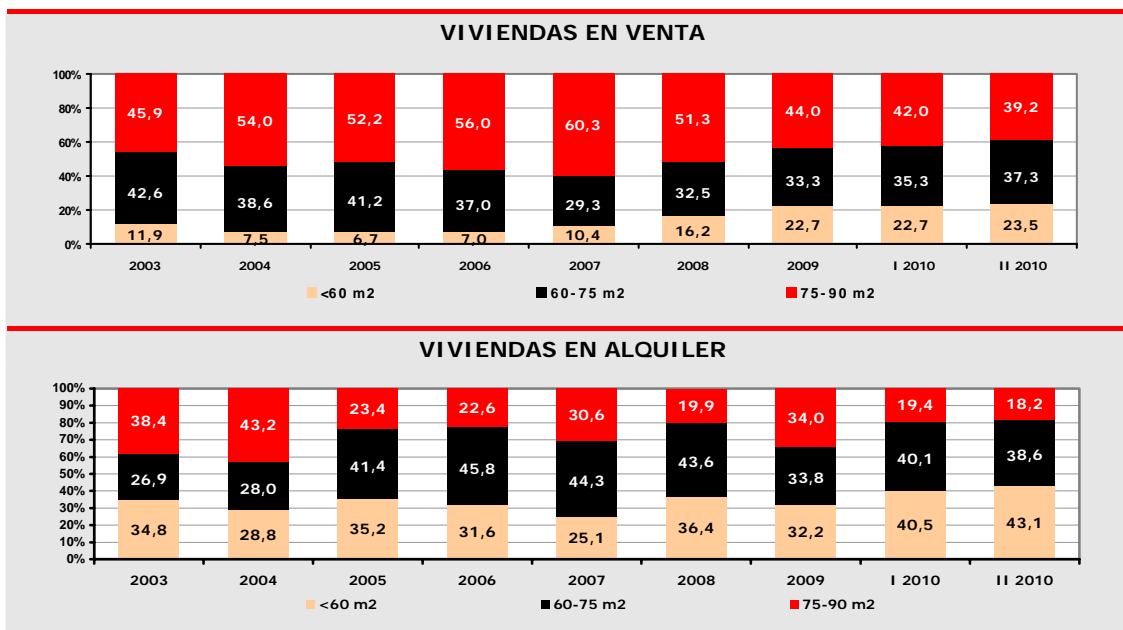
En lo que respecta al tamaño de las viviendas ofertadas, se constata una mayor representación de viviendas de reducido tamaño en el régimen de alquiler (43% <75 m²) que en el régimen de venta (24% <75 m²).

Gráfico 3.6 Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 2000-2010



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.7 Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2010



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



4. ANÁLISIS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

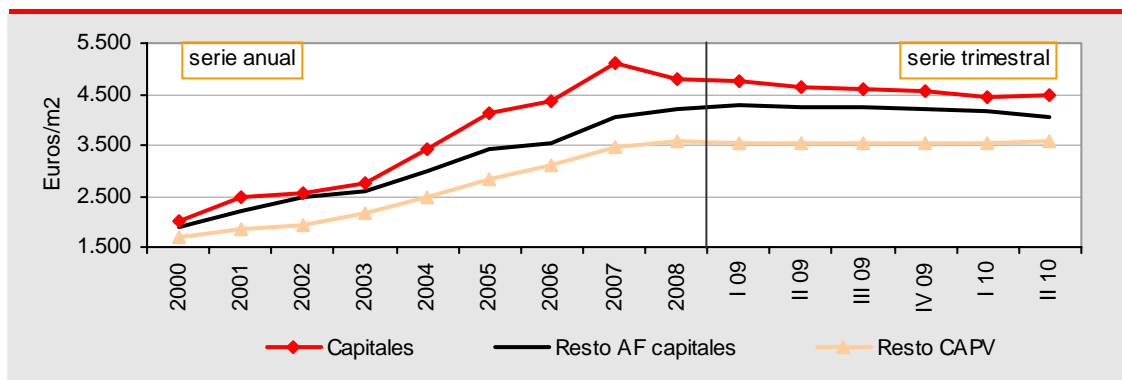
4.1. Vivienda nueva libre en venta

Del análisis de precios según ámbitos geográficos se desprende que las diferencias de precios en las diversas zonas geográficas de estudio se han ido acortando como resultado del progresivo retroceso experimentado por el promedio de las viviendas localizadas en las capitales en los dos últimos años. En concreto, el precio medio en las capitales ascendió en el segundo trimestre de 2010 a 4.494 €/m² (-3% respecto de II-09), y un 12% inferior al promedio registrado a inicios de 2008, momento en el que comenzó a caer el precio medio.

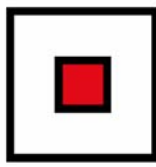
Al mismo tiempo, las tres capitales vascas presentan promedios de precios muy diferentes, alcanzándose el precio medio más elevado en Bilbao (5.442 €/m²) seguido de Donostia (5.130 €/m²) y por último Vitoria con un precio medio significativamente más bajo (3.723 €/m²). Asimismo, la evolución de los precios ha tenido un comportamiento bien diferente en Bilbao que en las otras dos capitales vascas. Así, mientras en Bilbao el precio medio de las viviendas detectadas en oferta de venta en el segundo trimestre de 2010 es un 6% superior al promedio registrado hace un año, Donostia y Vitoria presentan sendos retrocesos cifrados en el -4,5% y el -2,5% respectivamente.

Por su parte, el promedio de las viviendas localizadas en los municipios de los ámbitos de las capitales se cifró en 4.067 €/m², esto es, un 9,5% inferior al promedio de las capitales; el precio medio de las viviendas ofertadas en venta en el resto de municipios de la CAPV ascendió a 3.565 €/m², situándose un 21% por debajo del promedio de las capitales.

Gráfico 4.1 Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos.

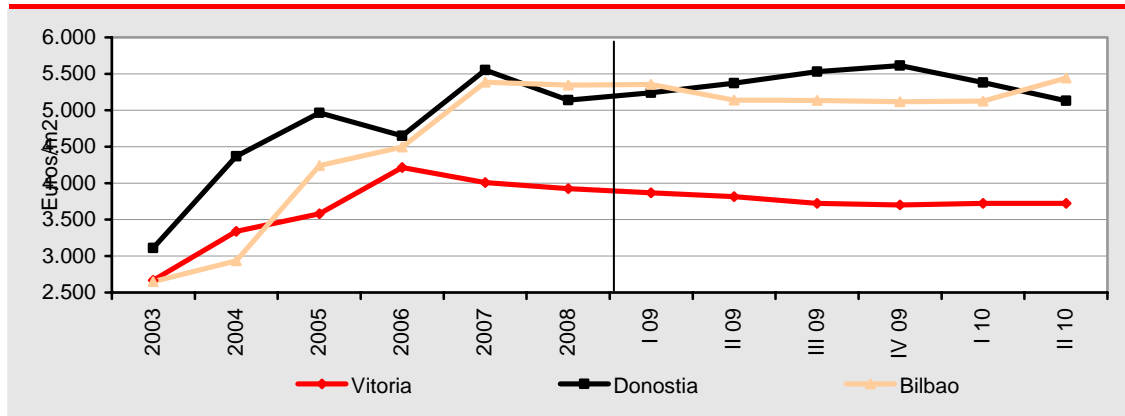


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 4.2 Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres en las capitales.

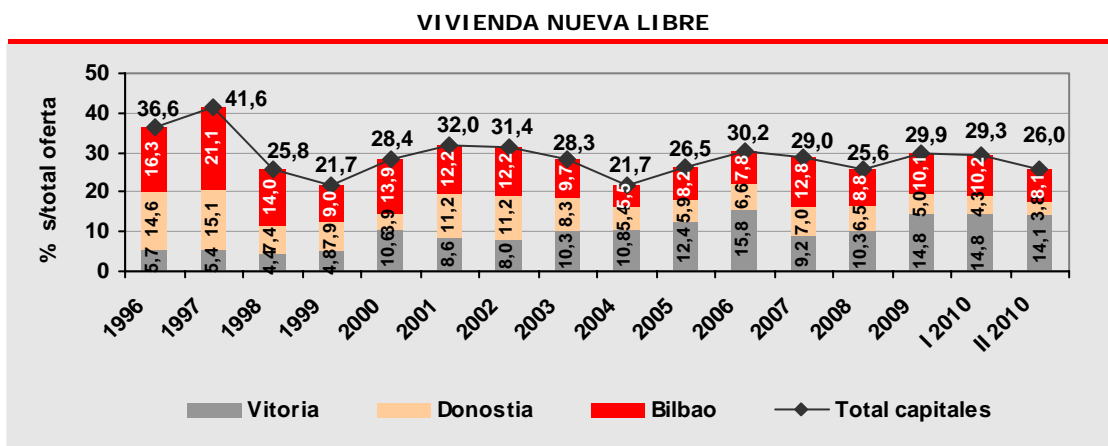


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

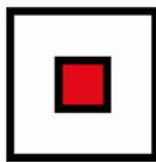
La distribución de las viviendas libres de nueva construcción y captadas en oferta de venta a través de la Encuesta de Oferta Inmobiliaria del segundo trimestre de 2010 es tal que las capitales absorben el 26% de la oferta; los municipios localizados en el entorno de influencia de las capitales concentran el 32% y el resto de viviendas (42%) se encuentran ubicadas en el resto de municipios de la CAPV.

Centrando la atención en las capitales, Vitoria acumula la mayor parte de la oferta detectada, 14% del total, Bilbao concentra un 8% y Donostia un 4%.

Gráfico 4.3 Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2009



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



4.2. Vivienda usada en venta

Las viviendas de segunda mano pertenecientes a particulares y puestas en oferta de venta a través de agentes de la propiedad inmobiliaria alcanzaron en las capitales un promedio de 4.200 €/m² en el segundo trimestre de 2010, lo que representa un leve crecimiento (+1,3%) respecto del precio medio registrado por la oferta detectada hace un año.

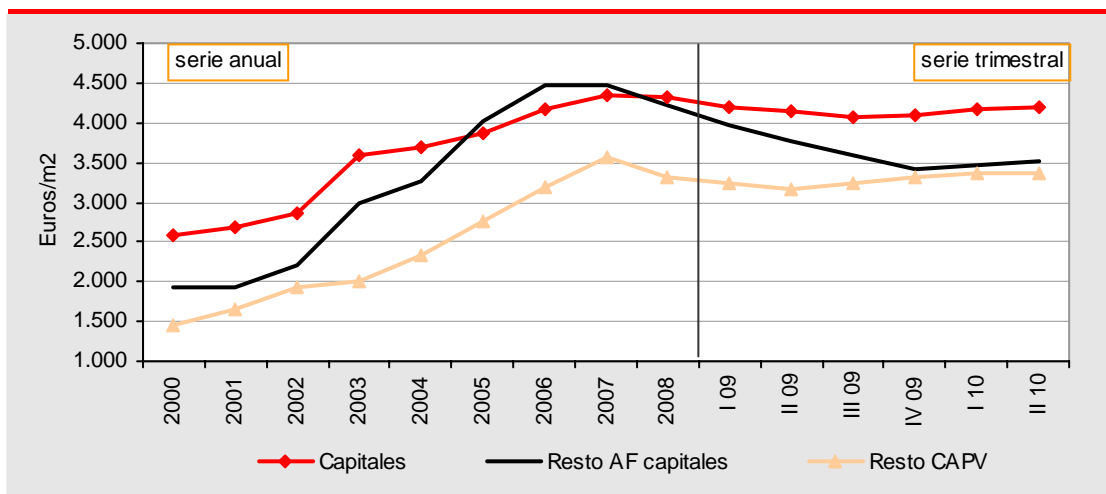
En términos comparativos con el promedio de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en las capitales, el precio medio de las usadas resulta un 6,5% inferior al promedio de las viviendas nuevas.

Donostia registra, con diferencia, el promedio más elevado (5.536 €/m²), valor un 30% superior al promedio registrado por las viviendas detectadas en Bilbao (4.252 €/m²) y un 54% por encima del precio medio de las viviendas localizadas en Vitoria (3.592 €/m²).

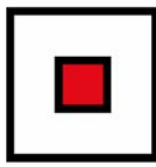
Sin embargo, atendiendo a la evolución, los datos ponen de relieve un significativo retroceso en el promedio registrado en la capital guipuzcoana (-7,2% respecto de II-09), en tanto que Bilbao presenta una contracción de menor magnitud (-2,7% respecto de II-09) y el promedio de Vitoria se mantiene en el último año (+0,4%).

Dejando de lado las capitales, las viviendas localizadas en las áreas funcionales en que se incluyen éstas, alcanzan en promedio los 3.515 €/m² (un 16% inferior al precio medio de las capitales), mientras que las viviendas ubicadas en el resto de municipios de la CAPV se sitúan en 3.374 €/m² (un 20% por debajo del promedio de las capitales).

Gráfico 4.4 Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbitos geográficos.

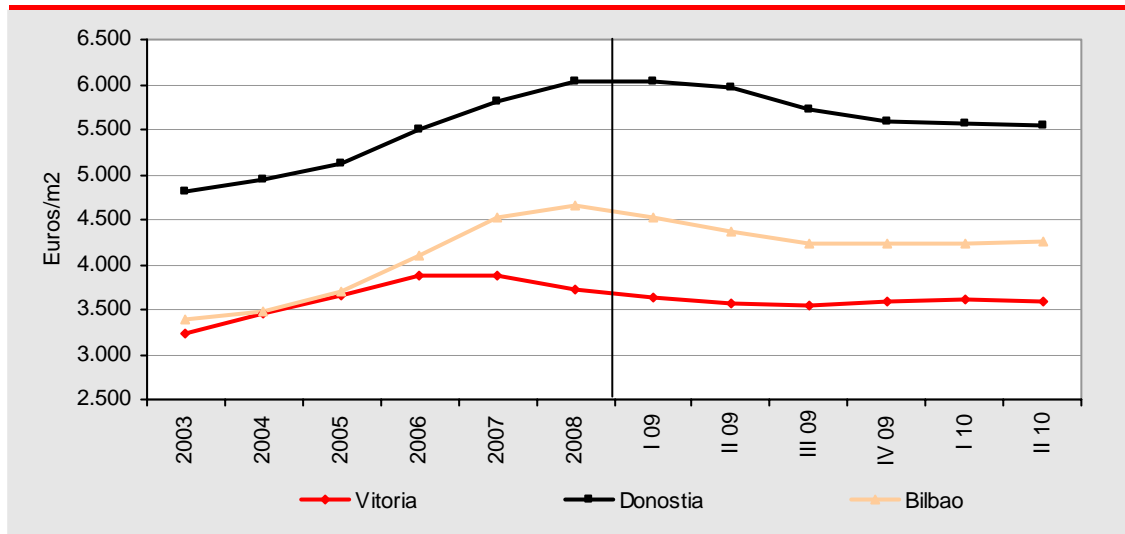


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

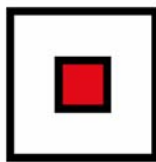


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 4.5 Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas en las capitales.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

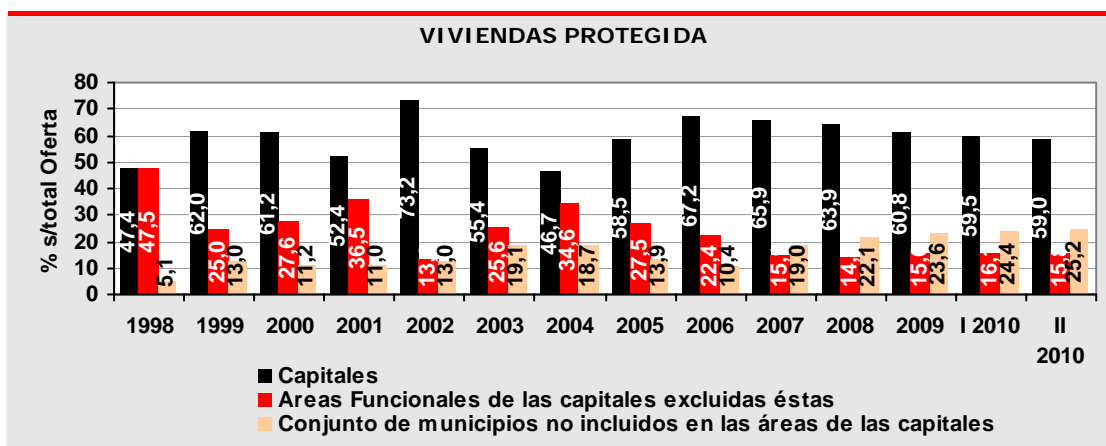


4.3. Vivienda protegida de nueva construcción

En lo que respecta a la vivienda protegida, la oferta detectada en el segundo trimestre de 2010 se localiza mayoritariamente, como es habitual, en las capitales, concretamente el 59% del total. En cuanto al resto, el 16% se encontraba ubicado en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales y el 25% en el resto de municipios de la CAPV.

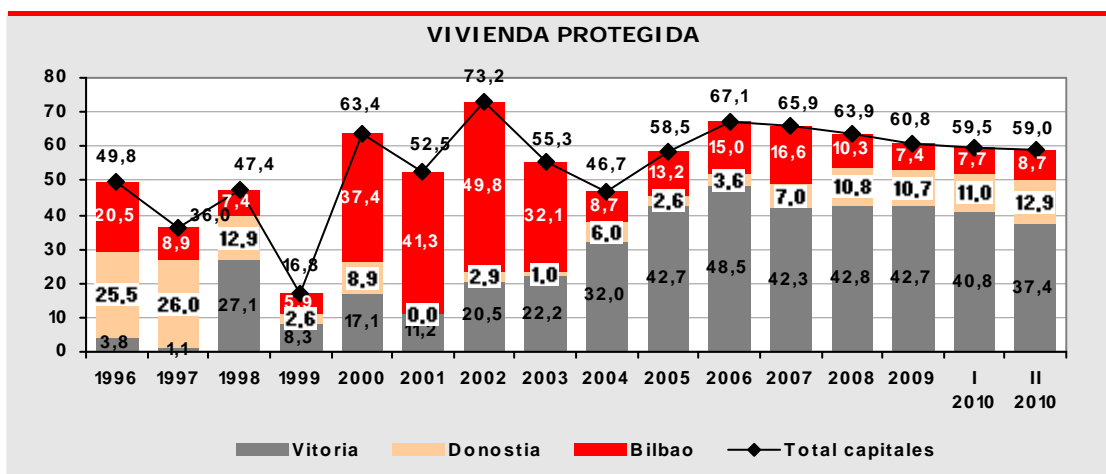
Profundizando en el análisis, se constata el protagonismo de Vitoria en el conjunto de la oferta protegida, ya que el 37% del total de viviendas de esta tipología se encuentra en la capital alavesa, mientras que Donostia y Bilbao acumulan tan sólo el 13% y 9% respectivamente. No obstante, la trayectoria de los últimos trimestres muestra una paulatina pérdida del peso relativo de la oferta concretada en Vitoria (ver Gráfico 4.7).

Gráfico 4.6 Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 1997-2009

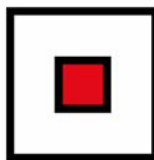


Fuente: Oferta Inmobiliaria Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

Gráfico 4.7 Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 1996-2009



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.



5. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO

5.1. Dinámica actual

5.1.1. Calificación de la situación del mercado

El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** elaborado a partir de las opiniones manifestadas por los operadores del sector inmobiliario acerca de la actividad del mercado, se cifra en el segundo trimestre de 2010 en 18 puntos en una escala 0-100, valor que continúa mostrando la difícil situación que está atravesando el mercado inmobiliario en los últimos dos años.

Por Territorios Históricos, son los operadores alaveses quienes acusan más las dificultades del momento, si bien, los índices son ciertamente bajos en los tres territorios. En cuanto al tipo de operador, los promotores inmobiliarios sitúan el índice en un nivel más bajo y similar al registrado hace un año (12 puntos), mientras que los agentes de la propiedad inmobiliaria, que centran su actividad principalmente en el mercado de segunda mano, perciben una situación, también negativa, pero en un nivel algo más elevado al pasado año (23 puntos frente a 16 puntos).

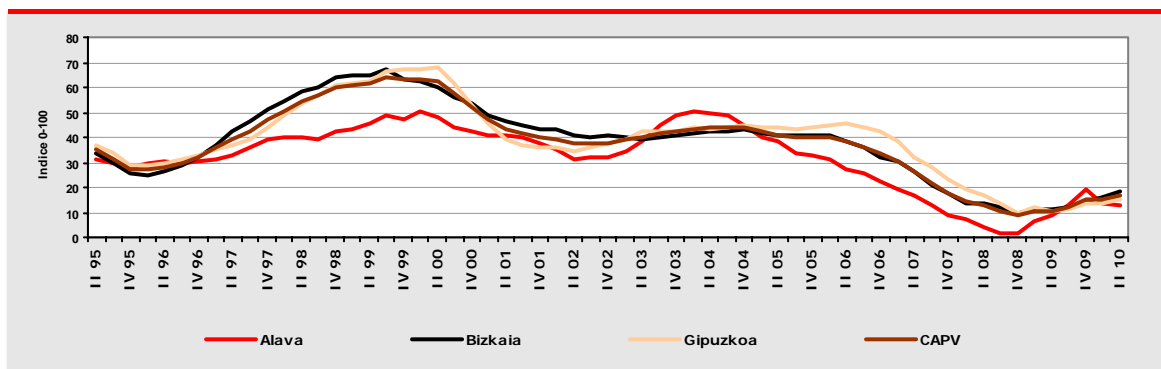
Cuadro 5.1 Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario por Territorio Histórico.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
I trimestre 2009	16,6	9,5	7,7	10,2
II trimestre 2009	15,6	13,1	11,6	13,4
III trimestre 2009	15,9	15,5	14,9	15,6
IV trimestre 2009	28,7	18,6	20,6	20,6
I trimestre 2010	15,3	25,6	18,8	22,8
II trimestre 2010	4,8	21,9	16,3	17,5

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

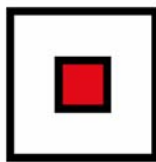
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.1 Evolución de los índices de dinamismo* por Territorio Histórico, 1995-2010 (Medias móviles-4)



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



5.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

En este contexto de retroceso de la actividad inmobiliaria, los operadores del sector afirman que el nivel de ventas registrado en el segundo trimestre de 2010 es similar al del trimestre precedente, si bien, en Álava se ha percibido una mejora de las ventas, al tiempo que en Bizkaia se aprecia un empeoramiento y Gipuzkoa mantiene el ritmo de ventas.

En un análisis más prolongado en el tiempo, se comprueba una mejora respecto de los índices mostrados en la segunda mitad de 2008 cuando se obtuvieron los peores registros (ver Gráfico 5.2).

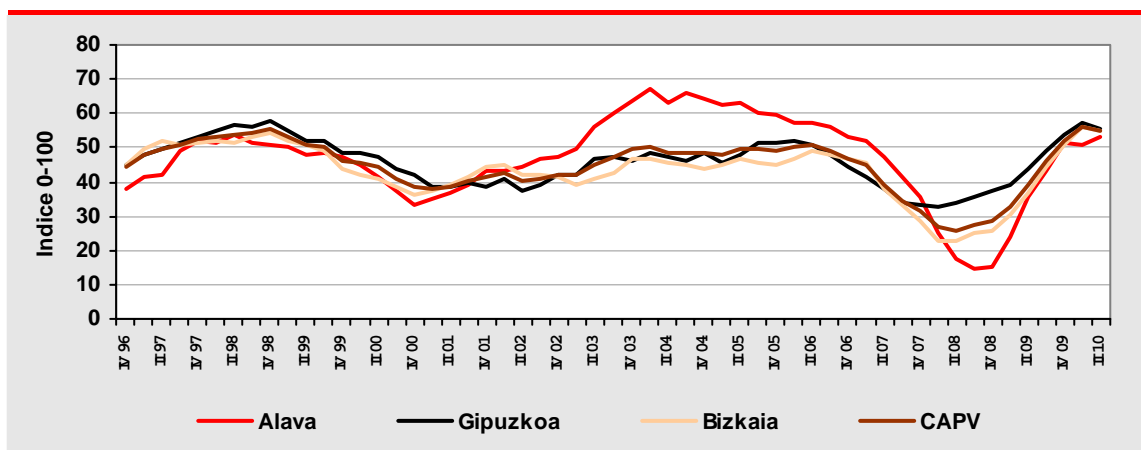
Cuadro 5.2 Evolución de las ventas* respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
I trimestre 2009	60,5	48,8	53,1	52,5
II trimestre 2009	49,6	43,5	49,5	46,9
III trimestre 2009	51,0	61,9	62,3	59,9
IV trimestre 2009	60,8	64,2	61,4	62,5
I trimestre 2010	46,2	61,3	59,4	58,5
II trimestre 2010	63,2	41,5	50,3	47,9

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

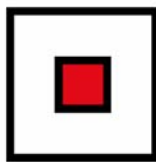
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 5.2 Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico (Medias móviles-4).



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

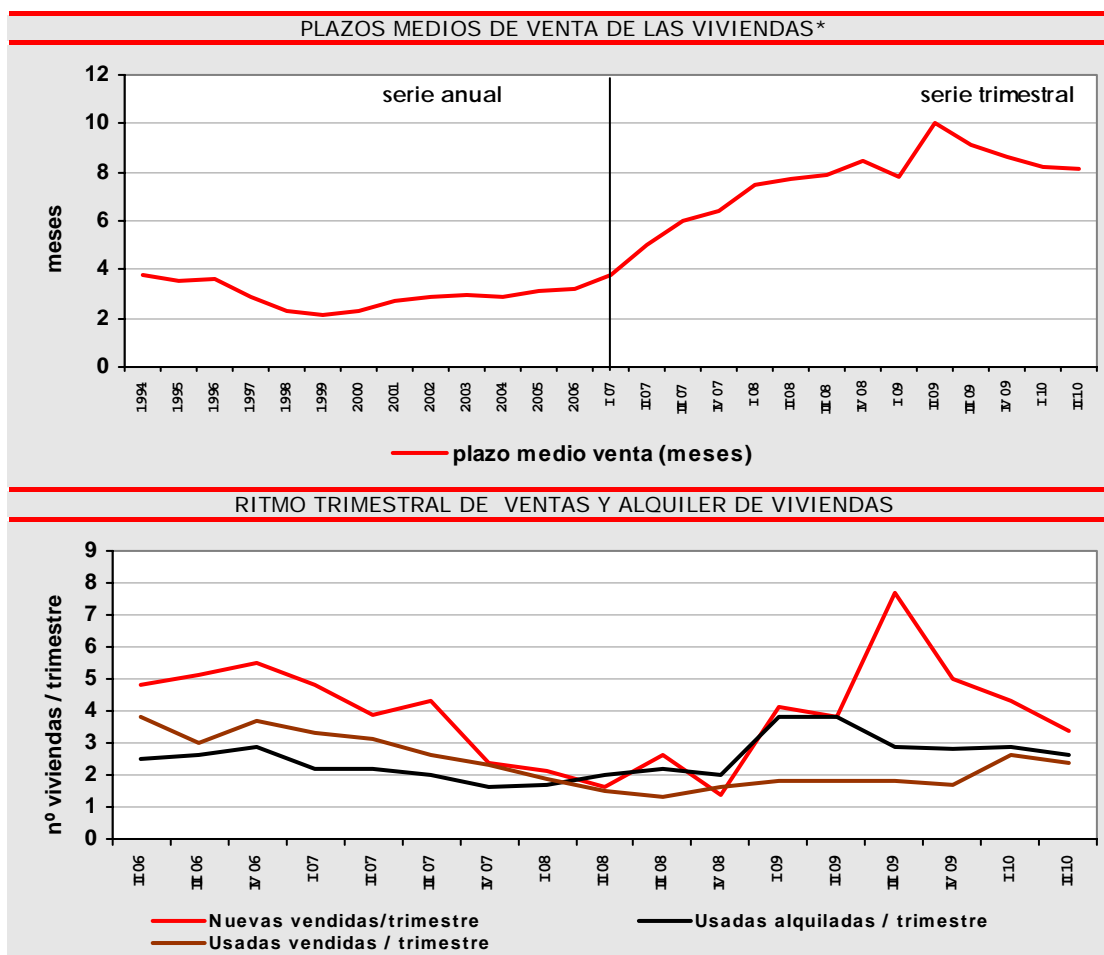
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



En el segundo trimestre de 2010 son necesarios, por término medio, 8,1 meses para vender una vivienda. El plazo necesario para vender una vivienda es un claro indicador de la actividad del mercado inmobiliario, de modo que, en un mercado estancado este plazo se incrementa significativamente. En efecto, en el momento de máxima paralización del mercado, el plazo medio de venta de las viviendas alcanzó su punto máximo (10 meses) y en los últimos trimestres, aún manteniéndose en un elevado nivel, muestra una leve disminución (ver Gráfico 5.3).

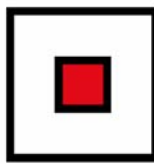
Por otro lado, los promotores inmobiliarios dicen haber vendido por término medio 3,4 viviendas nuevas en el segundo trimestre de 2010 (3,8 en el mismo trimestre del año precedente). Asimismo, en el mismo período fueron alquiladas 2,6 viviendas por promotor (3,8 en II-09).

Gráfico 5.3 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 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

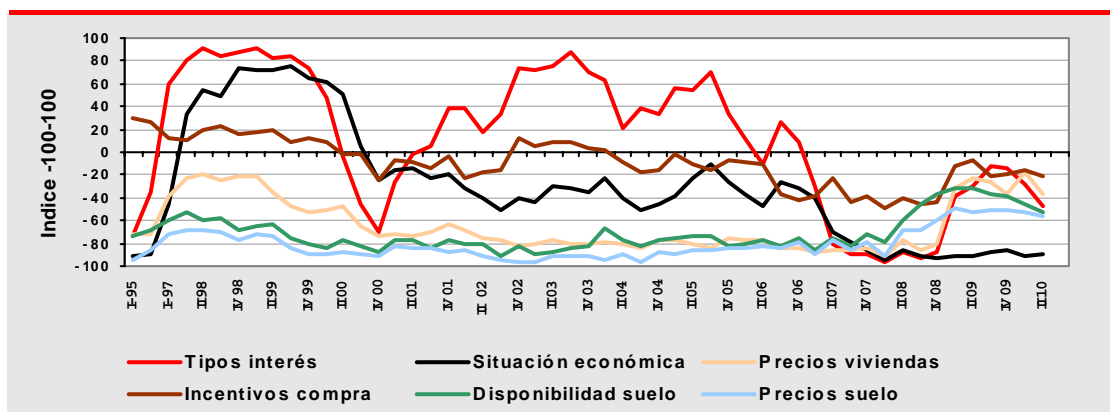


5.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

Son muchos los factores que influyen en uno u otro sentido en la dinámica del mercado inmobiliario. Tradicionalmente, los reducidos tipos de interés y una favorable coyuntura económica habían contribuido a movilizar el mercado, pero en la situación actual las dificultades para acceder a financiación hacen que ni los bajos tipos de interés constituyan un elemento dinamizador del mercado.

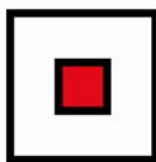
De hecho, según las opiniones de los operadores del sector, en el momento actual ningún factor tiene la capacidad de ejercer una influencia positiva de cara a dinamizar el sector. El mayor impedimento para relanzar la actividad está en la coyuntura económica, mientras los incentivos a la compra son el menos negativo de todos los factores analizados (ver Gráfico 5.4).

Gráfico 5.4 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 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

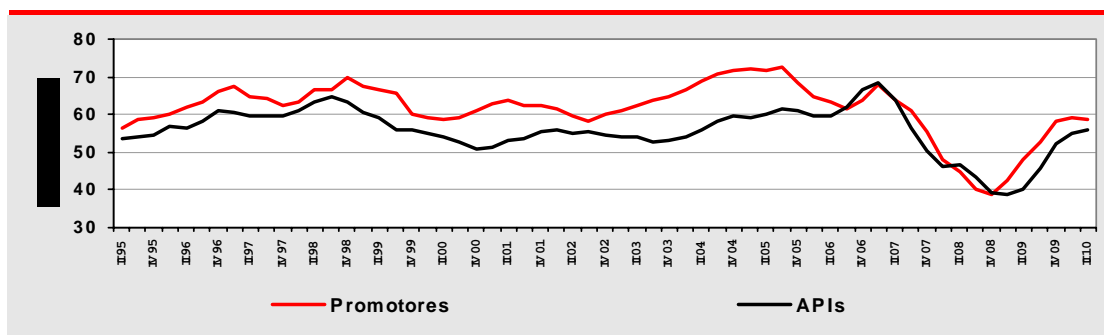


5.2. Perspectivas

5.2.1. Previsión de evolución de las ventas

En este contexto de fuerte estancamiento de la actividad del mercado inmobiliario, los operadores del sector prevén una leve mejoría de las ventas para el próximo trimestre, tanto los promotores inmobiliarios en lo que respecta al segmento de vivienda de nueva construcción, como los agentes de la propiedad inmobiliaria haciendo referencia principalmente al mercado de segunda mano. El índice de previsión de ventas en el segundo trimestre de 2010 se cifra en 58,7 puntos en el caso de los promotores y en 55,7 puntos para los APIs, lo que prácticamente reproduce las previsiones del pasado trimestre.

Gráfico 5.5 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 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

5.2.2. Previsión de evolución de los precios

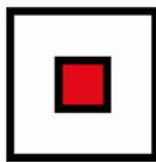
Los operadores del sector inmobiliario auguran la continuidad del descenso de los precios a lo largo del próximo año, previsión que además es común a los tres Territorios Históricos. El índice de previsión de evolución de los precios alcanza los 39,8 puntos en el segundo trimestre de 2010, que aún marcando una perspectiva decreciente, supera los 33,9 puntos registrados en el mismo período de 2009.

Cuadro 5.3 Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos.

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
I trimestre 2009	36,1	32,5	33,6	33,4
II trimestre 2009	32,5	35,2	33,5	33,9
III trimestre 2009	37,2	37,4	38,8	38,1
IV trimestre 2009	41,7	38,8	41,6	40,0
I trimestre 2010	39,6	44,7	41,4	42,6
II trimestre 2010	35,5	42,6	38,7	39,8

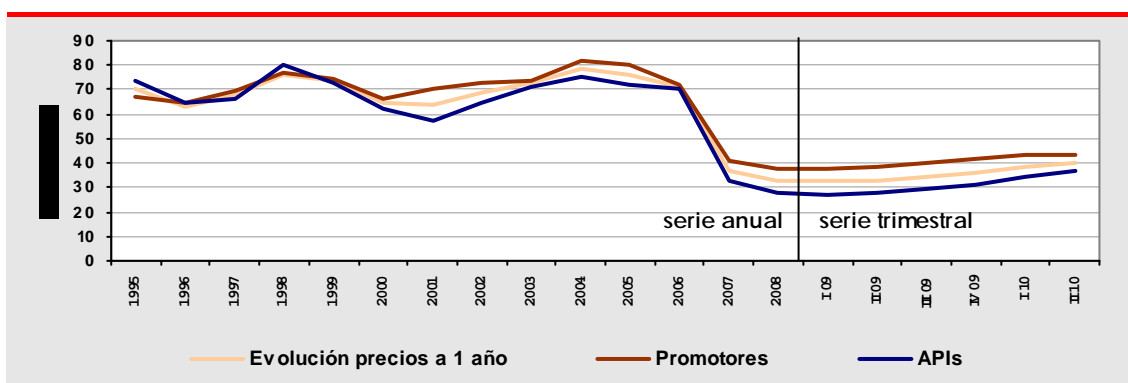
*: Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



En el Gráfico 5.6 se constata este leve incremento del índice de previsión de evolución de los precios en los últimos trimestres que, si bien aún no apuntan a un crecimiento de los precios si parecen indicar un cambio en la tendencia de retroceso observada en los últimos dos años. El índice para los promotores asciende a 41,9 puntos y el de los APIs se sitúa en un nivel algo más bajo, 37,7 puntos.

Gráfico 5.6 Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista. (Medias móviles-4).

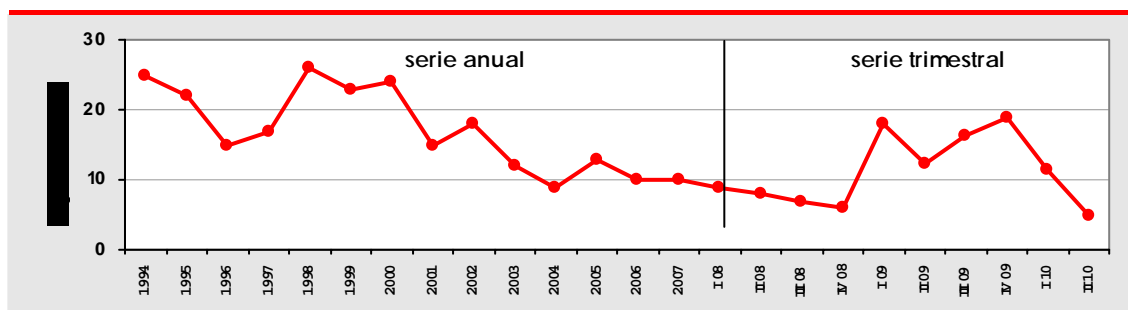


(*): Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios).
Fuente: Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2010. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco, 2009.

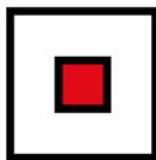
5.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

Finalmente, los promotores inmobiliarios son consultados acerca de sus expectativas de poner nuevas promociones de viviendas en el mercado, que resultan ser en el último trimestre las más bajas de toda la serie estadística y que contrastan con los elevados valores registrados en el trimestre precedente. En concreto, tan solo el 5% de los promotores estima que pondrá en marcha nuevas promociones en el próximo trimestre.

Gráfico 5.7 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 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



6. ANEXO METODOLÓGICO

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

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

En el informe se presentan todos los datos, con la salvedad del capítulo 5, 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 ponderados², de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.

² Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.