



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

## Estadística de OFERTA INMOBILIARIA 3er Trimestre 2010

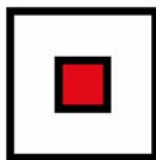


Diciembre 2010

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

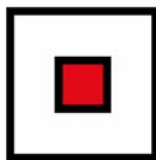
Donostia – San Sebastián, 1 – Tef. 945 01 98 71 – Fax 945 01 98 55 – 01010 Vitoria-Gasteiz





## ÍNDICE

<b>1. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS</b> .....	<b>6</b>
1.1. Resumen de Indicadores.....	6
1.2. Precios de las viviendas en venta.....	8
1.3. Rentas de las viviendas en alquiler.....	11
1.4. Volumen de viviendas en oferta .....	12
<b>2. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA</b> .....	<b>13</b>
2.1. Precios del mercado libre .....	13
2.1.1. Viviendas de nueva construcción .....	13
2.1.2. Viviendas usadas en venta.....	16
2.2. Precios del mercado protegido.....	18
2.3. Caracterización de la oferta en venta.....	19
2.4. Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos .....	20
<b>3. OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER</b> .....	<b>21</b>
3.1. Rentas del mercado libre .....	21
3.2. Rentas del mercado protegido .....	23
3.3. Caracterización de la oferta en alquiler .....	24
3.3.1. Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler.....	24
3.3.2. Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta .....	25
<b>4. ANÁLISIS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS</b> .....	<b>26</b>
4.1. Vivienda nueva libre en venta.....	26
4.2. Vivienda usada en venta .....	28
4.3. Vivienda protegida de nueva construcción.....	30
<b>5. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO</b> .....	<b>31</b>
5.1. Dinámica actual.....	31
5.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	31
5.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización .....	32
5.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado .....	34
5.2. Perspectivas.....	35
5.2.1. Previsión de evolución de las ventas .....	35
5.2.2. Previsión de evolución de los precios.....	35
5.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	36
<b>6. ANEXO METODOLÓGICO</b> .....	<b>37</b>



## ÍNDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1	Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV. .... 7
Cuadro 1.2	Evolución del precio por m <sup>2</sup> útil según tipo de vivienda en la CAPV..... 8
Cuadro 2.1	Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos. .... 13
Cuadro 2.2	Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos. .... 16
Cuadro 2.3	Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos. .... 18
Cuadro 3.1	Rentas mensuales de las viviendas usadas libres ofertadas en régimen de alquiler por Territorios Históricos. .... 21
Cuadro 3.2	Evolución de la renta mensual de las viviendas protegidas en alquiler, 2004-2010..... 23
Cuadro 5.1	Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario por Territorio Histórico. .... 31
Cuadro 5.2	Evolución de las ventas* respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico. .... 32
Cuadro 5.3	Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos. .... 35

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 1.1	Evolución del precio por m <sup>2</sup> útil y de las tasas de variación anuales según tipo de vivienda ..... 9
Gráfico 1.2	Distribución de las viviendas nuevas libres y usadas según intervalos de precios en la CAPV..... 10
Gráfico 1.3	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas Ofertadas en régimen de alquiler. .... 11
Gráfico 1.4	Evolución de los índices de los precios/m <sup>2</sup> y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 2002-2009..... 11
Gráfico 1.5	Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo ..... 12
Gráfico 1.6	Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios ..... 12
Gráfico 2.1	Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos. .... 13
Gráfico 2.2	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres por TT.HH..... 14
Gráfico 2.3	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio. .... 14

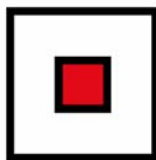


Gráfico 2.4	Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas. ....	15
Gráfico 2.5	Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos. ....	16
Gráfico 2.6	Evolución del precio por metro cuadrado útil de las viviendas usadas por TT.HH.. ....	17
Gráfico 2.7	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	17
Gráfico 2.8	Comparativa del precio por m <sup>2</sup> de las viviendas protegidas y las nuevas libres.....	18
Gráfico 2.9	Evolución de la superficie útil (m <sup>2</sup> ) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2010.....	19
Gráfico 2.10	Evolución de las características de las viviendas nuevas libres en venta, 2000-2010. ....	19
Gráfico 2.11	Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico.....	20
Gráfico 2.12	Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico.....	20
Gráfico 3.1	Evolución de las rentas mensuales de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler. ....	21
Gráfico 3.2	Evolución de la distribución de las rentas de las viviendas libres en alquiler 2006-2010 .....	22
Gráfico 3.3	Evolución de las rentas de las viviendas protegidas en alquiler, 2000-2010.....	23
Gráfico 3.4	Evolución de la superficie de las viviendas libres en alquiler, 2004-2010.....	24
Gráfico 3.5	Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m <sup>2</sup> ofertadas en alquiler 1999-2010 .....	24
Gráfico 3.6	Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia, 2000-2010 .....	25
Gráfico 3.7	Evolución de la superficie de las viviendas protegidas en venta y alquiler, 2003-2010.....	25
Gráfico 4.1	Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos. ....	26
Gráfico 4.2	Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en las capitales. ....	27
Gráfico 4.3	Evolución del peso relativo de la oferta nueva libre absorbida por las capitales. 1996-2009 .....	27
Gráfico 4.4	Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas por ámbitos geográficos. ....	28
Gráfico 4.5	Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas en las capitales.....	29
Gráfico 4.6	Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 1997-2010.....	30

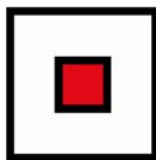


Gráfico 4.7	Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 1996-2010 .....	30
Gráfico 5.1	Evolución de los índices de dinamismo* por Territorio Histórico, 1995-2010 (Medias móviles-4) .....	31
Gráfico 5.2	Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico (Medias móviles-4) .....	32
Gráfico 5.3	Plazos medios de venta de las viviendas* y Ritmos trimestrales de ventas .....	33
Gráfico 5.4	Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	34
Gráfico 5.5	Evolución de los índices de previsión de ventas* (Medias móviles-4) .....	35
Gráfico 5.6	Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista. (Medias móviles-4).....	36
Gráfico 5.7	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente. ....	36



## 1. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

### 1.1. Resumen de Indicadores

En el tercer trimestre de 2010, los precios de oferta de las viviendas de segunda mano dejan de presentar una senda negativa para pasar a registrar un crecimiento (+2% respecto de III-09), aunque el número de viviendas puestas en oferta continúa aumentando.

Por su parte, el mercado de vivienda de nueva construcción sigue ofreciendo una tasa negativa, aunque puede ser atribuible más a una diferente composición de la oferta registrada este trimestre (localización geográfica y tipología de las viviendas) que a un descenso real de precios. Téngase en cuenta que, el seguimiento de la vivienda tipo muestra un crecimiento del 2,5% en el último año. Al contrario que la vivienda usada, el número de viviendas nuevas ofertadas sigue disminuyendo.

Las rentas de las viviendas en alquiler han continuado aumentando, al igual que en los últimos trimestres, aunque sin llegar a alcanzar los niveles de 2008.

La opinión de los promotores y agentes inmobiliarios parece mejorar en cuanto a la percepción del dinamismo del mercado, así como especialmente en la previsión de ventas para el siguiente trimestre (aunque la previsión de evolución de los precios no es favorable).

En la misma línea, el análisis de otros indicadores del mercado inmobiliario parece apuntar a un cambio de tendencia desde el punto de vista de la demanda. Así, el número de hipotecas formalizadas y las compraventas registradas muestran una trayectoria creciente en 2010, presentando en el tercer trimestre, en ambos casos, importantes incrementos respecto de los valores obtenidos en el mismo período del año precedente.

En cuanto a la vivienda protegida, la coyuntura favorece el incremento de la cuota de mercado del segmento protegido en el conjunto de la oferta de nueva construcción alcanzando el 53% del total. Además, cabe destacar el progresivo crecimiento del régimen de alquiler, que representa ya el 35% del conjunto de la oferta protegida.

La renta media de las viviendas ofertadas en arrendamiento protegido sufre un nuevo retroceso en ambas modalidades de protección: el promedio de las viviendas sociales disminuye un 6,3%, en tanto que la caída de la renta media de las VPO en alquiler se cifra en un 8,4%.



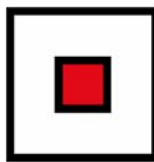
Cuadro 1.1 Resumen de indicadores de oferta de vivienda CAPV.

MERCADO LIBRE	3er trimestre 2009	2º trimestre 2010	3er trimestre 2010	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. anual
<b>1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA</b>				
Nº viviendas en venta	5.241	4.801	<b>4.698</b>	<b>-10,4</b>
Precio/m <sup>2</sup> (€)	4.039	3.969	<b>3.927</b>	<b>-2,8</b>
Precio/m <sup>2</sup> – vivienda tipo* (€)	3.380	3.419	<b>3.465</b>	<b>2,5</b>
<b>2. VIVIENDA USADA EN VENTA</b>				
Nº viviendas en venta	13.828	16.149	<b>17.101</b>	<b>23,7</b>
Precio/m <sup>2</sup> (€)	3.817	3.870	<b>3.892</b>	<b>2,0</b>
<b>3. VIVIENDA USADA EN ALQUILER</b>				
Renta/mes (€)	894	892	<b>912</b>	<b>2,0</b>
<b>3. INDICES DEL MERCADO**</b>				
Dinamismo	15,6	17,5	<b>22,8</b>	<b>7,2</b>
Previsión de ventas	59,9	47,9	<b>62,1</b>	<b>2,2</b>
Previsión precios (a 1 año)	38,1	39,8	<b>41,0</b>	<b>2,9</b>
<b>MERCADO PROTEGIDO</b>	<b>3er 2009</b>	<b>2º 2010</b>	<b>3er 2010</b>	<b>% anual</b>
<b>1. VOLUMEN DE VIVIENDAS</b>				
Nº de viviendas totales	6.977	6.433	<b>5.282</b>	<b>-24,3</b>
Nº de viviendas en venta.	4.816	4.246	<b>3.410</b>	<b>-29,2</b>
Nº de viviendas en alquiler	2.161	2.187	<b>1.872</b>	<b>-13,4</b>
% alquiler sobre el total en oferta	31,0	34,0	<b>35,4</b>	<b>4,4</b>
<b>2. PRECIOS VIVIENDAS EN VENTA</b>				
Precio/m <sup>2</sup> VPO (€)	1.453	1.470	<b>1.478</b>	<b>1,7</b>
<b>3. RENTAS VIVIENDAS EN ALQUILER</b>				
Renta/mes vivienda social (€)	120	115	<b>112</b>	<b>-6,3</b>
Renta/mes VPO (€)	329	328	<b>302</b>	<b>-8,4</b>

(\*): 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 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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 1.2. Precios de las viviendas en venta

El precio medio del conjunto de viviendas libres de nueva construcción ofertadas en régimen de venta en la CAPV se sitúa en 3.927 €/m<sup>2</sup> en el tercer trimestre de 2010. Este promedio es un 2,8% inferior al promedio de la oferta registrada hace un año. Por su parte, el precio medio de la vivienda tipo<sup>1</sup> se cifra en 3.465 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un crecimiento del 2,5% en el último año.

En cuanto al mercado de segunda mano, el promedio de la oferta registrada en el tercer trimestre de 2010 asciende a 3.892 €/m<sup>2</sup>. La evolución muestra una trayectoria creciente a lo largo de 2010, con tres incrementos trimestrales consecutivos, de modo que la tasa de variación anual se cifra en un +2% anual.

El precio medio de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta se sitúa en 1.478 €/m<sup>2</sup>, esto es, 2,6 veces inferior al promedio de las viviendas libres de nueva construcción.

Cuadro 1.2 Evolución del precio por m<sup>2</sup> útil según tipo de vivienda en la CAPV.

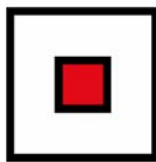
€/m <sup>2</sup>	VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA	
	Total libre *	Usada	Nueva libre	Vivienda tipo		
<b>Datos anuales</b>						
2000 Media	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.562,6	749,8	
2001 Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	814,6	
2002 Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	897,8	
2003 Media	3.060,1	3.338,4	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	
<b>Datos trimestrales</b>						
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	
<b>2010 III trimestre</b>	<b>3.899,8</b>	<b>3.892,2</b>	<b>3.927,4</b>	<b>3.465,5</b>	<b>1.478,3</b>	
Tasa trimestral	0,2	0,6	-1,1	1,4	0,6	
<b>Tasa anual</b>	<b>0,6</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>1,7</b>	

(\*) Nueva y usada

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

<sup>1</sup> Vivienda tipo: nueva, colectiva, de régimen libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado normal<sup>1</sup> y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m<sup>2</sup>.

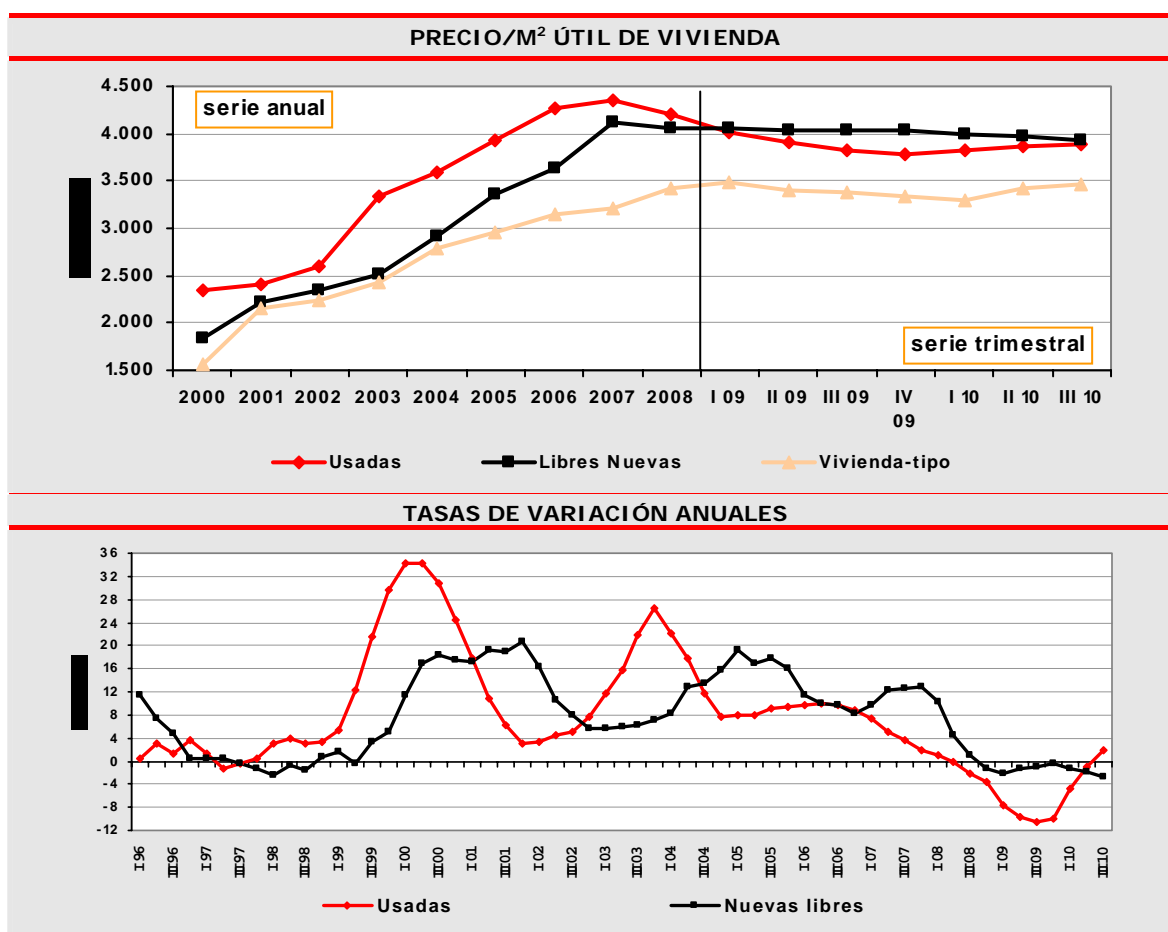




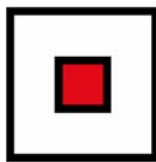
En lo que concierne al mercado de vivienda usada, este resultado confirma el cambio de tendencia anunciado el pasado trimestre, registrando por primera vez en los últimos dos años una tasa de variación anual positiva (ver Gráfico 1.1). A lo largo del período de recesión, el retroceso acumulado entre el máximo registrado hace tres años (4.363 €/m<sup>2</sup>), y el mínimo del cuarto trimestre de 2009 (3.779 €/m<sup>2</sup>) se ha cifrado en un 14%.

Por su parte, el mercado de vivienda libre de nueva construcción se ha mantenido en los últimos dos años con unas tasas de variación en el entorno del -2%, de modo que el precio medio no ha sufrido grandes variaciones, dentro de una suave tendencia a la baja. El retroceso acumulado respecto a los precios máximos de I-08 es en este caso del 5%. Hay que indicar que la disminución observada este trimestre se debe principalmente a una diferente composición de la bolsa de viviendas que integran la oferta.

Gráfico 1.1 Evolución del precio por m<sup>2</sup> útil y de las tasas de variación anuales según tipo de vivienda



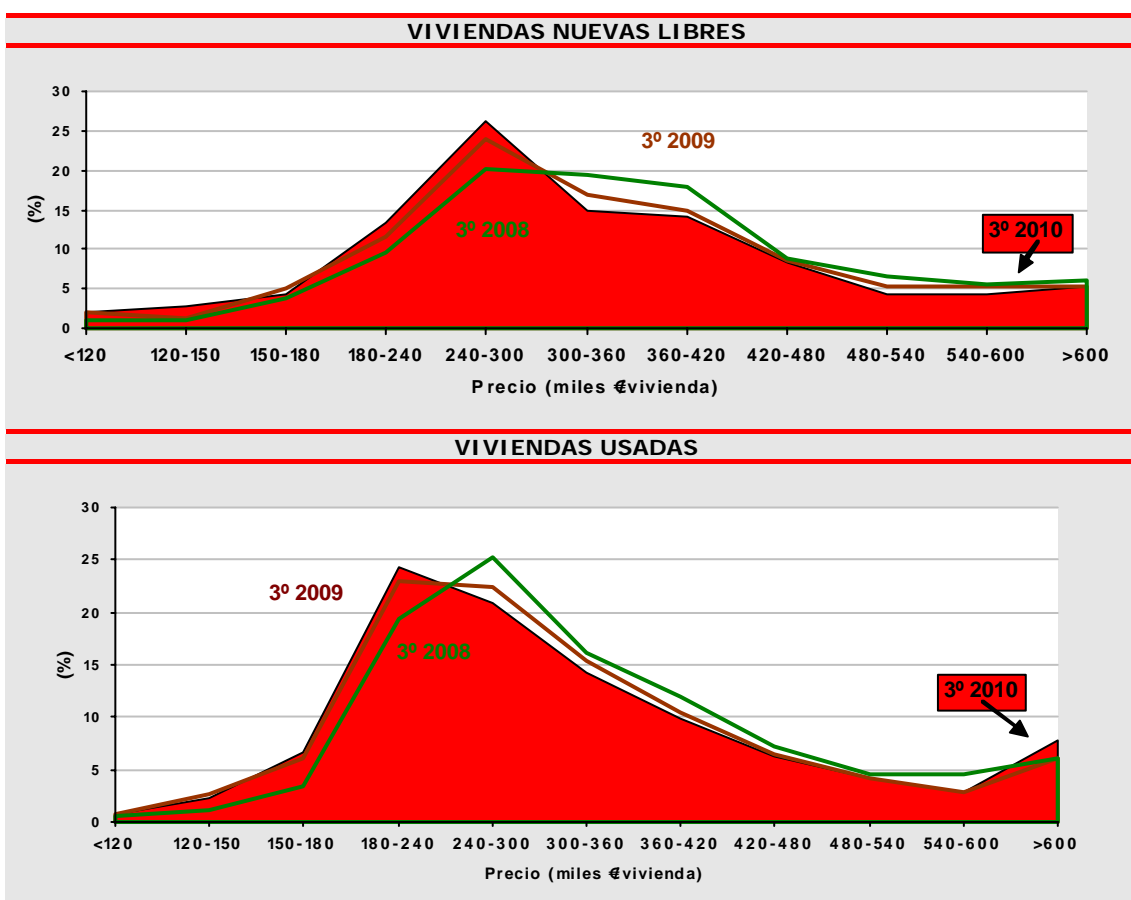
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



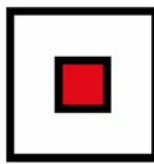
UN análisis más profundo lleva una vez más a comprobar la gran heterogeneidad de las viviendas ofertadas. En efecto, son muchos los componentes que caracterizan una vivienda y que determinan su precio final, tanto objetivos como subjetivos: nivel de acabado, superficie, distribución, ubicación dentro del edificio, orientación, entorno urbano, localización geográfica, etc.

Por tanto, conviene no perder de vista que el precio medio es el resultado de promediar los precios de viviendas heterogéneas y con una gran dispersión de precios. El Gráfico 1.2 ofrece una representación de esta dispersión, y su evolución en el tiempo permite constatar un desplazamiento de las curvas hacia la izquierda, esto es, hacia los segmentos de precios más reducidos, tanto en el mercado de segunda mano como en el de nueva construcción.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

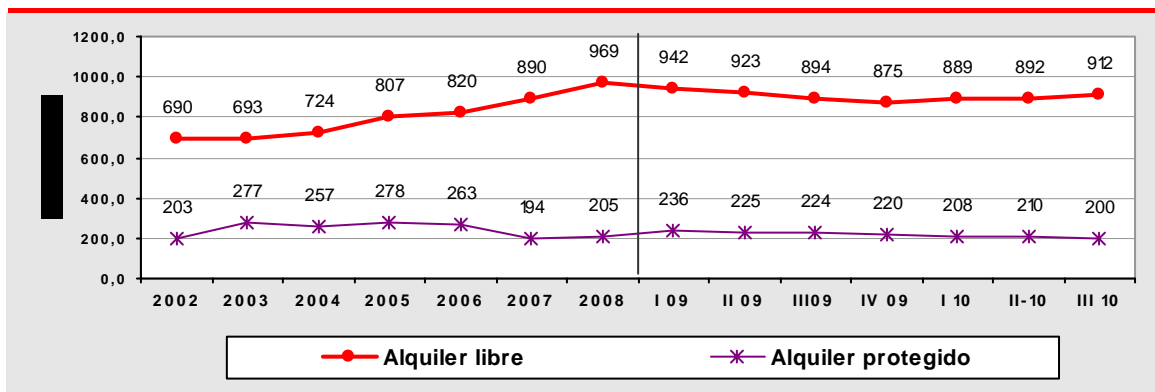


### 1.3. Rentas de las viviendas en alquiler

Las viviendas usadas, pertenecientes a particulares y puestas en el mercado de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria alcanzan en el tercer trimestre de 2010 una renta media de 912 € mensuales, esto es, un 2% superior a la renta media del año precedente. Estos datos ponen de manifiesto un comportamiento similar al observado anteriormente en el mercado de vivienda de segunda mano en venta, ya que tras un período de sucesivos retrocesos en la renta media, en 2010 se han encadenado tres incrementos trimestrales consecutivos.

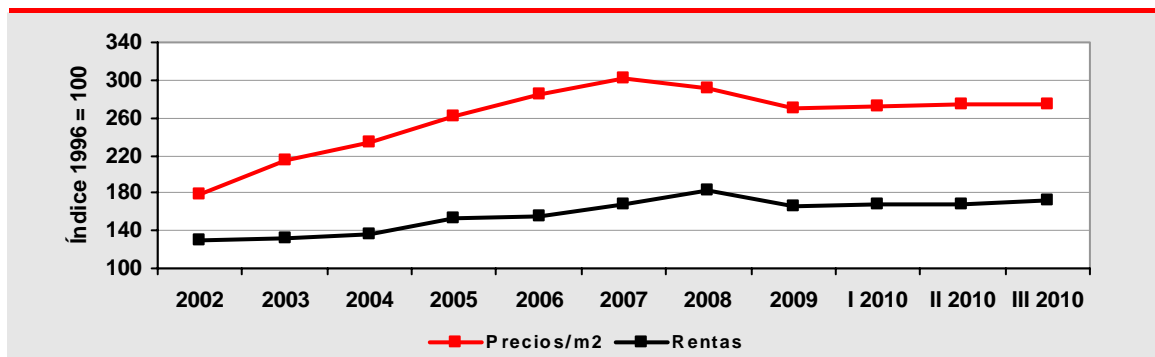
En cuanto al mercado protegido, la renta media de alquiler se cifra en 200 € mensuales, promedio ponderado de los 302 €/mes de las VPO y los 112 €/mes de las viviendas sociales.

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

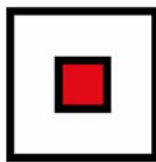


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 1.4 Evolución de los índices de los precios/m<sup>2</sup> y las rentas de las viviendas libres (índice 100=1996). 2002-2009



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



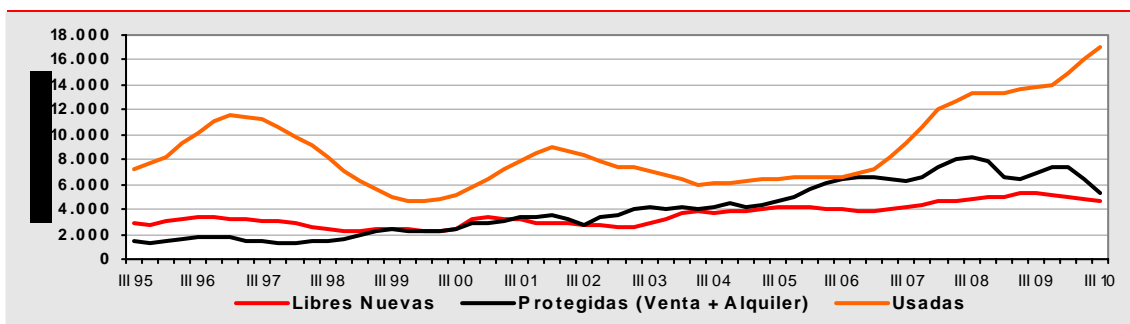
#### 1.4. Volumen de viviendas en oferta

La Estadística de Oferta Inmobiliaria se basa en la realización de sendas encuestas a una muestra de agentes de la propiedad inmobiliaria y a los promotores con una oferta suficiente de vivienda. Por tanto, aunque no constituye un Censo de viviendas en oferta, sí una muestra representativa que permite mostrar una fotografía de la composición de la bolsa en oferta y su evolución.

En este caso, se comprueba un incremento del stock de viviendas usadas en venta, reflejo de las dificultades que está atravesando el mercado inmobiliario, mientras que en el segmento de nueva construcción se conjugan dos efectos contrapuestos: por un lado, la fuerte contracción registrada en el número de iniciaciones, y por otro, un aspecto común al mercado de segunda mano, el retroceso de la demanda.

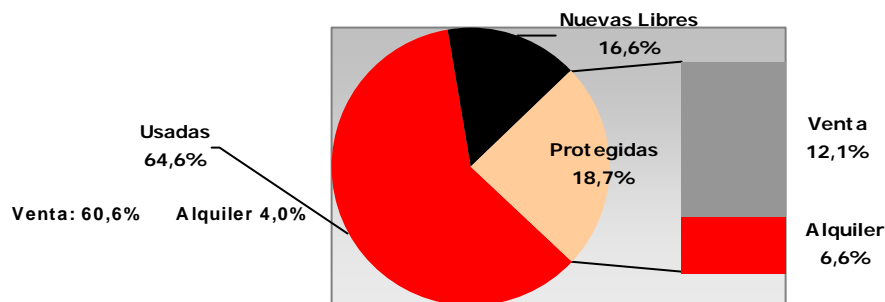
La composición de la muestra de viviendas que constituye la base de la Estadística de precios del tercer trimestre de 2010 es la siguiente: 65% viviendas usadas (61% en venta y 4% en alquiler), 16,5% viviendas libres de nueva construcción y 18,5% viviendas de protección pública (12% en venta y 6,5% en alquiler).

Gráfico 1.5 Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo

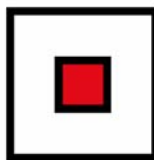


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er 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

El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en Gipuzkoa se cifra en 4.162 €/m<sup>2</sup>, el promedio más elevado de la CAPV. Bizkaia registra un promedio de 3.931 €/m<sup>2</sup>, y por último Álava con 3.526 €/m<sup>2</sup>. Atendiendo a la evolución, se comprueba que los promedios de Bizkaia y Gipuzkoa han sufrido sendos retrocesos cifrados en un -3,6% y -3,4% respectivamente, mientras que el promedio de Álava es un 2,4% superior al de hace un año.

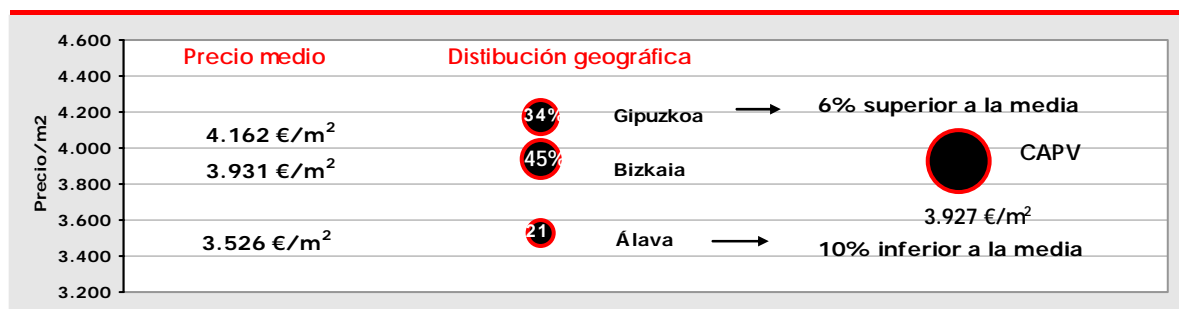
Como se ha apuntado anteriormente, la localización geográfica constituye uno de los factores determinantes en la configuración del precio de la vivienda. En efecto, el promedio de Gipuzkoa es un 6% superior a la media de la CAPV y un 18% mayor que el promedio de Álava, por lo que una diferente composición de la muestra en lo que a su ubicación geográfica se refiere, puede derivar en grandes variaciones en los precios medios.

Cuadro 2.1 Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.

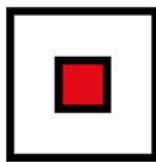
	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2009 III trimestre	3.444,2	4.077,7	4.310,4	4.038,9
2009 IV trimestre	3.466,3	4.035,4	4.372,6	4.032,5
2010 I trimestre	3.488,9	4.055,4	4.321,8	3.998,1
2010 II trimestre	3.486,8	3.963,7	4.290,5	3.969,4
<b>2010 III trimestre</b>	<b>3.526,3</b>	<b>3.931,4</b>	<b>4.162,0</b>	<b>3.927,4</b>
Tasa trimestral	1,1	-0,8	-3,0	-1,1
<b>Tasa anual</b>	<b>2,4</b>	<b>-3,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,8</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.1 Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.



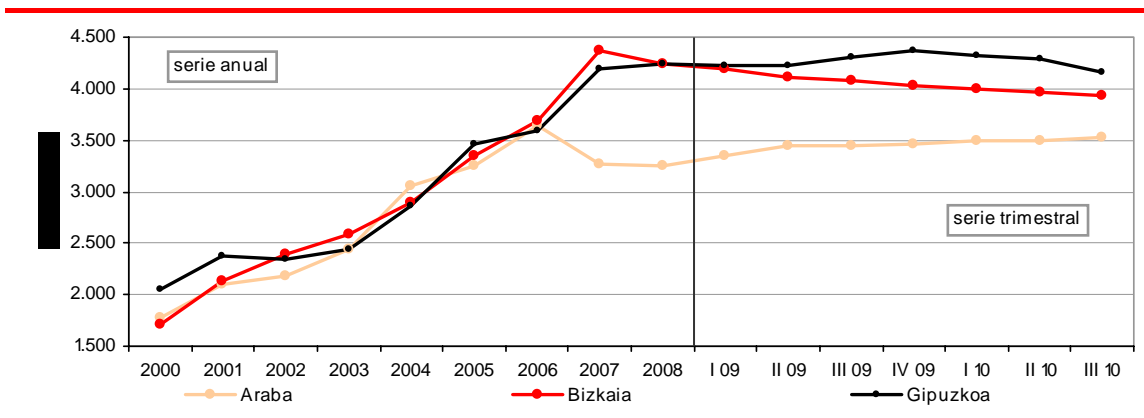
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



El análisis de la evolución en el largo plazo muestra algunas diferencias en los distintos Territorios Históricos. En concreto, el precio medio de las viviendas localizadas en territorio vizcaíno no ha variado el comportamiento en los últimos tres años, registrando sucesivos retrocesos. Por su parte, Álava fue el Territorio que primero empezó a mostrar una contracción en el precio medio, mientras que a lo largo de 2009 y 2010 ha mantenido el promedio, ligeramente al alza. Por último, Gipuzkoa continuó incrementando el precio medio durante 2009, mientras que ha sido en 2010 cuando ha empezado a mostrar los primeros retrocesos.

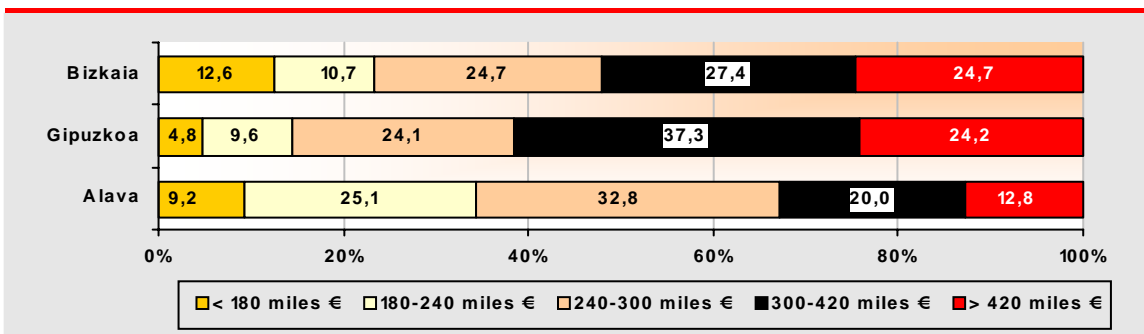
En lo que respecta a la distribución de las viviendas según grandes tramos de precios, se evidencia una importante concentración en los segmentos más elevados de precios de las viviendas localizadas en Gipuzkoa y Bizkaia, ya que en torno al 25% de las viviendas supera los 420.000 €.

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

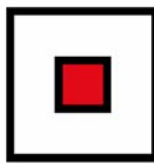


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



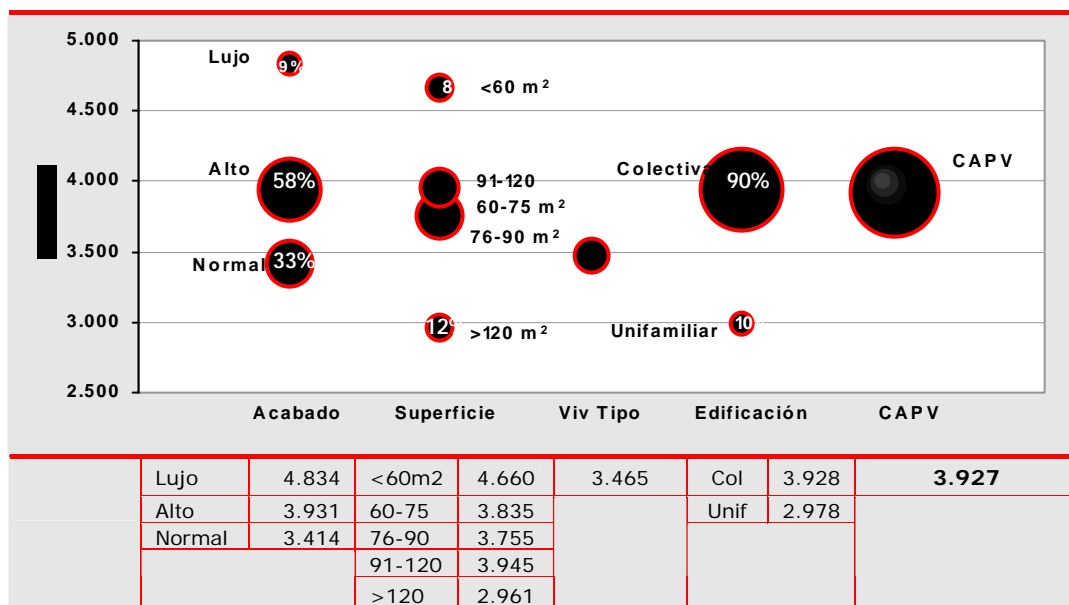
## b) Análisis de los precios según características de las viviendas

Este apartado permite profundizar en el análisis del precio de la vivienda atendiendo a diferentes características, como la superficie útil de la vivienda, el nivel de acabado o la tipología (unifamiliar/colectiva). A este respecto, no hay que perder de vista que no es posible aislar un elemento para analizar su efecto individualmente, por lo que además del factor de estudio intervienen otras cuestiones en la configuración del precio final, como la localización geográfica, que como se ha demostrado anteriormente, es determinante.

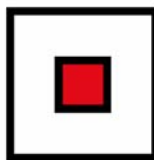
Las viviendas que reciben la calificación de “lujo” registran un promedio significativamente superior a la media. En concreto, el precio de estas viviendas se sitúa en 4.834 €/m<sup>2</sup> en el tercer trimestre de 2010, esto es, un 23% superior al precio medio del conjunto de viviendas libres de nueva construcción ofertadas en la CAPV. No obstante, la presencia de este tipo de viviendas en el conjunto de la muestra es muy reducida (9% del total). El promedio de las viviendas con acabado “alto” (el grueso de la oferta, 58%) se cifra en 3.931 €/m<sup>2</sup>, mientras que las viviendas con acabado “normal” (33%) registran un precio medio de 3.414 €/m<sup>2</sup>.

Por su parte, atendiendo a la superficie de las viviendas, se observan importantes diferencias en los precios medios en los extremos (ver Gráfico 2.4), en tanto que en los tramos intermedios los promedios se ajustan más.

Gráfico 2.4 Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta según características de las viviendas.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er 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

El precio medio de la vivienda de segunda mano asciende en Gipuzkoa a 4.772 €/m<sup>2</sup>, promedio significativamente más elevado al registrado en el resto de la CAPV. De hecho, este valor es un 29% superior al precio medio de las viviendas ofertadas en Bizkaia (3.707 €/m<sup>2</sup>) y un 37% mayor que el promedio de las viviendas de Álava (3.478 €/m<sup>2</sup>).

En lo que respecta a la evolución, el precio medio de la oferta de Gipuzkoa ha crecido un 2,5% en el último año y el de Álava un 0,3%. Por su parte, Bizkaia aunque continúa registrando una tasa de variación anual negativa (-0,8%), es destacable el crecimiento observado en el último trimestre (+1,4% trimestral).

En el Gráfico 2.5 se puede comprobar la importante diferencia de precios entre Gipuzkoa y sus territorios vecinos. Al mismo tiempo, la representación permite apreciar la aportación de cada Territorio al conjunto de la muestra, de modo que las viviendas de Gipuzkoa suponen el 23% de la oferta, las de Álava el 25%, mientras que Bizkaia concentra el grueso de la oferta (52%).

Cuadro 2.2 Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.

	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
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
<b>2010 III trimestre</b>	<b>3.477,9</b>	<b>3.706,6</b>	<b>4.771,8</b>	<b>3.892,2</b>
Tasa trimestral	-1,7	1,4	0,6	0,6
<b>Tasa anual</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>

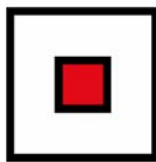
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.5 Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

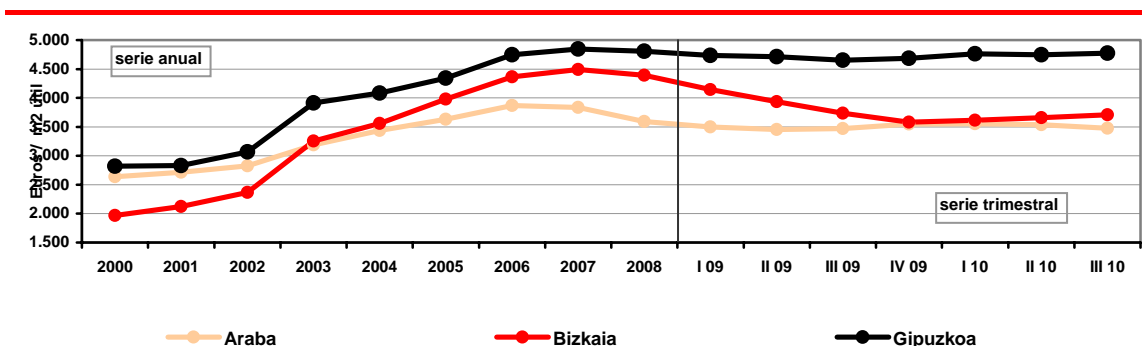




El análisis en el largo plazo ofrece una fotografía bien diferente en cada Territorio Histórico (ver Gráfico 2.6). El mercado de segunda mano en Álava ha tenido un comportamiento similar al observado en el segmento de nueva construcción en este Territorio, esto es, el retroceso en el precio medio fue anterior al resto de la CAPV, pero se prolongó por un corto espacio de tiempo, puesto que las tasas negativas dejaron paso a una contención en el promedio registrado. En Gipuzkoa, desde el año 2006 se ha asistido a un proceso de mantenimiento del precio medio, con una suave caída a partir de 2008 y una recuperación también suave a lo largo de 2010. Sin embargo, Bizkaia ha experimentado una importante contracción en el precio medio, fundamentalmente a lo largo de 2009, mientras que ya en 2010 se han comenzado a observar síntomas de recuperación, con los primeros crecimientos trimestrales de los últimos tres años.

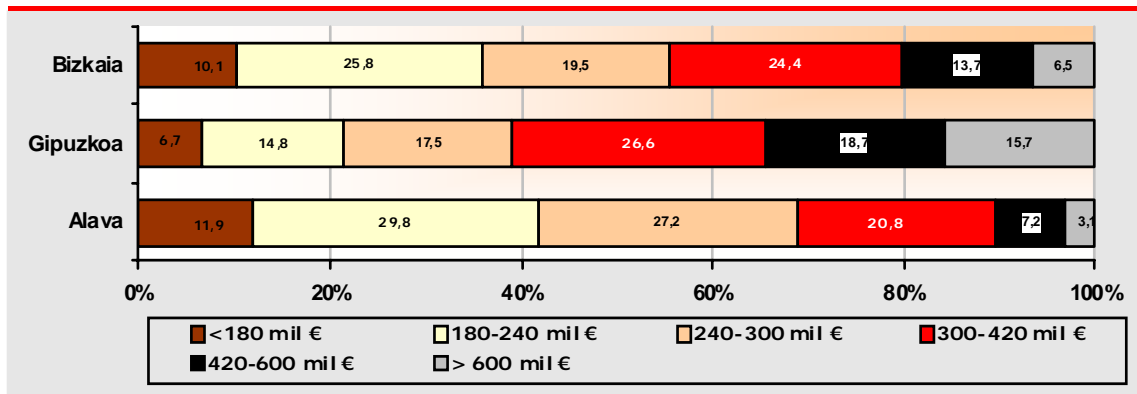
El Gráfico 2.7 ofrece la elevada dispersión de precios existente en los tres Territorios Históricos. Al mismo tiempo, se comprueba una mayor concentración de viviendas en los tramos más elevados de precios en Gipuzkoa que en los territorios vecinos.

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

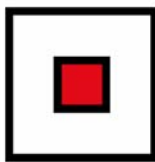


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 2.2. Precios del mercado protegido

Las viviendas protegidas ofertadas en régimen de venta en el tercer trimestre de 2010 alcanzan un precio medio de 1.478 €/m<sup>2</sup>, esto es, un 2% superior al promedio registrado hace un año.

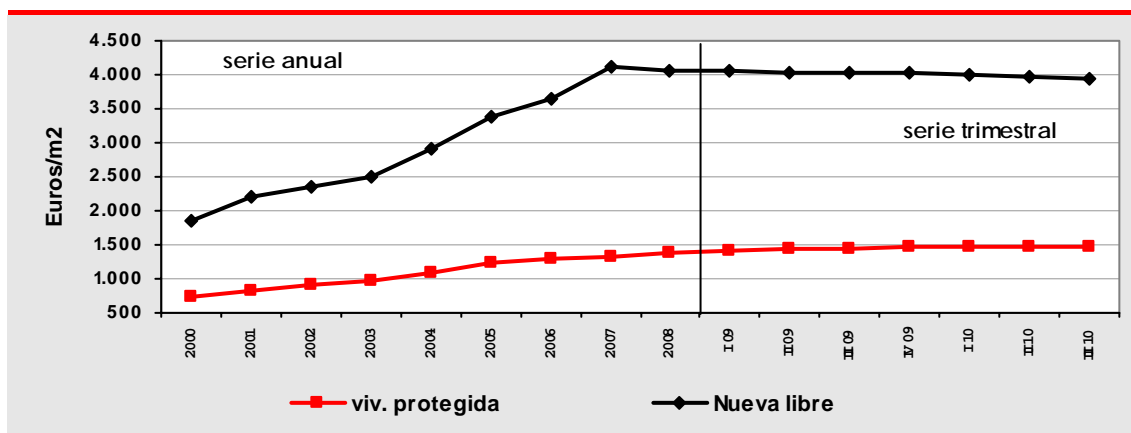
En términos de comparación con el mercado libre, se constata que el precio medio de la vivienda nueva libre es 2,7 veces superior al promedio de la vivienda protegida atendiendo al precio por metro cuadrado útil y 2,9 veces mayor en términos de precio por vivienda. El precio medio de las viviendas protegidas ofertadas en venta se cifra en 112.000 € por vivienda, en tanto que el promedio de las viviendas libres asciende a 322.000 € por vivienda.

Cuadro 2.3 Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos.

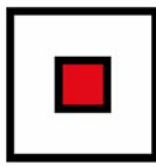
		Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2009	III trimestre	1.410,6	1.506,6	1.512,1	1.453,5
2009	IV trimestre	1.416,2	1.526,5	1.532,2	1.468,9
2010	I trimestre	1.423,0	1.520,2	1.502,2	1.466,7
2010	II trimestre	1.452,1	1.471,6	1.489,7	1.469,7
<b>2010</b>	<b>III trimestre</b>	<b>1.470,9</b>	<b>1.481,0</b>	<b>1.485,8</b>	<b>1.478,3</b>
	Tasa trimestral	1,3	0,6	-0,3	0,6
	<b>Tasa anual</b>	<b>4,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,7</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.8 Comparativa del precio por m<sup>2</sup> de las viviendas protegidas y las nuevas libres.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

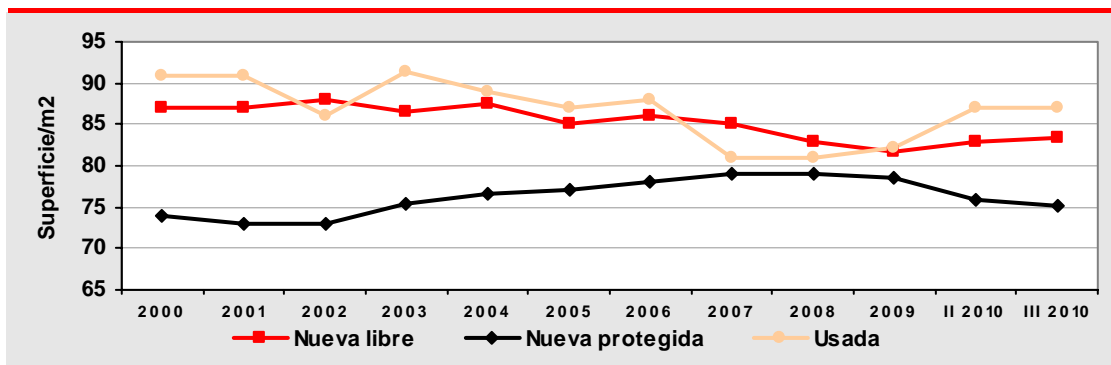


### 2.3. Caracterización de la oferta en venta

La superficie media del conjunto de viviendas libres de nueva construcción detectadas en oferta de venta en el tercer trimestre de 2010 se cifra en 83 m<sup>2</sup>. Algo superior es el tamaño medio de las viviendas de segunda mano en venta (87 m<sup>2</sup>), mientras que las viviendas del segmento protegido son, por término medio, bastante más pequeñas (75 m<sup>2</sup>).

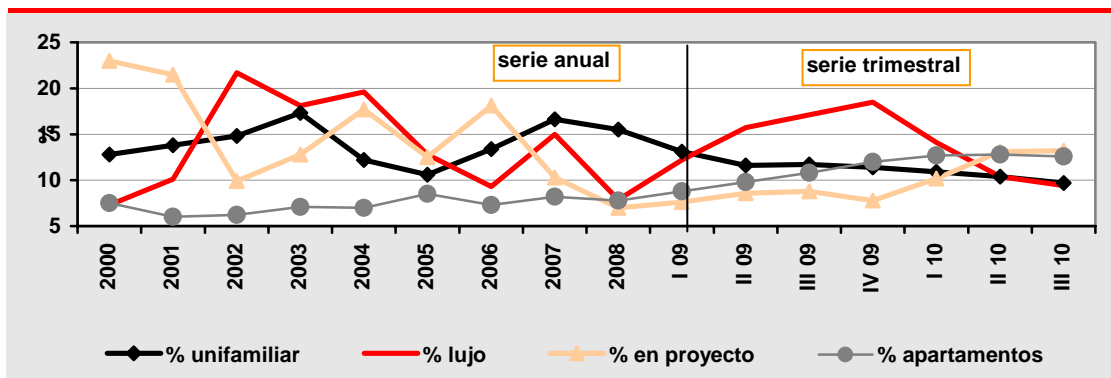
En términos de evolución, en los últimos años se comprueba un progresivo crecimiento de los tamaños de las viviendas usadas en oferta, acercándose a los niveles de los años anteriores. Por su parte, el mercado de nueva construcción, y principalmente el segmento protegido, tiende a reducir el tamaño medio. Así, el 13% de las viviendas protegidas ofertadas en venta en el tercer trimestre de 2010 tiene una superficie inferior a los 60 m<sup>2</sup>, proporción que hace un año se situaba en el 11% y hace dos en el 8%.

Gráfico 2.9 Evolución de la superficie útil (m<sup>2</sup>) de las viviendas en venta según tipo y régimen. 2000-2010.

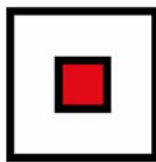


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

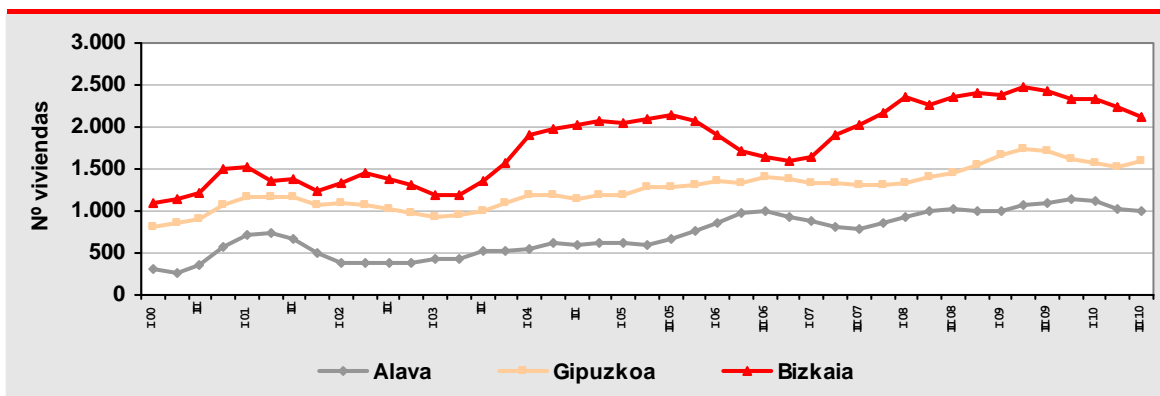


## 2.4. Volumen de viviendas en oferta por Territorios Históricos

El conjunto de viviendas libres de nueva construcción en oferta de venta en el tercer trimestre de 2010 responde al siguiente reparto territorial: Bizkaia absorbe el 45% del total, Gipuzkoa el 34% y Álava concentra el 21% restante.

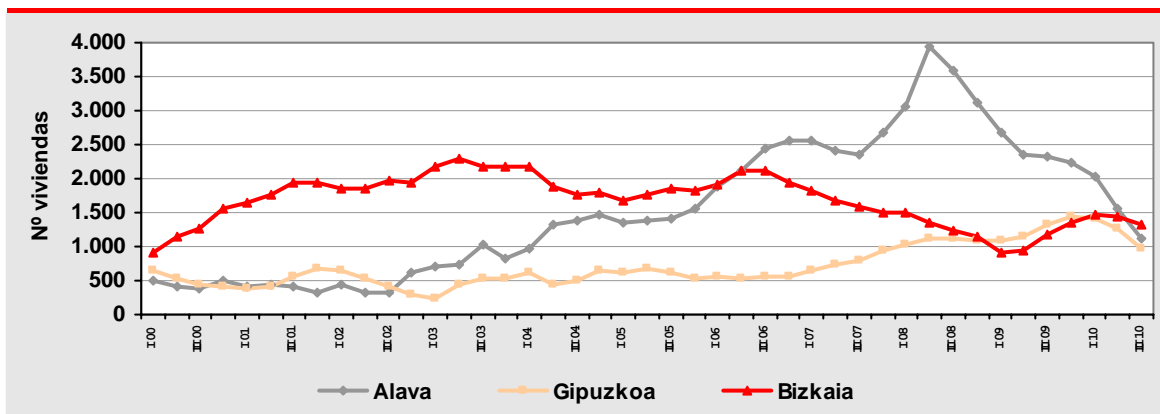
En lo que respecta a la distribución de la oferta protegida, se ha comprobado una progresiva e intensa reducción del volumen de viviendas ofertadas en Álava, lo que ha derivado en una composición muy diferente a la observada en el año precedente. La distribución actual es tal que Bizkaia concentra el 39%, Álava el 33% y Gipuzkoa el 28% restante, y hay que tener presente que hace sólo un año Álava absorbía el 48% de la oferta protegida y hace dos años llegaba al 60%, lo que evidencia el cambio de tendencia en las políticas de edificación protegida del Departamento de Vivienda.

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

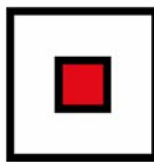


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



### 3. OFERTA DE VIVIENDAS EN ALQUILER

#### 3.1. Rentas del mercado libre

El análisis de este apartado se centra en las viviendas de segunda mano, cuyos propietarios son particulares que ponen sus viviendas en el mercado de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria. La renta media de estas viviendas se cifra en 912 € mensuales en el tercer trimestre de 2010, es decir, un 2% superior al promedio de hace un año.

Por Territorios Históricos, el promedio más elevado corresponde a Gipuzkoa (982 €/mes), seguido de Bizkaia (912 €/mes) y por último Álava con una renta media más reducida (845 €/mes).

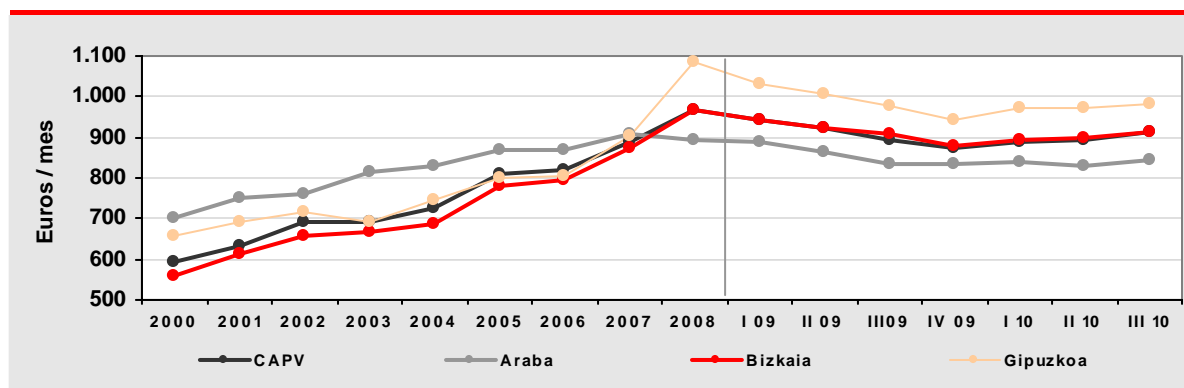
Atendiendo a la evolución, los datos ponen de manifiesto una trayectoria similar en los tres Territorios, si bien, hay que destacar que presentan incrementos inferiores al aumento experimentado por la renta media de la CAPV, como consecuencia de una diferente distribución geográfica de la muestra, esto es, mayor peso relativo de las viviendas con rentas superiores.

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

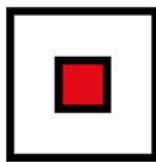
€/mes	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
2009 III trimestre	832,3	906,5	976,3	894,3
2009 IV trimestre	836,7	881,0	941,1	875,3
2010 I trimestre	838,6	894,4	972,2	888,8
2010 II trimestre	829,7	898,3	972,3	892,3
<b>2010 III trimestre</b>	<b>845,1</b>	<b>912,3</b>	<b>981,9</b>	<b>912,0</b>
Tasa trimestral	1,9	1,6	1,0	2,2
<b>Tasa anual</b>	<b>1,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>2,0</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er 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.



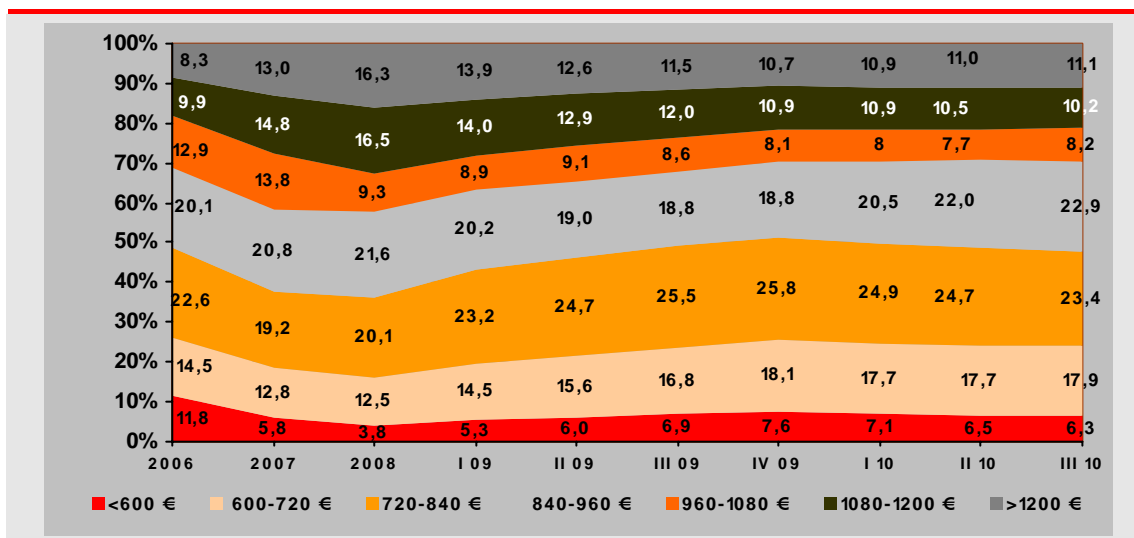
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



La distribución del conjunto de viviendas libres ofertadas en régimen de alquiler según segmentos de rentas pone de relieve la importante dispersión de rentas existentes, en sintonía con la dispersión observada anteriormente en mercado de venta. No obstante, dos tramos acumulan una mayor proporción de viviendas. En concreto, el segmento entre 720 y 840 € y el inmediatamente superior, esto es, el comprendido entre los 840 € y los 960 € acumulan cada uno un 23% de la oferta. En cuanto a los extremos, un 11% de las viviendas es ofertada a una renta superior a los 1.200 € mensuales, mientras que el 6% de la oferta no alcanza los 600 €/mes.

Un análisis más detallado, permite comprobar un progresivo retroceso desde 2008 del peso relativo de las franjas de rentas más elevadas. Así, en 2008 una de cada tres viviendas superaba los 1.080 € mensuales, proporción que en la actualidad se cifra en el 21% de la oferta.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



### 3.2. Rentas del mercado protegido

La renta media del mercado protegido se sitúa en 200 € mensuales, promedio ponderado de los 302 €/mes de las VPO y los 112 €/mes de las viviendas sociales.

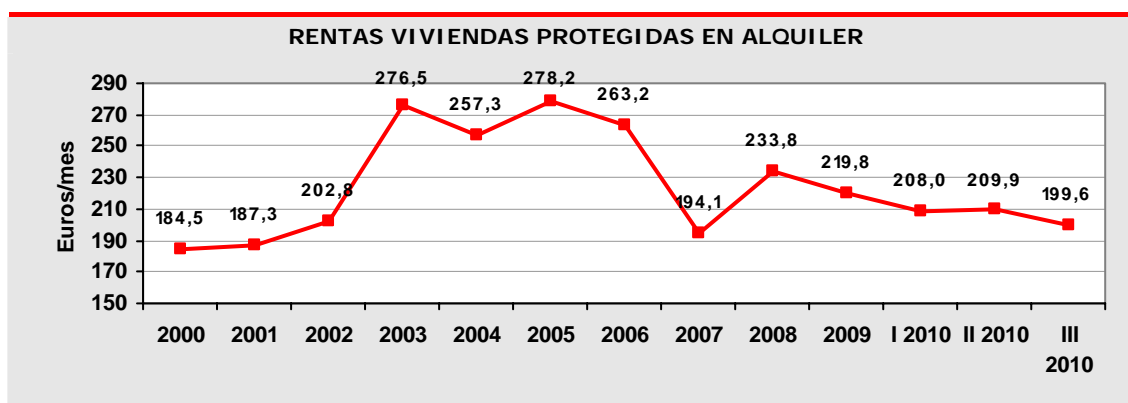
En términos de evolución, se constata una disminución de la renta media en ambos segmentos. Así, el promedio de las VPO ha descendido un 8%, mientras que la renta media de las viviendas sociales es un 6% inferior al promedio de hace un año. Si se toma en consideración el conjunto de la oferta protegida en alquiler se comprueba que la renta media ha retrocedido en mayor medida que cada una de las tipologías, puesto que la contracción alcanza el 11%. Este resultado es debido al mayor peso relativo adquirido por las viviendas sociales en el conjunto de la oferta protegida en régimen de alquiler.

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

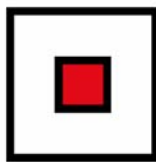
	VPO	Viviendas sociales	Total viviendas protegidas
2004	385,4	164,3	257,3
2005	397,5	147,6	278,2
2006	384,9	141,0	263,2
2007	325,3	131,7	194,1
2008	380,3	118,0	233,8
2009	325,0	121,4	219,8
III trimestre 2009	329,4	119,7	224,3
IV trimestre 2009	325,0	121,4	219,8
I trimestre 2010	337,9	118,8	208,0
II trimestre 2010	328,1	115,3	209,9
<b>III trimestre 2010</b>	<b>301,7</b>	<b>112,1</b>	<b>199,6</b>
<b>Tasa variación anual (%)</b>	<b>-8,4</b>	<b>-6,3</b>	<b>-11,0</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er 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 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



### 3.3. Caracterización de la oferta en alquiler

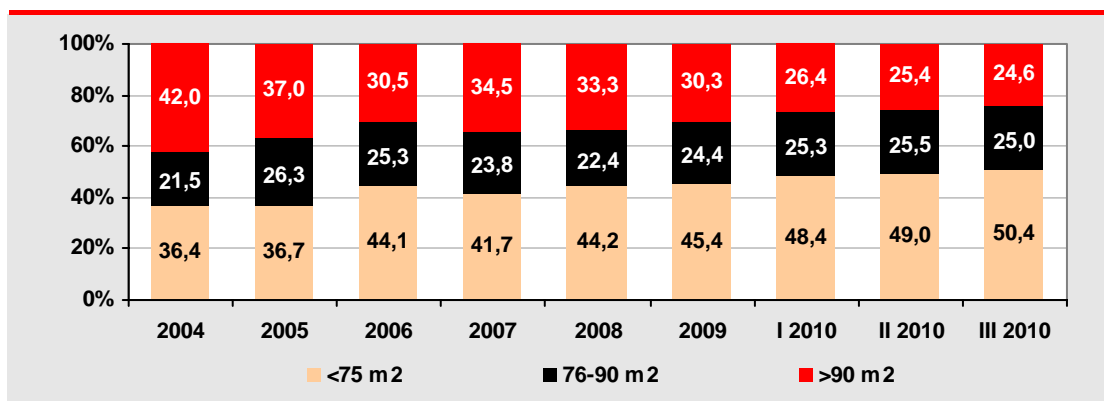
#### 3.3.1. Vivienda usada ofertada en régimen de alquiler

La superficie útil media de las viviendas usadas ofertadas en régimen de alquiler se cifra en 79 m<sup>2</sup>, esto es, un tamaño sensiblemente inferior a la misma tipología de viviendas ofertadas en régimen de venta (87 m<sup>2</sup>).

La distribución de la oferta según tramos de superficie, muestra que la mitad de las viviendas tiene un tamaño inferior a los 75 m<sup>2</sup>, una cuarta parte tiene una superficie comprendida entre los 76 y los 90 m<sup>2</sup> y el 25% restante supera los 90 m<sup>2</sup>.

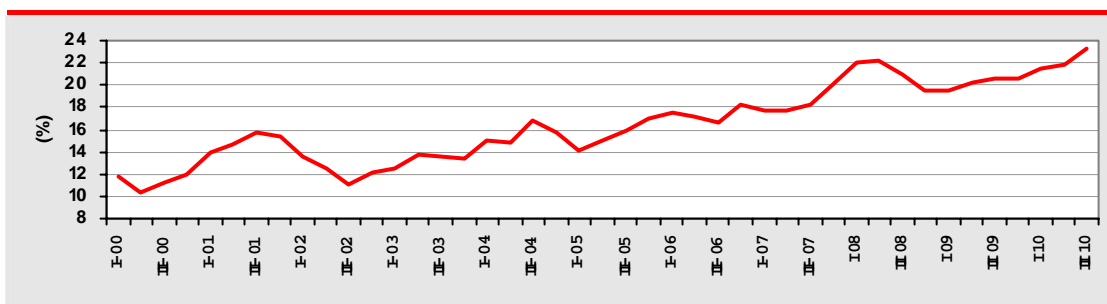
En términos de evolución, se evidencia el progresivo incremento de la presencia de las viviendas de menor tamaño en detrimento de las viviendas más grandes. Téngase en cuenta que la proporción de apartamentos (<60 m<sup>2</sup>) alcanza ya el 23% del total ofertado (ver Gráfico 3.5).

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



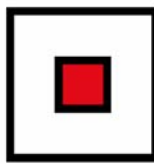
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3.5 Evolución de las viviendas libres de superficie inferior a 60 m<sup>2</sup> ofertadas en alquiler 1999-2010



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



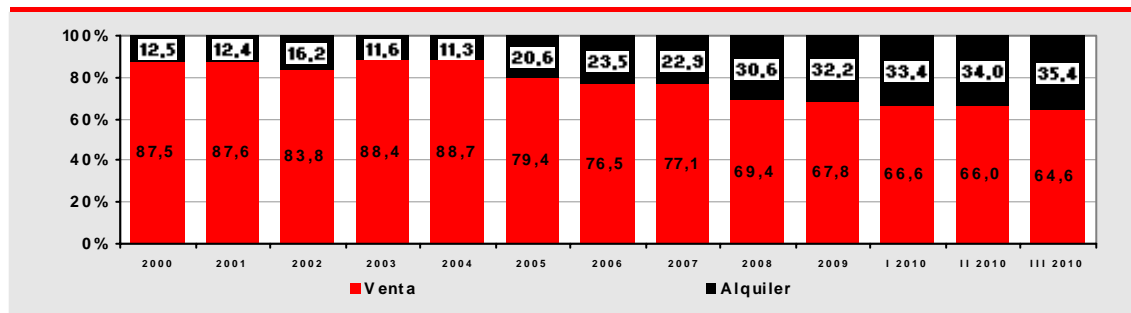


### 3.3.2. Vivienda protegida ofertada en régimen de alquiler: comparativa con la oferta protegida en venta

La presencia del régimen de alquiler en el conjunto de la oferta protegida es cada vez mayor. De hecho, en el tercer trimestre de 2010 el 35% de las viviendas protegidas son ofertadas en régimen de alquiler.

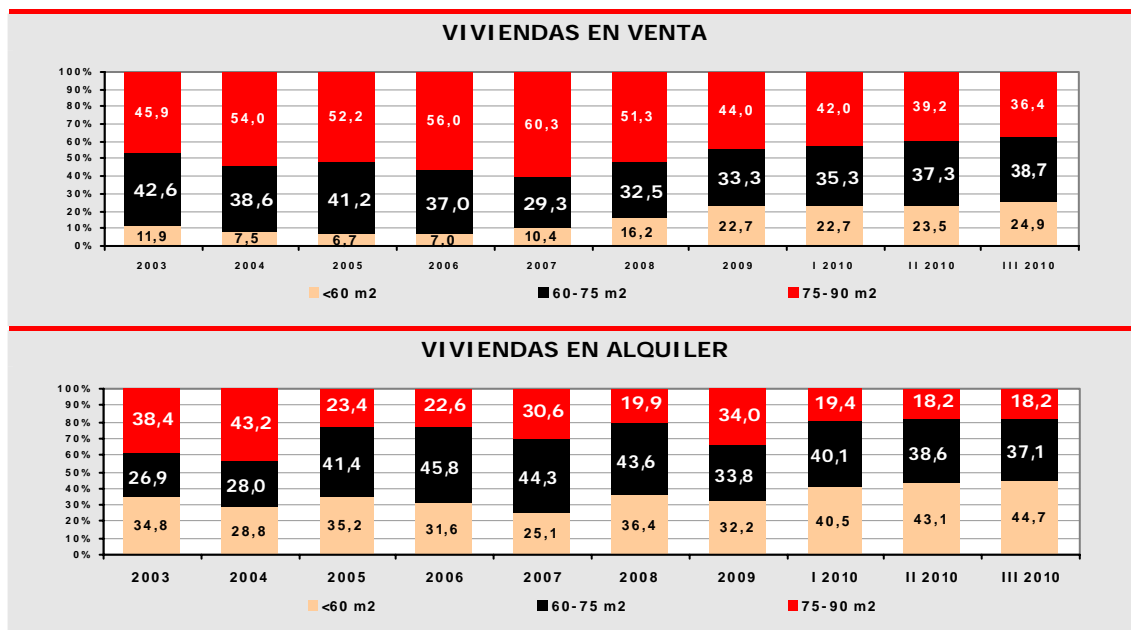
El tamaño medio de la oferta en arrendamiento protegido es sensiblemente inferior (65 m<sup>2</sup>), al observado en la oferta protegida en venta (75 m<sup>2</sup>). Atendiendo a la distribución según tramos de superficie, se comprueba que la proporción de apartamentos (<60 m<sup>2</sup>) en el régimen de alquiler (45%), es significativamente superior al régimen de venta (25%).

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er 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 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 4. ANÁLISIS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

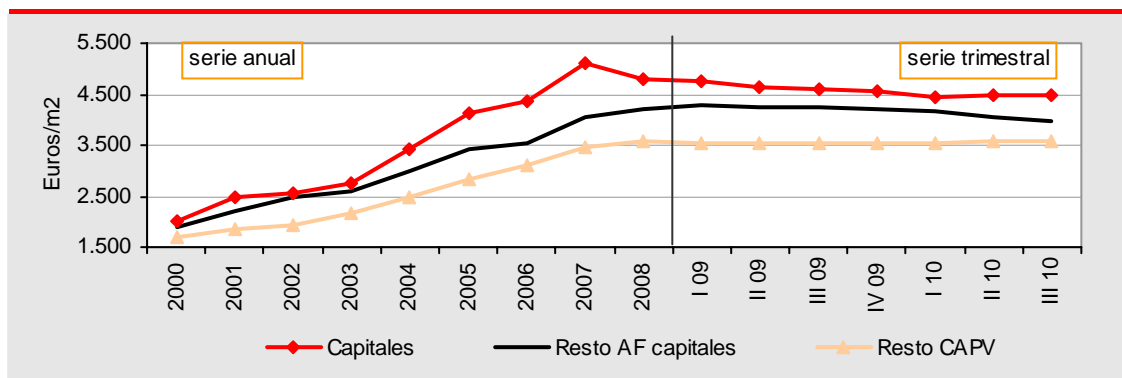
### 4.1. Vivienda nueva libre en venta

En el presente capítulo se procede al análisis de los precios 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.

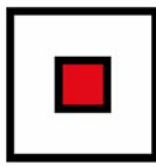
El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción localizadas en las capitales asciende a 4.470 €/m<sup>2</sup> útil; el promedio en los municipios de las áreas funcionales de las capitales se cifra en 3.985 €/m<sup>2</sup> y en el resto de municipios de la CAPV se sitúa en 3.570 €/m<sup>2</sup>. En términos de evolución se comprueba un retroceso más importante en los municipios pertenecientes a las áreas de las capitales (-5,9% respecto de III-09), mientras que las propias capitales sufren una caída de menor orden (-2,8%). Por su parte, en el resto de municipios se aprecia un leve incremento (+0,6%).

Centrando la atención en las capitales, se comprueba que el promedio de Bilbao (5.542 €/m<sup>2</sup>) es un 8% superior al precio medio registrado hace un año, y Vitoria también presenta un ligero crecimiento (3.776 €/m<sup>2</sup>, +1,4%). Sin embargo, el precio medio de las viviendas localizadas en Donostia (4.818 €/m<sup>2</sup>) resulta un 12,8% inferior al promedio de las viviendas detectadas en oferta de venta hace un año. A este respecto es preciso mencionar que este retroceso tiene su explicación más en la diferente localización de las viviendas que en un descenso real de precios. Téngase en cuenta, que hace un año existían en oferta viviendas ubicadas en zonas céntricas de la capital, mientras que en esta ocasión la oferta se encuentra únicamente en barrios periféricos, y no hay que perder de vista que el precio medio de una zona duplica el de la otra.

Gráfico 4.1 Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos geográficos.

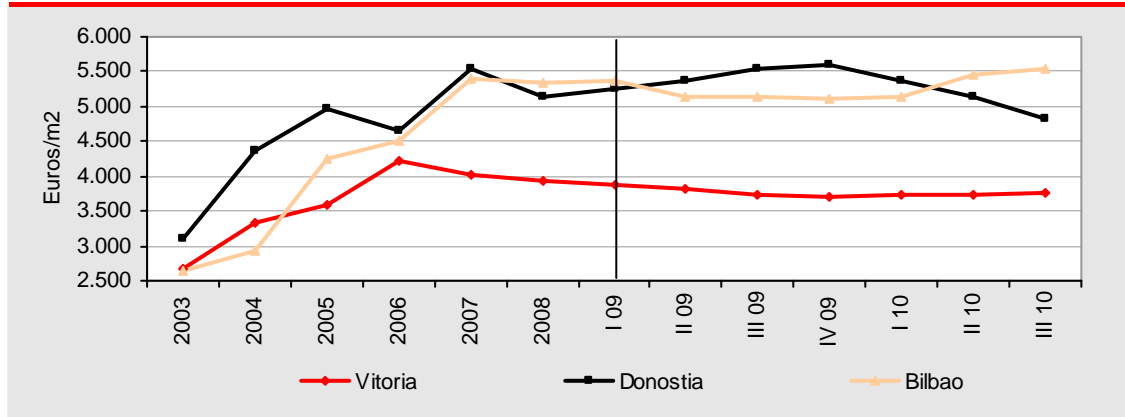


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

Gráfico 4.2 Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en las capitales.

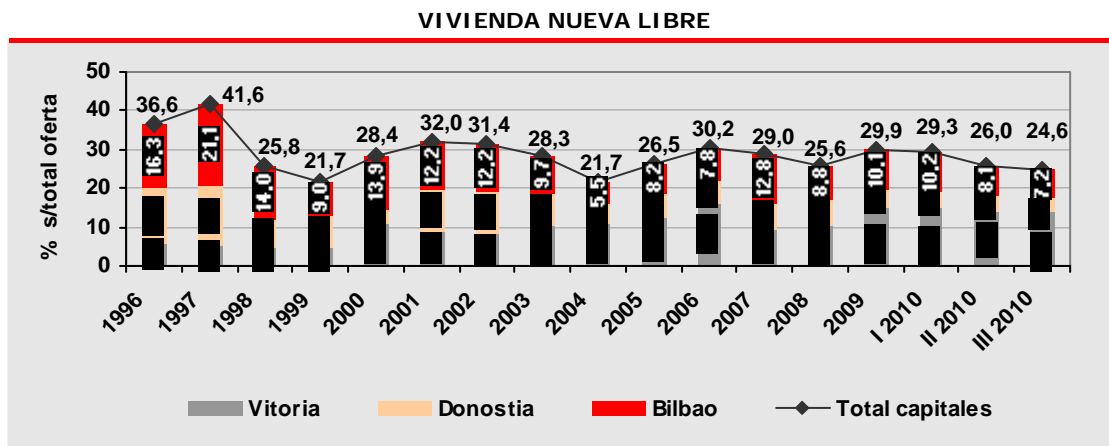


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

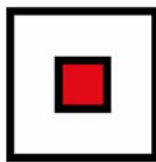
En lo que respecta a la distribución de la oferta total de viviendas libres de nueva construcción captadas en el tercer trimestre de 2010, las capitales absorben una cuarta parte del total, los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales concentran el 33% y el resto de municipios de la CAPV el 42% restante.

Atendiendo únicamente a las capitales, Vitoria acumula un 14%, Bilbao un 7% y Donostia únicamente un 3% del total ofertado.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



#### 4.2. Vivienda usada en venta

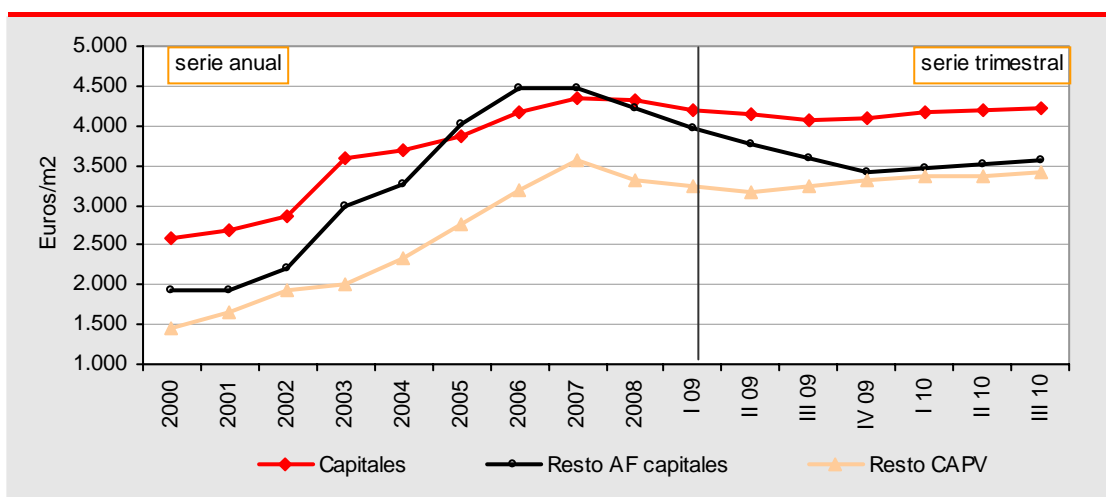
Las viviendas usadas, pertenecientes a particulares y puestas en oferta de venta a través de agentes de la propiedad inmobiliaria presentan un promedio de 4.226 €/m<sup>2</sup> en las capitales, esto es, un 4% superior al precio medio de las viviendas que componían la muestra hace un año.

Donostia, como es habitual, presenta el promedio más elevado (5.639 €/m<sup>2</sup>), siendo además sensiblemente superior al registrado por las capitales vecinas. De hecho, el promedio de Bilbao (4.276 €/m<sup>2</sup>) es un 24% inferior al precio medio de Donostia, y el precio medio de Vitoria (3.532 €/m<sup>2</sup>) es un 37% menor que el de Donostia.

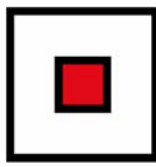
En lo que respecta a los municipios pertenecientes a las áreas de influencia de las capitales, el promedio de las viviendas ofertadas en el tercer trimestre de 2010 se cifra en 3.561 €/m<sup>2</sup>, mientras que el conjunto de municipios localizados fuera de las áreas funcionales de las capitales presentan un promedio algo inferior (3.406 €/m<sup>2</sup>).

En términos de evolución se comprueba un crecimiento en este último ámbito geográfico (+5% respecto de III-09), en tanto que en los municipios pertenecientes a las áreas de las capitales el promedio es un 1% inferior al de hace un año. No obstante, si se atiende a la evolución de los últimos trimestres, se constata que el promedio encadena tres trimestres consecutivos de ascensos, en sintonía con la evolución observada en el resto de ámbitos geográficos.

Gráfico 4.4 Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas por ámbitos geográficos.

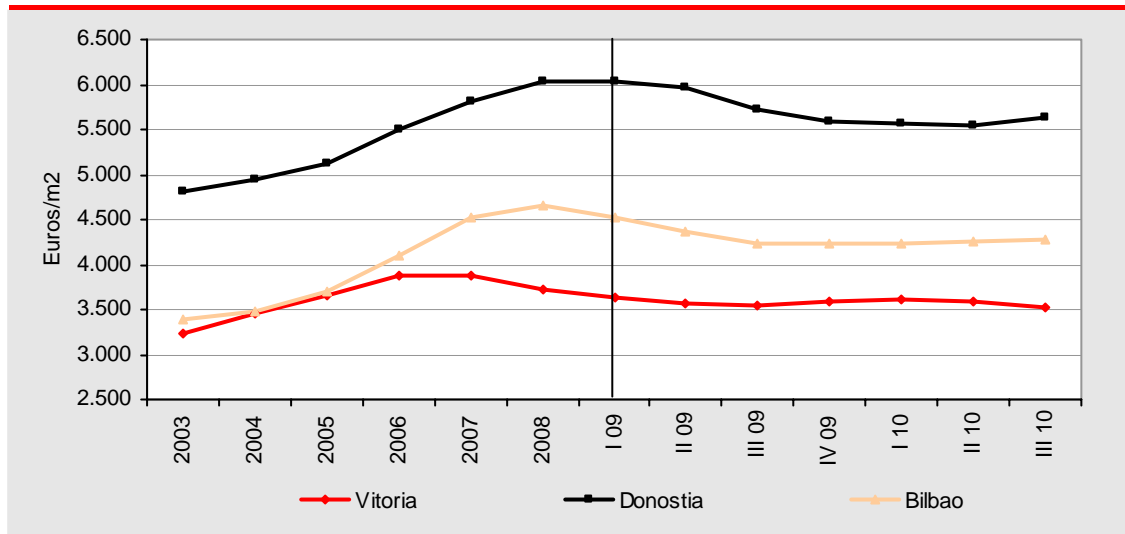


Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

Gráfico 4.5 Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas en las capitales.



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

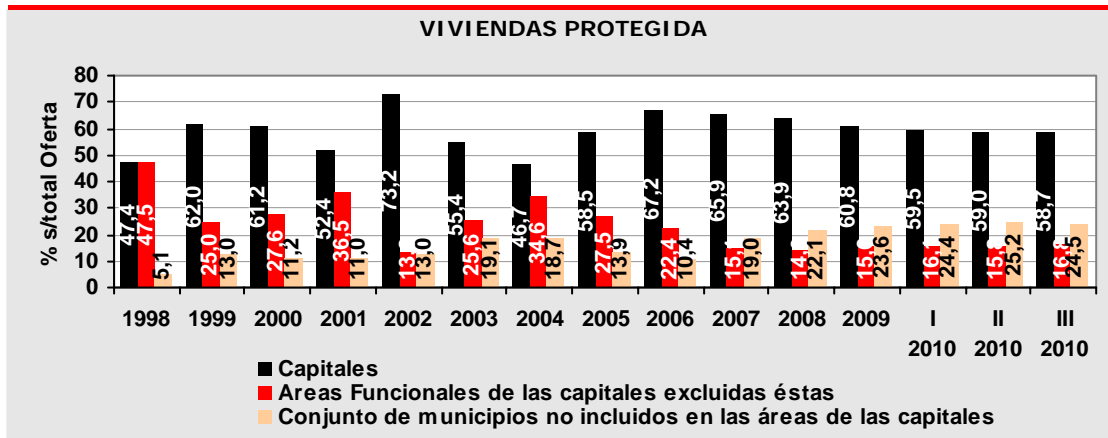


### 4.3. Vivienda protegida de nueva construcción

En lo que concierne a la vivienda protegida, la mayor parte de la oferta se concentra en las capitales (59% del total), los municipios de sus áreas de influencia absorben el 17% y el resto de municipios de la CAPV el 24%.

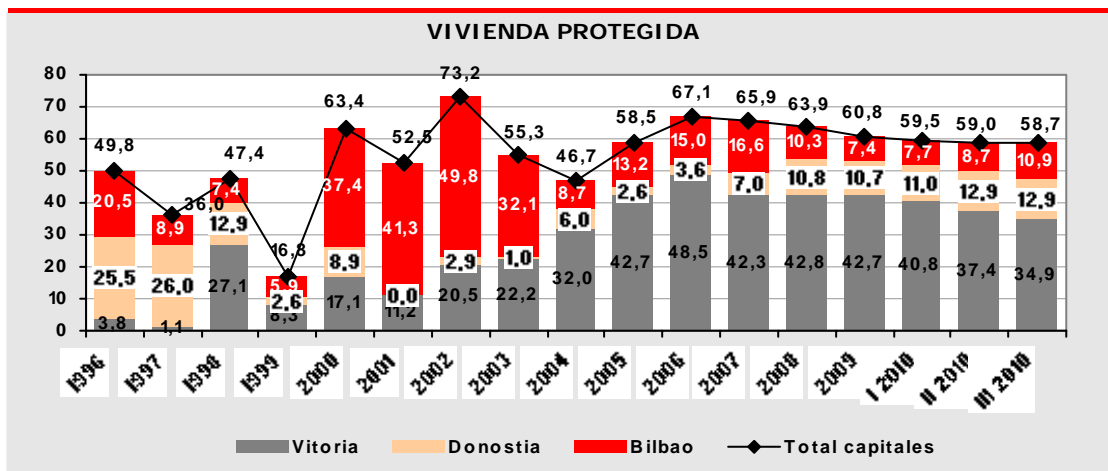
Además, cabe destacar el protagonismo de Vitoria en el conjunto de la oferta protegida, puesto que acumula el 35% del total ofertado. A pesar de esta concentración, se constata un paulatino retroceso, ya que hace un año Vitoria concentraba el 43% del total protegido en oferta.

Gráfico 4.6 Evolución de la distribución geográfica de la oferta de vivienda protegida. 1997-2010



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 4.7 Evolución del peso relativo de la oferta protegida absorbida por las capitales, 1996-2010



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



## 5. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO

### 5.1. Dinámica actual

#### 5.1.1. Calificación de la situación del mercado

El índice de dinamismo del mercado inmobiliario se elabora a partir de las opiniones vertidas por los operadores del sector sobre su percepción del mercado. El valor de este índice en el tercer trimestre de 2010 se cifra en 23 puntos en una escala 0-100, esto es, refleja las dificultades que está atravesando el sector. Sin embargo, en este negativo contexto, hay que apuntar que este valor supone un incremento respecto del registro del mismo período del año precedente (16 puntos).

Por Territorios Históricos, Bizkaia (27 puntos) y Gipuzkoa (26 puntos) presentan un panorama algo más alentador que el de Álava (2 puntos) que indica, a tenor de las manifestaciones de los propios operadores del sector, una situación de absoluta paralización del mercado alavés. Atendiendo al tipo de operador y siempre en un contexto de baja actividad, los APIs (26 puntos) perciben un dinamismo algo superior que los promotores vascos (19 puntos).

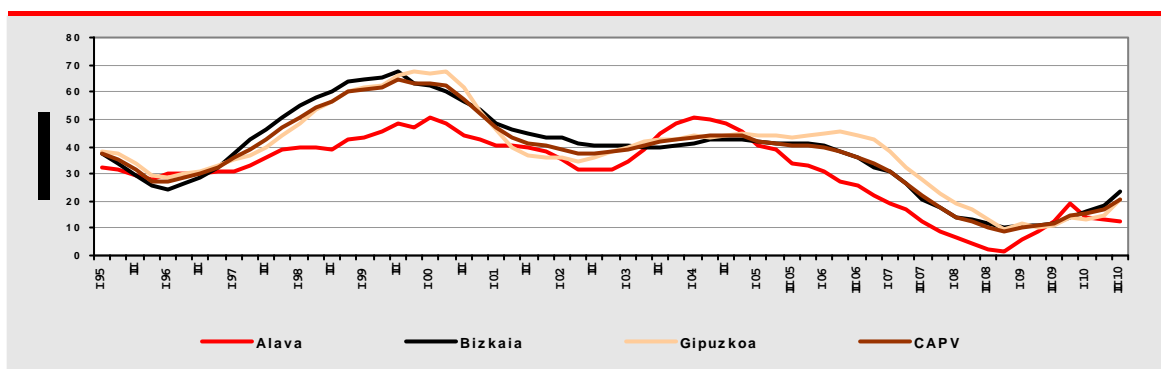
Cuadro 5.1 Índices de dinamismo\* del mercado inmobiliario por Territorio Histórico.

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

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

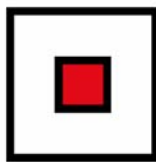
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

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. 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.



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

El nivel de ventas registrado ha sido algo inferior al del trimestre anterior, si bien, no hay que olvidar que el tercer trimestre incluye los meses de verano en los que tradicionalmente la actividad se reduce.

Por otro lado, un análisis en el largo plazo permite comprobar una mejoría en la percepción de la situación a finales de 2009 e inicios del año 2010, que parecía apuntar a un cambio de tendencia. Sin embargo, en los dos últimos trimestres, la actividad de ventas parece haber disminuido de nuevo, al menos bajo la óptica de los operadores del sector.

Por Territorios Históricos, Bizkaia presenta el índice más bajo (40 puntos), seguido de Álava (48 puntos) mientras que en Gipuzkoa la situación es algo más optimista (52 puntos).

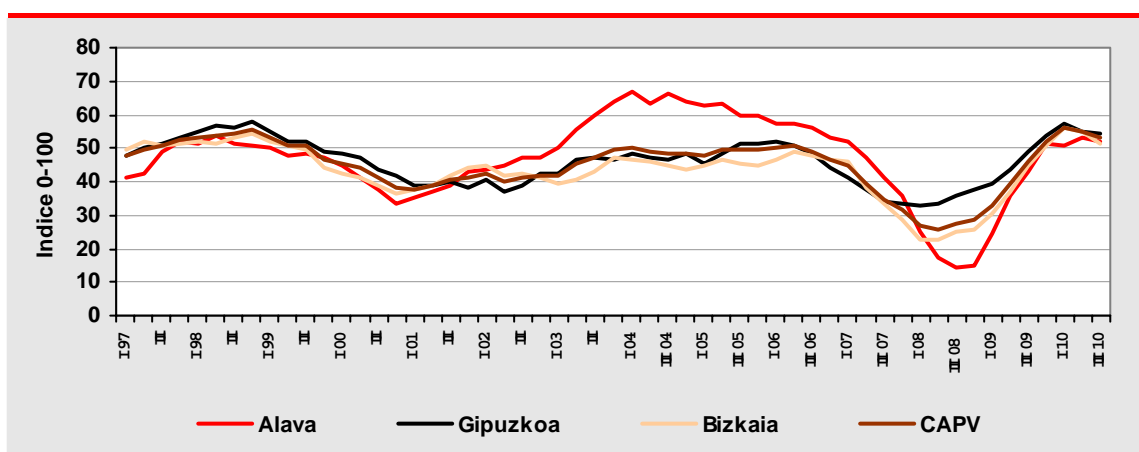
**Cuadro 5.2 Evolución de las ventas\* respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico.**

	Araba	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>
<b>III trimestre 2010</b>	<b>48,1</b>	<b>39,9</b>	<b>52,0</b>	<b>45,8</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

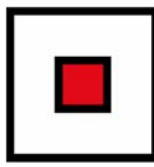
**Gráfico 5.2 Evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico (Medias móviles-4).**



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

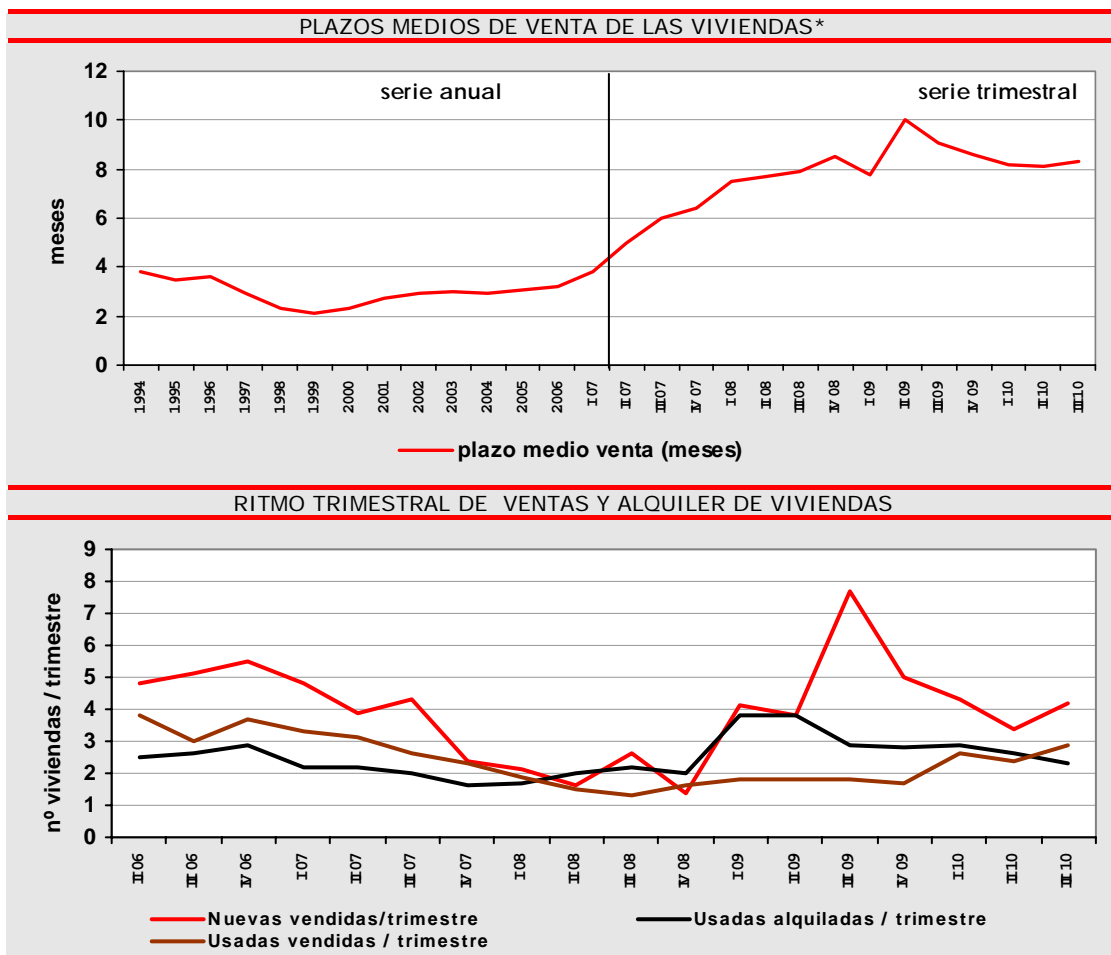




En cuanto al plazo necesario para vender una vivienda, los agentes de la propiedad inmobiliaria sitúan, por término medio, en 8,3 meses este espacio de espera para poder hacer efectiva la compraventa. Este plazo venía experimentando una trayectoria alcista en los últimos años, reflejo de la dura situación del mercado inmobiliario. Sin embargo, en los últimos trimestres se ha asistido a un proceso de acortamiento de este plazo que aunque parece apuntar a una mayor movilización, conviene recordar que se trata aún de un período ciertamente elevado si se compara con los plazos medios de la etapa anterior al inicio de la crisis.

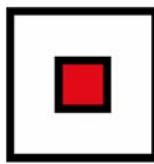
Por otro lado, los promotores inmobiliarios afirman haber vendido por término medio 4,2 viviendas nuevas en el tercer trimestre de 2010 y han formalizado el alquiler de 2,3 viviendas. En el mismo período del pasado año estas cifras se situaban en 7,7 viviendas vendidas y 1,8 viviendas alquiladas por trimestre.

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. 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

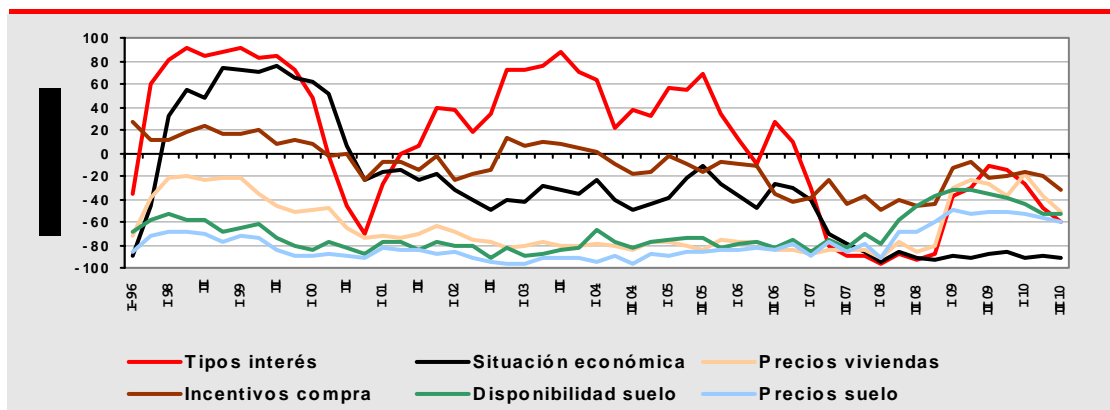


### 5.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

El mercado inmobiliario se encuentra afectado por una multitud de factores que pueden ejercer una influencia positiva o negativa en el desarrollo de la actividad del sector. A través de la Encuesta de Oferta Inmobiliaria, los operadores del sector han sido consultados acerca de su opinión sobre una batería de posibles elementos dinamizadores del mercado inmobiliario.

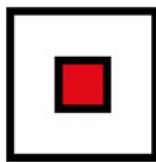
Según los resultados de la última Encuesta, los operadores inmobiliarios consideran que, en la coyuntura actual, ningún factor puede contribuir a movilizar y relanzar una actividad sensiblemente deteriorada. De hecho, estiman que la propia situación económica es el factor que en mayor medida impide un correcto desarrollo de la actividad. Como se puede apreciar en el Gráfico 5.4, ningún elemento registra un índice positivo, y los incentivos a la compra representan el menos negativo de todos los factores analizados.

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. 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

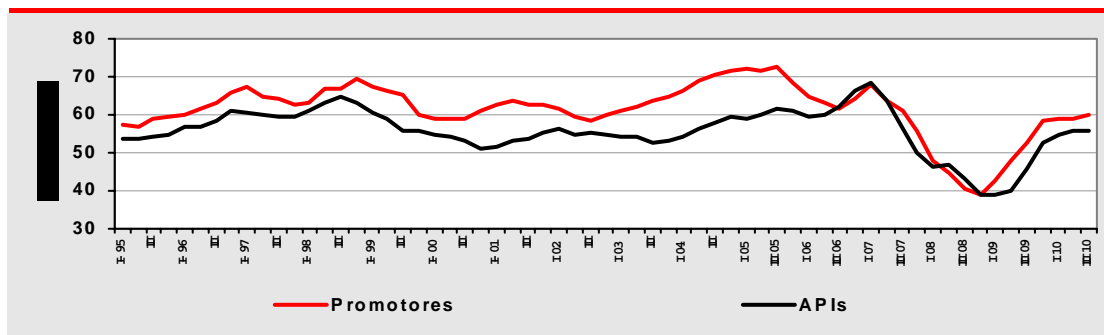


## 5.2. Perspectivas

### 5.2.1. Previsión de evolución de las ventas

En un contexto como el actual, en el que el nivel de actividad en el mercado es realmente bajo, los operadores del sector no pueden sino esperar una mejoría de las ventas para el próximo trimestre, aunque sea moderada. Los promotores inmobiliarios, haciendo referencia al segmento de viviendas de nueva construcción sitúan el índice de previsión de ventas en 64,1 puntos, en tanto que, los agentes de la propiedad inmobiliaria, que centran su actividad en el sector de vivienda usada principalmente, obtienen un índice de 60,1 puntos.

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. 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

### 5.2.2. Previsión de evolución de los precios

En lo que respecta a la evolución de los precios, los operadores del sector auguran nuevos decrementos, si bien, la tendencia apunta a un registro de tasas cada vez menos negativas. Así, el índice de previsión de evolución de los precios se cifra en 41 puntos en el tercer trimestre de 2010 (38 puntos hace un año). Los promotores inmobiliarios sitúan el índice en 42,4 puntos, y los APIs en 39,6 puntos.

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

	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa	CAPV
III trimestre 2009	37,2	37,4	38,8	38,1
IV trimestre 2009	41,7	38,8	41,6	40,0
I trimestre 2010	39,6	44,7	41,4	42,6
II trimestre 2010	35,5	42,6	38,7	39,8
<b>III trimestre 2010</b>	<b>39,1</b>	<b>41,2</b>	<b>41,7</b>	<b>41,0</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2010. Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

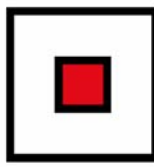
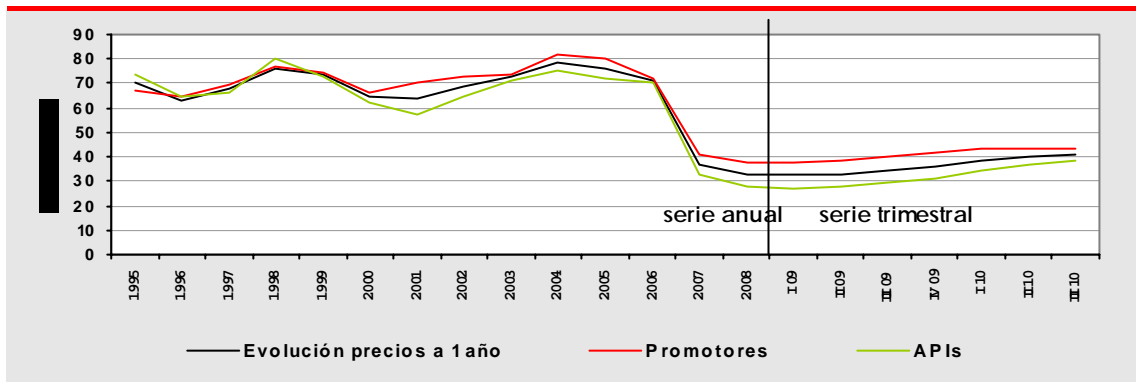


Gráfico 5.6 Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista. (Medias móviles-4).

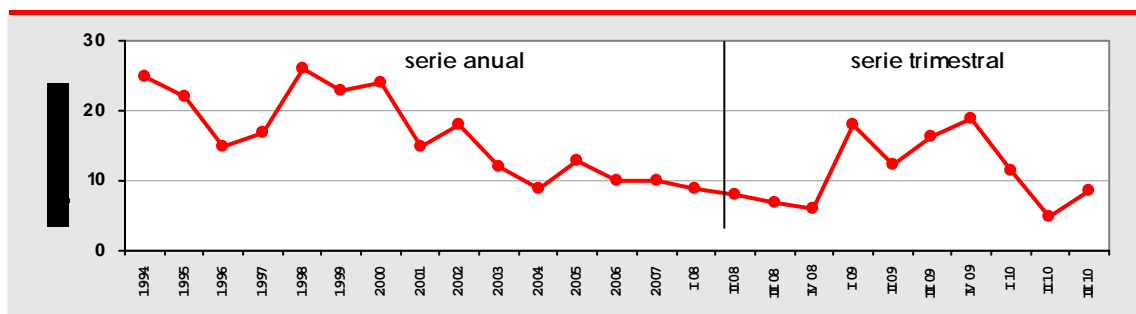


(\*): Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios).  
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2010. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Gobierno Vasco.

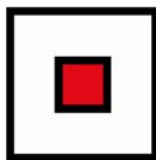
### 5.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

Por último, los promotores inmobiliarios son consultados acerca de sus expectativas de poner nuevas promociones de viviendas en el mercado en el próximo trimestre. El resultado pone de manifiesto que únicamente el 8,5% de los promotores consultados prevé poner 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. 3er 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 ponderados<sup>2</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>2</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.