

GOBIERNO VASCO
Dpto. de Vivienda y
Asuntos Sociales

OFERTA INMOBILIARIA
1.º Trimestre 2005

Nota de Prensa

Mayo de 2005



EL ÍNDICE GENERAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA REGISTRA EN EL PRIMER TRIMESTRE DE 2005 UN INCREMENTO DEL 14,9% ANUAL. EL CRECIMIENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE DE NUEVA CONSTRUCCIÓN CONTINÚA EN TASAS ANUALES ELEVADAS.

La Estadística de Oferta Inmobiliaria, elaborada por el *Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco*, refleja en el primer trimestre de 2005 un incremento del 14,9% en el precio medio por metro cuadrado útil del conjunto de viviendas ofertadas en la CAPV (libres y protegidas conjuntamente). La vivienda libre de nueva construcción registra la tasa interanual más elevada (+19%), aproximándose a las tasas observadas en el período de mayor aumento de precios (2000-2002). En cuanto al mercado de segunda mano, a pesar de crecer a un ritmo más moderado que la vivienda nueva (+12%), la tasa observada resulta ser la más elevada de los últimos tres años en este segmento.

En cuanto al sector protegido, continúa manteniendo una cuota de mercado importante respecto de la oferta total de vivienda de nueva construcción. Asimismo, hay que decir que el precio medio de las viviendas protegidas se incrementa en un 12,5% a lo largo del último año.

Atendiendo al pronóstico efectuado por los operadores inmobiliarios, a corto plazo los precios continuarán creciendo, esperándose mayores incrementos en el mercado de nueva construcción.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS

- p El índice general de precios asciende a 207,4 en el primer trimestre de 2005 (base 1994=100). Sobre la misma base, la vivienda libre (nueva y usada conjuntamente) obtiene un índice de 234,2, en tanto que la vivienda protegida se sitúa en 175,2.



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

		N.º ÍNDICE					
		General*	Vivienda libre**	Vivienda nueva libre	Vivienda protegida	Vivienda nueva***	Vivienda usada
1994	Media	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1995	Media	106,4	105,9	117,8	108,9	113,9	101,5
1996	Media	108,9	108,5	118,5	107,9	112,2	105,1
1997	Media	111,2	108,4	116,6	108,6	118,1	105,5
1998	Media	109,4	111,4	117,5	98,8	106,0	109,0
1999	Media	123,1	135,3	123,7	108,6	106,1	141,2
2000	Media	150,8	165,1	145,0	116,3	125,3	175,7
2001	Media	165,7	180,1	175,0	126,4	138,3	180,9
2002	Media	177,3	193,1	185,0	139,3	147,4	194,9
2003	Media	177,2	201,2	197,9	149,8	156,5	203,0
2004	Media	196,3	224,5	229,1	168,3	183,6	222,9
2004	I	180,6	204,8	203,1	155,7	163,7	206,3
	II	186,1	211,0	213,8	158,7	173,6	210,4
	III	190,7	216,0	219,3	161,5	177,5	215,1
	IV	196,3	224,5	229,1	168,3	183,6	222,9
2005	I	207,4	234,2	241,9	175,2	195,8	230,7

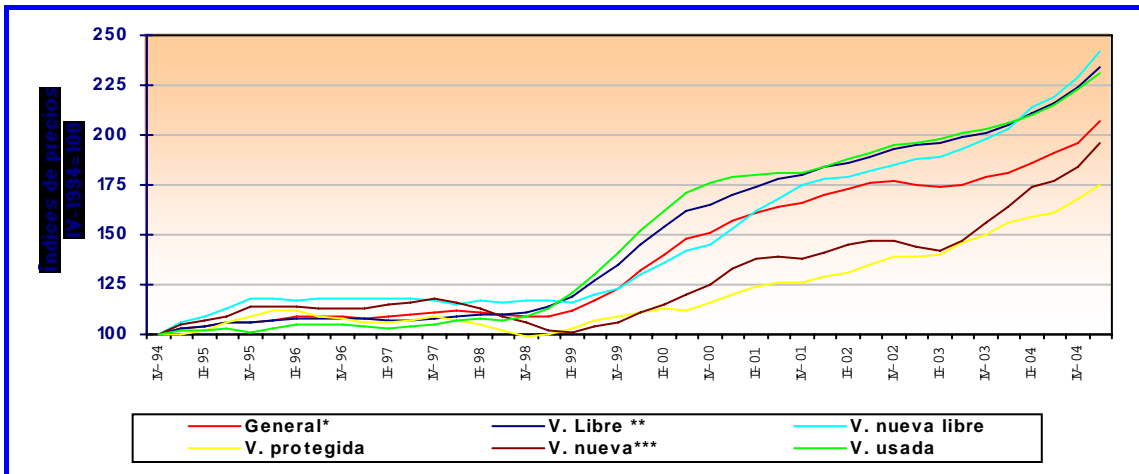
* Todas las viviendas en oferta

** Vivienda libre nueva y usada

*** Vivienda nueva libre y protegida

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.^{er} trimestre 2005.

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



* Todas las viviendas en oferta;

** Vivienda libre nueva y usada;

*** Vivienda nueva libre y protegida

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.^{er} trimestre 2005.



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas libres de nueva construcción** asciende en el primer trimestre de 2005 a 3.067 €/m², representando un incremento del 19% respecto al promedio observado hace un año, y mostrando así una trayectoria de sucesivos aumentos en las tasas registradas a lo largo de los dos últimos años.
- ρ Atendiendo al análisis territorial, se constatan fuertes incrementos en Álava y Gipuzkoa, en tanto que en Bizkaia se aprecia una evolución algo más moderada (+15%).
- ρ En términos absolutos, el promedio más elevado corresponde a Álava (3.159 €/m²), situándose Bizkaia y Gipuzkoa en torno a los 3.050 €/m², quedando así patente el progresivo acercamiento que ha tenido lugar entre los precios de los tres Territorios en el último año.

Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV

€/m ²	VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA*		
	TOTAL LIBRE *	USADA	NUEVA	VIVIENDA TIPO	P.O.	Social	
1994 <i>Media</i>	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6		
1995 <i>Media</i>	1.388,3	1.350,8	1.493,5	1.256,1	701,7		
1996 <i>Media</i>	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.236,6	695,7		
1997 <i>Media</i>	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2		
1998 <i>Media</i>	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.239,6	637,1		
1999 <i>Media</i>	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2		
2000 <i>Media</i>	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.561,1	901,8	550,0	
2001 <i>Media</i>	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5	
2002 <i>Media</i>	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,8	521,3	
2003 <i>Media</i>	2.643,9	2.702,9	2.510,0	2.419,7	1.047,4	597,1	
2004 <i>Media</i>	2.942,8	2.966,6	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3	
2004							
	I	2.687,4	2.746,1	2.575,3	2.463,9	1.064,3	618,1
	II	2.766,0	2.800,7	2.710,9	2.588,1	1.080,2	652,0
	III	2.831,7	2.863,1	2.780,7	2.654,1	1.098,2	665,3
	IV	2.942,8	2.966,6	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3
2005	I	3.071,3	3.071,5	3.067,0	2.898,7	1.162,0	694,6

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.^{er} trimestre 2005.

- ρ En lo que respecta a la **vivienda tipo**¹, el promedio asciende a 2.899 €/m², esto es, un 5% inferior al precio medio observado para el conjunto de las vi-

¹ Definida como vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por la promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m².

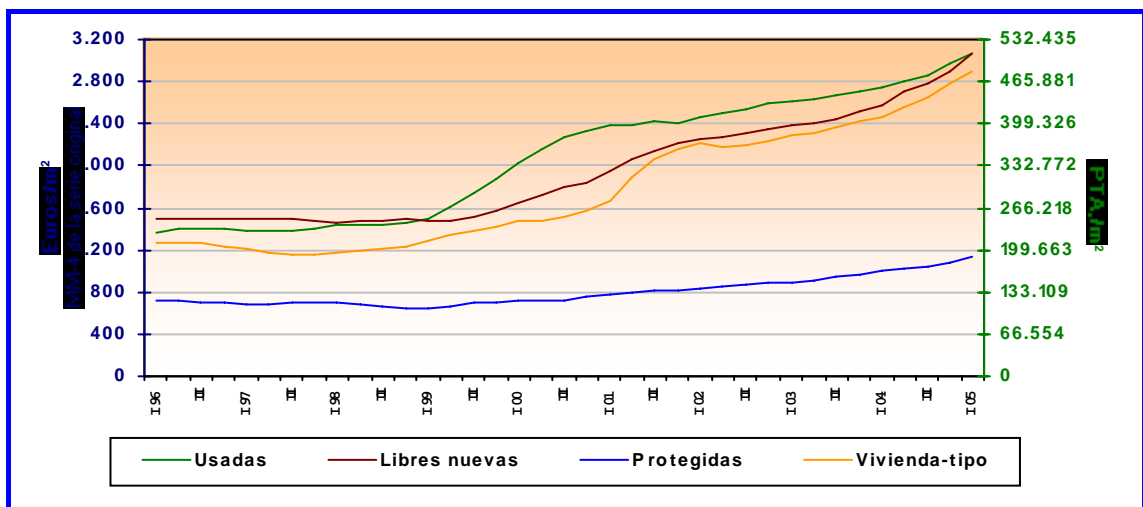


DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

viviendas libres nuevas. Asimismo, la tasa de variación interanual se encuentra ligeramente por debajo de la experimentada por el conjunto de viviendas libres de nueva construcción (17,6% frente al 19,1%).

- ρ Por su parte, el **precio medio de las viviendas usadas** en oferta se cifra en 3.072 €/m², representando un incremento del 12% respecto del promedio alcanzado hace un año, y apuntando, por tanto, a un crecimiento de precios más moderado que el observado en la vivienda de nueva construcción. No obstante, hay que destacar que las tasas registradas han ido incrementándose paulatinamente a lo largo de los últimos trimestres, resultando ser la más elevada de los últimos tres años.
- ρ Por Territorios, Bizkaia registra la tasa más elevada (+13%), mientras que Álava y Gipuzkoa presentan un crecimiento más contenido (+8% y 6%, respectivamente). Sin embargo, en términos absolutos, las viviendas localizadas en Álava obtienen un precio medio significativamente más elevado que el observado en los otros dos Territorios.
- ρ En lo que respecta al **mercado protegido**, el precio medio de las viviendas de protección oficial se cifra en 1.162 €/m² (+9%), situándose en 695 €/m² (+12%) el promedio de las viviendas sociales.

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

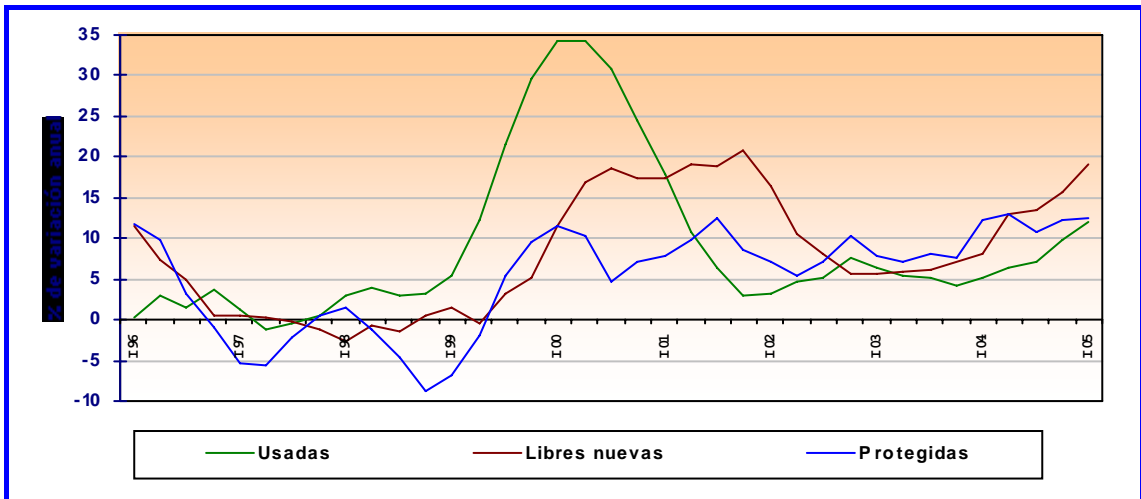


Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.^{er} trimestre 2005.



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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



Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.^{er} trimestre 2005.

- ρ En cuanto al **mercado en alquiler**, la renta media de las viviendas libres ofertadas a través de agentes de la propiedad inmobiliaria asciende a 746 € mensuales, representando un incremento del 7% respecto al promedio observado hace un año. Por Territorios, la renta media más elevada se registra en Álava (831 €/mes), si bien en este Territorio se observa el crecimiento más moderado (+3%). En lo que respecta al sector protegido, el alquiler medio se eleva a 249 €/mes, promedio ponderado de los 382 €/mes de las viviendas de protección oficial y los 162 €/mes de las viviendas sociales.
- ρ **En términos de precios por vivienda**, las viviendas libres de nueva construcción en venta en el último trimestre alcanzan los 266.000 € por término medio, elevándose a 272.000 €/vivienda el promedio de las viviendas usadas. En cuanto a las viviendas de protección oficial el precio medio asciende a 89.000 €/vivienda, situándose en 51.000 €/vivienda en la modalidad de vivienda social.
- ρ Centrando la atención en las **capitales vascas**, el precio medio de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en el primer trimestre de 2005 alcanza los 4.761 €/m² en Donostia-San Sebastián, 3.393 €/m² en Vitoria-Gasteiz, y 3.182 €/m² en Bilbao. Atendiendo a la vivienda de segunda mano, Donostia-San Sebastián es también la capital más cara (3.735 €/m²), Vitoria-

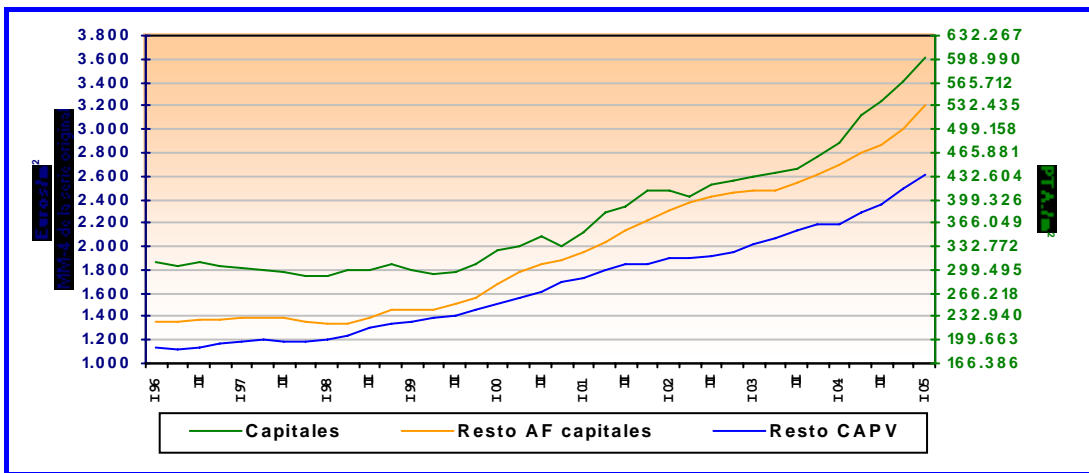


DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

Gasteiz registra un promedio de 3.557 €/m², cifrándose en 3.139 €/m² el precio medio en Bilbao.

- En lo que respecta a la oferta localizada en otros ámbitos geográficos, los municipios ubicados en las áreas funcionales capitalinas alcanzan un promedio de 3.202 €/m² para la vivienda libre de nueva construcción, y 2.719 €/m² para la vivienda usada. En el resto de municipios de la CAPV, el promedio se cifra en 2.604 €/m² para las nuevas y 2.409 €/m² para las de segunda mano.

Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbitos geográficos

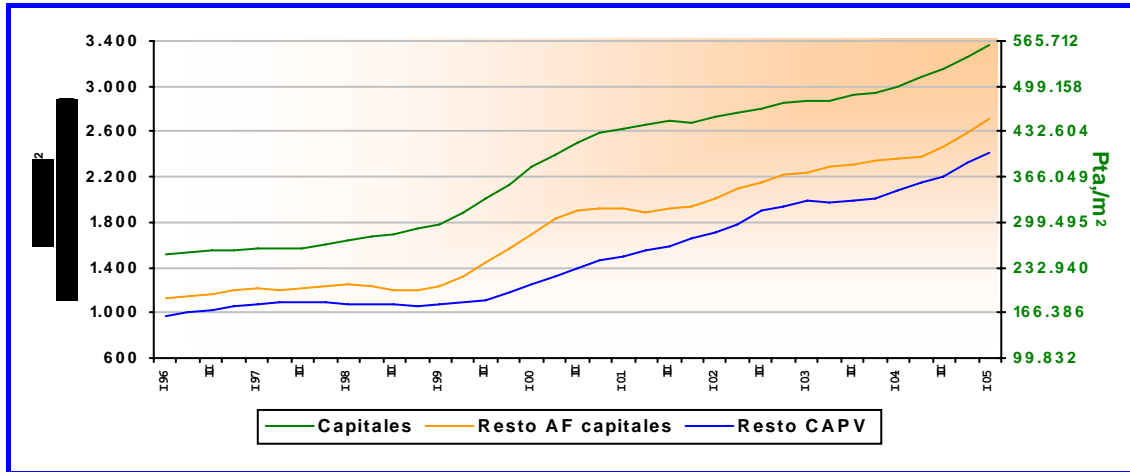


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.^{er} trimestre 2005



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico



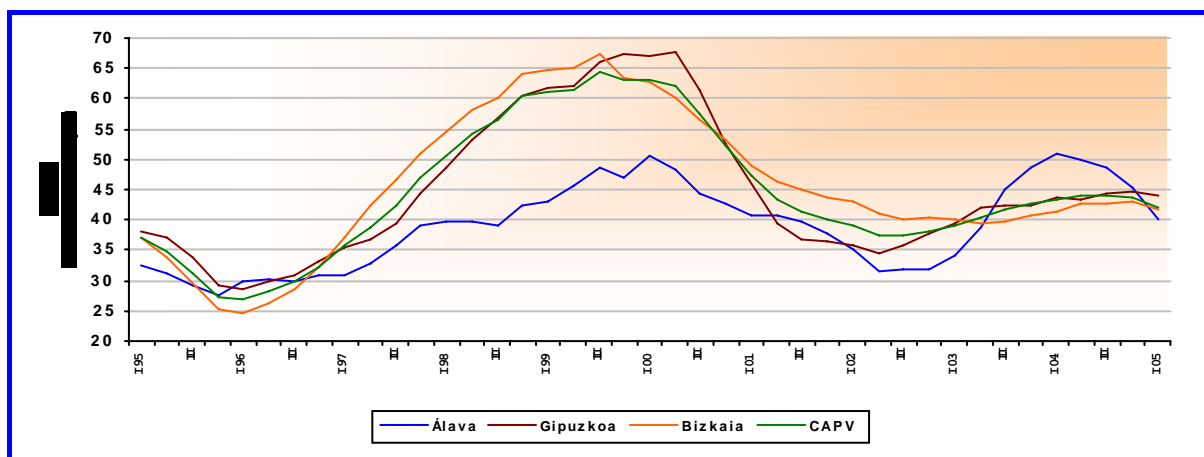
PERCEPCIÓN GENERAL DEL MERCADO

ρ El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario**, elaborado a través de las opiniones expresadas por los operadores del sector, se sitúa seis puntos por debajo del observado en el mismo período del pasado año, pareciendo así apuntar a una menor actividad en el mercado inmobiliario. La contracción es percibida en los tres Territorios Históricos, y entre los dos tipos de operadores, aunque de manera más acusada entre las promotoras que entre agentes de la propiedad inmobiliaria, y es más evidente en Álava que en los otros dos Territorios Históricos.



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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



- ρ En la misma línea, el índice de evolución de las ventas señala un leve retroceso respecto al escenario observado el pasado año. No obstante, en este caso la disminución de las ventas es sentida en mayor medida por el colectivo de agentes de la propiedad inmobiliaria, en tanto que entre las promotoras se puede hablar de mantenimiento de la situación.
- ρ Atendiendo al pronóstico efectuado por los operadores inmobiliarios, las ventas se verán incrementadas en el próximo trimestre y los precios continuarán creciendo a corto plazo, esperándose un mayor aumento en el sector de vivienda de nueva construcción que en el mercado de segunda mano.

VOLUMEN DE OFERTA

- ρ El número de **viviendas nuevas libres en venta** que componen la muestra correspondiente al primer trimestre de 2005, asciende a 3.855 unidades, representando el 28% del total ofertado en régimen de venta. La distribución a nivel territorial es la siguiente: Bizkaia absorbe el 53%, Gipuzkoa concentra el 31%, localizándose el 16% restante en Álava.
- ρ En lo que respecta a las **viviendas de segunda mano en venta**, el volumen se cifra en 6.302 unidades (46% del total ofertado en venta). El reparto territo-



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

rial muestra una importante concentración en Bizkaia (63%), Álava aglutina el 24%, absorbiendo tan sólo Gipuzkoa el 13% restante.

- Por su parte, el **segmento protegido** engloba en conjunto 4.159 viviendas, el 88% ofertado en régimen de venta y el 12% en régimen de alquiler. Atendiendo a la modalidad de protección, el 87% corresponde a viviendas de protección oficial, mientras que las viviendas sociales suponen el 13% del total protegido en oferta.

Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	VIVIENDA LIBRE			VIVIENDA PROTEGIDA					
	VENTA		ALQUI- LER	VENTA			ALQUI- LER	TOTAL	
	USADA	NUEVA		PO	Social	Total			
1994	Media	7.029	3.331	1.023	1.133	258	1.391	5	1.396
1995	Media	7.646	2.718	986	1.105	212	1.317	--	1.317
1996	Media	11.071	3.305	1.147	1.501	315	1.816	4	1.820
1997	Media	10.572	3.032	1.290	816	219	1.035	267	1.302
1998	Media	7.142	2.248	1.367	767	726	1.493	48	1.541
1999	Media	4.589	2.363	985	1.332	865	2.197	125	2.322
2000	Media	5.836	3.136	662	1.456	1.021	2.477	353	2.830
2001	Media	8.532	2.819	409	2.166	793	2.959	421	3.380
2002	Media	7.880	2.672	428	2.192	655	2.847	552	3.399
2003	Media	6.301	3.188	533	2.914	626	3.540	469	4.009
2004	Media	6.110	3.900	512	3.584	347	3.932	500	4.432
2004	I	6.408	3.638	528	3.278	500	3.777	376	4.153
	II	6.012	3.786	500	3.173	475	3.648	428	4.075
	III	6.107	3.761	481	3.200	438	3.638	494	4.132
	IV	6.110	3.900	512	3.578	347	3.932	500	4.432
2005	I	6.302	3.855	507	3.432	231	3.663	496	4.159

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1.^{er} trimestre 2005