

EL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE CRECE UN 6,8% ANUAL EN 2006, CONFIRMÁNDOSE ASÍ LA TENDENCIA A LA MODERACIÓN OBSERVADA A LO LARGO DEL AÑO

Según los datos ofrecidos por la Estadística de Oferta Inmobiliaria elaborada por el *Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco*, el precio medio de las viviendas libres ofertadas en la CAPV en el cuarto trimestre de 2006 ha presentado un incremento del 6,8% respecto del promedio observado hace un año, comprobándose así un crecimiento significativamente más moderado que el registrado en el año precedente (+15,9%). Atendiendo al mercado de vivienda de nueva construcción, el incremento se cifra en un 8,2% anual, en tanto que el segmento de vivienda de segunda mano registra un crecimiento aún más contenido (+6% anual).

Ahondando en el análisis, es preciso destacar que la evolución observada en los dos últimos trimestres del año, donde los precios han experimentado un menor crecimiento que en el primer semestre, parece apuntar a un escenario general de contención en los precios de la vivienda libre, siendo especialmente relevante en el caso de la vivienda de segunda mano (+1,6% en el segundo semestre frente al 4,3% de los primeros seis meses del año).

Asimismo, es preciso destacar la elevada cuota de mercado del sector protegido en el segmento de nueva construcción. El precio medio en el mercado protegido en venta ha crecido un 3,2% anual, mientras que la renta protegida media es inferior a la registrada hace un año (-5,4%).

Según los pronósticos efectuados por las operadoras del sector inmobiliario el precio de las viviendas libres va a crecer a lo largo del próximo año a un ritmo más moderado que el observado en el año precedente.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS (Ver serie estadística)

El índice general de precios, que engloba al conjunto de la oferta (libre y protegida), asciende en el cuarto trimestre de 2006 a 234 puntos (base 1994=100), representando un incremento anual del 2,1%. Sobre la misma base, la vivienda libre (nueva y usada conjuntamente) alcanza los 278 puntos, cifrándose en 199 puntos el índice de la vivienda protegida.

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
2005	Media	229,3	259,9	265,7	191,9	215,3	257,8
2006	I	229,7	265,8	269,8	193,8	212,5	264,5
2006	II	230,0	270,6	275,0	194,8	209,8	268,9
2006	III	230,7	274,7	282,9	195,8	211,4	270,8
2006	IV	234,2	277,7	287,3	199,4	273,2	273,2

(*) Todas las viviendas en oferta.
 (**) Vivienda libre nueva y usada.
 (***) Vivienda nueva libre y protegida.
 Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

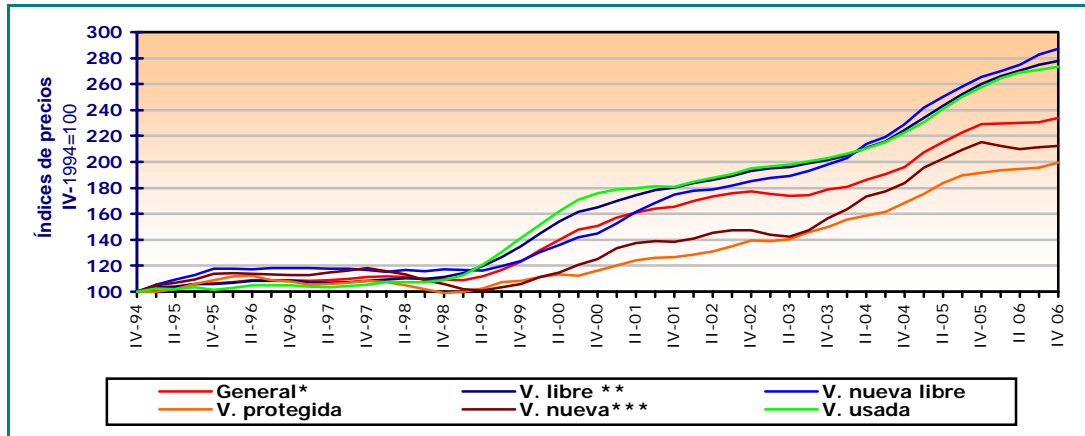
En términos de precio por metro cuadrado útil de vivienda, la **vivienda libre de nueva construcción** alcanza en promedio los 3.646 €/m² (+8,2%) obteniéndose un promedio similar para la **vivienda de segunda mano**, 3.637,5 €/m² (+6%). En ambos mercados se puede hablar de una contención en la evolución de los precios ya que las tasas registradas en el mismo periodo del año precedente rondaban el 16%.

Centrando la atención en el mercado de nueva construcción y

atendiendo al análisis territorial, se comprueban unos promedios similares en los tres Territorios Históricos. Sin embargo, el análisis de la evolución de los precios en el último año refleja incrementos de diferente magnitud. Así, mientras Álava y Bizkaia registran tasas de dos dígitos (11,8% y 10%, respectivamente), Gipuzkoa presenta un crecimiento significativamente más moderado (+4%). No obstante, en cuanto a Álava, hay que precisar que, atendiendo a la evolución del segundo semestre, se comprueba un incremento mucho más suave que el observado en la primera mitad del año (+3,4% en la segunda mitad frente al 8,1% de la primera), apreciándose, incluso, una

leve reducción en el precio medio en el último trimestre del año (-0,6% respecto del III-06).

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



* Todas las viviendas en oferta; ** Vivienda libre nueva y usada; *** Vivienda nueva libre y protegida.
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2006.

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

€/m ²		VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGI-DA*	
		TOTAL LIBRE *	USADA	NUEVA	VIVIENDA TIPO	PO	Social
1994	Media	1.308,7	1.331,2	1.268,1	1.111,9	644,6	
1995	Media	1.388,3	1.350,8	1.493,5	1.256,1	701,7	
1996	Media	1.422,9	1.398,9	1.502,5	1.236,6	695,7	
1997	Media	1.421,4	1.404,9	1.478,5	1.160,0	700,2	
1998	Media	1.459,0	1.451,4	1.490,5	1.239,6	637,1	
1999	Media	1.774,5	1.879,7	1.568,6	1.424,4	700,2	
2000	Media	2.168,2	2.339,4	1.839,1	1.561,1	901,8	550,0
2001	Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2002	Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,8	521,3
2003	Media	2.643,9	2.702,9	2.510,0	2.419,7	1.047,4	597,1
2004	Media	2.942,8	2.966,6	2.905,2	2.785,7	1.129,0	670,3
2005	Media	3.409,7	3.431,7	3.369,0	2.960,2	1.245,8	756,5
2006	I	3.485,0	3.520,6	3.420,9	2.978,6	1.259,3	766,1
2006	II	3.547,5	3.579,6	3.487,4	3.052,4	1.267,8	778,8
2006	III	3.600,7	3.605,0	3.587,9	3.114,1	1.277,1	792,6
2006	IV	3.640,5	3.637,3	3.646,3	3.153,6	1.285,1	--

* Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

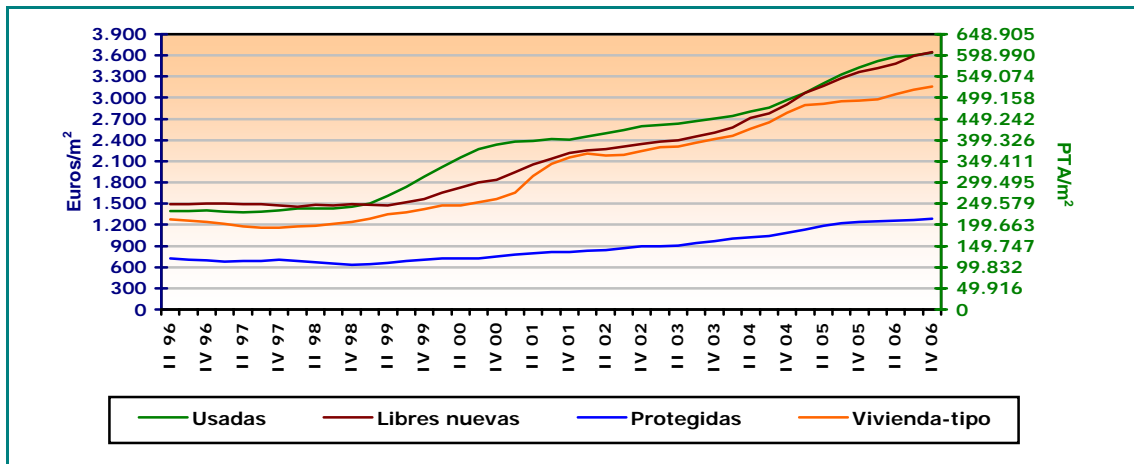
En lo que respecta a la **vivienda tipo**, se constata un precio sensiblemente inferior al promedio observado para el conjunto de la CAPV. En concreto, el promedio se cifra en 3.154 €/m², es decir, un 13,5% inferior al precio medio del conjunto de viviendas ofertadas. Asimismo, el análisis de la evolución también muestra un crecimiento más tendido, si bien, las tasas ya no ofrecen tantas diferencias como las observadas en otros períodos (+6,5% de la vivienda tipo frente al 8,2% del conjunto de la oferta).

Atendiendo al **segmento de viviendas usadas**, las diferencias territoriales son más notables en lo que a valores absolutos respecta, pero no así en términos de tasas de evolución que resultan ser más próximas que en el mercado de nueva construcción. El promedio más elevado corresponde a Álava (3.768 €/m²), le sigue Gipuzkoa (3.618 €/m²) y por último Bizkaia (3.571 €/m²). Por su parte, las tasas de crecimiento presentan el *ranking* opuesto, siendo en Bizkaia donde

tiene lugar el incremento más elevado (+7,5%), se sitúa a continuación Gipuzkoa (+6%) y por último Álava que registra un crecimiento más contenido (+2,3%). Prestando atención a las tasas de evolución de los dos últimos trimestres del año la tendencia a la moderación descrita anteriormente se hace aún más evidente en los tres Territorios Históricos.

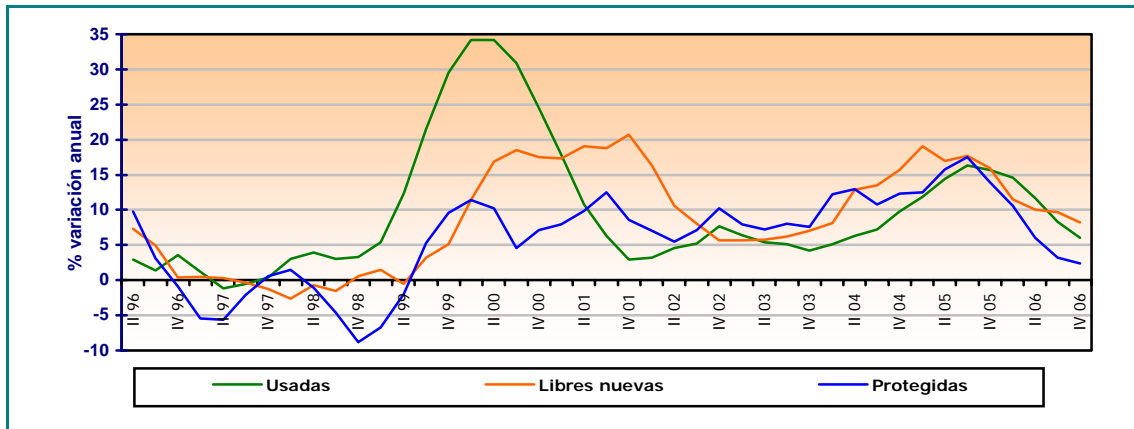
En cuanto al **segmento protegido**, se constata una elevada cuota de mercado en el sector de nueva construcción, cifrándose el precio medio de las viviendas ofertadas en venta en 1.285 €/m². La oferta protegida en régimen de alquiler alcanza una renta media de 263 €/mes, promedio ponderado de los 385 € mensuales de la modalidad de VPO y los 141 €/mes que registran 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. 4.º trimestre 2006.

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



Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

En términos de **precios por vivienda**, el estudio de la distribución de la oferta según grandes tramos de precios pone de relieve un importante desplazamiento hacia los segmentos más elevados, siendo prácticamente inexistente en el mercado libre la oferta de viviendas a un precio inferior a los 180.000 €. El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción se cifra en 312.000 €/vivienda, alcanzando un promedio de 321.000 €/vivienda en el segmento de vivienda de segunda mano. En cuanto a las viviendas protegidas el precio medio se sitúa en 101.000 € por vivienda.

Atendiendo al mercado de alquiler, la renta media de las viviendas de segunda mano pertenecientes a particulares y puestas en oferta de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria se cifra en 820 € mensuales, mostrando una gran estabilidad a lo largo del último año (+1,5%). Por Territorios Históricos, el promedio más elevado

corresponde a Álava (867 €/mes), le sigue Gipuzkoa (803 €/mes) y por último Bizkaia (796 €/mes). La renta media en el mercado protegido se cifra en 385 €/mes en la modalidad VPO y 141 €/mes en las viviendas sociales.

Centrando el análisis en las capitales vascas, el promedio de las vivienda libres nuevas ofertadas en Donostia-San Sebastián asciende a 4.648 €/m²; en Bilbao se cifra en 4.496 €/m², situándose en 4.214 €/m² el precio medio de las viviendas localizadas en Vitoria. En cuanto al segmento de vivienda usada, Vitoria-Gasteiz y Donostia-San Sebastián registran promedios similares (3.829 y

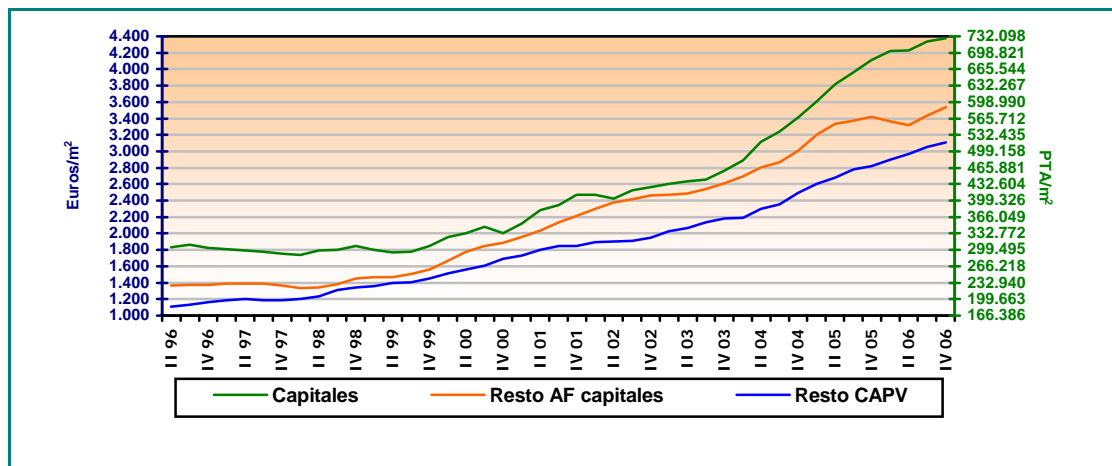
3.818 €/m², respectivamente), mientras que Bilbao se sitúa en un nivel de precios inferior (3.575 €/m²).

En lo que respecta a la oferta captada en otros ámbitos geográficos, las viviendas nuevas ubicadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales alcanzan un promedio de 3.539 €/m², siendo similar

el promedio registrado en el segmento de vivienda usada (3.584 €/m²).

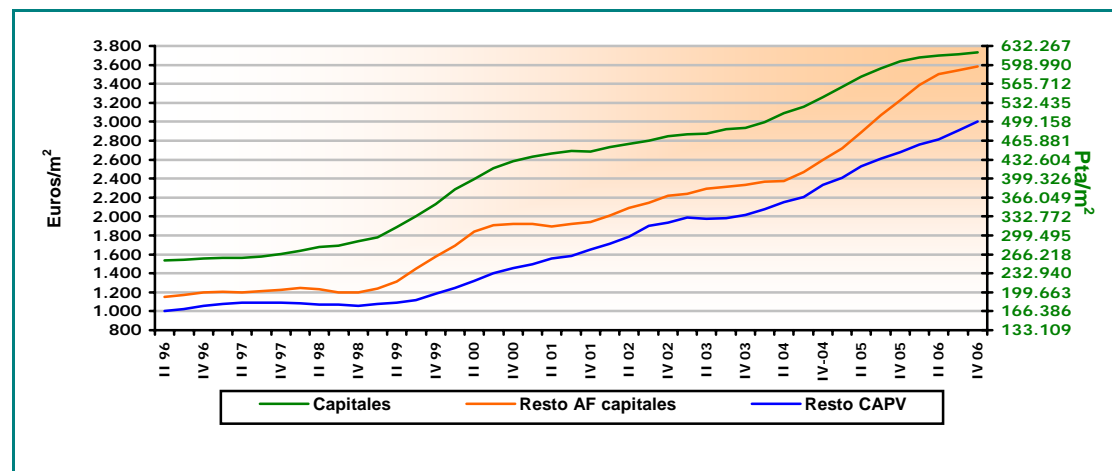
Finalmente, el promedio en el resto de municipios de la CAPV se cifra en 3.107 €/m² en el sector de nueva construcción y 3.005 €/m² en el segmento de vivienda de segunda mano.

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. 4.º trimestre 2006

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

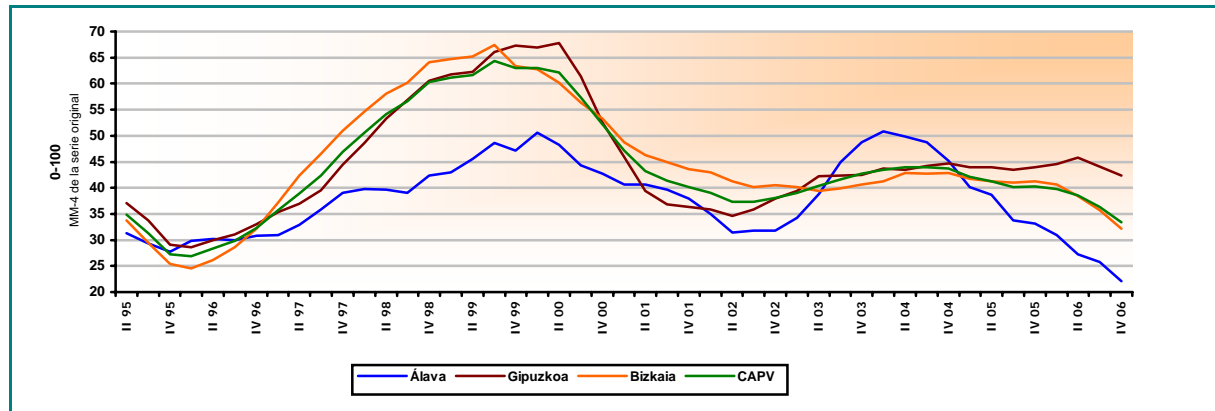


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006

PERCEPCIÓN GENERAL DEL MERCADO

A partir de las opiniones manifestadas por las operadoras del sector se elabora el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario**, que en el cuarto trimestre de 2006 asciende a 31 puntos en una escala 0-100, cifra que, en términos de evolución, parece apuntar a una relativa menor actividad en el mercado inmobiliario, ya que se comprueba una paulatina reducción de este indicador a lo largo de 2006. Esta ralentización es percibida tanto por promotoras en lo que respecta al mercado de nueva construcción como por los API que centran su actividad en el segmento de vivienda usada.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

Asimismo, en sintonía con el índice general de dinamismo, los índices de evolución de las ventas (valoración de las ventas del trimestre respecto del trimestre anterior) también indican una contracción de la actividad inmobiliaria según las manifestaciones de las operadoras del sector consultadas.

No obstante, a la hora de hacer pronósticos sobre la evolución de las ventas en un futuro cercano, las operadoras se muestran más optimistas y, en general, estiman que las ventas se verán incrementadas en el próximo trimestre.

En cuanto a la evolución de los precios, el pronóstico efectuado por las operadoras del sector augura un crecimiento más contenido de los precios en el próximo año.

VOLUMEN DE OFERTA

El volumen de viviendas captadas en el cuarto trimestre de 2006 y que constituyen la base de la estadística de precios se cifra en 18.046 unidades. Esta muestra se compone por un 41% de viviendas de segunda mano (ofertadas principalmente en régimen de venta – 92% venta - 8% alquiler), un 22% de viviendas libres de nueva construcción y un 37% de viviendas protegidas.

Las viviendas libres de nueva construcción detectadas (3.912 unidades) representan el 44% del conjunto de viviendas nuevas ofertadas en régimen de venta (libres y protegidas) y responden al siguiente reparto territorial: Bizkaia absorbe el 41% de la oferta, Gipuzkoa concentra el 35%, mientras que el 24% restante se localiza en Álava.

En lo que respecta a las viviendas de segunda mano captadas, el volumen total se cifra en 7.514 unidades, estando la mayor parte de ellas (92%, 6.936 viviendas) ofertadas en régimen de venta; la oferta de alquiler es mucho menor, cuantificándose en 578 viviendas. Centrando la atención en la oferta de vivienda usada en venta, la distribución geográfica es tal que Bizkaia absorbe el 53%, Álava el 31%, ubicándose en Gipuzkoa el 16% restante.

Por último, el sector protegido acumula en conjunto 6.620 viviendas, el 77% en régimen de venta y el 23% en régimen de alquiler. Atendiendo a la modalidad de protección, el 87% corresponde a la tipología VPO y el 13% restante a viviendas sociales.

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
2005	Media	6.524	4.159	521	3.849	70	3.919	1.015	4.934
2006	I	6.523	4.125	555	4.263	90	4.353	1.258	5.611
2006	II	6.596	4.026	581	4.650	123	4.773	1.286	6.059
2006	III	6.611	4.060	586	4.943	162	5.105	1.308	6.413
2006	IV	6.936	3.912	578	5.065	--	5.065	1.555	6.620

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2006.