



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

**Dpto. de Vivienda y
Asuntos Sociales**

**Estadística de
OFERTA INMOBILIARIA**

4.º Trimestre 2006

Febrero de 2007



ÍNDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	6
2.1. PRECIOS Y RENTAS	6
2.1.1. <i>Viviendas en venta.....</i>	<i>6</i>
2.1.2. <i>Viviendas en alquiler</i>	<i>11</i>
2.2. NÚMERO DE VIVIENDAS	12
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	12
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	12
3.1.1. <i>Viviendas nuevas en venta según precios.....</i>	<i>12</i>
3.1.2. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>12</i>
3.1.3. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>12</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	12
3.2.1. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>12</i>
3.2.2. <i>Cuantificación y características</i>	<i>12</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	12
4.1. VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER	12
4.1.1. <i>Viviendas protegidas en alquiler según rentas</i>	<i>12</i>
4.1.2. <i>Cuantificación y características</i>	<i>12</i>
4.2. VIVIENDAS LIBRES EN ALQUILER	12
4.2.1. <i>Viviendas libres en alquiler según rentas</i>	<i>12</i>
4.2.2. <i>Cuantificación y características</i>	<i>12</i>
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	12
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	12
5.2. VIVIENDAS NUEVAS PROTEGIDAS EN VENTA	12
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	12
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	12
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	12



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	12
6.1. OFERTA DE GARAJES	12
6.1.1. <i>Garajes libres</i>	12
6.1.2. <i>Garajes protegidos</i>	12
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	12
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	12
6.3.1. <i>Locales libres</i>	12
6.3.2. <i>Locales protegidos</i>	12
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	12
7.1. DINÁMICA ACTUAL	12
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado</i>	12
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	12
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	12
7.2. PERSPECTIVAS.....	12
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	12
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	12
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones</i>	12
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	12



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ÍNDICE DE CUADROS

Página

Cuadro 1.1.	Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
Cuadro 1.2.	Resumen de indicadores de oferta de vivienda	4
Cuadro 2.1.	Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV.	7
Cuadro 2.2.	Índices de evolución del precio/m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV.	9
Cuadro 2.3.	Evolución del precio de las viviendas en oferta en la CAPV.	11
Cuadro 2.4.	Evolución de la renta de las viviendas en oferta de alquiler en la CAPV.	12
Cuadro 2.5.	Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	12
Cuadro 3.1.	Precio por m ² útil y precio por vivienda de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos.....	12
Cuadro 3.2.	Precio por m ² útil y precio por vivienda de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos	12
Cuadro 3.3.	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	12
Cuadro 3.4.	Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	12
Cuadro 3.5.	Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	12
Cuadro 3.6.	Características de las viviendas nuevas en venta	12
Cuadro 3.7.	Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por las promotoras	12
Cuadro 3.8.	Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	12
Cuadro 3.9.	Precios por m ² y precios por vivienda de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos.....	12
Cuadro 3.10.	Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	12
Cuadro 3.11.	Viviendas usadas en venta por Territorios Históricos	12
Cuadro 3.12.	Características de las viviendas usadas en venta	12
Cuadro 4.1.	Rentas de las viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos.....	12
Cuadro 4.2.	Distribución de las viviendas protegidas en alquiler según intervalos de renta	12
Cuadro 4.3.	Viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos.....	12
Cuadro 4.4.	Distribución de las viviendas protegidas ofertadas según superficie útil.....	12
Cuadro 4.5.	Rentas de las viviendas libres en alquiler por Territorios Históricos.....	12
Cuadro 4.6.	Distribución de las viviendas libres en alquiler según intervalos de renta	12
Cuadro 4.7.	Viviendas en alquiler libre ofertadas por Territorios Históricos	12
Cuadro 4.8.	Distribución de las viviendas en alquiler libre según intervalos de superficie	12
Cuadro 5.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos.	12
Cuadro 5.2.	Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	12



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 5.3.	Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	12
Cuadro 5.4.	Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos.....	12
Cuadro 5.5.	Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos.....	12
Cuadro 6.1.	Oferta y precios de garajes libres en venta y alquiler	12
Cuadro 6.2.	Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler	12
Cuadro 6.3.	Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler	12
Cuadro 6.4.	Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler	12
Cuadro 6.5.	Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler	12
Cuadro 6.6.	Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler	12
Cuadro 7.1.	Índices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotoras y los API	12
Cuadro 7.2.	Índices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotoras y los API	12
Cuadro 7.3.	Plazos y ritmos de venta de las viviendas	12
Cuadro 7.4.	Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	12
Cuadro 7.5.	Índices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotoras y los API	12
Cuadro 7.6.	Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotoras y los API	12
Cuadro 7.7.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotoras que contestan afirmativamente.	12
Cuadro A.1	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	12
Cuadro A.2	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	12
Cuadro A.3	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	12
Cuadro A.4	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	12
Cuadro A.5	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	12
Cuadro A.6	Viviendas usadas en alquiler y rentas por capitales según zonas	12
Cuadro A.7	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	12
Cuadro A.8	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	12
Cuadro A.9	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	12
Cuadro A.10	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	12



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

Gráfico 2.1.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	7
Gráfico 2.2.	Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda.....	8
Gráfico 2.3.	Evolución de las tasas de variación de los precios por m ² de las viviendas según tipo	8
Gráfico 2.4.	Evolución de los índices de precios de la vivienda en la CAPV	10
Gráfico 2.5.	Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios.	12
Gráfico 2.6.	N.º de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior.....	12
Gráfico 2.7.	Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo.....	12
Gráfico 3.1.	Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	12
Gráfico 3.2.	Precio por m ² de las viviendas protegidas por Territorio Histórico.....	12
Gráfico 3.3.	Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las viviendas tipo.....	12
Gráfico 3.4.	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios en la CAPV.....	12
Gráfico 3.5.	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio	12
Gráfico 3.6.	Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico.....	12
Gráfico 3.7.	Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico	12
Gráfico 3.8.	Distribución de la oferta protegida por Territorios Históricos	12
Gráfico 3.9.	Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	12
Gráfico 3.10.	Evolución de la superficie de las viviendas nuevas libres en venta	12
Gráfico 3.11.	Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta.....	12
Gráfico 3.12.	Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	12
Gráfico 3.13.	Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios en la CAPV.....	12
Gráfico 3.14.	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	12
Gráfico 4.1.	Evolución de las rentas medias de alquiler protegido por Territorio Histórico.....	12
Gráfico 4.2.	Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia	12
Gráfico 4.3.	Evolución de las viviendas protegidas en oferta (venta y alquiler conjuntamente) según modalidad de protección	12
Gráfico 4.4.	Evolución de la superficie de las viviendas protegidas.....	12
Gráfico 4.5.	Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	12



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.1.	Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	12
Gráfico 5.2.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	12
Gráfico 5.3.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico	12
Gráfico 5.4.	Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	12
Gráfico 6.1.	Evolución del precio de venta de los garajes libres por Territorio Histórico.....	12
Gráfico 6.2.	Evolución de los precios por m ² de los locales libres por Territorio Histórico.....	12
Gráfico 7.1.	Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	12
Gráfico 7.2	Evolución de las ventas respecto al trimestre pasado por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	12
Gráfico 7.3.	Ritmo trimestral de ventas y alquiler de viviendas	12
Gráfico 7.4.	Factores influyentes en la dinámica del mercado	12
Gráfico 7.5.	Evolución de los índices de previsión de ventas	12



1. INTRODUCCIÓN



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al cuarto trimestre de 2006 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.
- ρ La metodología utilizada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a las promotoras con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (API) de la CAPV. La prospección efectuada entre el colectivo de promotoras ha detectado, en esta ocasión, a 164 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); el volumen de agentes inmobiliarios consultados es de 125. El Cuadro 1.1 recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.
- ρ A través de la encuesta se recoge de cada operadora inmobiliaria la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (mes de diciembre). En lo que respecta a las promotoras se trata, obviamente, de viviendas nuevas, mientras que en los API tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotoras) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluye, así mismo, un apartado de preguntas que solicitan la valoración de las operadoras acerca de la situación del mercado.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORAS</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Álava</i>	38	12
<i>Gipuzkoa</i>	53	50
<i>Bizkaia</i>	73	63
CAPV	164	125

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

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios reflejados corresponden a viviendas *colectivas (en bloque)*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.
- ρ Desde el punto de vista de la evolución temporal, en el informe se atiende fundamentalmente a las variaciones registradas en la variable analizada (n.º de viviendas o precios por superficie útil) en comparación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque, en ocasiones, también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ En este sentido, hay que resaltar, que los datos presentados en todo el informe, con la salvedad del capítulo 7, son medias móviles de orden 4 (esto es, las medias de los últimos cuatro trimestres). Esta nueva metodología viene utilizándose desde el primer trimestre de 2005, con el objeto de suavizar las tendencias y variaciones bruscas que a menudo se pueden producir al reflejar los datos muestrales, aspecto éste, que ya se tenía anteriormente en cuenta a la hora de elaborar los gráficos de evolución.
- ρ Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados¹, su evolución es fruto de la de los siguientes 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 los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.
- ρ 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.
- ρ Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, se viene incorporando el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado *vivienda-tipo*. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m². El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.
- ρ En cualquier caso, hay que precisar que los resultados que se presentan son de carácter muestral, lo que es particularmente relevante en lo relativo a la cuantificación de la oferta. Otro aspecto a destacar, sobre todo, en el caso de la vi-

¹ 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.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

vienda usada es que se trata de precios *solicitados* por el vendedor, que suelen diferir, a veces de manera acusada, de los efectivamente pagados o acordados entre las partes de la negociación.

Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda

MERCADO LIBRE	4.º trimestre 2005	3º trimestre 2006	4.º trimestre 2006	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. anual
1. VIVIENDA NUEVA				
• N.º viviendas en venta - CAPV	4.159	4.060	3.912	-5,9
• Precio/m ² * - CAPV	3.369,0	3.587,9	3.646,3	8,2
• Precio/m ² *-Vivienda-tipo** CAPV	2.960,2	3.114,1	3.153,6	6,5
2. VIVIENDA USADA				
• N.º viviendas en venta - Total CAPV	6.524	6.611	6.936	6,3
• Precio/m ² *-Total CAPV	3.431,7	3.605,0	3.637,3	6,0
3. VIVIENDA EN ALQUILER				
• Renta/mes* - CAPV	807,4	819,8	819,6	1,5
4. ÍNDICES DEL MERCADO****				
• Dinamismo***	42,1	32,8	30,5	-27,6
• Previsión ventas (próx. trimestre.)***	58,6	75,7	72,1	23,1
• Previsión precios (a 1 año)***	77,7	73,9	64,9	-16,5
MERCADO PROTEGIDO	4.º trimestre 2005	3º trimestre 2006	4.º trimestre 2006	
	Valores absolutos	Valores absolutos	Valores absolutos	% var. anual
1. VIVIENDA EN VENTA				
• N.º viviendas total	3.919	5.105	5.065	29,2
• N.º viviendas sociales	70	162	--	--
• N.º viviendas protección oficial	3.849	4.943	5.065	31,6
• Precio/m ² * - Vivienda social	756,5	792,6	--	--
• Precio/m ² * - VPO	1.245,8	1.277,1	1.285,1	3,2
2. VIVIENDA EN ALQUILER				
• N.º viviendas total	1.015	1.308	1.555	53,2
• N.º viviendas sociales	463	610	857	85,0
• N.º viviendas protección oficial	552	698	698	26,5
• Renta/mes* - Vivienda social	147,6	142,5	141,0	-6,4
• Renta/mes* - VPO	397,5	397,9	384,9	-1,0

* Euros.

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

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

**** Variación anual de índices en términos absolutos.

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



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. PRECIOS Y RENTAS

2.1.1. Viviendas en venta

a) Precios por metro cuadrado útil

- ρ El precio medio de las viviendas libres ofertadas en la CAPV comienza a mostrar síntomas de ralentización en el último trimestre de 2006. Así, el conjunto de viviendas libres (nuevas y usadas) alcanzan en promedio los 3.641 €/m², lo que representa un incremento del 6,8% respecto del precio registrado hace un año. Téngase en cuenta que el año 2005 se cerró con una tasa de variación anual del 15,9%, por lo que la moderación en el crecimiento de precios se hace evidente.
- ρ Centrando la atención en el mercado de vivienda libre de nueva construcción, el precio medio asciende a 3.646 €/m², situándose la tasa de incremento anual en el 8,2%, cifra que resulta ser la más baja de los últimos tres años. La vivienda de segunda mano obtiene un precio medio similar (3.637 €/m²), en tanto que la evolución observada es aún más moderada que en el segmento de vivienda nueva, cuantificándose el incremento anual a cierre de 2006 en un 6% (15,7% en IV-05).
- ρ Por su parte, el promedio de la vivienda tipo² (3.154 €/m²) resulta ser un 13,5% inferior al precio medio de la totalidad de la oferta libre de nueva construcción. En términos de evolución anual, la tasa se cifra en un 6,5%, es decir, un crecimiento más contenido que el observado para el conjunto de la oferta (+8,2%).
- ρ En lo que respecta al mercado protegido, cabe destacar la desaparición de la vivienda social en venta del escenario de oferta de vivienda en la CAPV, ya que las viviendas sociales son promovidas únicamente en régimen de alquiler. En cuanto a la modalidad de protección oficial, el promedio de la oferta detectada en el cuarto trimestre de 2006 asciende a 1.285 €/m² (+3,2% anual).

² Vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m².



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

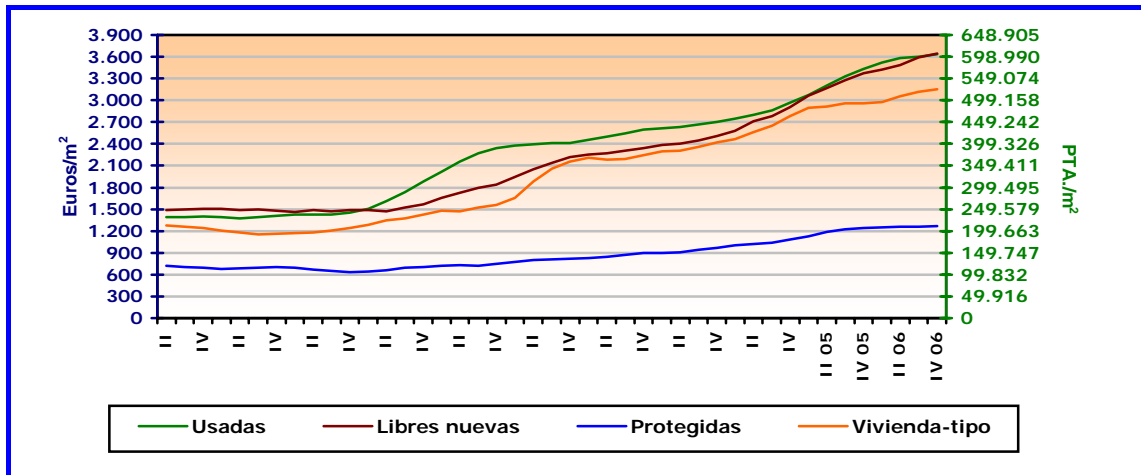
Cuadro 2.1. Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV

€/m ²		VIVIENDA LIBRE				VIVIENDA PROTEGIDA*	
		TOTAL LIBRE*	USADA	NUEVA	VIVIENDA TIPO	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.

Gráfico 2.1. Evolución de los precios por m² de las viviendas según tipo

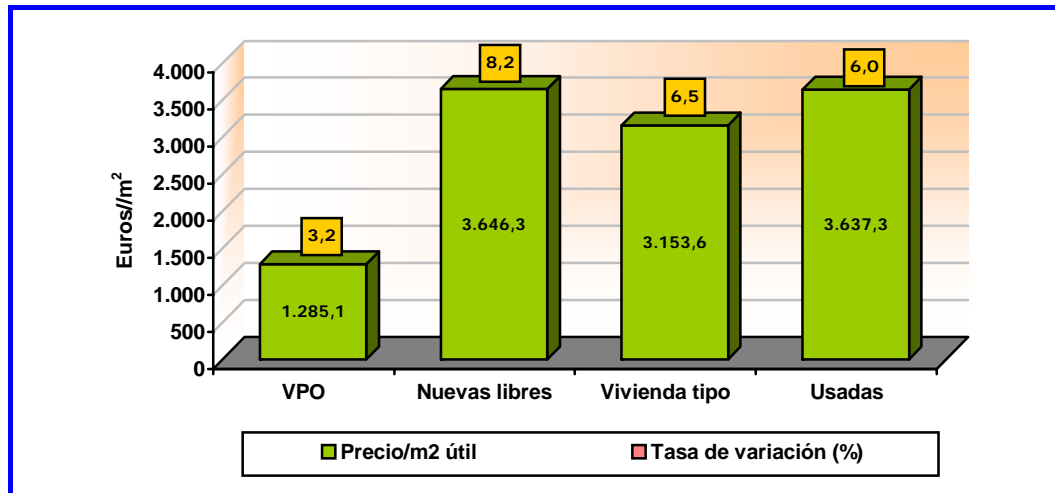


Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.



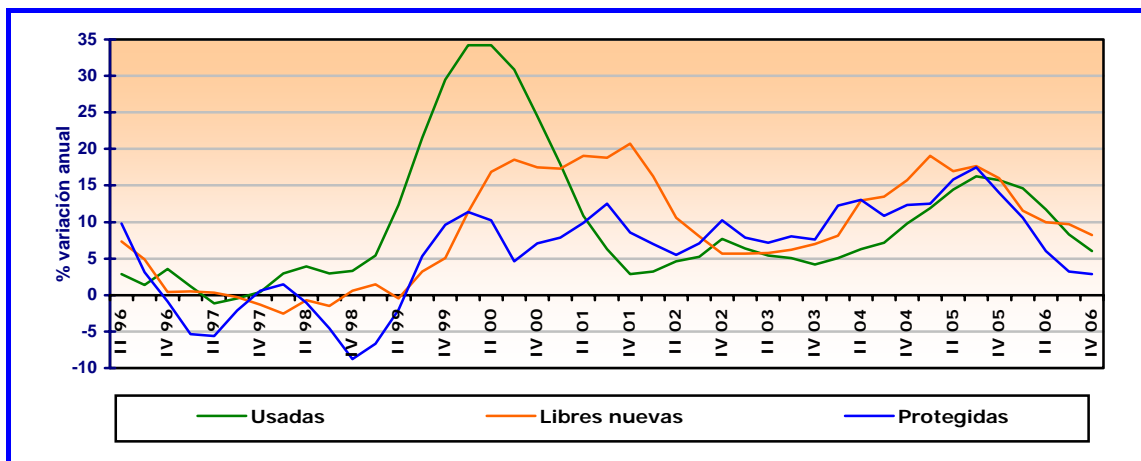
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.2. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



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

Gráfico 2.3. 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.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

b) Números índice

- p El índice general de precios, indicador que engloba al conjunto de la oferta de viviendas en venta detectadas en la CAPV, asciende en el cuarto trimestre de 2006 a 234 puntos (base 1994=100). En términos de crecimiento anual, la moderación observada (+2,1% respecto de IV-05) es fruto, por un lado, del crecimiento más contenido registrado en todos los segmentos, y por otro, del mayor peso de la vivienda protegida en el conjunto de la oferta (32% frente al 27% en IV-05).
- p Tomando en consideración únicamente el mercado de nueva construcción, el índice muestra incluso una contracción. En concreto, el índice se cifra en 212,5 puntos (-1,3% anual), resultado en el que queda patente la influencia del incremento del peso de la oferta protegida (56% frente al 49% en IV-05).

Cuadro 2.2 Índices de evolución del precio/m² útil de las viviendas en venta en la CAPV

		N.º ÍNDICE					
		General*	Vivienda libre**	Vivienda nueva***			Vivienda usada
				Total	Libre	Protegida	
1994	Media	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1995	Media	106,4	105,9	113,9	117,8	108,9	101,5
1996	Media	108,9	108,5	112,2	118,5	107,9	105,1
1997	Media	111,2	108,4	118,1	116,6	108,6	105,5
1998	Media	109,4	111,4	106,0	117,5	98,8	109,0
1999	Media	123,1	135,3	106,1	123,7	108,6	141,2
2000	Media	150,8	165,1	125,3	145,0	116,3	175,7
2001	Media	165,7	180,1	138,3	175,0	126,4	180,9
2002	Media	177,3	193,1	147,4	185,0	139,3	194,9
2003	Media	177,2	201,2	156,5	197,9	149,8	203,0
2004	Media	196,3	224,5	183,6	229,1	168,3	222,9
2005	Media	229,3	259,9	215,3	265,7	193,3	257,8
2006	I	229,7	265,8	212,5	269,8	193,8	264,5
2006	II	230,0	270,6	209,8	275,0	194,8	268,9
2006	III	230,7	274,7	211,4	282,9	195,8	270,8
2006	IV	234,2	277,7	212,5	287,3	199,4	273,2

* Todas las viviendas en oferta.

** Vivienda libre nueva y usada.

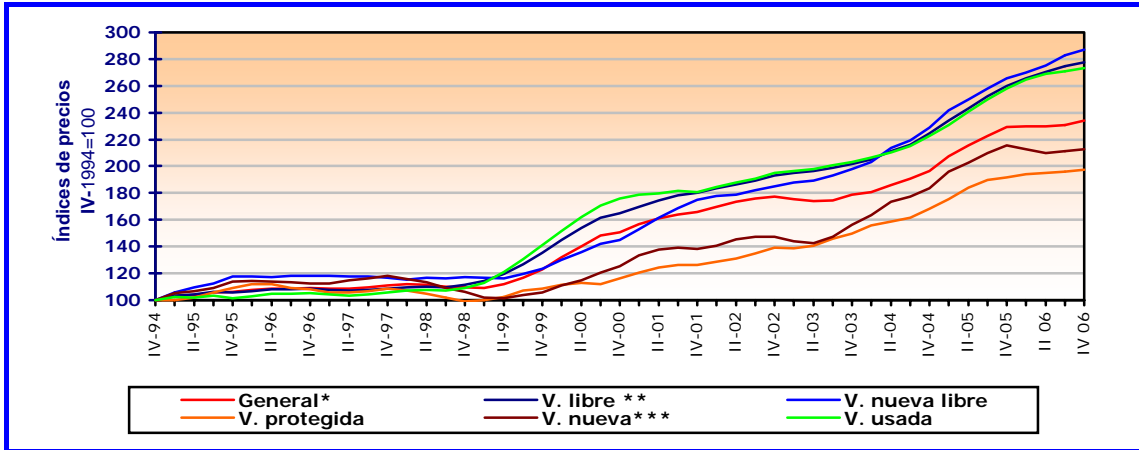
*** Vivienda nueva libre y protegida.

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.4 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. 4.º trimestre 2006.

c) Precios por vivienda

- ρ En términos de precios por vivienda, el promedio del conjunto de viviendas libres, nuevas y usadas, asciende a 317.000 €. Las viviendas de segunda mano alcanzan los 321.000 €, mientras que el precio medio de las viviendas de nueva construcción asciende en el cuarto trimestre de 2006 a 312.000 € por vivienda.
- ρ En lo que respecta a las viviendas protegidas, el promedio asciende a 101.000 € por vivienda, correspondiendo la totalidad de ellas a la modalidad de protección oficial.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.3. Evolución del precio de las viviendas en oferta en la CAPV

		VIVIENDA EN VENTA (miles € por vivienda)			
		VIVIENDA NUEVA		USADAS	TOTAL VIVIENDA LIBRE *
		PO/SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	49,9	120,2	111,2	116,0
1995	Media	48,7	136,4	126,2	129,2
1996	Media	51,1	134,6	123,8	126,2
1997	Media	52,3	125,6	127,4	126,8
1998	Media	46,3	125,0	136,4	133,4
1999	Media	54,1	142,4	164,1	156,9
2000	Media	55,9	161,1	200,1	186,3
2001	Media	60,7	194,9	203,1	201,2
2002	Media	66,5	204,4	219,0	215,3
2003	Media	73,4	217,5	243,9	225,7
2004	Media	83,0	254,2	263,9	260,1
2005	Media	95,0	286,1	297,3	292,9
2006	I	96,5	290,8	306,0	298,5
2006	II	97,4	297,8	311,1	300,4
2006	III	98,4	306,4	315,5	311,9
2006	IV	100,5	311,9	320,5	317,4

* 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.

2.1.2. Viviendas en alquiler

- ρ En lo que respecta al mercado de alquiler, se comprueba también una contención en las rentas registradas. Así, la renta media del mercado libre asciende en el cuarto trimestre de 2006 a 820 € mensuales, lo que representa un incremento del 1,5% respecto del promedio observado hace un año.
- ρ Por su parte, en el segmento de alquiler protegido se constata que las viviendas captadas en el último trimestre de 2006 presentan una renta media inferior a la observada hace un año. Esta reducción es observada tanto en la modalidad de VPO como en la vivienda social. En concreto, el promedio asciende a 385 €/mes para las viviendas de protección oficial (-3,2% respecto de IV-05) y a 141 € mensuales para las viviendas sociales (-4,5% anual).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.4. Evolución de la renta de las viviendas en oferta de alquiler en la CAPV

		VIVIENDA EN ALQUILER (€ por mes)			
		MERCADO PROTEGIDO			MERCADO LIBRE
		PO	SOCIALES	TOTAL	
1994	Media	--	--	--	583,0
1995	Media	--	--	--	534,9
1996	Media	--	--	--	528,9
1997	Media	--	--	--	528,9
1998	Media	--	--	144,0	528,9
1999	Media	--	--	154,5	565,0
2000	Media	229,5	169,5	184,5	595,0
2001	Media	265,8	177,8	187,3	634,0
2002	Media	295,0	154,1	202,8	689,7
2003	Media	345,1	141,1	276,5	693,1
2004	Media	385,4	164,4	257,3	724,4
2005	Media	397,5	147,6	278,2	807,4
2006	I	404,0	144,3	287,3	813,9
2006	II	400,8	143,3	284,6	819,3
2006	III	397,9	142,5	280,1	819,8
2006	IV	384,9	141,0	263,2	819,6

* 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.

2.2. NÚMERO DE VIVIENDAS

- ρ El volumen de viviendas captadas en el cuarto trimestre de 2006 y que constituye la base de la estadística de precios asciende en conjunto a 18.046 unidades. La muestra está compuesta por un 41% de viviendas de segunda mano, la mayor parte de ellas en régimen de venta (92%), un 22% de viviendas libres de nueva construcción y un 37% de viviendas protegidas.
- ρ Atendiendo a estas últimas, el 77% está ofertado en régimen de venta (la totalidad correspondientes a la modalidad de VPO) y el 23% restante en régimen de alquiler (45% VPO y 55% viviendas sociales).
- ρ Tomando en consideración únicamente el segmento de vivienda de nueva construcción, el reparto es tal que el 37% corresponde al mercado libre, mientras que el 63% son viviendas protegidas. Si se excluye de este análisis a las viviendas en régimen de alquiler, el sector libre absorbe el 44% del total nuevo ofertado.



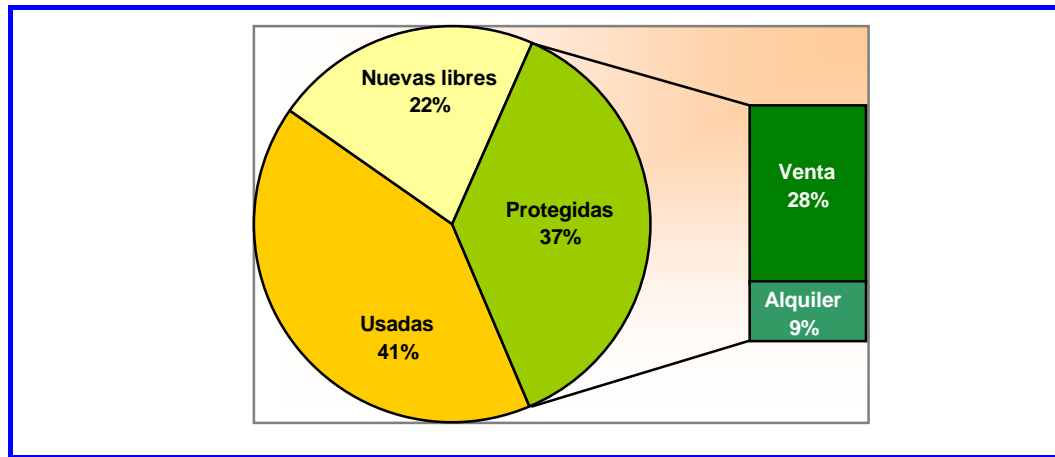
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.5. 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	58	4.353	1.277	5.630
2006 II	6.596	4.026	581	4.650	40	4.773	1.342	6.115
2006 III	6.611	4.060	586	4.943	20	5.105	1.419	6.524
2006 IV	6.936	3.912	578	5.065	0	5.065	1.555	6.620

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

Gráfico 2.5. Distribución de la muestra de viviendas que constituye la base de la estadística de precios

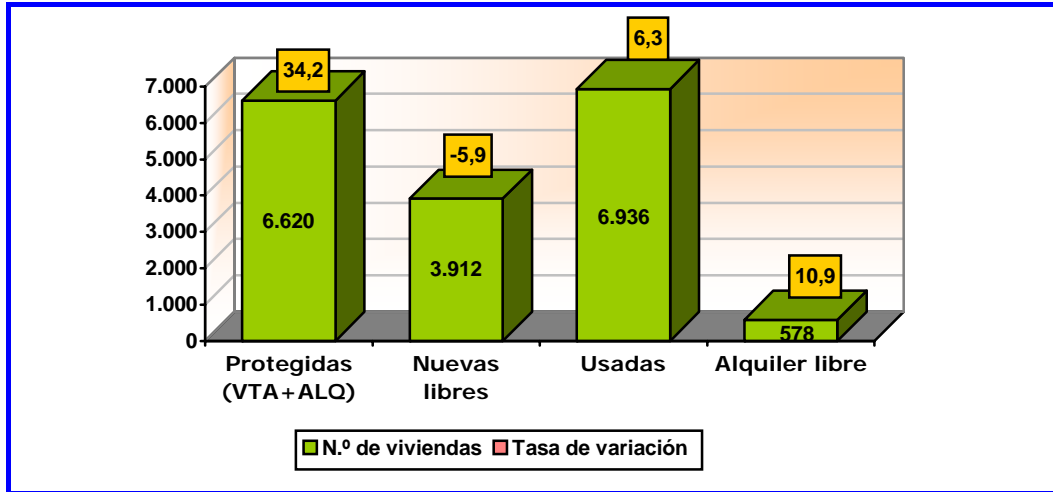


Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.



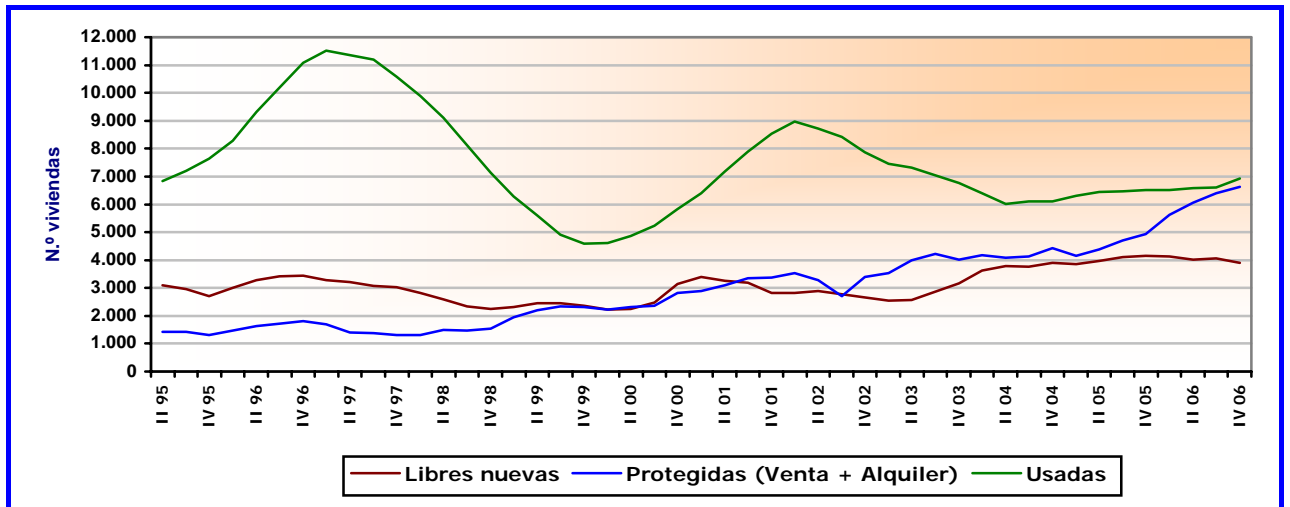
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.6. N.º de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior



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

Gráfico 2.7. Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo



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



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

3.1.1. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción asciende en el cuarto trimestre de 2006 a 3.646 €/m² en el conjunto de la CAPV. Este promedio representa un incremento del 8,2% respecto de la cifra media registrada hace un año. No obstante, el crecimiento ha sido desigual en los tres Territorios Históricos.
- ρ En Gipuzkoa se comprueba un crecimiento significativamente más moderado que el observado en los otros dos Territorios. Así, mientras en Gipuzkoa el precio medio de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en el cuarto trimestre de 2006 resulta ser tan sólo un 4% superior al promedio registrado hace un año, en Bizkaia y Álava los incrementos son de mayor magnitud cuantificándose en un 10,3% y un 11,8%, respectivamente.
- ρ En términos absolutos, se comprueba una gran convergencia de precios, obteniendo Bizkaia el promedio más elevado (3.646 €/m²); le sigue a continuación Álava con 3.637 €/m², situándose por último Gipuzkoa (3.595 €/m²).
- ρ Centrando el análisis en los precios medios por vivienda, el promedio se cifra en 312.000 € para el conjunto de la CAPV, oscilando entre los 322.000 €/vivienda en Bizkaia y los 298.000 € por vivienda ubicada en Gipuzkoa. En un término medio se sitúa Álava con 317.000 € por vivienda.

Cuadro 3.1. Precio por m² útil y precio por vivienda de las viviendas nuevas libres en venta por Territorios Históricos

	Precio/m ²		Precio/vivienda	
	Euros	± % *	Miles euros	± % *
Álava.....	3.637,2	11,8	317,1	14,2
Gipuzkoa.....	3.594,9	4,0	297,7	3,3
Bizkaia.....	3.693,8	10,3	322,1	11,9
CAPV.....	3.646,3	8,2	311,9	9,0

* Variación de los precios respecto al mismo trimestre del año anterior.

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

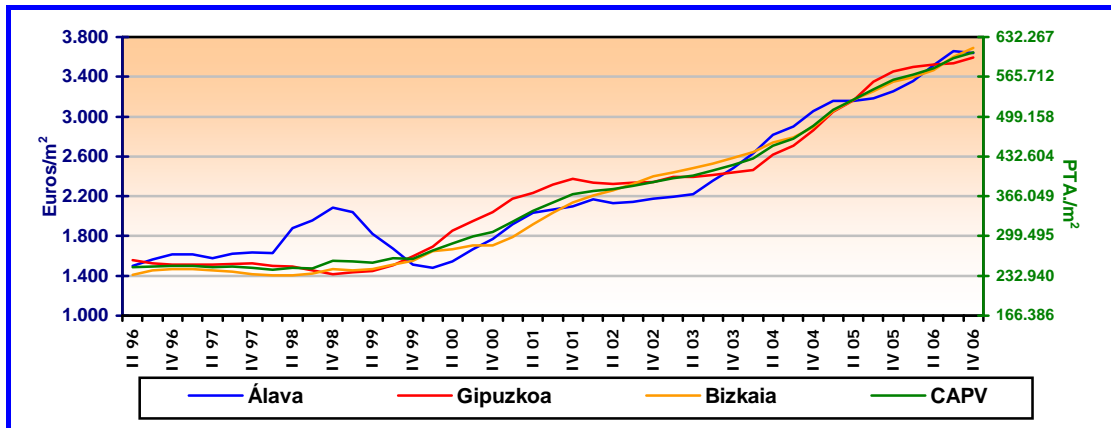
- ρ En lo que respecta al mercado protegido, como ya se ha apuntado en el capítulo anterior, cabe decir que desaparece la oferta de viviendas sociales en venta, pasando a ofertarse estas viviendas en régimen de alquiler. En cuanto a la modalidad de VPO, el precio medio asciende a 1.285 €/m², sin apreciarse diferencias de importancia por Territorios Históricos. En términos de evolución, el crecimiento anual se cifra en un 3,2% en el conjunto de la CAPV.
- ρ En cuanto al precio por vivienda, el promedio se eleva a 101.000 €, oscilando entre los 105.000 €/vivienda de Álava, y los 91.000 € por vivienda localizada en Gipuzkoa. El promedio en Bizkaia asciende a 97.000 €/vivienda.

Cuadro 3.2. Precio por m² útil y precio por vivienda de las viviendas protegidas en venta por Territorios Históricos

	Precio/m ²		Precio/vivienda	
	Euros	± % *	Euros	± % *
Álava.....	1.287,3	1,6	105,3	2,6
Gipuzkoa.....	1.251,4	5,3	91,3	3,9
Bizkaia.....	1.290,3	3,8	96,8	5,4
CAPV.....	1.285,1	3,2	100,5	5,0

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

Gráfico 3.1. Precio por m² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico

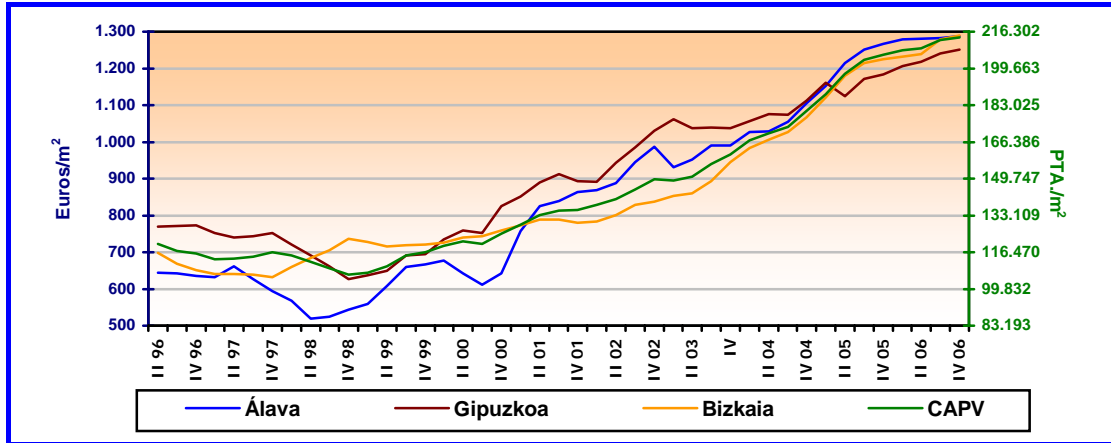


Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

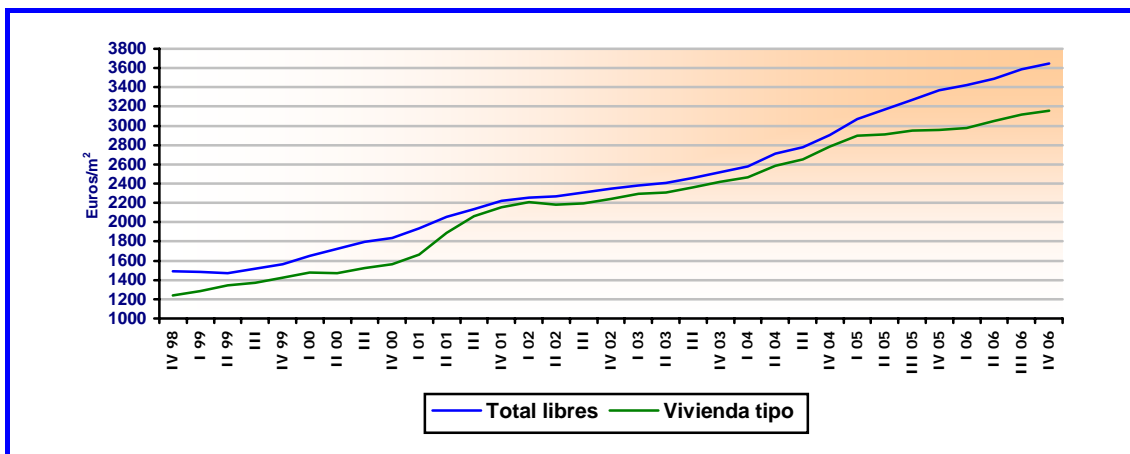
Gráfico 3.2. Precio por m² de las viviendas protegidas por Territorio Histórico



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

- ρ Centrando la atención en el análisis de la **vivienda tipo**, se constata que el precio medio para el conjunto de la CAPV (3.154 €/m²) es un 13,5% inferior al promedio registrado para la totalidad de las viviendas libres de nueva construcción. En cuanto a la evolución anual, el crecimiento es también algo menor que el observado para el conjunto de la oferta (+6,5% frente al 8,2%).
- ρ El precio medio de las viviendas tipo ubicadas en las capitales asciende a 3.739 €/m², resultando ser un 14,5% inferior al conjunto de la oferta de viviendas nuevas localizadas en las capitales.

Gráfico 3.3. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las viviendas tipo



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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ El análisis del precio medio de las viviendas atendiendo a su superficie útil, pone de relieve la influencia directa del tamaño de la vivienda en el precio por metro cuadrado, de manera que, en términos generales, se comprueba un menor precio a medida que la superficie se incrementa. Así, se constata que, mientras las viviendas de superficie superior a los 120 m² registran un precio medio de 2.681 €/m², aquellas que no alcanzan los 60 m² obtienen un precio medio de 3.772 €/m².
- ρ Es preciso destacar que, en este análisis influyen también otros factores, como el acabado de la vivienda, y por este motivo, las viviendas de tamaño comprendido entre los 90 y los 120 m² presentan un precio más elevado que lo que cabría esperar atendiendo únicamente al tamaño de la vivienda. Así, el análisis pone de manifiesto que este intervalo de superficie absorbe un importante volumen de viviendas de lujo, y éstas alcanzan en promedio los 4.330 €/m² frente a los 3.288 €/m² de las viviendas de acabado normal.

Cuadro 3.3. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	<i>Euros/ m²</i>
TIPO DE EDIFICACIÓN	
<i>Uni/Bifamiliar</i>	2.702
<i>Colectiva</i>	3.646
ACABADO	
<i>Lujo</i>	4.330
<i>Alto</i>	3.682
<i>Normal</i>	3.288
SUPERFICIE ÚTIL	
<i>< 60 m²</i>	3.772
<i>61-75 m²</i>	3.757
<i>76-90 m²</i>	3.463
<i>91-120 m²</i>	3.776
<i>> 120 m²</i>	2.681
VIVIENDA TIPO	3.154

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

- ρ Atendiendo al reparto de las viviendas libres de nueva construcción según grandes tramos de precios, el análisis pone de relieve el importante desplazamiento de la oferta hacia los segmentos de precios más elevados. Así, en el cuarto trimestre de 2006, el 19% de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en la CAPV supera los 420.000 € (8% en IV-05).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ En lo que respecta al análisis territorial, se comprueba una mayor concentración de la oferta en el tramo más elevado de precios en Álava (el 21% supera los 420.000 €), si bien, hay que destacar que también este Territorio absorbe una mayor proporción de viviendas de precio inferior a los 180.000 €, alcanzando al 19% de la oferta, frente al 5% que representan en Bizkaia y Gipuzkoa.
- ρ Si se toma en consideración la proporción de oferta que supera los 300.000 €, Bizkaia se sitúa en primera posición, ya que el 60% de las viviendas es ofertada a un precio superior a éste; le sigue Álava (58% supera los 300.000 €), y por último Gipuzkoa donde el 42% de las viviendas tiene un precio superior a los 300.000 €.
- ρ De esta manera, se constata que únicamente el sector protegido cuenta con oferta a un precio inferior a los 120.000 €. En concreto, una de cada cuatro viviendas protegidas detectadas en la encuesta del cuarto trimestre de 2006, es ofertada a un precio inferior a los 90.000 €, el 71% se sitúa entre los 90.000 y los 120.000 € y el 4% restante entre los 120.000 y los 150.000 € por vivienda.

Cuadro 3.4. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

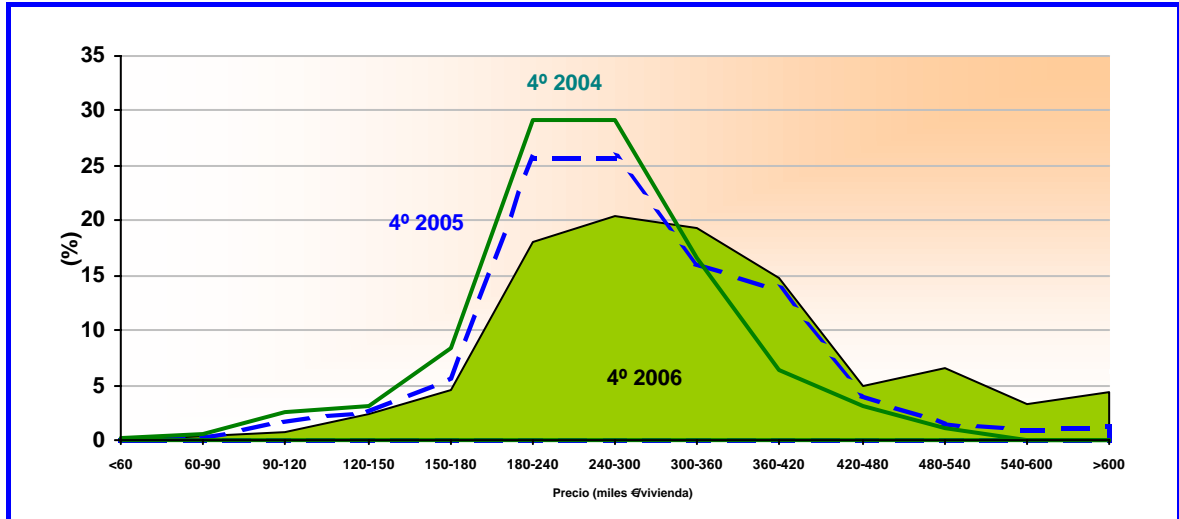
	<i>PROTEGIDAS</i>	<i>LIBRES</i>
<i>Menos de 60.000 €</i>	0,2	0,0
<i>De 60.000 a 90.000 €.....</i>	24,5	0,4
<i>De 90.001 a 120.000 €.....</i>	70,8	0,8
<i>De 120.001 a 150.000 €.....</i>	4,4	2,4
<i>De 150.001 a 180.000 €.....</i>	--	4,6
<i>De 180.001 a 240.000 €.....</i>	--	18,1
<i>De 240.001 a 300.000 €</i>	--	20,4
<i>De 300.001 a 360.000 €</i>	--	19,4
<i>De 360.001 a 420.000 €</i>	--	14,8
<i>De 420.001 a 480.000 €</i>	--	4,9
<i>De 480.001 a 540.000 €</i>	--	6,5
<i>De 540.001 a 60.0000 €</i>	--	3,3
<i>Más de 600.000 €</i>	--	4,3
TOTAL	100,0	100,0

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



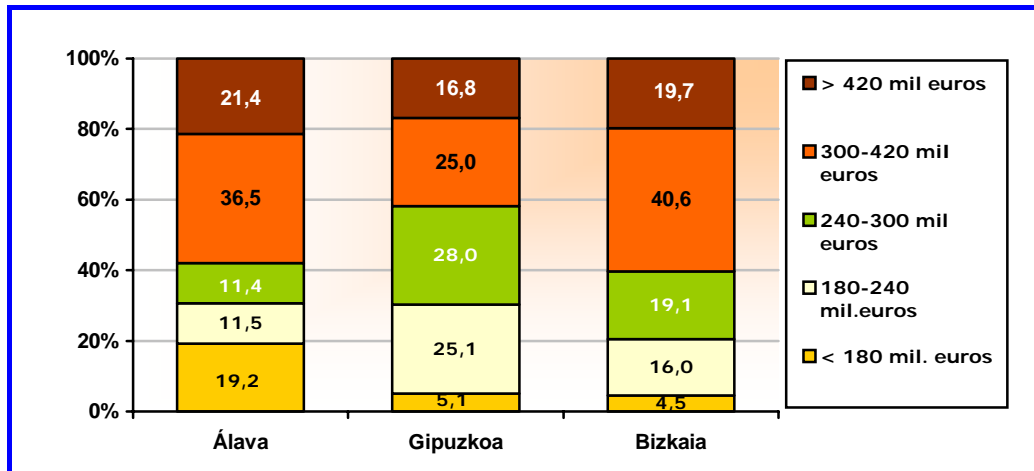
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.4. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios en la CAPV



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

Gráfico 3.5. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio



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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta³

- ρ La oferta de viviendas libres de nueva construcción detectadas en venta en el cuarto trimestre de 2006 presenta la siguiente distribución territorial: Bizkaia absorbe el 41%, Gipuzkoa concentra el 35% y Álava aglutina el 24% restante. En términos de comparación con la oferta registrada hace un año, se constata un incremento del peso relativo de Álava (24% frente al 19% en IV-05) y Gipuzkoa (35% frente al 32% en IV-05) en detrimento de la oferta detectada en Bizkaia (41% frente al 50% en IV-05).
- ρ Atendiendo al mercado protegido, Álava absorbe el grueso de la oferta (51% del total), Bizkaia concentra el 38% de las viviendas, en tanto que el 11% restante se encuentra localizado en Gipuzkoa.

Cuadro 3.5. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	LIBRES	PO/SOCIALES			TOTAL
		VPO	SOCIALES	TOTAL	
Álava.....	937	2.561	--	2.561	3.498
Gipuzkoa.....	1.375	571	--	571	1.946
Bizkaia.....	1.600	1.933	--	1.933	3.533
CAPV.....	3.912	5.065	--	5.065	8.977

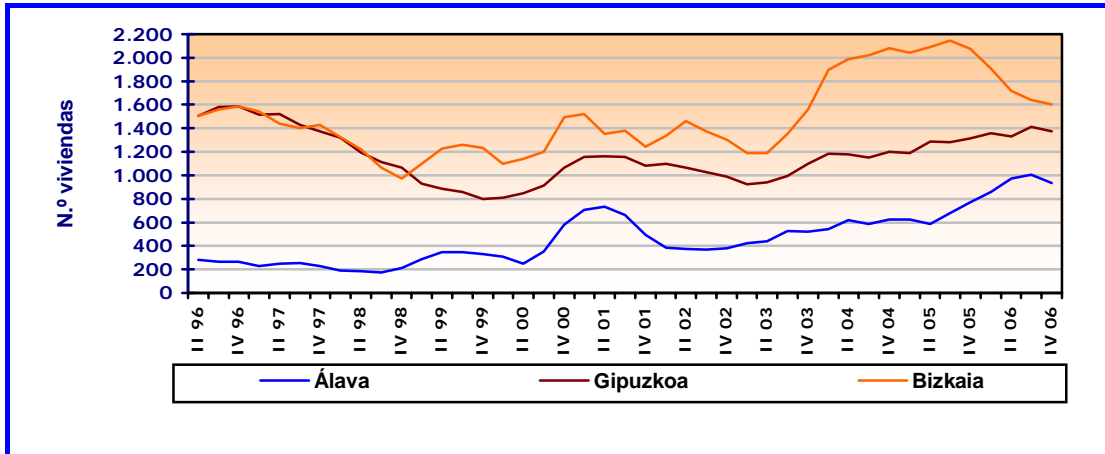
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

³ Los datos aquí presentados reflejan las características de la muestra de viviendas recogida en el trimestre sobre la que se ha elaborado la estadística de precios.



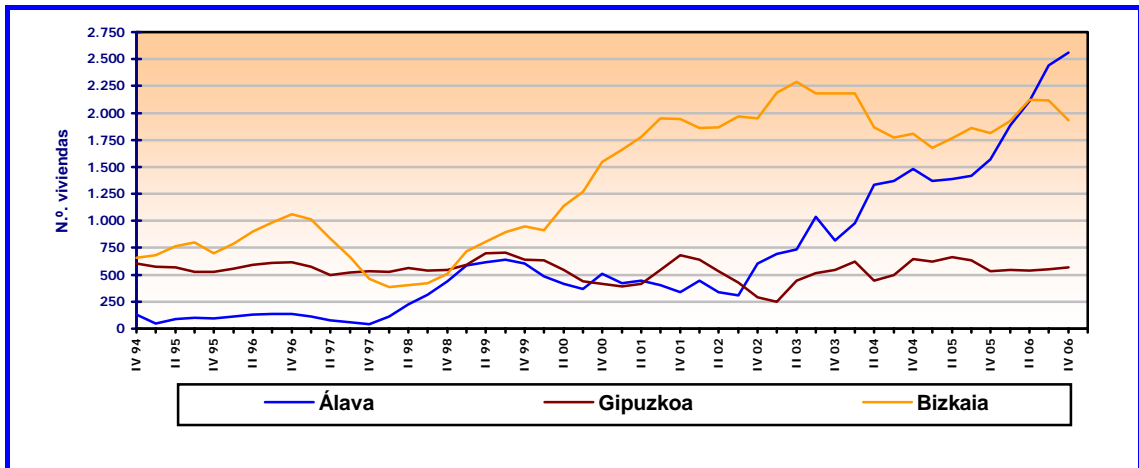
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.6. Evolución del número de viviendas nuevas libres en venta ofertadas por Territorio Histórico



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

Gráfico 3.7. Evolución del número de viviendas protegidas en venta ofertadas por Territorio Histórico

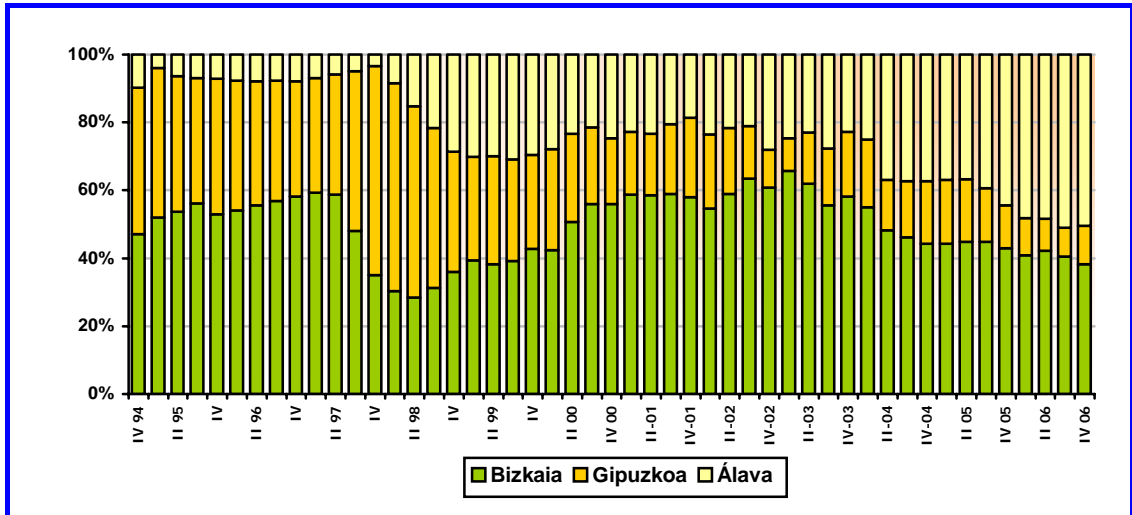


Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.8. Distribución de la oferta protegida por Territorios Históricos



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

- ρ En lo que respecta a la caracterización de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en venta en la CAPV en el cuarto trimestre de 2006 se constata que la mayoría responden al siguiente perfil: son viviendas colectivas (87%), de superficie útil comprendida entre los 90 y los 120 m² (66%) y con un nivel de acabado normal (55%).
- ρ Las viviendas de menor tamaño tienen una representación muy reducida en el mercado de vivienda nueva libre, si bien, en Gipuzkoa se comprueba una mayor presencia de este tipo de viviendas, contando el 30% de la oferta con una superficie inferior a los 76 m², (15% en Álava y 20% en Bizkaia) y el 11% por debajo de los 60 m² (6% en Álava y 5% en Bizkaia).
- ρ En términos de superficie media por vivienda, el promedio asciende a 86 m² para el conjunto de viviendas ofertadas en la CAPV, oscilando entre los 87 m² en Álava y Bizkaia y los 83 m² en Gipuzkoa.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

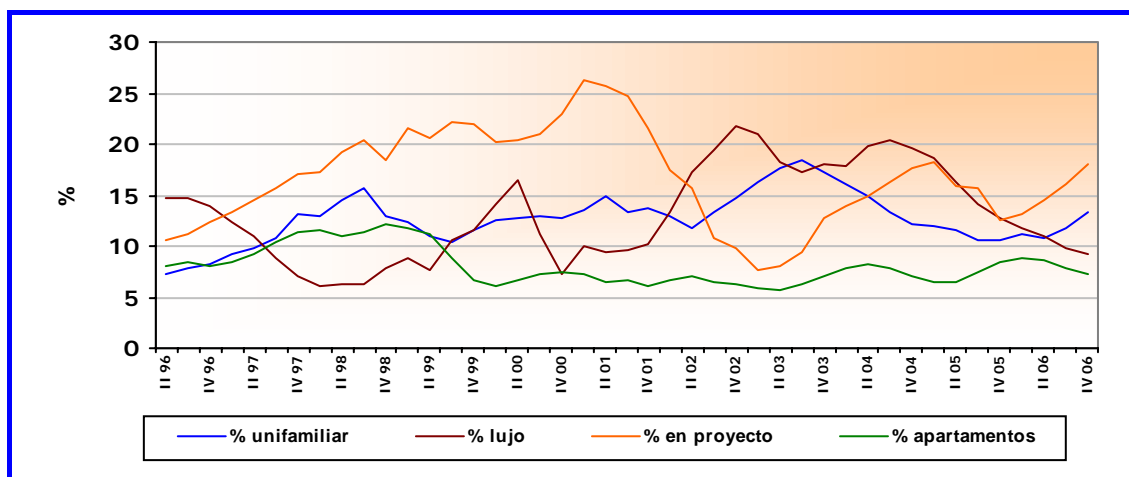
Cuadro 3.6. Características de las viviendas nuevas en venta

	PO/SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar.....	0,0	13,4	20,6	8,1	13,7
Colectiva.....	100,0	86,6	79,4	91,9	86,3
SUPERFICIE ÚTIL					
< 60 m ²	7,0	7,3	6,0	11,0	4,9
61-75 m ²	37,0	15,0	8,7	19,3	14,9
76-90 m ²	56,0	38,0	33,2	43,9	35,8
91-120 m ²	0,0	27,6	34,8	18,5	31,1
> 120 m ²	0,0	12,1	17,4	7,3	13,2
FASE CONSTRUCCIÓN*					
Terminada.....	2,4	4,1	2,5	6,3	3,4
En obra.....	51,2	77,8	60,6	78,6	86,8
En proyecto.....	46,4	18,1	36,9	15,1	9,8
ACABADO					
Lujo.....	0,0	9,3	1,8	2,6	19,1
Alto.....	0,0	35,7	10,5	40,7	46,0
Normal.....	100,0	55,0	87,7	56,7	34,9

* No se incluye información sobre viviendas procedentes de promotoras comercializadas en agencias inmobiliarias.

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

Gráfico 3.9. Características de las viviendas nuevas libres en venta

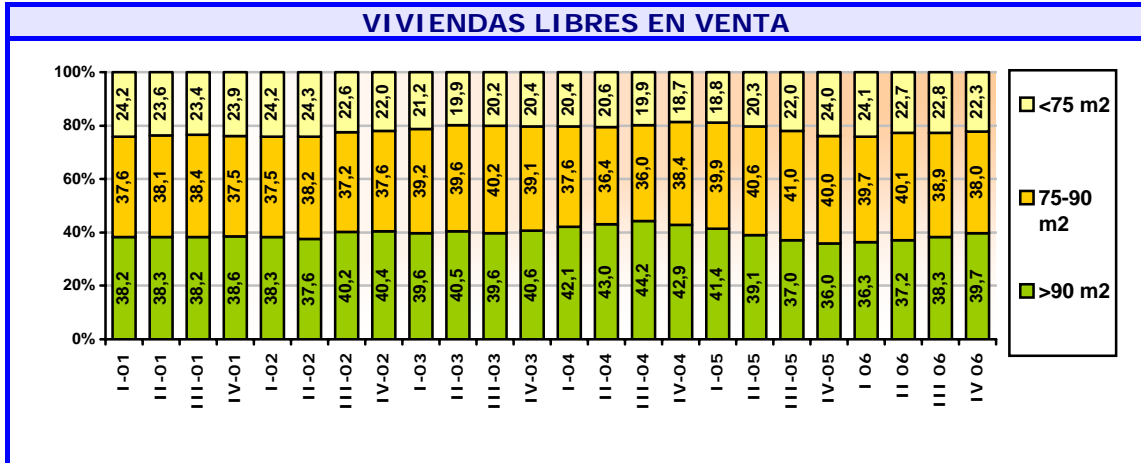


Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.10. Evolución de la superficie de las viviendas nuevas libres en venta



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

3.1.3. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁴

- ρ La Encuesta efectuada entre las promotoras inmobiliarias en el cuarto trimestre de 2006 ha captado 315 promociones que engloban en conjunto 14.737 viviendas. De este total, 197 promociones son libres (8.147 viviendas) y 118 son protegidas (6.590 viviendas).
- ρ Las promociones detectadas por vez primera este trimestre ascienden a 80 (3.159 viviendas), de las que 46 son libres (1.467 viviendas) y 34 protegidas (1.692 unidades).
- ρ En términos de evolución, se constata una diferente trayectoria en el mercado libre y en el segmento protegido. Así, el volumen de promociones libres se contrae (6 promociones menos), al tiempo que se incrementa el número de promociones protegidas detectadas (19 promociones más).
- ρ Tomando en consideración únicamente el segmento libre, se comprueba que el 45% (3.584 viviendas) de las viviendas incluidas en las promociones detectadas se encuentran en venta. Esta proporción ascendía al 49% hace un año.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.7. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por las promotoras

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
N.º de promociones.....	315	80
Libres.....	197	46
PO/Sociales.....	118	34
N.º viv. incluidas en las promociones.....	14.737	3.159
Libres.....	8.147	1.467
PO/Sociales.....	6.590	1.692

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

Cuadro 3.8. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*

	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	%VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994 Media	3.199	1.612	50,3
1995 Media	4.573	1.734	38,0
1996 Media	6.527	2.321	35,5
1997 Media	6.679	2.393	35,8
1998 Media	4.813	1.911	39,7
1999 Media	4.653	2.188	46,9
2000 Media	5.330	2.499	46,9
2001 Media	5.712	2.387	41,8
2002 Media	5.224	2.374	45,4
2003 Media	7.012	2.912	41,5
2004 Media	7.755	3.701	47,7
2005 Media	7.684	3.757	48,9
2006 Media	7.924	3.584	45,2
2005 IV	7.684	3.757	48,9
2006 I	7.857	3.755	47,8
2006 II	7.962	3.723	46,8
2006 III	8.000	3.700	46,3
2006 IV	7.924	3.584	45,2

* Ofertadas directamente por promotoras.

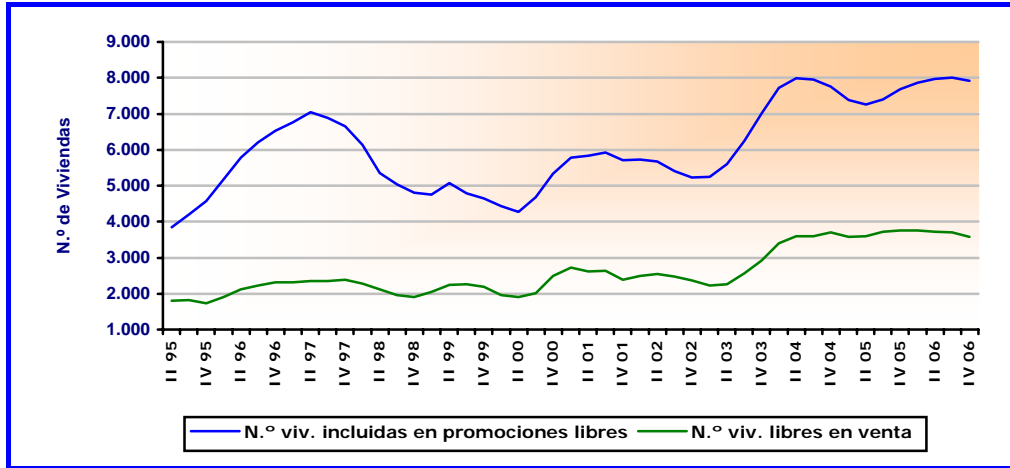
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

⁴ A diferencia del resto, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.11. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*



* Sólo se consideran las promociones directamente ofertadas por las promotoras, no se incluye, por tanto, las comercializadas por los API.

3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

3.2.1. Precios de las viviendas usadas en venta⁵

- ρ El precio medio de las viviendas de segunda mano ofertadas en venta en la CAPV en el cuarto trimestre de 2006 asciende a 3.637 €/m², lo que supone un incremento del 6% respecto del promedio registrado hace un año. Este resultado pone de relieve una contención en el crecimiento de precios en el último año, ya que la tasa anual registrada hace un año ascendía al 15,7%. Además, hay que añadir que la evolución seguida en el último trimestre (+0,9% trimestral) apunta a un crecimiento aún más contenido a lo largo del próximo año.
- ρ Por Territorios Históricos, el promedio más elevado corresponde a Álava (3.768 €/m²), se sitúa a continuación Gipuzkoa (3.618 €/m²) y por último Bizkaia con 3.571 €/m². En términos de evolución, el crecimiento en Bizkaia se cifra en un 7,5% anual, Gipuzkoa presenta un incremento similar a la media

⁵ Recuérdese que se trata de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda a través de una agencia inmobiliaria; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes negociadoras: los API estiman que los precios se reducen en promedio en la CAPV en un 3% o 4% y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

de la CAPV (6,2% respecto de IV-05), mientras que el aumento observado en Álava es sensiblemente más moderado (+2,3% anual).

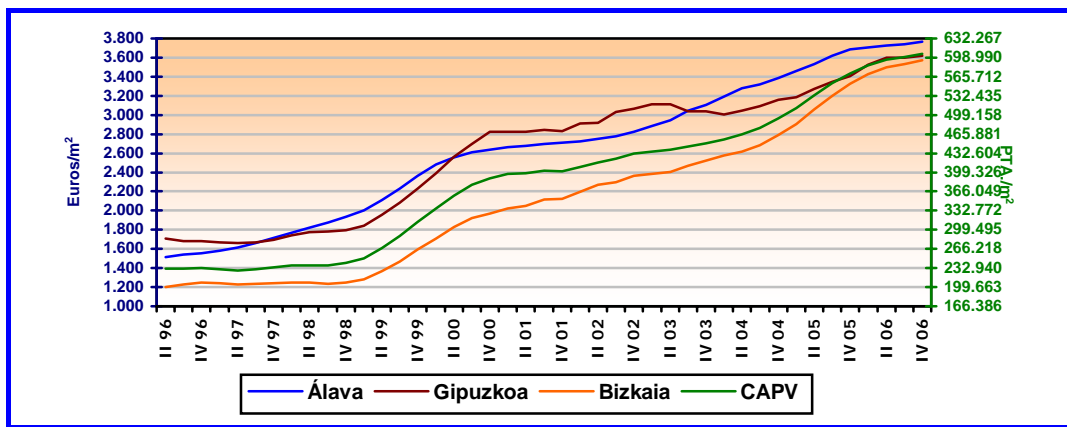
- ρ En términos de precios por vivienda, el promedio de la CAPV asciende a 321.000 €/vivienda, oscilando entre los 335.000 €/vivienda en Gipuzkoa y los 308.000 €/vivienda en Álava. En un término medio se sitúa Bizkaia con 324.000 € por vivienda.

Cuadro 3.9. Precios por m² y precios por vivienda de las viviendas usadas en venta por Territorios Históricos

	PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Euros/m ²	± % *	Miles euros	± % *
Álava.....	3.768,0	2,3	307,8	1,1
Gipuzkoa.....	3.617,9	6,2	335,2	5,9
Bizkaia.....	3.571,2	7,5	324,0	11,8
CAPV.....	3.637,3	6,0	320,5	7,8

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

Gráfico 3.12. Precio por m² de las viviendas usadas por Territorios Históricos



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

- ρ En lo que respecta a la distribución de precios según grandes tramos de precios, se constata un desplazamiento hacia los segmentos más elevados. Así, hay que destacar que un 28% de las viviendas captadas en el cuarto trimestre de 2006 es ofertada a un precio superior a los 420.000 € (20% hace un año). Por otro lado, resulta ya insignificante la presencia de viviendas de precio inferior a 180.000 € (3% del total).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

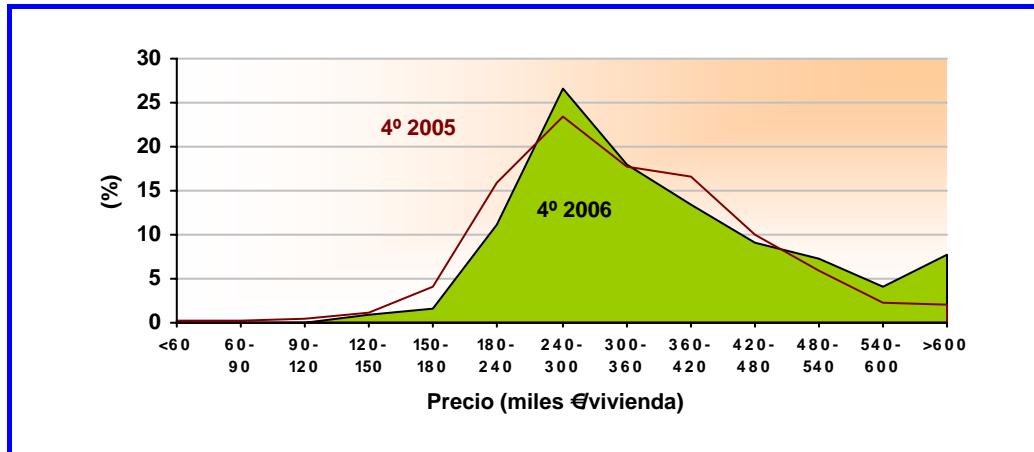
ρ El análisis territorial pone de manifiesto una mayor concentración de viviendas de los segmentos más elevados en Gipuzkoa. En concreto, el 43% de las viviendas usadas ofertadas en Gipuzkoa supera los 420.000 €, proporción que se sitúa en el 32% en Bizkaia, reduciéndose únicamente al 14% en Álava.

Cuadro 3.10. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)
Menos de 120.000 €.	0,3
De 120.001 a 150.000 €	0,8
De 150.001 a 180.000 €.	1,7
De 180.001 a 240.000 €.	11,2
De 240.001 a 300.000 €	26,5
De 300.001 a 360.000 €	17,9
De 360.001 a 420.000 €	13,4
De 420.001 a 480.000 €	9,0
De 480.001 a 540.000 €	7,3
De 540.001 a 600.000 €	4,2
Más de 600.000 €	7,8
TOTAL	100,0

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

Gráfico 3.13. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios en la CAPV

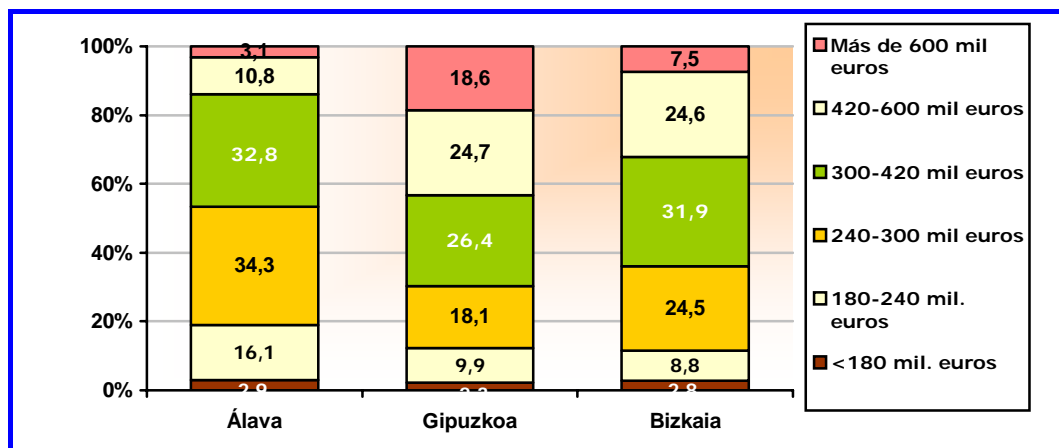


Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.14. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio



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

3.2.2. Cuantificación y características⁶

- ρ A través de la Encuesta efectuada entre los agentes de la propiedad inmobiliaria en el cuarto trimestre de 2006 se han detectado en conjunto 6.936 viviendas de segunda mano en oferta. Estas viviendas constituyen la muestra de la Estadística de Precios y responden al siguiente reparto territorial: Bizkaia concentra el 53%, Álava el 31% y Gipuzkoa el 16% restante.
- ρ La distribución es similar a la registrada hace un año, si bien, cabe destacar un leve incremento de la representación de la oferta registrada en Álava y Gipuzkoa en detrimento del peso de Bizkaia (53% frente al 59% hace un año).

Cuadro 3.11. Viviendas usadas en venta por Territorios Históricos

	VIVIENDAS
Álava	2.124
Gipuzkoa.....	1.090
Bizkaia.....	3.722
CAPV	6.936

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

⁶ Los datos aquí presentados reflejan las características de la muestra de viviendas recogida en el trimestre sobre la que se ha elaborado la estadística de precios.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Atendiendo al análisis de la oferta según su superficie útil, se comprueba una mayor presencia de viviendas de menor tamaño que en el segmento de vivienda de nueva construcción. Así, el 45% de las viviendas de segunda mano ofertadas tiene un tamaño inferior a los 76 m², mientras que esta proporción se reduce al 22% en el mercado de vivienda nueva.
- ρ En términos de superficie media, el promedio asciende a 88 m² para el conjunto de la CAPV. El tamaño más elevado corresponde a Gipuzkoa que alcanza los 93 m² de superficie útil, en tanto que Álava y Bizkaia registran un tamaño medio sensiblemente inferior (82 m² en ambos casos).

Cuadro 3.12. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TOPOLOGÍA				
Uni/Bifamiliar	3,3	3,2	9,2	1,6
Colectiva.....	96,7	96,8	90,8	98,4
SUPERFICIE ÚTIL				
< 60 m ²	20,2	16,9	17,8	22,7
61-75 m ²	25,1	26,5	24,3	24,6
76-90 m ²	26,1	32,4	24,1	23,2
91-120 m ²	16,9	16,3	19,9	16,3
> 120 m ²	11,7	7,9	13,8	13,2

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



4. VIVIENDAS EN ALQUILER



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

4.1. VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER

4.1.1. Viviendas protegidas en alquiler según rentas

- ρ La renta media de las viviendas protegidas ofertadas en régimen de alquiler en la CAPV asciende a 263 € mensuales. La modalidad de VPO alcanza los 385 €/mes, en tanto que las viviendas sociales se sitúan en promedio en 141 €/mes.
- ρ En términos de evolución, se comprueba una contracción en la renta registrada, tanto en la modalidad de VPO (-3% anual) como en la vivienda social (-4,5% respecto de IV-05).
- ρ Por Territorios Históricos, y en lo que a la modalidad de VPO concierne, Álava registra la renta más elevada cifrándose en 413 € mensuales. Bizkaia alcanza en promedio los 360 €/mes, situándose en 253 €/mes la renta media de las VPO de Gipuzkoa.
- ρ En lo que respecta a la tipología de vivienda social, las diferencias territoriales observadas son menores, Álava presenta también el promedio más elevado (146 €/mes), situándose a continuación Bizkaia con 138 €/mes y por último Gipuzkoa con 120 € mensuales.

Cuadro 4.1. Rentas de las viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos

	VPO		SOCIALES		TOTAL PROTEGIDAS	
	Euros	± % *	Euros	± % *	Euros	± % *
Álava.....	413,4	6,3	145,5	0,2	294,5	-5,3
Gipuzkoa	253,0	-33,9	119,8	-20,2	160,8	-55,1
Bizkaia	359,5	-11,4	137,5	-6,4	226,1	4,2
CAPV.....	384,9	-3,2	141,0	-4,5	263,2	-5,4

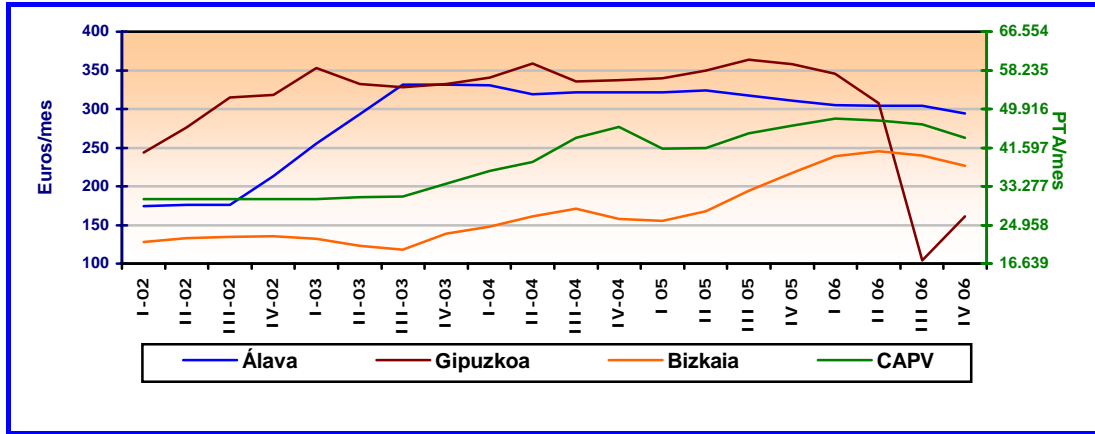
* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler protegido por Territorio Histórico



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

- ρ El análisis de la distribución de la oferta protegida en alquiler según grandes intervalos de rentas pone de relieve una importante dispersión de rentas atribuible principalmente a las diferencias de rentas entre las dos modalidades de protección. Así, aunque todos los tramos de renta están representados se comprueba una mayor concentración en el tramo comprendido entre los 120 y 240 €/mes (38% de la oferta) y en el que va de los 360 a los 480 € mensuales (23% del conjunto ofertado).
- ρ En términos de evolución, se constata una creciente concentración de la oferta en el segmento de 120 a 240 € mensuales debido a una mayor presencia porcentual de la modalidad de vivienda social en el conjunto de la oferta protegida en alquiler.

Cuadro 4.2. Distribución de las viviendas protegidas en alquiler según intervalos de renta

	PROTEGIDAS (%)
RENDA MENSUAL	
Hasta 120 euros.	22,2
120,01 a 240 euros.	38,0
240,01 a 360 euros.	9,8
360,01 a 480 euros.	23,0
480 a 600 euros.	7,0
TOTAL	100,0

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

4.1.2. Cuantificación y características

- ρ La distribución territorial de las viviendas protegidas ofertadas en alquiler en la CAPV en el cuarto trimestre de 2006 es la siguiente: 49% en Álava, 47% en Bizkaia y 4% en Gipuzkoa.
- ρ Centrando la atención en la modalidad de protección, se comprueba una mayor presencia de la vivienda social (55%) que de la modalidad VPO (45%). Por Territorios Históricos, Álava tiene una mayor proporción de VPO (57%) que de vivienda social (43%), mientras que en Bizkaia la tipología social absorbe la mayor parte de la oferta, 69% frente al 31% de VPO.
- ρ En términos de evolución se constata un incremento de la proporción de viviendas sociales en el conjunto de la oferta, elevándose al 55% del total frente al 45% de VPO, en tanto que hace un año la distribución era justo la inversa (45% social frente al 55% VPO).

Cuadro 4.3. Viviendas protegidas en alquiler por Territorios Históricos

	VPO	VIV. SOCIALES	TOTAL PROTEGIDAS
Álava.....	429	327	756
Gipuzkoa	38	27	65
Bizkaia	231	504	735
CAPV.....	698	857	1.555

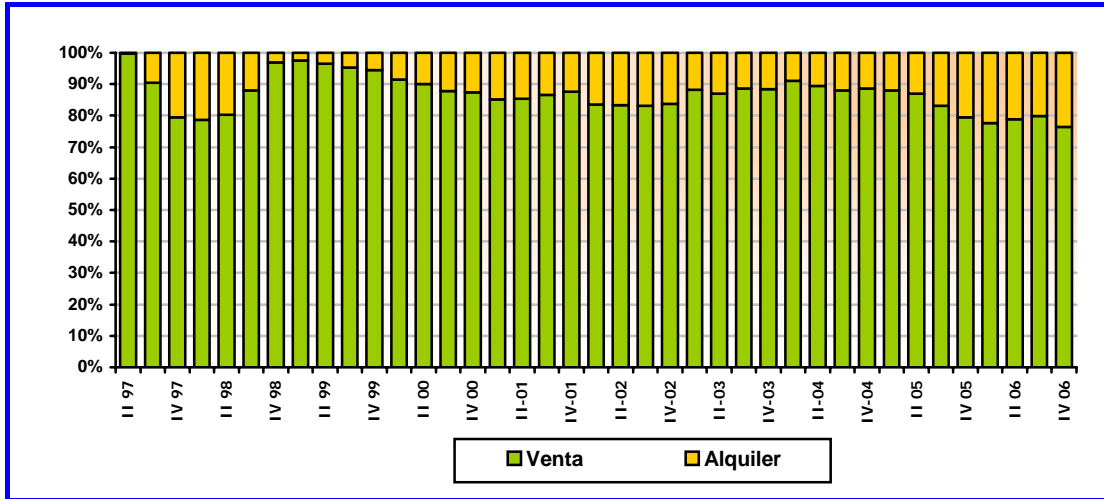
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

- ρ Atendiendo al conjunto de la oferta protegida, se constata un progresivo incremento del peso del alquiler frente a la venta en el conjunto de la oferta. Así, en el cuarto trimestre de 2006, el régimen de alquiler absorbe el 23,5% de la oferta protegida, proporción que en el último trimestre de 2005 se situaba en el 21% y a cierre de 2004 se reducía únicamente al 11% de la oferta. (Ver Gráfico 4.2).



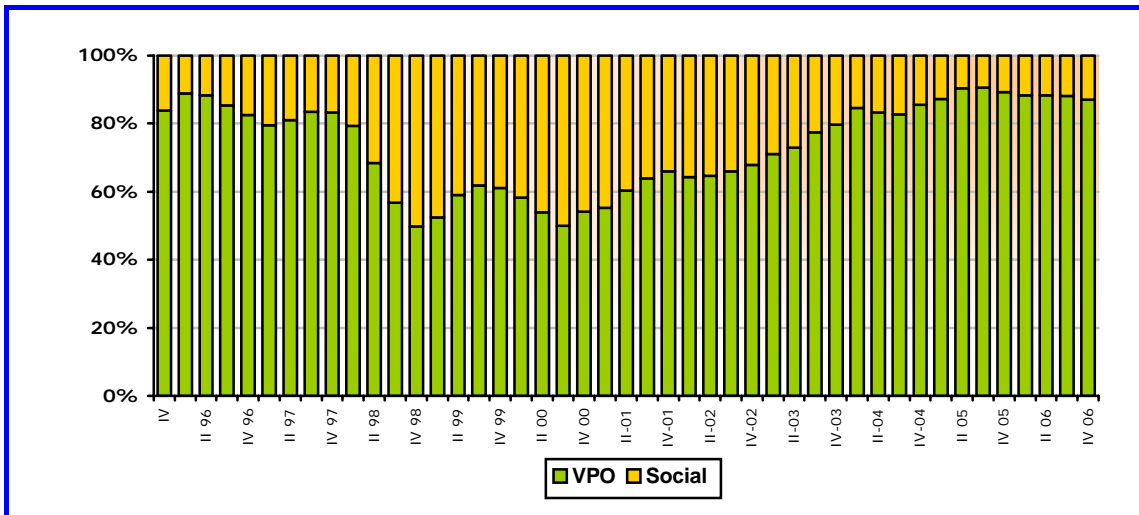
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.2. Evolución de las viviendas protegidas en oferta según régimen de tenencia



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

Gráfico 4.3. Evolución de las viviendas protegidas en oferta (venta y alquiler conjuntamente) según modalidad de protección



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

p La distribución de las viviendas ofertadas en alquiler según su superficie útil, pone de manifiesto una mayor representación de las viviendas de menor tamaño que la observada en el régimen de venta. En concreto, una de cada tres viviendas protegidas en alquiler tiene un tamaño inferior a los 60 m², mientras que esta proporción se reduce únicamente al 7% de la oferta en venta.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

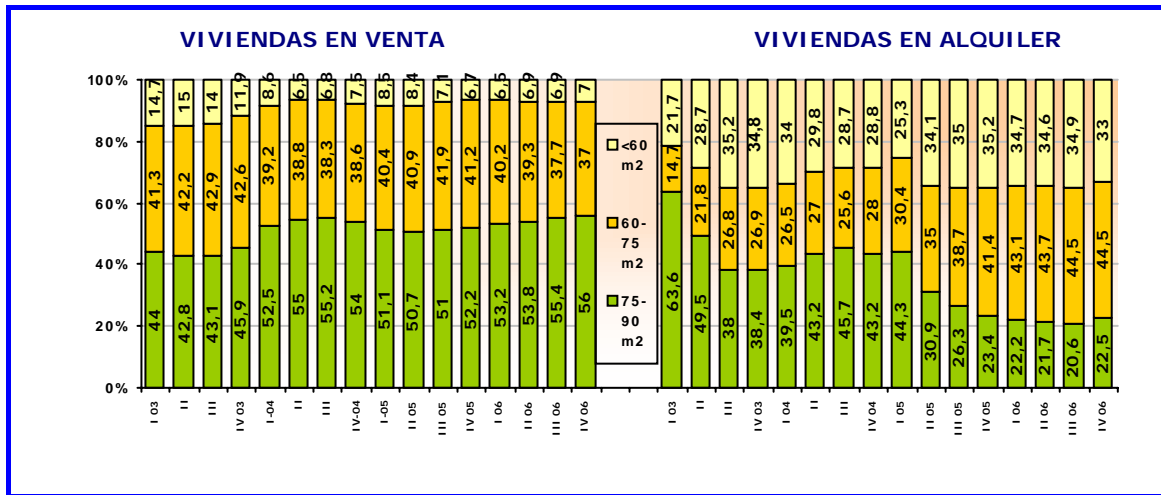
Asimismo, el análisis pone de manifiesto una paulatina disminución de las viviendas de mayor tamaño en el régimen de alquiler, cifrándose en el último trimestre de 2006 en el 22% de la oferta, tipología que hace dos años englobaba al 43% del conjunto ofertado en alquiler. En términos de superficie media, el promedio se cifra en 68 m², siendo similar en los tres Territorios Históricos.

Cuadro 4.4 Distribución de las viviendas protegidas ofertadas según superficie útil

SUPERFICIE ÚTIL	VIVIENDAS EN VENTA (%)	VIVIENDAS EN ALQUILER (%)
< 60 m ²	7,0	33,0
61-75 m ²	37,0	44,5
76-90 m ²	56,0	22,5
TOTAL	100,0	100,0

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

Gráfico 4.4. Evolución de la superficie de las viviendas protegidas



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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

4.2. VIVIENDAS LIBRES EN ALQUILER

4.2.1. Viviendas libres en alquiler según rentas

- ρ Las viviendas pertenecientes a particulares y ofertadas en régimen de alquiler a través de agentes de la propiedad inmobiliaria⁷, alcanzan una renta media de 820 € mensuales, representando un incremento del 1,5% respecto del promedio observado hace un año y mostrando así síntomas de moderación en el crecimiento al igual que sucede en el segmento de venta.
- ρ Por Territorios Históricos, Álava registra el promedio más elevado (867 €/mes); le sigue Gipuzkoa con 803 €/mes y por último Bizkaia (796 € mensuales). El análisis de la evolución presenta un crecimiento contenido en Bizkaia y Gipuzkoa y una leve contracción en Álava.

Cuadro 4.5. Rentas de las viviendas libres en alquiler por Territorios Históricos

	RENTA MENSUAL	
	euros	± % *
Álava	866,8	-0,3
Gipuzkoa	802,8	0,6
Bizkaia	795,7	2,1
CAPV.....	819,6	1,5

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior. Calculada sobre la misma base muestral de los API del año precedente.

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

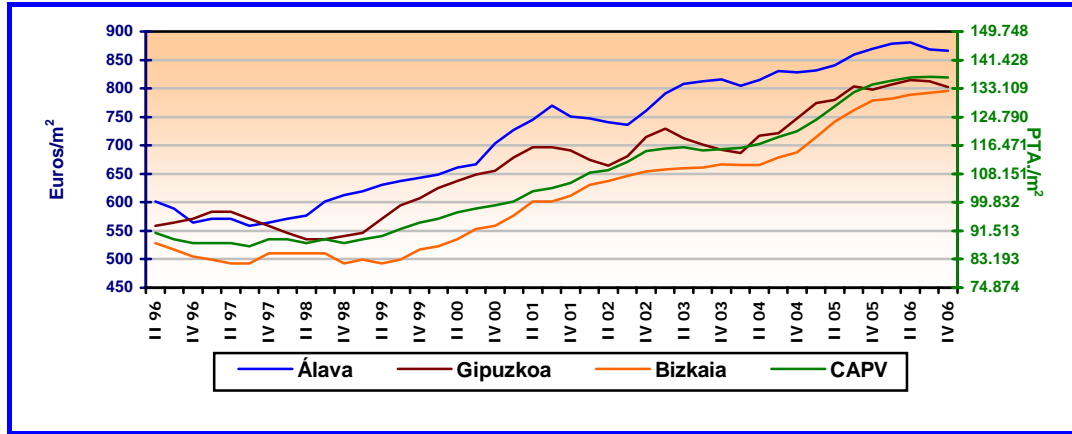
- ρ En lo que respecta al reparto de las viviendas según grandes tramos de rentas se constata un importante desplazamiento de la oferta hacia los segmentos más elevados, siendo ya muy reducida la oferta por debajo de los 600 € mensuales (12% del total). Por otro lado, cabe destacar que el 31% de las viviendas ofertadas en alquiler a través de los API supera los 960 €/mes.

⁷ Téngase en cuenta que no se recogen aquellas viviendas que son ofertadas directamente por las personas propietarias, sin intermediación de agente inmobiliario.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.5. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico



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

Cuadro 4.6. Distribución de las viviendas libres en alquiler según intervalos de renta

	LIBRES (%)
RENTA MENSUAL	
Hasta 120 euros.	0,1
De 120,01 a 240 euros.	1,0
De 240,01 a 360 euros.	0,3
De 360,01 a 480 euros	0,9
De 480,01 a 600 euros.	9,5
De 600,01 a 720 euros	14,5
De 720,01 a 840 euros	22,6
De 840,01 a 960 euros	20,1
De 960,01 a 1.080 euros	12,9
De 1.080,01 a 1.200 euros. ...	9,9
Más de 1.200 euros.....	8,3
TOTAL	100,0

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

4.2.2. Cuantificación y características

ρ La muestra de viviendas de segunda mano ofertadas en régimen de alquiler en el cuarto trimestre de 2006 se cifra en 578 unidades. La distribución territorial es tal que Bizkaia absorbe el 42% de la oferta, Álava concentra el 32%, localizándose el 26% restante en Gipuzkoa.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Atendiendo a la superficie útil de las viviendas ofertadas, el análisis de la distribución según grandes tramos de superficie pone de relieve que todos los tramos están representados, si bien, cabe destacar la concentración de un importante volumen de la oferta en los segmentos de superficie más reducida, contando el 44% de las viviendas con un tamaño inferior a los 76 m² (67% en IV-05). Asimismo, se puede comprobar que la distribución es similar a la presentada por la oferta de viviendas usadas en venta.
- ρ En términos de superficie media el promedio asciende a 76 m² para el conjunto de viviendas ofertadas en la CAPV. Por Territorios Históricos, Álava presenta un promedio significativamente superior (98 m²); el tamaño medio de las viviendas guipuzcoanas se sitúa en 82 m², cifrándose en 70 m² el promedio en Bizkaia.

Cuadro 4.7. Viviendas en alquiler libre ofertadas por Territorios Históricos

	ALQUILER LIBRE
Alava.....	184
Gipuzkoa	153
Bizkaia	241
CAPV.....	578

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

Cuadro 4.8. Distribución de las viviendas en alquiler libre según intervalos de superficie

	LIBRES (%)
SUPERFICIE	
< 60 m ²	18,2
61-75 m ²	25,9
76-90 m ²	25,3
91-120 m ²	18,4
> 120 m ²	12,1
TOTAL	100,0

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



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

- ρ El precio medio de las viviendas libres de nueva construcción ofertadas en las capitales se cifra en 4.377 €/m². Donostia-San Sebastián, una vez más registra el promedio más elevado (4.648 €/m²), por delante de Bilbao (4.496 €/m²) y Vitoria-Gasteiz (4.214 €/m²), si bien, en términos de evolución el precio medio de la capital guipuzcoana es algo inferior (-6%) al promedio registrado por la oferta detectada hace un año, mientras que Bilbao presenta un crecimiento moderado (+6%) y Vitoria-Gasteiz un incremento más elevado (+17,7%).
- ρ No obstante, en el análisis de esta evolución es preciso tener presente la diferente distribución de la muestra en los dos períodos comparados. Así, mientras el pasado año las viviendas detectadas en Donostia-San Sebastián se ubicaban principalmente en la zona centro de la capital, en el último trimestre de 2006, los barrios periféricos concentran la mayor parte de la oferta. Asimismo, es preciso apuntar que en Vitoria-Gasteiz tiene lugar la situación opuesta, concentrándose en esta ocasión una mayor proporción de oferta en zonas más céntricas de la ciudad.
- ρ Los municipios localizados en las áreas funcionales de las capitales alcanzan en promedio los 3.539 €/m², en tanto que el resto de localidades de la CAPV presentan un promedio inferior (3.107 €/m²). Atendiendo a las tasas de variación anuales se constata, un moderado incremento en las áreas funcionales capitalinas (+3,5% anual), al tiempo que el resto de municipios muestra un crecimiento más elevado (+10% respecto de IV-05).
- ρ La oferta detectada en el cuarto trimestre de 2006 muestra una distribución bastante homogénea entre los tres ámbitos geográficos de análisis, si bien, los municipios localizados fuera de las áreas funcionales capitalinas absorben una mayor proporción de viviendas (37%). Los municipios pertenecientes a las áreas funcionales de las capitales concentran un 33% de la oferta, ubicándose el 30% restante en las capitales. La distribución es similar a la observada hace un año, aunque en esta ocasión se produce un incremento de la presencia relativa de la oferta en las capitales (30% frente al 26% en IV-05), en detri-



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

mento de la representación de la oferta de los municipios situados fuera de las áreas de influencia de las capitales (37% frente al 40% en IV-05).

Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NÚMERO VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil (Euros)		PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
	4.º trimestre 2005	4.º trimestre 2006	4.º trimestre 2006	± % *	4.º trimestre 2006
Álava.....	773	951	3.637,2	11,8	319,6
Gipuzkoa.....	1.311	1.375	3.594,9	4,0	305,0
Bizkaia.....	2.074	1.600	3.693,8	10,3	324,4
CAPV.....	4.159	3.912	3.646,3	8,2	315,6
Vitoria-Gasteiz.....	514	618	4.213,8	17,7	351,3
Donostia-San Sebastián.....	245	257	4.648,3	-6,4	402,3
Bilbao.....	342	307	4.496,3	6,0	403,6
Total capitales.....	1.101	1.182	4.376,8	6,3	374,4
Resto AF Vitoria-Gasteiz.....	187	158	1.794,2	-6,1	169,9
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	241	246	3.728,3	10,1	292,1
Resto AF Bilbao.....	966	895	3.709,6	4,3	311,9
Resto AF Capitales....	1.394	1.299	3.538,7	3,5	296,6
Resto Álava.....	73	161	2.669,9	18,1	237,2
Resto Gipuzkoa.....	825	873	3.237,6	11,7	269,6
Resto Bizkaia.....	766	398	2.995,2	20,0	265,3
Total resto.....	1.664	1.432	3.107,4	10,2	265,1

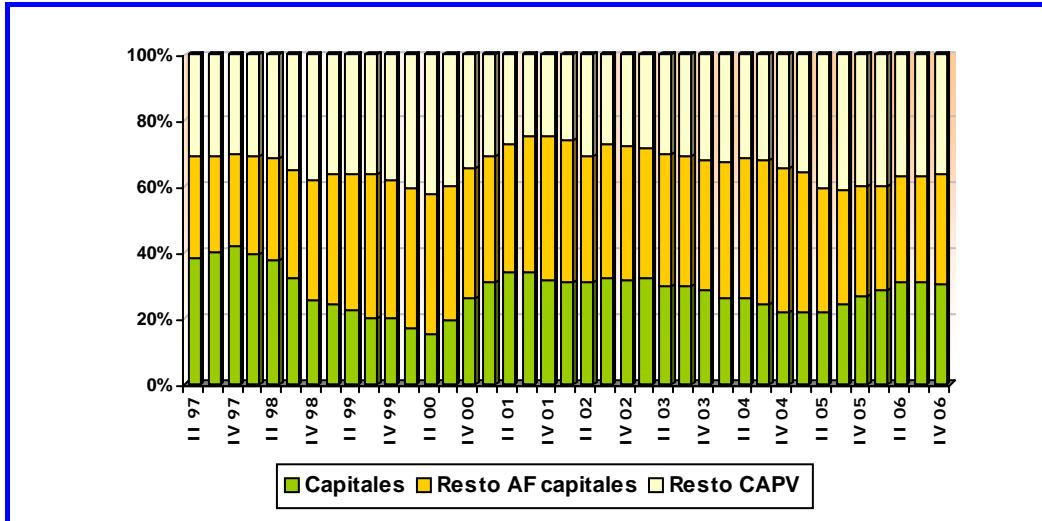
* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

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



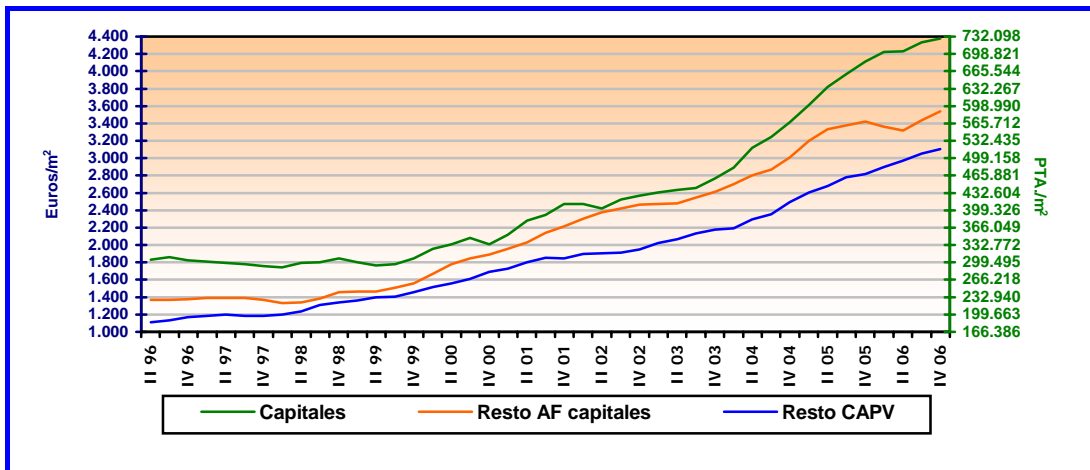
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos



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

Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres por ámbitos



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

5.2. VIVIENDAS NUEVAS PROTEGIDAS EN VENTA

p La oferta de viviendas protegidas en venta en el cuarto trimestre de 2006 se corresponde en su totalidad con la modalidad de VPO, ya que, por un lado, las



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

viviendas sociales son ofertadas en régimen de alquiler, y por otro, aún no se ha detectado en la oferta las nuevas modalidades de protección que recoge la nueva Ley de Suelo.

- ρ El precio de venta de las viviendas protegidas no ofrece diferencias significativas en los distintos ámbitos geográficos de análisis. Así, el promedio en las capitales se cifra en 1.297 €/m², en los municipios de las áreas funcionales de las capitales se sitúa en 1.276 €/m², alcanzando los 1.240 €/m² en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ En términos de precios por vivienda, el promedio de las capitales se cifra en 104.000 € por vivienda, situándose en 95.000 €/vivienda en los otros dos ámbitos geográficos.
- ρ En cuanto a la distribución según ámbitos geográficos, las capitales, y más en concreto Vitoria-Gasteiz, absorben gran parte de la oferta. El reparto es el siguiente: las capitales concentran el 64% de la oferta (48% en Vitoria-Gasteiz), los municipios de las áreas capitalinas aglutinan el 23% y el resto de municipios de la CAPV absorben el 13% restante. En términos de comparación con la distribución registrada hace un año se comprueba un incremento de la presencia relativa de la oferta registrada en las capitales.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos

	N.º de viviendas		PRECIO/ m ² útil (euros)		PRECIO VIVIENDA (Miles euros)
	4.º trimestre 2005	4.º trimestre 2006	4.º trimestre 2006	± % *	4.º trimestre 2006
Álava.....	1.569	2.561	1.287,3	1,6	105,3
Gipuzkoa.....	536	571	1.251,4	5,3	91,3
Bizkaia.....	1.815	1.933	1.290,3	3,8	96,8
CAPV.....	3.919	5.065	1.285,1	3,2	100,5
Vitoria-Gasteiz.....	1.478	2.456	1.289,3	1,7	105,4
Donostia-San Sebastián.....	43	196	1.301,7	1,1	91,6
Bilbao.....	558	584	1.326,8	1,3	101,1
Total capitales.....	2.079	3.237	1.297,2	1,3	103,8
Resto AF Vitoria-Gasteiz.....	52	33	1.150,1	4,1	101,6
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	239	153	1.278,6	5,2	88,0
Resto AF Bilbao.....	863	971	1.278,2	4,1	95,2
Resto AF Capitales.....	1.153	1.158	1.276,6	4,7	94,5
Resto Álava.....	39	71	1.268,5	-6,3	103,8
Resto Gipuzkoa.....	254	222	1.191,8	3,7	93,5
Resto Bizkaia.....	395	378	1.257,9	6,2	93,4
Total resto.....	688	671	1.240,4	4,7	94,9

*Todas las viviendas corresponden a la modalidad VPO.

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

5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

- ρ Las viviendas de segunda mano ofertadas en venta en las capitales alcanzan en promedio los 3.730 €/m². El promedio más elevado corresponde a Vitoria-Gasteiz (3.829 €/m²), se sitúa a continuación Donostia-San Sebastián (3.818 €/m²) y por último en un nivel inferior de precios se encuentra Bilbao (3.574 €/m²).
- ρ En términos de evolución se comprueba un crecimiento contenido en Vitoria-Gasteiz y Bilbao con unas tasas de variación anual del 1,8% y 3,5%, respectivamente, y un leve retroceso en el promedio registrado en Donostia-San Sebastián (-1,5% respecto de IV-05).
- ρ Por su parte, el promedio de los municipios localizados en las áreas funcionales de las capitales se cifra en 3.584 €/m² (+11% anual), situándose en 3.005



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

€/m² el precio medio del resto de municipios de la CAPV (+12% respecto de IV-05).

- ρ Atendiendo al precio por vivienda, el promedio de las capitales asciende a 328.000 €/vivienda, en los municipios de las áreas funcionales de las capitales se sitúa en 315.000 €/vivienda, cifrándose en 267.000 € por vivienda el precio medio de las viviendas localizadas en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ En lo que respecta al reparto de la oferta por ámbitos geográficos, las capitales absorben el 59% del total, los municipios de las áreas funcionales capitalinas el 35% y el resto de municipios de la CAPV el 6% restante. La distribución es similar a la observada hace un año, aunque hay que apuntar que se comprueba un incremento del stock tanto en capitales como en los municipios de sus áreas de influencia.

Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	NÚMERO VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil (euros)		PRECIO VIVIENDA (Miles euros)
	4.º trimestre 2005	4.º trimestre 2006	4.º trimestre 2006	± % *	4.º trimestre 2006
Álava	1.769	2.124	3.768,0	2,3	307,8
Gipuzkoa	932	1.090	3.617,9	6,2	335,2
Bizkaia	3.824	3.722	3.571,2	7,5	324,0
CAPV.....	6.524	6.936	3.637,3	6,0	320,5
Vitoria-Gasteiz	1.685	2.036	3.829,4	1,8	311,8
Donostia-San Sebastián	483	556	3.818,3	-1,5	378,2
Bilbao	1.619	1.526	3.574,6	3,5	334,2
Total capitales.....	3.786	4.118	3.729,7	2,6	328,4
Resto AF Vitoria-Gasteiz	43	54	2.070,2	13,5	190,8
Resto AF Donostia-San Sebastián	262	348	3.552,8	14,1	303,0
Resto AF Bilbao	2.030	2.032	3.617,3	10,8	319,8
Resto AF Capitales.....	2.335	2.434	3.583,5	11,1	315,3
Resto Álava	41	35	2.083,3	2,4	205,4
Resto Gipuzkoa	188	185	3.188,3	11,5	281,1
Resto Bizkaia	175	165	3.027,9	14,7	265,0
Total resto.....	403	384	3.005,1	12,2	266,7

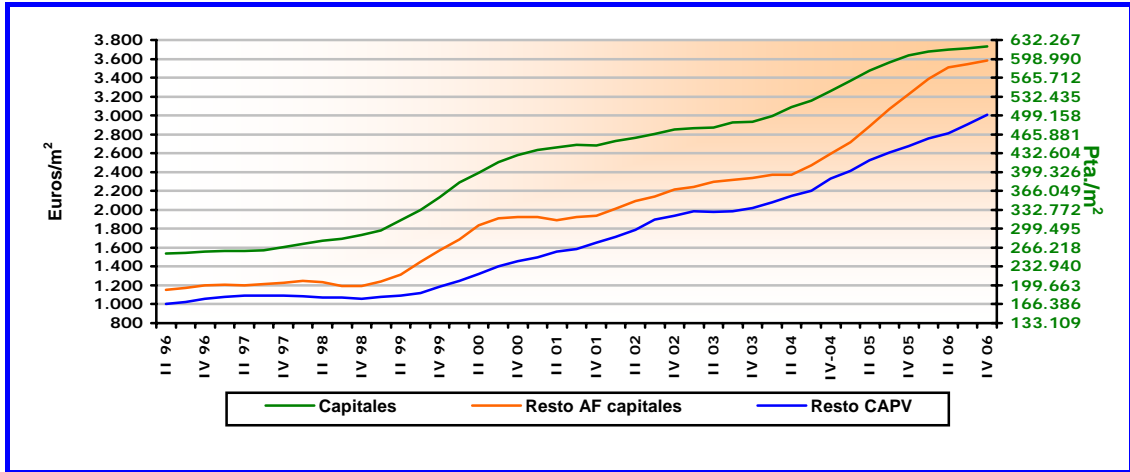
* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

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



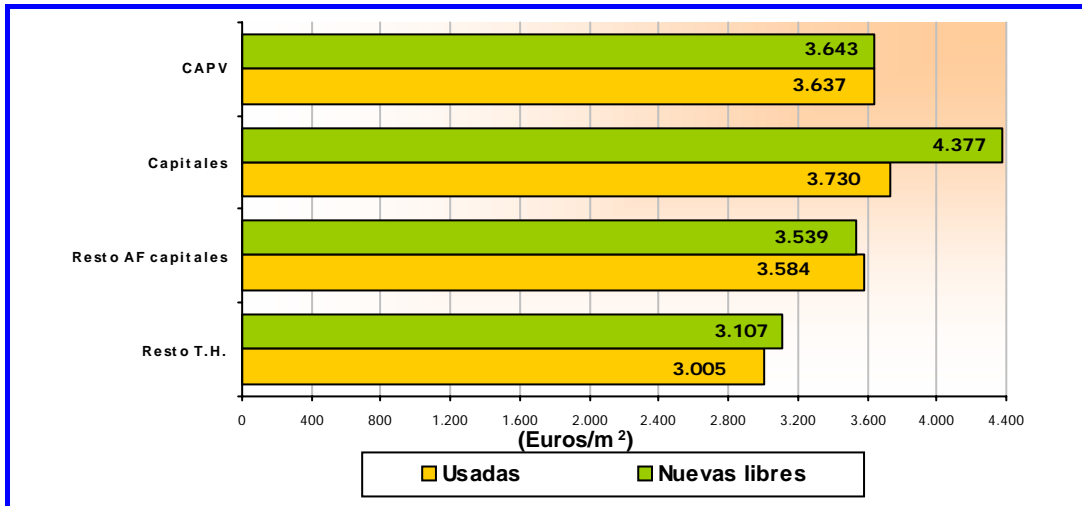
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.3. 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.

Gráfico 5.4. Precios por m² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico



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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

- ρ La renta media de las viviendas de segunda mano ofertadas en régimen de alquiler en las capitales asciende a 860 € mensuales, oscilando entre los 895 € mensuales de Donostia-San Sebastián y los 829 €/mes de Bilbao. En un punto intermedio se encuentra Vitoria-Gasteiz con 870 € mensuales.
- ρ El promedio de las viviendas ubicadas en los municipios de las áreas funcionales de las capitales se cifra en 716 €/mes, en tanto que la renta media del resto de municipios de la CAPV se encuentra en un nivel sensiblemente inferior (550 €/mes).
- ρ Atendiendo a la evolución, se comprueba una contención en las rentas medias registradas en los tres ámbitos geográficos de estudio, comprobándose incluso una contracción en la renta media de las viviendas detectadas en los municipios de las áreas capitalinas.
- ρ La distribución geográfica es tal que las capitales absorben el 75% de la oferta, los municipios de las áreas funcionales de las capitales el 20%, en tanto que en el resto de municipios de la CAPV se ubica únicamente el 5% restante.

Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	NÚMERO VIVIENDAS		RENTA/MES (euros)	
	4.º trimestre 2005	4.º trimestre 2006	4.º trimestre 2006	± % *
Álava	136	184	866,8	-0,3
Gipuzkoa	143	153	802,8	0,6
Bizkaia	242	241	795,7	2,1
CAPV.....	521	578	819,6	1,5
Vitoria-Gasteiz.....	128	175	870,2	-1,1
Donostia-San Sebastián.....	118	107	895,4	4,0
Bilbao.....	147	159	828,7	2,4
Total capitales.....	392	441	860,0	1,7
Resto AF Vitoria-Gasteiz	9	9	640,8	12,4
Resto AF Donostia-San Sebastián	8	27	656,7	8,3
Resto AF Bilbao	88	76	738,3	-1,1
Resto AF Capitales.....	104	112	715,9	-2,2
Resto Álava.....	4	8	--	--
Resto Gipuzkoa.....	18	19	545,9	3,8
Resto Bizkaia.....	7	5	543,3	-8,8
Total resto.....	25	24	549,7	1,1

* Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

- ρ La oferta de vivienda protegida en régimen de alquiler se concentra principalmente en las capitales, que absorben el 78% del total ofertado en alquiler, los municipios del área funcional de Bilbao concentran el 21%, en tanto que en el resto de ámbitos geográficos apenas se ha detectado oferta en alquiler.
- ρ La renta media del mercado protegido en el conjunto de la CAPV se cifra en 263 € mensuales, promedio ponderado de los 385 €/mes de la modalidad de VPO y los 141 €/mes de las viviendas sociales.
- ρ En lo que respecta a la oferta de VPO registrada en las capitales, el promedio asciende a 399 €/mes. Vitoria-Gasteiz y Bilbao registran una renta similar, 413 €/mes y 401 €/mes, respectivamente, en tanto que Donostia-San Sebastián se sitúa en un nivel inferior (253 €/mes).
- ρ Por su parte, la renta media de las viviendas sociales no ofrece grandes oscilaciones en los distintos ámbitos geográficos de análisis.

Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos

	N.º de viviendas			Renta mensual (euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	756	429	327	294,5	413,4	145,5
Gipuzkoa.....	64	38	27	160,8	253,0	119,8
Bizkaia.....	735	231	504	226,1	359,5	137,5
CAPV.....	1.555	698	857	263,2	384,9	141,0
Vitoria-Gasteiz.....	756	429	327	294,5	413,4	145,5
Donostia-San Sebastián	44	38	6	253,0	253,0	--
Bilbao.....	409	197	212	340,0	401,4	124,7
Total capitales.....	1.209	664	545	301,7	399,1	142,5
Resto AF Vitoria-Gasteiz	0	0	0	--	--	--
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	5	0	5	124,6	--	124,6
Resto AF Bilbao.....	322	34	288	136,5	104,0	140,5
Resto AF Capitales....	326	34	292	136,4	104,0	140,4
Resto Álava.....	0	0	0	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	16	0	16	122,0	105,0	122,0
Resto Bizkaia.....	4	0	4	118,0	--	118,0
Total resto.....	20	0	20	119,5	105,0	119,5

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



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

6.1.1. Garajes libres

- ρ El precio medio de los garajes libres ofertados en régimen de venta en la CAPV se cifra en 20.369 €, sin apreciarse diferencias de importancia por Territorios Históricos.
- ρ En lo que respecta a la evolución anual, la tasa para el conjunto de la CAPV se cifra en un 10,5%. El análisis territorial, muestra un elevado incremento en el precio medio de los garajes localizados en Álava (+20% anual) y un crecimiento más contenido en Bizkaia (+11%) y Gipuzkoa (+9% respecto de IV-05).
- ρ Por su parte, los garajes ofertados en régimen de alquiler alcanzan en promedio los 87 € mensuales, lo que representa un incremento del 8,6% respecto del precio medio registrado hace un año.
- ρ Los garajes ubicados en Gipuzkoa presentan la renta media más elevada (103 €/mes); el promedio de Bizkaia asciende a 89 € mensuales, cifrándose en 68 €/mes la renta media de Álava.
- ρ En términos de evolución, Gipuzkoa registra el crecimiento más contenido (+4% respecto de IV-05), en tanto que Bizkaia (+11%) y más aún Álava (+16% anual) presentan incrementos más elevados.
- ρ Atendiendo al reparto territorial de los garajes libres ofertados, en venta y alquiler conjuntamente, se comprueba que uno de cada dos garajes ofertados está localizado en Bizkaia, el 38% se encuentra en Gipuzkoa y el 12% restante en Álava.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

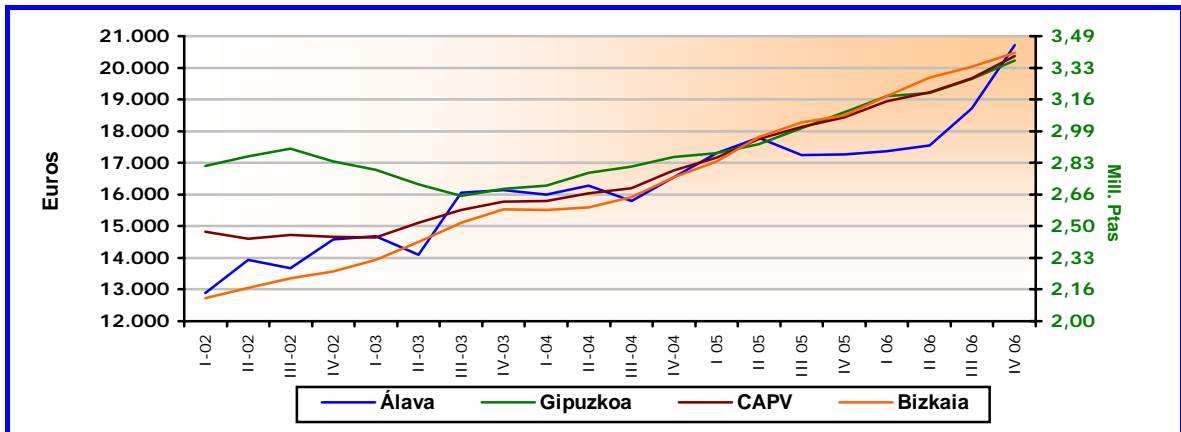
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes libres en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO		N.º	RENTA/MES	
		Euros	±%*		Euros.	±%*
Álava.....	419	20.725,9	20,1	72	67,8	16,1
Gipuzkoa.....	1.416	20.241,5	8,8	96	103,2	3,7
Bizkaia.....	1.838	20.484,1	10,8	111	89,1	11,0
CAPV.....	3.673	20.369,1	10,5	279	87,4	8,6

* Variación de los precios y rentas respecto al mismo trimestre del año anterior.

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

Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes libres por Territorio Histórico



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

6.1.2. Garajes protegidos

- ρ El precio medio de los garajes protegidos ofertados en régimen de venta en la CAPV asciende a 11.382 €, lo que supone un incremento del 5,5% respecto del promedio observado para la oferta registrada en el mismo período del año precedente.
- ρ En cuanto a la oferta de garajes en régimen de alquiler, la renta media se cifra en 38 € mensuales, representando una leve contracción respecto del promedio del cuarto trimestre de 2005.
- ρ La distribución territorial es la siguiente: Álava concentra el 50% de la oferta, Bizkaia absorbe el 39% y el 11% restante está localizado en Gipuzkoa.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 6.2. Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO		N.º	RENTA/MES	
		Euros	±%*		Euros.	±%*
Álava.....	2.507	11.553,4	2,9	756	42,5	3,9
Gipuzkoa.....	629	12.218,9	6,7	57	26,7	-46,0
Bizkaia.....	1.942	10.890,4	6,9	595	31,5	13,5
CAPV.....	5.078	11.382,1	5,5	1.408	38,2	-1,2

* Variación de los precios y rentas respecto al mismo trimestre del año anterior.

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

6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- Los trasteros libres en venta detectados en el cuarto trimestre de 2006 registran un precio medio de 739 €/m², cifrándose la renta media de los trasteros ofertados en régimen de alquiler en 115 € mensuales.
- En lo que respecta al segmento protegido, los trasteros ofertados en venta alcanzan en promedio los 420 €/m², en tanto que la renta de la oferta en alquiler se sitúa en 24 € mensuales.

Cuadro 6.3. Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	N.º	Precio/m ² Euros	N.º	Renta/mes Euros
Álava.....	199	879,7	--	--
Gipuzkoa.....	521	739,9	1	120,0
Bizkaia.....	1.143	715,9	8	113,3
CAPV.....	1.862	738,7	9	114,7

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

Cuadro 6.4. Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	N.º	Precio/m ² Euros	N.º	Renta/mes Euros
Álava.....	2.454	411,1	756	27,5
Gipuzkoa.....	753	420,4	58	14,8
Bizkaia.....	1.948	430,2	568	19,2
CAPV.....	5.155	420,5	1.382	24,4

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

6.3.1. Locales libres

- ρ La oferta de locales en el mercado libre alcanza un precio medio de 2.008 €/m², lo que supone un incremento del 5% respecto del valor presentado hace un año. Por Territorios Históricos, el promedio más elevado corresponde a Gipuzkoa (2.241 €/m²), en tanto que Álava y Bizkaia obtienen precios más reducidos, 1.938 y 1.993 €/m², respectivamente.
- ρ En lo que respecta a la oferta en régimen de alquiler, la renta media se cifra en 1.165 € mensuales (+2% respecto de IV-05). El análisis territorial presenta un promedio significativamente más elevado en Gipuzkoa (1.537 €/mes), mientras que en un nivel de rentas más bajo se encuentran Bizkaia (1.070 €/mes) y Álava (1.056 €/mes).
- ρ El reparto territorial de la muestra detectada es tal que Álava absorbe el 46% de la oferta, Bizkaia concentra el 36% y Gipuzkoa aglutina el 18% restante.

Cuadro 6.5. Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO/m ²		N.º	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros	±% *
Álava.....	1.479	1.937,5	5,3	690	1.055,9	-18,2
Gipuzkoa	515	2.240,5	5,1	348	1.536,6	16,4
Bizkaia	924	1.992,9	5,4	735	1.069,9	19,9
CAPV.....	2.918	2.007,7	5,4	1.773	1.164,5	1,9

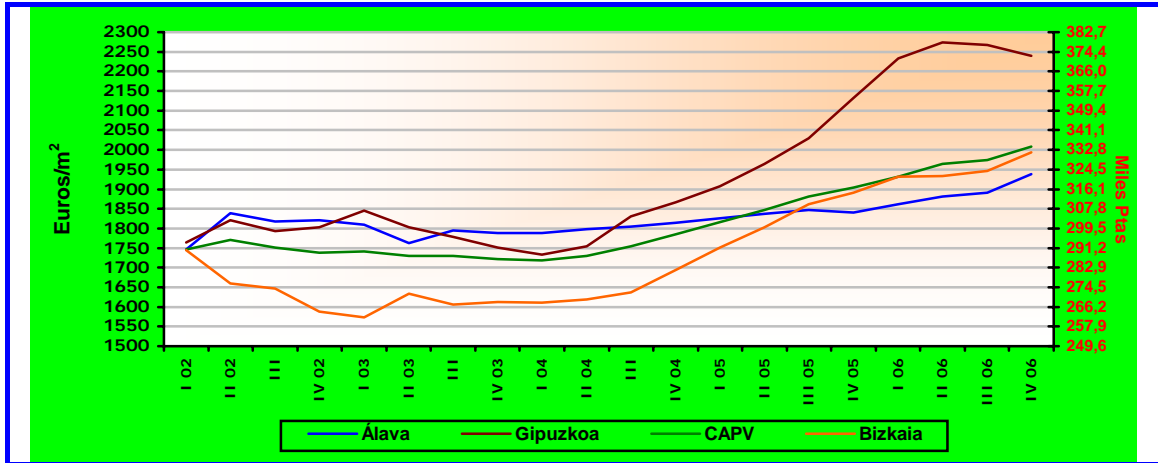
* Variación de los precios y rentas respecto al mismo trimestre del año anterior.

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m² de los locales libres por Territorio Histórico



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

6.3.2. Locales protegidos

- ρ El precio medio de los locales protegidos ofertados en régimen de venta asciende a 815 €/mes (+46% anual), situándose la renta media de los locales ofertados en régimen de alquiler en 534 €/mes (-63% respecto de IV-05).
- ρ El reparto territorial es el siguiente: Bizkaia absorbe el 54%, Álava concentra el 37% y el 9% restante se localiza en Gipuzkoa.

Cuadro 6.6. Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N.º	PRECIO/m ²		N.º	RENTA/MES ⁸	
		Euros	±%*		Euros	±%*
Álava.....	47	609,1	0,6	19	--	--
Gipuzkoa.....	15	935,9	119,7	2	200,0	-86,1
Bizkaia.....	73	804,8	61,9	23	537,5	--
CAPV.....	135	815,2	46,1	44	533,8	-63,0

* Variación de los precios y rentas respecto al mismo trimestre del año anterior.

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

⁸ Se trata de locales de gran superficie. Téngase en cuenta que en el momento de la adjudicación suele ser habitual proceder a la división de estos locales.



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

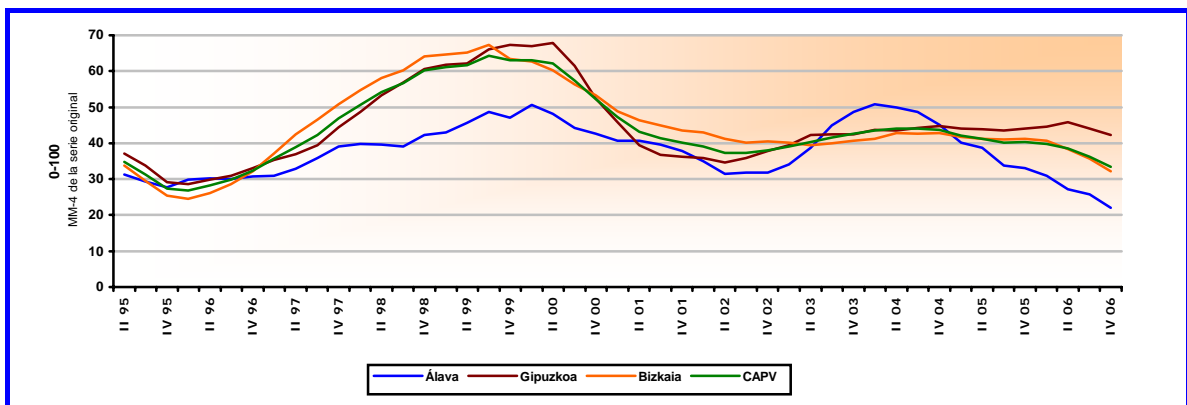
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ A través de las opiniones vertidas por las operadoras del sector se elabora el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** que en el cuarto trimestre de 2006 se cifra en 31 puntos en una escala 0-100. El análisis de los índices arrojados a lo largo de los cuatro trimestres de 2006, muestra un progresivo descenso a lo largo del año, siendo incluso, de los más bajos de toda la serie estadística.
- ρ Este menor optimismo de las operadoras inmobiliarias es sentido en los tres Territorios Históricos, si bien, se hace aún más evidente en Álava. En Gipuzkoa, las operadoras tienden a percibir una situación más estable en el mercado inmobiliario.
- ρ Atendiendo al tipo de operador, se comprueba una opinión algo más favorable entre las promotoras inmobiliarias (32 puntos) haciendo referencia al mercado de nueva construcción que entre los agentes de la propiedad inmobiliaria (29 puntos) que centran su actividad principal en el segmento de vivienda de segunda mano.

Gráfico 7.1. **Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)**



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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 7.1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotoras y los API *

		PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
1994	Media anual	34,1	39,9	37,0
1995	Media anual	28,5	25,9	27,3
1996	Media anual	34,8	29,6	32,3
1997	Media anual	50,0	43,8	46,9
1998	Media anual	66,5	59,4	63,0
1999	Media anual	66,7	59,1	63,0
2000	Media anual	59,8	44,6	52,2
2001	Media anual	47,8	32,4	40,1
2002	Media anual	41,7	34,3	38,0
2003	Media anual	49,7	35,6	42,7
2004	Media anual	47,8	39,7	43,8
2005	Media anual	41,9	38,7	40,3
2006	I	39,0	36,1	37,5
2006	II	32,1	33,8	33,0
2006	III	34,8	30,8	32,8
2006	IV	31,7	29,2	30,5
	Álava	16,4	18,8	17,6
	Gipuzkoa	41,0	37,0	39,0
	Bizkaia	32,9	25,0	29,0

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

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

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ En sintonía con el índice general de dinamismo, los índices de evolución de las ventas también parecen apuntar a una ralentización del mercado en los últimos meses. Así, en el cuarto trimestre de 2006, el índice que valora la evolución de las ventas respecto al trimestre anterior, se cifra en 43 puntos en una escala 0-100 (52 puntos en IV-05).
- ρ Los agentes de la propiedad inmobiliaria, como es habitual, perciben un escenario más estancado (36 puntos) que las promotoras inmobiliarias (49 puntos). A nivel territorial, Bizkaia arroja unos índices algo más elevados en los dos tipos de operadores.



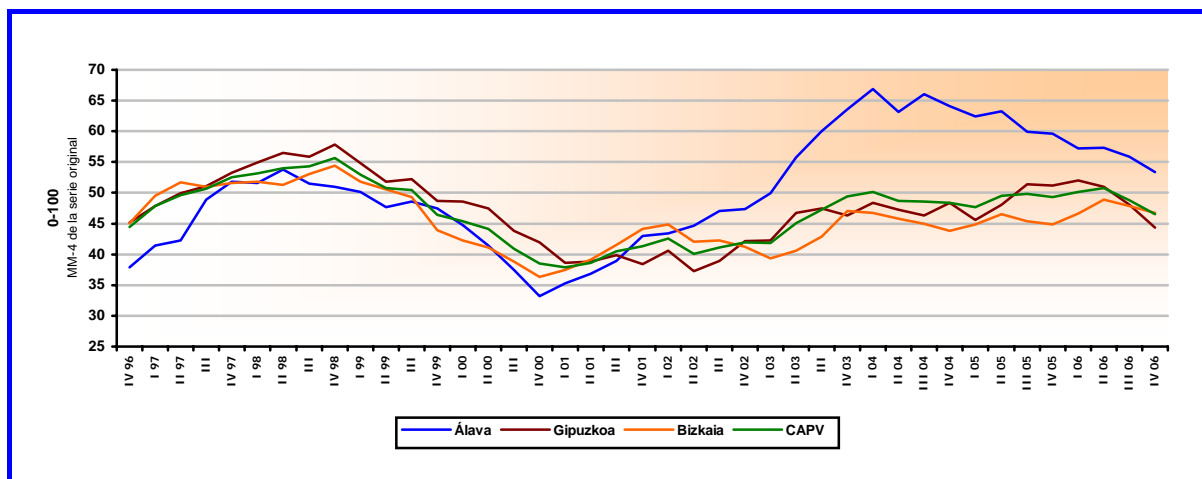
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotoras y los API *

		PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
1994	Media anual	43,0	35,9	39,5
1995	Media anual	49,5	46,8	48,2
1996	Media anual	47,6	41,2	44,4
1997	Media anual	55,4	49,5	52,5
1998	Media anual	53,7	47,6	50,7
1999	Media anual	49,4	43,4	46,4
2000	Media anual	43,9	33,1	38,5
2001	Media anual	47,0	35,7	41,4
2002	Media anual	45,0	38,9	42,0
2003	Media anual	54,3	44,5	49,4
2004	Media anual	53,3	43,6	48,5
2005	Media anual	56,2	42,5	49,4
2006	I	59,7	44,1	52,1
2006	II	61,5	43,2	52,4
2006	III	52,1	26,0	39,1
2006	IV	49,0	36,4	42,9
	Álava	52,9	37,5	45,2
	Gipuzkoa	37,8	34,0	35,9
	Bizkaia	56,0	38,1	47,1

* Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

Gráfico 7.2 Evolución de las ventas respecto al trimestre pasado por Territorio Histórico (Medias móviles-4)



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

- p El plazo necesario para vender una vivienda a través de los agentes de la propiedad inmobiliaria se cifra en el cuarto trimestre de 2006 en 3,3 meses, siendo el



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

valor máximo registrado desde 1996 (ver Gráfico 7.3). Por Territorios Históricos, Gipuzkoa presenta un plazo aún más elevado (3,7 meses).

- ρ Por otro lado, atendiendo al análisis del ritmo de ventas, es decir, el número de viviendas vendidas en el trimestre por operadora inmobiliaria, se comprueba que las promotoras inmobiliarias han vendido por término medio 5,5 viviendas/promotora en el último trimestre, en tanto que los agentes de la propiedad inmobiliaria en el mismo período han vendido 3,7 viviendas usadas y han alquilado 2,9 viviendas.

Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

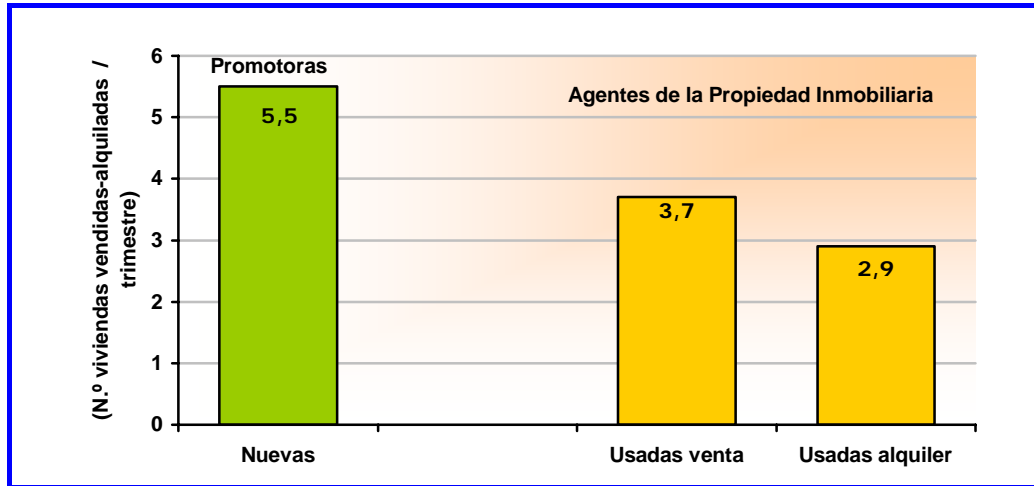
		<i>API (Plazo medio ventas – meses/vivienda)</i>
1994	<i>Media anual</i>	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5
1996	<i>Media anual</i>	3,6
1997	<i>Media anual</i>	2,9
1998	<i>Media anual</i>	2,3
1999	<i>Media anual</i>	2,1
2000	<i>Media anual</i>	2,3
2001	<i>Media anual</i>	2,7
2002	<i>Media anual</i>	2,9
2003	<i>Media anual</i>	3,0
2004	<i>Media anual</i>	2,9
2005	<i>Media anual</i>	3,1
2006	<i>I</i>	3,1
2006	<i>II</i>	3,1
2006	<i>III</i>	3,1
2006	IV	3,3
	Álava	2,9
	Gipuzkoa	3,7
	Bizkaia	3,1

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 7.3. Ritmo trimestral de ventas y alquiler de viviendas



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

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ Son diversos los factores que pueden influir en la dinámica del mercado, siendo el coste hipotecario, en opinión de las operadoras del sector, la única variable que, en el actual escenario, puede ejercer una influencia positiva en la dinámica del mercado inmobiliario. No obstante, es preciso mencionar que la capacidad dinamizadora de los préstamos hipotecarios ya no es la de los últimos años como consecuencia de los sucesivos incrementos que están experimentado los tipos de interés.
- ρ En cuanto al resto de aspectos analizados, una vez más, son el precio de las viviendas y la disponibilidad y precios del suelo, los factores que, a tenor de las manifestaciones de las operadoras del sector, más limitan el desarrollo de la actividad inmobiliaria.



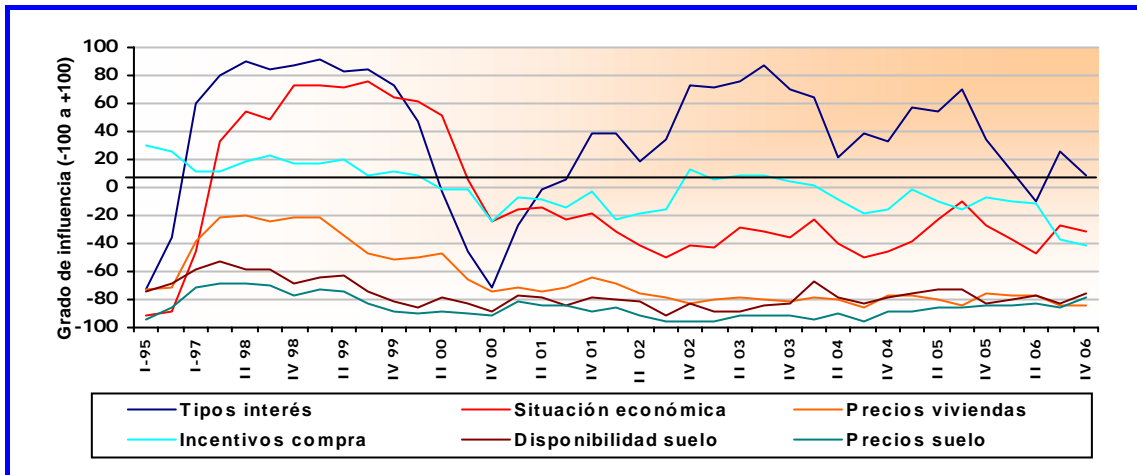
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	PROMOTORA	API	TOTAL MERCADO
Coste hipotecario	12,8	5,6	9,2
Situación económica	-21,3	-40,8	-31,1
Precios de las viviendas	-70,7	-97,6	-84,2
Ayuda e incentivos a la compra	-32,3	-51,2	-41,8
Ayuda e incentivos a la construcción	-34,1	-56,8	-45,5
Disponibilidad de suelo	-72,0	-78,4	-75,2
Precios de suelo	-73,8	-83,2	-78,5
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-43,3	-80,0	-61,7

* Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y +100 (máxima influencia positiva).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

Gráfico 7.4. Factores influyentes en la dinámica del mercado



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

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

ρ A la hora de hacer predicciones sobre la evolución de las ventas en el próximo trimestre las operadoras inmobiliarias se muestran más optimistas de lo que cabría esperar después de analizar su percepción sobre la situación actual del mercado inmobiliario, si bien, es preciso recordar que el nivel de partida es uno de los más bajos de la serie estadística.

ρ En concreto, el índice de evolución de las ventas se sitúa en 72 puntos en una escala 0-100 (59 puntos en IV-05). Por Territorios Históricos, el optimismo es



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

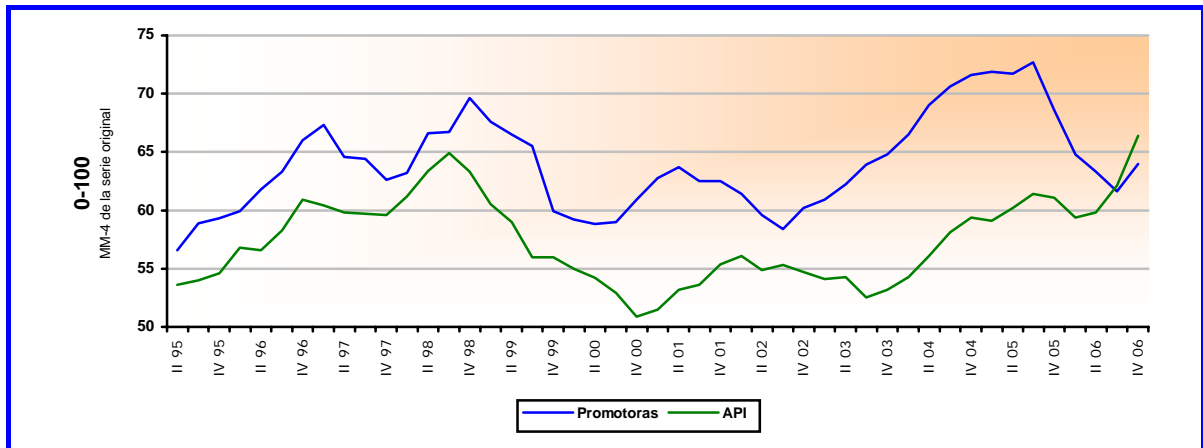
aún mayor entre las operadoras vizcaínas y especialmente entre los API de Bizkaia.

Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotoras y los API *

		PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
1994	Media anual	57,2	53,0	55,1
1995	Media anual	59,3	54,6	57,0
1996	Media anual	66,0	60,9	63,5
1997	Media anual	62,6	59,6	61,1
1998	Media anual	62,0	60,8	61,4
1999	Media anual	59,9	56,0	58,0
2000	Media anual	60,9	50,9	55,9
2001	Media anual	62,5	55,4	59,0
2002	Media anual	60,2	54,7	57,5
2003	Media anual	64,8	53,2	59,0
2004	Media anual	71,6	59,4	65,5
2005	Media anual	68,6	61,1	64,9
2006	I	58,6	55,8	57,2
2006	II	59,2	52,4	55,8
2006	III	70,6	80,8	75,7
2006	IV	67,8	76,4	72,1
	Álava	73,5	75,0	74,3
	Gipuzkoa	62,2	54,0	58,1
	Bizkaia	70,0	94,4	82,2

* Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

Gráfico 7.5. Evolución de los índices de previsión de ventas



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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ Las operadoras del sector inmobiliario consultadas estiman que los precios de las viviendas continuarán creciendo pero a un ritmo bastante más moderado que el observado en los años precedentes, ya que el índice registrado resulta ser de los más bajos de toda la serie estadística. Así, el índice de evolución de los precios a un año vista se sitúa en el cuarto trimestre de 2006 en 65 puntos en una escala 0-100 (78 puntos en IV-05).
- ρ Por Territorios Históricos, en Álava se espera una subida mayor que en Bizkaia y Gipuzkoa, tanto en el mercado de nueva construcción como en el segmento de vivienda usada.

Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotoras y los API *

		PROMOTORAS	API	TOTAL MERCADO
1994	Media anual	74,9	67,4	71,2
1995	Media anual	67,5	73,5	70,5
1996	Media anual	64,6	64,9	64,8
1997	Media anual	69,2	66,2	67,7
1998	Media anual	76,9	80,0	78,5
1999	Media anual	74,3	72,6	73,5
2000	Media anual	66,5	62,2	64,4
2001	Media anual	70,5	57,3	63,9
2002	Media anual	73,0	64,3	68,7
2003	Media anual	73,7	71,5	72,6
2004	Media anual	82,2	74,9	78,6
2005	Media anual	80,4	72,2	76,3
2006	I	78,1	70,8	74,5
2006	II	74,0	68,4	71,2
2006	III	70,6	77,2	73,9
2006	IV	64,9	64,8	64,9
	Álava	97,1	79,2	88,1
	Gipuzkoa	67,6	64,0	65,8
	Bizkaia	52,0	62,7	57,3

* Oscilan entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4.º trimestre 2006.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ Atendiendo al pronóstico efectuado por las operadoras del sector, el 13% de las promotoras inmobiliarias (con oferta en el presente trimestre) tiene previsto poner en el mercado nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre (15% en IV-05).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ En términos de número de viviendas libres de nueva construcción previstas para el próximo trimestre, la cifra asciende a 1.716 viviendas: 81% en Bizkaia, 13% en Gipuzkoa y 6% en Álava.

Cuadro 7.7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotoras que contestan afirmativamente

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORAS					
1994	<i>Media anual</i>	25	35	22	23
1995	<i>Media anual</i>	22	26	29	15
1996	<i>Media anual</i>	15	13	14	17
1997	<i>Media anual</i>	17	18	15	18
1998	<i>Media anual</i>	26	36	23	26
1999	<i>Media anual</i>	23	17	23	26
2000	<i>Media anual</i>	24	32	18	27
2001	<i>Media anual</i>	15	20	16	13
2002	<i>Media anual</i>	18	21	15	20
2003	<i>Media anual</i>	12	10	16	12
2004	<i>Media anual</i>	9	12	12	6
2005	<i>Media anual</i>	13	6	18	15
2006	<i>I</i>	12	5	15	16
2006	<i>II</i>	10	6	14	11
2006	<i>III</i>	6	5	11	3
2006	IV	13	3	13	18

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



**ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUN-
CIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES
MUNICIPIOS**



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

A.1. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALS Y PRINCIPALES MUNICIPIOS

Cuadro A.1 Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales

ÁREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	49	2.606,5	226,9
Beasain-Zumarraga	94	2.873,6	229,1
Bilbao Metropolitano	1.202	3.781,8	342,9
Donostia-San Sebastián	502	4.078,7	351,8
Durango	90	3.041,8	260,3
Eibar	281	2.805,4	220,5
Gernika-Markina	126	3.029,3	271,3
Igorre	15	2.181,1	192,9
Laguardia	109	1.657,6	136,2
Llodio	56	3.169,0	263,9
Arrasate-Bergara	353	3.334,6	297,7
Mungia	54	3.335,5	271,4
Tolosa	94	3.368,8	259,1
Vitoria-Gasteiz	776	3.639,8	285,2
Zarautz-Azpeitia	112	3.623,1	311,4
TOTAL	3.912	3.646,3	278,6

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

Cuadro A.2 Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales

ÁREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	35	2.951,3	235,9
Beasain-Zumarraga	50	3.074,3	244,1
Bilbao Metropolitano	3.558	3.596,9	326,6
Donostia-San Sebastián	904	3.711,6	347,4
Durango	31	2.764,4	280,6
Eibar	32	3.176,0	260,7
Gernika-Markina	69	3.039,9	264,3
Igorre	6	2.659,1	282,6
Laguardia	9	2.187,5	163,1
Llodio	27	2.092,8	220,9
Arrasate-Bergara	32	3.231,1	299,4
Mungia	23	3.549,9	286,4
Tolosa	22	3.032,2	279,5
Vitoria-Gasteiz	2.090	3.796,7	309,6
Zarautz-Azpeitia	49	3.359,4	323,4
TOTAL	6.936	3.637,3	320,5

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.3 Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales

ÁREAS	VIVIENDAS	
	N.º	Renta media (Euros)
Balmaseda-Zalla	1	500,0
Beasain-Zumarraga	6	544,7
Bilbao Metropolitano	236	800,2
Donostia-San Sebastián	134	842,3
Durango	1	585,7
Eibar	5	533,6
Gernika-Markina	2	488,3
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	2	572,3
Mungia	1	615,8
Tolosa	4	508,8
Vitoria-Gasteiz	184	866,8
Zarautz-Azpeitia	2	639,1
TOTAL	578	819,6

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.4 Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	--	--	--
2. Ensanche	3	5.000,1	396,3
3. Lovaina	209	3.578,7	298,4
4. Zaramaga	278	4.966,0	450,4
5. Lakua	97	3.561,6	300,0
6. Ali-Gobeo	31	3.193,9	280,1
TOTAL	618	4.213,8	368,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	8	4.809,3	351,1
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	--	--	--
5. Gros	--	--	--
6. Otras	249	4.611,7	403,6
TOTAL	257	4.648,3	404,2
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	--	--	--
2. Uribarri	3	--	--
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	8	4.046,0	305,8
5. Casco Viejo	148	3.926,0	380,7
6. Abando	131	6.697,1	612,8
7. Rekalde	12	5.366,7	436,2
8. Basurto	2	3.600,0	234,7
TOTAL	304	4.496,3	419,4

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.5 Viviendas usadas en venta y precios por capitales según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	139	3.570,0	256,8
2. Ensanche	315	3.913,0	377,5
3. Lovaina	525	3.941,2	327,1
4. Zaramaga	557	3.799,8	286,6
5. Lakua	302	3.903,7	318,1
6. Ali-Gobeo	199	3.550,3	278,2
TOTAL	2.036	3.829,4	311,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN			
1. Parte Vieja	22	4.005,7	397,6
2. Centro	117	3.962,7	394,4
3. Amara	103	3.946,4	390,3
4. Antiguo	133	3.888,1	379,9
5. Gros	109	3.524,4	370,0
6. Otras	73	3.650,4	343,0
TOTAL	556	3.818,3	378,2
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	60	3.728,5	324,7
2. Uribarri	97	3.555,8	282,5
3. Otxarkoaga	48	3.256,7	296,7
4. Bolueta	185	3.524,3	281,2
5. Casco Viejo	195	3.449,8	304,0
6. Abando	682	3.711,5	379,8
7. Rekalde	114	3.440,7	311,4
8. Basurto	145	3.344,1	294,0
TOTAL	1.526	3.574,6	334,2

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.6 Viviendas usadas en alquiler y rentas por capitales según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES* (Euros)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	4	669,3
2. Ensanche	57	906,8
3. Lovaina	55	851,3
4. Zaramaga	27	805,3
5. Lakua	27	925,0
6. Ali-Gobeo	6	875,3
TOTAL	175	870,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN		
1. Parte Vieja	6	864,9
2. Centro	38	926,2
3. Amara	12	928,8
4. Antiguo	26	890,2
5. Gros	17	873,4
6. Otras	8	793,4
TOTAL	107	895,4
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	6	845,7
2. Uribarri	9	762,5
3. Otxarkoaga	1	748,4
4. Bolueta	8	725,2
5. Casco Viejo	14	823,0
6. Abando	97	861,5
7. Rekalde	14	799,5
8. Basurto	11	769,9
TOTAL	159	828,7

*Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

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

Cuadro A.7 Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	92	3.745,3	302,3
2. Rentería	38	4.336,4	373,5
3. Barakaldo	157	3.907,2	333,0
4. Basauri	5	2.400,0	191,0
5. Getxo	53	4.786,5	385,3
6. Portugalete	49	4.160,0	269,6
7. Santurtzi	19	3.234,7	224,7
TOTAL	414	4.051,3	331,3

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.8 Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	214	3.646,6	299,8
2. Renteria	40	3.461,8	311,8
3. Barakaldo	360	3.655,3	275,5
4. Basauri	67	3.195,8	235,5
5. Getxo	741	3.797,5	374,4
6. Portugalete	181	3.391,5	277,1
7. Santurtzi	277	3.657,4	294,5
TOTAL	1.880	3.667,3	320,4

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

Cuadro A.9 Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES * (Euros)
1. Irun	11	652,3
2. Renteria	2	633,5
3. Barakaldo	5	730,1
4. Basauri	6	527,3
5. Getxo	30	837,7
6. Portugalete	2	586,7
7. Santurtzi	8	651,2
TOTAL	62	719,5

* Viviendas de régimen libre.

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



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro A.10 Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos

	NÚMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava.....	193	2.709,5	393,0
Gipuzkoa.....	112	3.234,2	607,1
Bizkaia.....	219	2.522,6	492,2
CAPV.....	523	2.736,2	476,9
Vitoria-Gasteiz.....	79	3.633,1	548,2
Donostia-San Sebastián .	27	4.229,0	824,0
Bilbao.....	--	2.640,0	702,0
Total capitales.....	106	3.770,6	628,3
Resto AF Vitoria-Gasteiz .	61	2.431,5	307,6
Resto AF Donostia-San Sebastián.....	17	2.929,0	536,0
Resto AF Bilbao.....	195	2.525,8	492,4
Resto AF Capitales.....	273	2.555,1	456,9
Resto Álava.....	53	1.607,4	268,1
Resto Gipuzkoa.....	68	2.852,2	511,2
Resto Bizkaia.....	24	2.328,3	418,4
Total resto.....	145	2.355,9	406,6

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