



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

2. OFERTA DE VIVIENDA

2.1. EDIFICACIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

- En los últimos años, la oferta de vivienda nueva se caracteriza por un incremento en la edificación de vivienda protegida y un leve descenso en el número de viviendas libres iniciadas. Concretamente, entre 2002 y 2005 se han iniciado un total de 20.730 viviendas protegidas, esto es, 7.130 viviendas más que en los cuatro años anteriores.
- Por su parte, las 47.100 viviendas libres iniciadas ponen de relieve una ligera reducción respecto a las 52.160 viviendas del periodo 1998-2001. Considerando conjuntamente vivienda protegida y vivienda libre, se observa que desde finales de los 90 se ha producido un aumento en la edificación de vivienda nueva y, en consecuencia, un incremento de la oferta de este tipo de vivienda.
- Cabe destacar que entre 2002 y 2005 la cuota de vivienda protegida supone un 30,6% de la nueva edificación, participación que supera muy claramente la registrada en periodos precedentes (20,7% entre 1998 y 2001, y 21% entre 1994 y 1997) y que tiene especial valor en un contexto de producción elevada de vivienda libre.

Cuadro 2.1. Viviendas iniciadas en la CAPV. 1990-2005

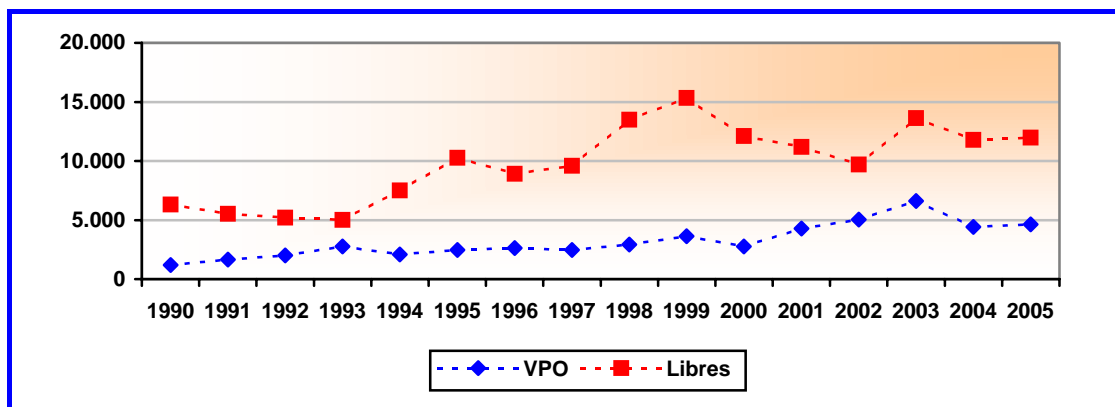
	(nº viviendas)			
	1990-1993	1994-1997	1998-2001	2002-2005
Libres	22.060	36.259	52.162	47.099
Media Anual Libres	5.515	9.065	13.041	11.775
Vivienda protegida	7.635	9.663	13.599	20.731
Media Anual Prot.	1.909	2.416	3.400	5.183
Total	29.695	45.922	65.761	67.830
Media anual Total	7.424	11.481	16.440	16.958
% Protegida/Total	25,7	21,0	20,7	30,6

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.1. Evolución de la edificación de vivienda. CAPV. 1990-2005.



Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

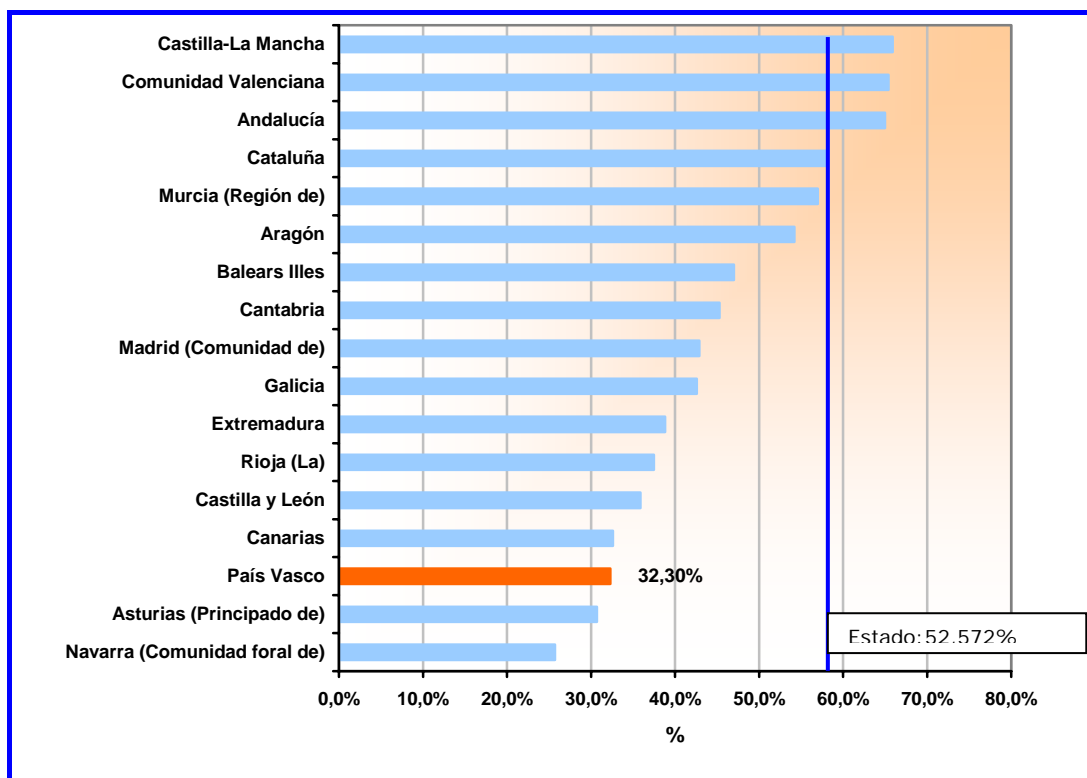
- El aumento en el número de viviendas edificadas ha podido contribuir a moderar el incremento en los precios de la vivienda libre. Según datos del Ministerio de Vivienda, en el periodo 2002-2005 los precios de la vivienda libre en la CAPV han registrado un incremento muy inferior al del conjunto del Estado (32.5% frente al 52.5%). Cabe reseñar que la situación de partida de la CAPV era de precios muy altos, junto al resto de las comunidades de mayor renta disponible.
- En este sentido, la edificación de un elevado número de viviendas protegidas de precio reducido en la CAPV ha permitido crear un segmento de mercado con precios muy asequibles y, al mismo tiempo, ha podido ejercer una presión a la baja sobre los precios de la vivienda libre.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.2.

Incremento del precio de la vivienda libre entre 2002 y 2005 por Comunidades Autónomas



Fuente: Ministerio de Vivienda.

- Según los últimos datos disponibles, en 2005 el precio de la vivienda libre en la CAPV se sitúa en 3.369 €/m², esto es, 2,7 veces superior al precio más elevado de la vivienda protegida en venta (1.237,2 €/m²). Atendiendo a la evolución, la tasa de variación anual para la vivienda libre de nueva construcción se situó en 2005 en un 16%. Prestando atención a la evolución de las tasas, se comprueba una progresiva disminución de las tasas observadas a lo largo de 2005, apuntando a una paulatina contención en el crecimiento del precio de las viviendas nuevas libres.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.2bis. Evolución del precio de la vivienda nueva. 1994-2005.

(euros/m²)

Año	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA	
		VPO	SOCIAL
1994	1.268,1	644,6	
1995	1.493,5	701,7	
1996	1.502,5	695,7	
1997	1.478,5	700,2	
1998	1.490,5	638,6	
1999	1.568,6	700,2	
2000	1.839,1	901,8	550,0
2001	2.219,7	922,8	520,5
2002	2.345,6	1.007,8	521,3
2003	2.510,0	1.047,4	597,1
2004	2.905,2	1.129,0	670,3
2005	3.369,0	1.245,8	756,5

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Elaboración propia.

- Por otro lado, la oferta de vivienda nueva en alquiler se encuentra claramente marcada por la amplia cuota de la vivienda protegida en alquiler. Gracias al aumento de la edificación de vivienda protegida en alquiler (4.125 viviendas entre 2002 y 2005 frente a sólo 1.560 entre 1998 y 2001), más del 50% de la viviendas ofrecidas en alquiler al año son viviendas protegidas en alquiler.
- En cuanto a los niveles de renta de las viviendas protegidas edificadas en alquiler, los últimos datos disponibles sitúan el alquiler medio en 397,5 €/mes para las VPO y en 147,6 €/mes para las Viviendas Sociales, esto es, unos niveles claramente accesibles ya que la actual regulación normativa trata de adecuar estos alquileres a la capacidad adquisitiva de sus ocupantes. En términos comparativos los alquileres de las viviendas protegidas se sitúan en niveles claramente inferiores a los de la vivienda libre en alquiler (807 €/mes)¹.
- Por otra parte, en relación con las características de las viviendas edificadas, merece la pena reseñar que no se observan cambios relevantes en la superficie de las viviendas edificadas, tal y como cabría esperar a tenor de la reducción del tamaño medio de los hogares de la CAPV. No obstante, es previsible que los planeamientos municipales destierren el indicador de viviendas por hectárea, incrementando la flexibilidad del urbanismo y su capacidad para adaptarse a las nuevas necesidades sociales ².
- Además, se trata de una apreciación válida tanto en lo que atañe a la vivienda protegida como a la vivienda libre. Así, en el caso de las viviendas protegidas, en 2005 la superficie media se sitúa en 77 m², cifra muy similar a la de mediados de los 90. Igualmente, en el caso de las viviendas libres, el dato del úl-

¹ Ver el apartado 2.2 para más información al respecto.

² La Ley del Suelo modifica el medidor de la densidad a m² de techo edificable por m² de suelo.

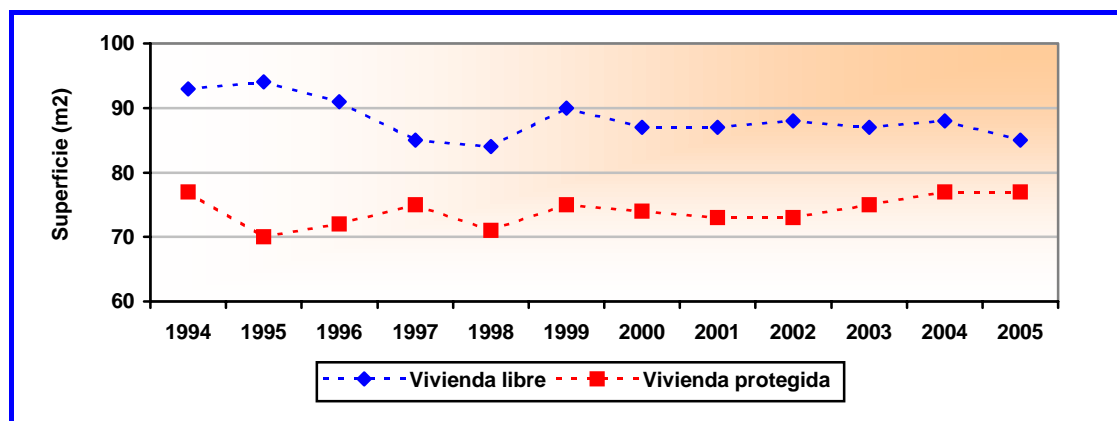


Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

timo año (85 m²), supone una leve reducción respecto a los datos de mediados de los 90 (unos 94 m²), pero supera claramente los tamaños de las viviendas edificadas en los 50 y en los 60 (unos 75 m²).

- Por último, también cabe señalar que las viviendas protegidas tienen como media una superficie inferior a las viviendas libres (8 m² menos, en el último año), habiéndose observado una leve reducción en el diferencial en los últimos años.

Gráfico 2.2. Evolución de la superficie de las viviendas edificadas. 1994-2005.



Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Elaboración propia.

2.2. VIVIENDA USADA Y VIVIENDA VACÍA

- Al igual que sucede con la vivienda nueva, la oferta de vivienda usada de la CAPV se caracteriza por el predominio de la oferta de vivienda en venta y por la estrechez de la oferta de vivienda usada en alquiler.
- No obstante, la puesta en marcha del Programa Bizigune en 2003 ha permitido que un importante volumen de viviendas vacías se incorporen a la oferta de vivienda usada en alquiler, y lo que es más importante, ha permitido crear un segmento de vivienda usada en alquiler con niveles de rentas accesibles para la población con menores niveles de ingresos.
- En primer lugar, hay que señalar que la oferta de vivienda usada se encuentra condicionada por las propias características del parque de vivienda de la CAPV, y muy particularmente por el uso de estas viviendas.
- Según el Censo de Población y Vivienda de 2001, el parque de vivienda de la CAPV se encuentra integrado por un total de casi 890.000 viviendas, de las



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

que cerca de un 84% se utilizan como vivienda principal, otro 5% como vivienda secundaria, y de las que un 10% se encuentran vacías.

- Un estudio elaborado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en 2005 reduce la anterior cifra y apunta que aproximadamente 54.500 viviendas se encuentran vacías en la CAPV. De éstas unas 26.700 viviendas podrían ser gestionadas para obtener su incorporación al mercado de alquiler protegido.

Cuadro 2.3. Tipificación de las viviendas vacías por Territorios Históricos (2005)

	(nº viviendas)			
	CAPV	Alava	Gipuzkoa	Bizkaia
Vacías	54.445	8.006	24.827	21.612
De temporada	20.198	4.852	8.241	7.105
Deshabitadas	34.247	3.154	16.586	14.507
Gestionables	26.691	2.938	13.531	10.222
En el mercado	7.556	216	3.055	4.285

Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía, 2005. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- En lo que se refiere al régimen de tenencia de las viviendas principales, el Censo de 2001 muestra que la gran mayoría de los hogares tiene su vivienda en propiedad (un 89%), siendo muy inferior la proporción de viviendas en alquiler (7,3%). De hecho, la proporción de viviendas en alquiler se ha reducido muy considerablemente respecto a 1981, cuando representaba un 15,6% del total.
- Otra característica a tener en cuenta es la relativa antigüedad del parque de vivienda de la CAPV, que el Censo de 2001 cifraba en una media de 40 años debido a la gran proporción de viviendas construidas en los años 60 y 70 (un 44,4% del total). Además, considerando que hay 120.000 viviendas edificadas antes de 1920 parece probable que en los próximos años vayan aumentando las necesidades de nuevas actuaciones de rehabilitación.
- En todo caso, la antigüedad de las viviendas libres no supone un impedimento para que su precio de venta en el mercado libre siga elevándose. Concretamente, los últimos datos disponibles sitúan el precio de la vivienda usada en 3.432 €/m², incluso ligeramente por encima del precio de las viviendas nuevas (3.369 €/m²). Aparentemente, el hecho de que muchas de estas viviendas se encuentren localizadas en la zona centro de las ciudades les confiere un "valor adicional" que compensa su mayor antigüedad.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.4. Evolución del precio de venta y de la renta de alquiler de las viviendas usadas en oferta. 1994-2005.

Año	PRECIO VENTA (euros/m ²)	ALQUILER (euros/mes)
1994	1.331,2	583,0
1995	1.350,8	534,9
1996	1.398,9	528,9
1997	1.404,9	528,9
1998	1.451,4	528,9
1999	1.879,7	565,0
2000	2.339,4	595,0
2001	2.408,4	634,0
2002	2.594,5	689,7
2003	2.702,9	693,1
2004	2.966,6	724,4
2005	3.431,7	807,4

Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Elaboración propia.

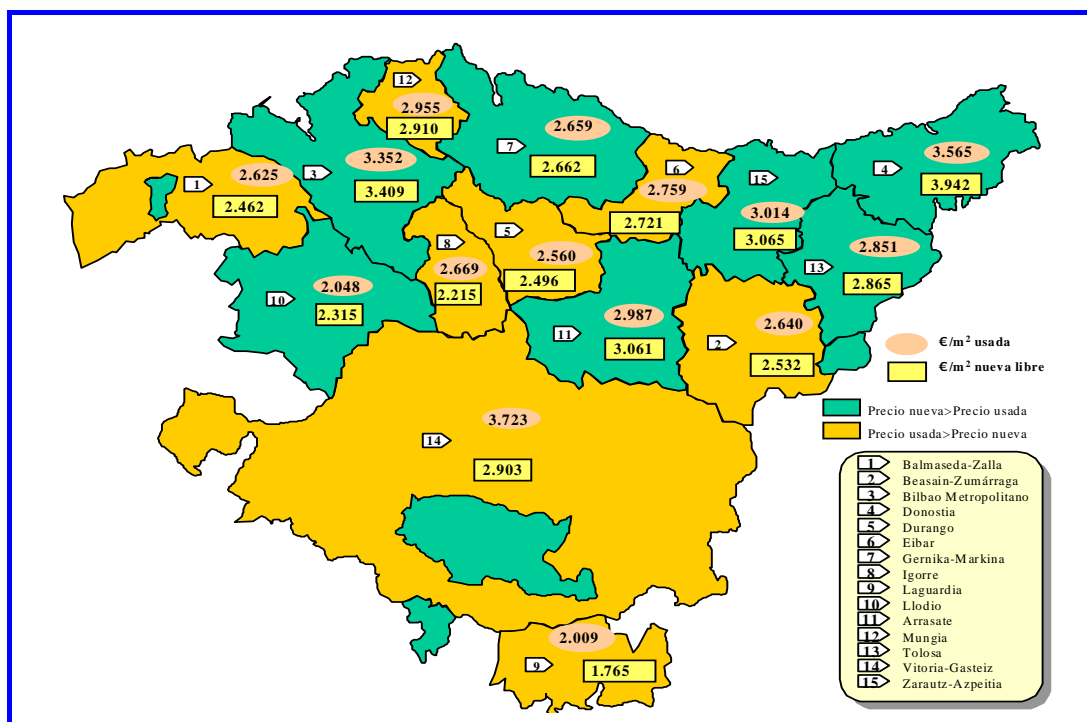
- Igualmente, en el caso de las viviendas en alquiler, las actuales condiciones de los contratos de arrendamiento y la escasez de la oferta provoca que los alquileres alcancen valores en torno a los 807 €/mes, fuera del alcance de muchas personas con necesidad de alquilar una vivienda. En esta misma línea, únicamente un 10% de las viviendas libres en alquiler tienen una renta inferior a los 600 €/mes.
- Por este motivo, hay que destacar que más de un 50% de las viviendas ofrecidas en alquiler en la CAPV son viviendas protegidas en alquiler. Y, por esta misma razón, hay que valorar muy positivamente la aportación del Programa Bizigune, que desde 2003 ha contribuido a que se incorporen a la oferta de vivienda en alquiler un total de 1.900 viviendas que se encontraban vacías. Además, para ello Bizigune ha firmado convenios de colaboración con 20 Ayuntamientos de la CAPV de los tres Territorios Históricos, destacando el caso de Bilbao³.
- Aún más, este programa ha permitido que unidades convivenciales con niveles de ingresos medios-bajos (hasta 21.100 euros), pudiesen arrendar una vivienda pagando como máximo un 30% de sus ingresos familiares. Más concretamente, los arrendatarios de las viviendas del Programa Bizigune desembolsan una media de 250 euros/mes, cifra que se sitúa muy por debajo de los 807 euros reseñados para las viviendas libres en alquiler.

³ El listado completo se encuentra configurado por los siguientes municipios: Bilbao, Durango, Ortuella y Amorebieta en Bizkaia; Arrasate, Lezo, Eibar, Tolosa, Mutriku, Azkoitia, Azpeitia, Lasarte-Oria, Eskoriatza, Zarautz, Bergara, Aretxabaleta, Legazpi, Oñati y Antzuola en Gipuzkoa; y Llodio en Alava.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Mapa 2.1. Precio/m² de la vivienda nueva libre y usada por Area Funcional. 2005.



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

2.3. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

- El índice de dinamismo evalúa la percepción que los operadores del sector inmobiliario tienen del mercado de la vivienda en lo que respecta al nivel de expansión, pudiendo oscilar entre 0 (mínimo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo). El indicador se mantiene bastante estable en los últimos cuatro años, registrando un valor en torno a los 40 puntos, pero se encuentra bastante por debajo de los índices observados en el período inmediatamente anterior, 1998-2000, período de máxima expansión del mercado.
- Asimismo, atendiendo a las ventas, se comprueba una ralentización en el ritmo de ventas observado en el último cuatrienio respecto al nivel observado en el período 1998-2000.
- Finalmente, el análisis de los diversos factores que pueden influir en la dinámica del mercado, pone de manifiesto que el coste hipotecario es el único aspecto que, en opinión de los operadores inmobiliarios, puede ejercer una influencia positiva, siendo el precio del suelo y su disponibilidad el factor más claramente limitativo.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.5. Evolución de las ventas y dinamismo del mercado. 1998-2005.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Índice de dinamismo mercado *	60,3	63,0	52,2	40,1	38,0	42,6	43,7	40,3
Promotores	63,1	66,7	59,8	47,8	41,7	49,7	47,8	41,9
APIs	57,6	59,1	44,6	32,4	34,3	35,6	39,7	38,7
Índice previsión de precios a un año**	76,3	73,5	64,3	63,9	68,7	72,6	78,5	76,3
Promotores	73,4	74,3	66,5	70,5	73,0	73,7	82,2	80,4
APIs	79,2	72,6	62,2	57,3	64,3	71,5	74,9	72,2
Previsión ventas próximo trimestre***	66,5	58,0	55,9	59,0	57,5	59,0	65,5	64,9
Promotores	69,6	59,9	60,9	62,5	60,2	64,8	71,6	68,6
APIs	63,3	56,0	50,9	55,4	54,7	53,2	59,4	61,1

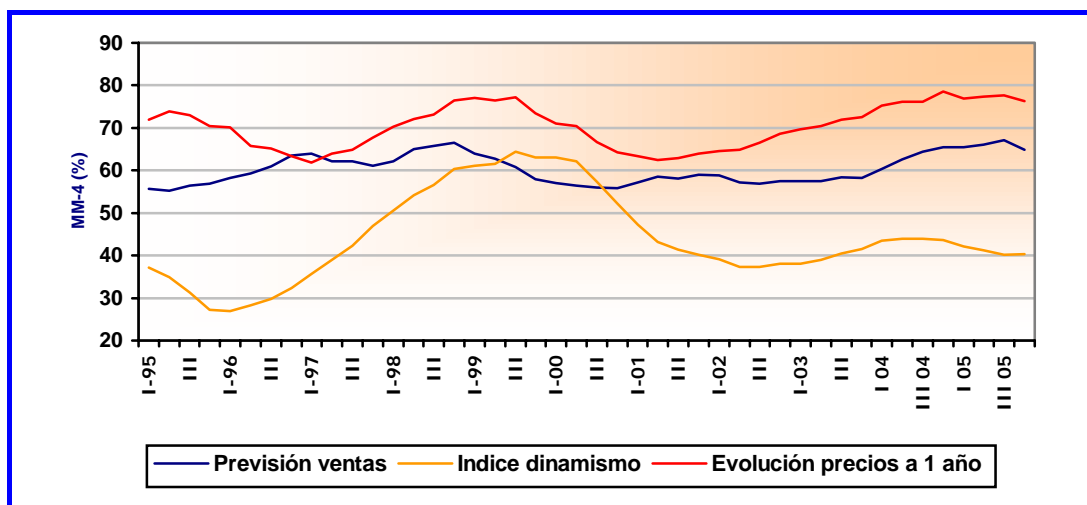
*: Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo)

** : Oscilan entre 0 (disminución generalizada de precios) y 100 (aumento generalizado)

***: Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado en ventas) y 100 (mejoría generalizada)

Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente. Gobierno Vasco.

Gráfico 2.3. Índice de dinamismo del mercado, previsión de ventas en el próximo trimestre y evolución de los precios a un año.



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.