



Las personas propietarias de pisos de segunda mano se ven obligadas a rebajar el precio un 24% de media para poder cerrar la venta

5 de Marzo de 2014

El informe estadístico del Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno vasco sobre Oferta inmobiliaria revela la importante caída del precio de la vivienda usada libre desde el inicio de la crisis hasta nuestros días.

El informe recoge la información suministrada por 173 agencias inmobiliarias y de 172 promotoras vascas con promociones de más de cinco viviendas entre el cuarto trimestre de 2007 y 2013.

En el último año, el precio medio por metro cuadrado útil experimentó un descenso del 11%, la mayor caída interanual observada desde 2007. El precio por metro cuadrado de este tipo de inmuebles se ha reducido un 27,2%, hasta situarse en 3.171,7 euros en el último trimestre de 2013.

Aunque en menor medida que la anterior, durante ese mismo periodo la vivienda de nueva construcción también experimentó una rebaja de precios, que alcanzó los 3.486,2 euros el metro cuadrado; es decir, un 15,2% menos que en 2007.

Las continuas caídas de los precios desde el arranque de la recesión afectaron casi por igual y a un ritmo similar a los tres territorios, lo que ha determinado que **la vivienda usada se sitúe hoy en valores de 2003 y las nuevas edificaciones se oferten a niveles cercanos a los de 2005.**

Entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2013, Vitoria-Gasteiz y Bilbao reflejaron una sustancial reducción del precio de la vivienda nueva. En concreto, la mayor reducción correspondió a Bilbao (-24,5%), seguida de Vitoria-Gasteiz (-20,8%). Por contra, los precios mostraron una mayor resistencia en San Sebastián (-14,7%) ciudad que, lejos de contraer sus precios, en el último año incluso vio repuntar la cotización de su parque inmobiliario de nueva construcción en un 1,8%.

Por lo que respecta a la vivienda usada o de segunda mano, en ese mismo periodo la ciudad que mostró un mayor retroceso en el precio medio por metro cuadrado fue Vitoria-Gasteiz, donde la reducción llegó hasta el 29,2%. La cifra está claramente por encima del 20,3% de Donostia, y del 19,7% de Bilbao, si bien estas dos últimas muestran un mayor ritmo de caída reciente de los precios (la caída interanual registrada entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2013 alcanza cifras de -14,5% en San Sebastián, -12,4% en Bilbao, y -8,5% en Vitoria-Gasteiz).



Junto a la evaluación de los precios, el estudio estadístico del Departamento de Empleo y Políticas Sociales recoge la valoración de las inmobiliarias vascas sobre los plazos de venta de pisos. En este contexto, destaca que la caída de las expectativas del propietario sobre el precio juega a favor de un menor tiempo de espera para la venta.

En Euskadi, **el precio medio final de una vivienda de segunda mano se situó en 271.800 euros**, con una caída interanual del 12,2% entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2013 (-37.700 euros). La valoración del sector inmobiliario revela que **a finales de 2013 el tiempo medio necesario para vender una vivienda usada se situó en 10 meses**, y que **los propietarios debieron rebajar los precios en torno al 24% para poder cerrar la venta**, 9,1 puntos más que un año antes.

En cuanto a la vivienda nueva, el precio ofertado por promotoras e inmobiliarias se situó en 283.800 euros en el cuarto trimestre de 2013, un 6,1% menos en términos interanuales. En cifras absolutas, **las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 18.400 euros en los últimos 12 meses**.

En Álava, el precio medio de la vivienda nueva libre alcanzó los 248.600 euros, situándose en 220.800 el correspondiente a la vivienda usada. Es el único territorio en el que se constata una menor caída relativa de la vivienda usada (-8,8%) respecto a la nueva (-9,3%).

En Bizkaia, el precio al que se ofertó la vivienda nueva fue de 283.300 euros, y la usada a 285.200 euros, ésta con una caída interanual que llegó al 9,2%. Gipuzkoa mantuvo los precios medios más altos: 295.100 euros la vivienda nueva y 286.500 euros la de segunda mano. En los últimos doce meses, la nueva redujo su precio un 5,6% de promedio, reducción que fue del 18,7% en la vivienda de segunda mano.

En los últimos doce meses las inmobiliarias y promotoras de Donostia disminuyeron en 11.800 euros el precio de oferta de la vivienda nueva, 24.700 euros en Bilbao, y 36.700 euros en Vitoria-Gasteiz. El precio medio se situó en 389.000 euros en San Sebastián, 326.100 en Bilbao y 245.300 en Vitoria-Gasteiz.

El sector protegido

En el último trimestre de 2013, el sector protegido (VPO y viviendas sociales) colocó las viviendas a un precio medio de 117.700 euros, equivalentes a 1.625 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registró una variación nula en ese último trimestre, elevándose en un 2,5% respecto al mismo periodo del año anterior.

En el conjunto del periodo 2007-2013, en contraste con la tendencia de la vivienda libre, este tipo de viviendas experimentó un incremento del metro cuadrado del 22,8%, lo que vino a reducir la distancia existente entre el precio de la vivienda protegida y libre. Así, si en el cuarto trimestre de 2007 el precio del precio/metro cuadrado de la vivienda



nueva libre era 3,1 veces superior al de la vivienda protegida, en 2013 este valor se redujo a 2,1.

Menor caída en el alquiler

La tendencia descendente del precio de la vivienda tuvo menor impacto en los alquileres, que solo redujeron su importe un 3,6% en los últimos doce meses. En el caso de la vivienda en alquiler social o VPO las caídas fueron más importantes, llegando al 14,4%.

En cifras absolutas, a finales de 2013 la renta media de alquiler de viviendas libres se situó en 825,4 euros, mientras que la de las viviendas protegidas en 295,6 euros (342,7 euros el alquiler de VPO y 180,3 euros la vivienda social).

Un dato particularmente relevante se refiere a la intensidad de la caída de la renta de alquiler en Álava. Entre 2007 y 2013, esta renta se redujo en un 18,1%, por 8,9% en Gipuzkoa, y 4,2% en Bizkaia, lo que supone un significativo vuelco en los niveles de los alquileres. Si en 2007, Álava era el territorio con una renta media de alquiler más elevada, en el cuarto trimestre de 2013, con 743,9 euros, se situó muy por debajo de los demás territorios, 821,6 en Gipuzkoa y 838,8 en Bizkaia. El menor descenso en el último año coloca a este territorio con la renta de alquiler más elevada en 2013, en detrimento de Gipuzkoa que había mantenido esa posición entre 2007 y 2012.

Mejora respecto a 2011 y 2012

A pesar de que la atonía sigue presidiendo la situación del mercado de la vivienda, los indicadores del cuarto trimestre de 2013 reflejan una cierta mejoría en los tres territorios respecto a años anteriores, y especialmente en las ventas de viviendas nuevas, donde se ha pasado de 2,4 ventas trimestrales de media al acabar 2012, a 2,7 en 2013. Respecto a la vivienda usada, durante 2013 se observa igualmente una leve mejoría de las ventas.

En ambos casos la mejoría también afecta a la previsión de una estabilización o ligera recuperación de los precios a un año vista, pero que no bastará para que estos se recuperen de forma sustancial a corto plazo. Además, mientras en Bizkaia y en Gipuzkoa se observa una mejoría del índice de evolución de los precios, en Álava se mantiene la tendencia al ajuste de los mismos.