

El precio de la vivienda libre y protegida

El precio de las viviendas en venta en el País Vasco

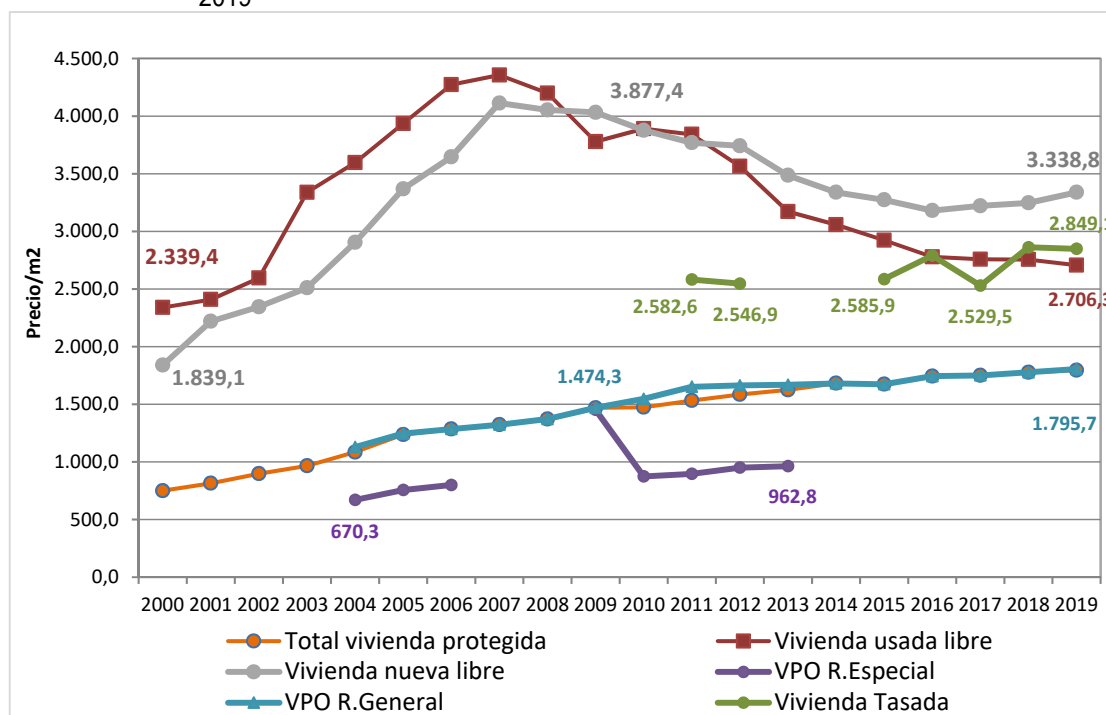
A continuación, se procede a analizar la evolución de los precios en oferta de las viviendas del mercado libre en el País Vasco en términos comparativos con el mercado protegido. En lo que respecta al mercado libre, desde el año 2007 se ha asistido a un progresivo descenso en el precio medio de las viviendas ofertadas. Este descenso ha sido más acusado en el caso de la vivienda de segunda mano, cifrándose el promedio de las viviendas ofertadas en 2019 en 2.706 €/m².

Cabe destacar que el precio medio de las viviendas de protección pública de régimen tasado ofertadas en los últimos cuatro años es similar al promedio de las viviendas libres usadas, siendo en los dos últimos años incluso superior. En efecto, el promedio de las viviendas tasadas en 2019 se cifra en 2.849 €/m², un 5,3% superior al promedio de las viviendas libres de segunda mano.

El promedio de las viviendas protegidas de régimen general ofertadas en 2019 se cifra en 1.796 €/m². Como se puede comprobar, a pesar del descenso del precio de la vivienda en el mercado libre en la última década, el precio medio continúa siendo muy superior al de la vivienda protegida de régimen general. La vivienda nueva libre tiene un precio medio 1,8 veces superior al de la vivienda protegida de régimen general y la vivienda usada es 1,5 veces superior.

Por su parte, en los últimos años no hay oferta de vivienda protegida de régimen especial (viviendas sociales) en régimen de venta, puesto que todas ellas se destinan al régimen de alquiler. El promedio de las viviendas ofertadas en 2013 se situó en 963 €/m².

Gráfico 1 Evolución de los precios por m2 de las viviendas en oferta en el País Vasco, 2000-2019



Fuente: Estadística de Oferta Inmobiliaria. Gobierno Vasco

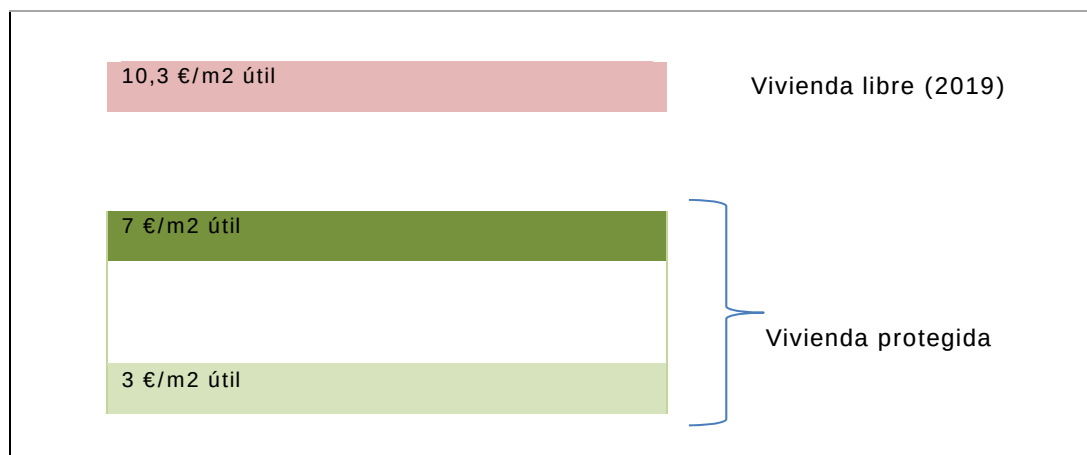
Las rentas de alquiler en el País Vasco

Atendiendo a la Estadística del Mercado de Alquiler (EMA) del Gobierno Vasco, la renta media de los contratos de alquiler registrados, obtenidos a partir del depósito de las fianzas, se sitúa en Euskadi en 10,3 € mensuales por metro cuadrado útil. Estos datos corresponden a los contratos vigentes a 30 de junio de 2019.

En cuanto a las rentas de alquiler en el mercado protegido son significativamente más bajas. Si se tiene en cuenta la Orden de precios de 2010, las rentas máximas de alquiler oscilan entre los 3 y 7 €/m² útiles mensuales dependiendo del tipo de vivienda y de los ingresos de las personas adjudicatarias. En concreto, la renta de alquiler para una vivienda de régimen especial, y unos ingresos de 12.000 € anuales, se sitúa en 3 € por metro cuadrado útil mensuales.

Por su parte, la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco cifra la renta media de alquiler de las viviendas protegidas en 2018 en 319 € mensuales.

Gráfico 2 Rentas por metro cuadrado útil de las viviendas en alquiler en el País Vasco



Fuente: Estadística EMA y Orden 3/11/2010 del Gobierno Vasco.

Comparativa del precio por m² de las viviendas por CCAA

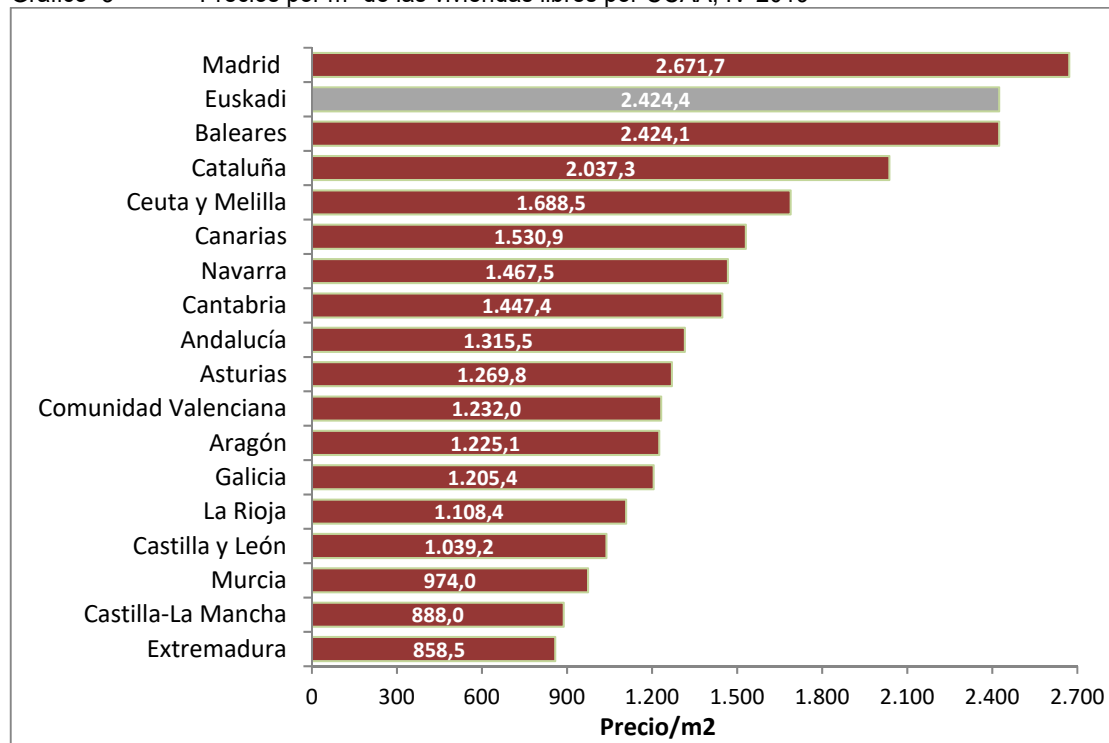
El análisis comparativo de los precios de las viviendas en el mercado libre pone de manifiesto cuatro Comunidades Autónomas con un nivel de precios muy superior al resto. Estas Comunidades son, en primer lugar Madrid (2.672 €/m²), seguida de Euskadi¹ (2.424 €/m²), Baleares (2.424 €/m²) y Cataluña (2.037 €/m²).

Estas son también las Comunidades con los precios máximos de las viviendas protegidas más elevados, con la salvedad de la Comunidad Valenciana que, a pesar de encontrarse entre las comunidades con precios de viviendas protegidas más altos, en el caso de la vivienda libre ocupa de los últimos lugares del ranking con 1.232 €/m².

Tanto en el segmento de vivienda nueva como en el de segunda mano, el promedio de las viviendas en Euskadi es de los más altos del Estado junto con Madrid y Baleares.

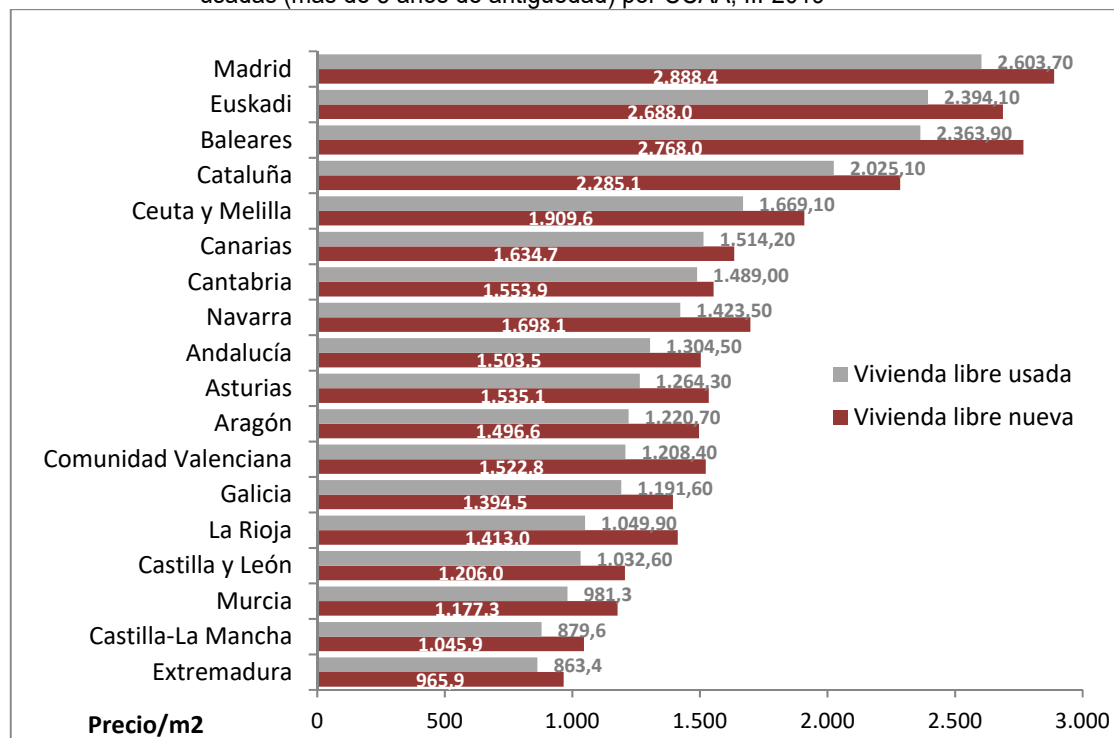
¹ La Estadística del Ministerio recoge valores de tasación de las viviendas, frente a los precios de la Estadística del Gobierno Vasco que son precios de oferta de mercado.

Gráfico 3 Precios por m² de las viviendas libres por CCAA, IV-2019



Fuente: Estadística del Valor tasado de la vivienda. IV-2019. Ministerio de Fomento

Gráfico 4 Precios por m² de las viviendas libres nuevas (hasta 5 años de antigüedad) y usadas (más de 5 años de antigüedad) por CCAA, III-2019

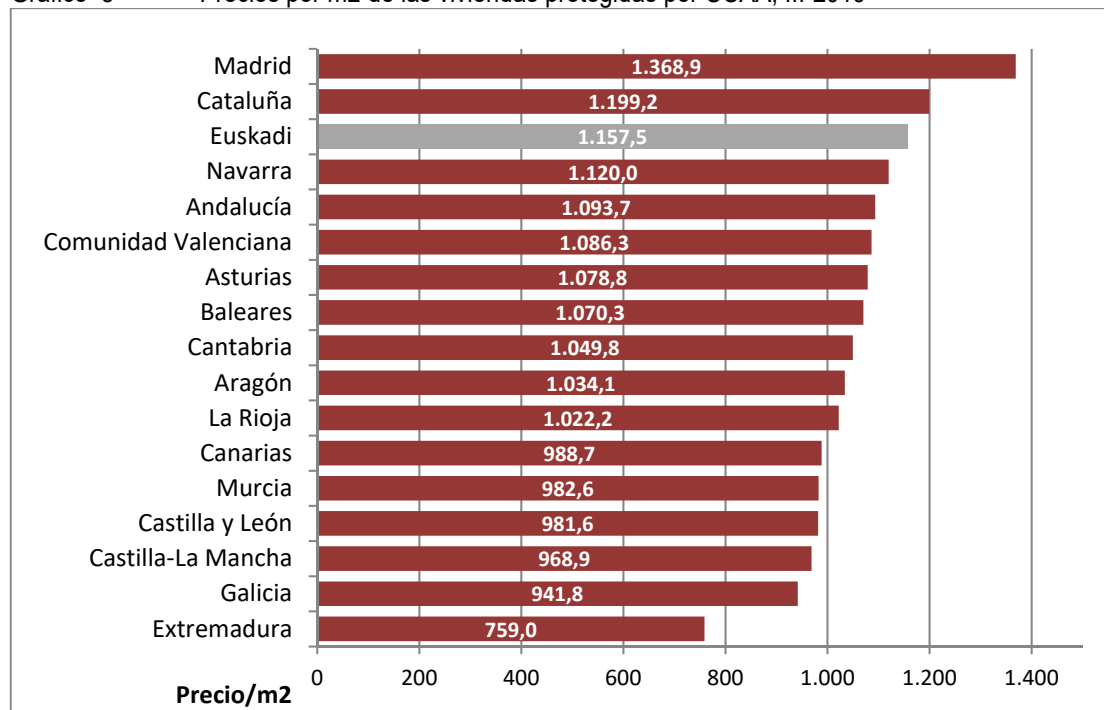


Fuente: Estadística del Valor tasado de la vivienda. III-2019. Ministerio de Fomento

En cuanto a Euskadi, ocupando el segundo puesto en el ranking de precios en el mercado libre, en el segmento protegido, y atendiendo a los precios máximos de venta, se sitúa en el tercer puesto en las viviendas de régimen tasado, en el quinto en las viviendas protegidas de régimen general y en el puesto número 15 en las viviendas protegidas de régimen especial.

No obstante, si se atiende a la comparativa de los precios medios del conjunto de las viviendas protegidas en base a los datos de la Estadística del Ministerio de Fomento sobre los valores tasados de las viviendas protegidas, el País Vasco se sitúa en el tercer lugar del ranking.

Gráfico 5 Precios por m2 de las viviendas protegidas por CCAA, III-2019

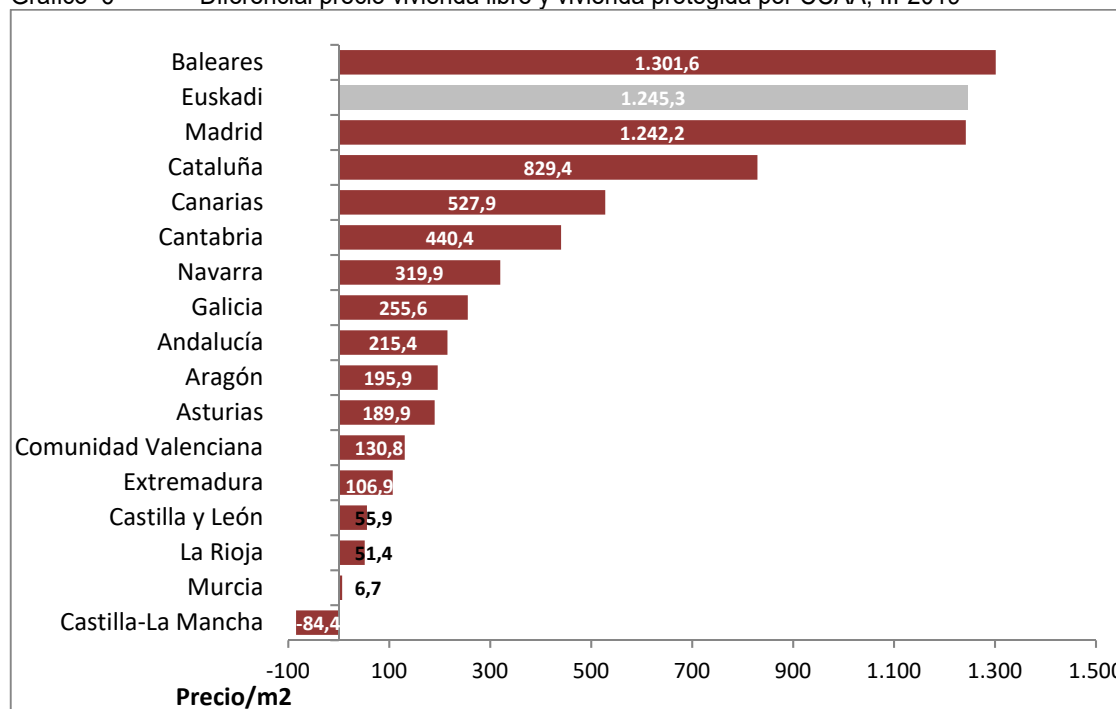


Fuente: Estadística del Valor tasado de la vivienda. III-2019. Ministerio de Fomento

Resulta de interés analizar el diferencial entre el precio de la vivienda libre y la vivienda protegida que, en Euskadi, se cifra en 1.245 €/m². Este diferencial es el segundo más elevado en el ranking de Comunidades Autónomas, por detrás de Baleares (1.302 €/m²). Estas dos comunidades, junto con Madrid, registran unos diferenciales sensiblemente más elevados que el resto de Comunidades Autónomas donde los precios de la vivienda protegida y la libre están más próximos.

En el caso de Castilla y León, La Rioja y Murcia, los precios de ambas tipologías de vivienda son similares. Cabe destacar que en Castilla La Mancha el precio medio de la vivienda protegida es superior al promedio de la vivienda libre.

Gráfico 6 Diferencial precio vivienda libre y vivienda protegida por CCAA, III-2019



Fuente: Estadística del Valor tasado de la vivienda. III-2019. Ministerio de Fomento

Comparativa de las rentas de alquiler de las viviendas por CCAA

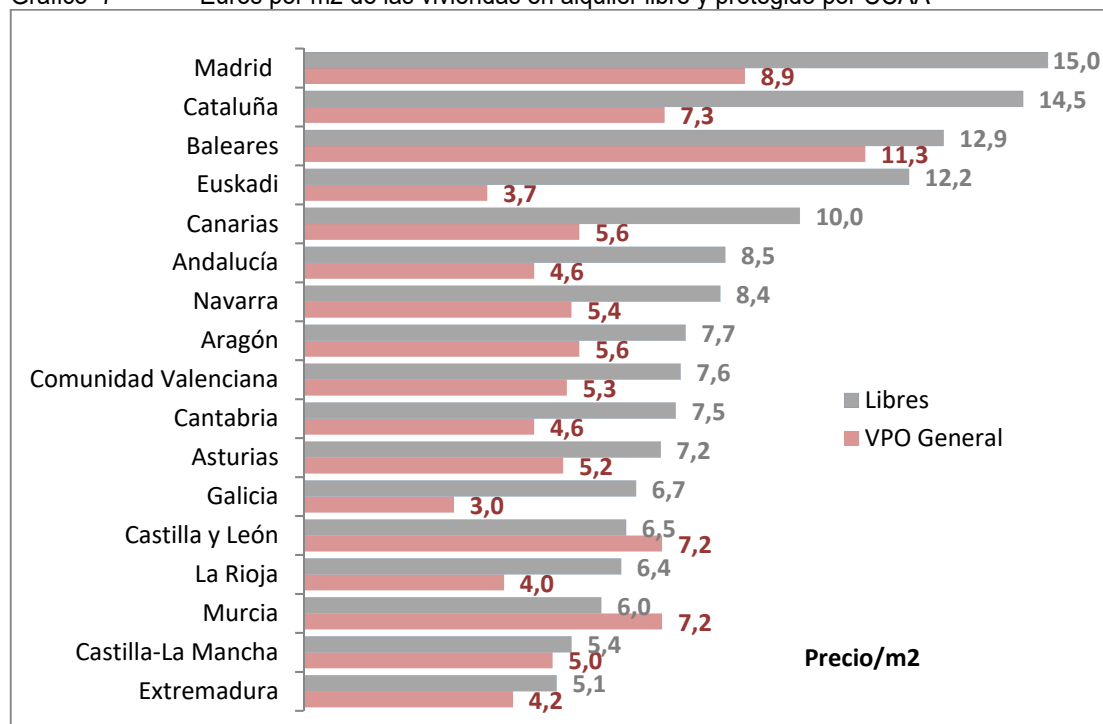
Atendiendo al mercado de alquiler libre, las Comunidades de Madrid (15 €/m² mes), Cataluña (14,5 €/m² mes) y Baleares (12,9 €/m² mes) presentan las rentas medias más elevadas, seguidas por Euskadi, que se sitúa en cuarto lugar de acuerdo con los datos del portal inmobiliario idealista que cifra en 12,2 €/m² la renta media de alquiler mensual (frente a los 10,3 €/m² útil de la Estadística EMA del Gobierno Vasco).

En el extremo opuesto, Murcia (6 €/m²) Castilla La Mancha (5,4 €/m²) y Extremadura (5,1 €/m²) registran las rentas de alquiler más baratas del Estado.

En lo que respecta al mercado protegido, centrando la atención en la vivienda de protección oficial de régimen general, y atendiendo a las diferentes normativas autonómicas, se comprueba que Euskadi y Galicia presentan las rentas de alquiler más bajas.

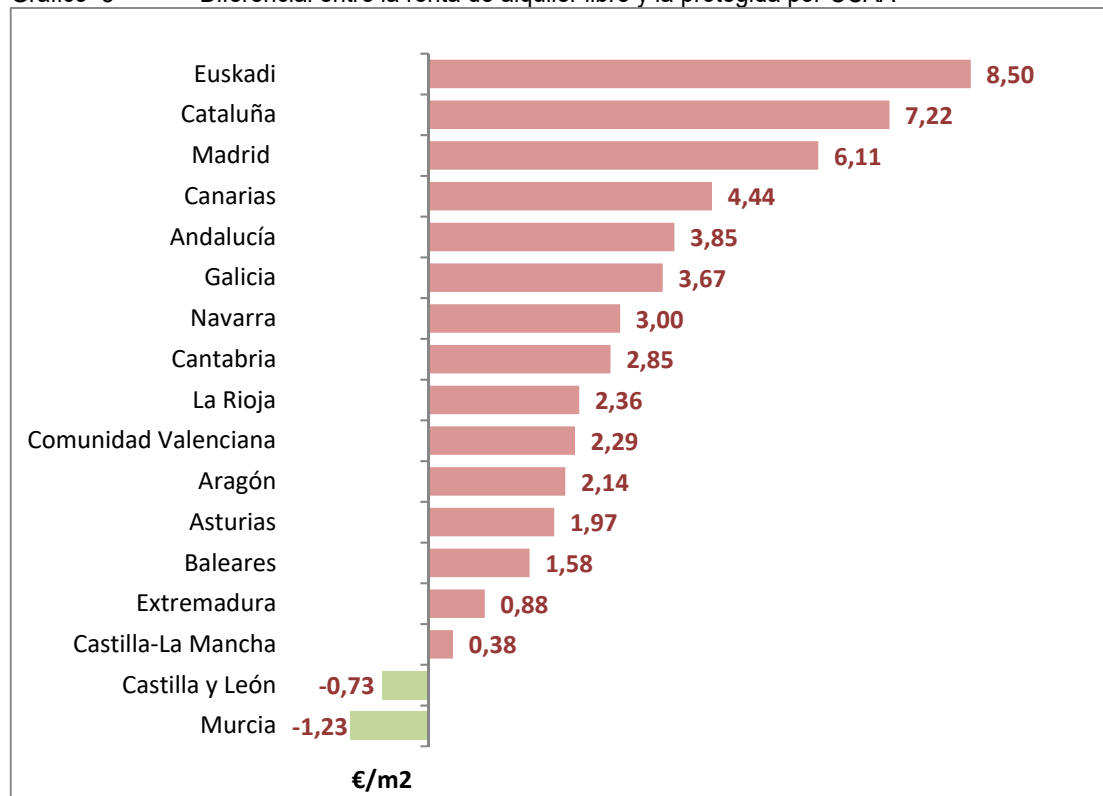
En este caso, el análisis del diferencial de rentas del mercado libre y el mercado protegido, pone de relieve un mayor contraste en el caso de Euskadi, con 8,5 €/m² de diferencia en ambos mercados. Esta diferencia es también elevada en Cataluña (7,2 €/m²) y la Comunidad de Madrid (6,1 €/m²), mientras que en otras Comunidades ambos mercados se encuentran mucho más próximos, comprobándose incluso como en Murcia y en Castilla y León la renta media de las viviendas en alquiler en el mercado libre, son menores que las rentas máximas del mercado protegido.

Gráfico 7 Euros por m2 de las viviendas en alquiler libre y protegido por CCAA



Fuente: Idealista (mercado libre) y normativas autonómicas de vivienda protegida (mercado protegido)

Gráfico 8 Diferencial entre la renta de alquiler libre y la protegida por CCAA



Fuente: Idealista (mercado libre) y normativas autonómicas de vivienda protegida (mercado protegido)