

OFERTA INMOBILIARIA

1^{er} TRIMESTRE DE 1996

Informe

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al primer trimestre de 1996 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los colectivos de promotores con oferta de vivienda en este trimestre (131 encuestas efectivas) y de agentes inmobiliarios (100 encuestas efectivas) de la CAPV, según unas muestras distribuidas territorialmente de acuerdo con el cuadro 1.1.

Cuadro 1.1.

DISTRIBUCION TERRITORIAL DE LAS ENCUESTAS EFECTIVAS REALIZADAS

	PROMOTORES	INMOBILIARIAS
Alava	16	10
Gipuzkoa	62	44
Bizkaia	53	46
CAPV	131	100

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1996.*

La encuesta solicitaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de viviendas, garajes y locales de que disponía en el momento de la encuesta (meses de marzo-abril). En el caso de los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas y en el de los agentes de la propiedad tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluía, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios relativos corresponden a viviendas *colectivas*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.

Desde el punto de vista de evolución temporal, los cuadros recogidos en el informe reflejan las variaciones registradas en la variable observada (nº de viviendas o precios) en relación al valor observado en el mismo trimestre del año anterior.

Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados, su evolución es fruto de la evolución de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios y 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.

En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben entenderse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino la configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.

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 vivienda usada es que se trata de precios *solicitados* que pueden diferir, en ciertos casos de manera acusada, de los efectivamente pagados o consensuados entre las partes de la negociación.

Al igual que en las ediciones anteriores, el Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general al conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie útil y absolutos, presentando los resultados desagregados por Territorios Históricos, al igual que el resto de los capítulos.

El capítulo 3 se centra en la vivienda en venta, ocupándose en primer término de las de nueva construcción y atendiendo tanto a los cambios en las características de las promociones, como en

las de las propias viviendas a la hora de cuantificar la oferta y analizar sus precios. En segundo lugar, se estudian las características de las viviendas usadas en venta.

El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler, mientras que el capítulo 5 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales.

El capítulo 6 detalla la oferta de viviendas en ámbitos espaciales menores, según se acaba de comentar: capitales, las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, los tres Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales.

El capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco a los ojos de los promotores y agentes encuestados, tanto en relación al trimestre precedente como las perspectivas de cara a los próximos.

En el cuadro 1.2. se presenta, a modo de resumen, los principales resultados relativos al mercado libre de la vivienda obtenidos en el pasado trimestre, en el actual y un año antes.

Cuadro 1.2.

RESUMEN DE INDICADORES DE OFERTA DE VIVIENDA. MERCADO LIBRE

	1995	1995	1996
	4º trimestre	1er trimestre	1er trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
. N° viv. en venta	2.673	2.684	3.827
. Precio/m ² * - CAE.....	251	251	250
. Precio/m ² * - Vitoria	253	196	289
. Precio/m ² * - Donostia	369	353	360
. Precio/m ² * - Bilbao.....	281	240	266
. N° promociones con oferta:			
Total	129	107	172
Captada por 1ª vez en el trim.....	14	37	69
2. VIVIENDA USADA			
. N° viv. en venta	8.669	6.554	9.072
. Precio/m ² *	229	224	236
3. VIVIENDA EN ALQUILER.....			
. N° viv	976	1.019	1.070
. Renta/mes*	92	86	90
4. INDICES DEL MERCADO			
. Índice de dinamismo**	23,9	33,2	31,8
. Índice previsión ventas (próx. trim.)**	55,5	59,5	65,1
. Índice previsión precios (a 6 meses)**	60,0	75,0	60,0
. Previsión viv. a iniciar próx. trim.....	1.304	1.059	1.813

(*): Miles de PTA.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NUMERO DE VIVIENDAS

- El número total de **viviendas en oferta** registradas por la encuesta efectuada en el primer trimestre de 1996 asciende a 15.830, lo que supone un 37% más que el volumen detectado hace un año (I-95) y un 15% más que hace tres meses, lo que denota en principio un importante incremento de la oferta¹.
- Las **viviendas en venta** representan el 93% de la oferta total, ascendiendo a 14.760 unidades, de las cuales 5.688 (un 39%) son nuevas y 9.072 (el 61% restante) usadas, proporciones similares a las de hace un año.
- La **evolución** respecto a la situación en el mismo trimestre del año anterior refleja incrementos fuertes y proporcionalmente similares (+40% aprox.) tanto del volumen de vivienda nueva en venta (+1.600 unidades, de las cuales 500 viviendas protegidas y 1.100 libres) como de vivienda usada (+2.400 viviendas): Esto pone de manifiesto la interrelación en el nivel de dinamismo de ambos mercados.
- A nivel de **Territorios**, resulta que el citado incremento en el volumen ofertado es particularmente fuerte en Alava, tanto para las viviendas nuevas como para las usadas, cosa que ya sucedía hace tres meses.
- Por su parte, las oferta de viviendas captadas en Bizkaia y, sobre todo, en Gipuzkoa experimentan crecimientos más moderados, aunque también importantes.

¹Una parte de este incremento puede estar explicada por la mejora en la cobertura de la oferta de vivienda nueva, derivada de cambios metodológicos en la encuesta a promotores, por lo que es difícil determinar con precisión la medida exacta del aumento real de la oferta (por aumento de la actividad constructora).

- Atendiendo a la **vivienda nueva en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 3.827 viviendas libres frente a 1.861 protegidas (englobando VPO y sociales).
- Territorialmente, la oferta de **viviendas protegidas** (51% corresponde a Bizkaia, el 39% a Gipuzkoa y el 10% restante a Alava) presenta un aumento interanual en los tres casos, aunque menos significativo en el territorio guipuzcoano que en los otros.
- Las viviendas en oferta de **alquiler**² (1.070 unidades) se mantienen en un volumen similar al de hace un año, con lo que su peso relativo en el total continúa disminuyendo (6,7%).

Cuadro 2.1.

EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA EN LA CAPV

		TOTAL	VENTA				ALQUILER	
			TOTAL VENTA	NUEVA				USADA
				Total	P.O/Sociales	Libres		
1994	Media	12.778	11.750	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Media	12.668	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1995	I	11.544	10.525	3.971	1.287	2.684	6.554	1.019
	II	11.843	10.885	3.800	1.333	2.467	7.085	958
	III	13.581	12.589	4.313	1.264	3.049	8.276	992
	IV	13.702	12.726	4.057	1.384	2.673	8.669	976
1996	I	15.830	14.760	5.688	1.861	3.827	9.072	1.070

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

² Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal. No se incluye la oferta de alquiler directamente entre particulares.

Cuadro 2.2.**VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava.....	2.569	2.421	586	179	407	1.835	148
Gipuzkoa	4.985	4.691	2.452	727	1.725	2.239	294
Bizkaia	8.276	7.648	2.650	955	1.695	4.998	628
CAPV	15.830	14.760	5.688	1.861	3.827	9.072	1.070

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

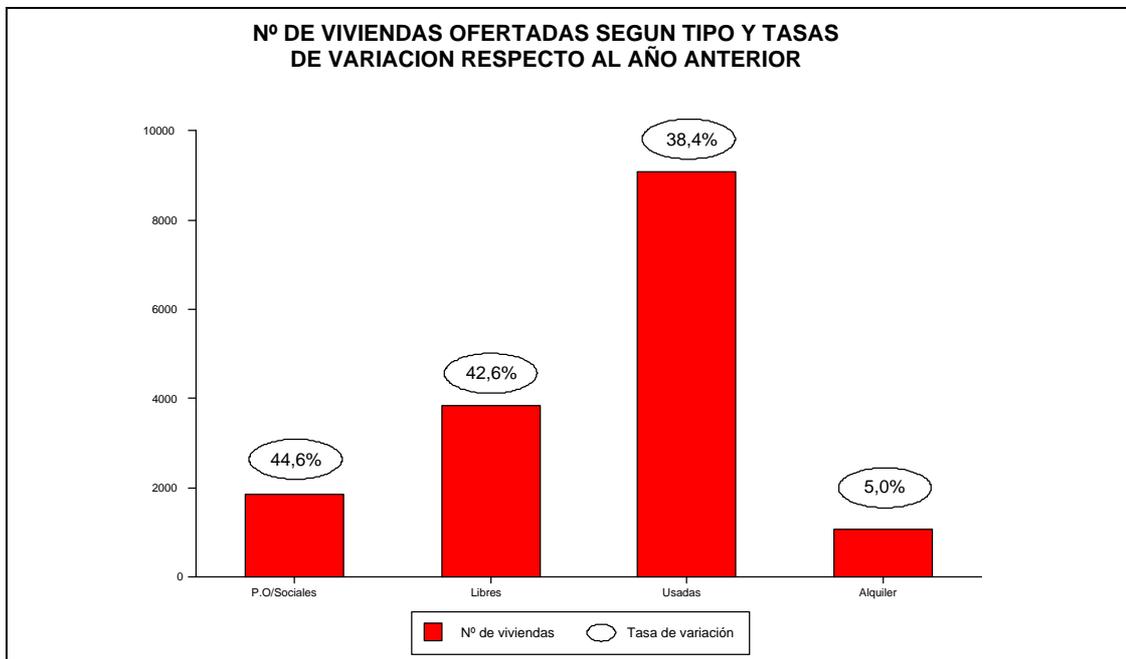
Cuadro 2.3.**TASA DE VARIACION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)***

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava.....	85,5	88,7	147,3	86,5	188,7	75,4	45,1
Gipuzkoa	17,4	21,2	31,2	19,8	36,7	11,8	-21,4
Bizkaia	40,0	42,4	42,1	63,5	32,3	42,6	15,7
CAPV	37,1	40,2	43,2	44,6	42,6	38,4	5,0

(*): Variación del número de viviendas respecto a la cifra correspondiente al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 2.1.



2.2. PRECIOS Y RENTAS

- El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas) en la CAE en el primer trimestre de 1996 alcanza las 240.000 PTA, cifra un 3,6% superior a la obtenida hace ahora un año.
- Ahora bien, atendiendo de manera diferenciada a la evolución de precios de las viviendas libres **nuevas y usadas**, se observa que mientras las primeras mantienen un precio medio (250.000 PTA/m²) muy cercano al del primer trimestre de 1995 (prácticamente al de todo el año pasado), las usadas marcan una línea de cierto aumento (236.000 PTA/m², +5,4%).
- Por **Territorios**, lo más reseñable resulta el incremento registrado en los precios de las viviendas nuevas de Alava, cuya media alcanza las 276.000 PTA/m², por encima incluso del precio medio en Gipuzkoa (253.000 PTA/m²), que se modera en comparación con el

mismo trimestre del año precedente. La explicación habría que buscarla, por un lado, en un elevado nivel de precios en el amplio número de nuevas viviendas registradas por la encuesta este trimestre en el territorio alavés (Vitoria fundamentalmente) y, por otro, en la menor concentración en Donostia de la oferta de vivienda nueva en Gipuzkoa.

- Por su parte las viviendas usadas mantienen sus precios en Gipuzkoa (279.000 PTA/m²)³ y crecen más moderadamente que las nuevas en Alava (258.000 PTA/m²). En Bizkaia los precios medios aumentan de manera similar (+9%), tanto en las viviendas nuevas (240.000 PTA/m²), como en las usadas (209.000 PTA/m²).

Cuadro 2.4.

EVOLUCION DE LOS PRECIOS* POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA PARA LA CAPV

		TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
			P.O./Sociales	Libres	
1994	Media	215	107	211	222
1995	Media	231	117	249	225
1995	I	232	110	251	224
	II	226	113	250	218
	III	232	126	242	228
	IV	234	118	251	229
1996	I	240	122	250	236

(*): Miles de PTA/m².

(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

³El hecho de que en Gipuzkoa el precio medio de las viviendas usadas supere al de las nuevas responde en realidad a la mayor concentración relativa de aquéllas en la capital (60% frente a 34%), en donde los precios son muy superiores a los de la provincia (ver capítulo 6).

Cuadro 2.5.

**PRECIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA
POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
		P.O./Sociales	Libres	
Alava	261	108	276	258
Gipuzkoa	268	138	253	279
Bizkaia	217	112	240	209
CAPV	240	122	250	236

(*): Miles de PTA/m².

(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Cuadro 2.6.

**TASA DE VARIACION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO
DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (±%)***

	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
		P.O./Sociales	Libres	
Alava	15,4	33,3	62,4	10,3
Gipuzkoa	-5,4	10,4	-12,5	0,0
Bizkaia	9,1	10,9	9,1	9,4
CAPV	3,6	10,9	-0,4	5,4

(*): Variación de los precios/m² respecto de los correspondientes al mismo trimestre del año anterior.

(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 2.2.

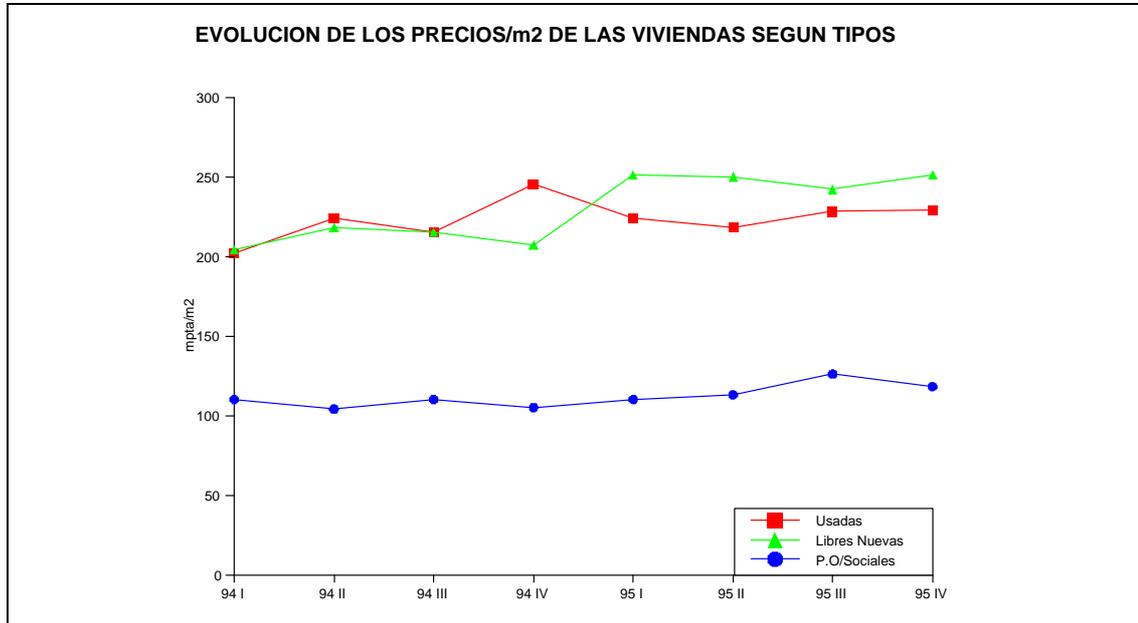


Gráfico 2.3.

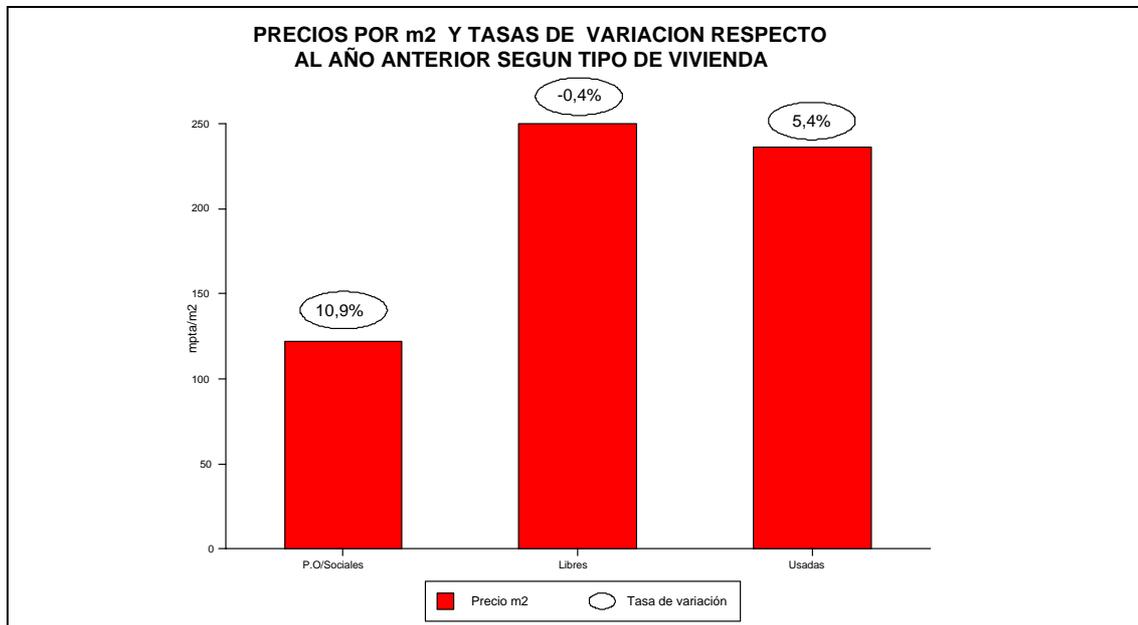
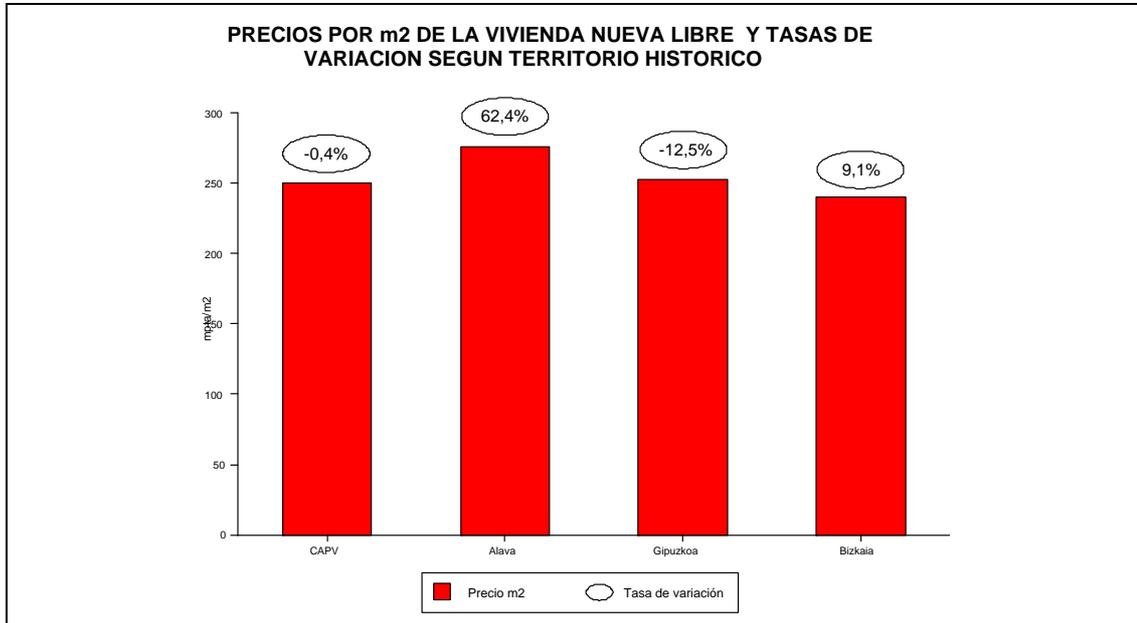


Gráfico 2.4.



- El precio medio de las **viviendas protegidas** se sitúa en la cifra de 122.000 PTA/m², con un aumento del +11% en relación a los niveles de 1995.
- En cuanto al **precio medio por vivienda** resulta una cifra de 21,6 millones de pesetas para el mercado libre (considerando tanto viviendas nuevas como usadas) y de 9,2 millones para la vivienda protegida.
- Comparando el precio de la nueva libre con el que corresponde a la de segunda mano, se obtienen respectivamente unas medias de 22,2 millones (-1,3% respecto a un año antes) y de 21,4 millones (+2,4%).
- El mayor precio por m2 de las viviendas nuevas alavesas no impide que los precios por vivienda sean siendo superiores en Gipuzkoa (23,4 millones frente a 22,5), merced a una mayor superficie útil media de las viviendas.

- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 90.000 pesetas mensuales, un 4,7% superior al nivel observado en el primer trimestre de 1995. Los resultados por territorios otorgan el máximo a Alava (96.000 PTA/mes), aunque con tendencia a disminuir.

Cuadro 2.7.

EVOLUCION DE PRECIOS* Y RENTAS POR VIVIENDA PARA LA CAPV**

		TOTAL LIBRE***	NUEVA		USADA	ALQUILER LIBRES
			P.O./Sociales	Libres		
1994	Media	19,0	8,0	20,0	19,0	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1995	I	21,4	7,8	22,5	20,9	86
	II	21,2	7,8	23,4	20,5	88
	III	21,6	8,7	22,0	21,4	92
	IV	21,6	8,2	22,9	21,2	90
1996	I	21,6	9,2	22,2	21,4	90

(*): Millones de PTA.

(**): Miles de PTA/mes.

(***): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Cuadro 2.8.

PRECIOS* Y RENTAS POR VIVIENDA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE***	NUEVA		USADA	ALQUIL. LIBRES
		P.O./Sociales	Libres		
Alava	22,7	8,4	22,5	22,8	96
Gipuzkoa	25,5	10,7	23,4	27,1	92
Bizkaia	19,1	8,3	20,9	18,5	88
CAPV	21,6	9,2	22,2	21,4	90

(*): Millones de PTA.

(**): Miles de PTA/mes.

(***): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Cuadro 2.9.

**TASA DE VARIACION DE PRECIOS Y RENTAS POR VIVIENDA
POR TERRITORIOS HISTORICOS (\pm %)***

	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA	ALQUIL. LIBRES
		P.O./Sociales	Libres		
Alava	1,6	29,2	31,6	-1,3	-5,9
Gipuzkoa	-4,7	27,4	-11,7	0,7	4,5
Bizkaia	8,8	13,7	9,4	8,8	7,3
CAPV	1,3	17,9	-1,3	2,4	4,7

(*): Variación de los precios y rentas respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.

(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1º trimestre 1996.*

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁴

- El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al primer trimestre de 1996 ha sido de 195 (un 95% más que en el primer trimestre de 1995) englobando en su conjunto 8.846 viviendas. De ese total, 79 promociones son nuevas (no registradas anteriormente) e incluyen (en venta o vendidas) 3.060 viviendas (35% del total).

- Un 88% de las promociones detectadas corresponden al régimen libre (172), un 9% son de protección oficial (18) y el 3% restante son promociones sociales (6). En todos los tipos aumenta significativamente el número de promociones respecto a trimestres anteriores.

- El **tamaño medio** de la promoción es de 45 viviendas. El ratio obtenido es de 37 para las libres mientras que para las de tipo protegido es de 106 viviendas/promoción, (126 las de Protección Oficial y 35 las Sociales). Atendiendo a las promociones detectadas por vez primera en este trimestre, son destacables 10 promociones protegidas que engloban en su conjunto 882 viviendas.

⁴ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la *promoción* como unidad básica de referencia. Se trata de las promociones de viviendas ofertadas directamente por el promotor.

- Del total de promociones captadas, solamente 4 constituyen la **rehabilitación** de viviendas preexistentes siendo las restantes promociones de vivienda nueva en sentido estricto. Las mencionadas promociones de rehabilitación incluyen 26 viviendas en oferta, lo que les configura como un segmento minoritario del mercado.

Cuadro 3.1.

**CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES CON VIVIENDAS
EN OFERTA DIRECTA POR LOS PROMOTORES**

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones.....	195	79
Libres	172	69
P.O./Sociales.....	23	10
Nº viv. incluidas en las promociones	8.846	3.060
Libres	6.402	2.178
P.O./Sociales.....	2.444	882
Tamaño medio promociones (nºviv.)....	45	39
Libres	37	32
P.O./Sociales.....	106	88

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

- Desde el punto de vista de la **fase de construcción** de las promociones con viviendas en oferta, 43 están terminadas, 132 en construcción y las 20 restantes en fase de proyecto, lo que refleja un aumento importante de las que se encuentran en proceso de edificación.
- En relación al **acabado** de las viviendas, las promociones de estándar "alto/lujo" representan el 54% (41% y 13% respectivamente), las de tipo "normal" absorben un 45,6% mientras que las promociones calificadas como de nivel "bajo" no llegan a suponer el 1%.
- Centrando la atención en las promociones libres, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** revela que del total de viviendas incluidas en las mismas el 38% está en venta. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas en venta

comercializadas directamente por los promotores asciende a 2.445 unidades. De este total, más de la mitad corresponde a nuevas promociones registradas este trimestre.

- Dejando a un lado estas últimas y efectuando un seguimiento a las viviendas libres recogidas con anterioridad resulta que, a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 30% de las viviendas que se encontraban en venta en diciembre de 1995, lo que supone un aumento significativo respecto de lo observado en el trimestre precedente.

Cuadro 3.2.

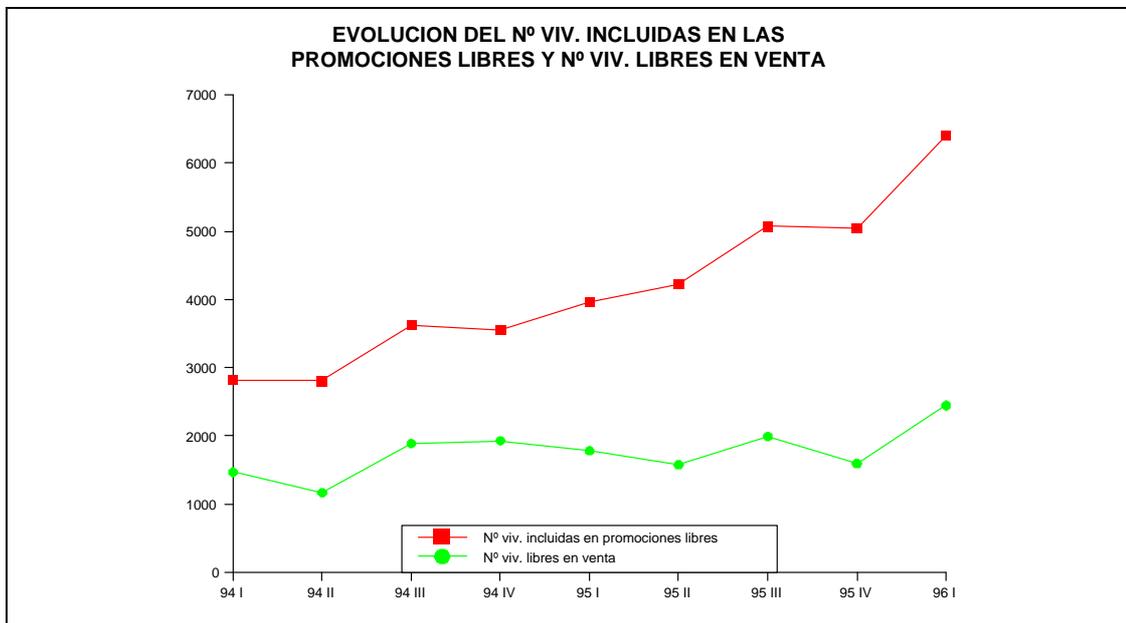
EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN PROMOCIONES DE REGIMEN LIBRE*

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	% VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994 (Media anual)		3.199	1.612	50,0
1995 (Media anual)		4.573	1.734	38,0
1995	I			
	II	3.959	1.778	44,9
	III	4.216	1.574	37,4
	IV	5.071	1.992	39,3
1996		5.044	1.591	31,6
	I	6.402	2.445	38,2

(*) : Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 3.1.



3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- El **número total de viviendas nuevas en venta** según la encuesta del primer trimestre de 1996 es de 5.688. De este total 4.306 son vendidas directamente por el promotor (2.445 libres y 1.861 protegidas), mientras que la venta de las restantes 1.382 (un 24% del total) se efectúa mediante inmobiliarias o comercializadoras.
- Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 67% libres, 30% de protección oficial y el 3% restante sociales.
- El volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas ha aumentado de forma muy acusada respecto al primer trimestre del año 1995, concretamente en un +43%. Este incremento resulta ser prácticamente el mismo en el segmento protegido y libre.

- Por **Territorios**, el mayor aumento en el volumen de vivienda en ambos segmentos, libre y protegido, se localiza en Alava, si bien es mucho más acusado en el primer caso⁵. En efecto, es en el territorio alavés donde se registra el mayor índice de renovación de la oferta libre, esto es, la mayor proporción de viviendas en oferta captadas por vez primera en este trimestre que llega a suponer el 64% del total mientras que en Gipuzkoa es del 48% y en Bizkaia del 32%.
- En cuanto a la distribución de las respectivas ofertas territoriales según los distintos regímenes de promoción, se constata un mayor peso relativo de las viviendas protegidas en Bizkaia en relación a los otros dos territorios.
- Aunque se mantiene el predominio de comercialización de las viviendas en **fase de construcción** resulta especialmente reseñable el aumento del peso de las viviendas ofertadas en fase de proyecto, lo que apuntaría a una dinamización de la actividad. Así, las viviendas en venta todavía en construcción suponen el 78% del total pero se capta un 15% todavía sin iniciar, por solamente un 7% ya terminadas.
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 7% son unifamiliares o adosadas, proporción similar a la del año anterior.
- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 85 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 69 m² mientras que en el caso de las libres es de 89 m², con un mínimo de 82 m² (Alava) y un máximo de 94 m² (Gipuzkoa).

⁵No obstante, tal como ya se ha señalado en el capítulo 2, la mejora metodológica en la cobertura de la muestra de promotores incide de modo importante en los incrementos observados.

Cuadro 3.3.

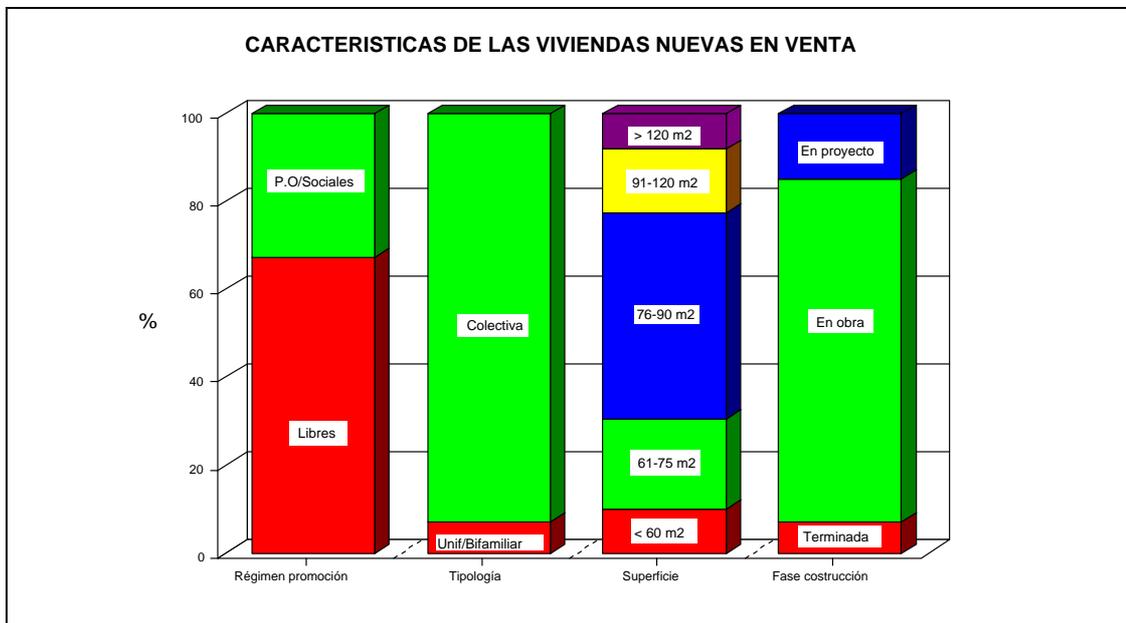
CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	5.688	100,0	100,0	100,0	100,0
REGIMEN PROMOCION					
Libres	3.827	67,3	69,5	70,4	64,0
P.O./Sociales	1.861	32,7	30,5	29,6	36,0
TIPOLOGIA*					
Unif./Bifamiliar	310	7,2	2,0	7,3	8,0
Colectiva.....	3.996	92,8	98,0	92,7	92,0
SUPERFICIE					
< 60 m ²	569	10,0	2,6	7,5	13,9
61-75 m ²	1.167	20,5	28,2	11,4	27,3
76-90 m ²	2.669	46,9	56,7	52,8	39,3
91-120 m ²	829	14,6	11,1	19,3	11,0
> 120 m ²	454	8,0	1,5	9,0	8,5
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada.....	309	7,2	6,0	7,9	6,8
En obra	3.363	78,1	94,0	66,2	85,9
En proyecto	634	14,7	-	25,9	7,3

(*): No se incluye información sobre viviendas procedentes de promotores comercializadas en agencias inmobiliarias.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 3.2.



3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios⁶

- El **precio medio por metro cuadrado útil** para la **vivienda nueva libre** a nivel de la CAPV es de 250.000 pesetas, lo que supone el práctico mantenimiento de los precios corrientes observados el primer trimestre de 1995 (251.000 PTA/m²). Sin embargo, es el resultado de variaciones territoriales muy divergentes que se traducen en un incremento muy fuerte de los precios alaveses, asociado fundamentalmente a la importancia de nuevas viviendas en venta captadas en este trimestre (localizadas fundamentalmente en la capital).
- En cuanto a la vivienda protegida, su precio medio por metro cuadrado es de 122.000 pesetas. Este valor medio responde, no obstante, a la agregación de precios muy

⁶ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, han sido calculados efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

divergentes: 126.000 PTA/m² en el caso de viviendas de protección oficial y 86.000 PTA/m² en el de las sociales. Comparativamente con el año anterior, las primeras registran un aumento del +0,8% mientras que en el caso de las sociales es de +10%.

- El **precio medio** por vivienda nueva libre obtenido en el primer trimestre de 1996 es de 22 millones de pesetas mientras que el de la vivienda protegida es de 9,2 millones. Teniendo en cuenta los correspondientes pesos específicos de uno y otro tipo de vivienda, la oferta agregada ofrece un precio medio global de 17,9 millones de pesetas.
- Atendiendo a la distribución de precios, una vez más, se observa el carácter disjunto de las estructuras de precios del segmento libre y protegido: 92% de las viviendas protegidas se ofertan a menos de 12 millones frente al 7% de las libres.
- Centrando la atención en la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas en cada Territorio Histórico, cabe resaltar la fuerte concentración en Alava de viviendas en el tramo de 20 a 25 millones (46%) y la minoritaria presencia de oferta de pisos del segmento "intermedio" (en torno a los 15 millones); frente a ésto, la dispersión de precios es mayor en Gipuzkoa y Bizkaia, pero en ambos existe una oferta destacable de pisos de entre 12 y 16 millones (más del 20%), si bien se mantiene el mayor peso de viviendas del segmento alto de precios en Gipuzkoa.

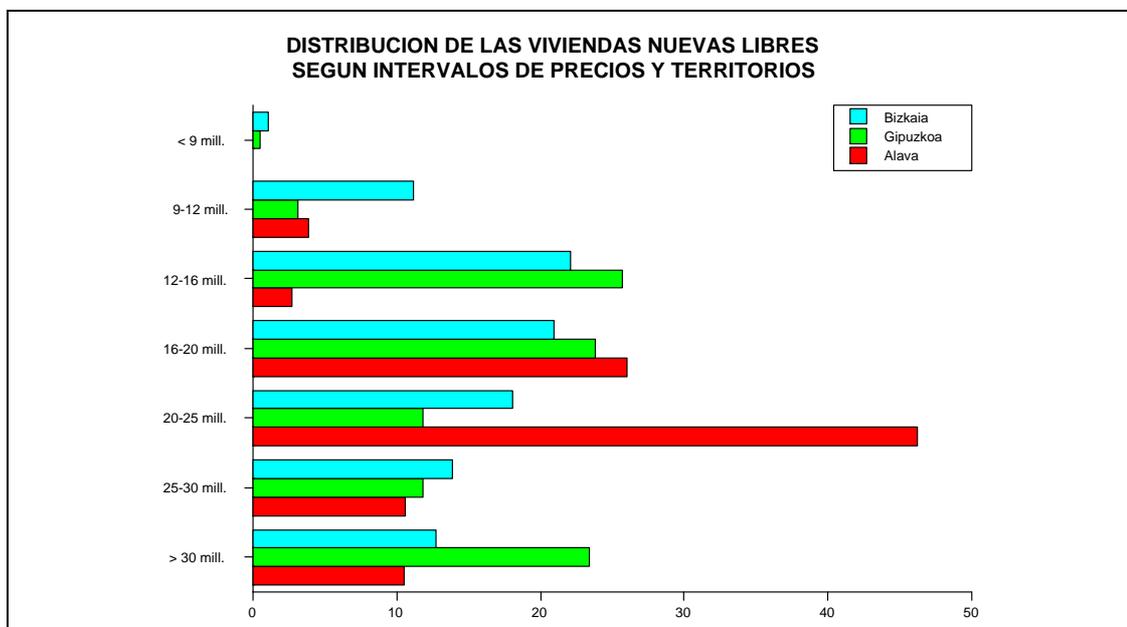
Cuadro 3.4.

DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA
SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS

	CAPV			VIVIENDAS LIBRES		
	Total	Libres	P.O./Sociales	Alava	Gipuzkoa	Bizkaia
< 9 millones	14,4	0,7	42,5	-	0,5	1,1
9 hasta 12 mill.....	20,8	6,8	49,8	3,9	3,1	11,2
12 hasta 16 mill.....	17,0	21,7	7,4	2,7	25,7	22,1
16 hasta 20 mill.....	15,4	22,8	0,3	26,0	23,8	20,9
20 hasta 25 mill.....	12,3	18,2	0,1	46,2	11,8	18,1
25 hasta 30 mill.....	8,5	12,6	-	10,6	11,8	13,9
30 hasta 50 mill.....	10,1	15,1	-	10,3	20,6	10,6
50 mill. y más	1,5	2,2	-	0,2	2,8	2,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 3.3.



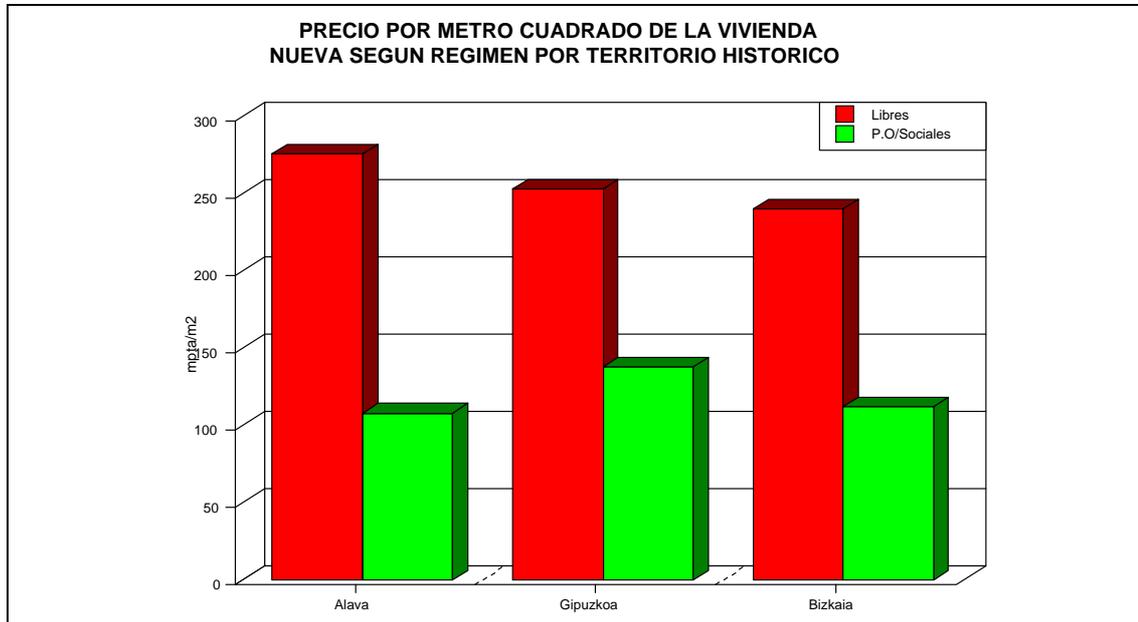
Cuadro 3.5.

PRECIOS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

	PRECIO MEDIO/VIVIENDA (millones de pesetas)			PRECIO/m ² (miles de pesetas)		
	P.O./Sociales	Libres	Total	P.O./Sociales	Libres	Total
Alava.....	8,4	22,5	18,2	108	276	225
Gipuzkoa.....	10,7	23,4	19,6	138	253	219
Bizkaia.....	8,3	20,9	16,4	112	240	194
CAPV.....	9,2	22,2	17,9	122	250	208

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 3.4.



- Diferenciando las **viviendas según sus características**, se obtienen precios máximos para las de tipo colectivo (239.000 PTA/m²), para aquéllas cuyo acabado es de lujo (276.000 PTA/m² frente a 183.000 PTA/m² para las de acabado "bajo) y, por último, para las de menos de 75 m² (268.000 PTA/m²).

Cuadro 3.6.

PRECIOS POR METRO CUADRADO SEGUN CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS

	CAPV (mpta)		
	P.O./Sociales	Libres	Total
TIPO DE EDIFICACION			
Uni/Bifamiliar	128	177	161
Colectiva.....	122	239	188
ACABADO*			
Lujo.....	-	276	276
Alto	-	243	243
Normal.....	122	208	152
Bajo.....	-	183	183
SUPERFICIE UTIL			
< 60 m ²	128	266	202
61-75 m ²	117	268	198
76-90 m ²	123	234	190
91-120 m ²	179	255	254
> 120 m ²	162	229	229

(*): No se incluye información sobre viviendas procedentes de promotores comercializadas en agencias inmobiliarias.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA

3.2.1. Cuantificación y características

- El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta del primer trimestre de 1996 es de 9.072, constituyendo el máximo observado hasta la fecha desde que comenzó a elaborarse la estadística de oferta inmobiliaria. Ello supone un fuerte incremento respecto del volumen registrado hace un año (+38%). Este aumento, paralelo al observado en el mercado de vivienda nueva (en particular de régimen libre), puede ser una consecuencia lógica del proceso: la construcción y venta de pisos nuevos lleva aparejado, en mayor o menor medida, la puesta en el mercado de vivienda usada perteneciente a individuos o familias que cambian a otra mejor.

- **Geográficamente**, Alava concentra el 20% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 25% y Bizkaia el 55%.
- En términos absolutos, los tres territorios experimentan un aumento en su oferta pero es en Alava donde éste es particularmente importante; Bizkaia también participa de un incremento acusado si bien éste resulta ser muy inferior al alavés.
- Atendiendo a la **tipología** de la edificación se observa, una vez más, la estabilidad de la distribución de las viviendas en unifamiliares/bifamiliares y colectivas, siendo las proporciones respectivas de 3% y 97% en el presente trimestre.
- La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 91 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 86 m² lo que significa 8 y 10 m² menos que el promedio de Alava y Gipuzkoa respectivamente. En consonancia con ello, la proporción de pisos de menos de 60 m² es en Bizkaia el doble de la de Alava y Bizkaia (34% frente al 12% y 14% respectivamente).

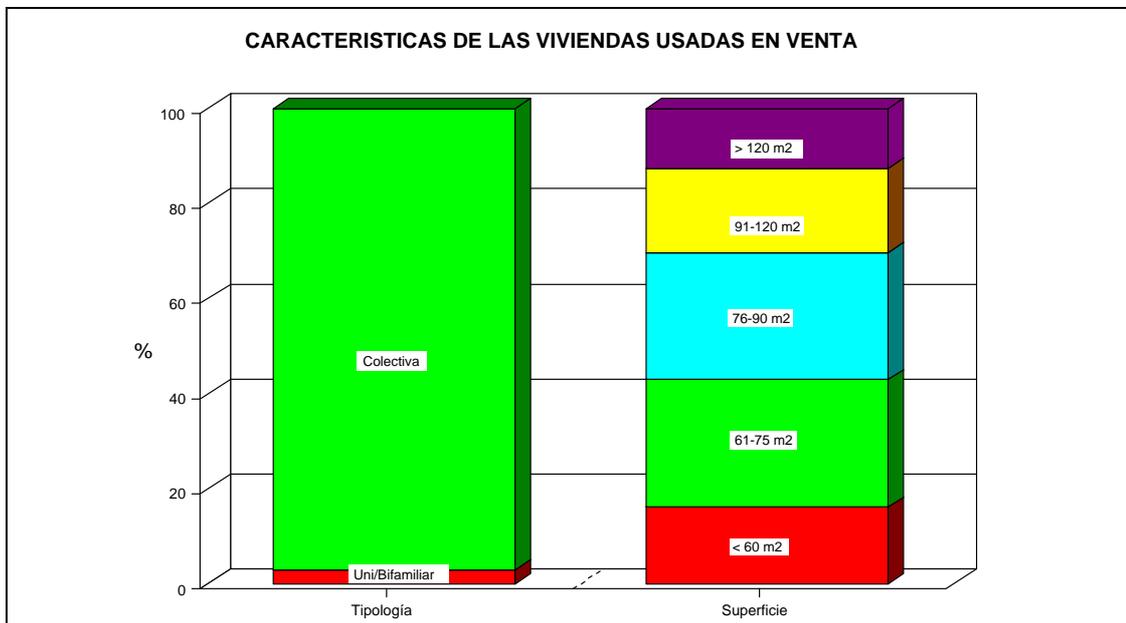
Cuadro 3.7.

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	9.072	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Uni/Bifamiliar	272	3,0	3,2	5,8	1,7
Colectiva.....	8.800	97,0	96,8	94,2	98,3
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	1.510	16,0	12,1	14,2	33,5
61-75 m ²	2.418	26,7	23,8	21,9	16,9
76-90 m ²	2.412	26,6	32,6	23,0	17,8
91-120 m ²	1.599	17,6	19,2	19,9	15,5
> 120 m ²	1.133	12,5	10,7	21,0	16,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 3.5.



3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta⁷

- El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 236.000 pesetas, esto es, un +5% superior al precio observado en el primer trimestre del año precedente (224.000 PTA/m²).
- Por territorios, el valor medio en Gipuzkoa asciende a 279.000 PTA/m², en Alava es de 258.000 PTA/m², detentando Bizkaia el mínimo de 209.000 PTA/m². Como se ha mencionado en anteriores informes, las diferencias territoriales están influenciadas, en parte, por los distintos pesos relativos de la oferta situada en las respectivas capitales, y también por la composición de la oferta de cada capital según zonas.

⁷ Hay que tener en cuenta que los precios finales pagados por el comprador de la vivienda vendida mediante agencia inmobiliaria suelen ser, por términos medio, entre un 10% y un 15% inferiores a los inicialmente establecidos.

- En lo que respecta al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 21,4 millones de pesetas ascendiendo en Gipuzkoa a 27,1 millones, en Alava a 22,8 y en Bizkaia a 18,5.
- La distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios permite comprobar que la oferta de pisos de menos de 12 millones en Bizkaia supone casi una tercera parte del total mientras que en Gipuzkoa representa menos de un 15%. En el caso de Alava este porcentaje es todavía menor (7%) pero este resultado puede estar determinado en gran parte por la sobrerrepresentación de la capital en comparación con Gipuzkoa y Bizkaia.

Cuadro 3.8.

PRECIOS Y DISTRIBUCION SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA

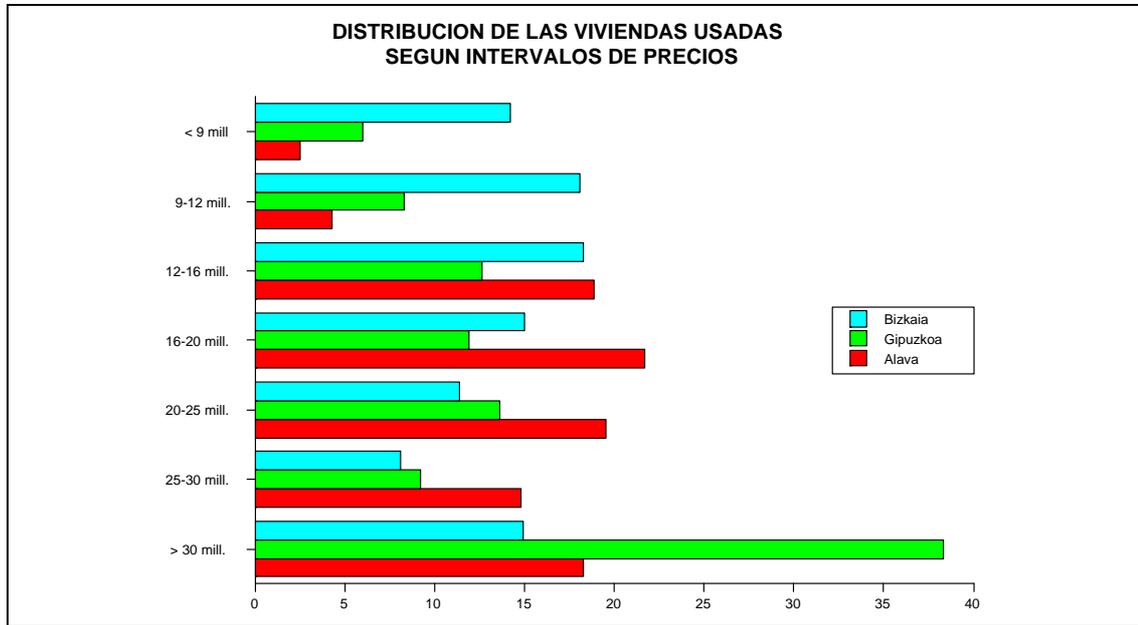
	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	%	%	%	%
DISTRIBUCION				
< 9 millones	10,0	2,5	6,0	14,2
9 hasta 12 millones	13,2	4,3	8,3	18,1
12 hasta 16 millones	17,4	18,9	12,6	18,3
16 hasta 20 millones	15,9	21,7	11,9	15,0
20 hasta 25 millones	14,0	19,5	13,6	11,4
25 hasta 30 millones	10,0	14,8	9,2	8,1
> 30 millones	19,6	18,3	38,3	14,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
Precio/m ² medio *	236	258	279	209
Precio/vivienda **	21,4	22,8	27,1	18,5

(*): Miles de PTA.

(**): Millones de PTA.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 3.6



Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- El **número** de viviendas en alquiler destinadas a residencia principal captado en la encuesta efectuada en el primer trimestre de 1996 es de 1.070 unidades, lo que denota una gran estabilidad a lo largo del tiempo. La totalidad de esta oferta es de viviendas usadas y proviene de particulares (con la intermediación de los APIs).

- La **distribución territorial** de las viviendas en alquiler detectadas es la siguiente: un 14% se localiza en Alava, un 27% en Gipuzkoa y el 59% restante en Bizkaia. Si se compara el reparto territorial de las viviendas en alquiler con el de las viviendas usadas se constata una menor dotación relativa en Alava.

- Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad se ubican en edificios colectivos y su distribución respecto al **tamaño** es muy similar a la del año anterior, con más de la mitad situadas en el intervalo de entre 61 y 90 m² de superficie útil, un 30% por encima de ese tamaño y algo menos de un 20% por debajo.

- La **renta mensual** media observada en el conjunto de viviendas (**libres**) ofertadas se eleva a 90.000 PTA lo que supone un aumento de casi un 5% sobre la media obtenida hace ahora un año, aunque es algo inferior a la del trimestre pasado. Por territorios, las rentas se mueven entre un máximo de 96.000 PTA en Alava y un mínimo de 88.000 PTA/m² en Bizkaia. Se aprecia, por tanto, un evolución bastante estable en las rentas y unas diferencias territoriales más moderadas que en los precios de venta.

Cuadro 4.1.**CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER**

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	1.070	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE					
< 60 m ²	181	16,9	14,9	17,3	17,2
61-75 m ²	245	22,9	10,1	18,4	28,0
76-90 m ²	327	30,6	33,1	36,1	27,4
91-120 m ²	181	16,9	29,1	20,1	12,6
> 120 m ²	136	12,7	12,8	8,2	14,8
RENTA MENSUAL.....					
Hasta 25.000 PTA.	2	0,2	0,0	0,3	0,2
25.001-40.000 PTA.....	15	1,4	0,0	4,1	0,5
40.001 a 75.000 PTA	335	31,3	20,3	35,4	32,0
75.001 a 100.000 PTA	431	40,3	45,3	32,7	42,7
Más de 100.000 PTA	287	26,8	34,5	27,6	24,7
Renta media * (m/PTA.).....	90		96	92	88

(*) Vivienda libres

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Capítulo 5

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

5.1. OFERTA DE GARAJES

- La **oferta total de garajes** registrada en el primer trimestre de 1996 se cifra en 12.214 plazas, aproximadamente un 40% más que hace un año, incremento proporcional al del número de viviendas registradas por la encuesta este trimestre.
- El absoluto predominio del régimen de venta (11.718 plazas) frente al de alquiler (496 plazas) en la oferta captada de promotores y agentes inmobiliarios sigue manteniéndose constante. En ello incide, sin duda, el predominio del mercado informal entre particular en el caso del alquiler.
- Los **precios de venta** de los garajes se sitúan en promedio en 1,9 millones de pesetas lo que pone de manifiesto el mantenimiento de los valores observados en el año precedente (+1,6%).
- No así en el caso de Alava, donde el precio medio crece significativamente (+10%). No obstante, los precios más caros corresponden a Gipuzkoa (2,2 millones PTA).
- La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 11.000 pesetas (idéntica a la del primer trimestre del 95). Por territorios varía entre 9.000 PTA/mes en Alava y 13.000 PTA/mes en Gipuzkoa.

Cuadro 5.1.

OFERTA Y PRECIOS DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER

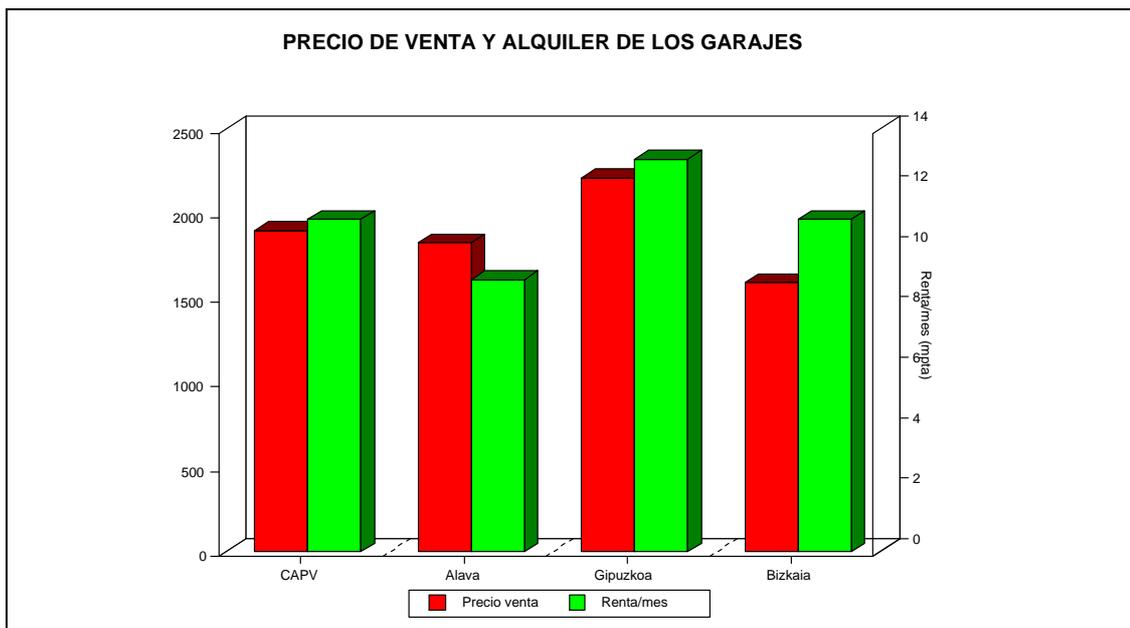
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO*		Nº	RENTA/MES	
		mPTA.	±% **		mPTA.	±% **
Alava.....	1.504	1.826	10,2	174	9	12,5
Gipuzkoa.....	5.230	2.211	2,1	82	13	-13,3
Bizkaia.....	4.984	1.591	-0,3	240	11	-8,3
CAPV.....	11.718	1.898	1,6	496	11	0,0

(*): Miles de PTA.

(**): Variación de los precios y rentas respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 5.1.



5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- El **número de locales comerciales** registrados en la encuesta asciende a 7.282 para el conjunto de la CAPV (un 24% más que hace un año). La distribución territorial se mantiene estable respecto a trimestres precedentes: 40% de la oferta se ubica en Bizkaia, el 26% en Gipuzkoa y el 34% en Alava.
- La oferta de locales se realiza en venta en un 59% de los casos y en alquiler en el 41% restante, cuyo peso relativo viene aumentando en los últimos trimestres.
- Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 235.000 PTA/m², lo que supone una moderada reducción (-3,7%) respecto a los niveles observados en el primer trimestre de 1995 (en fuerte contraste con los aumentos registrados el pasado trimestre).
- La reducción se concreta en Gipuzkoa (-7,5%), donde a pesar de lo cual mantiene el mayor precio medio (282.000 PTA/m²), bastante por encima de Alava y Bizkaia, con un nivel más similar (221.000-211.000 PTA/m²) y que en ambos casos crece moderadamente.
- Para los locales en alquiler, las **rentas mensuales** se cifran en una media de 147.000 PTA/mes, valor situado un -9% por debajo del observado hace doce meses y manteniendo así la tendencia a disminuir observada el trimestre pasado. Gipuzkoa con 189.000 PTA/mes marca también aquí el máximo, aún siguiendo una línea de moderación, más acusada todavía en Bizkaia (117.000 PTA/m²).

Cuadro 5.2.

OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA Y ALQUILER

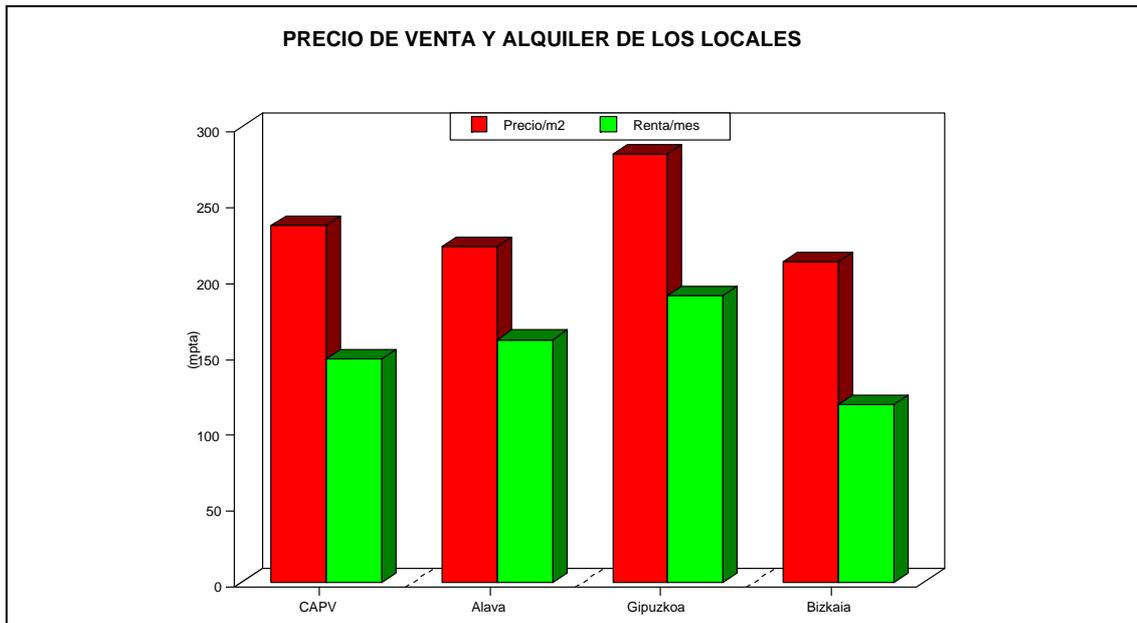
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mPTA.*	±%**		mPTA.	±%**
Alava.....	1.478	221	3,8	1.012	160	6,7
Gipuzkoa.....	1.256	282	-7,5	621	189	-7,8
Bizkaia.....	1.584	211	1,9	1.331	117	-14,6
CAPV.....	4.318	235	-3,7	2.964	147	-9,3

(*): Miles de PTA.

(**): Variación de los precios y rentas respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

Gráfico 5.2.



Capítulo 6

OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES⁸

6.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- En línea con el incremento general en las viviendas registradas por la encuesta este trimestre, el número de viviendas nuevas en venta localizadas en las capitales vascas (2.177 viv.) es bastante superior tanto al de hace tres meses como al de hace un año (1.600-1650 viv.), aunque su peso relativo en el total de la CAE (38%) es algo menor que entonces (41%). Por contra, aumenta proporcionalmente la oferta registrada en el resto de los Territorios (24%, 1.369 viv. frente a 901 viv. a inicios de 1995) y en el resto de las áreas funcionales de las capitales. (38%, 2.142 viv. frente a 1.458 viv.).
- Por capitales, es reseñable que Bilbao alcanza un volumen de viviendas nuevas en venta (877 viv.) incluso superior al de Donostia (832 viv.), cuya oferta tiende a disminuir. Vitoria también aumenta de manera importante (468 viv.).
- Por ámbitos territoriales menores, se reproduce la situación de trimestres anteriores, con una amplia y creciente cifra de viviendas nuevas en el resto del área funcional de Bilbao (1.413 viv.) y cifras bastante menores y aumentos más moderados en las áreas funcionales de las otras capitales. Asimismo, es muy significativo y también creciente el número de viviendas nuevas en venta en el resto de Gipuzkoa (1.011 viv.), mientras que en Bizkaia y Alava la oferta es más estable.

⁸ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas ("resto AF capital") y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales ("resto Territorio Histórico").

Cuadro 6.1.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS
POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/m ² * (mPTA)	PRECIO VIVIENDA* (MPTA)
Alava	586	276	8,4
Gipuzkoa	2.452	253	10,7
Bizkaia.....	2.650	240	8,3
CAPV	5.688	250	9,2
Vitoria.....	468	289	23,4
Donostia.....	832	360	33,3
Bilbao	877	266	23,3
Total capitales	2.177	306	27,0
Resto AF. Vitoria	72	-	-
Resto AF. Donostia	657	205	19,7
Resto AF. Bilbao.....	1.413	245	21,5
Resto AF. capitales.....	2.142	232	20,9
Resto Alava	46	173	15,3
Resto Gipuzkoa	1.011	200	18,1
Resto Bizkaia.....	312	166	14,0
Total resto.....	1.369	190	17,0

(*): Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

b) Precios por metro cuadrado

- La contención observada en la evolución de los precios de las viviendas nuevas libres en el conjunto de la CAE es apreciable también en buena parte de los ámbitos territoriales menores. En las capitales territoriales se alcanza una media de 306.000 PTA/m² útil, inferior a la de hace tres meses (326.000 PTA/m²) y a la de hace un año (311.000 PTA/m²).
- Donostia mantiene los precios medios más altos (360.000 PTA/m²), mientras Vitoria (289.000 PTA/m²) sigue una senda claramente alcista, lo que no resulta tan evidente en Bilbao (266.000 PTA/m², precio algo inferior al de hace tres meses aunque superior al de hace un año).

- En el resto de las áreas funcionales de las capitales, los precios más altos siguen correspondiendo a la de Bilbao (245.000 PTA/m²), moviéndose más claramente al alza que los de la propia capital. Por su parte, en el resto del área de San Sebastián la cifra media (205.000 PTA/m²) continúa siendo muy inferior a la de Donostia-capital, aunque al igual que allí se muestran relativamente estables. En el resto de los Territorios, los precios se sitúan en 190.000 PTA/m², media similar a la de pasados trimestres.

Gráfico 6.1.

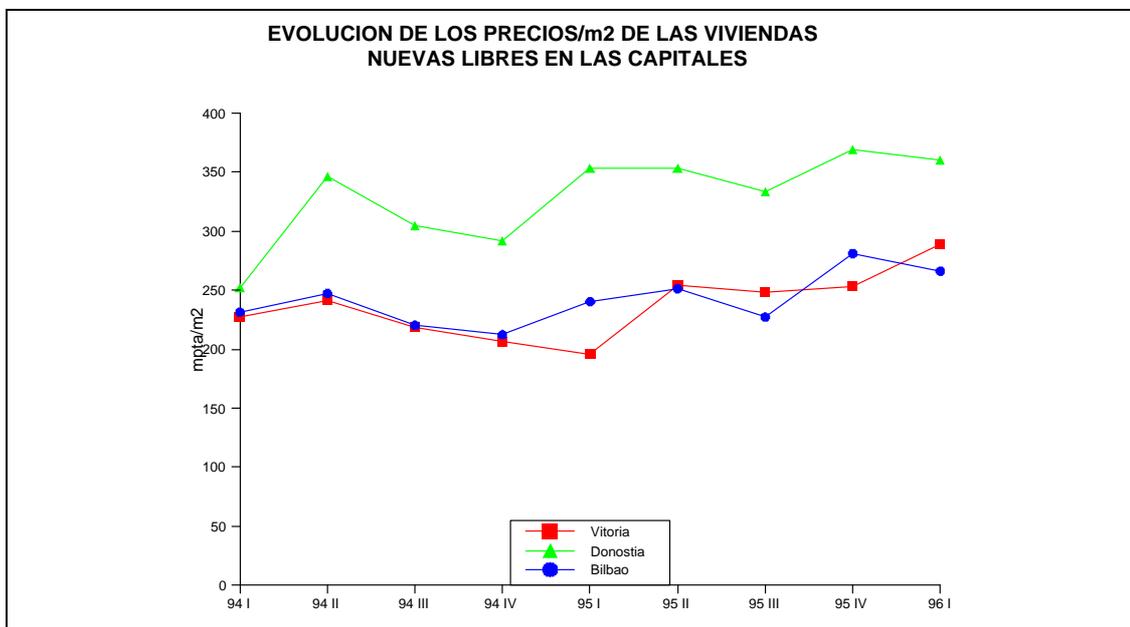
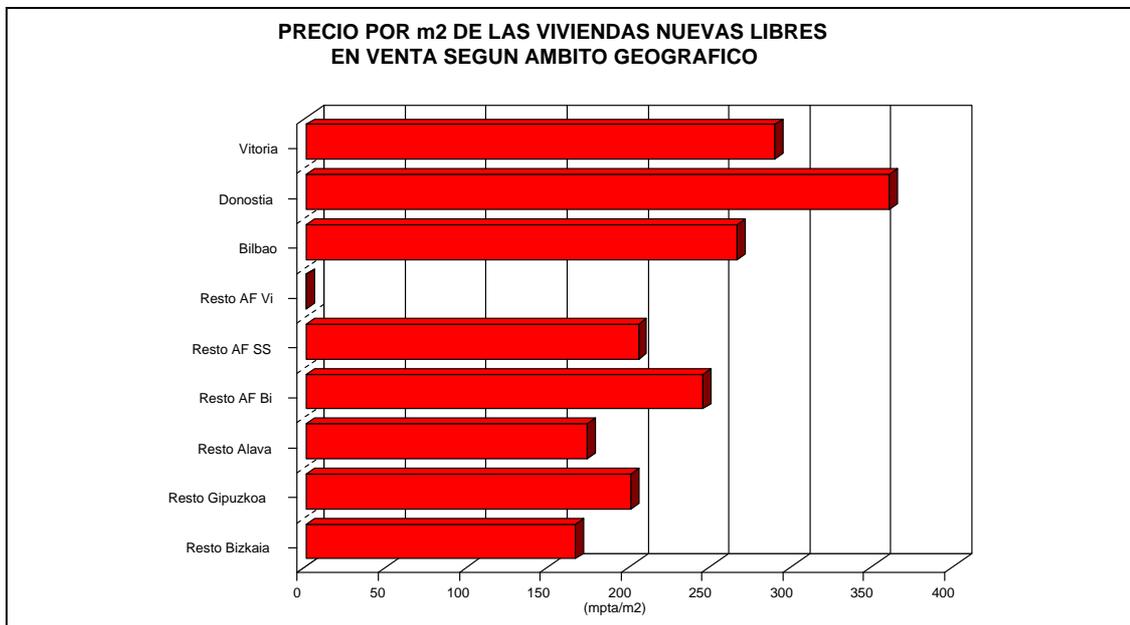


Gráfico 6.2.



c) Precios por vivienda

- Los precios de las viviendas nuevas alcanzan en las capitales una media de 27 millones de pesetas por vivienda, inferiores a los 30 millones de media del último trimestre de 1995, pero muy similares a los de hace doce meses. Donostia con 33,3 millones por vivienda supera ampliamente a Vitoria y Bilbao, que continúan en niveles similares (23 millones de pesetas). En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias de 19-21 millones de pesetas, disminuyendo hasta una media de 17 millones en el resto de los Territorios.

6.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- El número de viviendas usadas en venta registradas en las capitales vascas este trimestre (6.121 viv.) siguen marcando una senda de crecimiento de este tipo de oferta, tanto en una perspectiva anual (4.340 viv. en el primero de 1995) como trimestral (5.724 viv. a fin de año). No obstante, la concentración de viviendas usadas en las capitales (67%) tiene un nivel similar al de pasados trimestres.

Cuadro 6.2.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/m ² (mPTA)	PRECIO VIVIENDA (MPTA)
Alava	1.835	258	22,8
Gipuzkoa	2.239	279	27,1
Bizkaia.....	4.998	209	18,5
CAPV	9.072	236	22,4
Vitoria.....	1.784	261	23,1
Donostia.....	1.343	339	34,7
Bilbao	2.994	220	19,9
Total capitales	6.121	257	23,8
Resto AF. Vitoria	26	145	13,4
Resto AF. Donostia	403	196	17,2
Resto AF. Bilbao.....	1.878	194	17,3
Resto AF. capitales.....	2.307	194	17,3
Resto Alava	25	157	12,6
Resto Gipuzkoa	507	181	14,1
Resto Bizkaia.....	112	140	13,0
Total resto.....	644	173	13,9

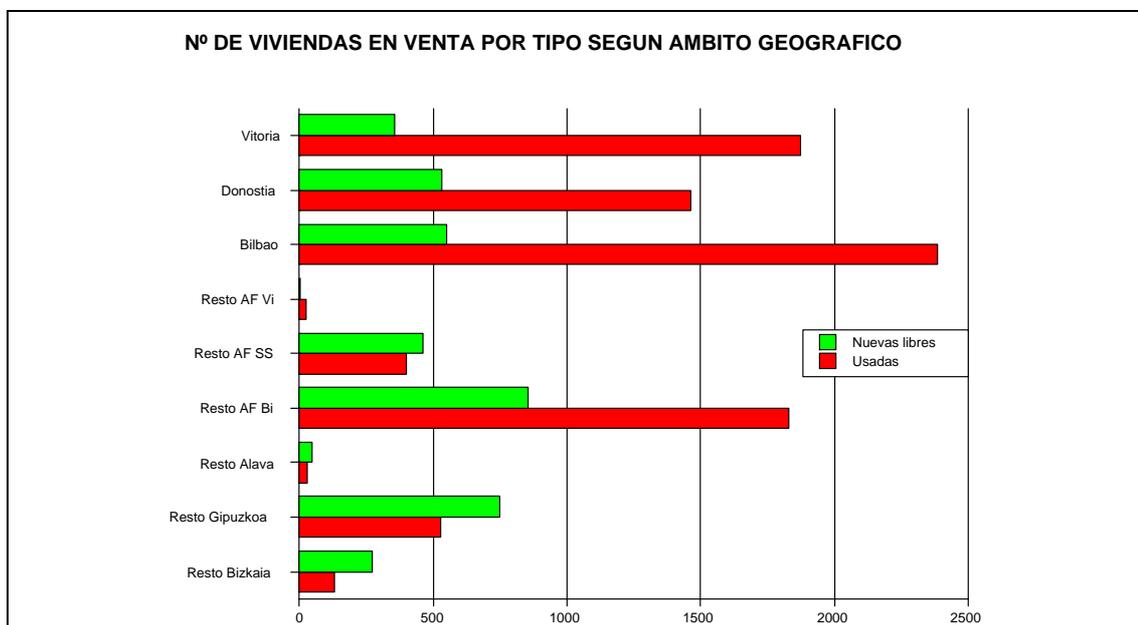
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

- El aumento en la oferta se centra en Bilbao (2.994 viv.), mientras que en Vitoria (1.784 viv.) se estabiliza la cifra respecto al trimestre anterior, aunque es muy superior a la de

hace un año. En Donostia, por contra, el volumen de vivienda usada en venta (1.343 viv.) no experimenta grandes variaciones en los últimos doce meses.

- La oferta es muy estable en el resto de las áreas funcionales de las capitales (concentrada en la de Bilbao, 1.878 viv.) y de los respectivos Territorios (resto de Gipuzkoa 507 viviendas).

Gráfico 6.3.



b) Precios por metro cuadrado

- Los precios de las viviendas usadas alcanzan en las capitales vascas la cifra de 257.000 PTA por m² de superficie útil, muy cercana a la del último trimestre de 1995 (254.000 PTA/m²) y a la del primer trimestre del mismo año (249.000 PTA/m²). Mientras en Donostia (339.000 PTA/m²) y Bilbao (220.000 PTA/m²) los precios son bastantes estables en ambos plazos, en Vitoria (261.000 PTA/m²) el aumento es continuado.
- Por otro lado, mientras en Donostia y Vitoria los precios de las viviendas usadas son un 5-10% inferiores a los de las viviendas nuevas, en Bilbao son cerca de un 20% más baratos.
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales el precio medio ponderado se sitúa en 194.000 PTA/m² y en el resto de los territorios en 173.000 PTA/m², en ambos casos superiores a los de hace tres meses y un año. En las áreas funcionales de Bilbao y Donostia los precios son de nivel parecido a los medios, mientras que en el resto de Gipuzkoa son más caros que en el resto de los otros Territorios.

c) Precios por vivienda

- Los precios por vivienda usada alcanzan en las capitales una media de 23,8 millones de pesetas, estables respecto a los de hace tres meses y un año. En los demás ámbitos espaciales hay por contra tendencia a aumentar (17,3 millones en las áreas funcionales capitalinas y 13,9 millones fuera de ellas). El precio medio se cifra en Donostia en 34,7 millones por vivienda, lo que supera incluso el precio unitario de las viviendas nuevas (influencia del factor tamaño). Vitoria con 23,1 millones también se acerca al nivel de las nuevas, mientras Bilbao con 19,9 millones está claramente por debajo.

Gráfico 6.4.

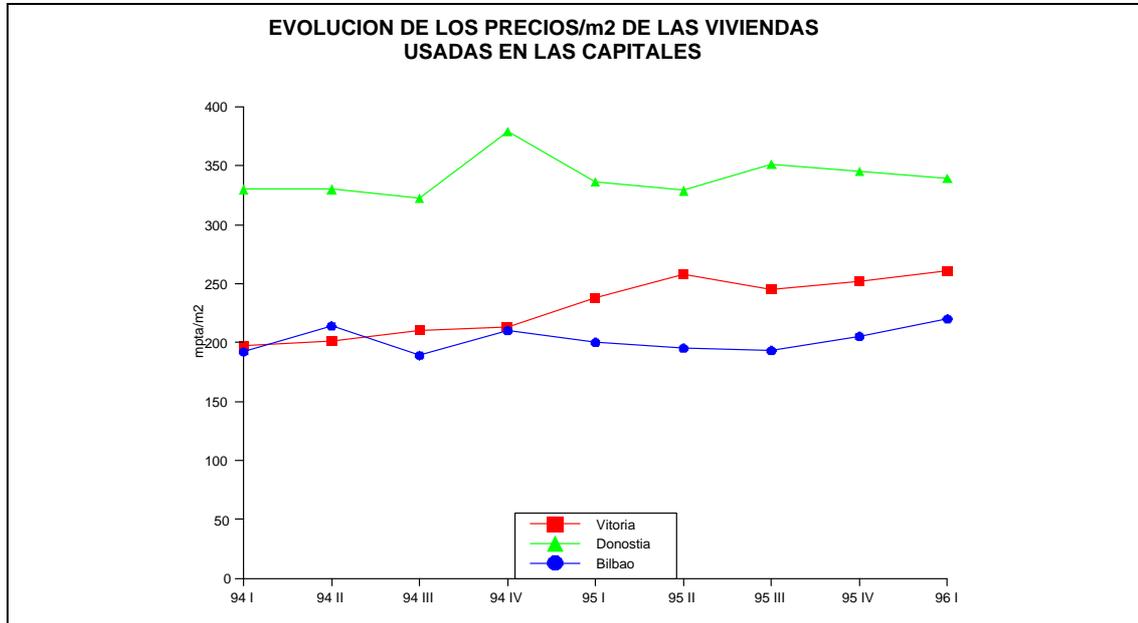
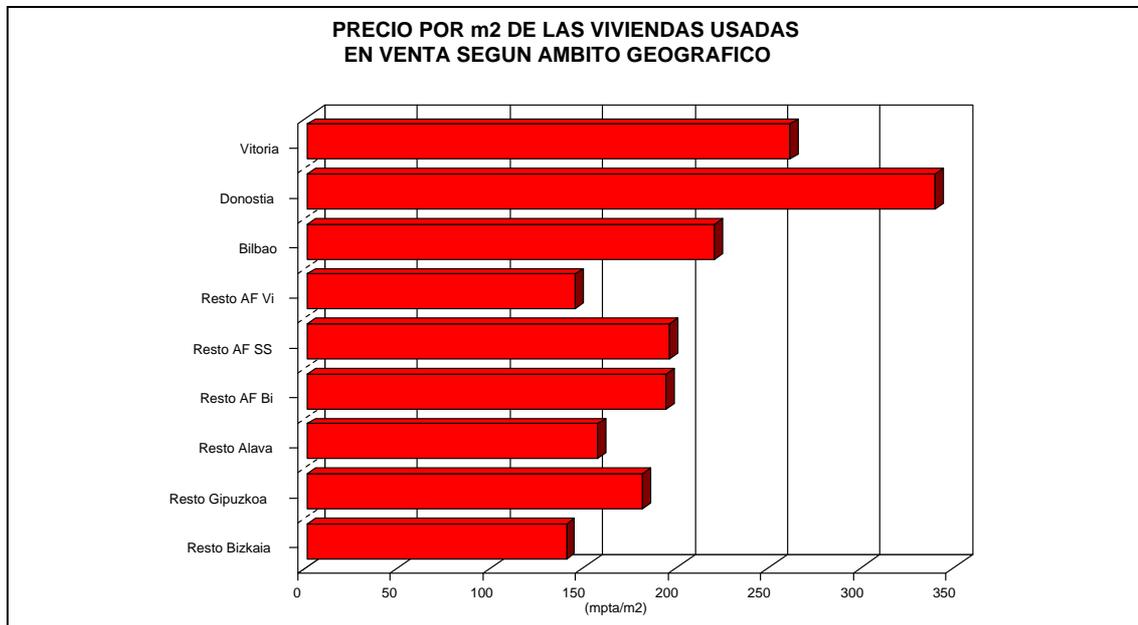


Gráfico 6.5.



6.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- La oferta de viviendas en alquiler registrada por los APIs encuestados se mantiene en una dinámica bastante estable respecto a pasados trimestre: las capitales concentran 752 viviendas, un 70% del total, siendo Bilbao la que presenta un mercado más amplio (407 viviendas).
- En los demás ámbitos, sólomente los municipios del área funcional de Bilbao y los del resto de Gipuzkoa (excluida el área de la capital) tienen una oferta de un volumen mínimamente significativo.

Cuadro 6.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES* (mPTA)
Alava.....	148	96
Gipuzkoa	294	92
Bizkaia.....	628	88
CAPV	1.070	90
Vitoria.....	148	96
Donostia.....	183	114
Bilbao	421	94
Total capitales.....	752	99
Resto AF. Vitoria	4	-
Resto AF. Donostia	46	63
Resto AF. Bilbao	183	80
Resto AF. capitales.....	229	76
Resto Alava	-	-
Resto Gipuzkoa	67	50
Resto Bizkaia.....	22	52
Total resto.....	89	51

(*): Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1996.

b) Rentas mensuales

- Las rentas mensuales se cifran en 99.000 PTA para el conjunto de las tres capitales (95.000 PTA hace una año), 76.000 PTA para el resto de sus áreas funcionales y en 51.000 PTA. para los demás ámbitos territoriales.

- Donostia se sitúa en niveles de rentas mensuales de 114.000 PTA como media, Vitoria de 96.000 PTA (en ambos casos algo inferiores a hace un año) y Bilbao de 94.000 PTA (superiores).

Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- La valoración que los agentes y promotores del mercado inmobiliario vasco realizan respecto a la situación del mismo en el primer trimestre de 1996 mejora perceptiblemente respecto a trimestres anteriores (31,8% frente a 23,9% a fines de 1995), aunque la calificación global continúa situándose en niveles de *bastante estancamiento*.
- Esta mejoría es particularmente clara para los promotores inmobiliarios (el índice mejora diez puntos porcentuales hasta un 34%, nivel medio de 1994), mientras que para los APIs la dinámica no parece tan favorable (29,5%).
- Por Territorios Históricos, Alava marca el mayor índice sintético, por efecto sobre todo de la valoración realizada por sus APIs. En Gipuzkoa, en cambio, son los promotores los que se muestran más optimistas, mientras en Bizkaia ambos colectivos se posicionan en los niveles más bajos.

Cuadro 7.1.

INDICES DE DINAMISMO* DEL MERCADO INMOBILIARIO SEGUN PROMOTORES Y APIS

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1995	I	35,5	31,3	35,0	37,5
	II	27,9	38,6	25,7	26,9
	III	26,1	31,8	28,3	22,8
	IV	24,5	27,1	23,1	25,0
1996	I	34,0	32,8	36,3	31,6
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1995	I	30,8	25,0	37,2	26,1
	II	22,8	17,5	29,7	17,6
	III	26,8	25,0	29,7	24,5
	IV	23,3	25,0	23,9	22,3
1996	I	29,5	40,0	31,8	25,0
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1995	I	33,2	28,2	36,1	31,8
	II	25,4	28,1	27,7	22,3
	III	26,5	28,4	29,0	23,7
	IV	23,9	26,1	23,5	23,7
1996	I	31,8	36,4	34,1	28,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1996.*

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- La mejoría del índice sintético no tiene una correspondencia clara con los índices de evolución de las ventas declarados por los operadores inmobiliarios, los cuales siguen situados en niveles de ligera caída respecto al trimestre anterior (lo que por otro lado sí es coherente con la apreciación de *bastante estancamiento* señalada). Tanto en el caso de los APIs (42%) como en el de los promotores (46,2%), los índices se mantienen en niveles cercanos a los de fines de 1995. Gipuzkoa es el Territorio cuyos promotores aprecian una mejoría más clara, mientras que en el caso vizcaíno empeoran los índices de ventas tanto de promotores (también en Alava) como de APIs.

Cuadro 7.2.

INDICES DE EVOLUCION DE LAS VENTAS* RESPECTO AL TRIMESTRE PASADO SEGUN PROMOTORES Y APIS

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Media anual	49,5	57,8	45,6	50,5
1995	I	45,8	41,7	51,4	41,7
	II	44,8	45,5	45,8	43,6
	III	35,6	31,8	43,4	30,0
	IV	45,8	45,8	38,5	52,3
1996	I	46,2	31,3	52,4	43,4
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1995	I	28,5	20,0	34,9	24,5
	II	34,5	30,0	40,7	29,8
	III	31,0	20,0	36,0	28,7
	IV	49,5	45,0	46,6	53,2
1996	I	42,0	45,0	44,3	39,1

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1996.*

- En consonancia con la evolución general de las ventas, los ritmos y plazos de materialización de las mismas se mantienen en niveles similares a los del trimestre

pasado. Los promotores cifran el número de viviendas vendidas por mes en una media de 2,5 viviendas.

- En el caso de los APIs, el plazo medio de venta de una vivienda se sitúa en 3,6 meses, índice idéntico al de hace tres meses.

Cuadro 7.3.

PLAZOS Y RITMOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES- Ventas/mes (viviendas)					
1994	Media anual	1,9	3,1	2,0	1,5
1995	Media anual	--	--	--	--
1995	I	2,3	4,2	2,8	1,2
	II	1,4	2,0	1,5	1,2
	III	1,5	1,9	1,6	1,4
	IV	2,4	4,1	2,2	2,2
1996	I	2,5	3,0	2,7	2,2
APIs-Plazo medio venta (meses)					
1994	Media anual	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	Media anual	3,5	2,3	3,4	3,8
1995	I	3,2	1,6	3,2	3,7
	II	3,2	2,6	2,9	3,5
	III	3,8	2,9	3,8	3,9
	IV	3,6	2,1	3,5	4,1
1996	I	3,6	1,8	4,0	3,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 1996.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- Las opiniones de los operadores inmobiliarios respecto a la evolución de los factores que determinan la dinámica del mercado muestran para todos ellos variaciones de signo favorable respecto al trimestre anterior, aunque siguen predominando los factores cuya influencia se valora negativamente. El coste de los préstamos hipotecarios es la variable que más claramente mejora (de -51% a -14%)⁹.

Cuadro 7.4.

INDICES MEDIOS DE INFLUENCIA DE DIVERSOS FACTORES EN LA DINAMICA ACTUAL DEL MERCADO*

	1995-IV	1996-I
Coste hipotecario	-51,6	-14,4
Situación económica.....	-95,4	-79,9
Precios de las viviendas.....	-77,7	-63,4
Ayudas e incentivos a la compra.....	+22,7	+30,9
Ayudas e incentivos a la construcción	+3,8	+4,9
Disponibilidad de suelo	-71,5	-66,2
Precios de suelo	-86,4	-85,9
Adecuación del tipo de oferta a la demanda	-0,7	+1,8

(*): Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y +100 (máxima influencia positiva).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 1996.

- Aunque en menor medida también se atenúa la incidencia negativa de la situación económica general (-79%) y de los precios de las viviendas (-63%). Más estabilidad se detecta en la valoración negativa de los factores relativos al suelo edificable (-66%), tanto su limitada disponibilidad general como sus elevados precios (-86%). Por su parte, los incentivos y ayudas a la compra de vivienda son el factor valorado más positivamente (+31%).

⁹ En este caso, la escala se mueve entre -100 (máxima influencia negativa de un factor) y +100 (máxima influencia positiva).

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- Las previsiones de los operadores respecto a la evolución de las ventas en el próximo trimestre apuntan una mejoría bastante clara, tanto en el caso de los promotores (62,6%, aunque a un nivel solo un poco superior al del pasado trimestre 58,9%), como sobre todo de los agentes inmobiliarios (de 52% a 67,5%). Se recuperan así las expectativas de dinamismo de las ventas expresadas en el tercer trimestre de 1995.

Cuadro 7.5.

INDICES DE PREVISIONES DE VENTAS* EN EL PROXIMO TRIMESTRE
SEGUN PROMOTORES Y APIS

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Media anual	59,3	55,6	56,0	63,2
1995	I	60,0	50,0	57,0	65,0
	II	50,0	55,0	46,0	53,0
	III	68,1	59,1	65,8	72,2
	IV	58,9	58,3	55,1	62,5
1996	I	62,6	68,8	55,6	68,9
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1995	I	59,0	35,0	62,0	61,0
	II	40,0	30,0	49,0	33,0
	III	67,5	35,0	62,8	78,7
	IV	52,0	45,0	56,8	48,9
1996	I	67,5	55,0	69,3	68,5

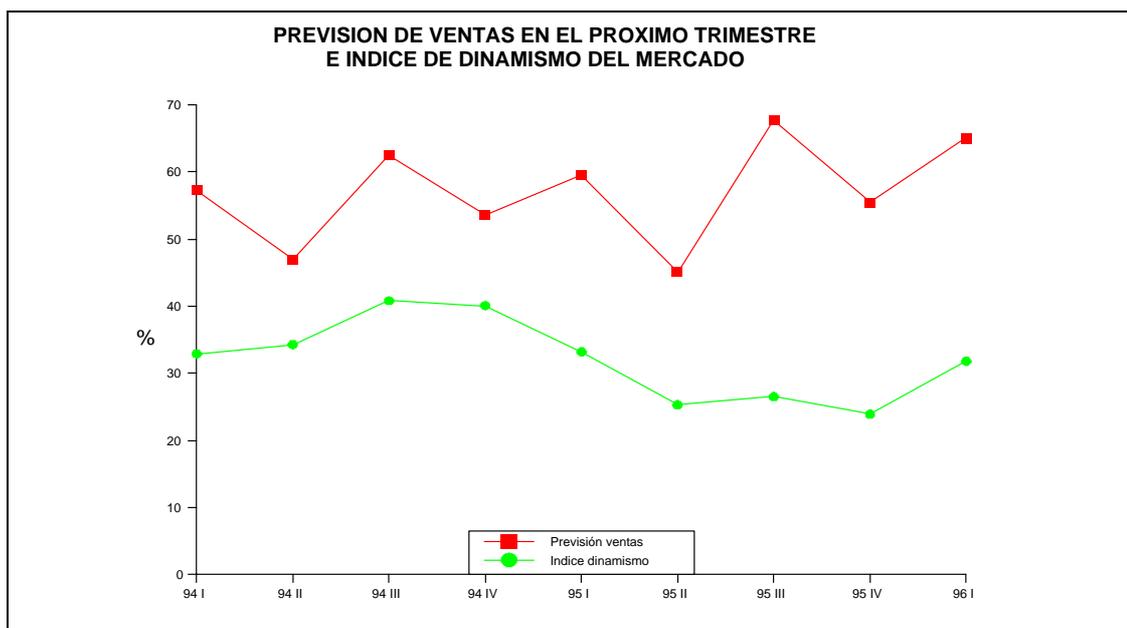
(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1996.*

- Por Territorios, los promotores de Bizkaia y Alava manifiestan las perspectivas más optimistas (casi 70% en ambos casos), mientras que los de Gipuzkoa se mantienen a un nivel inferior, más cercano al de trimestres pasados (55,6%). No sucede lo mismo con los

APIs guipuzcoanos que esperan una sustancial mejoría de sus ventas al igual que los de Bizkaia (69% en ambos casos).

Gráfico 7.1.



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- Las previsiones de evolución de los precios presentan algunas diferencias a 6 y 12 meses vista. De cara al próximo semestre las perspectivas de los operadores son de aumento moderado (61,5% para los promotores y 58,5% para los APIs), en línea con lo expresado hace tres meses.

- A un año vista, sin embargo, las expectativas son más claramente alcistas (70%-71%), impresión que en comparación con el trimestre anterior se acentúa particularmente en Bizkaia.

Cuadro 7.6.

**INDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (*)
A SEIS MESES VISTA SEGUN PROMOTORES Y APIS**

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1995	I	72,0	80,0	74,0	67,0
	II	68,0	82,0	67,0	65,0
	III	62,0	82,0	59,0	59,0
	IV	61,0	79,0	55,0	61,0
1996	I	61,5	78,1	59,7	58,5
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1995	I	78,0	80,0	77,0	78,0
	II	68,0	80,0	66,0	66,0
	III	63,0	80,0	58,0	63,0
	IV	59,0	90,0	50,0	61,0
1996	I	58,5	65,0	53,4	62,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1996.*

Cuadro 7.7.

**INDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (*)
A UN AÑO VISTA SEGUN PROMOTORES Y APIS**

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Media anual	67,5	86,0	64,3	65,3
1995	I	67,0	83,0	64,0	64,0
	II	73,0	91,0	67,0	73,0
	III	65,0	91,0	63,0	61,0
	IV	65,0	79,0	63,0	63,0
1996	I	71,0	81,0	65,0	74,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1995	I	77,0	96,0	71,0	75,0
	II	78,0	85,0	77,0	78,0
	III	72,0	80,0	67,0	75,0
	IV	67,0	90,0	60,0	68,0
1996	I	70,0	75,0	65,0	73,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1996.*

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- La proporción de promotores que prevén iniciar operaciones inmobiliarias en los próximos tres meses (16,1%) se mantiene al nivel de hace tres meses, lo que sigue estando por debajo de las medias de trimestres anteriores. El número de viviendas previstas, por el contrario, es bastante superior (1.813 viviendas frente a 1.304 viviendas), lo que de confirmarse implicaría una importante concentración de la oferta. La distribución territorial ratifica esta idea, en la medida en que Bizkaia concentra dos terceras partes de las viviendas previstas (1.222 viviendas, cifra muy superior a la de cualquiera de los trimestres pasados).

Cuadro 7.8.

**PREVISION DE INICIO DE NUEVAS PROMOCIONES DE
VIVIENDAS EN EL PROXIMO TRIMESTRE (*)**

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES (%)					
1994	Media anual	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	Media anual	22,2	25,8	29,2	14,6
1995	I	24,1	41,7	28,6	13,9
	II	24,4	9,1	38,9	15,4
	III	23,4	27,3	28,9	17,8
	IV	16,8	25,0	20,5	11,4
1996	I	16,1	12,5	16,2	17,0
NUMERO DE VIVIENDAS					
1994	Media anual	1.970	605	702	663
1995	Media anual	1.287	462	477	348
1995	I	1.059	361	553	145
	II	1.323	438	753	132
	III	1.461	608	192	661
	IV	1.304	441	408	455
1996	I	1.813	359	232	1.222

(*): % de promotores que ofertarán nuevas promociones y nº de viviendas incluidas en las mismas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1996.*

Anexos

**TABLAS ESTADISTICAS POR AREAS
FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES
Y PRINCIPALES MUNICIPIOS**

Cuadro A.1.**VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES**

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	37	166	15,2
Beasain-Zumárraga	205	180	15,9
Bilbao Metropolitano	2.290	254	22,3
Donostia-San Sebastián	1.489	294	27,5
Durango	194	154	12,2
Eibar	84	197	17,7
Gernika-Markina	1	175	21,0
Igorre	24	-	-
Laguardia	3	-	-
Llodio	43	173	15,3
Arrasate-Bergara	121	172	14,5
Mungia	56	206	19,6
Tolosa	44	262	28,6
Vitoria-Gasteiz	540	289	23,4
Zarautz-Azpeitia	557	210	19,0
TOTAL	5.688	250	22,2

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1er trimestre 1996*.

Cuadro A.2.**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES**

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	7	135	12,0
Beasain-Zumárraga	127	165	12,3
Bilbao Metropolitano	4.872	211	18,7
Donostia-San Sebastián	1.746	308	30,9
Durango	43	138	12,2
Eibar	120	140	9,8
Igorre	5	100	8,0
Laguardia	4	157	10,8
Llodio	21	157	12,7
Arrasate-Bergara	44	191	13,1
Mungia	57	146	14,3
Tolosa	49	160	12,6
Vitoria-Gasteiz	1.810	260	23,0
Zarautz-Azpeitia	167	224	19,2
TOTAL	9.072	236	21,4

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 1996.

Cuadro A.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	5	42
Beasain-Zumárraga	26	48
Bilbao Metropolitano	604	89
Donostia-San Sebastián	229	104
Durango	17	55
Eibar	18	47
Llodio		
Arrasate-Bergara	1	70
Mungia		
Tolosa	8	49
Vitoria-Gasteiz	148	96
Zarautz-Azpeitia	14	58
TOTAL	1.070	90

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1er trimestre 1996.*

Cuadro A.4.**VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ	468	289	23,4
1.Casco Viejo	-	-	-
2.Ensanche	-	-	-
3.Lovaina	24	341	33,2
4.Zaramaga	31	322	30,5
5.Lakua	412	281	21,9
6.Ali-Gobeo	1	-	-
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	832	360	33,3
1.Parte Vieja	5	600	66,0
2.Centro	80	520	39,2
3.Amara	22	277	25,4
4.Antiguo	571	333	32,5
5.Gros	67	379	33,3
6.Otras	87	231	27,4
BILBAO	877	266	23,3
1.Deusto-S.Ignacio	177	218	17,3
2.Uribarri	35	245	25,9
3.Otxarkoaga	-	-	-
4.Bolueta	25	-	-
5.Casco Viejo	92	230	17,7
6.Abando	157	363	34,5
7.Rekalde	-	-	-
8.Basurto	391	237	20,5

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 1996.

Cuadro A.5.**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ	1.784	261	23,1
1.Casco Viejo	88	187	12,3
2.Ensanche	396	292	31,5
3.Lovaina	514	283	25,1
4.Zaramaga	422	248	19,5
5.Lakua	118	239	19,4
6.Ali-Gobeo	246	227	18,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	1.343	339	34,7
1.Parte Vieja	37	335	30,8
2.Centro	363	433	47,7
3.Amara	205	292	26,8
4.Antiguo	381	336	37,0
5.Gros	251	303	27,3
6.Otras	106	194	15,0
BILBAO	2.994	220	19,5
1.Deusto-S.Ignacio	250	223	17,8
2.Uribarri	247	187	13,1
3.Otxarkoaga	46	189	15,4
4.Bolueta	523	186	14,5
5.Casco Viejo	443	158	13,3
6.Abando	1.075	280	28,7
7.Rekalde	319	198	13,4
8.Basurto	91	204	16,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 1996.

Cuadro A.6.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ	148	96
1.Casco Viejo	3	60
2.Ensanche	63	109
3.Lovaina	51	92
4.Zaramaga	20	85
5.Lakua	4	75
6.Ali-Gobeo	7	76
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	183	114
1.Parte Vieja	7	101
2.Centro	73	126
3.Amara	47	95
4.Antiguo	31	128
5.Gros	17	116
6.Otras	8	69
BILBAO	421	94
1.Deusto-S.Ignacio	57	98
2.Uribarri	35	85
3.Otxarkoaga	9	85
4.Bolueta	38	63
5.Casco Viejo	40	83
6.Abando	214	105
7.Rekalde	10	61
8.Basurto	18	73

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1er trimestre 1996*.

Cuadro A.7.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² * (miles ptas.)	PRECIO POR VIV.* (millones ptas.)
1.Irún	143	220	19,1
2.Rentería	153	193	17,7
3.Barakaldo	55	281	24,7
4.Basauri	92	192	15,7
5.Getxo	296	288	26,3
6.Portugalete	12	236	18,4
7.Santurtzi	63	-	-
TOTAL	814	250	22,3

* Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 1996.

Cuadro A.8.**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
1.Irún	179	182	14,9
2.Rentería	9	178	13,4
3.Barakaldo	272	157	9,9
4.Basauri	122	150	10,0
5.Getxo	775	243	25,3
6.Portugalete	99	178	13,3
7.Santurtzi	221	165	11,5
TOTAL	1.677	201	17,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1er trimestre 1996*.

Cuadro A.9.**VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
1.Irún	18	66
2.Rentería	-	53
3.Barakaldo	16	-
4.Basauri	10	50
5.Getxo	115	91
6.Portugalete	2	60
7.Santurtzi	11	57
TOTAL	172	80

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1er trimestre 1996*.

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION.....	1
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	6
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS.....	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA	17
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA	18
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta.....	18
3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta	21
3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios.....	24
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	28
3.2.1. Cuantificación y características	28
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta.....	30
4. VIVIENDAS EN ALQUILER	33
5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	36
5.1. OFERTA DE GARAJES.....	37
5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	39
6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES	
41	
6.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	42
6.2. VIVIENDAS USADAS	46
6.3. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	50

	<u>Página</u>
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	52
7.1. DINAMICA ACTUAL	53
7.1.1. Calificación de la situación del mercado	53
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización.....	55
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	57
7.2. PERSPECTIVAS	58
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	58
7.2.2. Previsión de evolución de los precios.....	59
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	61
Anexos Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios.....	63

INDICE DE CUADROS

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas.....	2
1.2. Resumen de indicadores de oferta de viviendas. Mercado libre	5
2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	8
2.2. Viviendas en oferta por Territorios Históricos	9
2.3. Tasa de variación de las viviendas en oferta por Territorios Históricos (±%)	9
2.4. Evolución de los precios por metro cuadrado de las viviendas en venta para la CAPV.....	11
2.5. Precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por Territorios Históricos	12
2.6. Tasa de variación de los precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por Territorios Históricos (±%).....	12
2.7. Evolución de precios y rentas por vivienda para la CAPV	15
2.8. Precios y rentas por vivienda por Territorios Históricos	15
2.9. Tasa de variación de precios y rentas por vivienda por Territorio Históricos (±%)	16
3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	19
3.2. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre	20
3.3. Características de las viviendas nuevas en venta.....	23
3.4. Distribución porcentual de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	25
3.5. Precios de las viviendas nuevas en venta.....	26
3.6. Precios por metro cuadrado según características de las viviendas nuevas	28

Cuadro

	<u>Página</u>
3.7. Características de las viviendas usadas en venta	29
3.8. Precios y distribución según intervalos de precios de las viviendas usadas en venta.....	31
4.1. Características de las viviendas en alquiler.....	35
5.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	38
5.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	40
6.1. Viviendas nuevas en venta y precios por ámbitos geográficos menores	43
6.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos menores.....	46
6.3. Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos menores	50
7.1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotores y APIs.....	54
7.2. Índices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	55
7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	56
7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	57
7.5. Índices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotores y APIs	58
7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a seis meses vista según promotores y APIs.....	60
7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotores y APIs	61
7.8. Previsión de inicio de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre	62
A.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales.....	64
A.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	65

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
A.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales.....	66
A.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas	67
A.5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas.....	68
A.6. Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas.....	69
A.7. Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios	70
A.8. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	71
A.9. Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios.....	72

INDICE DE GRAFICOS

<u>Gráfico</u>	<u>Página</u>
2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	10
2.2. Evolución de los precios/m ² de las viviendas según tipos.....	13
2.3. Precios por m ² y tasas de variación respecto al año anterior según tipo de vivienda.....	13
2.4. Precios por m ² de la vivienda nueva libre y tasas de variación según Territorio Histórico	14
3.1. Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta	21
3.2. Características de las viviendas nuevas en venta.....	24
3.3. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios y Territorios	26
3.4. Precio por metro cuadrado de la vivienda nueva según régimen por Territorio Histórico	27
3.5. Características de las viviendas usadas en venta	30
3.6. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	32
5.1. Precio de venta y alquiler de los garajes	38
5.2. Precio de venta y alquiler de los locales	40
6.1. Evolución de los precios/m ² de las viviendas nuevas libres en las capitales	44
6.2. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico ⁴⁵	
6.3. N° de viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	47
6.4. Evolución de los precios/m ² de las viviendas usadas en las capitales.....	49
6.5. Precio por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico.....	49
7.1. Previsión de ventas en el próximo trimestre e índice de dinamismo del mercado	59