

OFERTA INMOBILIARIA

1^{er} Trimestre 1997

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al primer trimestre de 1997 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 y de agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó en esta ocasión un total de 148 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas por vender); la cifra de agentes inmobiliarios consultados ha sido de 125¹. El cuadro 1.1. recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	20	12
<i>Gipuzkoa</i>	67	51
<i>Bizkaia</i>	61	62
<i>CAPV</i>	148	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

La encuesta solicitaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que disponía en el momento de la encuesta (mes de marzo). En el caso de los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas y en el de los APIs 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.

¹ La muestra de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se incrementó a 125 en el segundo trimestre de 1996; hasta entonces desde el inicio de esta operación estadística (1994) el número de APIs encuestados fue de 100.

Desde el punto de vista de evolución temporal, en el informe se atiende fundamentalmente a las variaciones registradas en la variable analizada (nº de viviendas o precios por superficie útil) en relación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.

Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados², su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.

En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben 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.

Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, y continuando con lo iniciado en el trimestre pasado, se ha incluido el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado **vivienda-tipo**. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m². El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.

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 los precios *solicitados* por

² Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

el vendedor, que suelen diferir, en ciertos casos de manera acusada, de los efectivamente pagados o consensuados entre las partes de la negociación.

El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie útil y absolutos. Ahora bien, a diferencia de las ediciones pasadas, a partir de ahora el capítulo 2 se sintetiza, recogiendo en él únicamente los resultados agregados a nivel de Comunidad Autónoma y trasladando a los correspondientes capítulos posteriores el análisis a nivel de Territorios Históricos.

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. Como se acaba de indicar, en ambos casos, se ofrecen detalles a nivel de Territorios.

El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler.

El capítulo 5 detalla la oferta de viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, los tres Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial). Por su parte, el capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales.

Finalmente, 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. a continuación se presenta un resumen sintético de las variables clave del mercado libre de la vivienda obtenidos en el pasado trimestre, en el actual y un año antes.

Cuadro 1.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre**

	1996		1997
	1er trimestre	4º trimestre	1º trimestre

1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta.....	3.827	2.785	3.236
• Precio/m2 s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	208	198	188
• Precio/m2 s.u.*-Total CAPV.....	250	252	250
• Precio/m2 s.u.*-Vitoria.....	289	297	297
• Precio/m2 s.u.*-Donostia.....	360	324	329
• Precio/m2 s.u.*-Bilbao.....	266	283	264
N° promociones con oferta:			
Total.....	172	191	202
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	69	8	55
2. VIVIENDA USADA			
N° viviendas en venta(***).....	9.072	12.186	10.904
Precio/m2 s.u.*-CAPV.....	236	232	227
Precio/m2s.u.*-Vitoria.....	261	265	278
Precio/m2 s.u.*-Donostia.....	339	340	330
Precio/m2s.u.*-Bilbao.....	220	220	211
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
N° viviendas.....	1.070	1.133	1.121
Renta/mes*-CAPV.....	90	86	88
Renta/mes*-Vitoria.....	96	93	99
Renta/mes*-Donostia.....	114	112	118
Renta/mes*-Bilbao.....	94	83	87
4. INDICES DEL MERCADO			
Indice de dinamismo****.....	31,8	33,9	45,4
Indice previsión ventas (próx. trim.)****.....	65,1	69,8	66,7
Indice previsión precios (a 6 meses)****.....	60,0	56,9	57,0
Previsión viv. a ofertar próx. trim. (proteg+libre).....	1.813	3.110	2.185

(*): Miles de PTA.

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

(***): A la hora de comparar los resultados obtenidos en los años 1996 y 1997 ha de tenerse en cuenta que en éste último (a partir del II-96) la muestra de APIs encuestados se ha incrementado en 25 unidades. Ahora bien, si se toma en consideración exclusivamente la oferta de los APIs que ya componían la muestra de hace un año resulta que su oferta desciende a 8.579.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

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 1997 asciende a 16.650 unidades.
- ☐ Las **viviendas en venta** representan el 93% de la oferta total ascendiendo a 15.530 unidades, de las cuales 4.630 (un 30%) son nuevas y 10.900 (el 70% restante) usadas.
- ☐ La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año muestra un *decremento del -10% en el total de viviendas ofertadas* (una vez aislado el efecto distorsionador asociado al hecho de contar con una muestra mayor de APIs en comparación con el primer trimestre de 1996³). Todos los segmentos del mercado analizados han participado de esta disminución en la oferta, correspondiendo al de vivienda protegida la reducción más acusada (-25%).
- ☐ Atendiendo a la **vivienda nueva en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 3.235 viviendas libres frente a 1.390 protegidas (VPO y sociales). Los pesos relativos son de 70% y 30% respectivamente; respecto al pasado año, aunque las viviendas libres absorben ahora una mayor cuota porcentual, en términos absolutos la cifra obtenida es notablemente inferior (casi 600 viviendas menos, esto es, un -15%).

³ La tasa de variación de la oferta se ha calculado teniendo en cuenta el volumen de viviendas de los APIs que han intervenido tanto en la muestra de hace un año como en la actual, excluyendo consiguientemente a los nuevos agentes incorporados a la muestra.

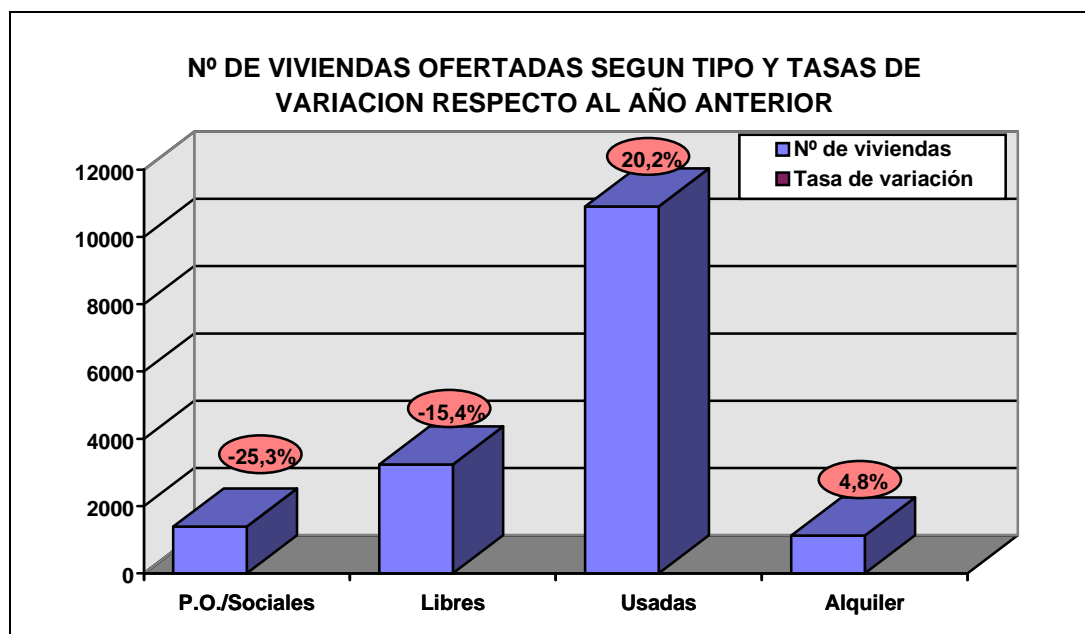
Cuadro 2.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV**

		TOTAL	VENTA					ALQUILER
			TOTAL VENTA	NUEVA			USADA*	
				Total	P.O/Sociales	Libres		
1994	Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Media	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	Media	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1996	I	15.830	14.760	5.688	1.861	3.827	9.072	1.070
	II	18.004	16.836	5.565	1.966	3.599	11.271	1.168
	III	18.219	17.001	5.249	1.718	3.531	11.752	1.218
	IV	17.841	16.691	4.503	1.718	2.785	12.188	1.150
1997		16.652	15.531	4.627	1.391	3.236	10.904	1.121

(*): En el primer trimestre de 1997 la muestra de APIs encuestados es de 125 frente a solo 100 hace un año. Si se tiene en cuenta solamente la oferta de los 100 APIs que componían la muestra anteriormente (excluyendo a los APIs encuestados por vez primera) la oferta actual se cifra en 8.579 viviendas. Por motivo del cambio en el tamaño muestral de APIs consultados, efectuado en el 2º trimestre de 1996, el promedio anual de dicho año se ha calculado como media de los 3 últimos trimestres (muestra homogénea).

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Gráfico 2.;Error! Argumento de modificador desconocido..



- ❑ Las viviendas en oferta de **alquiler**⁴ detectadas ascienden a 1.120 unidades representando un 7% de la oferta total. Respecto a hace un año la oferta de este tipo de vivienda presenta una reducción del -4%⁵.

2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV en el primer trimestre de 1997 alcanza las 232.000 PTA, lo que representa un -3% menos que el observado en el mismo trimestre del año precedente.
- ❑ Sin embargo, si se presta atención de manera diferenciada a la evolución de precios de las viviendas libres **nuevas y usadas**⁶, se constata la absoluta invariabilidad en el caso de las nuevas frente a una efectiva disminución (-3,8%) en las de segunda mano. Como resultado, la vivienda nueva (libre) pasa a ser un 10% más cara que la usada.
- ❑ El precio medio de las **viviendas protegidas** se sitúa en las 112.000 PTA/m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos precios respectivos de 120.000 PTA/m² y 84.000 PTA/m². En comparación al año precedente, ambos tipos de viviendas experimentan una reducción, cifrada en un -4,7% y -2,4% respectivamente.
- ❑ El precio de la **vivienda-tipo**⁷ en este trimestre es de 188.000 PTA/m², lo que supone un -25% respecto del promedio resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre. Frente a la estabilidad de precios de ésta, su evolución marca una variación del -10% respecto al *precio-tipo* de hace un año (208.000 PTA/m²).

⁴ Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal. No se incluye la oferta de alquiler directamente entre particulares.

⁵ Nuevamente, a efectos del cálculo de la tasa de variación, se ha aplicado el mismo procedimiento explicado en la nota número 4.

⁶ Hay que tener en cuenta que los precios finales pagados por el comprador de la vivienda vendida mediante agencia inmobiliaria suelen ser, por término medio, entre un 10% y un 15% inferiores a los inicialmente establecidos.

Cuadro 2.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV**

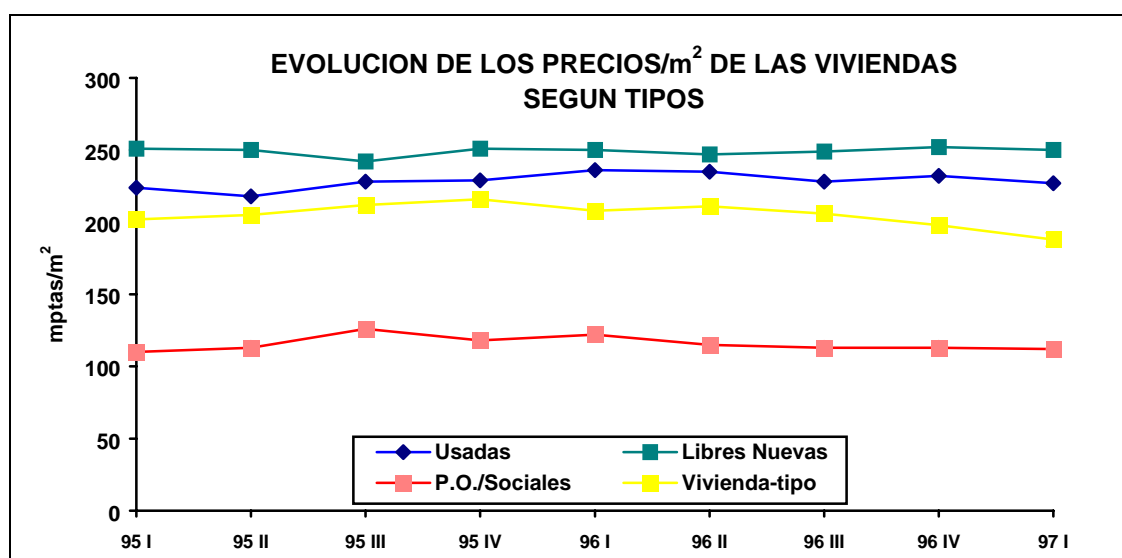
		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	215	107	211	185	221
1995	Media	231	117	249	209	225
1996	Media	237	116	250	206	233
1996	I	240	122	250	208	236
	II	238	115	247	211	235
	III	233	113	249	206	228
	IV	236	113	252	198	232
1997	I	232	112	250	188	227

(*) Miles de PTA/m².

(**) Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

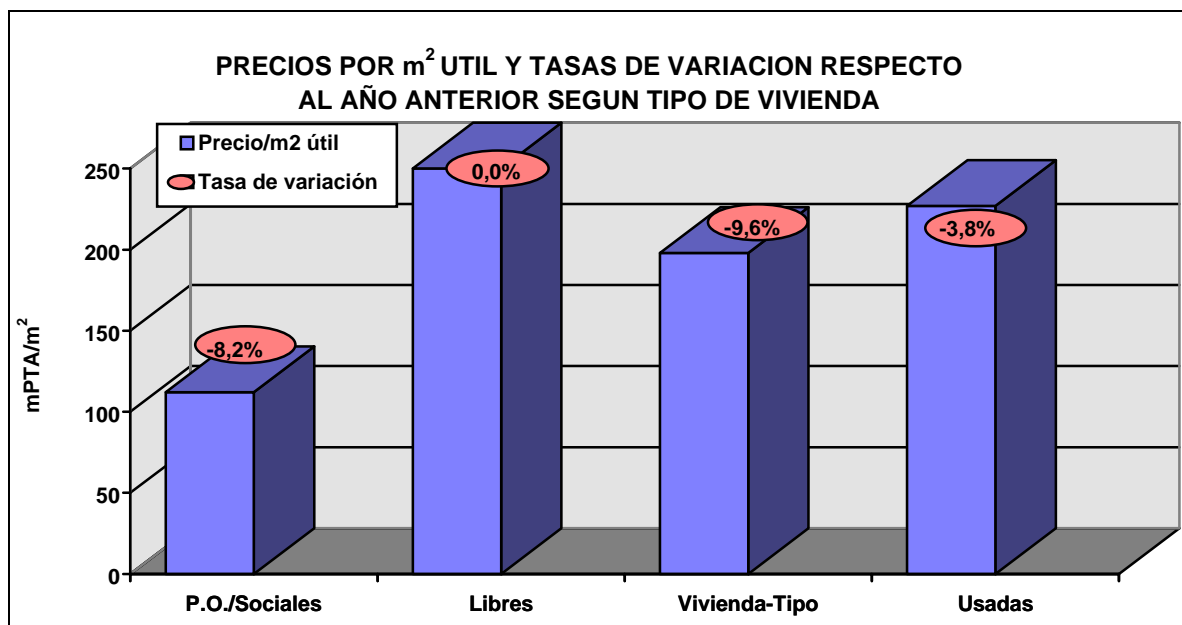
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Gráfico 2.;Error! Argumento de modificador desconocido..



⁷ Ver Introducción donde se explica el concepto de la “vivienda-tipo”.

Gráfico 2. Error! Argumento de modificador desconocido..



- ❑ En lo que respecta al precio medio por vivienda se obtiene una cifra de 20,6 millones de pesetas para el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 8,1 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 21,8 millones (-1,8% respecto a hace un año) y de 20,3 millones (-5,1%).
- ❑ **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 88.000 pesetas mensuales, un -2,2% inferior a la obtenida en el primer trimestre de 1996. Por tanto, también aquí, se aprecia una cierta línea de estabilidad a la baja.

Cuadro 2. Error! Argumento de modificador desconocido.. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (***)	VIVIENDA NUEVA (*)		VIVIENDA USADA (*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE (**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Media	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1996	I	21,6	9,2	22,2	21,4	90
	II	21,1	8,4	22,6	20,6	90
	III	20,8	8,2	22,3	20,3	87
	IV	20,6	8,0	22,3	20,2	86
1997	I	20,6	8,1	21,8	20,3	88

(*) Millones de PTA por vivienda.

(**) Miles de PTA/mes.

(***) Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Capítulo 3

OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁸

- ☐ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al primer trimestre de 1997 ha sido de 219 (un 12% más que hace un año) englobando en su conjunto 8.736 viviendas. De estas promociones 57 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (79 un año antes) las cuales incluyen (en venta o vendidas) 2.157 viviendas (25% del total).
- ☐ Del total de promociones captadas 202 corresponden al régimen libre (172 en el primer trimestre de 1996), las de protección oficial son 10 (18 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 7 (6 hace un año).
- ☐ El **tamaño medio** de la promoción es de 40 viviendas. En el caso de las de régimen libre, éste es de 36 viv./promoción mientras que en las protegidas se eleva a 82. Las promociones libres *captadas por vez primera* en este trimestre presentan un tamaño medio de 37 viviendas/promoción. Atendiendo a la distribución de las promociones libres según tamaño se detecta, así mismo, un mayor peso relativo de las promociones de menos de 16 viviendas entre las recientemente integradas en la muestra (aunque también de las de mayor tamaño).
- ☐ Del total de promociones captadas, sólo una de ellas constituye la **rehabilitación** de viviendas preexistentes siendo las restantes promociones de vivienda nueva en sentido estricto.

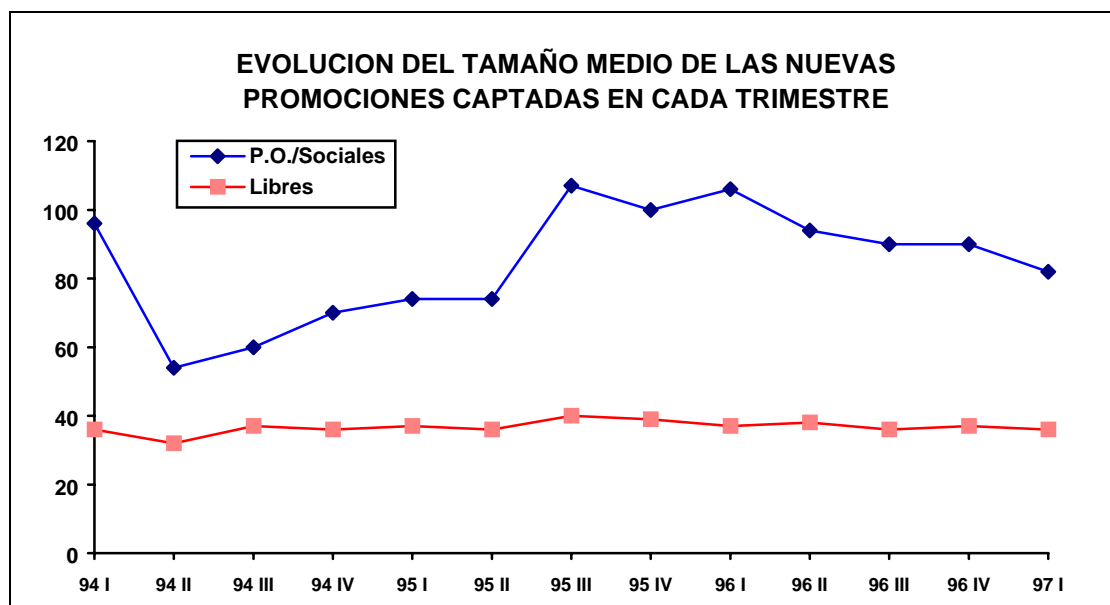
⁸ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

Cuadro 3.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores**

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
<i>Nº de promociones</i>	219	57
<i>Libres.....</i>	202	55
<i>P.O./Sociales</i>	17	2
<i>Nº viv. incluidas en las promociones</i>	8.736	2.157
<i>Libres.....</i>	7.345	2.061
<i>P.O./Sociales</i>	1.391	96
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.).....</i>	40	38
<i>Libres.....</i>	36	37
<i>P.O./Sociales</i>	82	48
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>	202	55
<i>< 16 viviendas</i>	55	19
<i>16-35 viviendas.....</i>	84	17
<i>> 35 viviendas</i>	63	19
<i>Nº de promociones protegidas según tamaño</i>	10	2
<i>< 35 viviendas</i>	1	0
<i>36-95 viviendas.....</i>	6	2
<i>> 95 viviendas</i>	3	0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Gráfico 3.;Error! Argumento de modificador desconocido. .



- ❑ En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar "alto/lujo" representa el 62% de las promociones (51% y 11% respectivamente), las de tipo "normal" absorben el 38% y no se registran promociones englobadas en el segmento "bajo". Ahora bien, el régimen de la promoción resulta determinante a este respecto: la inmensa mayoría de las promociones protegidas corresponden al nivel "normal" (16 de las 17) mientras que el grueso de las libres se sitúan en el segmento de nivel "alto/lujo" (134 de las 202).
- ❑ 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 33% está en venta (38% hace un año). En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.434 unidades. De este total un 43% (1.055 viviendas) corresponden a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- ❑ Por último, teniendo en cuenta las **viviendas libres que se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento de la **evolución de las ventas**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 29% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en diciembre de 1996. La cifra de ventas es un 20% superior a la estimada para el mismo trimestre del año precedente siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores prácticamente el mismo que el registrado entonces. Esto apunta a un mayor grado de dinamismo en el mercado.

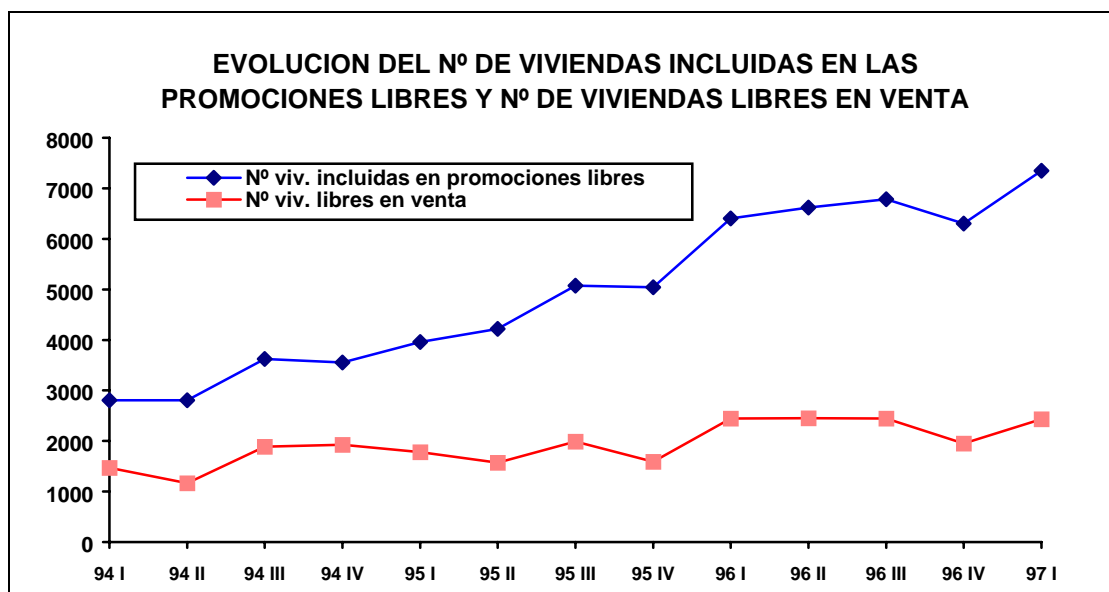
Cuadro 3.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre***

		<i>TOTAL VIVIENDAS</i>	<i>VIVIENDAS EN VENTA</i>	<i>%VIV. EN VENTA S/TOTAL</i>
1996	I	6.402	2.445	38,2
	II	6.620	2.450	37,0
	III	6.782	2.442	36,0
	IV	6.302	1.948	30,9
1997	I	7.345	2.434	33,1

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Gráfico 3. Error! Argumento de modificador desconocido..



3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ☐ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas) según la encuesta del primer trimestre de 1997 es de 4.627. De este total 3.825 han sido captadas a partir de la encuesta a los promotores mientras que las restantes 802 (un 17% del total) provienen de inmobiliarias.
- ☐ Por **Territorios**, Alava concentra el 7%, Gipuzkoa el 43% y Bizkaia el 50% restante.
- ☐ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 70% libres, 24% de protección oficial y el 6% restante sociales.
- ☐ Atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas, se constata una fuerte disminución en los tres Territorios respecto a hace un año, particularmente acusada en Alava (-40%).
- ☐ Al considerar separadamente el segmento **libre y protegido** se observa que, en los tres Territorios, la reducción de la oferta afecta a ambos mercados aunque es más intensa en el

protegido (-25% frente al -15% del libre⁹). Centrando el interés en el mercado libre, puede destacarse el poco significativo volumen de oferta detectado en el territorio alavés (absorbe tan sólo un 8% del total ofertado).

- Por último, otro dato de interés es el índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, es decir, el peso relativo que sobre la oferta total actual suponen las viviendas captadas por vez primera en este trimestre, resultando que a nivel de la CAPV representa el 42% (11% el trimestre pasado).

Cuadro 3. Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	TOTAL		P.O/SOCIALES		LIBRES	
	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	352	-39,9	84	-53,1	268	-34,2
<i>Gipuzkoa.....</i>	1.981	-19,2	553	-26,7	1.448	-16,1
<i>Bizkaia.....</i>	2.294	-13,4	774	-19,0	1.520	-10,3
<i>CAPV.....</i>	4.627	-18,7	1.391	-25,3	3.236	-15,4

*) : Variación del número de viviendas respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

- Respecto a la **fase de construcción** y centrandó nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 75% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, el 16% en proyecto y el 9% restante están ya terminadas. En comparación con el año precedente, la proporción de viviendas terminadas se ha reducido en favor de las que están en proyecto (en I-96 tanto las terminadas como las proyectadas absorbían un 12%).
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 9% son unifamiliares o adosadas (12% de las libres); la proporción, respecto al pasado año, se mantiene estable con una ligera tendencia al alza.
- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 83 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 72 m² (69 m² en el mismo trimestre de 1996) mientras que en el caso de las libres es de 88 m² (89 m² en IV-96). De hecho, una de cada cuatro viviendas protegidas en venta tiene un tamaño inferior a 60 m² proporción

⁹ Este decremento proviene fundamentalmente de una menor captación de oferta de vivienda nueva vía APIs.

que se reduce a una vivienda de cada diez en el caso de las de régimen libre. Por territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie media de 85 m² en Alava, 94 m² en Gipuzkoa y 83 m² en Bizkaia (donde la oferta de apartamentos es sensiblemente más amplia que en los otros territorios).

- Centrando la atención en las viviendas captadas por vez primera en este trimestre que marcan, en principio, las “últimas tendencias” se observa lo siguiente: un peso relativo de las viviendas unifamiliares algo mayor que en la oferta total, una significativa mayor proporción de viviendas todavía en fase de proyecto, así como una mayor representación de pisos de menos de 12 millones de pesetas. Respecto a la superficie media de las viviendas, no hay diferencias entre las libres, pero en cambio las protegidas captadas por primera vez en este trimestre son notablemente mayores que las que ya estaban en oferta con anterioridad.

Cuadro 3. Error! Argumento de modificador desconocido. **Características de las viviendas nuevas en venta**

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Unif./Bifamiliar.....	3,7	12,1	16,0	10,8	12,3
Colectiva.....	96,3	87,9	84,0	89,2	87,7
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	25,4	9,6	1,1	7,4	13,2
61-75 m ²	38,2	17,2	15,3	13,3	21,4
76-90 m ²	29,5	35,2	54,9	34,2	32,6
91-120 m ²	6,9	23,5	16,0	29,0	19,5
> 120 m ²	0,0	14,5	12,7	16,2	13,3
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada.....	25,3	9,5	11,2	10,2	8,6
En obra	64,6	74,6	55,2	87,9	67,7
En proyecto.....	10,1	15,9	33,6	1,9	23,7

(*): 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 1997.

Gráfico 3.¡Error! Argumento de modificador desconocido..

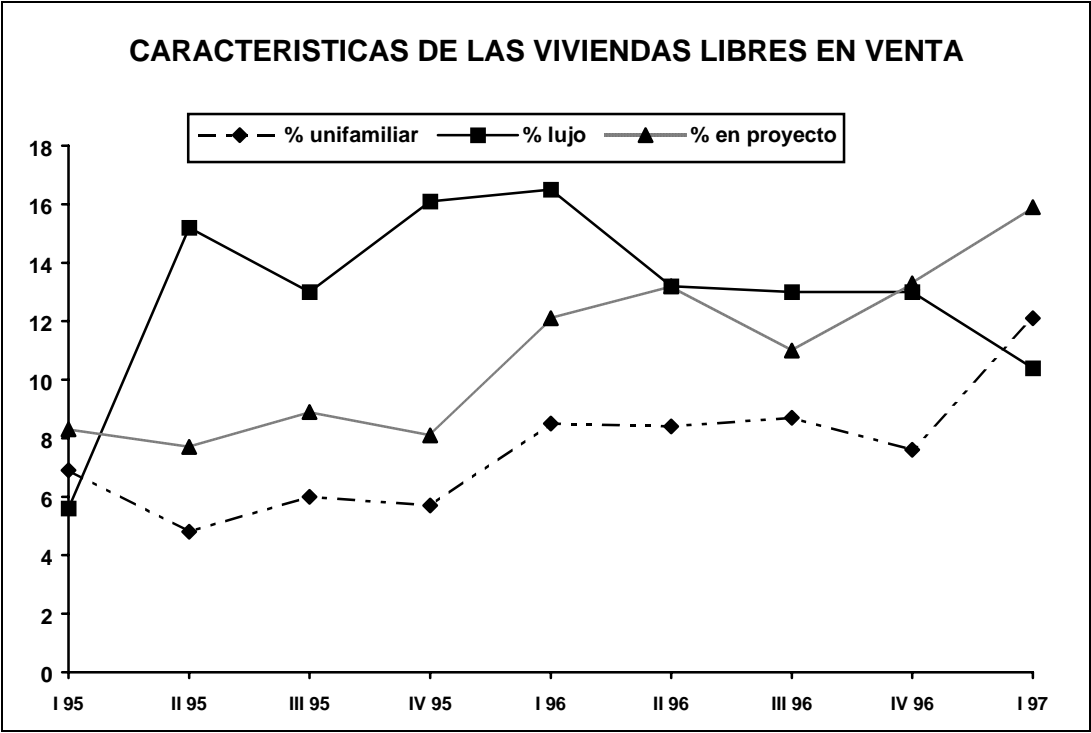
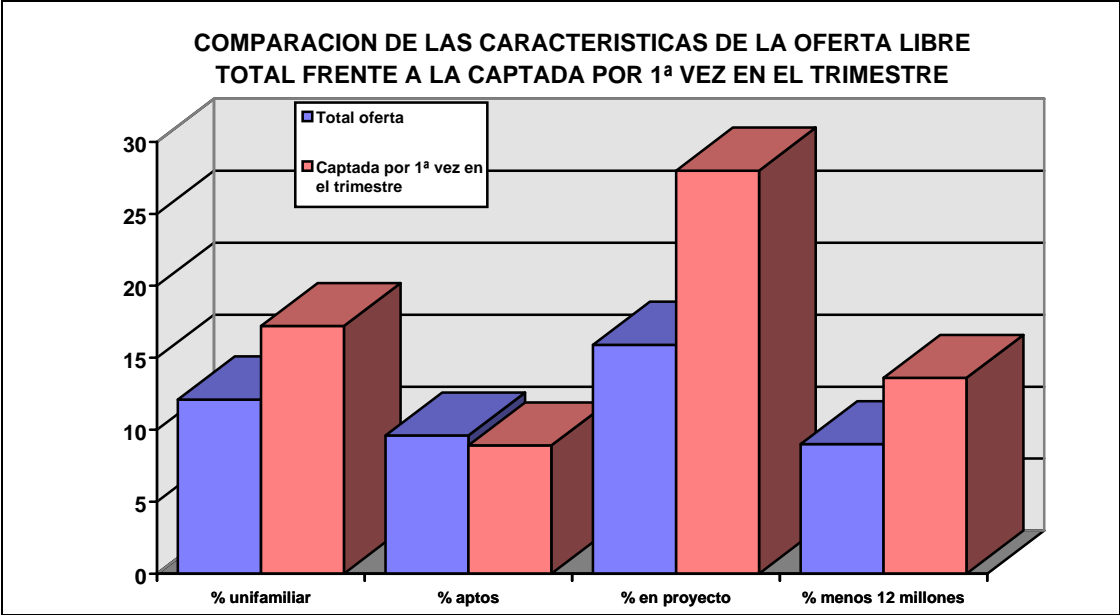


Gráfico 3.¡Error! Argumento de modificador desconocido.



3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la **vivienda nueva libre** a nivel de la CAPV es de 250.000 pesetas (cifra idéntica a la obtenida hace un año) manteniéndose, por tanto, la línea de estabilidad de los dos últimos años.
- ❑ Centrando la atención en las captadas por primera vez en este trimestre¹⁰ se constatan unos precios medios significativamente inferiores (231.000 PTA/m² en promedio).
- ❑ Por Territorios, tal como se viene registrando en trimestres precedentes, los precios alaveses obtienen los valores máximos con 277.000 PTA/m² superando a la media de la CAPV en un +11%. Gipuzkoa (254.000 PTA/m²) se sitúa ligeramente por encima de la media y Bizkaia (241.000 PTA/m²) un -4% por debajo. Salvo en el caso de Alava las captaciones más recientes presentan precios inferiores a las medias totales.
- ❑ La **evolución** de precios por Territorios refleja una fuerte homogeneidad, observándose unos niveles de precios muy similares a los obtenidos en el primer trimestre de 1996 en los tres ámbitos geográficos.
- ❑ En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 112.000 pesetas, promedio ponderado de las 120.000 PTA/m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 84.000 PTA/m² de las sociales. La ausencia de nula oferta de vivienda social en Gipuzkoa en este trimestre explica que el precio medio del segmento protegido sea allí bastante superior al de los otros Territorios Históricos (124.000 PTA/m² frente a 105.000 PTA/m²).
- ❑ Ahora bien, si se atiende a las protegidas captadas por primera vez en este trimestre, el precio asciende a 124.000 PTA/m², es decir, se corresponde con un segmento protegido de mayor nivel.

¹⁰ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

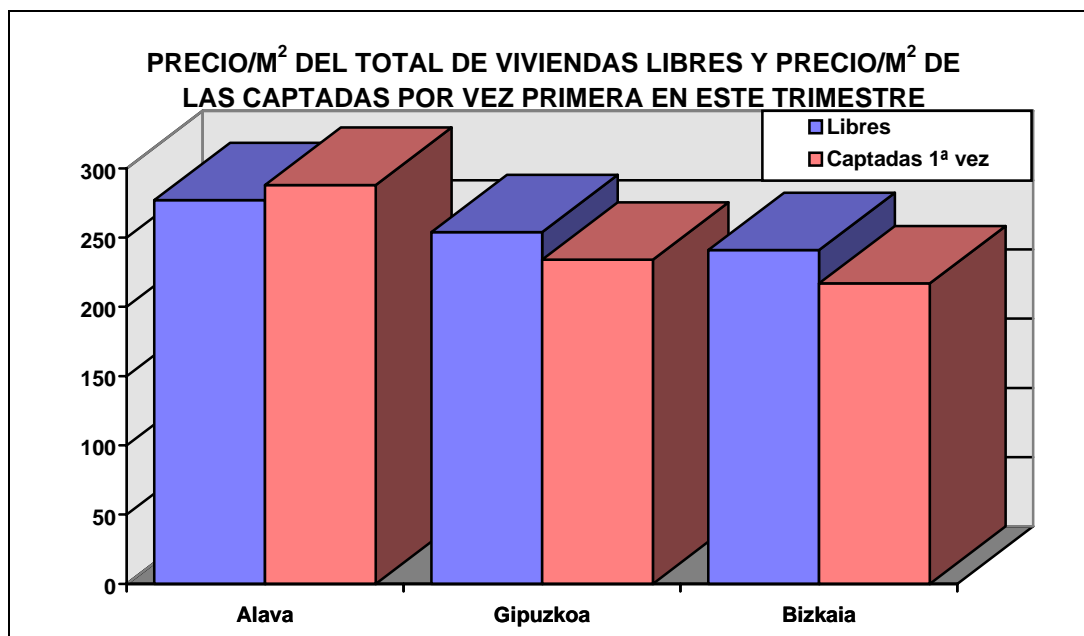
Cuadro 3.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Precio por m² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>mPTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>mPTA</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	106	-1,9	277	0,4
<i>Gipuzkoa</i>	124	-10,1	254	0,4
<i>Bizkaia.....</i>	105	-6,3	241	0,4
<i>CAPV</i>	112	-8,2	250	0,0

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Gráfico 3.;Error! Argumento de modificador desconocido..



- La tipología, acabado, tamaño, forma de comercialización, tiempo en el mercado, etc. son factores que inciden (simultáneamente) en los **precios por metro cuadrado**. A modo simplemente ilustrativo, el cuadro siguiente refleja la variabilidad obtenida en los precios al modificarse las características de la oferta. Al margen de las constantes observadas anteriormente (relación directa entre precio y nivel de acabado e indirecta entre el precio y el tamaño de la vivienda) cabe destacar, como excepción, el mayor nivel de precios observado en la oferta directa de los promotores respecto de la proveniente de agentes en las viviendas captadas por vez primera en este trimestre.

- ❑ Así mismo, se observa que las viviendas en venta captadas por la encuesta por vez primera en este trimestre son significativamente menos caras que las que ya integraban la muestra anteriormente, fenómeno común a APIs y a promotores; esto resulta consistente con la tendencia a la moderación de precios reseñada en los últimos trimestres.
- ❑ El precio de la *vivienda-tipo* (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²) resulta ser un -25% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

Cuadro 3. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	<i>mPTA/m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
<i>Uni/Bifamiliar</i>	179
<i>Colectiva</i>	246
ACABADO*	
<i>Lujo.....</i>	306
<i>Alto</i>	249
<i>Normal.....</i>	193
<i>Bajo</i>	--
SUPERFICIE UTIL	
<i>< 60 m²</i>	256
<i>61-75 m²</i>	253
<i>76-90 m²</i>	247
<i>91-120 m²</i>	250
<i>> 120 m²</i>	202
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
<i>Este trimestre directamente promotor</i>	237
<i>Este trimestre-vía APIs</i>	212
<i>Trimestres anteriores-directamente promotor</i>	252
<i>Trimestres anteriores-vía APIs</i>	286
VIVIENDA TIPO.....	188

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

- ❑ En cuanto al **precio medio por vivienda nueva libre**, el obtenido en el primer trimestre de 1997 es de 21,8 millones de pesetas, oscilando entre un máximo de 23,6 en Alava y el mínimo de 20 en Bizkaia.
- ❑ El **precio medio de la vivienda protegida** es de 8,1 millones con un máximo de 8,6 en Gipuzkoa y un mínimo de 7,7 en Bizkaia.

Cuadro 3.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>MPTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>MPTA</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	8,4	0,0	23,6	4,9
<i>Gipuzkoa</i>	8,6	-19,6	23,3	-0,4
<i>Bizkaia.....</i>	7,7	-7,2	20,0	-4,3
<i>CAPV.....</i>	8,1	-12,0	21,8	-1,8

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

- Respecto a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta según el régimen, resulta que mientras el 97% de la oferta protegida cuesta menos de 12 millones sólo un 9% de la libre se sitúa en dichos niveles (7,5% hace ahora un año).

Cuadro 3.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios**

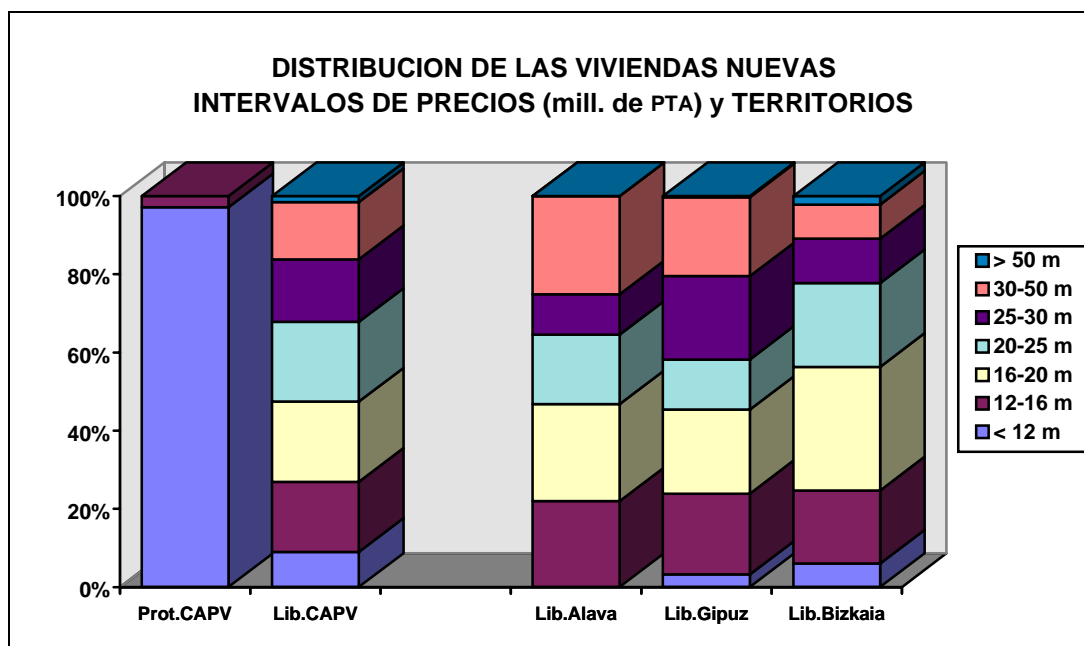
<i>PRECIO</i>	<i>P.O./SOCIALES (%)</i>	<i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i>			
		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
<i>< 9 millones.....</i>	71,5	2,6	--	2,8	2,9
<i>9 hasta 12 mill.</i>	25,7	6,4	--	4,4	9,5
<i>12 hasta 16 mill.</i>	2,9	17,9	16,8	16,6	19,3
<i>16 hasta 20 mill.</i>	--	20,5	7,8	18,6	24,5
<i>20 hasta 25 mill.</i>	--	20,4	45,9	16,3	19,9
<i>25 hasta 30 mill.</i>	--	16,0	21,3	18,9	12,3
<i>30 hasta 50 mill.</i>	--	14,6	8,2	20,7	9,8
<i>50 mill. y más.....</i>	--	1,6	--	1,7	1,8
<i>TOTAL</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

- En cuanto a la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas por Territorio, cabe subrayar, en comparación con el pasado año, un peso mucho más significativo de pisos de menos de 16 millones en Alava¹¹ (17% actual frente al 7% hace un año) aunque también de los que superan los 25 millones de pesetas (30% actual frente al 20% hace un año). En Gipuzkoa y Bizkaia la distribución de la oferta según tramos de precios es más homogénea con respecto a la del año precedente; cabría destacar, quizás, la menor representatividad que obtienen las viviendas de entre 12 y 16 millones en Gipuzkoa (17% actual frente al 26% hace un año) en favor, sobre todo, de tramos más caros.

¹¹ Aunque no hay ninguno de menos de 12 millones de pesetas.

Gráfico 3. ¡Error! Argumento de modificador desconocido..



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 1997 es de 10.900. **Geográficamente**, Alava concentra el 18% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 20% y Bizkaia el 62%. Comparativamente a la vivienda nueva, en Gipuzkoa la concentración de usada es inferior y en Alava y Bizkaia superior.
- ❑ En términos absolutos, Bizkaia experimenta un fortísimo aumento en su oferta respecto a la cifra observada el año pasado (+36%), en Alava es mucho más moderado (+7%) y, en cambio, Gipuzkoa sufre una reducción del -4%¹².

¹² Recuérdese, no obstante, lo señalado en la nota nº 4 respecto al cálculo de estas tasas de variación.

- La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 93 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 89 m² frente a los 99 m² de Alava y a los 95 m² Gipuzkoa.

Cuadro 3.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos**

	VIVIENDAS		PRECIO/ m² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	mPTA/ m²	± % (*)	MPTA	± % (*)
<i>Alava</i>	1.961	6,9	274	6,2	23,7	3,9
<i>Gipuzkoa</i>	2.141	-4,4	271	-2,9	24,5	-9,6
<i>Bizkaia.....</i>	6.802	36,1	202	-3,3	18,2	-1,6
<i>CAPV.....</i>	10.904	20,2	227	-3,8	20,3	-5,1

(*): Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

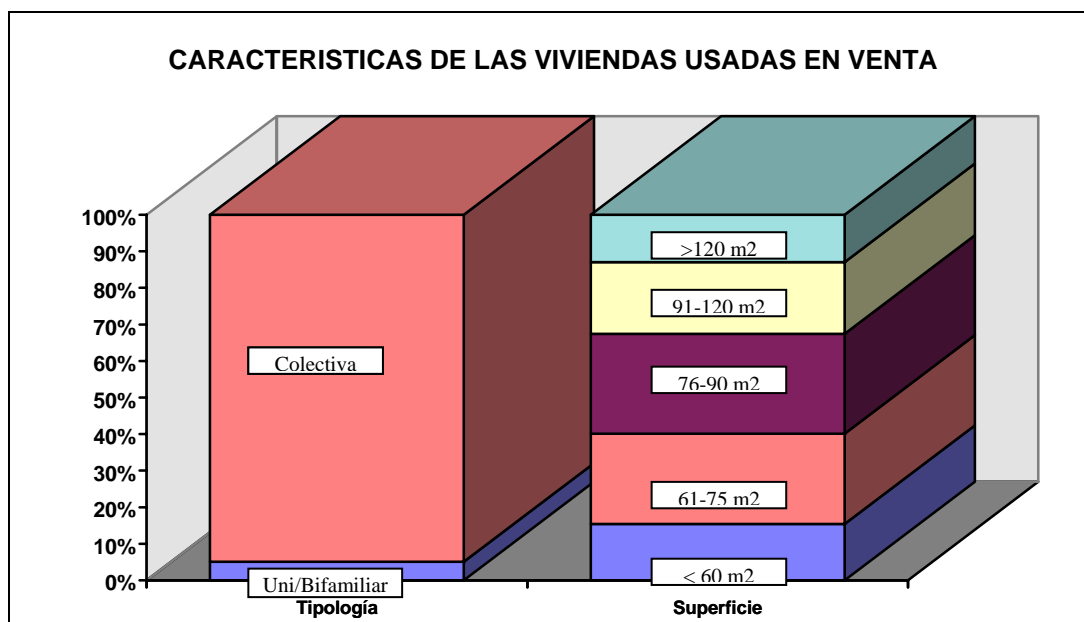
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Cuadro 3.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Características de las viviendas usadas en venta**

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
<i>Uni/Bifamiliar</i>	5,1	9,1	11,4	1,9
<i>Colectiva</i>	94,9	90,9	88,6	98,2
SUPERFICIE UTIL				
<i>< 60 m²</i>	15,4	12,0	15,3	16,5
<i>61-75 m²</i>	24,7	21,3	18,7	27,5
<i>76-90 m²</i>	27,3	31,4	25,2	26,8
<i>91-120 m²</i>	19,6	20,4	19,6	19,4
<i>> 120 m²</i>	13,0	14,8	21,2	9,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Gráfico 3. Error! Argumento de modificador desconocido..



3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 227.000 pesetas, esto es, un -3,8% por debajo del observado en el primer trimestre del año precedente.
- ❑ **Por Territorios**, Alava y Gipuzkoa se sitúan prácticamente al mismo nivel de precios (en torno a las 270.000 PTA/m²), a gran distancia de Bizkaia (202.000 PTA/m²). Desde el punto de vista evolutivo, Alava registra un incremento notable de los precios (+6%), todavía más destacable, por la reducción observada en los otros dos Territorios (-3%).
- ❑ En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 20,3 millones de pesetas. En este caso, y en virtud de los distintos tamaños medios de las viviendas, es en Gipuzkoa donde se sitúa el máximo de 24,5 millones ocupando Alava el segundo lugar con a 23,7 seguida, muy por debajo, de Bizkaia con 18,2 millones de precio promedio.

- ❑ La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** refleja diferencias acusadas a nivel territorial: la proporción de pisos de menos de 12 millones representa en Bizkaia un 28% frente al 15% de Gipuzkoa y el 5% de Alava (dichos porcentajes son del 12%, 7% y 0% respectivamente si se atiende a la nueva libre). En el extremo opuesto, el 30% de la oferta captada en Gipuzkoa supera los 30 millones de pesetas, porcentaje que es del 23% en Alava y que se reduce a sólo un 10% en Bizkaia.

- ❑ De la **comparación de los precios medios en el mercado de vivienda usada y nueva (libre)** a nivel territorial, se comprueba que en Alava ambos están prácticamente al mismo nivel, en Gipuzkoa la vivienda usada supera en un 7% a la nueva (un 10% hace un año) y en Bizkaia la relación es inversa, resultando que la nueva es un +20% más cara¹³.

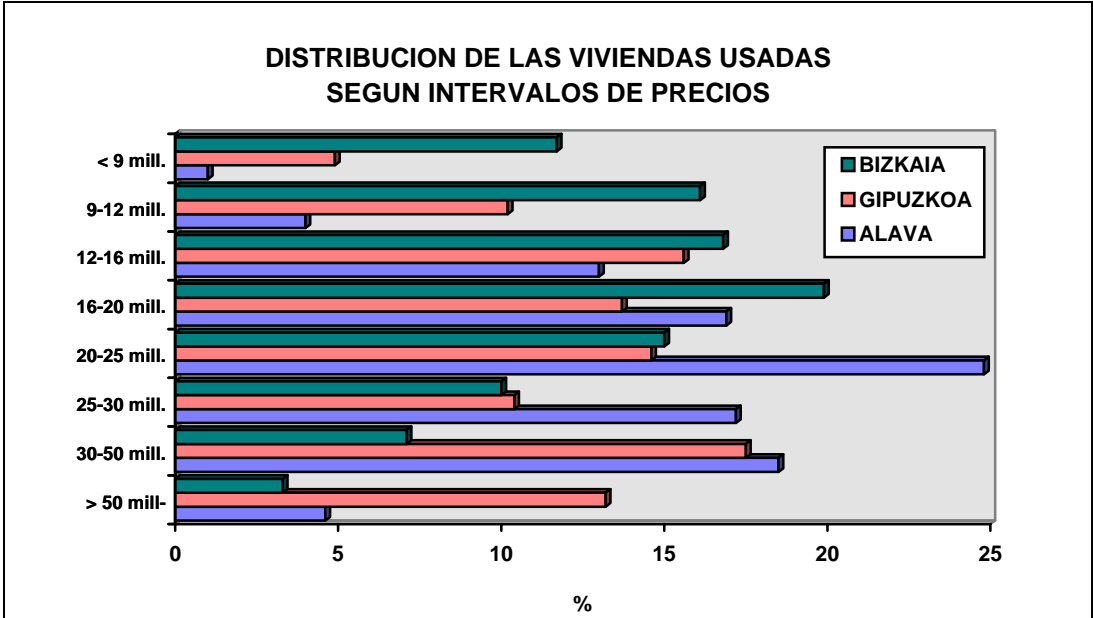
Cuadro 3. Error! Argumento de modificador desconocido.. **Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios**

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 millones	8,4	1,0	4,9	11,7
9 hasta 12 mill.	12,7	4,0	10,2	16,1
12 hasta 16 mill.	15,9	13,0	15,6	16,8
16 hasta 20 mill.	18,1	16,9	13,7	19,9
20 hasta 25 mill.	16,7	24,8	14,6	15,0
25 hasta 30 mill.	11,4	17,2	10,4	10,0
30 hasta 50 mill.	11,2	18,5	17,5	7,1
50 mill. y más.....	5,5	4,6	13,2	3,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

¹³ La diferente localización territorial de las viviendas (capitales y sus zonas-otros municipios) puede estar influyendo en estas diferentes situaciones.

Gráfico 3.¡Error! Argumento de modificador desconocido..



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 1997 asciende a 1.120 unidades. La totalidad de esta oferta proviene de particulares (vivienda de segunda mano) y es comercializada a través de agencias inmobiliarias.
- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen de viviendas detectado respecto al de hace un año se constata un aumento cifrado en un +5%. Los pesos territoriales obtenidos presentan un fuerte desequilibrio, destacando la escasez de oferta en Gipuzkoa (sólo absorbe el 20% del total) donde se observa una acusada disminución respecto de la cifra de hace un año (-27%). Alava y Bizkaia, por su parte, ven aumentada la oferta de este tipo de vivienda, especialmente en el caso alavés (+34%).
- ❑ Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad (99%) se encuentra en edificios colectivos. En cuanto al **tamaño**, el promedio se sitúa en los 81 m² útiles, oscilando entre los 92 m² en Alava y los 79 m² en Bizkaia.
- ❑ La **renta mensual** media obtenida en el presente trimestre es de 88.000 PTA, lo que supone una reducción del -2% en relación a hace ahora un año. Por territorios, las rentas medias obtenidas oscilan entre el mínimo de 82.000 PTA/mes en Bizkaia y el máximo de 100.000 PTA/mes de Gipuzkoa. La evolución respecto a las rentas observadas el año precedente marca un notable incremento en Gipuzkoa (+9%), mucho más moderado en Alava (+2%) y una disminución en Bizkaia (-7%).

Cuadro 4.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas en alquiler ofertadas y rentas por Territorios Históricos**

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	<i>Nº viviendas</i>	<i>± % (*)</i>	<i>mPTA/mes</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	198	33,8	98	2,1
<i>Gipuzkoa.....</i>	215	-26,9	100	8,7
<i>Bizkaia.....</i>	708	12,7	82	-6,8
<i>CAPV.....</i>	1.121	4,8	88	-2,2

(*): Variación respecto al mismo trimestre del año anterior. Calculada sobre la misma base muestral de APIs del año precedente.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Cuadro 4.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Características de las viviendas en alquiler ofertadas**

	<i>CAPV (%)</i>	<i>ALAVA (%)</i>	<i>GIPUZKOA (%)</i>	<i>BIZKAIA (%)</i>
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE.....				
<i>< 60 m²</i>	14,8	6,1	17,7	16,4
<i>61-75 m²</i>	26,8	18,2	20,5	31,1
<i>76-90 m²</i>	27,5	31,8	31,2	25,1
<i>91-120 m²</i>	19,9	29,8	20,9	16,8
<i>> 120 m²</i>	11,1	14,1	9,8	10,6
RENTA MENSUAL.....				
<i>Hasta 25.000 PTA</i>	0,1	--	--	0,1
<i>25.001-40.000 PTA</i>	0,9	--	1,4	1,0
<i>40.001 a 75.000 PTA.....</i>	34,3	28,8	35,3	35,6
<i>75.001 a 100.000 PTA.....</i>	39,0	38,4	27,4	42,7
<i>Más de 100.000 PTA.....</i>	25,7	32,8	35,8	20,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS¹⁴

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- ☐ El número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en el conjunto de las capitales vascas (1.328 viv.) es un -8% inferior al de hace un año (1.441 viv.), con un peso relativo en el total de la CAPV del 41% (38% en I-96). El ámbito extracapitalino experimenta, por su parte, una reducción de la oferta todavía mucho más acusada, cifrada, concretamente, en un -20% respecto al año precedente.
- ☐ Prestando atención de manera diferenciada a las tres capitales vascas se observa que, por un lado, únicamente Bilbao ve incrementado (+14%) su volumen de oferta; por otro, es subrayable la drástica disminución que experimenta Vitoria donde se reduce casi a la mitad del volumen registrado hace un año (-47%). En cuanto a los ámbitos extracapitalinos, la excepción a la reducción de la oferta en estos espacios geográficos radica precisamente en Alava.
- ☐ Las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas absorben cuotas de la oferta de cada Territorios Históricos muy diferentes: 12% la de Vitoria, 22% la de Donostia y 36% la de Bilbao. En el resto de los Territorios, los pesos relativos de la oferta detectada son : 22% en Alava , 44% en Gipuzkoa y 21% en Bizkaia.

¹⁴ 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 5.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos**

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m² útil (mPTA)	PRECIO VIVIENDA (MPTA)
<i>Alava.....</i>	268	277	23,6
<i>Gipuzkoa.....</i>	1.448	254	23,3
<i>Bizkaia.....</i>	1.520	241	20,0
CAPV.....	3.236	250	21,8
<i>Vitoria.....</i>	191	297	25,4
<i>Donostia</i>	507	329	32,0
<i>Bilbao</i>	630	264	20,6
Total capitales.....	1.328	292	25,5
<i>Resto AF. Vitoria.....</i>	32	--	--
<i>Resto AF. Donostia</i>	312	222	20,0
<i>Resto AF. Bilbao</i>	547	248	22,7
Resto AF. Capitales.....	892	238	21,7
<i>Resto Alava.....</i>	58	182	14,4
<i>Resto Gipuzkoa.....</i>	641	210	18,0
<i>Resto Bizkaia.....</i>	317	183	15,0
Total resto	1.016	200	16,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

b) Precios por metro cuadrado

- ☐ En las capitales territoriales se alcanza una media de 292.000 PTA/m² útil en las viviendas nuevas libres, esto es, un 17% por encima de la media de la CAPV e inferior a la de hace un año (306.000 PTA/m²) y a la del cuarto trimestre de 1996 (304.000 PTA/m²).
- ☐ Como viene siendo habitual, Donostia mantiene los precios medios más altos (329.000 PTA/m²) pero, en cambio, experimenta un descenso muy acusado en relación a hace un año (-9% frente al incremento del +3% en Vitoria y al descenso del -1% de Bilbao). Con ello se produce un estrechamiento de las diferencias de precios intercapitales.
- ☐ La oferta más reciente (captada por vez primera en este trimestre) presenta precios más bajos que la oferta procedente de trimestres anteriores en las 3 capitales, con diferencias muy significativas en el caso de Donostia y Bilbao. Esto apunta a una contención-abaratamiento de precios.
- ☐ En el resto de las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) se registra una media de 238.000 (+2,6%); los precios más altos siguen correspondiendo a la de Bilbao con

248.000 PTA/m² (245.000 hace un año) aunque el incremento más fuerte se da en la de Donostia (+8%).

Gráfico 5.¡Error! Argumento de modificador desconocido.

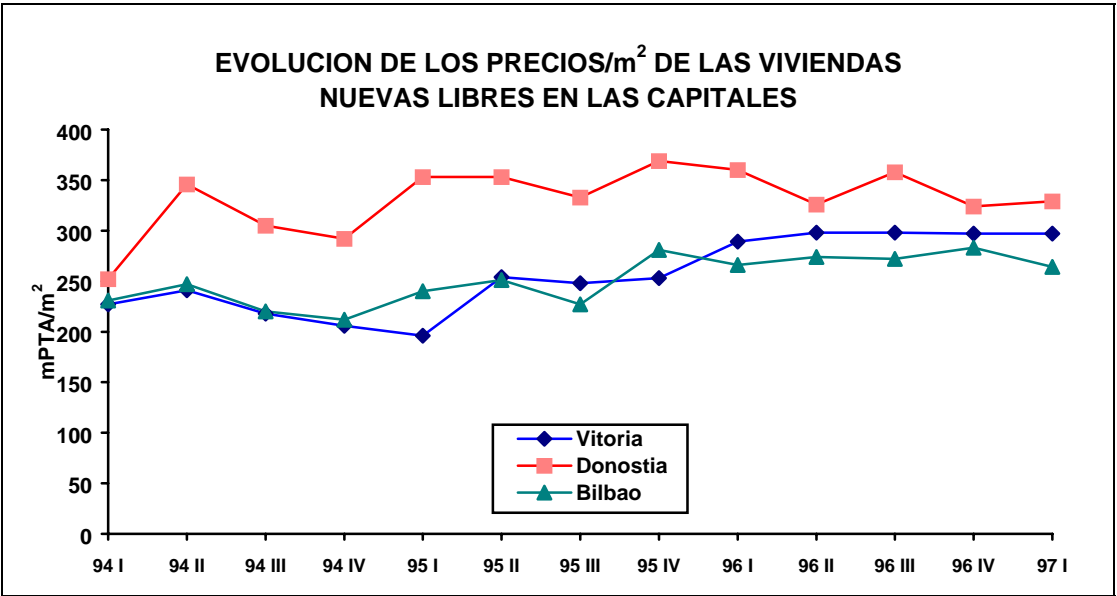
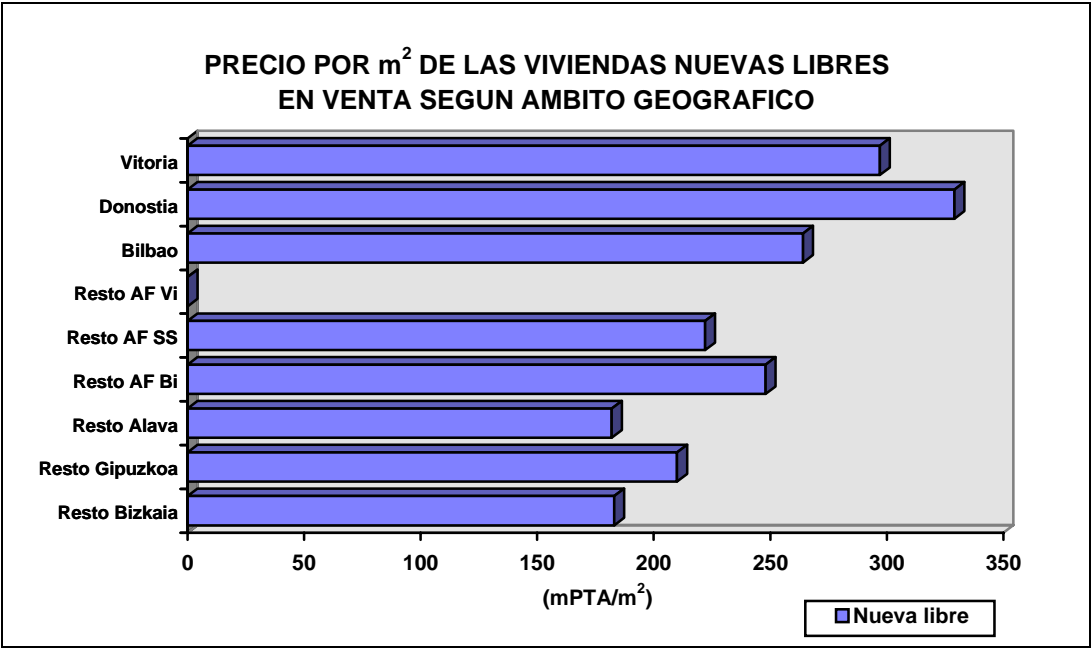


Gráfico 5.¡Error! Argumento de modificador desconocido.



- ❑ En el resto de los Territorios, los precios se sitúan en una media de 200.000 PTA/m² (190.000 PTA/m² hace un año), observándose un especial incremento en el caso de Bizkaia (+10%).

c) Precios por vivienda

- ❑ Los precios de las viviendas nuevas alcanzan en las capitales una media de 25,5 millones de pesetas por vivienda. Donostia con 32 millones/vivienda supera ampliamente a Vitoria (25,4 millones) y, sobre todo, a Bilbao (20,6 millones). En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias de 21,7 millones de pesetas y fuera de ellas en 16,9 millones.

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- ❑ El número de viviendas usadas en venta registradas en las capitales vascas este trimestre (5.486 viv.) se reduce en un -11% respecto al pasado trimestre; el decremento es común a las tres pero se localiza en Vitoria el más acusado (-16%).
- ❑ El resto de las áreas funcionales de las capitales (4.815 viv.) experimentan, a su vez, una disminución del -10% en el volumen ofertado respecto al trimestre pasado. El resto de los territorios (603 viv.) también ve reducida la oferta en un -12%.
- ❑ Las capitales absorben el 50% del total de este tipo de oferta, el resto de las áreas funcionales de las capitales concentra el 44%, correspondiendo el restante 6% al resto de los Territorios.

Cuadro 5.;Error! Argumento de modificador desconocido. **Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos**

	<i>NUMERO</i>	<i>PRECIO/ m² útil</i>	<i>PRECIO VIVIENDA</i>
--	---------------	-----------------------------------	------------------------

	VIVIENDAS	(Mpta)	(MPTA)
Alava.....	1.961	274	23,7
Gipuzkoa.....	2.141	271	24,5
Bizkaia.....	6.802	202	18,2
CAPV.....	10.904	227	20,3
Vitoria.....	1.827	278	24,0
Donostia.....	1.266	330	30,4
Bilbao.....	2.393	211	18,7
Total capitales.....	5.486	258	22,9
Resto AF. Vitoria.....	96	155	16,0
Resto AF. Donostia.....	474	193	17,2
Resto AF. Bilbao.....	4.245	198	18,1
Resto AF. Capitales.....	4.815	197	18,0
Resto Alava.....	41	160	12,8
Resto Gipuzkoa.....	410	184	15,3
Resto Bizkaia.....	152	187	14,3
Total resto.....	603	184	14,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

b) Precios por metro cuadrado

- ☐ Los precios de las viviendas usadas alcanzan en las capitales vascas la cifra de 258.000 PTA por m2 de superficie útil, lo que representa un mantenimiento de precios respecto al año pasado (+0,4%).
- ☐ Comparando los precios de la vivienda usada con los de la nueva (libre) resulta que salvo en Donostia donde se encuentran equiparados, los precios de las usadas se mantienen por debajo de los de las nuevas.
- ☐ Como se ha señalado en anteriores informes, la disparidad de precios capital-resto del área funcional es muy reducida en el caso de Bilbao mientras que para las otras dos las diferencias de precios son fortísimas, fenómeno observado también en el segmento de viviendas nuevas.
- ☐ El resto de los territorios observan un precio promedio de 184.000 PTA/m2 (un -8% inferior al obtenido por este mismo ámbito geográfico en el mercado de vivienda nueva) con una notable homogeneidad territorial: Bizkaia ostenta el máximo con 187.000 PTA/m2 y Alava el mínimo con 160.000 PTA/m2).

c) **Precios por vivienda**

- Los precios por vivienda usada alcanzan en las capitales una media de 22,9 millones de pesetas. En el caso de Donostia la cifra asciende a los 30,4 millones sobrepasando enormemente a Vitoria con 24 millones de promedio y los 18,7 de Bilbao. En los demás ámbitos espaciales el promedio alcanzado es de 18,0 millones en las áreas funcionales capitalinas (excluidas las capitales) y 14,9 millones fuera de ellas.

Gráfico 5.¡Error! Argumento de modificador desconocido..

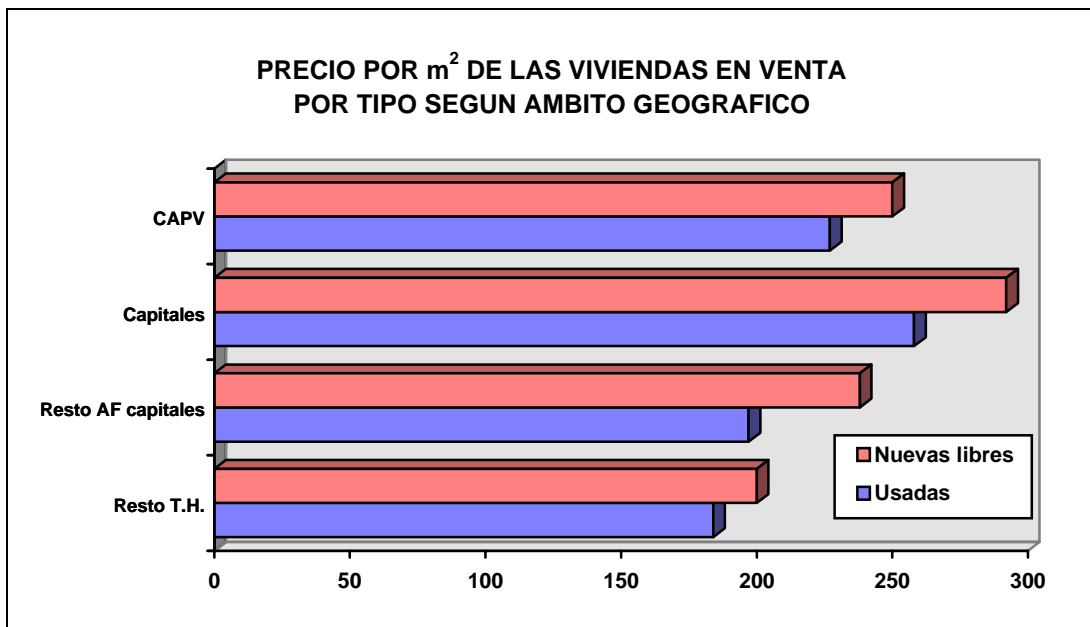


Gráfico 5.¡Error! Argumento de modificador desconocido..

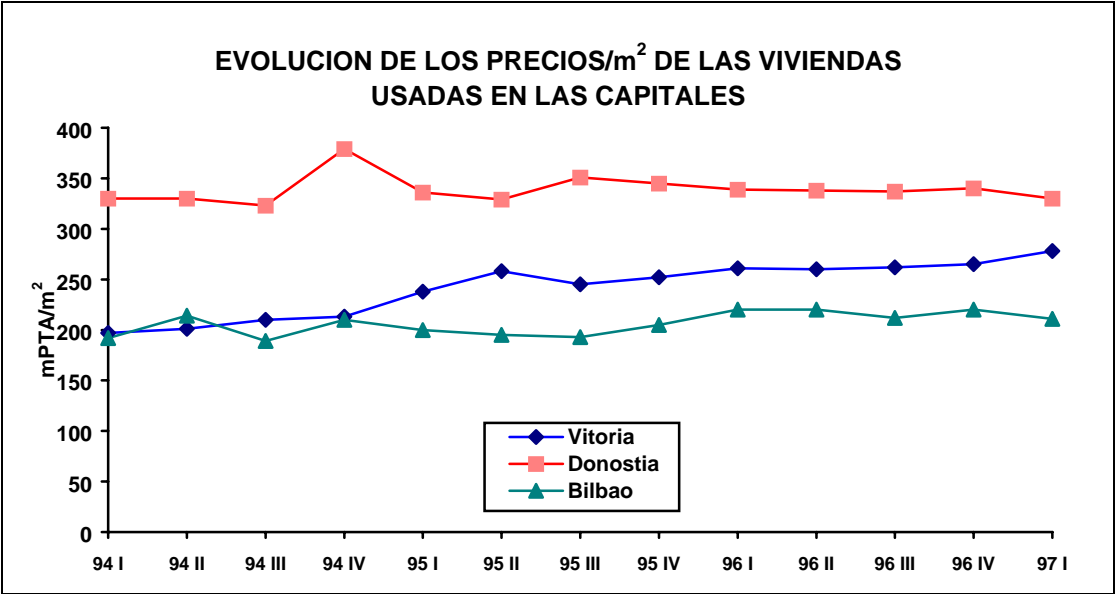
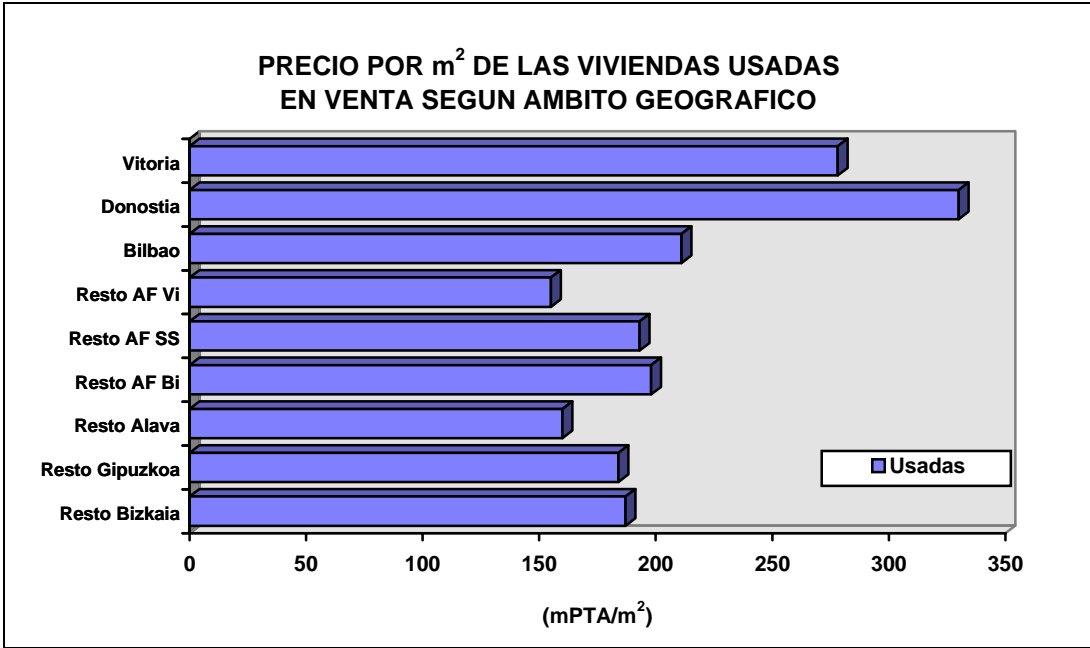


Gráfico 5.¡Error! Argumento de modificador desconocido..



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- ❑ La distribución de las viviendas en alquiler en función de la segmentación territorial utilizada en este capítulo es la siguiente: las capitales concentran 685 viviendas (61%) frente a 374 el resto de sus áreas funcionales (33%) y 62 el resto de los Territorios (6%).
- ❑ Si se compara Gipuzkoa y Bizkaia (Alava presenta un mercado más “distorsionado” en cuanto al rol que desempeña la capital) se observa que el área de Bilbao, excluida la capital, tiene un peso muy significativo (48%) frente al que corresponde al área funcional de Donostia, dejando fuera la capital (16%).

Cuadro 5.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos**

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES* (mPTA)
<i>Alava</i>	198	98
<i>Gipuzkoa</i>	215	100
<i>Bizkaia</i>	708	82
CAPV	1.121	88
<i>Vitoria</i>	192	99
<i>Donostia</i>	143	118
<i>Bilbao</i>	350	87
Total capitales	685	97
<i>Resto AF. Vitoria</i>	1	--
<i>Resto AF. Donostia</i>	35	71
<i>Resto AF. Bilbao</i>	338	78
Resto AF. Capitales	374	77
<i>Resto Alava</i>	5	58
<i>Resto Gipuzkoa</i>	39	57
<i>Resto Bizkaia</i>	18	52
Total resto	62	56

(*): Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

b) Rentas mensuales

- ☐ Las rentas mensuales se cifran en una medias de 97.000 PTA para el conjunto de las tres capitales vascas (99.000 PTA hace un año), 77.000 PTA para el resto de sus áreas funcionales (76.000 PTA en I-96) y en 56.000 PTA para los demás ámbitos territoriales (51.000 PTA en I-96).
- ☐ Donostia se sitúa en niveles de rentas mensuales de 118.000 PTA como media, Vitoria de 99.000 PTA y Bilbao de 87.000 PTA.

Capítulo 6

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ❑ La **oferta total de garajes** registrada en el primer trimestre de 1997 se cifra en 9.970 plazas lo que supone una reducción del -18% respecto a hace un año. La distribución territorial de los garajes en oferta captados es la siguiente: 12% corresponde a Alava, 43% a Gipuzkoa y 45% a Bizkaia.
- ❑ En régimen de venta se han captado un total de 9.560 plazas mientras que en alquiler la cifra es de tan sólo 411 unidades.
- ❑ Los **precios de venta** de los garajes se sitúan en promedio en 1,9 millones de pesetas, lo que denota una gran estabilidad respecto a hace un año (+1,3% de incremento). La dispersión territorial de precios se mantiene acusada, ostentando Gipuzkoa el valor máximo (2,2 millones/plaza) y Bizkaia el mínimo (1,6 millones/plaza).
- ❑ La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 10.000 pesetas (11.000 PTA/mes hace un año). Por territorios varía entre un máximo de 12.000 en Gipuzkoa y un mínimo de 8.000 PTA/mes en Alava.

Cuadro 6. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

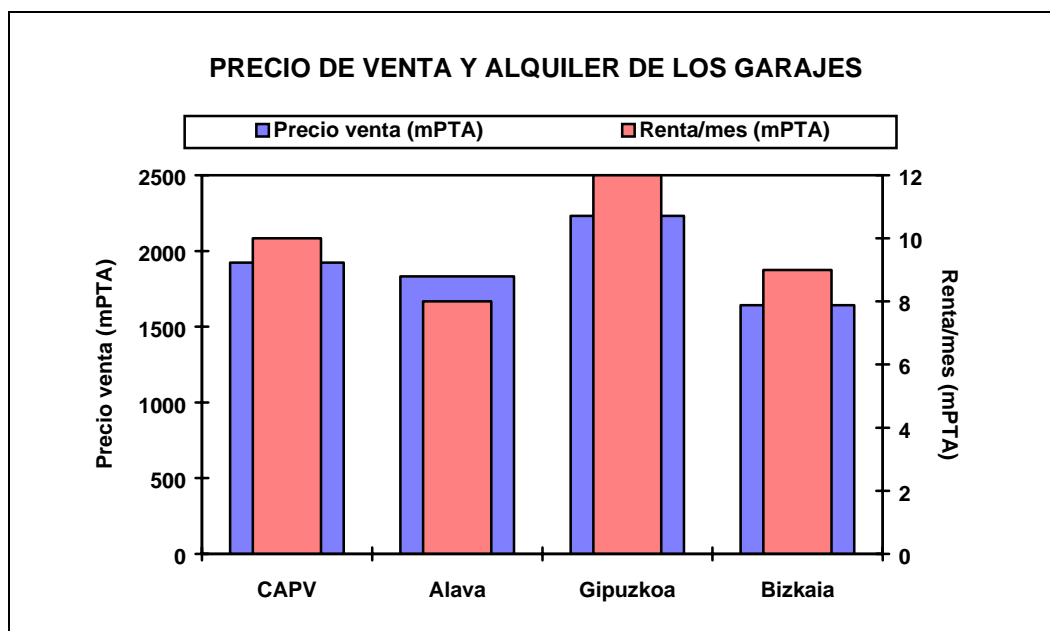
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO*		Nº	RENTA/MES	
		mPTA	±%**		mPTA	±%**
Alava.....	1.112	1.832	0,3	82	8	-11,1
Gipuzkoa.....	4.202	2.232	0,9	68	12	-7,7
Bizkaia.....	4.246	1.641	3,1	261	9	-18,2
CAPV.....	9.560	1.923	1,3	411	10	-9,1

(*): 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 1997.

Gráfico 6. Error! Argumento de modificador desconocido..



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ❑ El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a 7.380 para el conjunto de la CAPV (un 1,4% más que hace un año). La distribución territorial es la siguiente: 36% de la oferta se ubica en Alava, el 23% en Gipuzkoa y el 42% en Bizkaia; cabe destacar la oferta poco significativa, en términos relativos, detectada en Gipuzkoa frente a los otros dos Territorios.
- ❑ De los locales captados un 69% se oferta en venta y el restante 31% en alquiler.
- ❑ Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 212.000 PTA/m², esto es, un -10% por debajo del valor observado hace un año. Los precios por territorios presentan una fuerte disparidad: Gipuzkoa con 248.000 PTA/m² y Bizkaia con 167.000 PTA/m². Respecto a la evolución, sólo en Alava se observa una elevación del precio por metro cuadrado de local (+8%), mientras que Gipuzkoa y Bizkaia observan una reducción fuerte, especialmente destacable en el segundo caso (-12% y -21% respectivamente).

- Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 136.000 PTA/mes, valor un -8% inferior al observado un año antes. Vuelve a ser Bizkaia quien presenta el decremento más elevado (-15%).

Cuadro 6. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

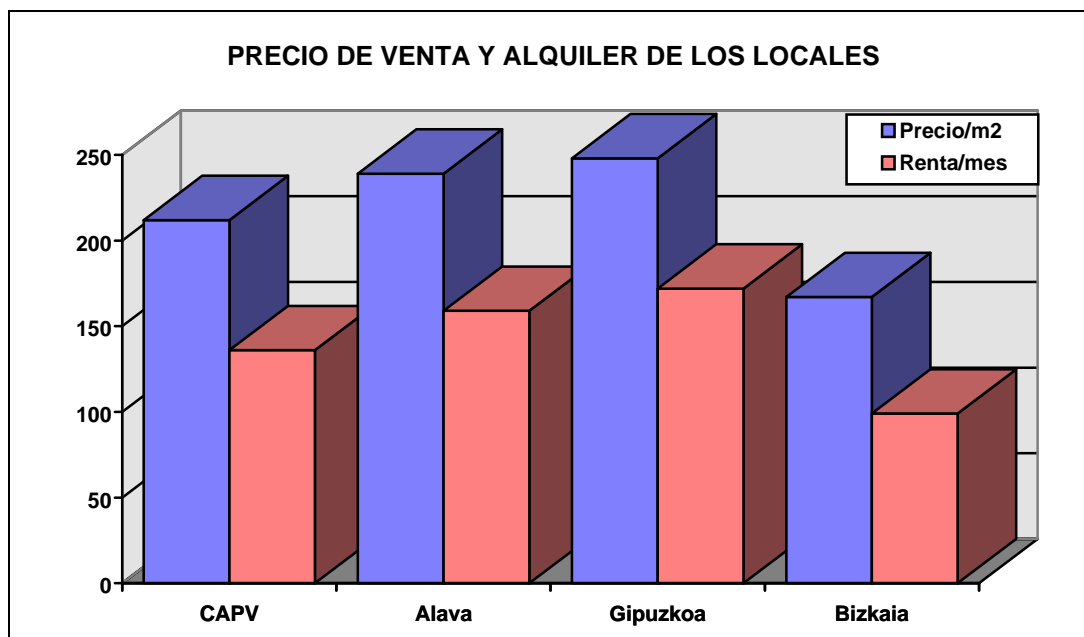
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mPTA.*	±%**		mPTA	±%**
Alava.....	1.751	239	8,1	890	159	-0,6
Gipuzkoa.....	1.215	248	-12,1	454	172	-9,0
Bizkaia	2.090	167	-20,9	981	99	-15,4
CAPV.....	5.056	212	-9,8	2.325	136	-7,5

(*): 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 1997.

Gráfico 6. Precio de venta y alquiler de los locales



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

- ☐ A juzgar por el índice de dinamismo obtenido en este trimestre (45%), el mercado inmobiliario parece presentar una cierta recuperación; en efecto, el índice registrado a partir de las calificaciones subjetivas sobre el mercado de promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria es el más elevado de los observados desde que se inició la presente serie estadística (32% hace un año y 34% hace un trimestre).

- ☐ Por Territorios, es en Bizkaia, al igual que en los últimos trimestres, donde se acusa una mejoría más destacable tanto en lo concerniente a vivienda nueva (promotores) como a la de segunda mano (APIs). Alava es el Territorio que sigue mostrando los valores más deprimidos, aunque en términos generales, también refleja una ligera mayor puntuación que en los últimos trimestres.

Cuadro 7.;Error! Argumento de modificador desconocido. **Indices de dinamismo***
del mercado inmobiliario según promotores y APIs

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	<i>Media anual</i>	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	<i>Media anual</i>	34,8	30,7	34,8	36,3
1996	<i>I</i>	34,0	32,8	36,3	31,6
	<i>II</i>	33,9	28,3	35,3	33,8
	<i>III</i>	34,9	30,6	34,7	36,7
	<i>IV</i>	36,4	30,9	32,8	43,1
1997	<i>I</i>	47,6	38,8	45,9	52,5
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	<i>Media anual</i>	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	<i>Media anual</i>	29,6	30,9	31,1	28,0
1996	<i>I</i>	29,5	40,0	31,8	25,0
	<i>II</i>	27,8	31,3	30,9	24,6
	<i>III</i>	29,8	25,0	31,4	29,4
	<i>IV</i>	31,4	27,1	30,4	33,1
1997	<i>I</i>	43,2	35,4	41,2	46,4
TOTAL MERCADO					
1994	<i>Media anual</i>	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	<i>Media anual</i>	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	<i>Media anual</i>	32,3	30,8	33,0	32,2
1996	<i>I</i>	31,8	36,4	34,1	28,3
	<i>II</i>	30,9	29,8	33,1	29,2
	<i>III</i>	32,4	27,8	33,1	33,1
	<i>IV</i>	33,9	29,0	31,6	38,1
1997	<i>I</i>	45,4	37,1	43,6	49,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- El mayor optimismo expresado en cuanto al dinamismo del mercado tiene, esta vez, correlación con una mejora en la evolución de las ventas respecto al trimestre pasado: los índices obtenidos a nivel de CAPV son también los más favorables de toda la serie desde 1994 (61% para promotores y 56% para APIs). Por tanto el nivel de puntuación más alto corresponde a los promotores de Bizkaia (64%) y el más bajo a los APIs de Alava (46%). Si se compara con los valores de hace un año, la mejora en las ventas es clara en todos los Territorios; en relación al trimestre pasado (IV-96) pueden destacarse, de manera espe-

cial, las alzas registradas en el segmento de vivienda nueva en Alava y en el de nueva y usada en Gipuzkoa.

Cuadro 7. Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según 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
1996	Media anual	47,6	35,7	47,6	51,4
1996	I	46,2	31,3	52,4	43,4
	II	48,0	40,0	46,6	52,0
	III	41,1	28,1	42,4	43,9
	IV	55,0	43,3	49,1	66,3
1997	I	61,0	58,3	58,7	64,2
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Media anual	41,2	40,2	42,7	38,7
1996	I	42,0	45,0	44,3	39,1
	II	44,4	45,0	44,3	39,1
	III	30,0	25,0	38,2	24,2
	IV	48,4	45,8	44,1	52,4
1997	I	55,6	45,8	59,8	54,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

- El número promedio de viviendas vendidas por mes en el último trimestre por los promotores es de 2,8. La cifra más elevada y con mayor incremento corresponde a los promotores alaveses (4,3) y la más baja a los de Gipuzkoa (2). Por su parte, los APIs declaran vender como media 2,4 viviendas/mes. El tiempo medio preciso para materializar la venta de las viviendas a través de las agencias inmobiliarias es de 3 meses. Las diferencias por Territorios son, sin embargo, notables, si bien la tendencia a una cierta aceleración del proceso de colocación es común a los tres.

Cuadro 7.;Error! Argumento de modificador desconocido. **Plazos y ritmos de venta de las viviendas**

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
<i>Ventas/mes (viviendas)</i>					
1994	<i>Media anual</i>				
1995	<i>Media anual</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Media anual</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1996	<i>I</i>	2,5	3,0	2,7	2,2
	<i>II</i>	2,4	2,0	2,9	1,9
	<i>III</i>	1,8	1,3	1,8	2,0
	<i>IV</i>	2,1	1,4	2,1	2,2
1997	<i>I</i>	2,8	4,3	2,0	3,3
APIs					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1996	<i>I</i>	3,6	1,8	4,0	3,7
	<i>II</i>	3,6	2,4	3,7	3,7
	<i>III</i>	3,6	2,4	3,7	3,8
	<i>IV</i>	3,5	2,2	3,3	4,0
1997	<i>I</i>	3,0	1,3	3,1	3,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ❑ Los precios del suelo, seguidos de la disponibilidad de suelo, siguen siendo reconocidos como las variables más determinantes de la dinámica inmobiliaria; su influjo es negativo, es decir, en opinión de los operadores inmobiliarios (promotores y APIs) constituyen un fuerte freno a la expansión del mercado. No obstante, respecto al año pasado, estos factores han experimentado una pérdida de peso específico.
- ❑ La situación económica y los precios de las viviendas que, en este orden, constreñían también el mercado reflejan también una pérdida de su impacto negativo, sobre todo, el relativo a la coyuntura económica (de una puntuación media de -76% hace un año pasa a obtener un -46%); en otros términos, se reconoce una evolución más favorable al mercado en ambos factores.
- ❑ En el sentido opuesto, el aspecto al que se otorga la mayor incidencia positiva en el mercado es el relativo a la caída de los tipos de interés o reducción del coste hipotecario (+60%) que prosigue con su trayectoria favorable.

Cuadro 7. Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.

	<i>1996-IV</i>	<i>1997-I</i>
<i>Coste hipotecario.....</i>	+55,6	+59,9
<i>Situación económica.....</i>	-75,6	-46,1
<i>Precios de las viviendas</i>	-49,2	-38,3
<i>Ayuda a incentivos a la compra.....</i>	+12,8	+11,9
<i>Ayuda a incentivos a la construcción.....</i>	-8,8	-10,7
<i>Disponibilidad de suelo.....</i>	-68,4	-59,0
<i>Precios de suelo.....</i>	-84,8	-71,4
<i>Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda</i>	+0,4	-6,9

(*):Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y +100 (máxima influencia positiva).

Fuente:Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ❑ Los índices sintéticos asociados a las previsiones respecto a la evolución de las ventas en el próximo trimestre se sitúan en términos generales en una línea positiva (67% de promedio) pero manteniéndose, en términos generales, los niveles observados en el último trimestre tanto entre los promotores como entre los APIs.
- ❑ Sin embargo, centrando la atención en los tres Territorios, se constata la tendencia a una mayor cautela en los promotores alaveses; como se ha expuesto más arriba, son precisamente quienes han experimentado la mayor aceleración de las ventas (cuadro 7.2 y 7.3).

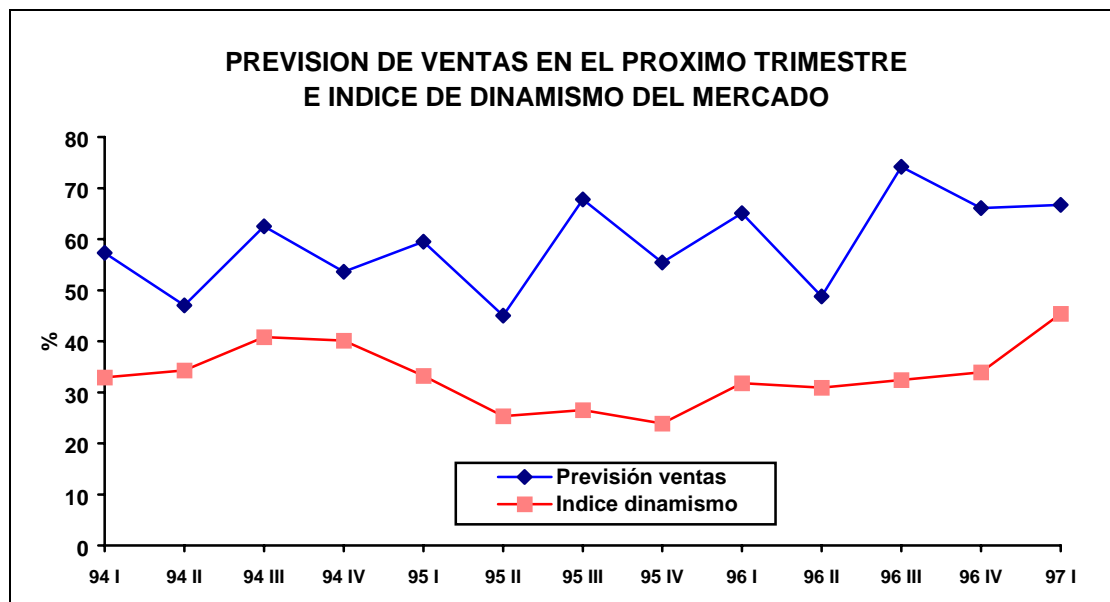
Cuadro 7.;Error! Argumento de modificador desconocido. **Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs**

		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
1996	Media anual	66,0	69,9	61,3	70,7
1996	I	62,6	68,8	55,6	68,9
	II	57,7	50,0	62,9	53,9
	III	74,0	80,6	64,5	83,7
	IV	69,7	80,0	62,1	76,1
1997	I	67,7	61,1	67,5	70,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
1996	I	67,5	55,0	69,3	68,5
	II	39,2	41,7	48,0	31,5
	III	74,4	58,3	67,6	83,1
	IV	62,4	58,3	61,8	63,7
1997	I	65,6	62,5	60,8	70,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Gráfico 7.;Error! Argumento de modificador desconocido.



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ☐ Las previsiones que los operadores inmobiliarios manifiestan respecto a la evolución de los precios suponen en términos generales una estabilización con una ligera tendencia al

alza (índice a seis meses de 57%). Efectuando un análisis diferenciado de promotores y APIs, se observan diferencias territoriales muy acusadas en el segmento de vivienda usada (APIs) ya que en Alava manifiestan una opinión generalizada de aumento de precios (+71%) mientras que en Gipuzkoa muestran expectativas de clara contención.

- A un año vista las expectativas de una cierta tendencia al aumento se acentúan especialmente entre los promotores alaveses.

Cuadro 7. Error! Argumento de modificador desconocido. **Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según 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
1996	Media anual	56,7	65,8	53,7	57,7
1996	I	61,5	78,1	59,7	58,5
	II	51,6	63,3	50,0	50,0
	III	57,0	58,3	54,0	60,2
	IV	56,7	63,3	50,9	62,0
1997	I	57,1	63,9	51,6	60,8
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Media anual	55,0	59,0	50,6	58,1
1996	I	58,5	65,0	53,4	62,0
	II	51,6	58,3	46,1	54,8
	III	53,6	50,0	50,0	57,3
	IV	56,4	62,5	52,9	58,1
1997	I	56,8	70,8	47,1	62,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Cuadro 7. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas (*) a un año vista según 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
1996	Media anual	64,6	73,9	56,9	70,7
1996	I	71,0	81,0	65,0	74,0
	II	58,1	60,0	50,9	65,7
	III	66,3	77,8	58,1	72,4
	IV	63,0	76,7	53,4	70,7
1997	I	67,4	80,6	57,9	73,3
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Media anual	64,9	59,4	58,4	71,3
1996	I	70,0	75,0	65,0	73,0
	II	58,0	41,7	51,0	66,9
	III	66,0	54,2	60,8	72,6
	IV	65,6	66,7	56,9	72,6
1997	I	62,4	79,2	54,9	65,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- La proporción de promotores entrevistados que prevén iniciar la venta de nuevas promociones en régimen libre en el próximo trimestre es de un 18% (16% hace un año); por Territorios los porcentajes correspondientes son: 10% en Alava, 19% en Gipuzkoa y 20% en Bizkaia. En relación al trimestre anterior no hay cambios significativos.
- Respecto a las viviendas que los promotores encuestados prevén ofertar por vez primera en el próximo trimestre, la cifra total asciende a 2.185 unidades (+20% sobre el año anterior, aunque inferior al máximo de hace tres meses); ahora bien, si se consideran sólo las viviendas de régimen libre el número obtenido es de 689 viviendas.

Cuadro 7. Error! Argumento de modificador desconocido. **Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre**

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	<i>Media anual</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	<i>Media anual</i>	15,0	12,6	13,9	17,2
1996	<i>I</i>	16,1	12,5	16,2	17,0
	<i>II</i>	13,7	20,0	12,1	13,7
	<i>III</i>	12,4	11,1	8,1	18,4
	<i>IV</i>	17,6	6,7	19,0	19,6
1997	<i>I</i>	18,2	10,0	19,4	19,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1997.

Anexo

Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/m² (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV. (millones PTA)
Balmaseda-Zalla	85	155	13,2
Beasain-Zumárraga	163	193	16,6
Bilbao Metropolitano	1.177	257	21,5
Donostia-San Sebastián	819	290	27,6
Durango	137	187	14,4
Eibar	48	148	9,9
Gernika-Markina	49	203	17,8
Igorre	29	155	14,5
Laguardia	6	--	--
Llodio	52	182	14,4
Arrasate-Bergara	71	203	18,8
Mungia	17	265	20,7
Tolosa	63	208	18,3
Vitoria-Gasteiz	224	297	25,4
Zarautz-Azpeitia	296	227	19,6
TOTAL	3.236	250	21,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1997.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
Balmaseda-Zalla	7	121	11,3
Beasain-Zumárraga	108	161	12,3
Bilbao Metropolitano	6.638	202	18,3
Donostia-San Sebastián	1.740	292	26,7
Durango	32	146	11,8
Eibar	31	164	12,5
Gernika-Markina	23	169	12,2
Igorre	10	157	11,3
Laguardia	3	120	9,4
Llodio	38	163	13,0
Arrasate-Bergara	45	162	14,8
Mungia	80	215	16,3
Tolosa	55	163	14,7
Vitoria-Gasteiz	1.923	276	23,9
Zarautz-Azpeitia	171	214	18,2
TOTAL	10.904	227	20,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1997.

Cuadro A.3.**VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES**

AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	5	42
<i>Beasain-Zumárraga</i>	10	49
<i>Bilbao Metropolitano</i>	688	83
<i>Donostia-San Sebastián</i>	178	109
<i>Durango</i>	3	55
<i>Eibar</i>	2	50
<i>Gernika-Markina</i>	1	40
<i>Igorre</i>	1	40
<i>Laguardia</i>	1	--
<i>Llodio</i>	4	58
<i>Arrasate-Bergara</i>	2	55
<i>Mungia</i>	8	60
<i>Tolosa</i>	1	60
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	193	99
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	24	61
TOTAL	1.121	88

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1997.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m^2 (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV (*) (millones PTA)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	1	291	17,5
2.Ensanche	--	--	--
3.Lovaina	31	320	30,7
4.Zaramaga	23	350	27,4
5.Lakua	125	280	23,6
6.Ali-Gobeo	11	314	28,6
TOTAL	191	297	25,4
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	1	600	66,0
2.Centro	29	715	57,5
3.Amara	--	--	--
4.Antiguo	400	302	30,3
5.Gros	35	395	31,4
6.Otras	42	191	27,4
TOTAL	507	329	32,0
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	110	287	20,8
2.Uribarri	22	280	27,6
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Boluet	39	177	14,7
5.Casco Viejo	131	197	14,1
6.Abando	72	405	36,2
7.Rekalde	63	298	21,5
8.Basurto	193	247	19,3
TOTAL	630	264	20,6

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1997.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	95	216	15,0
2.Ensanche	415	313	31,2
3.Lovaina	605	292	25,2
4.Zaramaga	342	255	20,5
5.Lakua	156	265	22,0
6.Ali-Gobeo	214	249	19,2
TOTAL	1.827	278	24,0
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	24	273	28,9
2.Centro	362	409	39,8
3.Amara	186	297	26,9
4.Antiguo	370	342	31,7
5.Gros	210	299	24,7
6.Otras	114	198	15,9
TOTAL	1.266	330	30,4
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	162	216	16,6
2.Uribarri	211	160	11,3
3.Otxarkoaga	75	200	17,6
4.Bolueta	486	192	14,3
5.Casco Viejo	304	157	12,0
6.Abando	820	273	29,0
7.Rekalde	221	171	12,1
8.Basurto	114	163	11,3
TOTAL	2.393	211	18,7

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1997.

Cuadro A.6.**VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
VITORIA-GASTEIZ		
1.Casco Viejo	4	75
2.Ensanche	77	114
3.Lovaina	62	96
4.Zaramaga	28	81
5.Lakua	17	77
6.Ali-Gobeo	4	68
TOTAL	192	99
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1.Parte Vieja	2	100
2.Centro	42	123
3.Amara	33	106
4.Antiguo	35	127
5.Gros	24	130
6.Otras	7	66
TOTAL	143	118
BILBAO		
1.Deusto-S.Ignacio	40	79
2.Uribarri	17	61
3.Otxarkoaga	2	65
4.Bolqueta	21	59
5.Casco Viejo	27	67
6.Abando	193	103
7.Rekalde	30	63
8.Basurto	20	74
TOTAL	350	87

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1997.

Cuadro A.7.**VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² * (miles PTA)	PRECIO POR VIV.* (millones PTA)
1.Irún	167	220	18,7
2.Rentería	24	195	17,9
3.Barakaldo	58	242	18,7
4.Basauri	10	156	15,2
5.Getxo	203	317	29,9
6.Portugalete	15	198	12,4
7.Santurtzi	--	--	--
TOTAL	477	253	22,2

* Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1997.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
1.Irún	162	178	14,3
2.Rentería	23	181	13,6
3.Barakaldo	609	141	10,7
4.Basauri	187	164	11,2
5.Getxo	1.694	239	24,5
6.Portugalete	370	174	14,3
7.Santurtzi	290	160	13,9
TOTAL	3.335	199	18,5

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1997.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
1.Irún	15	66
2.Rentería	--	--
3.Barakaldo	23	56
4.Basauri	14	51
5.Getxo	206	90
6.Portugalete	21	53
7.Santurtzi	8	59
TOTAL	287	80

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1997.

INDICE

Página

1. INTRODUCCION	3
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	8
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA	15
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA.....	15
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta.....	15
3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta.....	18
3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios.....	22
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	26
3.2.1. Cuantificación y características.....	26
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta.....	28
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	32
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS	35
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	35
5.2. VIVIENDAS USADAS.....	38
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	42
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES.....	45
6.1. OFERTA DE GARAJES	45
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	46
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	49
7.1. DINAMICA ACTUAL	49
7.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	49
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	50
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	52
7.2. PERSPECTIVAS.....	53
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas.....	53

7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	54
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones</i>	56

INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	3
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre.....	5
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	9
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m2 útil de las viviendas en venta en la CAPV.....	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV.....	13
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores.....	16
Cuadro 3.2. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	17
Cuadro 3.3. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	19
Cuadro 3.4. Características de las viviendas nuevas en venta	20
Cuadro 3.5. Precio por m2 útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	23
Cuadro 3.6. Precio por m2 útil de las viviendas nuevas libres según características.....	24
Cuadro 3.7. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	25
Cuadro 3.8. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios ..	25
Cuadro 3.9. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	27
Cuadro 3.10. Características de las viviendas usadas en venta.....	27
Cuadro 3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios...	29
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler ofertadas y rentas por Territorios Históricos.....	33
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler ofertadas	33
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	36
Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	38
Cuadro 5.3. Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	42
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	45
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	47
Cuadro 7.1. Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	50
Cuadro 7.2. Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	51
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	52
Cuadro 7.4. Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.	53
Cuadro 7.5. Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	54
Cuadro 7.6. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs	55
Cuadro 7.7. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas (*) a un año vista según promotores y APIs.....	56
Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre	57
Cuadro A.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales.....	60
Cuadro A.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	60
Cuadro A.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales	61
Cuadro A.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas.....	62

Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	63
Cuadro A.6.	Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas	64
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios	65
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	65
Cuadro A.9.	Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios	65

INDICE DE GRAFICOS

Página

Gráfico 2.1.	Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior.....	9
Gráfico 2.2.	Evolución de los precios/m ² de las viviendas según tipos.....	11
Gráfico 2.3.	Precios por m ² y tasas de variación respecto al año anterior según tipo de vivienda	12
Gráfico 3.1.	Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre	16
Gráfico 3.2.	Evolución del nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº de viviendas libres en venta	18
Gráfico 3.3.	Características de las viviendas nuevas libres según régimen	21
Gráfico 3.4.	Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre	21
Gráfico 3.5.	Precio/m ² del total de viviendas libres y precio/m ² de las captadas por primera vez en este trimestre	23
Gráfico 3.6.	Distribución de las viviendas nuevas. Intervalos de precios (mill. de PTA.) y Territorios.....	26
Gráfico 3.7.	Características de las viviendas usadas en venta	28
Gráfico 3.8.	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	30
Gráfico 5.1.	Evolución de los precios/m ² de las viviendas nuevas libres en las capitales	37
Gráfico 5.2.	Precio por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	37
Gráfico 5.3.	Precio por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	40
Gráfico 5.4.	Evolución de los precios/m ² de las viviendas usadas en las capitales	41
Gráfico 5.5.	Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	41
Gráfico 6.1.	Precio de venta y alquiler de los garajes.....	46
Gráfico 6.2.	Precio de venta y alquiler de los locales	47
Gráfico 7.1.	Previsión de ventas en el próximo trimestre e índice de dinamismo del mercado	54