

OFERTA INMOBILIARIA

1º Trimestre 1998

Informe

Mayo 1998

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

- ❑ Se presenta a continuación el informe correspondiente al primer trimestre de 1998 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 promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó, en esta ocasión, un total de 111 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados ha sido de 125. 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>	10	12
<i>Gipuzkoa</i>	52	51
<i>Bizkaia</i>	49	62
<i>CAPV</i>	111	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

- ❑ 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.
- ❑ 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 ponderados¹, 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 que podría corresponderse con una 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, se viene incorporando 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 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 a nivel de Comunidad Autónoma (el análisis a nivel de Territorios Históricos se efectúa en capítulos posteriores).
- ❑ 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.
- ❑ El capítulo 5 detalla la oferta y precios de las viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las respectivas capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial).
- ❑ El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales a nivel de Territorios Históricos.
- ❑ Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco a los ojos de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.
- ❑ En el cuadro situado 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.

¹ 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.

Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre

	1997	1997	1998
	1º trimestre	4º trimestre	1º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV.....	3.236	2.567	2.432
• N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. - CAPV.....	1.352	1.142	1.070
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	188	202	196
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV.....	250	243	237
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV...	231	243	223
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	297	309	357
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	329	342	332
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	264	257	259
<i>Nº promociones con oferta:</i>			
Total.....	202	157	148
Captadas por 1ª vez en el trimestre	55	51	45
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta.....	10.904	9.732	8.145
• Precio/m ² s.u.*-CAPV	227	244	242
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	278	299	315
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	330	365	354
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	211	214	211
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas.....	1.121	1.394	1.322
• Renta/mes*-CAPV	88	93	88
• Renta/mes*-Vitoria	99	95	101
• Renta/mes*-Donostia.....	118	116	109
• Renta/mes*-Bilbao.....	87	90	87
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***	45,4	52,3	60,1
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***.....	66,7	62,2	71,1
• Índice previsión precios (a 6 meses)***.....	57,0	64,1	70,7
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	2.185	1.905	751

(*): Miles de ptas.

(**): 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.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

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 1998 asciende a 13.290 unidades.
- ❑ Las **viviendas en venta** representan el 90% de la oferta total cifrándose en 11.900 unidades, de las cuales 3.770 (32%) son nuevas y 8.145 (68%) usadas.
- ❑ La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año refleja una contracción del *-20% en el total de viviendas ofertadas*, fruto de una dinamización de las ventas y del mercado en general, como se verá más adelante. Todos los segmentos del mercado analizados, excepto el de alquiler, experimentan una reducción pero, en esta ocasión, es el mercado libre, tanto en su vertiente de viviendas nuevas como en la de usadas, quien explica una caída tan notable del volumen ofertado. En efecto, mientras que en el sector protegido la disminución es muy poco significativa, no llega a un -4%, en el sector libre la caída resulta verdaderamente muy acusada, alcanzándose un -25%.
- ❑ Como se ha señalado, el segmento de alquiler, desmarcándose de la tendencia general, experimenta un fuerte incremento que se cifra en un 22%; a pesar de ello, en términos absolutos, la oferta captada a través de los informantes consultados sigue siendo muy reducida (1.370).
- ❑ Atendiendo a las **viviendas nuevas en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 2.430 viviendas libres frente a 1.340 protegidas (VPO y sociales). Los pesos relativos son del 64% y 36% respectivamente; en comparación al pasado año y también al trimestre precedente las viviendas protegidas ven incrementada su participación porcentual.
- ❑ El número de viviendas libres en venta captadas por vez primera en este trimestre se eleva a 1.070 unidades (44% de la oferta libre total); esta cifra representa en torno a un 80% de la obtenida hace un año y es un 6% inferior a la del trimestre pasado.

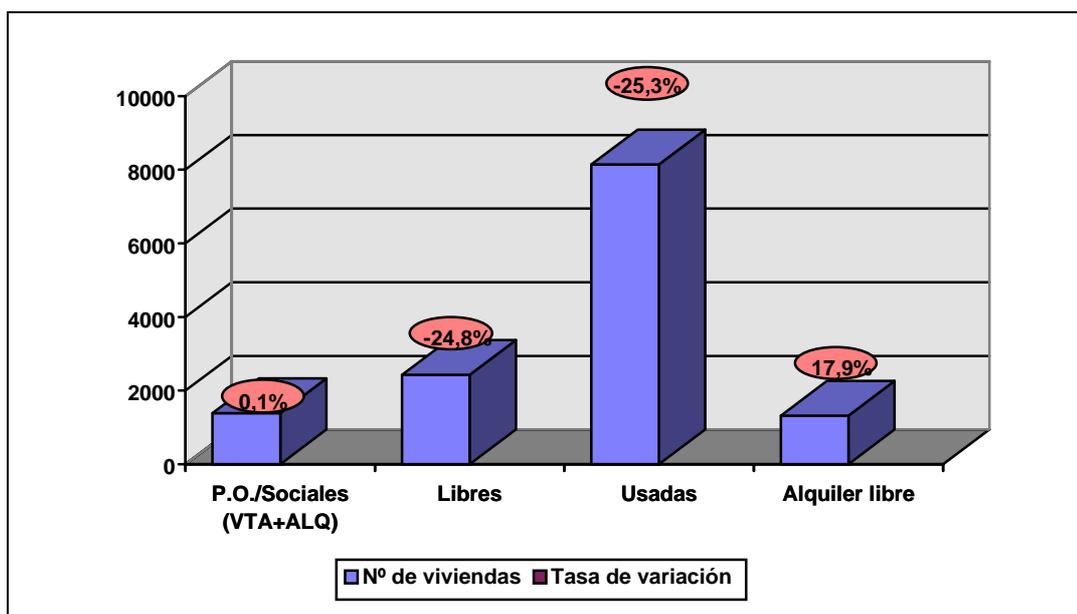
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

		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
1997	Media	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1997	I	16.652	15.531	4.627	1.391	3.236	10.904	1.121
	II	15.881	14.707	4.081	795	3.286	10.626	1.174
	III	17.109	15.128	4.102	1.064	3.038	11.026	1.981*
	IV	14.628	13.186	3.454	887	2.567	9.732	1.952*
1998	I	13.288	11.918	3.773	1.341	2.432	8.145	1.370

(*): Incluye 510 viviendas en alquiler protegido en III-97 y 558 en IV-97.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998

Gráfico 2.1. Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior



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 1998 alcanza

las 241.000 ptas./m², lo que representa un 3,7% más que el observado en el mismo trimestre del año precedente. Las libres nuevas alcanzan en promedio las 237.000 ptas./m², representando el nivel más bajo de los observados desde finales de 1994. Por su parte, el precio medio de las de segunda mano se sitúa algo por encima de aquel valor (al contrario de lo que sucedía hace un año), concretamente en las 242.000 ptas./m².

- ❑ Centrando el interés en la evolución de precios de uno y otro tipo de viviendas se obtiene que mientras que las nuevas libres captadas en oferta en la actualidad resultan, en conjunto, un 5% más baratas que las analizadas hace un año, las de segunda mano, en cambio, presentan un precio que, globalmente, es casi un 7% mayor.
- ❑ Las viviendas **libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio más bajo que el promedio observado para el agregado de la oferta, 223.000 ptas./m² de superficie útil.
- ❑ El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 106.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 118.000 y 81.000 ptas./m². En comparación al año precedente, las primeras experimentan una reducción de los precios del 1,6% mientras que las sociales casi un 4%.
- ❑ Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria **en este último trimestre** presentan a su vez un valor promedio de 106.000 ptas./m² (107.000 ptas./m² la oferta captada con anterioridad a este trimestre).
- ❑ El precio de la **vivienda-tipo**² en este trimestre es de 196.000 ptas./m², lo que significa un 17% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre. Desde el punto de vista evolutivo se observa un aumento del 4% respecto al precio-tipo de hace un año (188.000 ptas./m²).

² Ver Introducción donde se explica el concepto de la “vivienda-tipo”.

Cuadro 2.2. 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
1997	Media	237	117	246	193	234
1997	I	232	112	250	188	227
	II	233	116	242	190	230
	III	237	117	250	193	234
	IV	244	121	243	202	244
1998	I	241	106	237	196	242

(*) Miles de ptas./m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m² de las viviendas según tipos

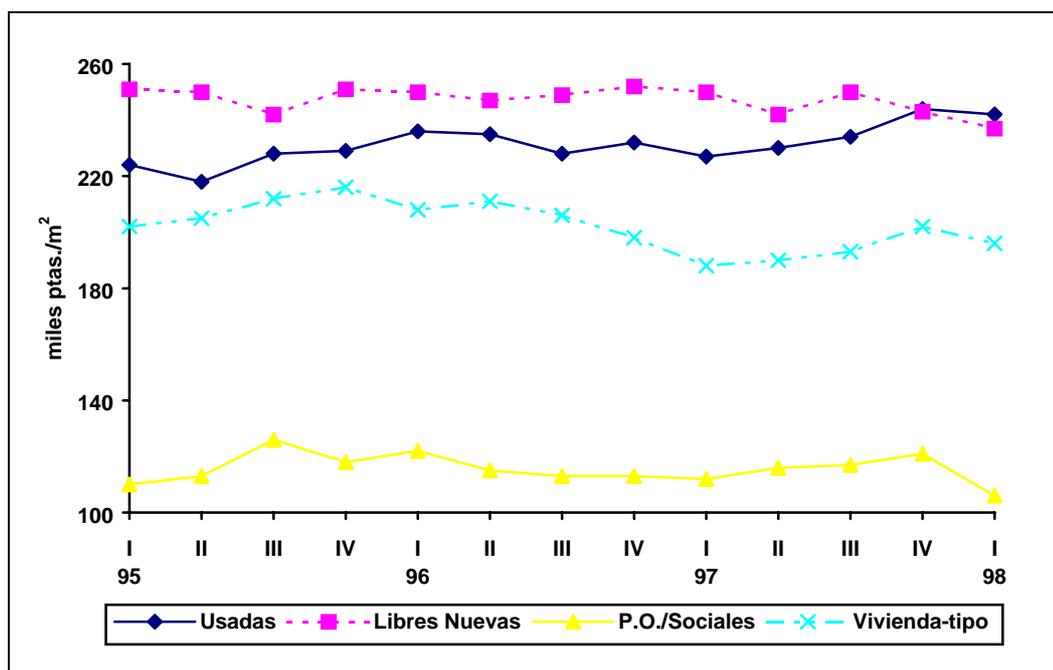
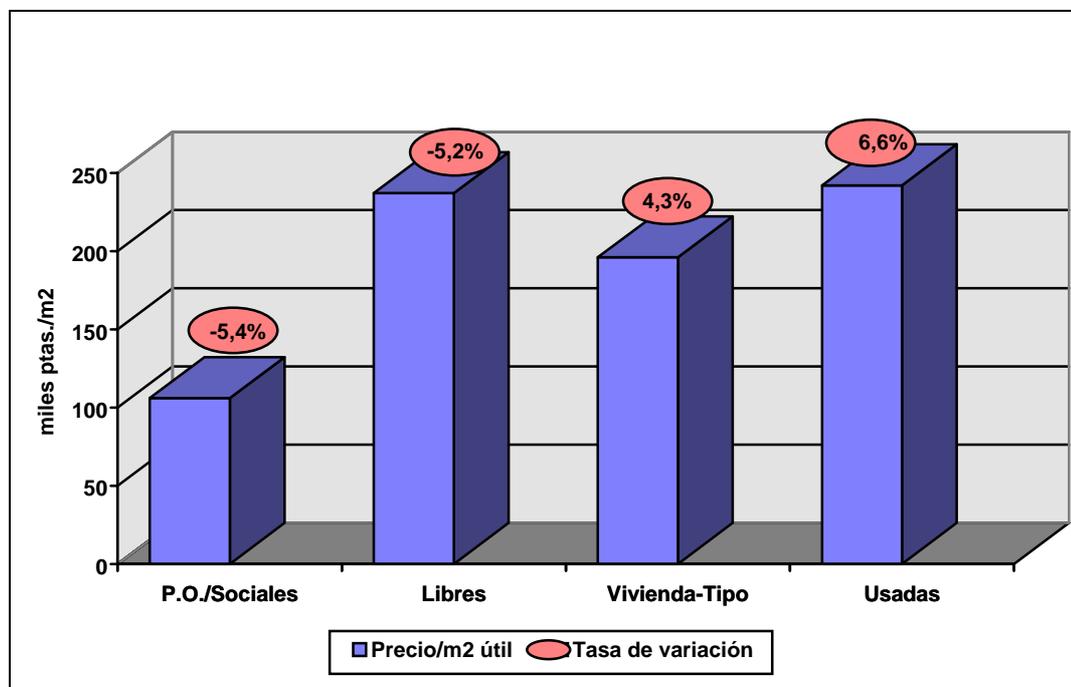


Gráfico 2.3. Precios por m2 útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda



- ❑ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 22 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 8 millones en el protegido (P.O. y sociales).
- ❑ El mayor tamaño que, en promedio, presentan las viviendas usadas³ hace que la superioridad de precios de estas últimas sobre las de nueva construcción, ya observado a nivel de precios/m², se acentúe al referenciarlos a la vivienda; así, las nuevas libres ofrecen un precio medio de 19,8 mientras que en las de segunda mano asciende a 22,7 millones de pesetas (casi un 15% más).
- ❑ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 88.000 pesetas mensuales, exactamente el mismo que el obtenido en el primer trimestre de 1997.

³ El tamaño útil medio de las viviendas nuevas libres es de 84 m2 y el de las usadas es de 92 m2.

Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda 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
1997	Media	21,1	8,7	20,9	21,2	88
1997	I	20,6	8,1	21,8	20,3	88
	II	20,9	8,8	20,8	20,9	89
	III	20,4	9,0	20,4	20,4	83
	IV	22,6	9,0	20,5	23,2	93
1998	I	22,0	8,0	19,8	22,7	88

(*) Millones de ptas. por vivienda.

(**) Miles ptas./mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

Capítulo 3

OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3. OFERTA DE VIVIENDAS 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 1998 asciende a 167 (un 24% menos que hace un año) englobando en su conjunto 6.658 viviendas. De estas promociones 54 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (57 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 1.971 viviendas (30% del total).
- ❑ Del total de promociones captadas 148 corresponden al régimen libre (202 hace un año), las de protección oficial son 9 (10 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 10 (7 hace un año).
- ❑ El **tamaño medio** de la promoción es de 40 viviendas. En el caso de las de régimen libre es de 35 viv./promoción mientras que en las protegidas asciende a 74. Las promociones *captadas por vez primera* en este trimestre son algo más reducidas en promedio; así, las libres ofrecen una media de 30 viv./promoción y protegidas 68 viv./promoción. Centrando el interés en el reparto porcentual de las promociones libres según su tamaño, se constata una superior importancia de las promociones pequeñas (menos de 16 viviendas) en las nuevas promociones incorporadas este trimestre (36% frente al 26% que obtienen en el conjunto de promociones libres).
- ❑ Todas las promociones captadas se corresponden con obra de nueva planta, no habiéndose detectado promociones vinculadas a intervenciones de rehabilitación.

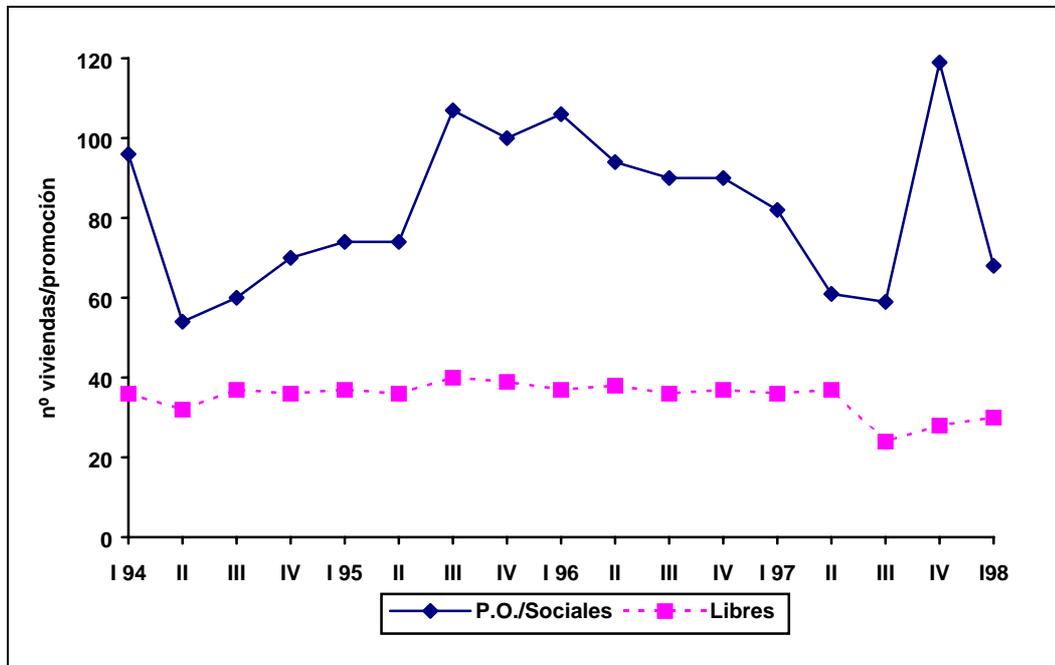
⁴ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	<i>TOTAL TRIMESTRE</i>	<i>NUEVAS PROMOCIONES</i>
<i>Nº de promociones</i>	167	54
<i>Libres</i>	148	45
<i>P.O./Sociales.....</i>	19	9
<i>Nº viv. Incluidas en las promociones</i>	6.658	1.971
<i>Libres</i>	5.252	1.357
<i>P.O./Sociales.....</i>	1.406	614
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.).....</i>	40	37
<i>Libres</i>	35	30
<i>P.O./Sociales.....</i>	74	68
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	39	16
<i>16-35 viviendas</i>	63	14
<i>> 35 viviendas.....</i>	46	15
<i>Nº de promociones protegidas s/tamaño.....</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	7	4
<i>16-35 viviendas</i>	6	1
<i>> 35 viviendas.....</i>	6	4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre.



- En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *alto/lujo* representa el 49% de las promociones (42% y 7% respectivamente), las de tipo *normal* absorben el 51% y no se registran promociones englobadas en el segmento *bajo*. Atendiendo al régimen de la promoción se comprueba, no obstante, que la totalidad de las protegidas corresponden al acabado normal mientras que sólo el 44% de las promociones libres se asocian a este estándar.

3.1.2. Evolución de las ventas

- 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 (33% hace un año), el 61% está vendido y el 1% restante está *en reserva*. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 1.968 unidades. De este total un 42% (820 viviendas) corresponden a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- Considerando exclusivamente las **viviendas libres que ya se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento trimestral de la **evolución de las ventas aparentes**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 46% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en diciembre de 1997.
- La cifra de ventas efectivas es un 70% mayor que la estimada para el mismo trimestre del año precedente, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores casi un 19% inferior⁵. La aceleración de las ventas, expresión clara del sostenimiento de la dinamización del mercado, (ya apuntada en los últimos trimestres de 1997), implica el progresivo acortamiento del periodo de duración del stock, ante una respuesta más lenta de las iniciaciones efectivas de vivienda.

⁵ Recuérdese que este análisis se efectúa exclusivamente con la oferta captada directamente de los promotores prescindiendo, por tanto, de la oferta de vivienda nueva en manos de APIs.

Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**

		<i>% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. anterior</i>	<i>% variación ventas s/mismo trimestre año anterior</i>	<i>% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior</i>	<i>Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)</i>
1997	<i>I</i>	29,2	20,6	-0,4	13
	<i>II</i>	25,8	44,4	6,7	13
	<i>III</i>	32,0	77,9	-1,4	10
	<i>IV</i>	49,5	102,9	8,6	6
1998	<i>I</i>	45,7	70,1	-19,1	5

(*) *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.*

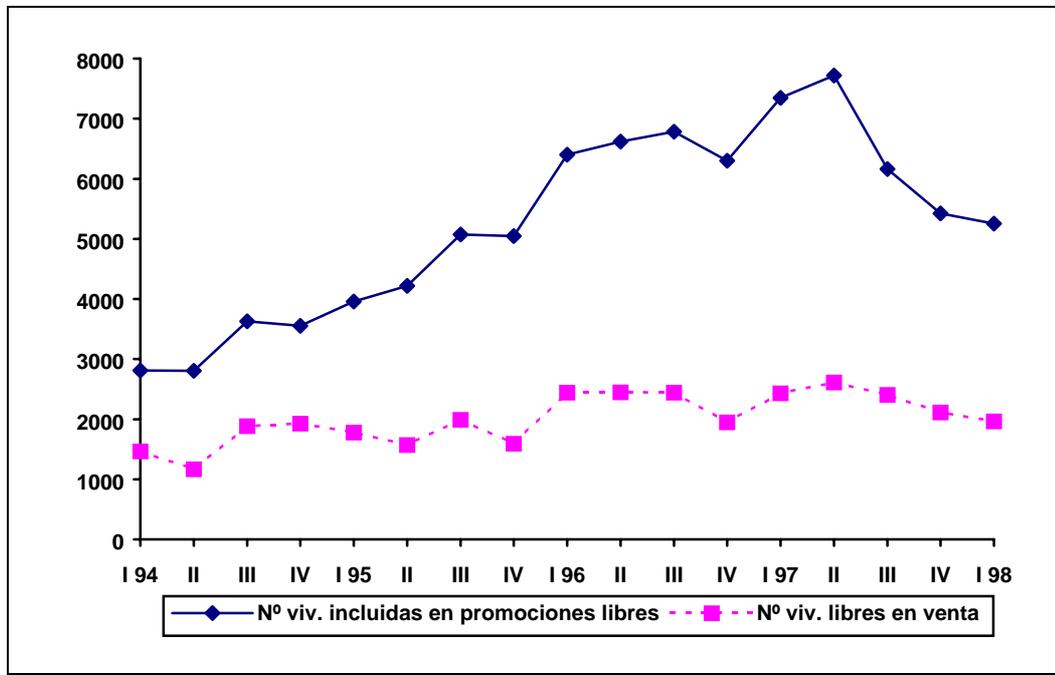
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*

		<i>TOTAL VIVIENDAS</i>	<i>VIVIENDAS EN VENTA</i>	<i>%VIV. EN VENTA S/TOTAL</i>
1994	<i>Media</i>	3.199	1.612	50,3
1995	<i>Media</i>	4.573	1.734	38,0
1996	<i>Media</i>	6.527	2.321	35,5
1997	<i>Media</i>	6.679	2.393	35,8
1997	<i>I</i>	7.345	2.434	33,1
	<i>II</i>	7.716	2.615	33,9
	<i>III</i>	6.162	2.408	39,1
	<i>IV</i>	5.491	2.116	38,6
1998	<i>I</i>	5.252	1.968	37,5

(*) *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.*

Gráfico 3.2. Evolución del nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº de viviendas libres en venta



3.1.3. 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 1998 es de 3.773. De este total 3.309 han sido captadas a partir de la encuesta a los promotores mientras que las restantes 464 (un 12% del total) provienen de inmobiliarias.
- ❑ Por **Territorios**, Alava concentra sólo el 12%, Gipuzkoa el 46% y Bizkaia el 42% restante.
- ❑ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 65% libres, 24% de protección oficial y el 11% restante son sociales.
- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta, respecto al primer trimestre de 1997, se constata un significativo aumento en el territorio alavés (30%)

y, frente a ello, una reducción casi de la misma proporción en Bizkaia (-31%). Gipuzkoa también ve reducida su oferta pero en niveles mucho más moderados (-12%).

- Al considerar separadamente el segmento **libre y protegido** se observa que el mencionado aumento de la oferta alavesa responde, en realidad, a una mayor presencia de las viviendas protegidas ya que el sector libre refleja una muy fuerte contracción. Gipuzkoa y Bizkaia acusan, a su vez, una restricción simultánea de ambos mercados; no obstante, puede subrayarse que mientras que las tasas de reducción son en Bizkaia muy significativas, en Gipuzkoa son mucho más moderadas, sobre todo, en el caso del mercado protegido.
- En cuanto al 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, se obtiene que a nivel de la CAPV representa el 43% (similar al porcentaje del trimestre pasado).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Alava.....	456	29,5	353	320,2	103	-61,6
Gipuzkoa.....	1.738	-12,3	513	-3,8	1.225	-15,4
Bizkaia.....	1.579	-31,2	475	-38,6	1.104	-27,4
CAPV.....	3.773	-18,5	1.341	-3,6	2.432	-24,8

(*): 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 1998.

- Respecto a la **fase de construcción** y centrandó nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 77% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, el 16% en proyecto y sólo un 7% están ya terminadas.
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 6% son unifamiliares o adosadas (11% si se consideran sólo las libres).
- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 80 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 74 m² (72 m² en el mismo trimestre de 1997)

mientras que en el caso de las libres es de 84 m² (88 m² en I-98). Por Territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie de 87 m² en Alava y 84 m² en Gipuzkoa y Bizkaia.

- Comparando las características relativas a tipología, tamaño o grado de avance en la edificación de las viviendas libres en venta captadas por vez primera en el primer trimestre y el agregado de la oferta, se comprueba que entre las nuevas incorporaciones los pisos de menos de 60 m² y las viviendas unifamiliares/bifamiliares obtienen un peso relativo más bajo; en cambio, como cabía esperar, la proporción de viviendas todavía en fase de proyecto es mucho más relevante (28% frente al 16% del total de la oferta libre).

Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

	<i>P.O./SOCIALES</i> (%)	<i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i>			
		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
<i>Unif./Bifamiliar</i>	0,0	10,7	27,5	13,7	5,8
<i>Colectiva</i>	100,0	89,3	72,5	86,3	94,2
SUPERFICIE UTIL					
<i>< 60 m²</i>	19,2	10,5	2,9	8,9	13,0
<i>61-75 m²</i>	35,2	25,2	27,2	22,7	27,8
<i>76-90 m²</i>	37,4	35,5	18,4	34,9	37,8
<i>91-120 m²</i>	8,2	16,8	42,7	19,9	10,9
<i>> 120 m²</i>	0,0	12,0	8,7	13,6	10,5
FASE CONSTRUCCION*					
<i>Terminada</i>	4,5	7,2	10,1	6,2	8,1
<i>En obra</i>	58,8	76,6	71,0	75,9	77,9
<i>En proyecto</i>	36,7	16,3	18,8	18,0	14,0

(*): 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 1998.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

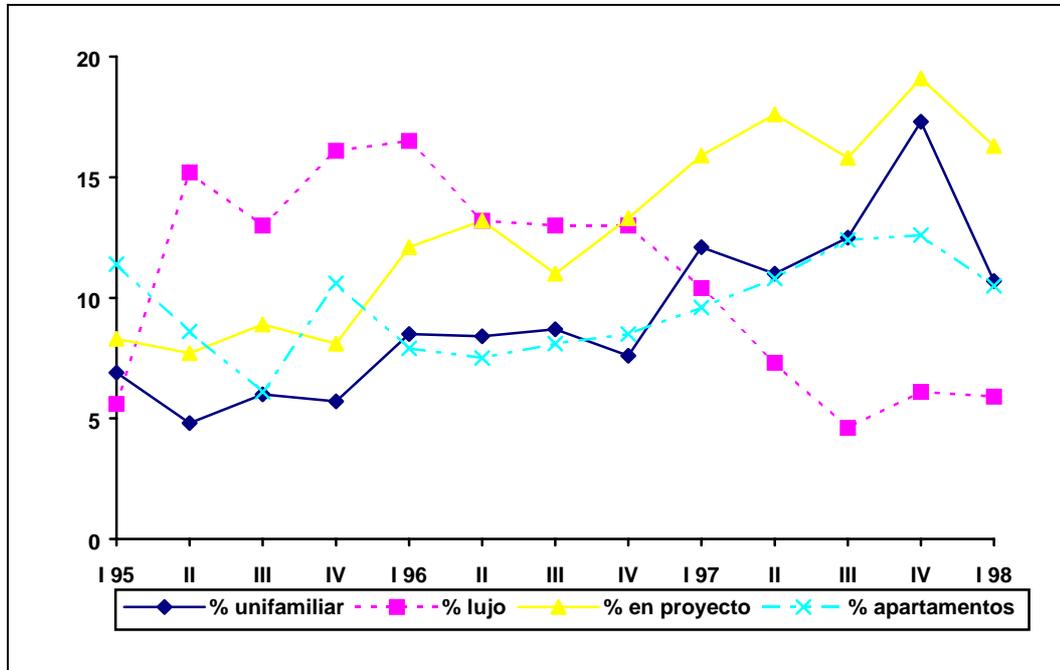
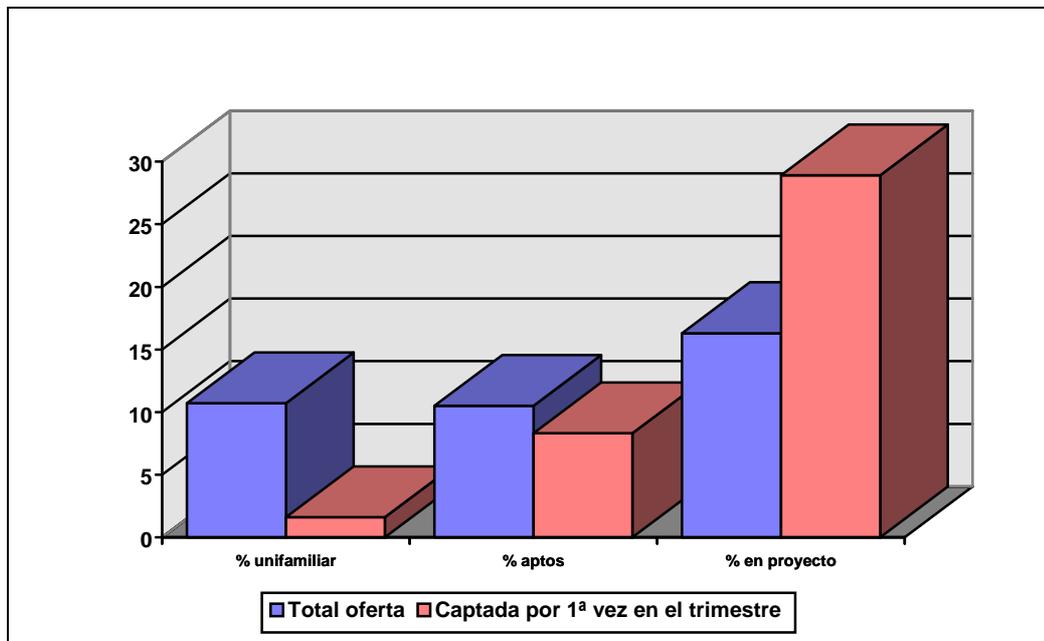


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre



3.1.4. 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 237.000 pesetas, lo que supone una reducción del 5% sobre el observado en el primer trimestre de 1997.
- ❑ Los precios de las viviendas nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre⁶ son todavía inferiores a los obtenidos para el conjunto de la oferta (223.000 ptas./m²).
- ❑ Por Territorios, el precio medio máximo corresponde, como ya ocurría hace un año, a Alava (270.000 ptas./m²) que supera en un 16% el mínimo que arroja Bizkaia (233.000 ptas./m²); en un nivel intermedio se sitúa Gipuzkoa (238.000 ptas./m²).
- ❑ Si se atiende a la oferta captada por vez primera en este trimestre (promociones más recientes) y el grueso de la oferta en cada territorio, resulta que en los tres territorios, las últimas captaciones obtienen un valor promedio sustancialmente inferior; en el caso de Alava presentan un precio que es un 10% más bajo, en Gipuzkoa un 5% inferior y en el de Bizkaia un 7% inferior.
- ❑ El peso relativo de la oferta más recientemente captada sobre el total ofertado no difiere mucho, en esta ocasión, a nivel territorial, oscilando entre un 50% en Alava y un 41% en Bizkaia.
- ❑ En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 106.000 pesetas, promedio ponderado de las 118.000 ptas./m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 81.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, el intervalo en el que se sitúan las de protección oficial oscila entre las 106.000 ptas./m² en Gipuzkoa y 134.000 ptas./m² en Bizkaia.

⁶ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

Cuadro 3.6. Precio por m² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Miles ptas.</i>	\pm % (*)	<i>Miles ptas.</i>	\pm % (*)
<i>Alava</i>	89	-16,0	270	-2,5
<i>Gipuzkoa</i>	103	-16,9	238	-6,3
<i>Bizkaia</i>	123	17,1	233	-3,3
<i>CAPV</i>	106	-5,4	237	-5,2

(*): 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 1998.

Gráfico 3.5. Precio por m² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico

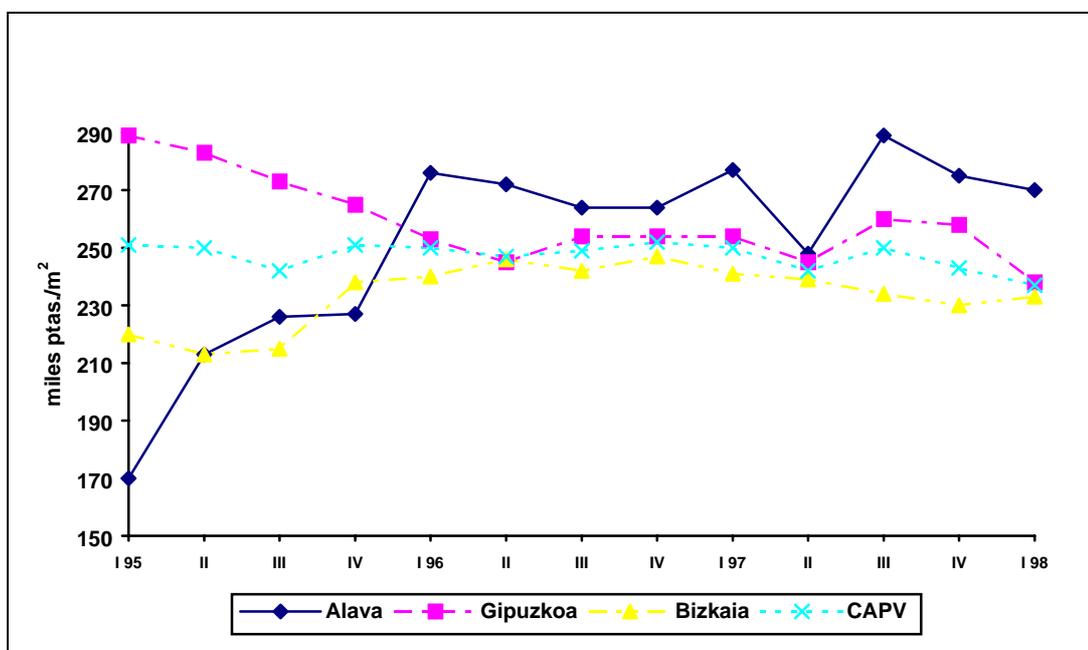
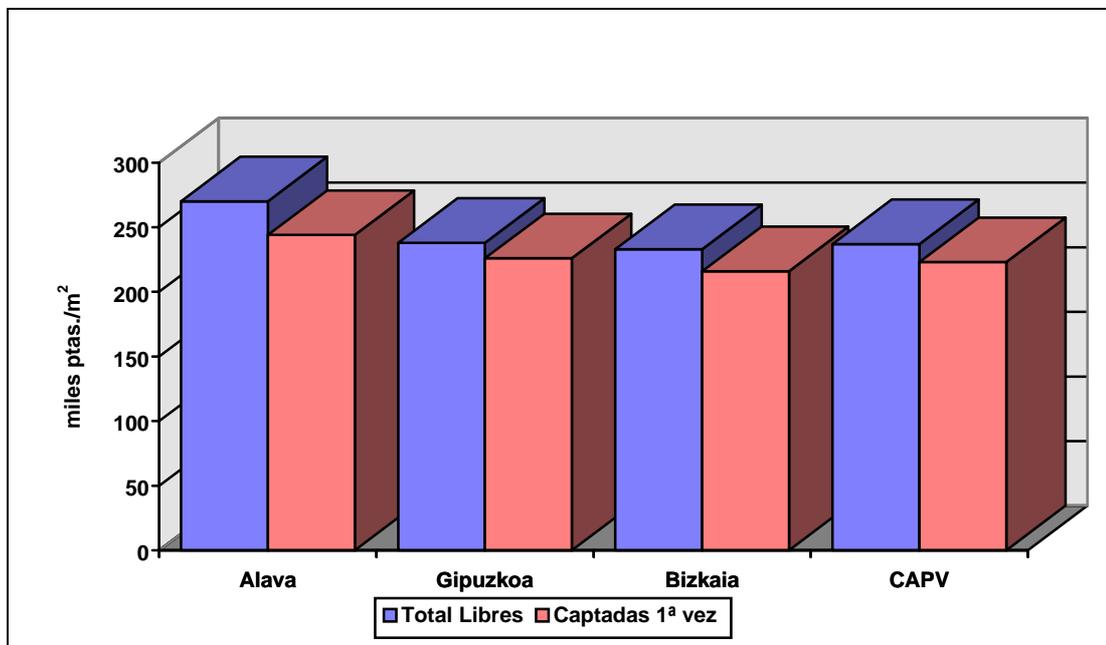


Gráfico 3.6. Precio por m² del total de viviendas nuevas libres y precios por m² de las captadas por primera vez en este trimestre



- ❑ La ubicación geográfica de la oferta incide decisivamente en las diferencias de precio llegando a dominar claramente en la configuración del precio de la vivienda; así, en esta ocasión, este fenómeno explica el menor nivel de precios medios obtenido para viviendas de acabado de lujo en relación al que corresponde a las de acabado alto.
- ❑ Con respecto a la oferta más recientemente captada en comparación con la que ya estaba en la bolsa inmobiliaria con anterioridad, se obtiene que, en el caso de los promotores, el precio de aquéllas es significativamente inferior (-13%); en cambio, en el caso de los APIs las últimas incorporaciones apenas guardan diferencias de precios con la bolsa inmobiliaria ya captada con anterioridad.
- ❑ 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 17% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	<i>Miles ptas./ m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
<i>Uni/Bifamiliar</i>	204
<i>Colectiva.....</i>	238
ACABADO*	
<i>Lujo.....</i>	219
<i>Alto.....</i>	257
<i>Normal.....</i>	207
<i>Bajo.....</i>	--
SUPERFICIE UTIL	
<i>< 60 m².....</i>	246
<i>61-75 m².....</i>	243
<i>76-90 m².....</i>	243
<i>91-120 m².....</i>	222
<i>> 120 m².....</i>	198
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
<i>Este trimestre directamente promotor</i>	220
<i>Este trimestre-vía APIs.....</i>	233
<i>Trimestres anteriores-directamente promotor.....</i>	253
<i>Trimestres anteriores-vía APIs</i>	236
VIVIENDA TIPO.....	196

(*): 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 1998.

- El **precio medio por vivienda nueva libre** del primer trimestre de 1998 asciende a 19,8 millones de pesetas, oscilando entre un máximo de 22,8 en Alava y el mínimo de 19,1 en Bizkaia.
- El **precio medio de la vivienda protegida** es de 8 millones con un máximo de 8,8 en Bizkaia y un mínimo de 6,6 en Alava.

Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	6,6	-21,4	22,8	-3,4
<i>Gipuzkoa.....</i>	8,2	-4,7	20,2	-13,3
<i>Bizkaia.....</i>	8,8	14,3	19,1	-4,5
<i>CAPV.....</i>	8,0	-1,2	19,8	-9,2

(*): *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 1998.

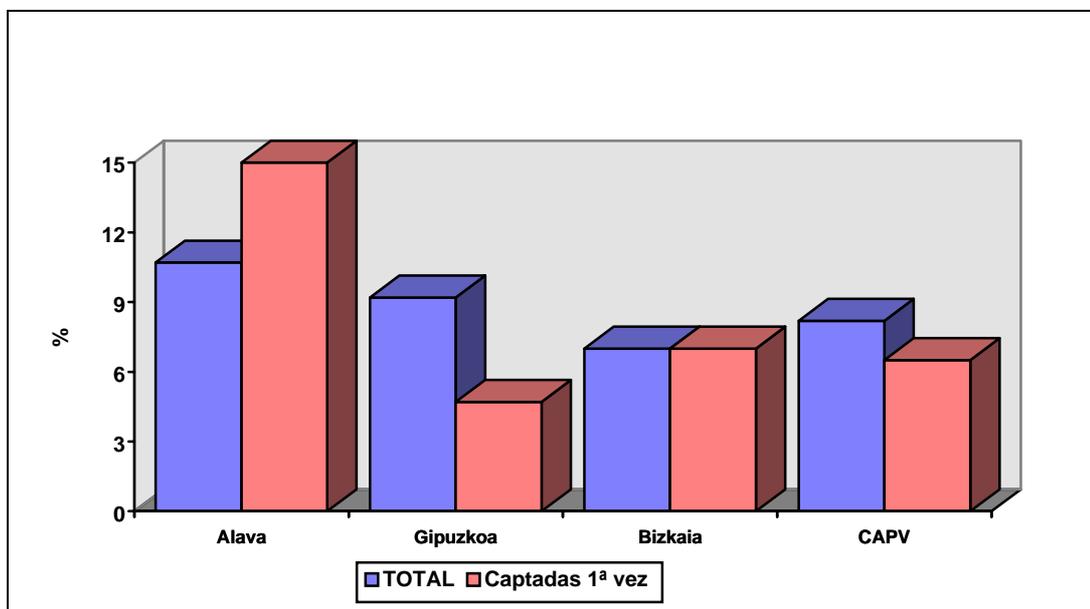
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

<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>	64,0	1,9	0,0	3,7	0,1
<i>9 hasta 12 mill.</i>	35,0	6,3	10,7	5,5	6,9
<i>12 hasta 16 mill.</i>	1,0	20,2	6,8	19,7	22,0
<i>16 hasta 20 mill.</i>	-	29,1	12,6	22,9	37,4
<i>20 hasta 25 mill.</i>	-	19,1	26,2	18,5	19,0
<i>25 hasta 30 mill.</i>	-	11,6	35,0	13,2	7,7
<i>30 hasta 50 mill.</i>	-	10,9	8,7	15,7	5,9
<i>50 mill. y más.....</i>	-	0,9	0,0	0,8	1,0
<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 1998.

- Respecto a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta, se observa que el peso de las viviendas protegidas de menos de 9 millones ha disminuido respecto del de hace un año, pasando del 72% al 64%.
- En el sector libre, se vuelve a comprobar que es en Bizkaia donde las estructura de precios más “moderada”; en Alava destaca la presencia de pisos de menos de 12 millones de pesetas (11%) inexistentes hace un año.

Gráfico 3.7. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio



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 1998 es de 8.145 unidades. La **distribución geográfica a nivel de territorios históricos es la siguiente**: Alava concentra el 13% de este tipo de oferta (18% hace un año), Gipuzkoa el 20% (igual que en I-97) y Bizkaia el 67% (62% en I-97).
- ❑ En términos absolutos, los tres Territorios experimentan una reducción fuerte en este tipo de oferta respecto a hace un año, siendo particularmente elevada en el caso de Alava .
- ❑ La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 92 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 87 m² frente a los 97 m² de Alava y Gipuzkoa.

Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	Miles ptas./ m ²	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava.....	1.072	-45,3	312	13,9	28,6	20,7
Gipuzkoa.....	1.628	-24,0	302	11,4	33,3	35,9
Bizkaia.....	5.445	-20,0	210	4,0	18,4	1,1
CAPV.....	8.145	-25,3	242	6,6	22,7	11,8

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	3,4	1,8	4,3	3,5
Colectiva.....	96,6	98,2	95,7	96,5
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	16,6	12,6	14,0	18,1
61-75 m ²	28,7	24,6	18,7	32,5
76-90 m ²	27,4	26,2	20,5	29,7
91-120 m ²	15,5	20,5	18,3	13,7
> 120 m ²	11,8	16,2	28,5	5,9

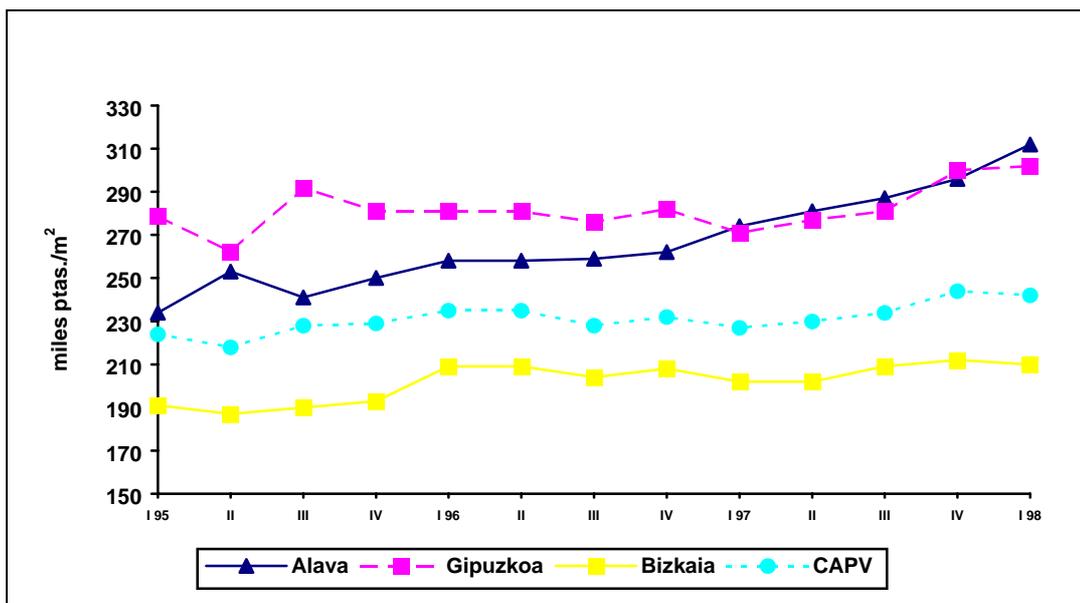
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

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 242.000 pesetas, esto es, casi un 7% superior al observado en el primer trimestre del año precedente. En esta ocasión las viviendas usadas presentan un nivel medio un 2% superior al de las viviendas nuevas libres.
- ❑ **Por Territorios**, Alava y Gipuzkoa mantienen en unos niveles próximos e precios (en torno a las 300.000 ptas./m²) mientras que Bizkaia se sitúa muy por debajo (210.000 ptas./m²). La evolución otorga, además, al territorio alavés y guipuzcoano los mayores incrementos (+14% y +11% respectivamente) mientras que en Bizkaia es mucho más contenido (+4%).
- ❑ En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 22,7 millones de pesetas. Como reflejo de lo constatado en el análisis los precios por me-

tro cuadrado, Alava y Gipuzkoa presentan unos precios por vivienda mucho más elevados que Bizkaia (28,6 y 33,3 millones frente a 18,4).

Gráfico 3.8. Precio por m² de las viviendas usadas por Territorios Históricos



- La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** refleja la práctica inexistencia de pisos de menos de 12 millones de pesetas en Alava⁷ frente a un 15% en Gipuzkoa y un 24% en Bizkaia. En cuanto a la proporción de viviendas cuyo precio supera los 30 millones, Alava obtiene un 33%, Gipuzkoa un 43% y Bizkaia un 6%.

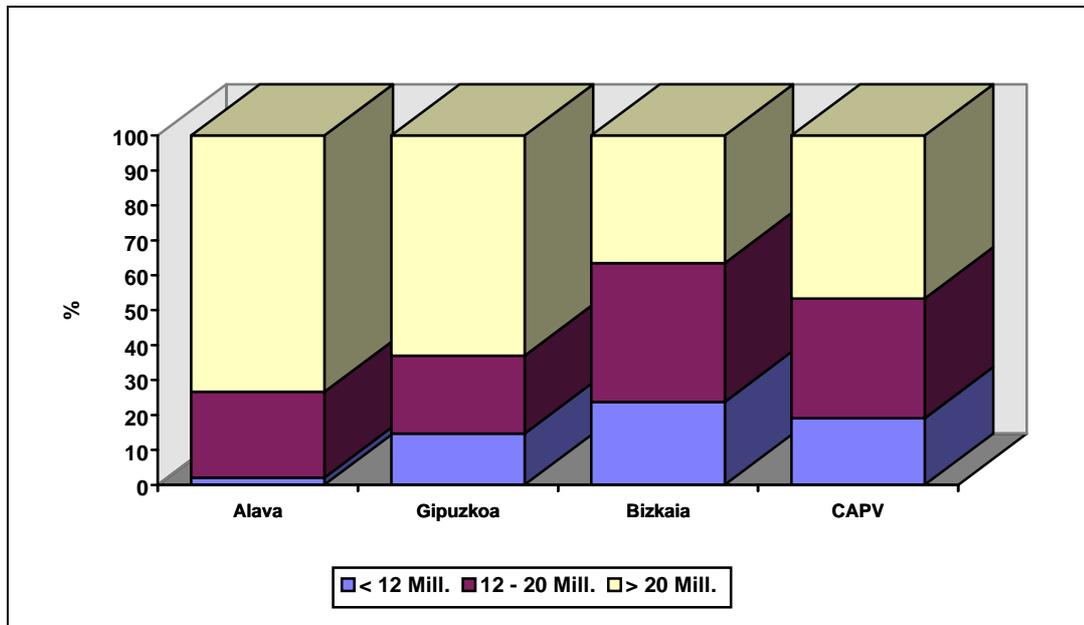
⁷ Influido, no obstante, por una sobrerrepresentación de la capital en el Territorio alavés.

Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones.....	8,0	0,5	6,0	10,1
9 hasta 12 mill.....	11,1	1,6	8,7	13,6
12 hasta 16 mill.....	16,2	10,2	12,0	18,7
16 hasta 20 mill.....	18,0	14,3	10,3	21,1
20 hasta 25 mill.....	16,8	20,6	11,1	17,8
25 hasta 30 mill.....	13,2	20,3	9,6	12,9
30 hasta 50 mill.....	10,3	24,3	21,8	4,1
50 mill. y más.....	6,3	8,2	20,7	1,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

Gráfico 3.9. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios



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 1998 asciende a 1.370 unidades, de las cuales 1.322 son viviendas de segunda mano ofertadas a través de APIs y las 48 restantes son viviendas sociales ofertadas en Donostia y que se encuentran en construcción⁸.
- ❑ El volumen total de viviendas ofertadas en alquiler experimenta un aumento del 22% respecto al de hace un año; este porcentaje se reduce al 18% si se consideran exclusivamente las de régimen libre. Por Territorios, es en Alava donde el incremento resulta particularmente elevado lo que sitúa a este ámbito por encima de Gipuzkoa en cuanto a la cuota relativa que absorbe sobre el total de la oferta captada; en efecto, Alava concentra un 25% de las viviendas en alquiler detectadas, Gipuzkoa sólo un 20%, correspondiendo “el grueso” a Bizkaia, con el 55% restante.
- ❑ Respecto a la **tipología** de las viviendas en alquiler libre, la inmensa mayoría (97%) se encuentra en edificios colectivos. En cuanto al **tamaño**, el promedio se sitúa en los 78 m² útiles, oscilando entre los 82 m² en Alava y los 77 m² en Gipuzkoa y Bizkaia. Las viviendas sociales en alquiler ofertadas tienen, por su parte, una superficie útil media de 75 m².
- ❑ La **renta mensual** media del mercado libre resultante en el presente trimestre es de 88.000 ptas., lo que supone el mantenimiento del nivel promedio observado hace un año. Esta estabilidad es, sin embargo, fruto de variaciones de distinto signo y magnitud a nivel territorial. De hecho, las viviendas ofertadas en Alava presentan un precio que es un 3% superior al de la oferta del primer trimestre de 1997; Gipuzkoa, por el contrario, experimenta una reducción considerable en sus rentas medias (-9%) y Bizkaia muestra el comportamiento más moderado con una estabilidad a la baja en sus precios de alquiler (-1%).

⁸ A lo largo del trimestre se han adjudicado ya las más de 500 viviendas protegidas en alquiler correspondientes a la promoción de Venta-Berri en Donostia.

- En niveles absolutos, las rentas observadas por territorios son las siguientes: Alava presenta el máximo con 101.000 ptas./mes, le sigue Gipuzkoa con 91.000 ptas./mes y, por último, Bizkaia detenta el mínimo con 81.000 ptas./mes.

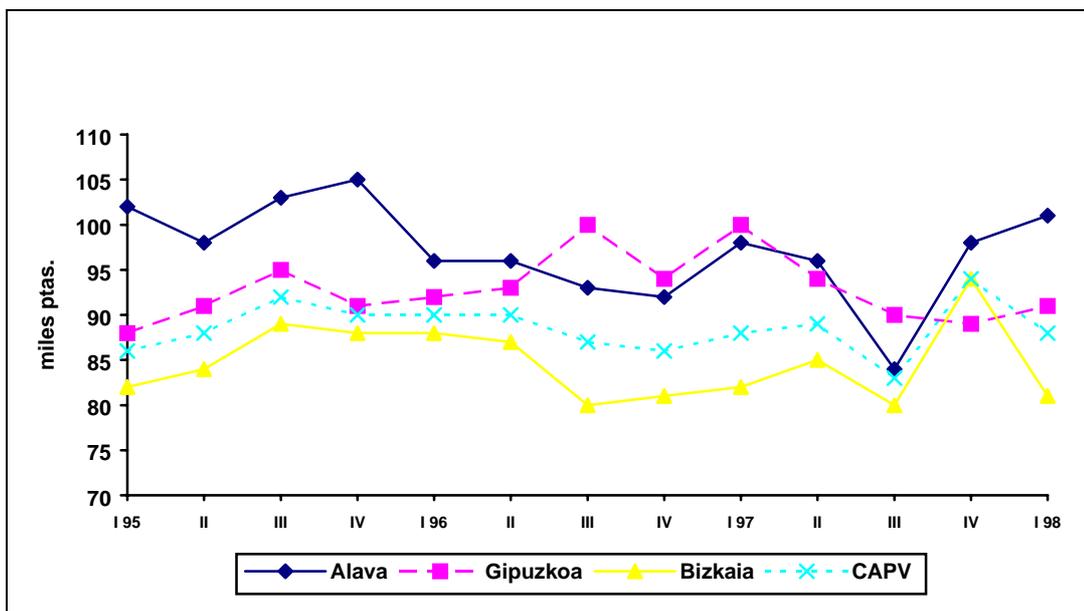
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava	327	65,2	101	3,1
Gipuzkoa	260	20,9	91	-9,0
Bizkaia.....	735	3,8	81	-1,2
CAPV.....	1.322	17,9	88	0,0

(*): 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 1998.

Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler por Territorio Histórico



Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	<i>CAPV (%)</i>	<i>ALAVA (%)</i>	<i>GIPUZKOA (%)</i>	<i>BIZKAIA (%)</i>
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE				
< 60 m ²	13,5	9,5	24,6	11,3
61-75 m ²	28,1	18,0	24,2	34,0
76-90 m ²	34,4	31,5	25,8	38,8
91-120 m ²	17,6	31,5	20,0	10,6
> 120 m ²	6,4	9,5	5,4	5,3
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,2	0,0	0,0	0,3
25.001-40.000 ptas.	1,0	0,0	2,3	1,0
40.001 a 75.000 ptas.....	41,2	17,4	41,9	51,6
75.001 a 100.000 ptas.....	37,2	50,5	26,2	35,2
Más de 100.000 ptas.....	20,4	32,1	29,6	12,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS⁹

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 (775 viv.) experimenta una drástica caída (-42%) respecto a la cifra correspondiente al primer trimestre del año 1997 (1.328 viv.) y también en comparación a hace tres meses (1.115). Su peso relativo en la oferta total de la CAPV también se reduce en relación a ambos tiempos de referencia, obteniendo ahora un 32%.
- ❑ La mencionada reducción en la cifra de viviendas nuevas libres en venta es común a las tres capitales. No obstante, el aspecto más reseñable es la escasa significatividad de la oferta de Vitoria, que absorbe sólo un 4% del total de las tres capitales.
- ❑ Por su parte, el conjunto del ámbito extracapitalino presenta una oferta, también, inferior a la de hace un año (-13%) pero, en cambio, registra un aumento en comparación con el trimestre pasado (+14%), en virtud tanto de la mejora observada en los municipios de las áreas funcionales de las capitales (+10%) como en el resto de los territorios (+15%).

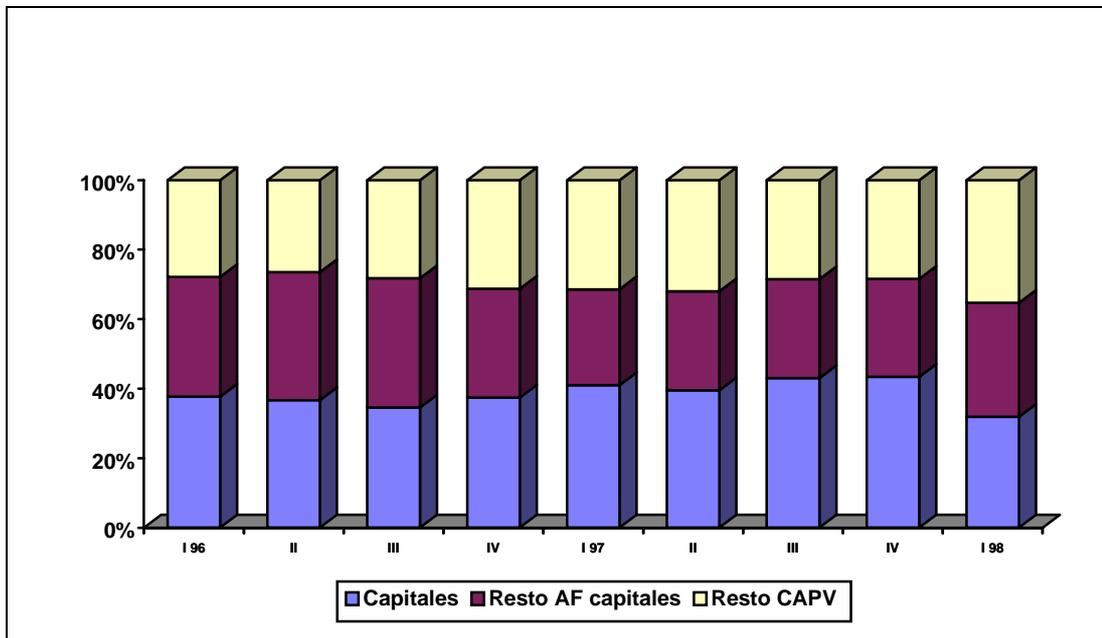
⁹ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas (“resto AF capital”) y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (“resto Territorio Histórico”).

Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m² útil (Miles ptas.)</i>	<i>PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)</i>
<i>Alava</i>	103	270	22,8
<i>Gipuzkoa</i>	1.225	238	20,2
<i>Bizkaia</i>	1.104	233	19,1
<i>CAPV</i>	2.432	237	19,8
<i>Vitoria</i>	32	357	24,6
<i>Donostia</i>	286	332	29,2
<i>Bilbao</i>	457	259	19,5
<i>Total capitales</i>	775	286	22,8
<i>Resto AF. Vitoria</i>	13	236	26,0
<i>Resto AF. Donostia</i>	364	208	17,3
<i>Resto AF. Bilbao</i>	420	224	19,1
<i>Resto AF. Capitales</i>	797	217	18,3
<i>Resto Alava</i>	58	214	21,0
<i>Resto Gipuzkoa</i>	582	215	18,3
<i>Resto Bizkaia</i>	220	200	18,4
<i>Total resto</i>	860	210	18,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos



b) Precios por metro cuadrado

- ❑ Comparativamente con los niveles observados hace un año, el precio medio por metro cuadrado útil experimenta una reducción global en las capitales y en el resto de sus áreas funcionales y, en cambio, sufre un cierto aumento en el ámbito ajeno a dichas áreas.
- ❑ Ahora bien, ahondando más en el análisis, se observan fuertes diferencias entre las capitales, tanto en términos absolutos como respecto a la evolución de los mismos. En efecto, lo que llama la atención de manera particular es que la oferta ahora detectada en la capital alavesa (como se ha señalado arriba, muy reducida) es la más cara de las tres, sobrepasando a Donostia (tradicionalmente la primera en el ranking de precios); en términos absolutos, Vitoria alcanza las 357.000 ptas./m², Donostia las 332.000 ptas./m² y Bilbao mantiene el mínimo, a gran distancia de las dos anteriores, con 259.000 ptas./m².
- ❑ Comparativamente con el primer trimestre de 1997, se obtiene que mientras que Vitoria presenta ahora una oferta cuyos niveles de precios son un 20% más elevados, las tasas de variación en el caso de Donostia y Bilbao son ambas muy reducidas aunque de signo contrario; en efecto, la primera experimenta un incremento del 1% mientras que Bilbao registra una reducción que no llega al 2%.
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales ofrecen una media de 217.000 ptas./m², un 9% por debajo de la de hace un año. El resto de los Territorios presenta un precio promedio de 210.000 ptas./m², un 5% más alto que el del I-97; sigue mostrándose como el ámbito con menores diferencias interterritoriales desde un punto de vista agregado.

Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres por ámbitos

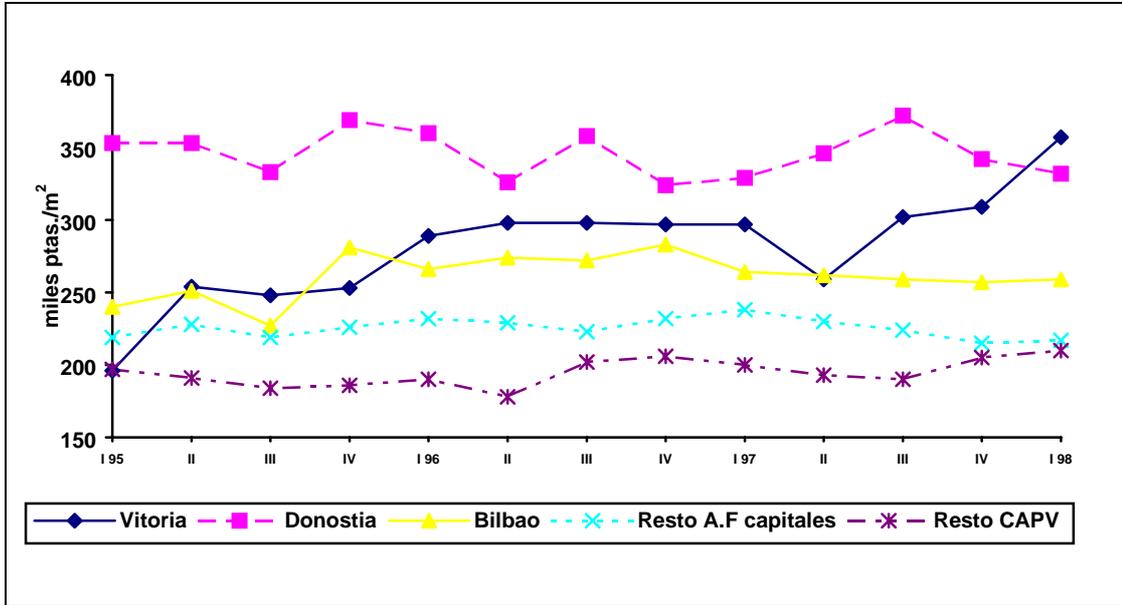
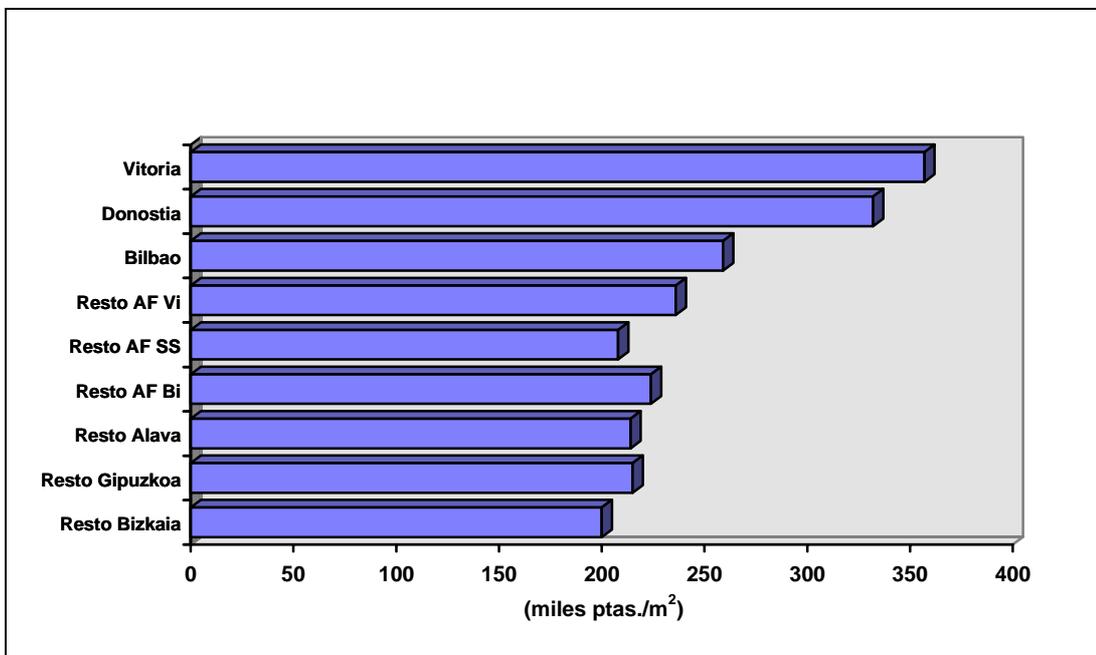


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- ❑ Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 22,8 millones de pesetas por vivienda pero oscila entre los 19,5 de Bilbao y los 29,2 de Donostia. El influjo de las fuertes diferencias en las superficies medias de las viviendas ofertadas hace que, a pesar de que en términos de precio por metro cuadrado, Vitoria superase a Donostia, al atender al precio de la vivienda se invierta dicha relación¹⁰.
- ❑ En esta ocasión, los precios medios registrados globalmente en los municipios (excluidas las capitales) que integran las áreas funcionales capitalinas y el resto de municipios de la CAPV ajenos a estas áreas obtienen niveles muy similares y próximos a los 18 millones de pesetas, pudiendo resaltarse que los máximos niveles de precios de los distintos ámbitos observados se ubican en el territorio alavés.

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- ❑ Las capitales vascas acusan nuevamente una fuerte reducción (mayor que a nivel CAPV) en el número de viviendas usadas en venta tanto respecto del trimestre pasado como en comparación a hace un año. En efecto, la oferta captada en este ámbito, 3.700 viviendas, resulta ser un 33% inferior a la del mismo trimestre del año precedente; de las tres capitales es Vitoria la que registra la disminución de mayor magnitud (-43%), seguida de Bilbao (-34%) y, a distancia de Donostia (-15%).
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales (4.000 viviendas) también se observa una pérdida importante en la oferta (-17%); sin embargo, al ser dicha pérdida de menor

¹⁰ La superficie útil media de las viviendas nuevas libres ofertadas en Vitoria es de 70 m², en Donostia asciende a 85 m² y en Bilbao a 74 m².

entidad que en las propias capitales, las áreas de influencia de éstas ven incrementada globalmente su importancia relativa.

- Aunque las tres áreas de influencia de las capitales (excluidas éstas) registran una disminución en la oferta, ésta resulta especialmente relevante en el caso de Vitoria y Donostia, pero mucho más moderada en lo que respecta a Bilbao. Esta evolución hace que la escasa representatividad de las dos primeras, ya constatada en ocasiones anteriores, se vea agudizada.
- En el resto de los territorios (434 viviendas), la oferta a través de APIs experimenta una disminución de la misma envergadura que la observada para el conjunto de la CAPV (-28%); ello hace que este ámbito siga manteniendo un peso relativo sobre el total ofertado que ronda el 5%.

Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m² útil (Miles ptas.)</i>	<i>PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)</i>
<i>Alava</i>	1.072	312	28,6
<i>Gipuzkoa</i>	1.628	302	33,3
<i>Bizkaia.....</i>	5.445	210	18,4
<i>CAPV</i>	8.145	242	22,7
<i>Vitoria</i>	1.044	315	28,8
<i>Donostia</i>	1.071	354	41,8
<i>Bilbao</i>	1.589	211	19,1
<i>Total capitales.....</i>	3.704	281	28,3
<i>Resto AF. Vitoria</i>	34	177	14,3
<i>Resto AF. Donostia</i>	286	219	18,9
<i>Resto AF. Bilbao</i>	3.687	212	18,2
<i>Resto AF. Capitales.....</i>	4.007	212	18,2
<i>Resto Alava</i>	7	134	12,0
<i>Resto Gipuzkoa</i>	275	178	13,4
<i>Resto Bizkaia.....</i>	152	176	15,8
<i>Total resto</i>	434	177	14,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

b) Precios por metro cuadrado

- ❑ Los precios de las viviendas usadas en oferta alcanzan en las capitales vascas una media de 281.000 ptas./m² de superficie útil, menos de un 2% por debajo de los correspondientes a las viviendas nuevas. Respecto a hace un año, los precios registran un aumento de casi un 9%; este incremento se explica por la evolución observada particularmente en Vitoria (+13%) y también en Donostia (+7%) ya que Bilbao mantiene estable su nivel de precios medios. En términos absolutos Vitoria alcanza las 315.000 ptas./m², Donostia detenta el máximo con 354.000 ptas./m² útil (sobrepasando a las de nueva construcción) y, a enorme distancia, se sitúa Bilbao con 211.000 ptas./m².
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales también se aprecia un cierto incremento medio en los precios de las viviendas de segunda mano (212.000 ptas./m² útil, +8% respecto a hace un año). En el resto de los Territorios el precio medio se cifra en 177.000 ptas./m², lo que supone una reducción de casi un 4% respecto al pasado año.

c) Precios por vivienda

- ❑ El precio promedio por vivienda usada se cifra en las capitales en los 28,3 millones de pesetas, media que se dispara en Donostia hasta los casi 42 millones de pesetas¹¹, lo que supone el doble del nivel medio registrado en Bilbao y un 43% más que en Vitoria. En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 18,2 millones y de 14,1 millones en el resto de la CAPV.

¹¹ Esta cifra tan alta se explica fundamentalmente por una oferta sustancial de pisos grandes (más de 120 m²) en la zona centro de la capital guipuzcoana donde el precio/m² supera las 460.000 pesetas.

Gráfico 5.4. Precios por m² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico

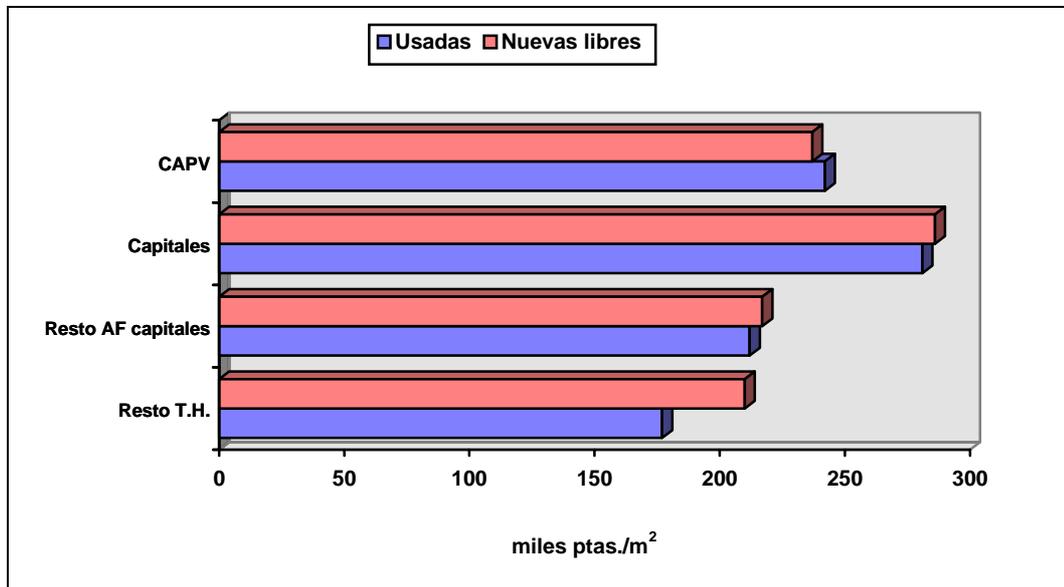


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

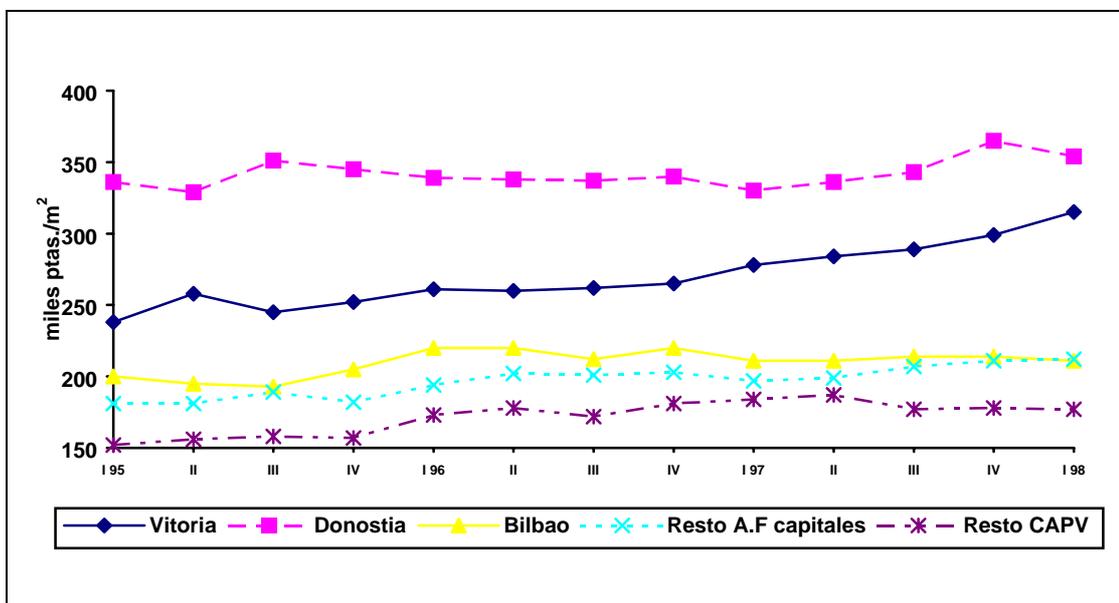
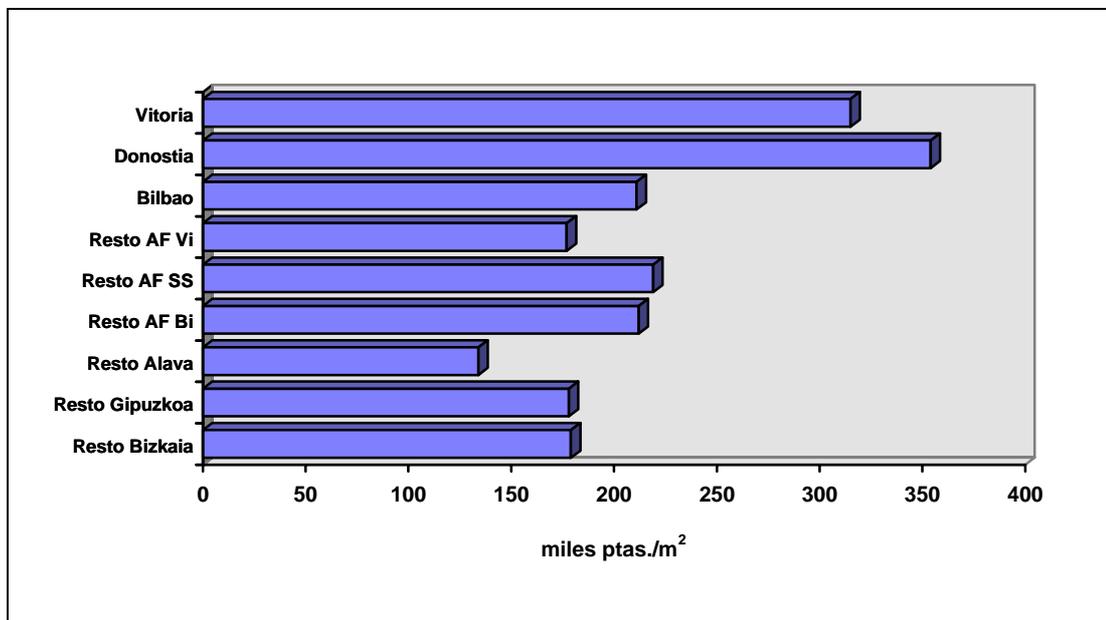


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- ❑ La distribución geográfica de las 1.322 viviendas libres captadas en oferta de alquiler en manos de los APIs sigue estando fundamentalmente concentrada en las capitales (756 viviendas, 57% del total) y en sus áreas de influencia (503 viviendas, 38% del total).
- ❑ Comparando con los resultados del primer trimestre del pasado año, la oferta de régimen libre en alquiler detectada en las capitales experimenta un aumento del 10%. Vitoria registra un fuerte incremento en su oferta, mientras en Donostia también se observa un aumento, mucho más moderado y, en cambio, Bilbao ve reducida de manera significativa su oferta.
- ❑ Los municipios que integran el área de Bilbao (excluida la capital) experimentan también un crecimiento muy significativo en el número de viviendas en alquiler (+34%).

Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>RENTA/MES (Miles ptas.)</i>
<i>Alava</i>	327	101
<i>Gipuzkoa</i>	260	91
<i>Bizkaia</i>	735	81
<i>CAPV</i>	1.322	88
<i>Vitoria</i>	326	101
<i>Donostia</i>	163	109
<i>Bilbao</i>	267	87
<i>Total capitales</i>	756	98
<i>Resto AF. Vitoria</i>	1	--
<i>Resto AF. Donostia</i>	45	70
<i>Resto AF. Bilbao</i>	457	77
<i>Resto AF. Capitales</i>	503	77
<i>Resto Alava</i>	0	--
<i>Resto Gipuzkoa</i>	52	55
<i>Resto Bizkaia</i>	11	56
<i>Total resto</i>	63	55

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

b) Rentas mensuales

- Las rentas mensuales se cifran en una media de 98.000 ptas. para el conjunto de las tres capitales vascas, 77.000 ptas. para el resto de sus áreas funcionales y en 55.000 ptas. para el resto de los territorios (más estable), cifras todas ellas casi idénticas a las observadas hace un año.
- De los espacios geográficos analizados, es en las capitales donde se constata una mayor dispersión de rentas; de hecho, el promedio de Donostia sobrepasa en un 25% al de Bilbao: 109.000 y 87.000 ptas./mes respectivamente.

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 conjunto de la CAPV en el primer trimestre de 1998 se cifra en unas 8.300 plazas (sólo el 7% de ellas en alquiler), con lo que continúa la reducción observada en trimestres anteriores. La distribución territorial de esta oferta revela una sobrerrepresentación de Gipuzkoa, en comparación, sobre todo, a la oferta ubicada en Bizkaia.
- Los **precios de venta** de los garajes se mantienen en promedio en torno a 1,9 millones de pesetas lo que representa casi un 2% menos que hace un año. Detallando más por territorios, resulta que mientras que Alava se sitúa en la media global, Gipuzkoa la sobrepasa en un 11% y Bizkaia, en cambio, presenta un promedio un 15% inferior.
- La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 10.000 pesetas, cuantía idéntica a la del primer trimestre de 1997.

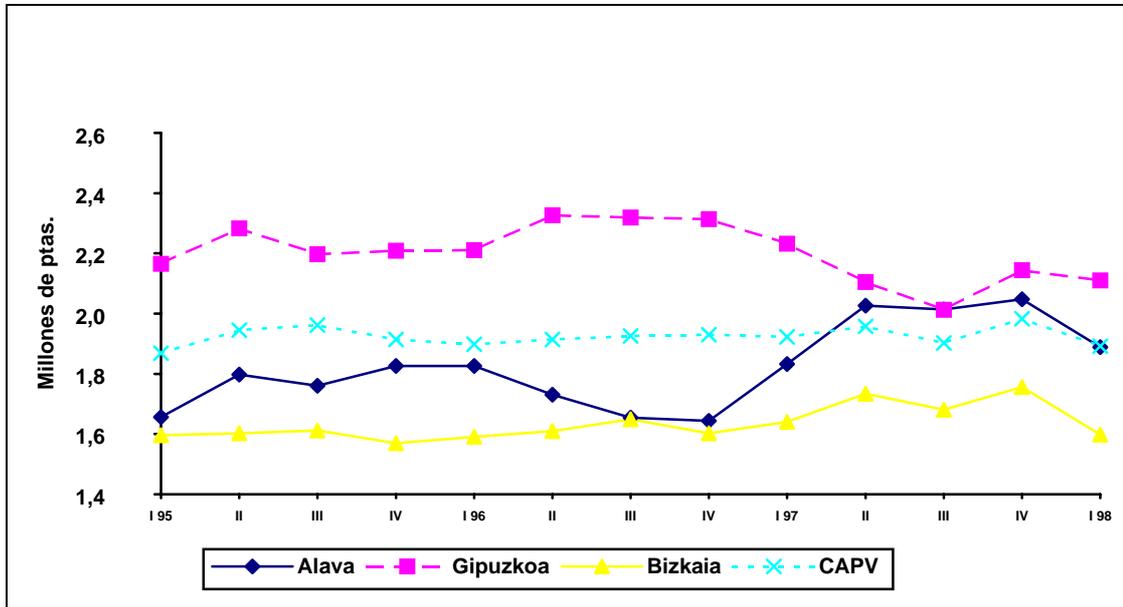
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±%*		Miles ptas.	±%*
Alava	1.791	1.889	3,1	342	9	12,5
Gipuzkoa	3.406	2.110	-5,5	128	10	-16,7
Bizkaia.....	2.516	1.598	-2,6	108	10	11,1
CAPV.....	7.713	1.892	-1,6	578	10	0,0

(*): 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 1998.

Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ❑ El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a unas 8.400 unidades para el conjunto de la CAPV (el 63% en venta); ello supone un aumento del 14% respecto de la cifra observada hace un año. La distribución territorial otorga un peso mucho mayor del que cabría esperar en el caso de Alava, en detrimento de Gipuzkoa: 43% y 17% respectivamente y, por último, 40% para Bizkaia.
- ❑ Los **precios de venta** de los locales alcanzan una media de 229.000 ptas./m², un 8% por encima del valor observado hace un año. Las medias territoriales resultan relativamente próximas en el caso de Alava y Gipuzkoa manteniéndose Bizkaia con valores mucho más bajos; sin embargo, a diferencia de los dos primeros territorios que presentan una evolución al alza más bien moderada (+3% y +6% respectivamente), Bizkaia experimenta un aumento ciertamente fuerte en el precio medio (+17%); ello hace que la dispersión de precios observada hace ahora un año se haya reducido.

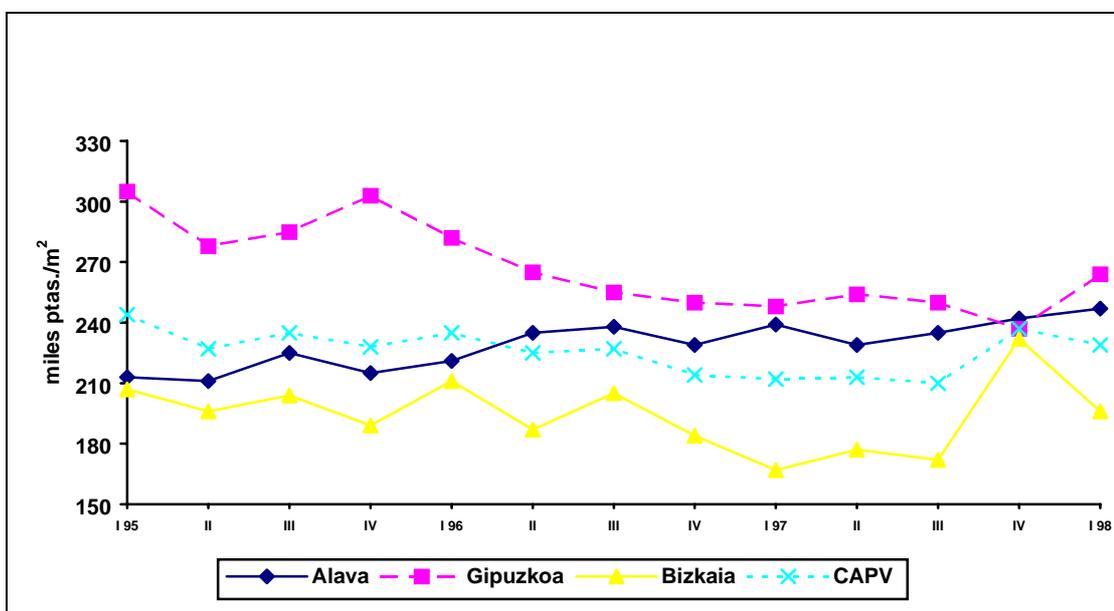
- Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 173.000 ptas./mes, lo que implica un fortísimo incremento respecto al año anterior (+27%). La magnitud de este aumento viene determinada fundamentalmente por el comportamiento observado en el territorio alavés (221.000 ptas./mes, +39%), ya que Gipuzkoa se muestra muy estable (177.000 ptas./mes, +3%) y Bizkaia presenta un incremento significativo pero mucho más contenido que el de Alava (113.000 ptas./mes, +14%).

Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m ²		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±%*		Miles ptas.	±%*
Alava	2.120	247	3,3	1.477	121	39,0
Gipuzkoa	959	264	6,5	465	177	2,9
Bizkaia.....	2.186	196	17,4	1.204	113	14,1
CAPV.....	5.265	229	8,0	3.146	173	27,2

(*): 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 1998.

Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m² de los locales por Territorio Histórico



Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

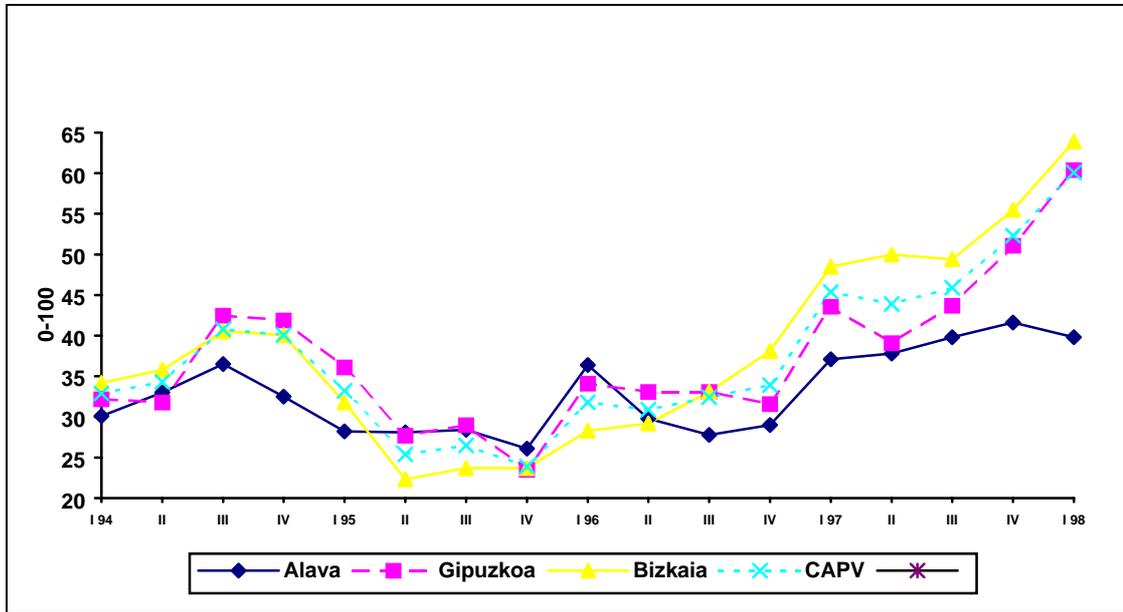
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ❑ De acuerdo con las valoraciones de los operadores, el mercado inmobiliario ha continuado en este trimestre su tendencia de dinamismo creciente, resultando un índice medio que vuelve a marcar un valor máximo desde que se inició la serie estadística: 62%, ocho puntos por encima del de hace tres meses y trece puntos por encima de la media de 1997). De esta forma, el índice se sitúa ya en niveles de alto dinamismo, confirmando así una situación de mercado claramente expansiva.
- ❑ Esta apreciación resulta acorde con las previsiones de ventas efectuadas el pasado trimestre y es compartida tanto por los Promotores como por los APIs: los índices respectivos crecen hasta el 62% y el 58%, en ambos casos valores máximos hasta la fecha, con crecimiento algo mayor en los segundos.
- ❑ Por Territorios y al igual que en los últimos trimestres, se mantiene una percepción más positiva de los operadores inmobiliarios en el caso de Bizkaia, especialmente de los promotores (67%), mientras los de Gipuzkoa están en una posición intermedia y en Alava siguen con una visión menos optimista.

Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico



Cuadro 7.1. Índices 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
1997	<i>Media anual</i>	50,0	40,2	48,9	54,1
1997	<i>I</i>	47,6	38,8	45,9	52,5
	<i>II</i>	48,5	38,1	45,7	54,7
	<i>III</i>	47,5	35,9	47,8	50,5
	<i>IV</i>	56,3	47,9	56,0	58,7
1998	<i>I</i>	62,4	40,0	62,0	67,3
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
1997	<i>Media anual</i>	43,8	38,0	39,9	48,1
1997	<i>I</i>	43,2	35,4	41,2	46,4
	<i>II</i>	39,2	37,5	32,4	45,2
	<i>III</i>	44,4	43,8	39,7	48,4
	<i>IV</i>	48,2	35,4	46,1	52,4
1998	<i>I</i>	57,8	39,6	58,8	60,5
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
1997	<i>Media anual</i>	46,9	39,1	44,4	51,1
1997	<i>I</i>	45,4	37,1	43,6	49,5
	<i>II</i>	43,9	37,8	39,1	50,0
	<i>III</i>	45,9	39,8	43,7	49,4
	<i>IV</i>	52,3	41,6	51,1	55,5
1998	<i>I</i>	60,1	39,8	60,4	63,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- La positiva valoración del dinamismo del mercado que realizan los operadores inmobiliarios tiene este trimestre un reflejo coherente en la apreciación que realizan sobre la evolución trimestral de las ventas, que vuelve a ser positiva y creciente, lo cual resulta de nuevo concordante con las previsiones de crecimiento efectuadas el trimestre pasado.

- Los índices subjetivos alcanzan también valores que se sitúan en niveles máximos de toda la serie estadística: 65% para los promotores y 54% para los agentes. Los primeros se muestran también aquí más optimistas que los segundos.
- Por Territorios, los promotores inmobiliarios de Bizkaia realizan la valoración más positiva de la evolución de sus ventas (bastante por encima de los APIs del mismo Territorio), con los operadores guipuzcoanos en un nivel intermedio y los alaveses en la percepción menos dinámica.

Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	<i>Media anual</i>	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	<i>Media anual</i>	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	<i>Media anual</i>	55,4	52,6	56,9	54,2
1997	<i>I</i>	61,0	58,3	58,7	64,2
	<i>II</i>	55,1	41,2	56,2	57,4
	<i>III</i>	42,6	60,7	50,0	29,6
	<i>IV</i>	62,9	50,0	62,8	65,6
1998	<i>IV</i>	65,4	57,1	65,0	67,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	<i>Media anual</i>	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	<i>Media anual</i>	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	<i>Media anual</i>	49,5	51,0	49,8	49,0
1997	<i>I</i>	55,6	45,8	59,8	54,0
	<i>II</i>	50,8	50,0	51,0	50,8
	<i>III</i>	37,2	45,8	40,2	33,1
	<i>IV</i>	54,4	62,5	48,0	58,1
1998	<i>IV</i>	57,2	45,8	65,7	52,4

(*): 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 1998.

- Los indicadores concretos de ventas facilitados por los operadores encuestados experimentan una sustancial mejoría, especialmente en el caso de los promotores: de acuerdo con sus respuestas, la media de viviendas nuevas vendidas por mes pasa de 2,2 en IV-97 a 4,3 en la actualidad, que es de nuevo la cifra más alta de toda la serie estadística. Este *salto* es común a los promotores de los tres Territorios, siendo en Bizkaia donde se alcanza la media más alta (5,7 viviendas/mes).

- En cuanto a los APIs y en referencia sobre todo a la vivienda usada, se observa también una mejoría, con un apreciable acortamiento en los plazos de venta (de 2,5 meses por vivienda a 2,3 meses), en este caso particularmente destacado en Alava (1 mes por vivienda).

Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
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
1997	<i>Media anual</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1997	<i>I</i>	2,8	4,3	2,0	3,3
	<i>II</i>	2,4	1,2	3,2	1,9
	<i>III</i>	2,3	5,4	2,5	1,2
	<i>IV</i>	2,2	1,3	2,0	2,7
1998	<i>I</i>	4,3	3,9	3,2	5,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
<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
1997	<i>Media anual</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1997	<i>I</i>	3,0	1,3	3,1	3,2
	<i>II</i>	3,1	1,5	2,9	3,6
	<i>III</i>	3,0	1,4	3,2	3,3
	<i>IV</i>	2,5	1,5	2,5	2,8
1998	<i>I</i>	2,3	1,0	2,4	2,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- El aspecto más destacado en el presente trimestre es la positiva evolución de la influencia sobre el mercado asignada a la situación económica general. Si hace tres meses los operadores inmobiliarios opinaban que dicha influencia se situaba por vez primera en un nivel positivo (valor 8 en una escala de -100 a +100), ahora continúa creciendo de manera claramente favorable (valor +32).

- Por tanto, la buena marcha de la economía explica en gran medida el dinamismo inmobiliario. A esto se une, además, la continuada reducción en los tipos de interés y consecuentemente en los costes de financiación de las operaciones inmobiliarias, no sólo de compra sino también de construcción. Tal vez por ello, también la evolución de la influencia atribuida a los precios sigue una senda favorable, aun situándose todavía en valores negativos.

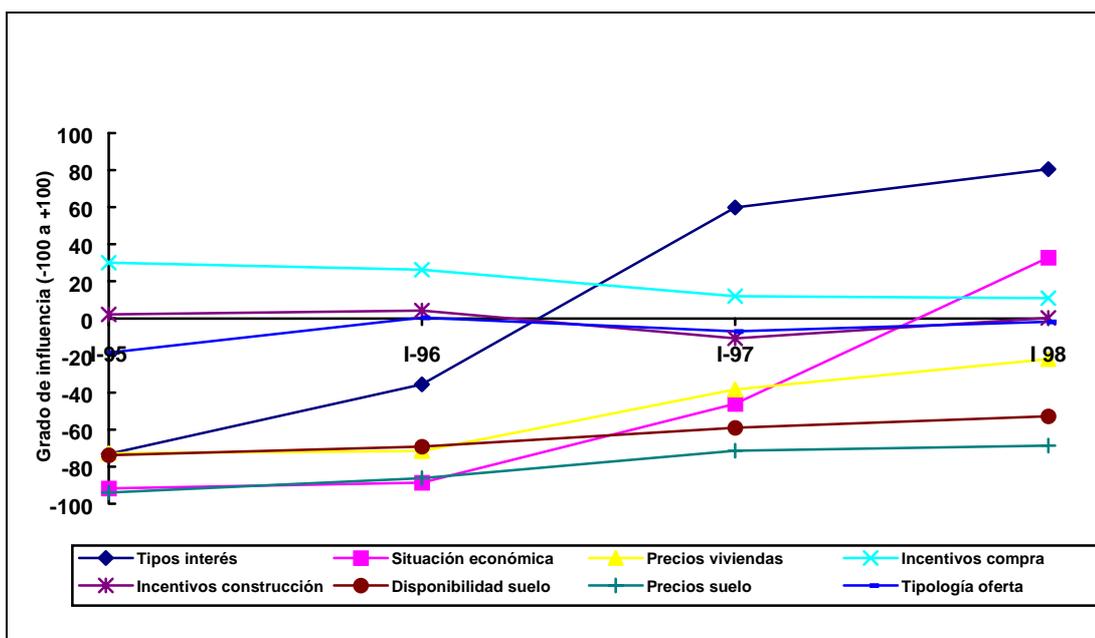
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	1997-IV	1998-I
Coste hipotecario	71,3	80,6
Situación económica	8,3	32,8
Precios de las viviendas	-32,4	-22,0
Ayuda a incentivos a la compra	21,3	11,0
Ayuda a incentivos a la construcción	10,7	0,2
Disponibilidad de suelo	-56,9	-52,8
Precios de suelo	-72,8	-68,7
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	6,8	-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. 1º trimestre 1998.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- Las previsiones de ventas para el próximo trimestre por parte de los promotores y agentes se mantienen en niveles elevados, creciendo incluso respecto a los de hace tres meses: índice de 70% entre los promotores y 72% entre los APIs, cifras ambas que se sitúan entre las más altas de la serie.
- Por Territorios, las previsiones resultan particularmente positivas para los promotores de Gipuzkoa (índice 78%), mientras que las de los de Bizkaia se moderan un tanto (no así para los APIs). En Alava, con niveles no tan favorables, las previsiones mejoran para los promotores pero empeoran para los APIs.

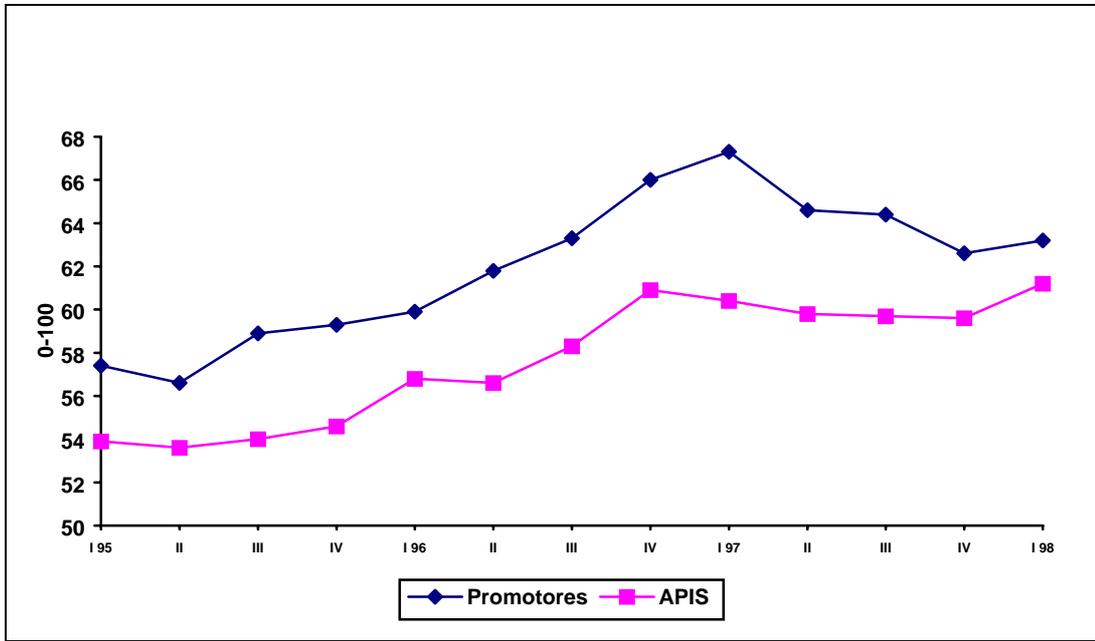
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		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
1997	Media anual	62,6	56,2	61,9	64,8
1997	I	67,7	61,1	67,5	70,0
	II	46,8	47,1	53,4	39,7
	III	73,5	71,4	70,2	77,6
	IV	62,4	45,0	56,4	71,9
1998	I	70,2	64,3	78,0	62,8
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
1997	Media anual	59,6	53,1	59,6	60,9
1997	I	65,6	62,5	60,8	70,2
	II	36,8	37,5	48,0	27,4
	III	74,0	54,2	68,6	82,3
	IV	62,0	58,3	60,8	63,7
1998	I	72,0	41,7	72,5	77,4

(*): 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 1998.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4)



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ❑ Las favorables previsiones para las ventas se ven correspondidas con una previsión de bastante aumento en los precios en los próximos seis meses, tanto por parte de los promotores (índice de 65 en la escala 0 a 100) como sobre todo de los APIs (76%). De nuevo hay que señalar que los índices se sitúan en niveles máximos desde que se inició la serie.
- ❑ Como en trimestres anteriores, las previsiones de evolución de los precios a un año vista refuerzan la tendencia al alza: índices del 73% y 77% respectivamente, también en niveles máximos.
- ❑ Por otro lado, se mantiene la previsión de mayor encarecimiento realizada en general por los operadores alaveses, tanto a seis como a doce meses, mientras que los guipuzcoanos prevén una evolución de precios más moderada.

Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	<i>Media anual</i>	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	<i>Media anual</i>	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	<i>Media anual</i>	58,9	65,7	53,4	62,8
1997	<i>I</i>	57,1	63,9	51,6	60,8
	<i>II</i>	58,9	79,4	52,7	60,3
	<i>III</i>	60,4	64,3	51,9	68,4
	<i>IV</i>	59,0	55,0	57,4	61,5
1998	<i>I</i>	65,4	71,4	62,0	68,1
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	<i>Media anual</i>	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	<i>Media anual</i>	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	<i>Media anual</i>	60,3	70,8	54,9	62,7
1997	<i>I</i>	56,8	70,8	47,1	62,1
	<i>II</i>	56,8	75,0	49,0	59,7
	<i>III</i>	58,4	62,5	53,9	61,3
	<i>IV</i>	69,2	75,0	69,6	67,7
1998	<i>I</i>	76,0	87,5	72,5	76,6

(*): 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 1998.

Cuadro 7.7. Índices 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
1997	Media anual	69,2	76,9	60,7	76,0
1997	I	67,4	80,6	57,9	73,3
	II	69,0	73,5	60,3	77,2
	III	70,9	78,6	59,6	80,6
	IV	69,5	75,0	64,9	72,9
1998	I	73,1	92,9	63,0	80,9
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	Media anual	66,2	72,9	58,9	71,1
1997	I	62,4	79,2	54,9	65,3
	II	63,6	70,8	54,9	69,4
	III	69,2	66,7	60,8	76,6
	IV	69,5	75,0	64,9	72,9
1998	I	77,6	91,7	72,5	79,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- Cerrando el círculo de previsiones positivas, también las referidas al inicio de nuevas promociones experimentan un salto adelante respecto a trimestres anteriores: un 26% de los promotores encuestados prevén poner en oferta nuevas promociones de viviendas en régimen libre en el próximo trimestre, frente al 17% de IV-97. Por Territorios, los promotores de Alava y Gipuzkoa muestran el mayor dinamismo, mientras en Bizkaia las previsiones se moderan.
- El número de viviendas nuevas libres que los promotores prevén poner en el mercado asciende a 751 unidades, cifra sensiblemente superior a la del trimestre anterior. A ellas hay que añadir además 2.419 viviendas previstas de régimen protegido, número también superior al de IV-97.

- La previsión de nueva oferta de viviendas libres se concentra en Gipuzkoa (519 viviendas), mientras que la distribución de las viviendas protegidas está algo más equilibrada territorialmente.

Cuadro 7.8. 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
1997	<i>Media anual</i>	16,7	18,2	15,5	18,1
1997	<i>I</i>	18,2	10,0	19,4	19,7
	<i>II</i>	16,9	23,8	15,8	15,9
	<i>III</i>	14,5	18,8	14,0	13,7
	<i>IV</i>	17,2	20,0	12,8	23,0
1998	<i>I</i>	26,1	40,0	30,8	18,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1998.

Anexo 1

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

Cuadro A. 1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	30	219	18,1
Beasain-Zumárraga	199	196	15,9
Bilbao Metropolitano	877	243	19,3
Donostia-San Sebastián	650	259	22,2
Durango	91	205	16,3
Eibar	65	197	14,5
Gernika-Markina	51	213	17,0
Igorre	23	142	27,2
Laguardia	24	122	11,0
Llodio	34	243	24,2
Arrasate-Bergara	50	223	21,1
Mungia	25	187	20,8
Tolosa	60	190	17,8
Vitoria-Gasteiz	45	335	24,8
Zarautz-Azpeitia	208	242	21,0
TOTAL	2.432	237	19,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1998,

Cuadro A. 2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	0	80	12,9
Beasain-Zumárraga	105	142	10,1
Bilbao Metropolitano	5.276	211	18,5
Donostia-San Sebastián	1.357	328	37,4
Durango	25	184	15,4
Eibar	37	189	10,0
Gernika-Markina	8	105	10,1
Igorre	11	136	12,1
Laguardia	3	116	9,3
Llodio	4	148	14,0
Arrasate-Bergara	12	160	13,9
Mungia	104	192	17,2
Tolosa	28	119	10,1
Vitoria-Gasteiz	1.078	311	28,5
Zarautz-Azpeitia	93	235	19,3
TOTAL	8.145	242	22,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1998,

Cuadro A. 3. Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (miles ptas.)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	1	50
<i>Beasain-Zumárraga</i>	14	48
<i>Bilbao Metropolitano</i>	724	81
<i>Donostia-San Sebastián</i>	208	100
<i>Durango</i>	8	55
<i>Eibar</i>	4	49
<i>Gernika-Markina</i>	1	55
<i>Igorre</i>	--	--
<i>Laguardia</i>	--	--
<i>Llodio</i>	--	--
<i>Arrasate-Bergara</i>	--	--
<i>Mungia</i>	1	75
<i>Tolosa</i>	10	55
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	327	101
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	24	60
TOTAL	1.322	88

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1998.

Cuadro A. 4. Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (*) (Miles tptas.)	PRECIO POR VIV (*) (Millones ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>			
1. Casco Viejo	--	--	--
2. Ensanche	--	--	--
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	32	357	24,6
6. Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	32	357	24,6
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	13	457	32,0
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	220	332	30,6
5. Gros	10	--	--
6. Otras	43	275	18,4
TOTAL	286	332	29,2
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	95	291	20,1
2. Uribarri	--	--	--
3. Otxarkoaga	20	199	11,6
4. Bolueta	9	183	13,0
5. Casco Viejo	91	231	17,1
6. Abando	20	315	39,9
7. Rekalde	68	265	19,4
8. Basurto	154	257	19,3
TOTAL	457	259	19,5

(*) Viviendas de promoción libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1998,

Cuadro A. 5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (*) (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (Millones ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>			
1. Casco Viejo	91	266	17,3
2. Ensanche	231	358	42,2
3. Lovaina	324	314	28,4
4. Zaramaga	211	307	25,6
5. Lakua	78	327	25,8
6. Ali-Gobeo	109	276	21,1
TOTAL	1.044	315	28,8
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	40	324	37,2
2. Centro	284	463	59,5
3. Amara	134	299	31,4
4. Antiguo	292	356	44,2
5. Gros	187	320	32,5
6. Otras	134	224	22,8
TOTAL	1.071	354	41,8
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	84	237	18,9
2. Urizarri	139	163	13,1
3. Otxarkoaga	68	248	21,2
4. Bolueta	408	194	15,5
5. Casco Viejo	195	167	13,8
6. Abando	543	251	26,5
7. Rekalde	71	195	14,5
8. Basurto	81	168	13,2
TOTAL	1.589	211	19,1

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1998,

Cuadro A. 6. Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales, según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES(*) (miles ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>		
1. Casco Viejo	5	83
2. Ensanche	123	114
3. Lovaina	119	97
4. Zaramaga	46	92
5. Lakua	24	82
6. Ali-Gobeo	9	85
TOTAL	326	101
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>		
1. Parte Vieja	4	85
2. Centro	57	119
3. Amara	35	101
4. Antiguo	33	126
5. Gros	27	92
6. Otras	7	63
TOTAL	163	109
<i>BILBAO</i>		
1. Deusto - S. Ignacio	23	76
2. Uribarri	13	58
3. Otxarkoaga	0	--
4. Bolueta	59	65
5. Casco Viejo	28	68
6. Abando	137	107
7. Rekalde	4	58
8. Basurto	3	60
TOTAL	267	87

(*) Viviendas de régimen libre

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1998

Cuadro A. 7. Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV, (Millones ptas.)
1. Irún	206	210	16,8
2. Rentería	84	198	18,2
3. Barakaldo	24	262	16,8
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	6	245	20,7
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	102	198	16,3
TOTAL	422	208	17,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1998,

Cuadro A. 8. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² <i>(Miles ptas.)</i>	PRECIO POR VIV <i>(Millones ptas.)</i>
1. Irún	64	223	16,3
2. Rentería	47	182	15,0
3. Barakaldo	863	160	12,1
4. Basauri	126	169	11,4
5. Getxo	1.060	297	28,1
6. Portugalete	487	188	15,2
7. Santurtzi	255	163	16,9
TOTAL	2.902	215	18,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1998,

Cuadro A. 9. Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) <i>(Miles ptas.)</i>
1. Irún	2	65
2. Rentería	--	--
3. Barakaldo	30	52
4. Basauri	13	50
5. Getxo	258	94
6. Portugalete	36	49
7. Santurtzi	31	61
TOTAL	370	81

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1998,

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION	3
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS.....	8
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS.....	9
3. OFERTA DE VIVIENDAS 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. Evolución de las ventas	17
3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta	19
3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios.....	23
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	28
3.2.1. Cuantificación y características	28
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta.....	29
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	33
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS..	37
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA	37
5.2. VIVIENDAS USADAS.....	41
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	45
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	48
6.1. OFERTA DE GARAJES.....	48
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	49
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO ...	52
7.1. DINAMICA ACTUAL	52
7.1.1. Calificación de la situación del mercado	52
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	54
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	56

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
 ANEXO 1: Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios.....	 63

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.....	6
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	9
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV* ..	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda 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 ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**	18
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*..	18
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	20
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	21
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	24
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características ..	26
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	27
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	27
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	29
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	29
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	31
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos...	34
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas.....	35
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	38
Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	42
Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos.....	46
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler.....	48
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	50
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	54
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs.....	55
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	56
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	57
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs.....	58
Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.	60
Cuadro 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs	61
Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre.....	62

INDICE DE GRAFICOS

	<u>Página</u>
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 por m ² de las viviendas según tipos	11
Gráfico 2.3. Precios por m ² útil y tasas de variación anual 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.....	19
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta	22
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre	22
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico.....	24
Gráfico 3.6. Precio por m ² del total de viviendas nuevas libres y precios por m ² de las captadas por primera vez en este trimestre.....	25
Gráfico 3.7. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio.....	28
Gráfico 3.8. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	30
Gráfico 3.9. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	31
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler por Territorio Histórico.....	34
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	38
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos	40
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico.....	40
Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico.....	44
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico.....	44
Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico.....	45
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico.....	49
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico....	50
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico	53
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	57
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4).....	59