



Capítulo 1

INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al primer trimestre de 2000 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, realizado por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- ρ 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 efectuada entre el colectivo de promotores ha identificado, en esta ocasión, un total de 83 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados es de 125. El cuadro 1.1. recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.
- ρ La encuesta solicita de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone 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 incluye, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	PROMOTORES	INMOBILIARIAS
<i>Alava</i>	18	12
<i>Gipuzkoa</i>	32	51
<i>Bizkaia</i>	33	62
<i>CAPV</i>	83	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios relativos corresponden a viviendas *colectivas (en bloque)*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.
- ρ Desde el punto de vista de la evolución temporal, en el informe se atiende fundamentalmente a las variaciones registradas en la variable analizada (nº de vi-



viendas o precios por superficie útil) en relación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque, en ocasiones, también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.

- ρ 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.

- ρ 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 interpretarse 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.

- ρ 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.

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.



- ρ 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, a veces de manera acusada, de los efectivamente pagados o consensuados entre las partes de la negociación.
- ρ El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 muestra 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).
- ρ 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.
- ρ El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler.
- ρ 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).
- ρ El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes, locales y trasteros a nivel de Territorios Históricos.
- ρ Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco desde la óptica de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.
- ρ 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.



Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda

MERCADO LIBRE	1999	1999	2000
	1er trimestre	4º trimestre	1er trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV.....	2.709	1.745	2.119
• N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. - CAPV	1.780	710	1.306
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	226	259	262
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV.....	233	287	291
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV...	225	283	290
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	295	481	256
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	317	403	391
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	241	320	297
N° promociones con oferta:			
Total.....	135	91	103
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	56	39	45
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta.....	4.753	4.495	4.820
• Precio/m ² s.u.*-CAPV.....	277	355	369
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	359	425	439
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	439	525	549
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	234	313	315
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas.....	1.141	862	816
• Renta/mes*-CAPV.....	91	97	97
• Renta/mes*-Vitoria.....	107	109	111
• Renta/mes*-Donostia.....	110	117	122
• Renta/mes*-Bilbao.....	83	97	97
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	63,0	61,5	63,3
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***.....	61,4	53,8	58,0
• Índice previsión precios (a 6 meses)***.....	76,5	69,7	68,3
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	792	902	607
MERCADO PROTEGIDO	1999	1999	2000
	1er trimestre	4º trimestre	1er trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV.....	2.960	1.553	2.310
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV.....	110	115	122
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	99	101	108
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	110	137	157
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	119	142	121
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas.....	48	119	302
• Renta/mes*-CAPV.....	24	27	33
• Renta/mes*-Vitoria.....	--	27	34
• Renta/mes*-Donostia.....	24	--	32
• Renta/mes*-Bilbao.....	--	--	--

(*): 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. 1er trimestre 2000.



Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS

- ρ El número total de **viviendas en oferta** captadas en la encuesta efectuada en el primer trimestre de 2000 asciende a 10.367 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** obtienen un peso relativo del 89%, cifrándose en 9.249 unidades; la oferta en **alquiler** absorbe el 11% restante, siendo su volumen absoluto de 1.118 viviendas.
- ρ En lo que respecta al reparto de las viviendas en venta según su modalidad, resulta que el 48% es de **nueva construcción** (4.429) mientras que el 52% restante (4.820) es de **segunda mano**; en la oferta en alquiler, aunque persiste el predominio del segmento usado (proveniente de particulares), en esta ocasión, la proporción de vivienda nueva obtiene un peso específico muy significativo, un 27% concretamente, correspondiendo, en su totalidad, a vivienda protegida.
- ρ Atendiendo ahora al **régimen** de las viviendas nuevas ofertadas en venta, resulta que el 48% (2.119) son libres y el 52% (2.310) son protegidas (1.376 de protección oficial y 934 sociales); de las 302 viviendas nuevas ofertadas en alquiler, 79 son de P.O. y 223 son sociales.
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado hace un año (primer trimestre de 1999) refleja un descenso global del 11%; en la modalidad de vivienda en venta, la contracción de la oferta disponible se produce sólo en el segmento nuevo, tanto en la vertiente libre como en la protegida, que comparten, en esta ocasión, una tasa de variación prácticamente similar que ronda el -20%. La oferta de vivienda usada en venta, en cambio, experimenta un incremento que, aunque es poco significativo en términos anuales, continúa modificando la senda decreciente observada en trimestres pasados; la explicación de este resultado reside, sobre todo, en el aumento de este tipo de oferta constatado en la capital alavesa (y en su área de influencia), ya que en el resto de ámbitos analizados la cifra de viviendas usadas en venta es menor que hace un



año. En lo que respecta a las viviendas en alquiler, éstas también experimentan una reducción pero más moderada (-6%).

- p Un análisis más detallado (ver capítulo 5) permite comprobar que es en Vitoria y Bilbao donde el volumen de vivienda nueva libre en venta es menor, en comparación con las cifras obtenidas hace un año; la capital guipuzcoana, en cambio, presenta el punto de contraste al experimentar un ligero incremento en su oferta disponible.
- p El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en este trimestre asciende a 1.306 unidades (62% de la oferta nueva libre total); esta cifra se sitúa un 27% por debajo de la obtenida hace un año.

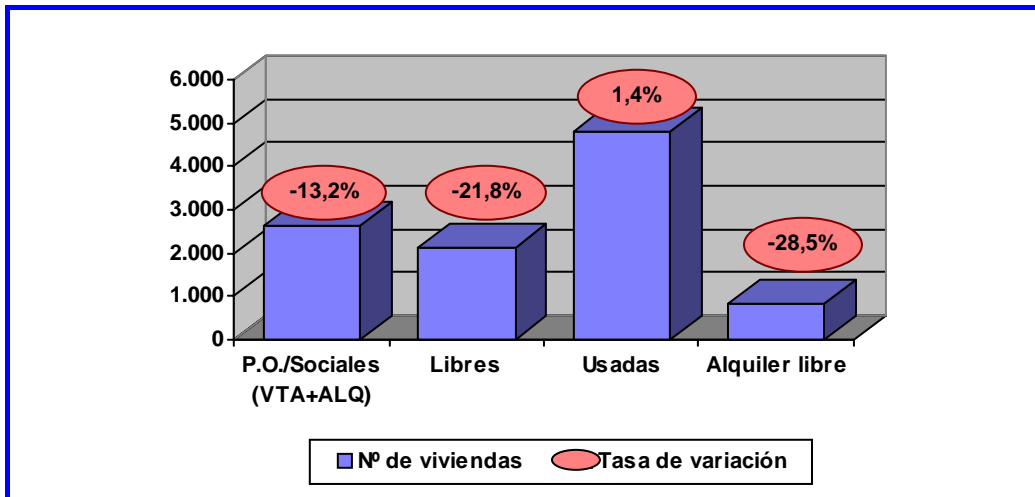
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	TOTAL	VENTA					ALQUI- LER*
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O./Sociales	Libres		
1994 <i>Media</i>	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995 <i>Media</i>	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996 <i>Media</i>	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997 <i>Media</i>	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998 <i>Media</i>	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999 <i>Media</i>	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
1999 <i>I</i>	11.611	10.422	5.669	2.960	2.709	4.753	1.189
<i>II</i>	11.247	10.049	5.268	2.343	2.925	4.781	1.198
<i>III</i>	9.402	8.329	4.004	1.930	2.074	4.325	1.073
<i>IV</i>	8.774	7.793	3.298	1.553	1.745	4.495	981
2000 <i>I</i>	10.367	9.249	4.429	2.310	2.119	4.820	1.118

*: Incluye oferta de viviendas en alquiler libres y protegidas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000

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



2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ρ El precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV alcanza las 345.000 ptas./m² en el primer trimestre de 2000. Las libres nuevas obtienen un valor promedio de 291.000 ptas./m² mientras que las de segunda mano se sitúan, globalmente, un 27% por encima, cifrándose concretamente en 369.000 ptas./m².
- ρ Aunque el segmento usado sigue presentando la máxima tasa de incremento anual (+33%), llama la atención la magnitud del aumento de precios del segmento de vivienda nueva libre (+25%), ya que es el mayor de los observados desde el inicio de la presente serie estadística.
- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio prácticamente idéntico al del agregado total de la oferta nueva libre: 290.000 ptas./m² de superficie útil (un 29% más alto que hace un año).



- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** se cifra en 122.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 144.000 (121.000 hace un año) y de 91.000 ptas./m². (89.000 en I-99).
- ρ Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan, a su vez, un valor promedio de 127.000 ptas./m² útil.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**² en este trimestre es de 262.000 ptas./ m², esto es, un 10% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre; sin embargo, si se compara con el precio obtenido para la vivienda-tipo hace ahora un año, se comprueba que su valor es ahora un 16% mayor (226.000 ptas./m² en I-99).

Cuadro 2.2. Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV*

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	P.O./ SOCIALES	VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA USADA
				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
1998	Media	243	106	248	206	242
1999	Media	295	117	261	237	313
1999	I	261	110	233	226	277
	II	282	116	250	238	302
	III	302	125	272	225	317
	IV	336	115	287	259	355
2000	I	345	122	291	262	369

(*) 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. 1er trimestre 2000.

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

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

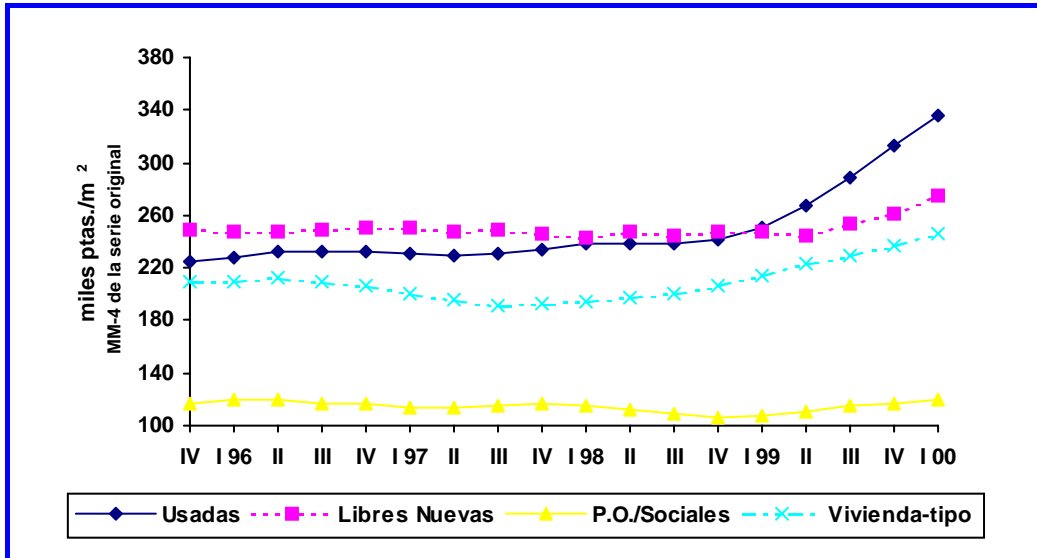
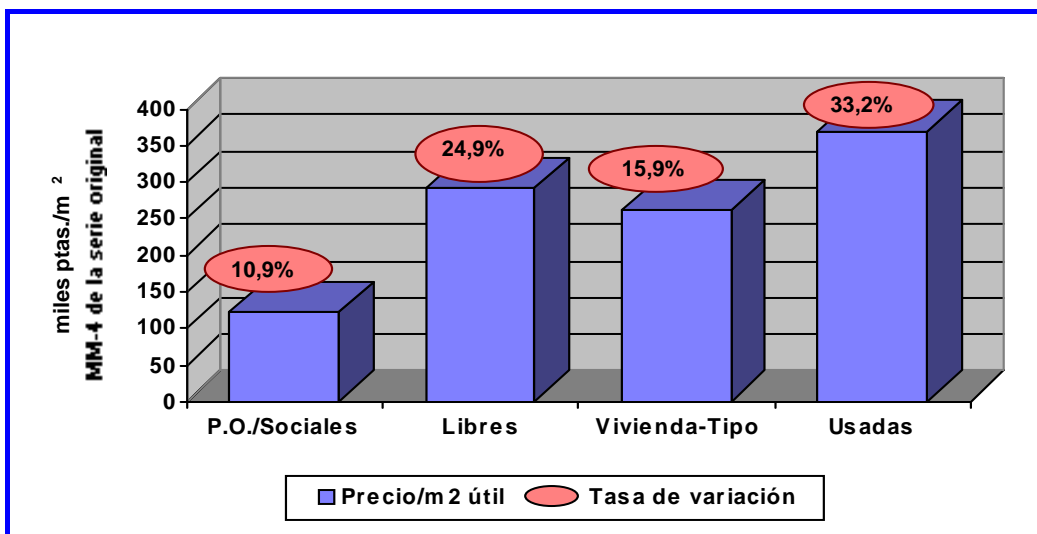


Gráfico 2.3. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



p En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 29,8 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 9,3 millones en el protegido (P.O. y sociales).



- ρ Las viviendas nuevas libres en venta ofrecen un precio medio de 26,2 millones de pesetas mientras que el promedio obtenido para las usadas es de 31,4 millones de pesetas.
- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 97.000 pesetas mensuales (91.000 hace un año).

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
1998	Media	22,2	7,7	20,8	22,7	88
1999	Media	26,1	9,0	23,7	27,3	94
1999	I	23,9	9,4	20,8	25,6	91
	II	25,1	8,8	23,1	26,3	91
	III	26,4	9,6	25,1	27,0	95
	IV	29,1	8,3	25,9	30,3	97
2000	I	29,8	9,3	26,2	31,4	97

(*) 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. 1er trimestre 2000.



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 oferta³

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al primer trimestre de 2000 asciende a 150 (31 promociones menos que hace un año, esto es, un 17% menos) englobando en su conjunto 6.670 viviendas; de este total de promociones, 64 han sido detectadas por vez primera en este trimestre (81 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 2.796 viviendas (42% del total).
- ρ Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 103 (135 hace un año), las de protección oficial son 25 (22 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 22 (24 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción es de 44 viviendas; las de régimen protegido superan este valor alcanzando las 56 viviendas/promoción mientras que las libres obtienen un promedio de 39. Las promociones libres *captadas por vez primera en este trimestre* resultan ser algo más pequeñas, incluyendo, en promedio, 35 viviendas; en cambio, en el caso de las protegidas, las promociones integradas en la bolsa inmobiliaria en este trimestre alcanzan un ratio de 64 viviendas/promoción (a pesar de ello, en los últimos 4 años es apreciable una clara tendencia a la reducción en el tamaño de estas promociones).
- ρ La proporción de promociones libres de menos de 16 viviendas se sitúa en el 28%, ligeramente por debajo del 31% de hace un año.

³ A diferencia del resto, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

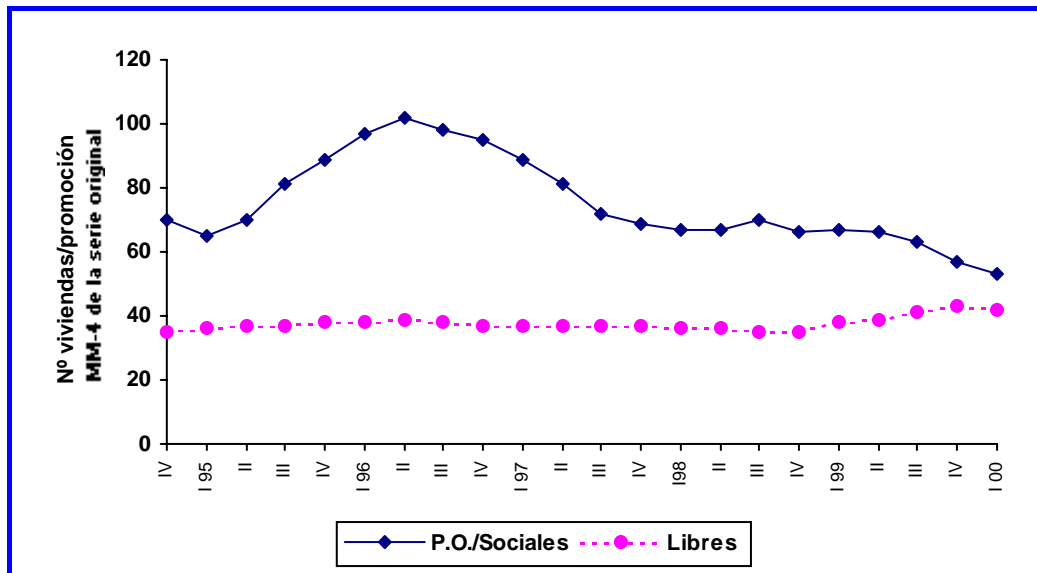


Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	150	64
Libres	103	45
P.O./Sociales	47	19
Nº viv. incluidas en las promociones.....	6.670	2.796
Libres	4.058	1.585
P.O./Sociales	2.612	1.211
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	44	44
Libres	39	35
P.O./Sociales	56	64
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas.....	29	15
16-35 viviendas	31	16
> 35 viviendas.....	43	14
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas.....	6	0
16-35 viviendas	23	12
> 35 viviendas.....	18	7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen



ρ En lo que atañe al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *alto/lujo* representa el 38% de las promociones (32% hace un año), las de tipo *normal* absorben el 62% 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 45% de las libres se asocian a este estándar.

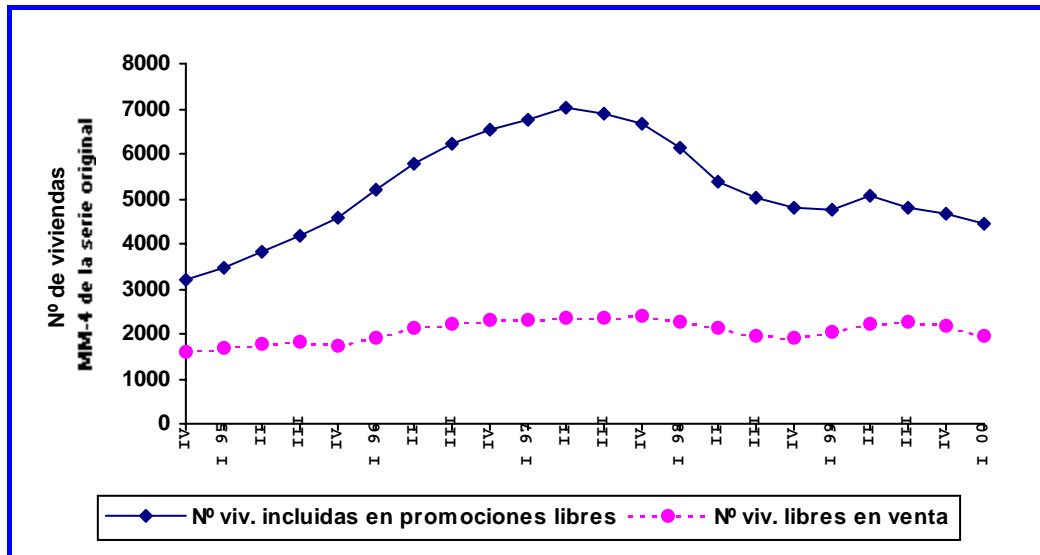
3.1.2. Evolución de las ventas

- ρ Centrando la atención en las **promociones libres**, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** refleja que, del total de viviendas incluidas en las mismas, el 40% está en venta (51% hace un año) y el restante 60% está vendido. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 1.605 unidades (2.519 en I-99). De este total un 51% corresponde a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- ρ 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**. De este modo, se obtiene que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 52% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado. Este porcentaje sigue manteniéndose en los niveles elevados observados en 1999; en efecto, los promedios obtenidos en años precedentes fueron muy inferiores: 23% en 1996, 34% en 1997 y 44% en 1998.
- ρ La cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en el último trimestre del año se sitúa, sin embargo, un 20% por debajo de la estimada para el mismo trimestre de 1999, siendo, eso sí, el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 36% inferior⁴.

⁴ 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.



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



(*) : Sólo se consideran las promociones directamente ofertadas por los promotores, no se incluye, por tanto, las comercializadas por APIs.

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

		% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. anterior	% variación ventas s/mismo trimestre año anterior	% variación volumen de ofertas s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
1999	I	55,1	8,6	28,0	8
	II	42,2	29,4	39,3	8
	III	58,0	97,4	3,4	4
	IV	48,4	1,8	-14,7	4
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6

(*) : Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.



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

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	% VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994	Media	3.199	1.612	50,3
1995	Media	4.573	1.734	38,0
1996	Media	6.527	2.321	35,5
1997	Media	6.679	2.393	35,8
1998	Media	4.813	1.911	39,7
1999	Media	4.653	2.188	46,9
1999	I	4.976	2.519	50,7
	II	5.909	2.755	46,6
	III	3.710	1.851	49,9
	IV	4.017	1.628	40,5
2000	I	4.058	1.605	39,6

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

3.1.3. Quantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ρ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas) según la encuesta del primer trimestre de 2000 es de 4.429. De este total el 88% ha sido captado a partir de la encuesta a los promotores mientras que el 12% restante procede de información recabada de las agencias inmobiliarias que comercializan viviendas nuevas por cuenta del promotor.
- ρ **Por Territorios** Bizkaia concentra el grueso de la oferta (50%), seguida por Gipuzkoa (32%), y Alava (18%).
- ρ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 48% libres, 31% de protección oficial y el 21% sociales.
- ρ Atendiendo a la **evolución del volumen** de viviendas nuevas en venta detectadas se ha de reseñar el importante descenso registrado en Alava respecto al primer trimestre de 1999, debido, fundamentalmente, a la disminución observada en la oferta disponible del segmento protegido (468 viviendas menos). También es importante el retroceso constatado en Bizkaia (2.230 viviendas en I-2000 frente a 2.930 un año antes), si bien en este caso es la contracción ex-



perimentada por la vivienda libre la que origina, principalmente, el citado descenso (542 viviendas libres y 158 protegidas menos que hace un año).

- ρ El índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, el porcentaje que representan las viviendas captadas por vez primera en este trimestre sobre el total (a través de promotores o de APIs), resulta ser del 62% (66% hace un año).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Alava.....	798	-41,2	475	-49,6	323	-22,0
Gipuzkoa	1.401	1,4	668	-3,5	733	6,2
Bizkaia	2.230	-23,9	1.167	-11,9	1.063	-33,8
CAPV.....	4.429	-21,9	2.310	-22,0	2.119	-21,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que casi el 78% de las viviendas en venta, están *en construcción* y el 22% todavía *en proyecto* (proporción que ha aumentado de manera clara en los últimos años), resultando prácticamente inexistente la oferta de viviendas ya *terminadas*.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 6% son de tipología unifamiliar/bifamiliar o adosada; este porcentaje asciende, sin embargo, hasta un 13% si se consideran sólo las de régimen libre. El grueso de la oferta nueva libre unifamiliar se localiza en Alava (147, es decir, el 56%), sobre todo, en municipios ajenos al área capitalina (72 viviendas). En Gipuzkoa y Bizkaia la oferta captada es mucho menor (66 y 51 unidades respectivamente) estando, también, mayoritariamente situada en municipios externos a las áreas capitalinas.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 81 m² útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 74 m² (75 m² hace un año) y las libres de 90 m² (87 m² en I-99). Por Territorios, las viviendas nuevas libres alcanzan una media de 93 m² en Gipuzkoa, 89 m² en Bizkaia y 83 m² en Alava.



- p La comparación de algunas de las características básicas del conjunto de viviendas que vienen integrando la bolsa inmobiliaria y de aquellas de más reciente captación, no evidencia diferencias en lo que respecta a la presencia de la tipología unifamiliar/bifamiliar/adosada; tampoco, en cuando al peso relativo de apartamentos; únicamente se observa la, por otra parte, lógica mayor proporción de viviendas todavía sin iniciar, es decir, en proyecto, en la oferta detectada por primera vez en el presente trimestre.

Cuadro 3.5. 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
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar	0,0	12,5	45,5	9,0	4,8
Colectiva	100,0	87,5	54,5	91,0	95,2
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	14,6	5,9	12,7	5,9	4,0
61-75 m ²	38,6	17,5	6,8	15,1	22,3
76-90 m ²	46,8	30,4	5,6	30,3	38,1
91-120 m ²	0,0	29,5	40,2	30,8	25,4
> 120 m ²	0,0	16,6	34,7	17,9	10,3
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	0,2	0,6	0,0	0,2	1,2
En obra	70,7	77,5	22,2	85,3	93,9
En proyecto	29,1	21,9	77,8	14,6	4,9

(*): 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. 1er trimestre 2000.



Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

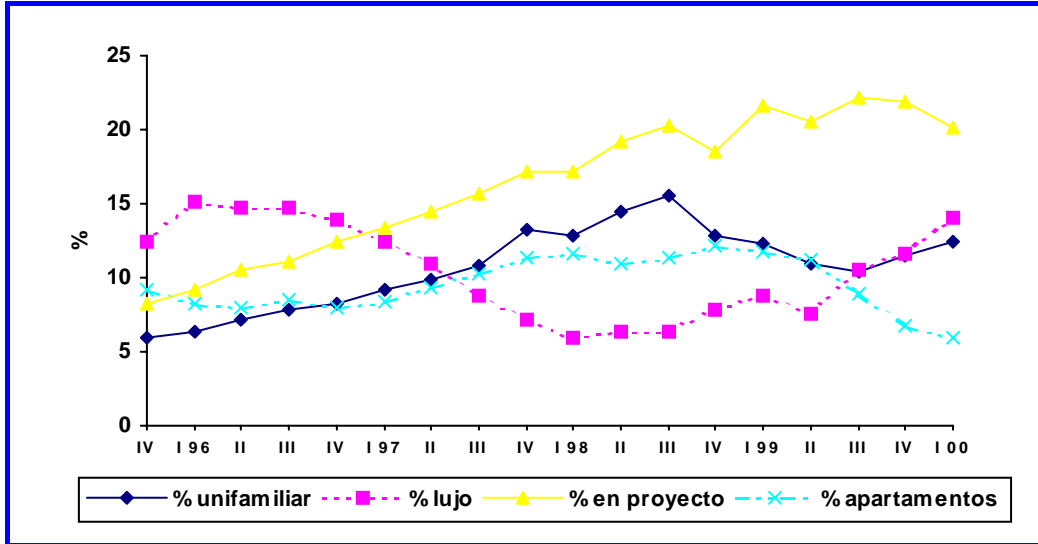
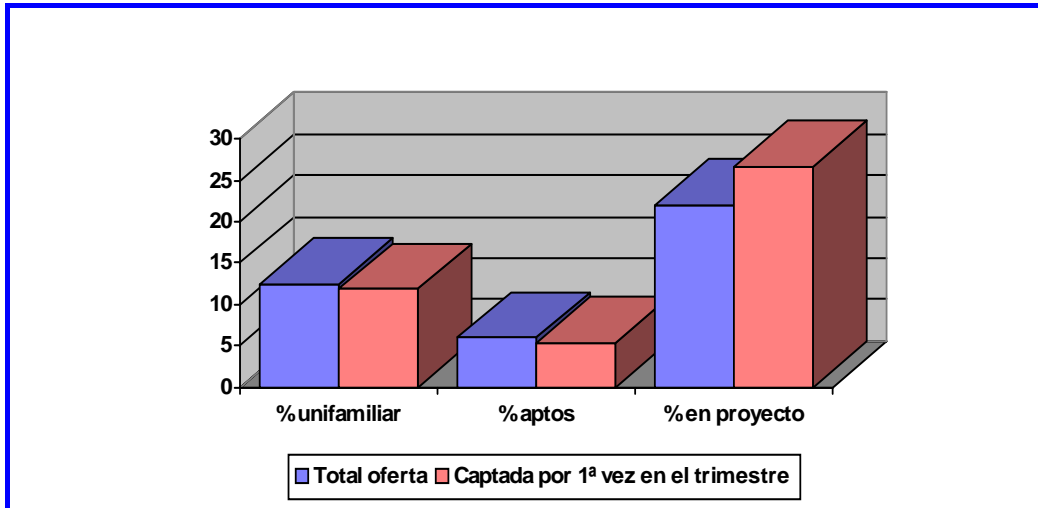


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre





3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda **nueva libre** en la CAPV es de 291.000 pesetas, lo que significa que supera en casi un 25% el promedio obtenido hace ahora un año (I-99).
- ρ El promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por primera vez en este trimestre**⁵ es prácticamente idéntico al del agregado total en oferta ya que se sitúa en las 290.000 ptas./m² útil.
- ρ Por Territorios, se pueden observar dos tendencias diferentes en el precio por metro cuadrado de las viviendas nuevas en venta. Por una parte, se registran importantes incrementos en Bizkaia y Gipuzkoa respecto a los datos de I-99 (+28% y +26%, respectivamente), y por otra, se detecta un considerable descenso en Alava (-11%). Estos resultados acentúan fuertemente la dispersión de precios: el máximo observado en Gipuzkoa asciende a 317.000 ptas./m² y el mínimo correspondiente a Alava se cifra en 216.000 ptas./m². Esta evolución perfila una tendencia que devuelve los precios de la vivienda nueva ofertada en Alava (Vitoria, en particular) a los niveles previos al fuerte encarecimiento experimentado sobre todo a lo largo de 1998.
- ρ El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas se sitúa en 122.000 ptas. (un 11% más que en I-99), promedio ponderado de las 144.000 ptas./m² correspondientes a las viviendas de protección oficial y las 91.000 ptas./m² de las sociales.
- ρ 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) se cifra en 262.000 ptas./m² útil; ello significa que viene a ser un 10% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

⁵ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles ptas.	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava.....	106	7,1	216	-10,7
Gipuzkoa.....	137	24,5	317	26,3
Bizkaia.....	121	2,5	287	27,6
CAPV.....	122	10,9	291	24,9

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

- ρ Esta evolución es parte de una tendencia que devuelve los precios de la vivienda nueva ofertada en Alava (Vitoria, en particular) a los niveles previos al fuerte encarecimiento experimentado sobre todo a lo largo de 1998.

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

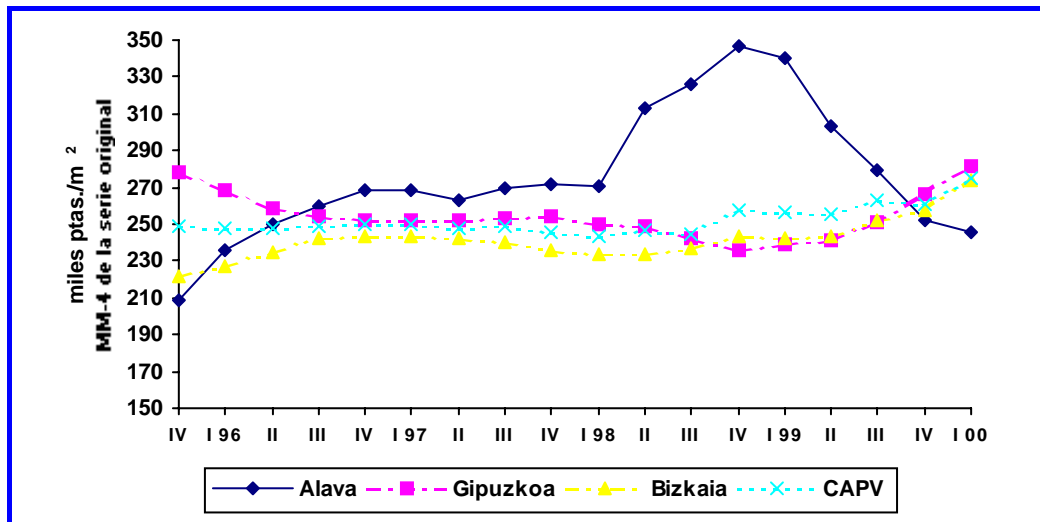
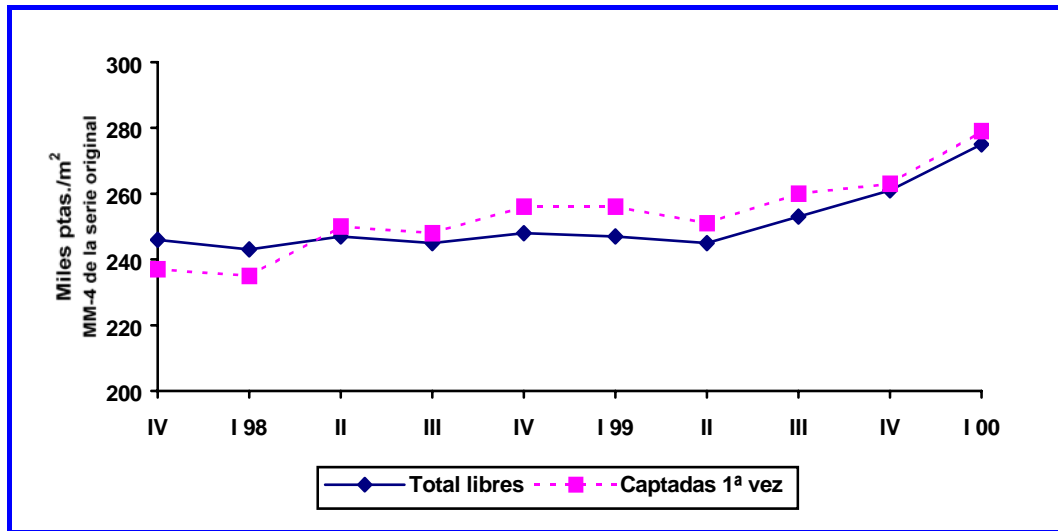




Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



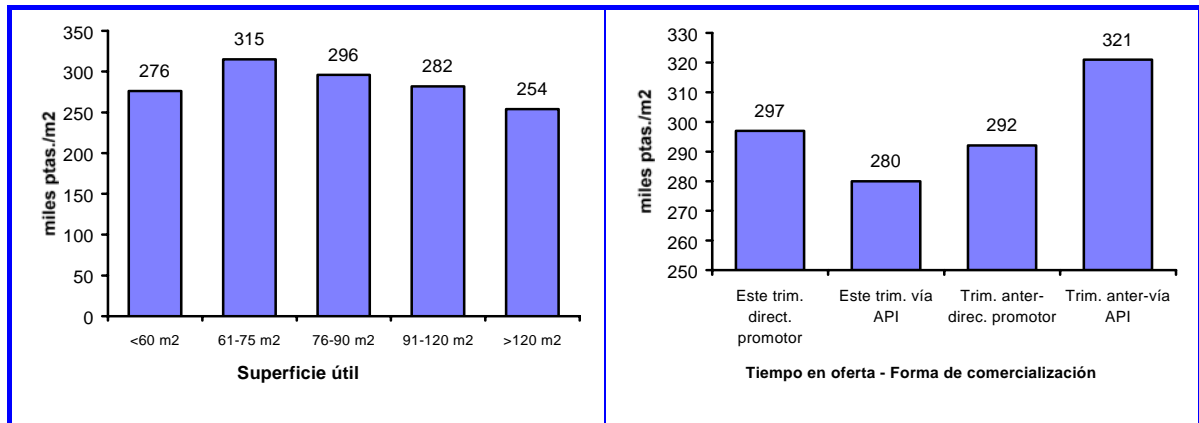
Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	Miles ptas./ m ²
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	258
Colectiva.....	291
ACABADO*	
Lujo	311
Alto.....	312
Normal	255
Bajo	-
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	276
61-75 m ²	315
76-90 m ²	296
91-120 m ²	282
> 120 m ²	254
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	297
Este trimestre-vía APIs	280
Trimestres anteriores-directamente promotor	292
Trimestres anteriores-vía APIs.....	321
VIVIENDA TIPO.....	262

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.



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



- El **precio medio por vivienda nueva libre** del primer trimestre de 2000 asciende a 26,2 millones de pesetas, lo que supone un 26% más que hace un año. Por Territorios, en Gipuzkoa y Bizkaia se detectan incrementos similares a los del conjunto de la CAPV, mientras que en Alava se produce una disminución en los precios cercana al 15%.
- El **precio medio de la vivienda protegida** es de 9,3 millones de pesetas, registrándose el precio más elevado en Gipuzkoa con 11,1 millones, siendo bastante más bajo en Alava y Bizkaia: 8,3 millones y 8,7, respectivamente. La razón de estas diferencias radica en el distinto reparto territorial de las dos modalidades de vivienda protegida: P.O. y social; de hecho, mientras que en Gipuzkoa las sociales (gama de precios más baja) sólo representan el 21% de las protegidas en venta, en Alava absorben el 54% y en Bizkaia el 46%.

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Millones ptas.	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava.....	8,3	10,7	18,1	-15,0
Gipuzkoa.....	11,1	24,7	29,3	32,0
Bizkaia.....	8,7	-21,6	25,5	26,9
CAPV.....	9,3	-1,1	26,2	26,0

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.



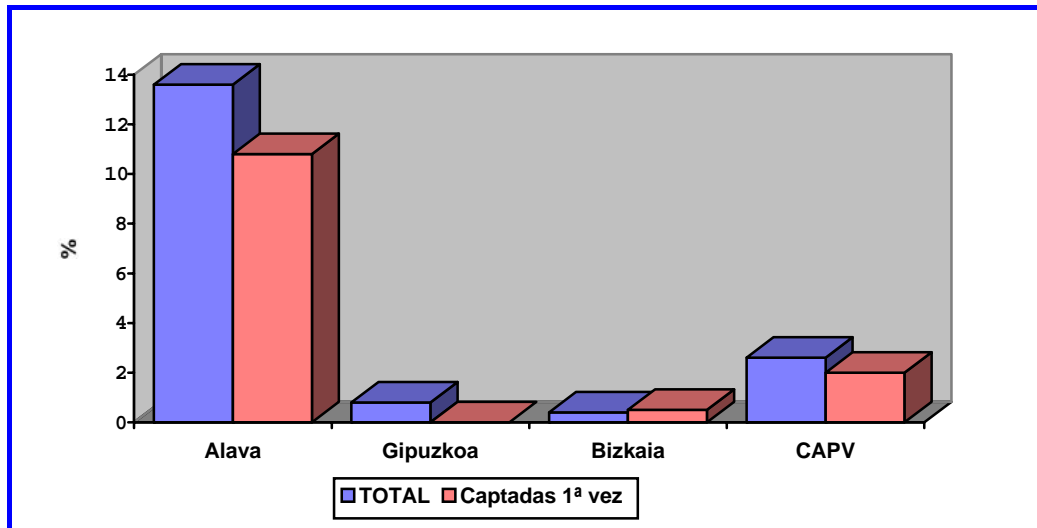
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones	49,7	0,9	6,2	0,0	0,0
9 hasta 12 mill.....	34,9	1,6	7,4	0,8	0,4
12 hasta 16 mill.....	14,0	6,3	4,6	4,2	8,2
16 hasta 20 mill.....	1,4	14,9	27,6	7,8	16,0
20 hasta 25 mill.....	0,0	20,8	0,0	20,9	27,1
25 hasta 30 mill.....	0,0	17,9	15,5	20,3	17,0
30 hasta 50 mill.....	0,0	34,5	38,7	41,2	28,6
50 mill. y más	0,0	3,0	0,0	4,8	2,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

- ρ En cuanto a la **distribución por precios** de la oferta de vivienda libre nueva en venta, se ha de reseñar el deslizamiento producido hacia los segmentos de precios más elevados. Así, un 55% de estas viviendas supera los 25 millones de pesetas mientras que en el primer trimestre de 1999 esta proporción apenas alcanzaba un 21%. Por Territorios, se comprueba una mayor concentración de viviendas en los estratos de precios más altos en Gipuzkoa, y sólo en Alava es posible encontrar una proporción significativa de viviendas por menos de 16 millones de pesetas (18%).
- ρ En el segmento protegido no se producen cambios que alteren sustancialmente la distribución de la oferta según precios, encontrándose el grueso de la misma (85%) por debajo de los 12 millones de pesetas.

Gráfico 3.8. 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

- ρ El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta realizada en el primer trimestre de 2000 asciende a 4.820 unidades. La **distribución geográfica a nivel de Territorios Históricos es la siguiente**: Alava concentra el 29% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 17% y Bizkaia el 54%.
- ρ En cuanto a la evolución respecto al primer trimestre de 1999, destaca el fuerte incremento del volumen ofertado que se constata en el territorio alavés⁶, en contraposición a una disminución del número de viviendas en venta en Gipuzkoa y Bizkaia.
- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 91 m². Alava registra la superficie media más reducida con 85 m², frente a los 93 y 90 m², de Gipuzkoa y Bizkaia, respectivamente.



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.....	1.417	67,9	435	22,9	35,1	11,8
Gipuzkoa	830	-10,8	443	31,5	39,8	9,3
Bizkaia	2.573	-13,6	312	32,2	26,9	30,0
CAPV.....	4.820	1,4	369	33,2	31,4	22,7

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

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.....	2,6	2,5	8,2	0,9
Colectiva	97,4	97,5	91,8	99,1
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	18,2	16,9	17,8	19,0
61-75 m ²	23,6	28,4	18,1	22,7
76-90 m ²	28,6	31,5	24,0	28,4
91-120 m ²	18,0	15,1	21,8	18,3
> 120 m ²	11,7	8,1	18,3	11,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta se sitúa en 369.000 pesetas, cifra un 33% superior a la obtenida en I-99, y un 27% mayor que la correspondiente a las viviendas nuevas libres.
- ρ **Por Territorios**, se registran acusadas diferencias entre los precios obtenidos en Gipuzkoa y Alava (en torno a las 440.000 ptas./m²), y los alcanzados en Bizkaia (312.000 ptas./m²).
- ρ Desde un punto de vista evolutivo, los tres Territorios comparten fuertes incrementos en el precio medio por metro cuadrado útil respecto a los detectados en

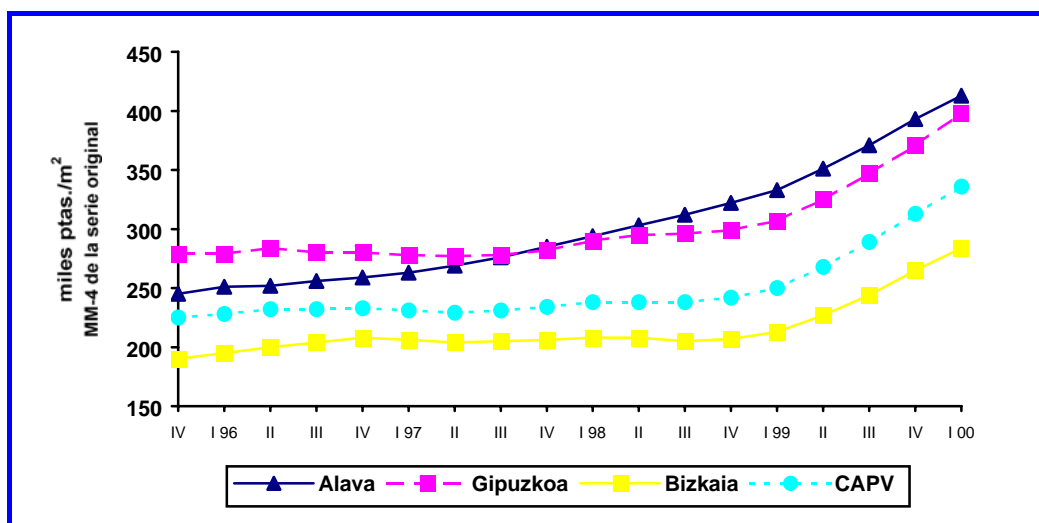
⁶ Este incremento se localiza, fundamentalmente, en la capital.



I-99. En concreto, el aumento se cifra en un 32% en Bizkaia y Gipuzkoa, y en un 23% en Alava.

- ρ **El precio medio por vivienda** para el conjunto de la CAPV es de 31,4 millones de pesetas. Gipuzkoa y Alava superan esta cifra, 39,8 y 35,1 millones, respectivamente, mientras que en Bizkaia el precio medio es de 26,9 millones de pesetas.

Gráfico 3.9. Precio por m² de las viviendas usadas por Territorios Históricos



- ρ En este caso, y al igual que sucedía en el caso de las viviendas nuevas libres, la **distribución según intervalos de precios** refleja, también, el considerable encarecimiento en la estructura de viviendas de segunda mano. La proporción de viviendas de más de 25 millones alcanza en la actualidad un 67%, cuando en el primer trimestre de 1999 su representación suponía 27 puntos porcentuales menos (un 40%).
- ρ Por **Territorios**, la subida en el precio de la vivienda usada es más patente en Bizkaia y Alava, donde los segmentos de precios más altos acaparan una proporción de viviendas muy superior a la de hace un año. Concretamente, en el caso vizcaíno, se ha de reseñar que la proporción de viviendas por encima de los 25 millones prácticamente se duplica, pasando de un 29% hasta un 57%.

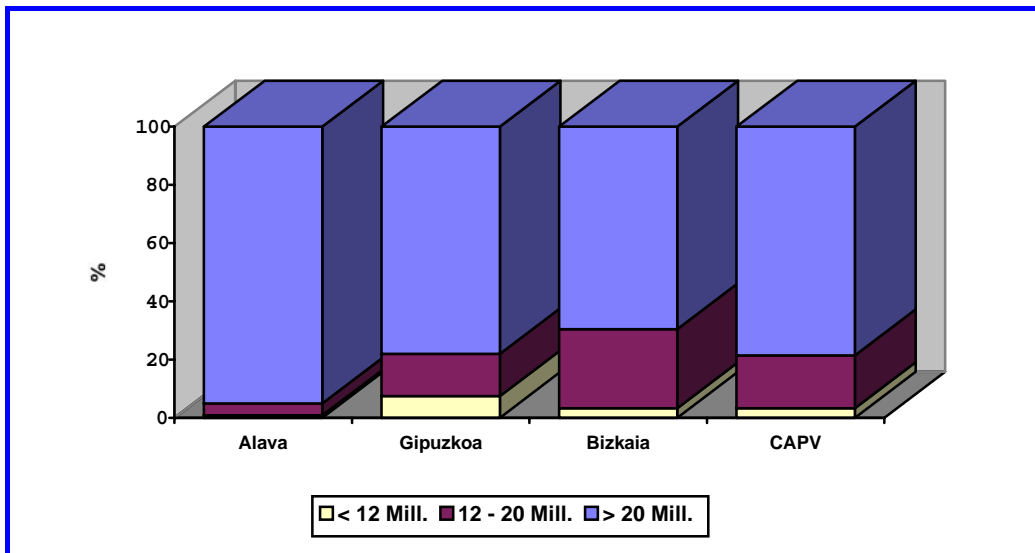


Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones	1,4	0,4	4,1	1,0
9 hasta 12 mill.	1,9	0,4	3,3	2,3
12 hasta 16 mill.	6,5	1,5	6,9	9,2
16 hasta 20 mill.	11,6	2,6	7,6	17,9
20 hasta 25 mill.	12,0	12,1	10,2	12,4
25 hasta 30 mill.	19,1	20,5	8,7	21,8
30 hasta 50 mill.	35,0	53,1	28,7	27,1
50 mill. y más.....	12,5	9,4	30,6	8,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios





Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER



4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler** destinadas a residencia principal que han sido detectadas en la encuesta a APIs y promotores en el primer trimestre de 2000 se eleva a 1.118 unidades, de las que 816 (73%) son de régimen libre y 302 son viviendas protegidas de nueva construcción (79 de VPO y 223 sociales).
- ρ Un trimestre más se reduce la oferta disponible de vivienda libre en alquiler, de forma que respecto al resultado obtenido hace un año el descenso se sitúa en un 28%. Por Territorios, Gipuzkoa experimenta la disminución más acusada.
- ρ Predomina, como es tónica habitual, la **tipología** de viviendas en bloques de pisos (carácter colectivo), resultando prácticamente residuales los edificios unifamiliares/bifamiliares ofertadas en alquiler.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se sitúa en 85m² útiles, variando entre los 94 m² de Alava y los 81 m² de Bizkaia. En cuanto a las viviendas sociales en alquiler, el tamaño medio asciende a 71 m².
- ρ La **renta mensual media del mercado libre** sube un 6,6% respecto al primer trimestre de 1999, cifrándose, en promedio, en 97.000 pesetas. El aumento es más acusado en el caso guipuzcoano. En las capitales la renta oscila entre las 122.000 pesetas de Donostia y las 97.000 pesetas de Bilbao.
- ρ La **renta mensual media del mercado protegido** se cuantifica en 33.000 pesetas (24.000 pesetas hace un año).



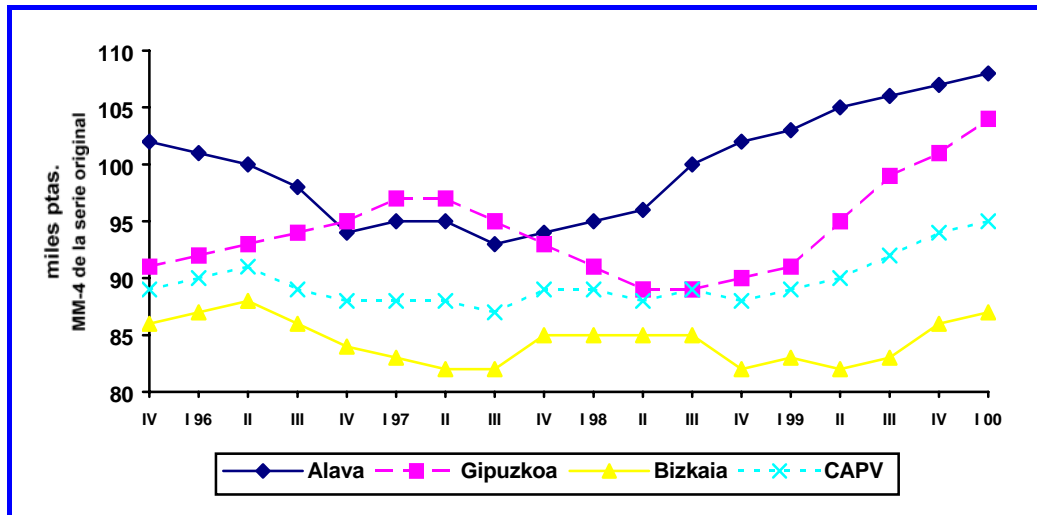
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava	187	-29,7	110	3,8
Gipuzkoa	139	-41,6	104	11,8
Bizkaia	490	-23,1	89	4,7
CAPV	816	-28,5	97	6,6

(*): 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. 1er trimestre 2000.

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





Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE.....				
< 60 m ²	9,6	9,6	14,4	8,2
61-75 m ²	24,6	13,4	25,9	28,6
76-90 m ²	34,7	35,3	28,1	36,3
91-120 m ²	23,3	26,2	23,0	22,2
> 120 m ²	7,8	15,5	8,6	4,7
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas.	0,2	0,5	0,0	0,2
40.001 a 75.000 ptas.	20,0	10,7	32,4	20,0
75.001 a 100.000 ptas. .	42,3	38,0	28,8	47,8
Más de 100.000 ptas.	37,5	50,8	38,8	32,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.



Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS



5. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) *Número de viviendas ofertadas*

- ρ La fuerte reducción en el número de viviendas nuevas libres en venta en la CAPV respecto a hace un año se debe fundamentalmente a la contracción de la oferta observada en las capitales vascas, en las que únicamente se contabilizan 295 viviendas frente a las 745 captadas por la Encuesta del primer trimestre del ejercicio pasado. De este modo, la oferta registrada en las capitales no llega a absorber ni el 15% del total (aproximadamente la mitad que en I-99).
- ρ No obstante, dentro de las capitales se debe distinguir la evolución experimentada por Vitoria y Bilbao, donde el volumen en oferta este trimestre es drásticamente inferior al de I-99, de la de Donostia que, por el contrario, registra un incremento en su oferta (aunque sigue siendo muy reducida en términos absolutos).
- ρ Además de la contracción observada en las propias capitales, la vivienda nueva libre en venta también se retrae de forma considerable en el resto de las áreas funcionales capitalinas (de 1.200 a 943 viviendas, concentrando actualmente un 45% de la oferta total), destacando por su importancia en cifras absolutas la menor cuantía de viviendas en oferta en el resto del área funcional de Bilbao.
- ρ En el resto del territorio vasco, ajeno a las áreas capitalinas, la oferta se incrementa un 15% respecto a las cifras de 1999, de modo que se pasa de 764 a 881 viviendas, aumentando de forma acusada su peso relativo en el conjunto de la oferta (de un 28% a un 42%).

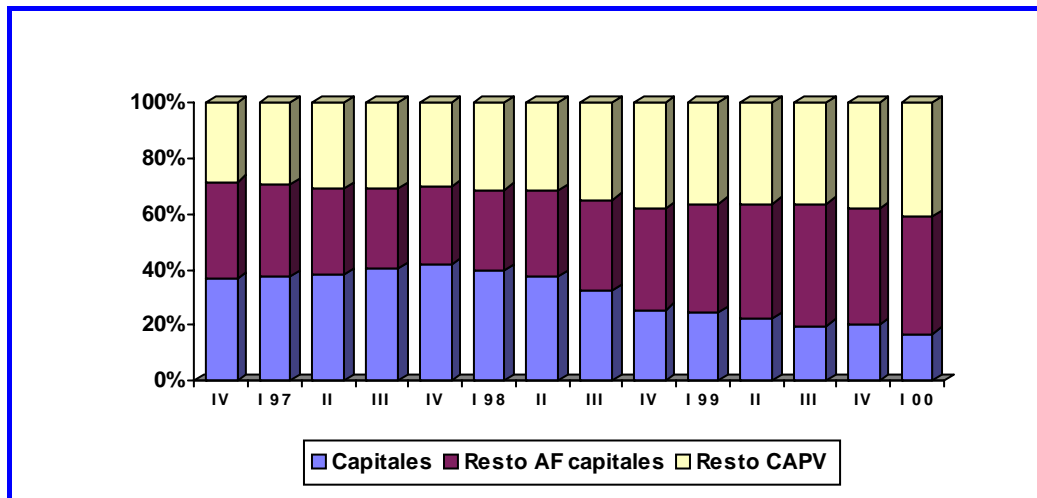


Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava.....	323	216	18,1
Gipuzkoa.....	733	317	29,3
Bizkaia.....	1.063	287	25,5
CAPV.....	2.119	291	26,2
Vitoria.....	35	256	17,6
Donostia.....	127	391	35,5
Bilbao.....	133	297	24,8
Total capitales.....	295	331	28,4
Resto AF. Vitoria.....	91	200	12,4
Resto AF. Donostia.....	222	324	27,2
Resto AF. Bilbao.....	630	299	26,8
Resto AF. Capitales...	943	303	26,5
Resto Alava.....	197	210	19,3
Resto Gipuzkoa.....	384	288	28,6
Resto Bizkaia.....	300	256	23,0
Total resto.....	881	262	24,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

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

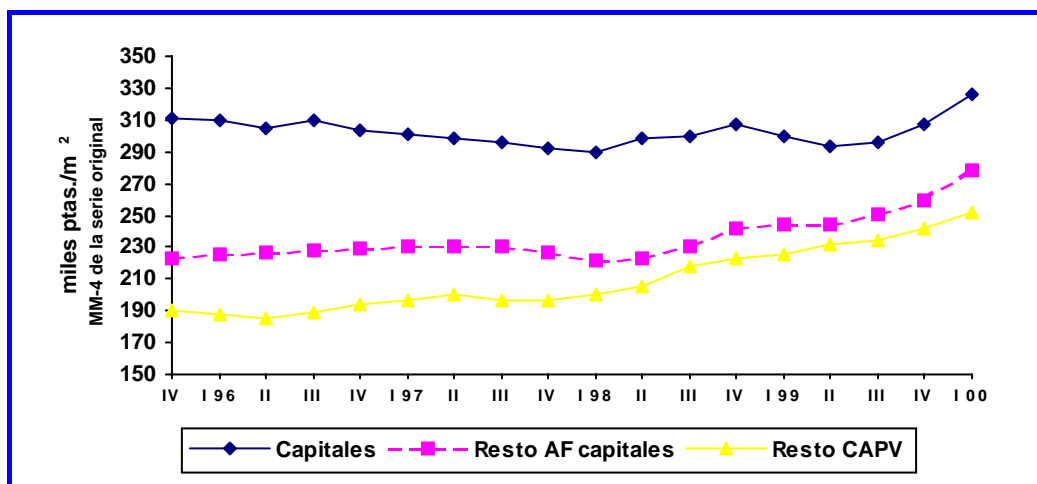




b) Precios por metro cuadrado

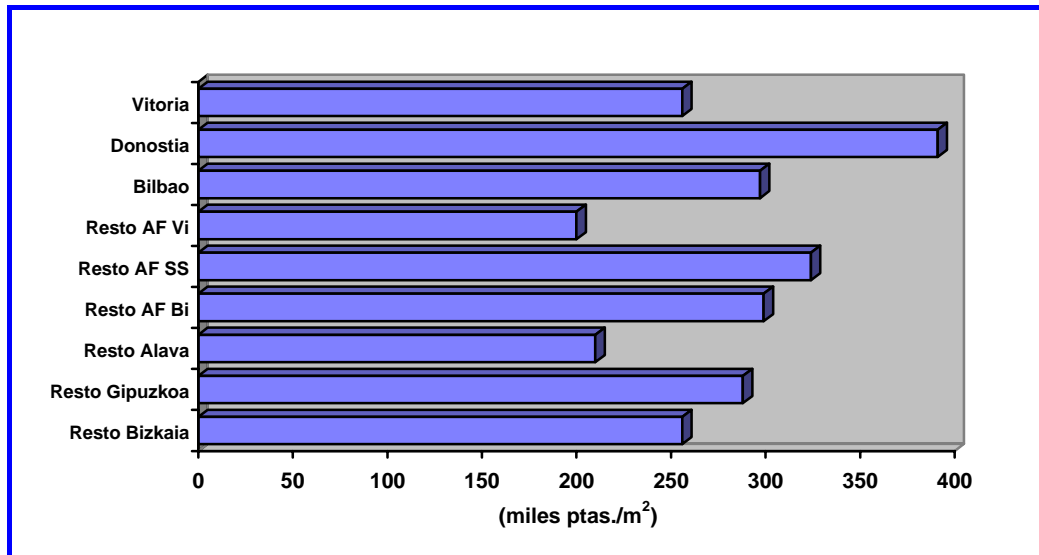
- ρ Atendiendo a los precios alcanzados en las capitales, Donostia marca el techo (391.000 ptas./m²), muy por encima de Bilbao (297.000 ptas./m²), y Vitoria⁷ (256.000 ptas./m²). Resulta, así, una media de 331.000 ptas./m² (un 28% superior a la del primer trimestre 1999, 258.000 ptas./m²).
- ρ La mayor carestía de las viviendas en la capital guipuzcoana tiene también su reflejo en el resto de su área funcional (324.000 ptas./m²) y del Territorio (288.000 ptas./m²), con niveles superiores a los del resto de Alava (en torno a las 200.000 ptas./m²) y Bizkaia (entre 250.000 y 300.000 ptas./m²).
- ρ La evolución del precio por metro cuadrado dentro de cada uno de los Territorios Históricos es bastante homogénea en Gipuzkoa y Bizkaia, con incrementos generalizados (del orden del 20-30%) en los distintos niveles geográficos analizados, es decir, en la capital, los municipios restantes de las áreas capitales y otros municipios situados fuera de éstas. En el caso de Alava, por el contrario, los precios de las viviendas libres en venta este trimestre en Vitoria y su área funcional resultan menores que los de hace un año, mientras aumentan en el resto del Territorio.

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



⁷ Téngase en cuenta, no obstante, lo reducido de la oferta captada en Vitoria.

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



c) Precios por vivienda

- ρ El precio de la vivienda nueva libre en las capitales vascas se sitúa como media en 28,4 millones de pesetas (24,6 millones en I-99), con un máximo en Donostia que llega a los 35,5 millones, muy por encima de Bilbao (24,8 millones) y sobre todo de Vitoria (17,6 millones)⁸.
- ρ En las área funcionales capitalinas, el precio medio por vivienda se cifra en 26,5 millones de pesetas (19,9 millones hace un año), muy similar en los casos de Bilbao y Donostia, e inferior en la de Vitoria.
- ρ En el resto de los Territorios la media es de 24,9 millones por vivienda nueva libre, de nuevo con niveles inferiores en el caso alavés.

⁸ Donde las viviendas en venta captadas por la Encuesta combinan un precio por m² menor con un tamaño medio más reducido.



5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) *Número de viviendas*

- ρ La oferta de viviendas protegidas en la CAPV en el primer trimestre de 2000 se concentra en las capitales y el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas (2.036 viviendas, un 88% del total). Entre las capitales destaca el volumen ofertado en Bilbao (726 viviendas), prácticamente el doble que en Donostia y en Vitoria.
- ρ El resto de municipios de las áreas funcionales de la capital vizcaína y guipuzcoana acaparan en conjunto un 24% de la oferta, mientras que los demás municipios vascos presentan una oferta de 274 viviendas (un 12% del total).
- ρ La concentración de viviendas protegidas en las áreas funcionales capitalinas es aún más acentuada al considerar las VPO (94% del total), destacando la oferta de Bilbao y Donostia. Por el contrario, la oferta de viviendas sociales se encuentra más repartida, de modo que en los municipios de las áreas funcionales no capitalinas se contabiliza un total de 189 viviendas (un 20% del total).

b) *Precios por metro cuadrado*

- ρ En las capitales, el precio por metro cuadrado de las VPO se sitúa en 149.000 ptas., variando entre las 157.000 ptas/m² de Donostia y las 119.000 ptas/m² de Vitoria. En el resto de municipios vascos el precio se sitúa en torno a las 130.000 ptas/m².
- ρ El precio medio por metro cuadrado de las viviendas sociales en las capitales se establece en 89.000 ptas., cifra muy similar a la del resto de municipios de la CAPV.



c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de la VPO en las capitales vascas alcanza los 11,8 millones de pesetas y una cifra en torno a los 10 millones en el resto de municipios vascos. El precio de las viviendas sociales por su parte varía entre 6 y 7 millones de pesetas.

Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos

	Nº de viviendas			Precio/m ²			Precio/vivienda		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Alava	475	217	258	106	119	96	8,3	10,2	6,7
Gipuzkoa	668	529	139	137	148	96	11,1	12,2	7,2
Bizkaia	1.167	630	537	121	149	87	8,7	11,2	5,8
CAPV	2.310	1.376	934	122	144	91	9,3	11,4	6,2
Vitoria	388	180	208	108	119	98	8,6	10,5	6,9
Donostia	380	380	0	157	157	--	12,9	12,9	--
Bilbao	726	384	342	121	155	84	8,6	11,4	5,4
Total capitales	1.494	944	550	127	149	89	9,7	11,8	6,0
Resto AF. Vitoria	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia	205	149	56	117	125	98	9,4	10,3	7,3
Resto AF. Bilbao	337	198	139	122	142	94	9,1	11,0	6,4
Resto AF. Capitales	542	347	195	121	135	95	9,2	10,7	6,7
Resto Alava	87	37	50	100	118	86	7,2	8,9	5,9
Resto Gipuzkoa	83	--	83	94	--	94	7,1	--	7,1
Resto Bizkaia	104	48	56	111	139	87	8,3	10,6	6,3
Total resto	274	85	189	102	130	90	7,6	9,9	6,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas usadas en venta en las capitales vascas se eleva a 2.960 (un 8% más que en el primer trimestre de 1999), cifra que representa un 61% de la oferta de la CAPV. En este sentido, Vitoria ocupa una posición especialmente destacada en virtud de la magnitud del volumen ofertado (1.370 viviendas en venta), superando a Bilbao (1.066 viviendas) y a Donostia (524 viviendas).



- ρ En el resto de municipios pertenecientes a áreas capitalinas la oferta disminuye ligeramente. El resto del área funcional de Bilbao, con 1.381 viviendas en oferta, adquiere un protagonismo muy superior al del resto de las áreas funcionales de Donostia y Vitoria, donde apenas si se alcanza la cantidad de 165 viviendas en conjunto.
- ρ En las áreas funcionales no capitalinas la oferta de vivienda usada disminuye hasta un total de 294 viviendas (cifra que supone un 8% del total del mercado de vivienda usada en la CAPV).

Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava	1.417	435	35,1
Gipuzkoa	830	443	39,8
Bizkaia	2.573	312	26,9
CAPV.....	4.820	369	31,4
Vitoria.....	1.370	439	35,5
Donostia.....	524	549	50,7
Bilbao	1.066	315	28,0
Total capitales.....	2.960	412	35,3
Resto AF. Vitoria.....	42	220	17,5
Resto AF. Donostia	143	296	23,9
Resto AF. Bilbao	1.381	315	26,7
Resto AF. Capitales	1.566	313	26,3
Resto Alava	5	161	13,6
Resto Gipuzkoa	164	224	18,3
Resto Bizkaia	125	243	20,5
Total resto.....	294	231	19,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ Entre las capitales, y en relación con el dato obtenido en I-99, Bilbao registra el mayor incremento en el precio del metro cuadrado por delante de Vitoria y Donostia, pero sigue siendo en esta última donde se alcanza el importe más elevado (549.000 ptas./m²), por encima del pagado en Vitoria (439.000 ptas./m²) y en Bilbao (315.000 ptas./m²).
- ρ Considerando las áreas funcionales capitalinas, excluidas las capitales, los incrementos son muy similares a los indicados para las capitales. En este caso,



el precio del metro cuadrado en el resto del área funcional de Bilbao y de Donostia se eleva hasta precios considerablemente más altos que los del resto del área funcional de Vitoria.

- ρ En el resto del ámbito geográfico vasco el aumento del precio del metro cuadrado de la vivienda usada es más contenido, debido principalmente al moderado incremento experimentado en el resto de Bizkaia.

c) Precios por vivienda

- ρ El precio de la vivienda usada en las capitales se eleva de forma considerable respecto a I-99, destacando el importante incremento registrado en Bilbao y, en sentido opuesto, la estabilidad de los precios en Donostia. No obstante, el precio de la vivienda alcanza su cota más elevada en esta última capital (50,7 millones de pesetas).
- ρ En el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas el precio de la vivienda usada registra un incremento aún más importante que en las propias capitales. Así, en el resto del área funcional de Bizkaia y Gipuzkoa el precio de la vivienda asciende a importes cercanos a los 20 millones de pesetas, muy por encima de los alcanzados en los municipios del área funcional de la capital alavesa (algo menos de 14 millones).



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

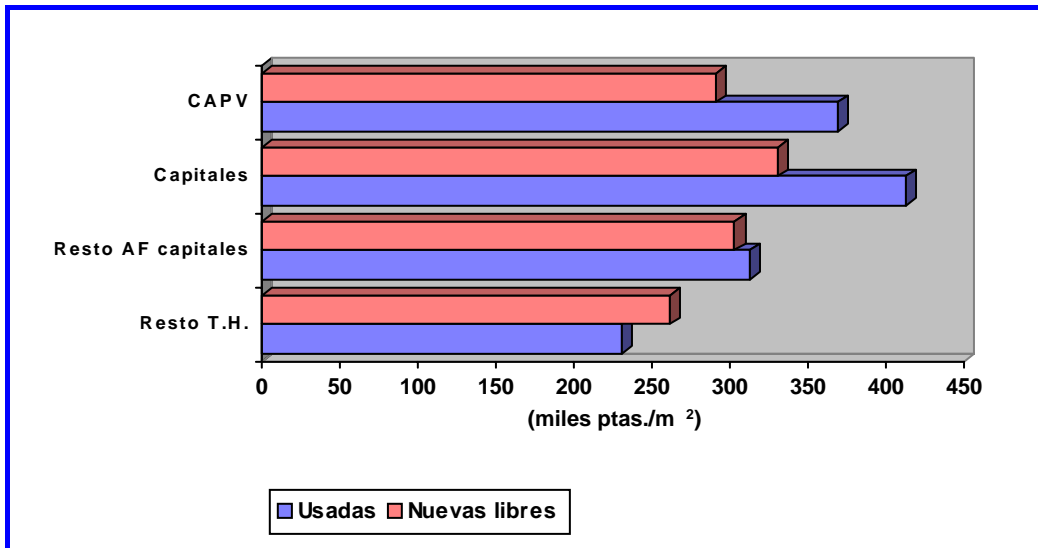


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

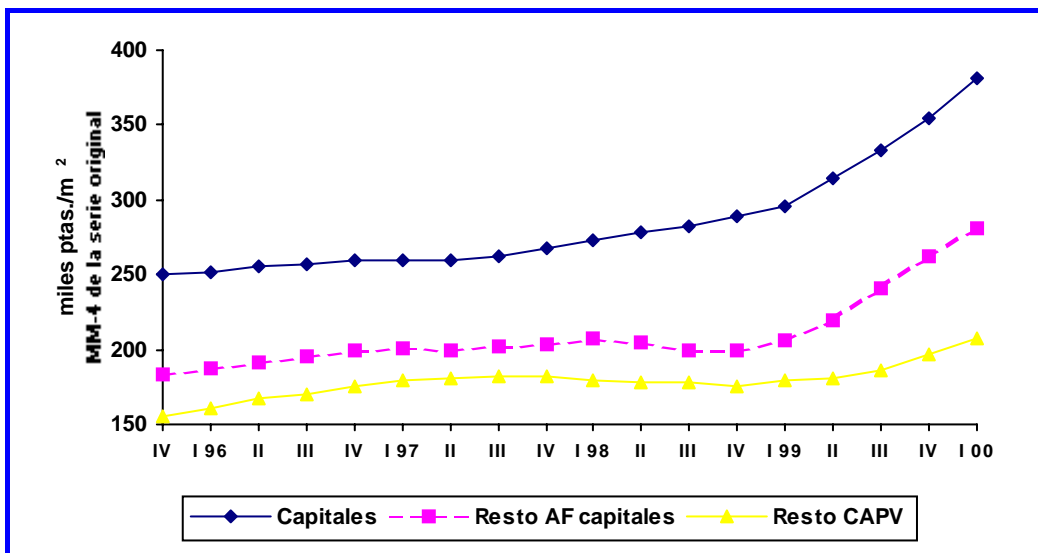
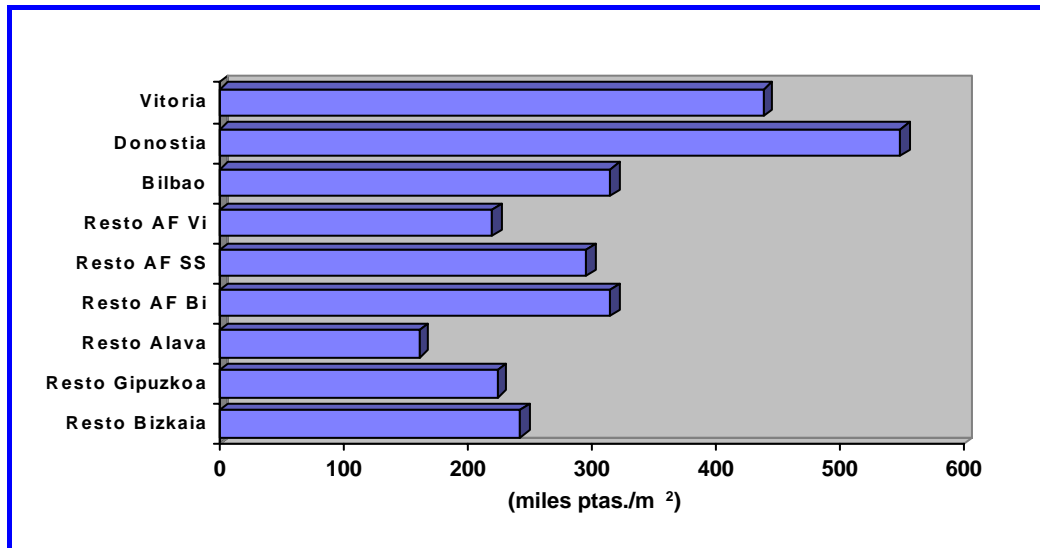




Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) *Número de viviendas*

- ρ Se produce un destacado descenso en el número de viviendas en alquiler en las capitales y en el resto de municipios respecto al primer trimestre de 1999, si bien se ha de reseñar que las áreas funcionales capitalinas (considerando también a las capitales en este caso), acaparan un 94% de la oferta de viviendas en alquiler.
- ρ La oferta desciende de manera más acentuada en Donostia que en Vitoria y Bilbao. Así mismo, el resto del área funcional de la capital guipuzcoana experimenta una reducción muy superior a la observada en los municipios del resto de las áreas funcionales de Bilbao y Vitoria.



b) Rentas mensuales

- ρ La renta se eleva de manera acentuada en las tres capitales vascas respecto al dato obtenido hace un año. Estos incrementos motivan que en la capital guipuzcoana el alquiler de la vivienda se eleve hasta las 122.000 ptas./mes, y hasta 111.000 y 97.000 ptas./mes en Vitoria y Bilbao, respectivamente.
- ρ En el resto de ámbitos geográficos, por el contrario, descienden de forma generalizada los alquileres, debiéndose reseñar, por el elevado volumen ofertado, el descenso en las rentas del área del Bilbao Metropolitano.

Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
Alava.....	187	110
Gipuzkoa.....	139	104
Bizkaia.....	490	89
CAPV.....	816	97
Vitoria.....	181	111
Donostia.....	93	122
Bilbao.....	193	97
Total capitales.....	467	107
Resto AF. Vitoria.....	7	50
Resto AF. Donostia.....	8	70
Resto AF. Bilbao.....	283	84
Resto AF. Capitales.....	298	83
Resto Alava.....	--	--
Resto Gipuzkoa.....	38	66
Resto Bizkaia.....	13	64
Total resto.....	51	65

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

5.5. VIVIENDA EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- ρ El reparto geográfico de las 302 viviendas en alquiler protegido detectadas en la encuesta efectuada en el primer trimestre de 2000 es la siguiente: 175 están en Vitoria, 104 en Donostia y 23 en Llodio.



- p Atendiendo al régimen, se observa que predomina la oferta social; en efecto, de las viviendas localizadas en la capital alavesa, el grueso, concretamente, 119 son sociales, siendo las 56 restantes de protección oficial; la oferta ubicada en Donostia (104) es de tipo social y la de Llodio (23) es de protección oficial.

b) Rentas mensuales

- p Las rentas de las viviendas de protección oficial oscilan entre las 49.000 (Vitoria) y las 26.000 pesetas mensuales (Llodio). En el caso de las sociales, la variación es muy restringida: 27.000 (Vitoria) y 32.000 pesetas (Donostia).

Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y precios por ámbitos geográficos

	Nº de viviendas			Renta mensual		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Alava.....	198	79	119	33	42	27
Gipuzkoa	104	0	104	32	--	32
Bizkaia	0	0	0	--	--	--
CAPV.....	302	79	223	33	42	29
Vitoria	175	56	119	34	49	27
Donostia	104	0	104	32	--	32
Bilbao.....	0	0	0	--	--	--
Total capitales	279	56	223	33	49	29
Resto AF. Vitoria	0	0	0	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	0	0	0	--	--	--
Resto AF. Bilbao	0	0	0	--	--	--
Resto AF. Capitales...	0	0	0	--	--	--
Resto Alava.....	23	23	0	26	26	--
Resto Gipuzkoa.....	0	0	0	--	--	--
Resto Bizkaia.....	0	0	0	--	--	--
Total resto	23	23	0	26	26	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.



Capítulo 6

OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ El **número de garajes** en oferta en el primer trimestre del 2000 asciende a 5.582, cifra que se mantiene en los niveles de finales de 1999 pero que representa un descenso del 37% respecto al dato obtenido en el primer trimestre de 1999. No obstante, se ha de reseñar la opuesta trayectoria de la oferta de garajes en alquiler (un 8% del total), que se duplica respecto al último trimestre de 1999 y acusa un aumento interanual del 40%.
- ρ Por **Territorios Históricos**, Alava y Bizkaia sufren los mayores descensos en la oferta (-50% y -46% respectivamente), siendo en Gipuzkoa donde se registra la menor contracción (-12% respecto a comienzos de 1999), lo que implica que la oferta prácticamente se iguale a la de Bizkaia (2.299 y 2.323 garajes, respectivamente).
- ρ Los **precios de venta** de los garajes, por su parte, se elevan un 6% respecto al primer trimestre de 1999. Este hecho se debe tanto al alza experimentado por los precios en Gipuzkoa (+5%), como a la mayor concentración de la oferta en este territorio en el que los garajes alcanzan su precio más elevado (2.135.000 pesetas).
- ρ El **alquiler** de los garajes, sin embargo, desciende un 9% hasta las 10.000 pesetas mensuales, siendo esta caída especialmente acentuada en Gipuzkoa (-27%).



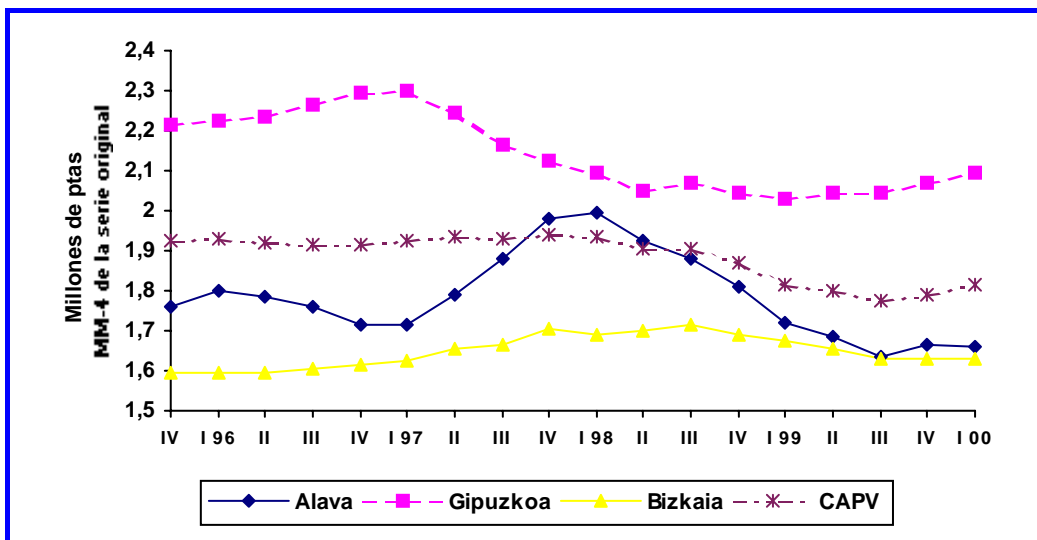
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Alava	784	1.499	-2,2	176	10	11,1
Gipuzkoa	2.126	2.135	4,9	173	8	-27,3
Bizkaia	2.233	1.525	-0,4	90	11	0,0
CAPV	5.143	1.773	5,7	439	10	-9,1

(*): 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. 1er trimestre 2000.

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



6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- El **número de trasteros en oferta** en la CAPV asciende a 3.274, siendo muy escasa la proporción en alquiler (6%). Bizkaia reúne la oferta más importante de trasteros en venta (55% del total), muy superior a la de Gipuzkoa (29%) y Alava (16%).
- El **precio** medio por metro cuadrado de los trasteros en venta en la CAPV se sitúa en 58.000 pesetas, si bien el rango de precios varía desde las 63.000 ptas/m² de Gipuzkoa hasta las 54.000 ptas/m² de Alava.



- ρ La oferta de **alquiler** de trasteros se concentra en Gipuzkoa y Alava, con una renta mensual en torno a las 5.000 ptas/m².

Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler

	VENTA (Miles ptas.)		ALQUILER (Miles ptas.)	
	Nº	Precio/m ²	Nº	Precio/m ²
Alava	506	54	79	6
Gipuzkoa	881	63	104	5
Bizkaia	1.704	57	0	--
CAPV	3.091	58	183	5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ La **oferta total de locales** en el conjunto de la CAPV desciende un 7% respecto al primer trimestre de 1999, si bien se recupera parcialmente del brusco descenso experimentado a finales del año pasado. En concreto, la oferta se cifra en 6.689 locales (un 57% en venta), concentrando Bizkaia y Alava la mayor parte de la misma. Así mismo, se ha de destacar que las tres capitales vascas concentran el 60% de la oferta, destacando el papel de Vitoria que acapara por sí sola el 39% del total.
- ρ Por **Territorios Históricos**, la oferta de locales decrece en Alava (13%), y más intensamente en Gipuzkoa (29%), mientras que en Bizkaia se observa un incremento del 13%.
- ρ El **precio de los locales** en venta asciende hasta las 260.000 pesetas por metro cuadrado (6%) en la CAPV, alcanzando en las tres capitales vascas las 293.000 pesetas como media.
- ρ Por el contrario, la **renta mensual** de los locales en alquiler disminuye hasta 141.000 pesetas (2%). Este descenso se debe por una parte a la menor proporción de locales en alquiler en Gipuzkoa (el territorio con la renta más alta), y al descenso de la renta en los locales de Alava por otra. En las capitales vas-



cas el alquiler medio asciende a 167.000 pesetas, disparándose la cifra en Donostia hasta las 264.000 pesetas.

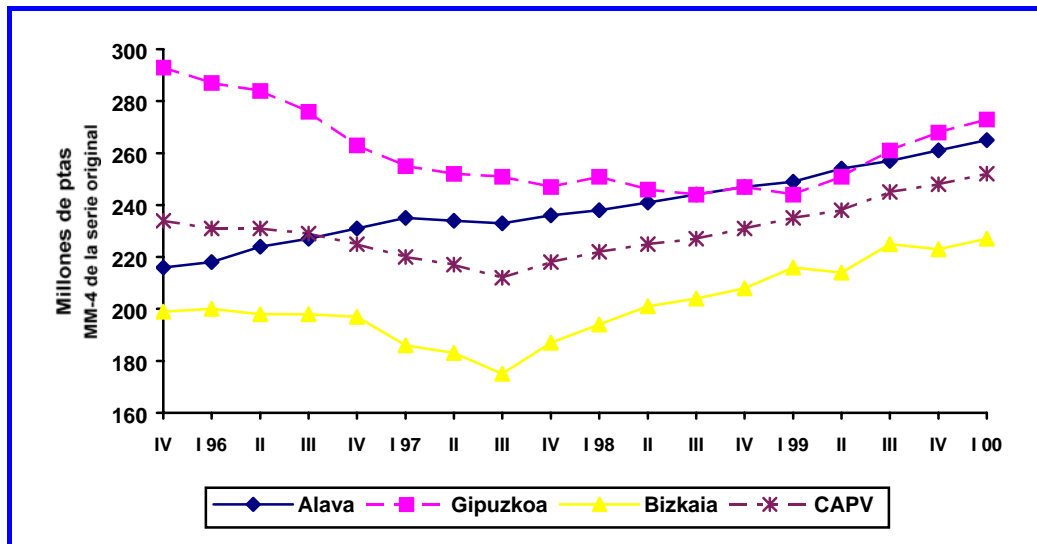
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Alava	1.507	270	5,1	1.315	148	-3,3
Gipuzkoa	779	275	8,3	408	192	6,1
Bizkaia	1.519	244	7,0	1.361	119	6,3
CAPV	3.805	260	5,7	3.084	141	-2,1

(*): 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. 1er trimestre 2000.

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





Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

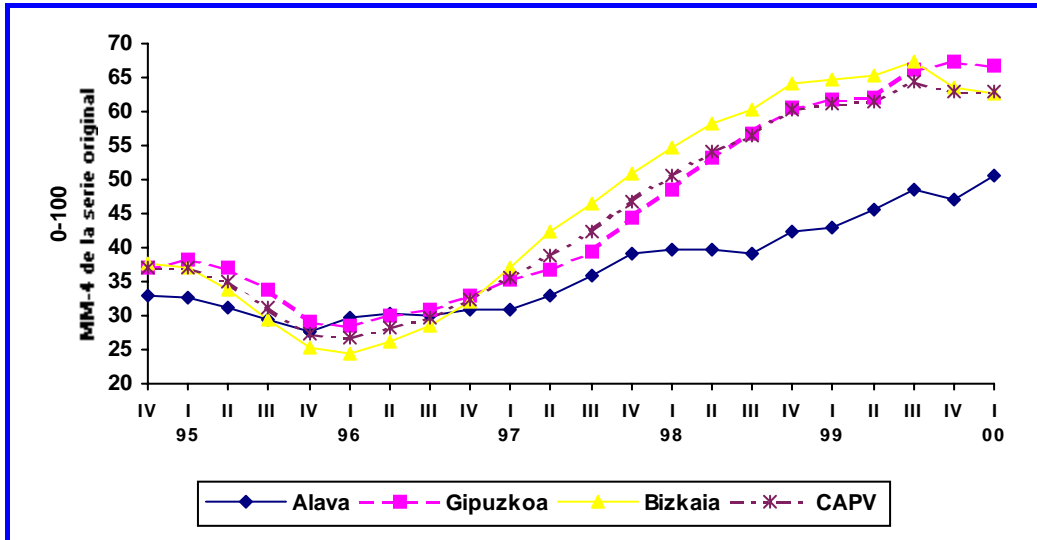
7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo obtenido a partir de las calificaciones subjetivas sobre el mercado de promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria para el primer trimestre del 2000 se ha situado en un 63%, por lo que se puede seguir hablando de un mercado altamente dinámico en niveles similares a los de los últimos doce meses.
- ρ El análisis por Territorios de la calificación otorgada al grado de dinamismo del mercado refleja en proceso de acercamiento entre los mismos.
- ρ Así, si bien Gipuzkoa se presenta como el territorio de mayor dinamismo inmobiliario, se observa cierta desaceleración respecto a los últimos trimestres, lo que unido a la mejoría experimentada por el índice en Bizkaia provoca que el valor obtenido en estos dos Territorios prácticamente se iguale (64% y 63%, respectivamente). Alava es el Territorio que sigue mostrando los valores medios menos expansivos, aunque en términos generales, también refleja una recuperación respecto a los últimos trimestres.
- ρ Un análisis más detallado por tipo de vivienda muestra índices de dinamismo del mercado de nueva construcción superiores al 65% por una parte, y diferencias territoriales significativas en el índice de mercado de vivienda usada por otra. Concretamente, en el caso de la vivienda nueva (sondeo a promotores), Alava se sitúa como el Territorio con los valores más optimistas, por encima de Bizkaia y Gipuzkoa mientras que en el segmento de vivienda de segunda mano (APIs) sucede lo contrario.



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	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Media anual	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Media anual	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Media anual	66,5	56,0	64,6	72,7
1999	Media anual	66,7	59,9	66,4	70,3
1999	I	66,5	56,0	64,6	72,7
	II	64,8	52,0	61,4	73,6
	III	69,1	61,8	69,7	73,3
	IV	66,5	69,6	69,7	61,7
2000	I	68,7	75,0	65,6	68,2
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Media anual	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Media anual	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Media anual	59,4	29,2	66,7	59,3
1999	Media anual	59,1	34,4	68,2	56,5
1999	I	59,4	29,2	66,7	59,3
	II	56,4	43,8	57,8	57,7
	III	64,2	37,5	76,5	59,3
	IV	56,4	27,1	71,6	49,6
2000	I	57,8	37,5	62,7	57,7
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Media anual	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Media anual	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Media anual	63,0	42,6	65,7	66,0
1999	Media anual	63,0	47,1	67,3	63,4
1999	I	63,0	42,6	65,7	66,0
	II	60,6	47,9	59,6	65,7
	III	66,7	49,7	73,1	66,3
	IV	61,5	48,3	70,7	55,7
2000	I	63,3	56,3	64,2	62,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- p Atendiendo a las opiniones de los APIs y promotores entrevistados, la evolución de las ventas en el primer trimestre de 2000 es muy similar al trimestre anterior. En el caso de los promotores inmobiliarios, el índice sintético de valoración de ventas muestra una evolución estabilizada para el conjunto de la



CAPV (50%), valoración algo superior al índice que resulta de la opinión de los APIs (43%).

- ρ En ambos casos, los índices se sitúan un punto por debajo de los reflejados el trimestre precedente, aunque si se comparan con los valores de hace un año, los resultados son menos favorables, al obtenerse en el primer trimestre de 1999 unos índices del 54% y del 48% en el caso de los APIs y de los promotores, respectivamente.

Cuadro 7.2. Índices 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
1997	Media anual	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Media anual	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	Media anual	49,4	54,2	50,3	46,9
1999	I	53,7	50,0	53,8	54,8
	II	52,3	47,1	53,6	52,9
	III	40,3	54,5	40,6	34,5
	IV	51,4	65,0	53,0	45,2
2000	I	50,0	45,0	60,0	41,9
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
1997	Media anual	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Media anual	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	Media anual	43,4	40,6	47,1	40,9
1999	I	47,6	45,8	52,9	43,5
	II	42,0	41,7	42,2	41,9
	III	39,6	41,7	48,0	32,3
	IV	44,4	33,3	45,1	46,0
2000	I	43,2	29,2	46,1	43,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

- ρ Por Territorios, sólo los promotores que operan en Gipuzkoa mejoran su opinión sobre las ventas respecto al primer trimestre de 1999, pasando del 54% al 60%. Los promotores de Alava y, sobre todo, los de Bizkaia, comparten impresiones más pesimistas que en 1999.



- ρ Por su parte, los APIs entrevistados opinan que la evolución de ventas de vivienda usada empeora ligeramente en términos generales, destacando el fuerte retroceso registrado en Alava.
- ρ En cuanto a los ritmos y plazos de venta de vivienda nueva, los resultados tanto para promotores como para APIs apenas muestran cambios significativos respecto a I-99 en el conjunto de la CAPV. La evolución por Territorios muestra una aceleración del ritmo de ventas entre los promotores de Alava, lo que contribuye a ampliar la brecha respecto a los ritmos detectados en Bizkaia y Gipuzkoa. En el caso de los APIs, son los agentes guipuzcoanos y vizcaínos los que invierten el menor plazo en la venta de las viviendas (alrededor de dos meses), debiendo esperar medio mes más los agentes en Alava.

Cuadro 7.3. 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
1997	<i>Media anual</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1998	<i>Media anual</i>	5,1	7,2	3,9	5,3
1999	<i>Media anual</i>	4,8	7,3	3,8	5,0
1999	<i>I</i>	5,1	7,2	3,9	5,3
	<i>II</i>	5,8	7,5	4,7	6,2
	<i>III</i>	4,0	7,5	2,6	4,3
	<i>IV</i>	4,4	7,1	3,8	4,2
2000	<i>I</i>	5,0	8,7	3,3	5,5
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
1998	<i>Media anual</i>	2,0	2,0	1,8	2,1
1999	<i>Media anual</i>	2,1	1,8	1,9	2,3
1999	<i>I</i>	2,0	2,0	1,8	2,1
	<i>II</i>	2,0	1,5	1,9	2,2
	<i>III</i>	2,1	1,7	2,1	2,3
	<i>IV</i>	2,1	2,1	1,8	2,5
2000	<i>I</i>	2,1	2,6	2,0	2,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.



7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ El aspecto más subrayable, en el presente trimestre, en relación a las respuestas de los promotores y APIs consultados sobre los factores más determinantes de la actual coyuntura inmobiliaria, es la pérdida de peso específico otorgado a la evolución de los tipos de interés; las subidas que se han producido en los últimos tiempos tienen su reflejo en una pérdida de protagonismo de este factor, que aunque sigue teniendo una influencia positiva, ésta se ha amortiguado de forma acusada, situándose ya detrás del otro aspecto positivo preponderante: la situación económica general.
- ρ Las valoraciones relativas a las otras variables que más impactan sobre el panorama inmobiliario no experimentan cambios sustanciales; la no disponibilidad de suelo y, sobre todo, su elevado precio, se mantienen como los factores que más negativamente influyen en el mercado inmobiliario. Es más, esta incidencia negativa cobra ahora más importancia a juzgar por las opiniones manifestadas por los operadores entrevistados.
- ρ Por último, cabe apuntar que tanto el precio como la tipología de la vivienda ofertada retraen, cada vez en mayor medida, a los posibles compradores. Son los APIs los que perciben de forma más acusada que los promotores la “penalización” que ejerce sobre el mercado la evolución de ambas cuestiones (precios y tipologías).

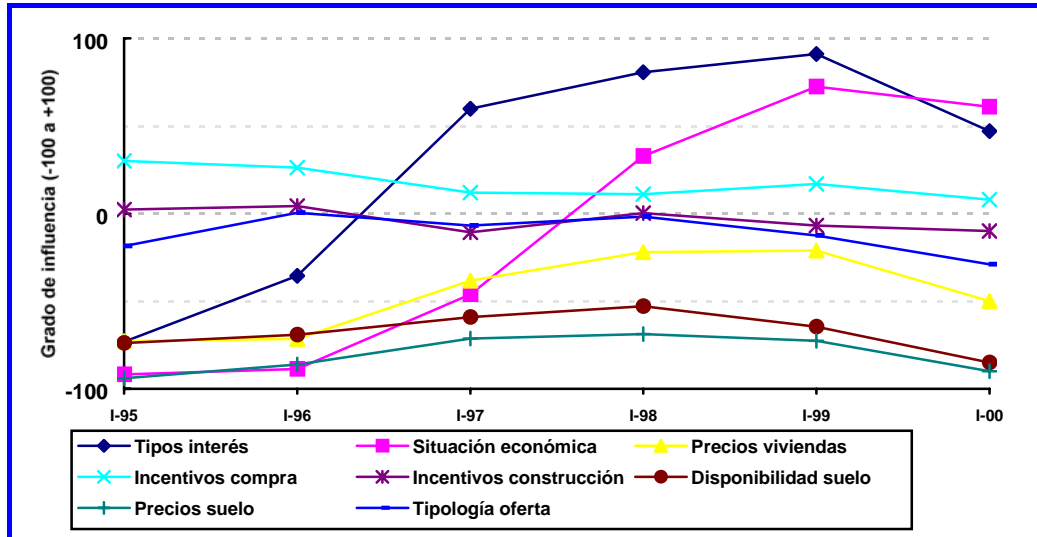
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	1999-IV	2000-I
Coste hipotecario	73	47
Situación económica.....	64	61
Precios de las viviendas	-52	-50
Ayuda a incentivos a la compra	12	8
Ayuda a incentivos a la construcción	-12	-10
Disponibilidad de suelo	-81	-85
Precios de suelo.....	-89	-90
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda ...	-20	-29

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ρ Las previsiones de ventas para el próximo trimestre en el conjunto de la CAPV apuntan una muy leve mejoría tanto en el caso de los promotores (59%) como de los APIs (57%).
- ρ El análisis por Territorios refleja previsiones de mantenimiento de ventas en Alava (50-55%), si bien las perspectivas de los promotores empeoran significativamente con respecto al trimestre pasado. Por su parte, en Gipuzkoa y Bizkaia se espera que las ventas aumenten a corto plazo, sobre todo en el mercado de la vivienda nueva en el primer caso (63%), y en el mercado de la vivienda usada en el segundo (60%).
- ρ En comparación con las perspectivas de venta del primer trimestre de 1999, solamente los promotores de Alava se muestran más optimistas este año, ya que el resto de operadores encuestados prevén un ritmo de ventas menos acelerado.

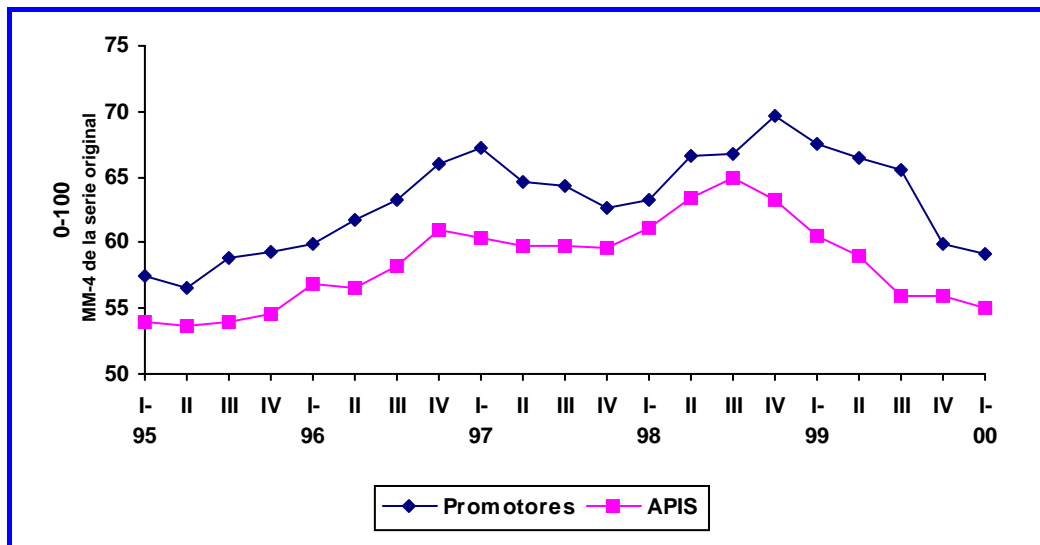


Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		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
1998	Media anual	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	Media anual	59,9	54,6	65,2	57,4
1999	I	62,0	50,0	69,2	60,6
	II	56,3	44,1	66,7	51,9
	III	69,4	59,1	75,0	67,2
	IV	52,0	65,0	50,0	50,0
2000	I	59,2	55,0	63,3	56,5
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
1998	Media anual	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	Media anual	56,0	52,1	54,2	58,3
1999	I	60,8	62,5	56,9	63,7
	II	39,6	37,5	40,2	39,5
	III	68,0	62,5	66,7	70,2
	IV	55,6	45,8	52,9	59,7
2000	I	56,8	50,0	54,9	59,7

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas





7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ En términos generales puede decirse que, en lo que atañe al próximo semestre, los operadores inmobiliarios esperan una subida significativa del precio de la vivienda en la CAPV, con índices del 64% en vivienda nueva y del 72% en vivienda de segunda mano. De todos modos, se observa que en comparación con las perspectivas apuntadas hace un año, el grado de acuerdo ya no es tan generalizado (índices del 74% y 79%, respectivamente), sobre todo para los promotores.
- ρ Destaca especialmente el menor consenso alcanzado entre los promotores alaveses (65%), en comparación con los índices captados hace un trimestre (80%) o incluso hace un año (94%). Igualmente, una menor proporción de los APIs de Alava espera un aumento en el precio de las viviendas, aún cuando esta creencia sigue siendo generalizada (75%) y sólo comparable a la expresada por sus homólogos vizcaínos (76%). Comparando los tres Territorios, Gipuzkoa obtiene el menor consenso sobre el incremento en los precios tanto entre agentes como entre los promotores inmobiliarios.
- ρ A un año vista, las previsiones manifestadas por los operadores encuestados son bastante similares a las expresadas para el horizonte temporal del semestre, y suponen un alza de precios con índices medios del 68% y del 70% en los segmentos de vivienda nueva y usada, respectivamente. Entre los promotores, el mayor consenso se produce entre los alaveses y vizcaínos (70-71%), mientras que en Gipuzkoa se obtiene un índice medio (63%) que refleja una menor coincidencia en la evolución prevista. Entre los APIs, alaveses y guipuzcoanos parecen esperar una subida en los precios (66-67%), creencia más generalizada entre los vizcaínos (75%).



Cuadro 7.6. Índices 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
1997	Media anual	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Media anual	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	Media anual	71,2	92,8	61,4	72,8
1999	I	74,1	94,1	61,5	76,9
	II	70,3	97,1	60,7	69,2
	III	72,2	100,0	64,1	70,7
	IV	68,2	80,0	59,1	74,2
2000	I	64,1	65,0	56,7	71,0
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
1997	Media anual	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Media anual	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	Media anual	75,2	83,3	70,8	77,2
1999	I	78,8	87,5	78,4	77,4
	II	72,4	79,2	66,7	75,8
	III	78,4	83,3	69,6	84,7
	IV	71,2	83,3	68,6	71,0
2000	I	72,4	75,0	67,6	75,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.



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
1998	Media anual	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	Media anual	74,3	93,0	63,7	77,5
1999	I	76,9	100,0	64,1	78,8
	II	74,3	97,1	63,1	76,0
	III	76,4	100,0	65,6	79,3
	IV	69,6	75,0	62,1	75,8
2000	I	67,6	70,0	63,3	71,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Media anual	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Media anual	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Media anual	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	Media anual	72,6	84,4	69,9	72,6
1999	I	80,0	87,5	79,4	79,0
	II	67,6	83,3	61,8	69,4
	III	76,4	83,3	70,6	79,8
	IV	66,4	83,3	67,6	62,1
2000	I	70,4	66,7	65,7	75,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- p Uno de cada tres promotores consultados sobre su intención de poner en oferta nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre han respondido afirmativamente. Por Territorios, el porcentaje máximo se registra en Alava (39%) y el mínimo en Gipuzkoa (22%), situándose Bizkaia en una posición intermedia.
- p El número de viviendas nuevas libres que los promotores *encuestados* prevén poner por vez primera en el mercado asciende a unas 600 unidades, cifra que se sitúa un 23% por debajo de la registrada hace un año (790 viviendas). La distribución territorial de dichas viviendas es la siguiente: 31% en Alava, 23%



en Gipuzkoa y el 46% restante en Bizkaia. En lo que respecta a las viviendas protegidas que previsiblemente se pondrán en oferta en el próximo trimestre, su número ronda las 1.480 unidades localizándose el 59% en Bizkaia, el 24% en Alava y el 18% en Gipuzkoa.

Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción de promotores que contestan afirmativamente.

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	Media anual	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	Media anual	15,0	12,6	13,9	17,2
1997	Media anual	16,7	18,2	15,5	18,1
1998	Media anual	26,0	35,6	23,3	26,3
1999	Media anual	23,5	16,9	23,5	26,1
1999	I	22,4	8,0	22,0	29,1
	II	25,4	24,0	20,5	30,2
	III	21,0	21,1	21,2	20,7
	IV	25,3	14,3	30,3	24,2
2000	I	30,1	38,9	21,9	33,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.



Anexo A

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



ANEXO A. 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	119	237	19,6
Beasain-Zumárraga	164	264	24,2
Bilbao Metropolitano	763	299	26,4
Donostia-San Sebastián	349	346	30,0
Durango	54	230	18,2
Eibar	48	233	24,0
Gernika-Markina	41	271	30,1
Igorre	14	225	16,6
Laguardia	54	200	12,0
Llodio	143	210	19,6
Arrasate-Bergara	116	341	35,7
Mungia	72	319	33,0
Tolosa	23	241	20,5
Vitoria-Gasteiz	126	232	15,4
Zarautz-Azpeitia	33	286	30,4
TOTAL	2.119	291	26,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2000.

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	65	239	21,4
Beasain-Zumárraga	49	190	13,6
Bilbao Metropolitano	2.447	315	27,2
Donostia-San Sebastián	667	498	45,3
Durango	42	243	18,2
Eibar	19	213	16,5
Gernika-Markina	8	250	25,0
Igorre	1	140	13,0
Laguardia	4	140	12,8
Llodio	1	242	17,0
Arrasate-Bergara	12	326	26,3
Mungia	9	278	21,4
Tolosa	42	189	15,2
Vitoria-Gasteiz	1.412	436	35,2
Zarautz-Azpeitia	42	287	26,7
TOTAL	4.820	369	31,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2000.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	--	--
Beasain-Zumárraga	11	56
Bilbao Metropolitano	476	90
Donostia-San Sebastián	101	118
Durango	5	70
Eibar	--	--
Gernika-Markina	6	55
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	5	100
Mungia	2	75
Tolosa	11	60
Vitoria-Gasteiz	188	110
Zarautz-Azpeitia	11	66
TOTAL	816	97

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2000.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	17	154	7,5
2. Ensanche	6	--	--
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	12	400	31,9
6. Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	35	256	17,6
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	--	--	--
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	75	425	35,0
5. Gros	--	--	--
6. Otras	52	320	36,7
TOTAL	127	391	35,5
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	--	--	--
2. Uribarri	--	--	--
3. Otxarkoaga	18	273	13,3
4. Bolueta	--	--	--
5. Casco Viejo	--	--	--
6. Abando	--	--	--
7. Rekalde	25	303	24,6
8. Basurto	90	301	27,1
TOTAL	133	297	24,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2000.



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.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	93	379	26,9
2. Ensanche	176	475	50,5
3. Lovaina	351	463	35,6
4. Zaramaga	437	426	32,8
5. Lakua	219	453	35,1
6. Ali-Gobeo	94	365	29,3
TOTAL	1.370	439	35,5
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	29	510	42,2
2. Centro	122	683	72,9
3. Amara	78	468	43,2
4. Antiguo	117	574	53,1
5. Gros	130	546	43,1
6. Otras	48	310	24,7
TOTAL	524	549	50,7
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	32	322	27,3
2. Uribarri	108	252	21,1
3. Otxarkoaga	28	289	27,4
4. Bolueta	204	278	22,1
5. Casco Viejo	175	255	20,8
6. Abando	408	391	37,4
7. Rekalde	73	257	21,7
8. Basurto	38	276	24,5
TOTAL	1.066	315	28,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2000.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	7	103
2. Ensanche	65	126
3. Lovaina	70	109
4. Zaramaga	24	96
5. Lakua	8	86
6. Ali-Gobeo	7	87
TOTAL	181	111
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	4	113
2. Centro	20	126
3. Amara	20	116
4. Antiguo	32	140
5. Gros	15	94
6. Otras	2	70
TOTAL	93	122
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	5	85
2. Uribarri	10	76
3. Otxarkoaga	--	--
4. Bolueta	29	67
5. Casco Viejo	4	85
6. Abando	123	109
7. Rekalde	14	77
8. Basurto	8	88
TOTAL	193	97

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2000

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. Irun	150	335	28,8
2. Renteria	--	--	--
3. Barakaldo	131	319	26,5
4. Basauri	15	300	24,1
5. Getxo	65	369	26,7
6. Portugalete	10	270	19,8
7. Santurtzi	159	228	24,3
TOTAL	530	299	26,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2000.



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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
1. Irun	63	279	23,4
2. Renteria	15	273	20,6
3. Barakaldo	245	288	20,4
4. Basauri	83	227	17,1
5. Getxo	576	396	36,5
6. Portugalete	167	250	19,8
7. Santurtzi	130	236	18,2
TOTAL	1.279	321	27,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2000.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Miles ptas.)
1. Irun	7	68
2. Renteria	--	--
3. Barakaldo	18	63
4. Basauri	10	55
5. Getxo	205	93
6. Portugalete	5	57
7. Santurtzi	19	59
TOTAL	264	84

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2000.



Cuadro A.10. Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava	147	254	37,5
Gipuzkoa	66	236	37,7
Bizkaia	51	299	56,0
CAPV	264	258	41,1
Vitoria	6	180	36,7
Donostia	16	352	60,0
Bilbao			
Total capitales	22	305	53,6
Resto AF. Vitoria	69	233	36,1
Resto AF. Donostia	--	--	--
Resto AF. Bilbao	17	418	74,4
Resto AF. Capitales ...	86	269	43,7
Resto Alava	72	281	38,9
Resto Gipuzkoa	50	199	30,6
Resto Bizkaia	34	239	46,9
Total resto	156	245	38,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2000.

INDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	7
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	9
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	14
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA	14
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>14</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>16</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>18</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	<i>22</i>
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	27
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	<i>27</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>28</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	32
5. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS	36
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA	36
5.2. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA.....	40
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA.....	41
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	45
5.5. VIVIENDA EN ALQUILER PROTEGIDO	46
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	49
6.1. OFERTA DE GARAJES.....	49
6.2. OFERTA DE TRASTEROS.....	50
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	51
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	54
7.1. DINÁMICA ACTUAL	54
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>54</i>
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	<i>56</i>
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	<i>59</i>
7.2. PERSPECTIVAS.....	60

<i>7.2.1. Previsión de evolución de las ventas</i>	<i>60</i>
<i>7.2.2. Previsión de evolución de los precios</i>	<i>62</i>
<i>7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....</i>	<i>64</i>

**ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS
DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS.....67**

INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
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	8
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m2 útil de las viviendas en venta en la CAPV*	10
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda en oferta en la CAPV..	12
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	15
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**	17
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	18
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	19
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	20
Cuadro 3.6. Precio por m2 útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	23
Cuadro 3.7. Precio por m2 útil de las viviendas nuevas libres según características	24
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	25
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	26
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos.....	28
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	28
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios.....	30
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	33
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	34
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	37
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos	41
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	42
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	46
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y precios por ámbitos geográficos	47
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	50
Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler.....	51
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	52
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	56

Cuadro 7.2.	Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	57
Cuadro 7.3.	Plazos y ritmos de venta de las viviendas	58
Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado	59
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	61
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs	63
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	64
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción de promotores que contestan afirmativamente.....	65
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales..	67
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	67
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	68
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	69
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas ...	70
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	71
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	71
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	72
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	72
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	73

INDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° 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 según tipo de vivienda	11
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen ...	15
Gráfico 3.2. Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta*	17
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	21
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre.....	21
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico.....	23
Gráfico 3.6. Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre.....	24
Gráfico 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	25
Gráfico 3.8. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio	27
Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos....	29
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios ..	30
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	33
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos	37
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos	38
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	39
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.....	50
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico.....	52
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico	55
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado	60
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas	61

