



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

**GOBIERNO VASCO**

**OFERTA INMOBILIARIA  
1<sup>er</sup> Trimestre 2001**

*Informe Final  
(Ref. E1753 Rev. 0)*

**8 de mayo de 2001**



## INDICE

	<u>Página</u>
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS .....</b>	<b>7</b>
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS .....	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS .....	9
<b>3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....</b>	<b>14</b>
3.1. VIVIENDAS NUEVAS 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>21</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA .....	26
3.2.1. <i>Cuantificación y características .....</i>	<i>26</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>27</i>
<b>4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....</b>	<b>31</b>
<b>5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS .....</b>	<b>34</b>
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	34
5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA .....	38
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA .....	39
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE .....	43
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	44
<b>6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....</b>	<b>47</b>
6.1. OFERTA DE GARAJES .....	47
6.2. OFERTA DE TRASTEROS .....	48
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES .....	49
<b>7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO .....</b>	<b>52</b>
7.1. DINÁMICA ACTUAL .....	52
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>52</i>



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización .....	54
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado .....	56
7.2. PERSPECTIVAS.....	58
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas .....	58
7.2.2. Previsión de evolución de los precios .....	60
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	62
<b>ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS .....</b>	<b>64</b>



## 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 .....	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 viviendas 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 .....	22
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 .....	25
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos .....	27
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta .....	27
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios .....	29
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos .....	31
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas.....	32
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos .....	35
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos .....	39
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos .....	40
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos.....	43
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y precios por ámbitos geográficos .....	45
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler .....	47
Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler .....	49
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	49
Cuadro 7.1. Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs .....	54
Cuadro 7.2. Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs .....	55
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas .....	55



Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	57
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs .....	59
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) en el plazo de seis meses según promotores y APIs .....	60
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	62
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente. ....	63
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales .....	65
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales .....	65
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales .....	66
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	67
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas .....	68
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas .....	69
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios .....	69
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	70
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios .....	70
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos .....	71



## INDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior .....	8
Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas según tipo .....	10
Gráfico 2.3. Precios por m <sup>2</sup> 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 número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta* .....	17
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	20
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 <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico .....	23
Gráfico 3.6. Evolución del precio m <sup>2</sup> del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre .....	23
Gráfico 3.7. Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres según características .....	24
Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libre según intervalos de precios por Territorio .....	26
Gráfico 3.9. Precio por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	28
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	29
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	32
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	35
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	36
Gráfico 5.3. Precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico .....	37
Gráfico 5.4. Precios por m <sup>2</sup> de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico .....	41
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas por ámbito geográfico .....	42
Gráfico 5.6. Precios por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico .....	42
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico .....	48
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de los locales por Territorio Histórico .....	50
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4) .....	53
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado .....	58
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas .....	60



## 1. INTRODUCCIÓN



## 1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al primer trimestre de 2001 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado a **Ikei** 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, a 113 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**

	<b>PROMOTORES</b>	<b>INMOBILIARIAS</b>
<i>Álava</i> .....	22	12
<i>Gipuzkoa</i> .....	47	50
<i>Bizkaia</i> .....	44	63
<b>CAPV</b> .....	<b>113</b>	<b>125</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios reflejados 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 viviendas o precios por superficie útil) en comparación 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 ponderados<sup>1</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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.
- 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 precios *solicitados* por el vendedor, que suelen diferir, a veces de manera acusada, de los efectivamente pagados o acordados 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 super-

---

<sup>1</sup> 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.



ficie 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 los 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 por 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 1.2, situado a continuación, se presenta un resumen sintético de las variables clave del mercado libre y protegido 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	2000	2000	2001
	1 <sup>er</sup> trimestre	4 <sup>o</sup> trimestre	1 <sup>er</sup> trimestre
<b>1. VIVIENDA NUEVA</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas en venta. Total CAPV .....	2.119	4.415	3.121
• N <sup>o</sup> viv. en venta. Captadas por 1 <sup>a</sup> vez en trim. – CAPV .....	1.306	2.675	1.279
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Vivienda-tipo** CAPV.....	262	285	328
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Total CAPV .....	291	314	357
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Captadas por 1 <sup>a</sup> vez en trim.-CAPV....	290	302	364
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Vitoria .....	256	336	344
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Donostia .....	391	564	529
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Bilbao.....	297	271	368
<b>N<sup>o</sup> promociones con oferta:</b>			
Total .....	103	148	145
Captadas por 1 <sup>a</sup> vez en el trimestre.....	45	51	43
<b>2. VIVIENDA USADA</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas en venta .....	4.820	6.947	7.114
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-CAPV .....	369	400	396
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Vitoria .....	439	450	458
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Donostia .....	549	588	545
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Bilbao.....	315	372	385
<b>3. VIVIENDA EN ALQUILER</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas .....	816	474	359
• Renta/mes *-CAPV .....	97	99	102
• Renta/mes *-Vitoria.....	111	130	126
• Renta/mes *-Donostia.....	122	135	143
• Renta/mes *-Bilbao .....	97	105	102
<b>4. INDICES DEL MERCADO</b>			
• Índice de dinamismo***.....	63,3	40,9	43,1
• Índice previsión ventas (próx. trim.)*** .....	58,0	53,7	63,0
• Índice previsión precios (a 6 meses)*** .....	68,3	56,3	62,7
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	607	919	1.124
MERCADO PROTEGIDO	2000	2000	2001
	1 <sup>er</sup> trimestre	4 <sup>o</sup> trimestre	1 <sup>er</sup> trimestre
<b>1. VIVIENDA NUEVA</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas en venta. Total CAPV .....	2.310	3.158	2.296
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Total CAPV.....	122	133	139
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Vitoria .....	108	125	182
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Donostia .....	157	--	--
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Bilbao.....	121	145	133
<b>2. VIVIENDA EN ALQUILER</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas .....	302	387	606
• Renta/mes *-CAPV .....	33	30	30
• Renta/mes *-Vitoria.....	34	26	28
• Renta/mes *-Donostia.....	32	37	36
• 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 m<sup>2</sup>.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.



## **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 dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el primer trimestre de 2001, asciende a 13.496 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** suponen el 93%, correspondiendo al **alquiler** el 7% restante. En cifras absolutas los respectivos volúmenes captados ascienden a 12.531 y 965 unidades.
- ρ Atendiendo al **régimen** de protección de las viviendas ofertadas, se comprueba que las protegidas absorben un 22% (2.902) frente al 78% (10.594) que absorben las libres. Sin embargo, estos pesos relativos se ven drásticamente modificados al considerar de manera diferenciada el mercado en venta y el de alquiler ya que en este último caso las protegidas aglutinan el 63% de la oferta detectada mientras que sólo suponen el 18% del mercado de viviendas en venta.
- ρ En lo que respecta al reparto del total de viviendas en venta según su condición nueva o usada, se observa el predominio de la oferta de **segunda mano** (57%, 7.114 viviendas) sobre la de la **nueva construcción** (43%, 5.417 viviendas), a diferencia del pasado trimestre. A su vez, las viviendas nuevas se reparten en 3.121 (58%) libres y 2.296 (42%) protegidas.
- ρ En la oferta captada en alquiler, las viviendas de nueva construcción corresponden íntegramente al régimen protegido (606 unidades), mientras que todas las libres provienen de particulares (359 unidades).
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado hace un año (primer trimestre de 2000) registra un incremento del 30%. Este resultado se explica por el fuerte incremento observado en el mercado libre en venta, tanto de vivienda nueva como usada (que experimentan un incremento del 47%) y, también, en el mercado protegido en alquiler, cuyo volumen se duplica. Por el contrario, se constata una contracción de la oferta protegida en venta y, también, del alquiler libre.



- p El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en el primer trimestre de 2001 asciende a 1.279 unidades, cifra inferior al valor correspondiente a hace un año pero, sobre todo, a la obtenida en el trimestre pasado, que supuso, eso sí, el máximo de la presente serie estadística (2.675 nuevas viviendas).

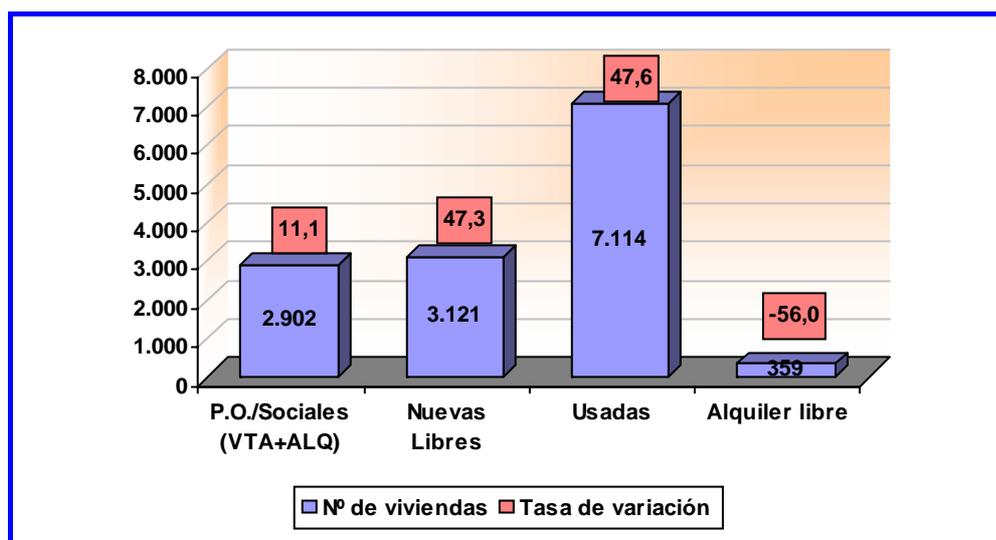
**Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV**

	TOTAL	VENTA					ALQUILER*
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O./Sociales	Libres		
1994 <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
2000 <i>Media</i>	12.463	11.448	5.613	2.477	3.136	5.836	1.015
2000 <i>I</i>	10.367	9.249	4.429	2.310	2.119	4.820	1.118
<i>II</i>	12.559	11.469	5.625	2.594	3.031	5.844	1.090
<i>III</i>	11.545	10.555	4.824	1.844	2.980	5.731	990
<i>IV</i>	15.381	14.520	7.573	3.158	4.415	6.947	861
2001 <i>I</i>	13.496	12.531	5.417	2.296	3.121	7.114	965

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001

**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 asciende a 384.000 ptas./m<sup>2</sup> en el primer trimestre de 2001. Las libres nuevas se sitúan en 357.000 ptas./m<sup>2</sup> mientras que el precio de las de segunda mano<sup>2</sup> alcanza las 396.000 ptas./m<sup>2</sup>.
- ρ Las tasas de variación de los precios de las viviendas nuevas libres y usadas, respecto de hace un año son, respectivamente, del 23% y 7%. Ello supone, fundamentalmente, una clara ratificación del debilitamiento progresivo en el ritmo de crecimiento de precios de la vivienda usada, que ya venía registrándose en los últimos trimestres. La vivienda nueva, en cambio, vuelve a acusar un aumento importante tras las últimas observaciones trimestrales de ascenso más atenuado.
- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio (364.000 ptas./ m<sup>2</sup> útil) muy similar al del agregado total de la oferta nueva libre pero un 25% más cara que la oferta captada por vez primera hace un año.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** se cifra en 139.000 ptas./m<sup>2</sup>; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 160.000 (144.000 hace un año) y de 86.000 ptas./m<sup>2</sup>. (91.000 en I-00).
- ρ Las **protegidas incorporadas por vez primera** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan, a su vez, un valor medio de 141.000 ptas./m<sup>2</sup> útil.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**<sup>3</sup> en este trimestre es de 328.000 ptas./ m<sup>2</sup>, esto es, un 8% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre.

---

<sup>2</sup> Ténganse en cuenta dos aspectos importantes a la hora de interpretar este dato: 1) se trata de precios solicitados desde la oferta, por lo que, generalmente, estarán por encima del precio efectivo pagado por la demanda tras la negociación entre las partes y 2) las tres capitales vascas concentran una proporción muy importante de este tipo de oferta: 65%.

<sup>3</sup> Ver Introducción donde se explica el concepto de la "vivienda-tipo".



**Cuadro 2.2. Evolución del precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas en venta en la CAPV\***

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	215	107	211	185	221
1995	Media	231	117	249	209	225
1996	Media	237	116	250	206	233
1997	Media	237	117	246	193	234
1998	Media	243	106	248	206	242
1999	Media	295	117	261	237	313
2000	Media	361	125	306	260	389
2000	I	345	122	291	262	369
	II	362	123	297	234	395
	III	369	121	322	258	393
	IV	367	133	314	285	400
2001	I	384	139	357	328	396

(\*) Miles de ptas./m<sup>2</sup>.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

**Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas según tipo**

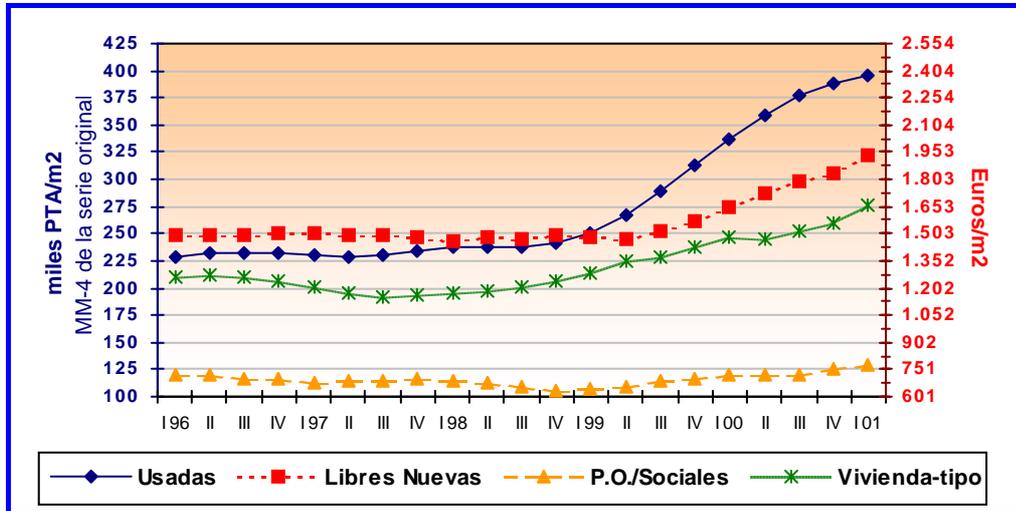
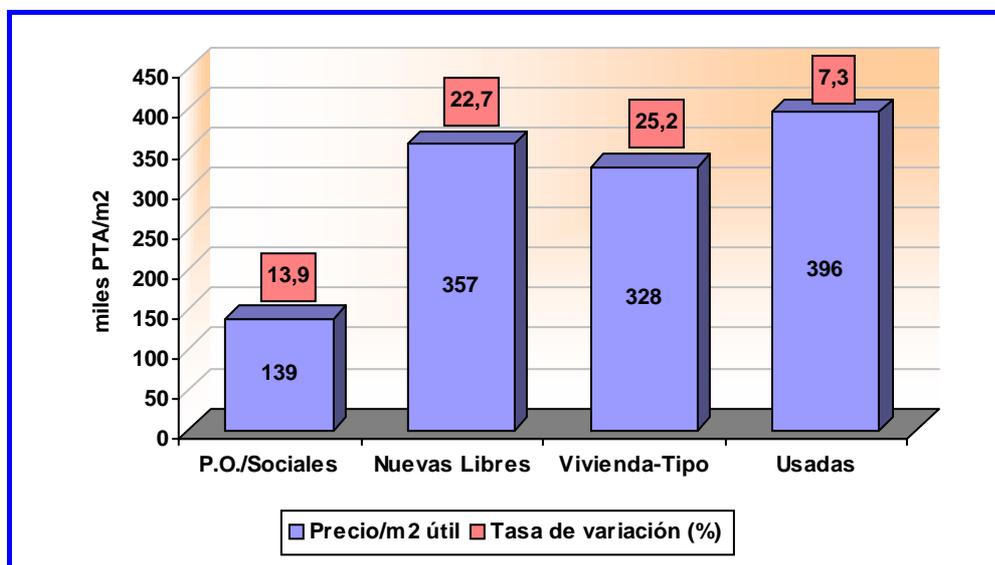


Gráfico 2.3. Precios por m<sup>2</sup> útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



- ρ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 32,8 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 10,4 millones en el protegido (P.O. y sociales). Las viviendas nuevas libres en venta presentan un precio medio de 31,9 millones de pesetas mientras que el promedio obtenido para las usadas<sup>4</sup> es de 33,2 millones de pesetas.
- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en la CAPV es de 102.000 pesetas mensuales (97.000 hace un año).

<sup>4</sup> Véase el pie de página número 2.



**Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV**

		TOTAL VIVIENDA LIBRE <sup>(***)</sup>	VIVIENDA NUEVA <sup>(*)</sup>		VIVIENDA USADA <sup>(*)</sup>	VIVIENDA ALQUILER LIBRE <sup>(**)</sup>
			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
2000	Media	31,0	9,3	26,8	33,3	99
2000	I	29,8	9,3	26,2	31,4	97
	II	30,7	9,0	25,6	33,3	97
	III	31,4	8,8	27,6	33,4	102
	IV	32,1	10,1	27,6	34,9	99
2001	I	32,8	10,4	31,9	33,2	102

(\*) 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 2001.



### **3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA**



### 3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

#### 3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

##### 3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta<sup>5</sup>

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta del primer trimestre de 2001 asciende a 190 (40 promociones más que hace un año), integrando un total de 8.771 viviendas; de este total de promociones, 62 han sido detectadas por vez primera en este trimestre (64 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 2.714 viviendas (31% del total).
- ρ Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 145 (103 hace un año), las de protección oficial son 26 (25 hace un año) y las sociales 19 (22 hace un año).
- ρ Globalmente, el **tamaño medio** de la promoción es de 46 viviendas; en las que corresponden a algún régimen de protección se eleva hasta 64 viviendas/promoción mientras que en las libres se cifra en 40 como promedio. Las promociones libres *captadas por vez primera en este trimestre* son algo más pequeñas que el promedio agregado (35 viviendas/promoción).
- ρ Las promociones de menos de 16 viviendas suponen el 19% del total de las libres y el 16% de las protegidas.

---

<sup>5</sup> 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.

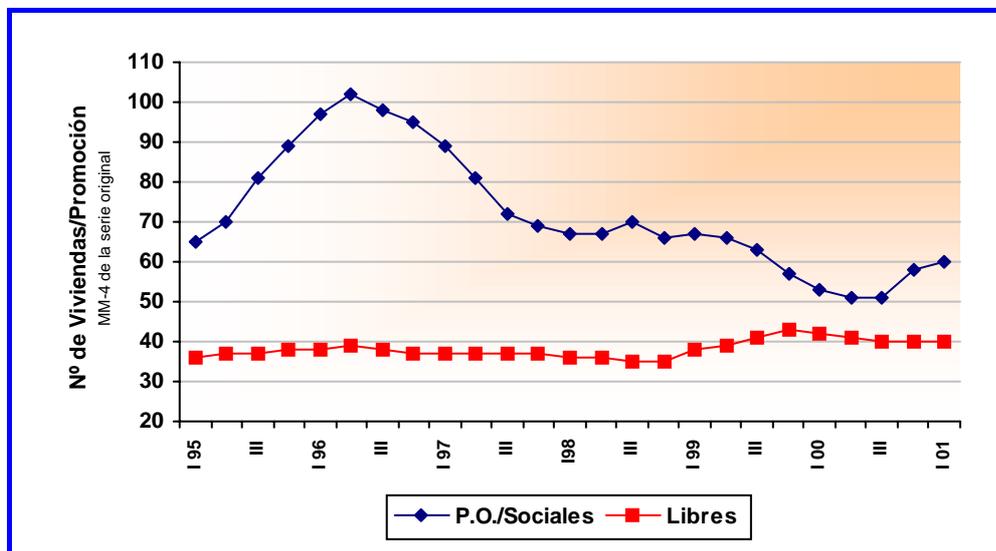


**Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores**

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones .....	190	62
Libres .....	145	43
P.O./Sociales .....	45	19
Nº viv. incluidas en las promociones....	8.771	2.714
Libres .....	5.869	1.496
P.O./Sociales .....	2.902	1.218
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	46	44
Libres .....	40	35
P.O./Sociales .....	64	64
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas .....	28	8
16-35 viviendas .....	52	20
> 35 viviendas .....	65	15
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas .....	7	2
16-35 viviendas .....	12	5
> 35 viviendas .....	26	12

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

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



p En lo referente al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *lujo* representa el 7% del total de promociones (todas ellas de régimen libre), el 44% corresponden a un estándar *alto* (todas libres) y el 49% restante reciben la cali-



ficación de *normal* (contando ambos regímenes con un peso relativo prácticamente idéntico).

### 3.1.2. Evolución de las ventas

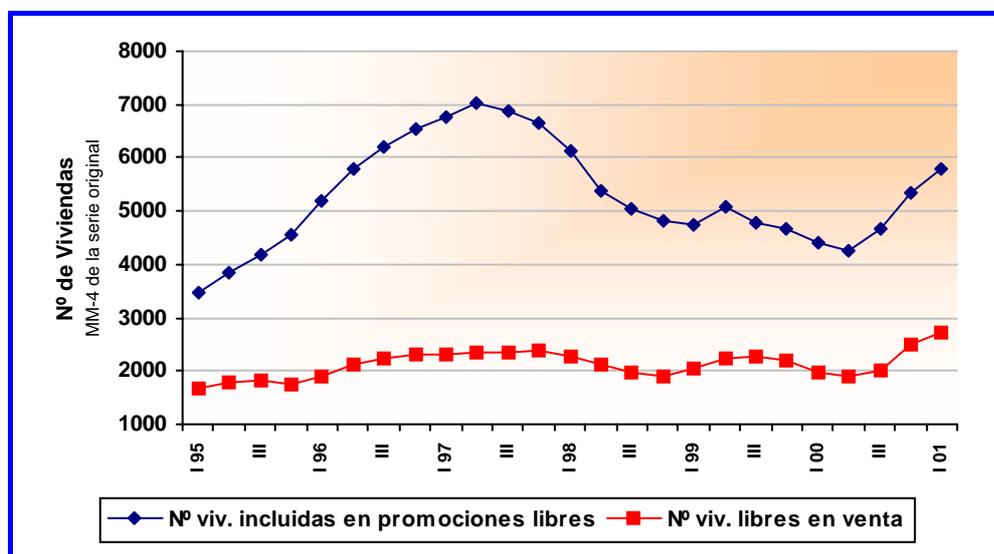
- ρ Centrando la atención en las **promociones libres**, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** refleja que, del total de viviendas incluidas en las mismas, el 42% está en venta (40% hace un año), el 58% está vendido.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas libres *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.476 unidades (1.605 en I-2000). De este total, el 42% 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 en el periodo de los tres primeros meses de 2001, se habría vendido un 60% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado.
- ρ En este sentido, la cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en este primer trimestre del año en curso es 2,5 veces mayor que la estimada para el mismo trimestre de 2000, siendo, eso sí, el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 54% superior al de hace un año<sup>6</sup>. Estos datos parecen reflejar un rápido proceso de venta de las numerosas viviendas nuevas puestas en el mercado durante los últimos meses.

---

<sup>6</sup> 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 número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número 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 oferta s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10
	III	45,3	-27,9	21,9	7
	IV	31,4	-20,8	120,5	12
2001	I	59,7	155,3	54,3	5

(\*) : Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

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

		<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>VIVIENDAS EN VENTA</b>	<b>%VIV. EN VENTA S/TOTAL</b>
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
2000	Media	5.330	2.499	46,9
2000	I	4.058	1.605	39,6
	II	5.267	2.544	48,3
	III	5.381	2.256	41,9
	IV	6.612	3.590	54,3
2001	I	5.869	2.476	42,2

(\*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

### 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 2001, es de 5.417. El 88% de estas viviendas ha sido captado a partir de la encuesta efectuada entre promotores mientras que el 12% restante proviene de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ **El reparto por Territorios** es el siguiente: Bizkaia absorbe el 52% de la oferta, Álava el 17% y Gipuzkoa concentra el 31% restante.
- ρ El reparto de las viviendas nuevas en venta según el **régimen de la promoción** es el siguiente: 58% libres, 28% de protección oficial y 14% las sociales.
- ρ El volumen de viviendas nuevas en venta se incrementa en un 22% respecto de la cifra obtenida hace un año. Ahora bien, bajo este resultado global subyacen dos evoluciones divergentes según el régimen de protección: el segmento libre experimenta una fuerte expansión en su oferta (+47%) mientras que el protegido registra una ligera contracción (-0,6%).
- ρ Por Territorios, en la comparación de resultados con el primer trimestre de 2000, destaca el drástico incremento en el volumen de la oferta alavesa de viviendas libres; dicho incremento se localiza fundamentalmente en la capital y



los municipios de su área de influencia, ámbitos en los que la oferta del año precedente resultaba irrisoria. Gipuzkoa presenta también una oferta mucho más significativa que la observada en I-00 y Bizkaia comparte, así mismo, la evolución al alza pero con mucha menor intensidad<sup>7</sup>.

- ρ En la misma perspectiva anual, se obtiene que el volumen de viviendas protegidas en venta aumenta exclusivamente en el territorio vizcaíno y se contrae en los otros dos. Sin embargo, la evolución trimestral de este tipo de oferta ha sido muy errática<sup>8</sup>.
- 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), se cifra en un 41% (62% hace un año).

**Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Álava.....	932	16,8	105	-77,9	827	156,0
Gipuzkoa .....	1.689	20,6	579	-13,3	1.110	51,4
Bizkaia .....	2.796	25,4	1.612	38,1	1.184	11,4
<b>CAPV.....</b>	<b>5.417</b>	<b>22,3</b>	<b>2.296</b>	<b>-0,6</b>	<b>3.121</b>	<b>47,3</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

- ρ En lo referente a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 63% de las viviendas está *en construcción* y el 35% todavía *en proyecto*, representando sólo un 2% la oferta de viviendas ya *terminadas*.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 16% de las libres son unifamiliares/bifamiliares o adosadas; este porcentaje es nulo en el caso de las promociones protegidas.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 81 m<sup>2</sup> útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 74 m<sup>2</sup> (74 m<sup>2</sup> hace un año) y

<sup>7</sup> Ha de señalarse, no obstante, que comparativamente con el pasado trimestre (IV-00), la oferta de vivienda nueva libre se ha contraído en los tres Territorios de manera muy notable.

<sup>8</sup> Al efectuarse la adjudicación (venta) de todas las viviendas de la promoción al mismo tiempo, la evolución de la oferta resultante suele presentar un perfil muy irregular.



las libres de 88 m<sup>2</sup> (90 m<sup>2</sup> en I-00). Por Territorios, las viviendas nuevas libres presentan un promedio comprendido entre los 90 m<sup>2</sup> (Gipuzkoa) y los 82 m<sup>2</sup> (Álava).

**Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta**

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>TOTAL</b> .....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>TIPOLOGÍA*</b>					
Unif./Bifamiliar .....	0,0	15,8	24,5	15,4	10,0
Colectiva .....	100,0	84,2	75,5	84,6	90,0
<b>SUPERFICIE UTIL</b>					
< 60 m <sup>2</sup> .....	10,9	5,1	3,3	7,3	4,3
61-75 m <sup>2</sup> .....	43,4	19,0	27,2	16,6	15,5
76-90 m <sup>2</sup> .....	45,7	35,0	33,4	33,4	37,5
91-120 m <sup>2</sup> .....	0,0	28,1	23,3	28,6	31,0
> 120 m <sup>2</sup> .....	0,0	12,8	12,8	14,1	11,7
<b>FASE CONSTRUCCION*</b>					
Terminada .....	3,7	1,9	0,0	2,6	2,3
En obra .....	84,0	62,7	39,4	53,5	88,5
En proyecto .....	12,3	35,4	60,6	43,9	9,2

(\*): 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 2001.

**Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta**

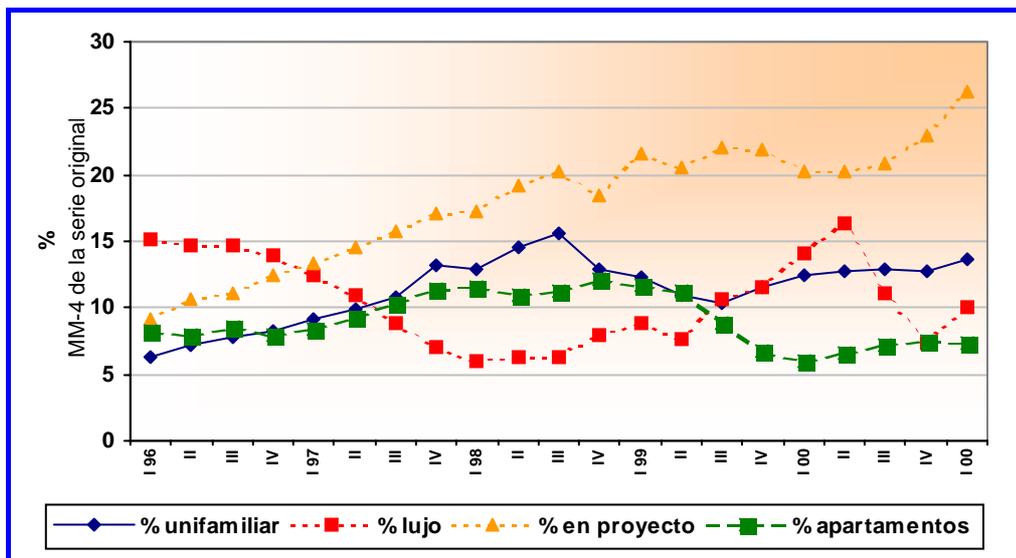
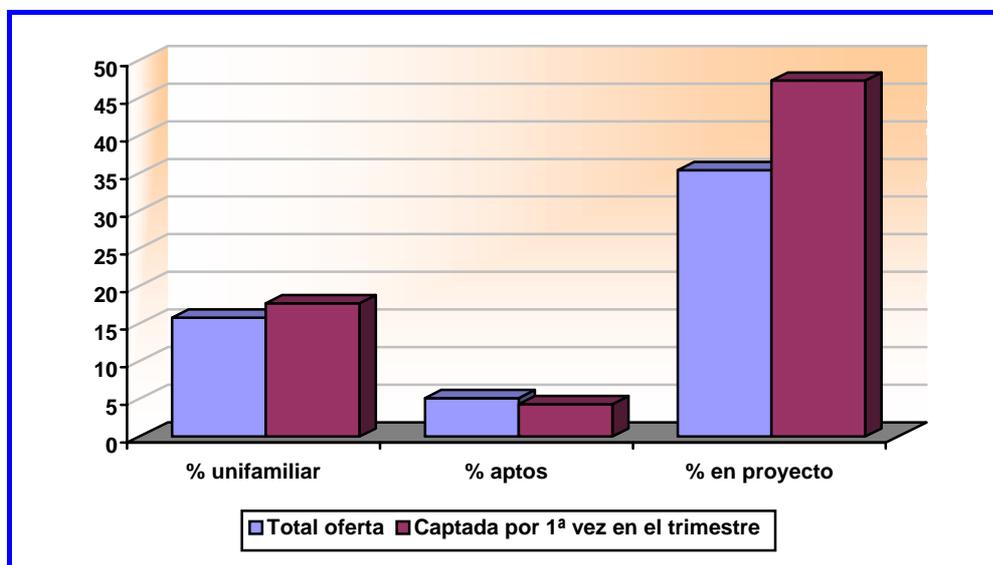


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre



#### 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 357.000 pesetas, es decir, un 23% más que el observado en el primer trimestre de 2000. Continúa, por tanto, la acusada tendencia al aumento de precios en este tipo de viviendas observada desde 1999.
- ρ El precio promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por primera vez en este trimestre**<sup>9</sup> se sitúa en una cifra similar al valor correspondiente a la oferta total: 364.000 ptas./m<sup>2</sup> útil.
- ρ Atendiendo a los niveles de precios obtenidos en el presente trimestre en comparación a los obtenidos hace un año, se constata un encarecimiento muy importante en los tres territorios, particularmente acusado en Alava. A este respecto, ha de notarse, no obstante, que se conjugan dos fenómenos: un mayor precio efectivo de la oferta (muy significativa ahora) captada en el Territorio, especialmente reseñable en la capital, y, además, el fuerte aumento del protagonismo de Vitoria, al absorber más del 60% de la oferta territorial. Los precios

<sup>9</sup> Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



obtenidos son los siguientes: 403.000 ptas./m<sup>2</sup> útil en Gipuzkoa, 342.000 ptas./m<sup>2</sup> útil en Bizkaia y 315.000 ptas./m<sup>2</sup> útil en Alava.

- ρ El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas se sitúa en 139.000 ptas.<sup>10</sup> (+14% respecto del I-00), promedio ponderado de las 160.000 ptas./m<sup>2</sup> correspondientes a las viviendas de protección oficial y las 86.000 ptas./m<sup>2</sup> de las sociales. Por Territorios, los precios de las VPO oscilan entre 182.000 ptas./m<sup>2</sup> (Álava) y 157.000 ptas./m<sup>2</sup> (Gipuzkoa); las viviendas sociales, por su parte, varían entre las 98.000 (Gipuzkoa) y 86.000 ptas./m<sup>2</sup> (Bizkaia).
- 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 m<sup>2</sup>) se cuantifica en 328.000 ptas./m<sup>2</sup> útil, es decir, un 8% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre (357.000).

**Cuadro 3.6. Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles ptas.	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Álava.....	182	71,7	315	45,8
Gipuzkoa.....	154	12,4	403	27,1
Bizkaia.....	130	7,4	342	19,2
<b>CAPV .....</b>	<b>139</b>	<b>13,9</b>	<b>357</b>	<b>22,7</b>

(\*): 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 2001.

<sup>10</sup> Excluidos los anejos.



Gráfico 3.5. Precio por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico

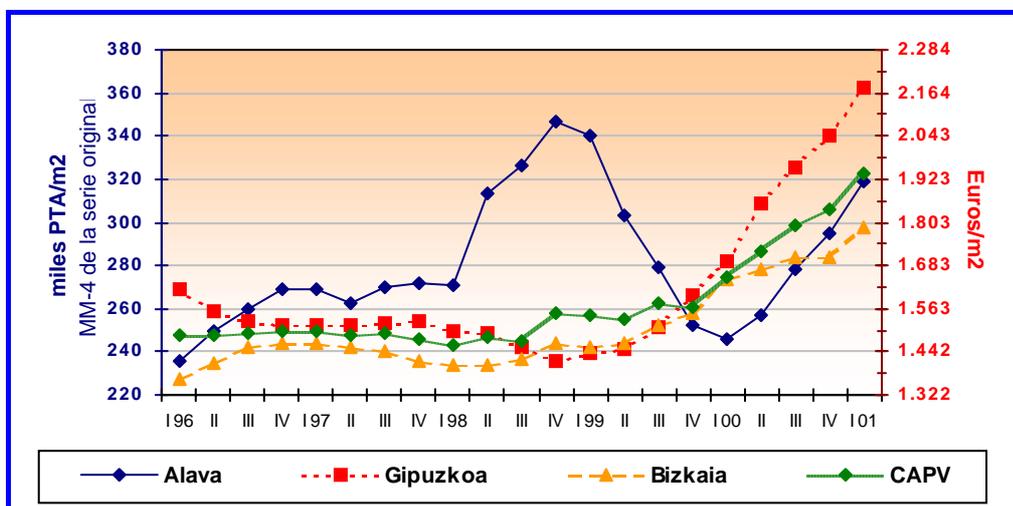
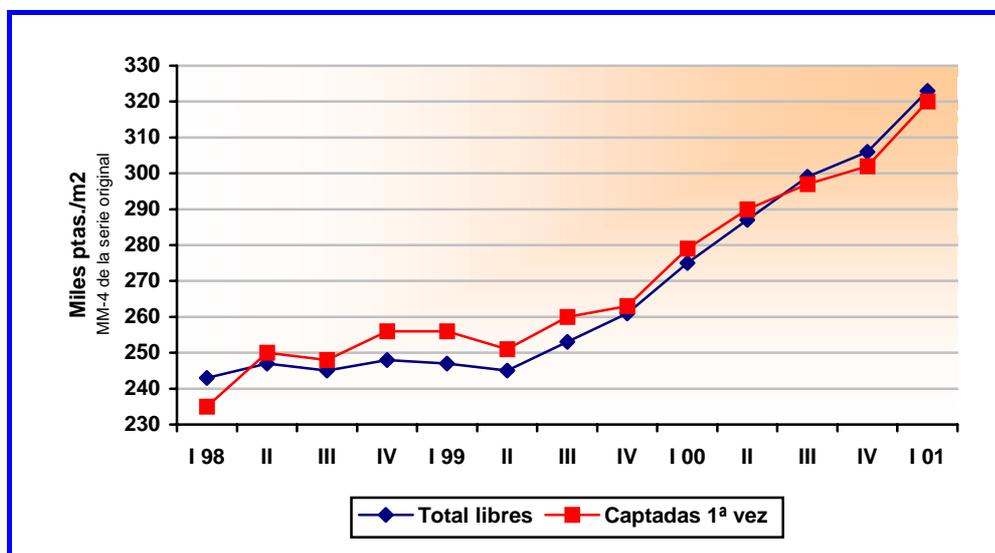


Gráfico 3.6. Evolución del precio m<sup>2</sup> del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



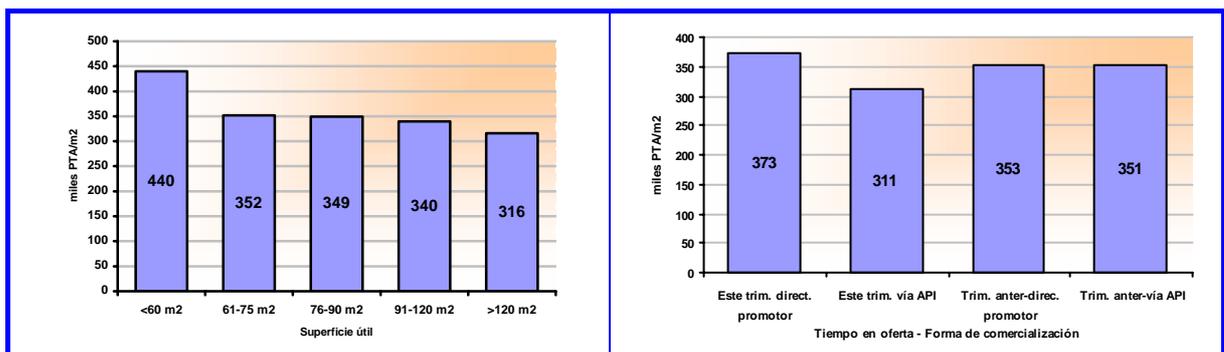


**Cuadro 3.7. Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres según características**

	Miles ptas./ m <sup>2</sup>
<b>TIPO DE EDIFICACION</b>	
Uni/Bifamiliar .....	293
Colectiva.....	357
<b>ACABADO*</b>	
Lujo .....	527
Alto.....	354
Normal .....	186
Bajo .....	
<b>SUPERFICIE UTIL</b>	
< 60 m <sup>2</sup> .....	440
61-75 m <sup>2</sup> .....	352
76-90 m <sup>2</sup> .....	349
91-120 m <sup>2</sup> .....	340
> 120 m <sup>2</sup> .....	316
<b>TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION</b>	
Este trimestre directamente promotor .....	373
Este trimestre-vía APIs .....	311
Trimestres anteriores-directamente promotor.....	353
Trimestres anteriores-vía APIs .....	351
<b>VIVIENDA TIPO</b> .....	328

(\*): 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 2001.

**Gráfico 3.7. Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres según características**



El **precio medio por vivienda nueva libre** asciende a 31,9 millones de pesetas, representando un 22% más que hace un año. Los precios por Territorio varían entre un mínimo de 25,7 millones en Alava y un máximo de 37,9 millones en Gipuzkoa, situándose Bizkaia en un nivel intermedio: 30,3 millones de pesetas.



- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** es de 10,4 millones de pesetas y oscila entre un máximo de 16,4 millones de pesetas en Alava (donde sólo se detectan viviendas de P.O. en venta siendo nulas las sociales y un mínimo de 9,5 millones en Bizkaia (61% VPO y 39% sociales).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Millones ptas.	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Álava.....	16,4	97,6	25,7	42,0
Gipuzkoa.....	12,0	8,1	37,9	29,4
Bizkaia.....	9,5	9,2	30,3	18,8
<b>CAPV.....</b>	<b>10,4</b>	<b>11,8</b>	<b>31,9</b>	<b>21,8</b>

(\*): 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 2001.

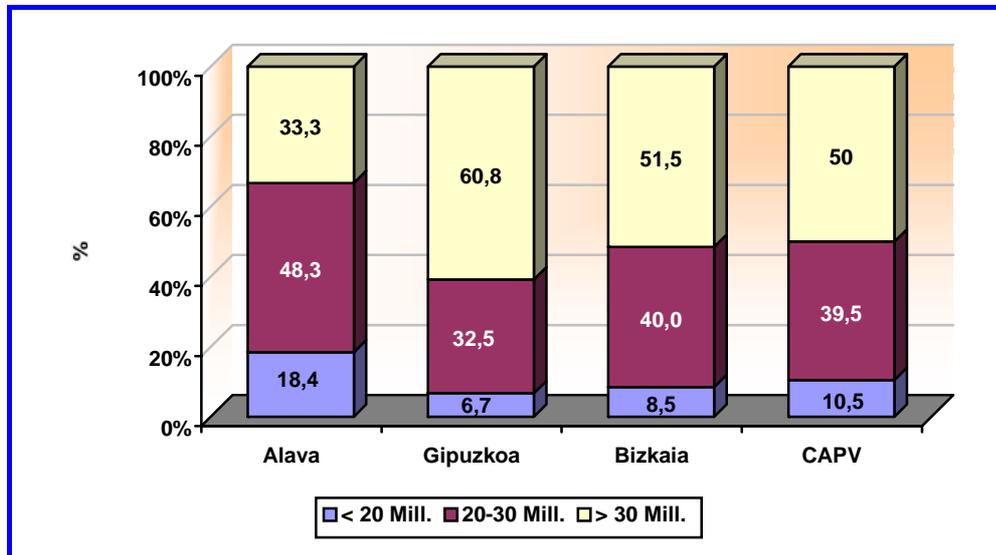
**Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios**

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones .....	30,6	0,0	0,0	0,0	0,0
9 hasta 12 mill.....	36,6	0,3	1,0	0,0	0,0
12 hasta 16 mill.....	30,7	2,0	1,0	2,6	2,2
16 hasta 20 mill.....	2,0	8,2	16,4	4,1	6,3
20 hasta 25 mill.....	0,0	16,6	16,1	15,5	18,1
25 hasta 30 mill.....	0,0	22,9	32,3	17,0	21,9
30 hasta 50 mill.....	0,0	41,8	33,3	46,9	42,9
50 mill. y más .....	0,0	8,2	0,0	13,8	8,6
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

- ρ En cuanto a la **distribución según grandes tramos de precios** de la oferta nueva libre, resulta que el 73% de las viviendas captadas en venta supera los 25 millones de pesetas; este porcentaje era del 55% hace un año. Por Territorios, la proporción de viviendas en venta que sobrepasa dicho precio oscila entre un 66% (Álava) y un 78% (Gipuzkoa). Comparativamente con el resultado del año precedente, los tres ámbitos han participado de un claro desplazamiento de la oferta hacia niveles de precios superiores.

Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libre según intervalos de precios por Territorio



## 3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

### 3.2.1. Cuantificación y características

- ρ El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta efectuada en el primer trimestre de 2000 asciende a 7.114 unidades.
- ρ Este volumen de oferta supone un incremento fortísimo respecto del obtenido hace un año (+48%); los tres Territorios presentan como aspecto común un marcado aumento de las viviendas en venta, fenómeno especialmente acusado en Álava donde se registra una trayectoria de crecimiento sostenida desde 1999.
- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 91 m<sup>2</sup>. Gipuzkoa registra la oferta de mayor tamaño medio, 96 m<sup>2</sup>, en comparación a Álava y Bizkaia: 84 y 88 m<sup>2</sup>, respectivamente.



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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m <sup>2</sup> útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	Miles ptas./m <sup>2</sup>	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Álava.....	2.331	64,5	451	3,7	35,8	14,5
Gipuzkoa .....	1.185	42,8	446	0,7	40,1	13,5
Bizkaia .....	3.598	39,8	345	10,6	29,3	10,1
<b>CAPV.....</b>	<b>7.114</b>	<b>47,6</b>	<b>396</b>	<b>7,3</b>	<b>33,2</b>	<b>5,2</b>

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

**Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta**

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	2,5	1,6	6,2	1,8
Uni/Bifamiliar.....	97,5	98,4	93,8	98,2
Colectiva.....	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>SUPERFICIE UTIL</b>				
< 60 m <sup>2</sup> .....	14,7	16,8	10,9	14,5
61-75 m <sup>2</sup> .....	25,9	28,1	22,4	25,6
76-90 m <sup>2</sup> .....	31,5	34,2	25,5	31,8
91-120 m <sup>2</sup> .....	18,4	13,7	21,8	20,4
> 120 m <sup>2</sup> .....	9,5	7,3	19,4	7,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

### 3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta<sup>11</sup>

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta alcanza las 396.000 pesetas, un 7% más que hace un año (I-00) en una tendencia de ralentización en el ritmo de incremento de precios.
- ρ **Por Territorios**, como viene siendo habitual, Bizkaia se desmarca con un promedio muy inferior (345.000 ptas./m<sup>2</sup>) al observado en los otros dos ámbitos, que presentan valores muy similares: Gipuzkoa (446.000 ptas./m<sup>2</sup>) y Álava (451.000 ptas./m<sup>2</sup>). En términos de evolución, Bizkaia vuelve a diferenciarse al

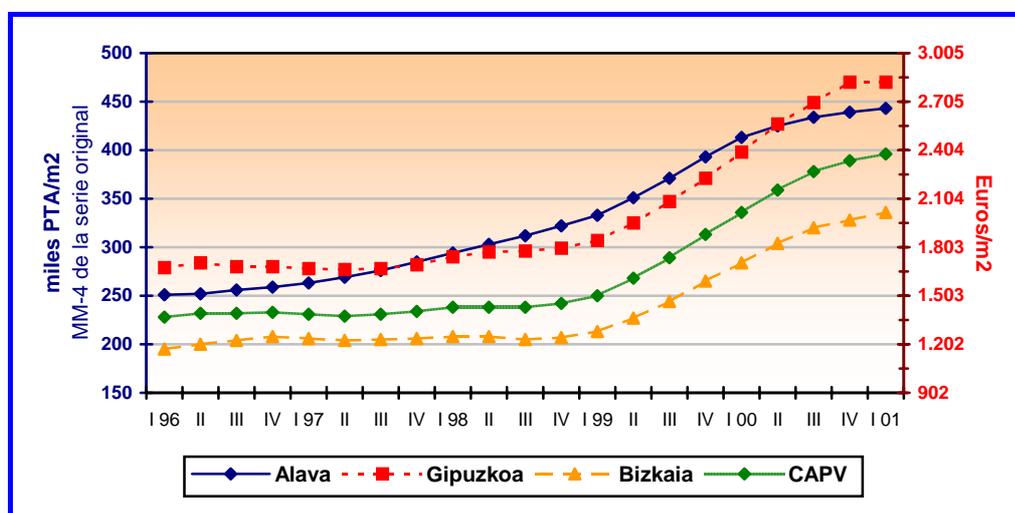
<sup>11</sup> Recuérdese que se tratan de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda a través de una *agencia inmobiliaria*; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes negociadoras y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



registrar un incremento destacable de precios (+11%), sobre todo, en comparación con Álava (+4%) y, especialmente, Gipuzkoa (+1%).

- ρ **El precio medio por vivienda** resultante para la CAPV se cifra en 33,2 millones de pesetas. Gipuzkoa detenta el máximo al superar, ligeramente, los 40 millones de pesetas, prácticamente como hace un año. El promedio alavés se sitúa en los 35,8 millones y el de Bizkaia en 29,3 millones de pesetas (2,4 millones más que hace un año).

**Gráfico 3.9. Precio por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas por Territorios Históricos**



- ρ El reparto según precios de las viviendas usadas en venta que han integrado la muestra en el presente trimestre pone de relieve que tres de cada cuatro superan los 25 millones de pesetas, proporción mayor a la del pasado año. El predominio de viviendas caras persiste en Álava<sup>12</sup> y Gipuzkoa.

<sup>12</sup> Téngase en cuenta, no obstante, la influencia del peso abrumador de la capital (precios más caros) en este Territorio.

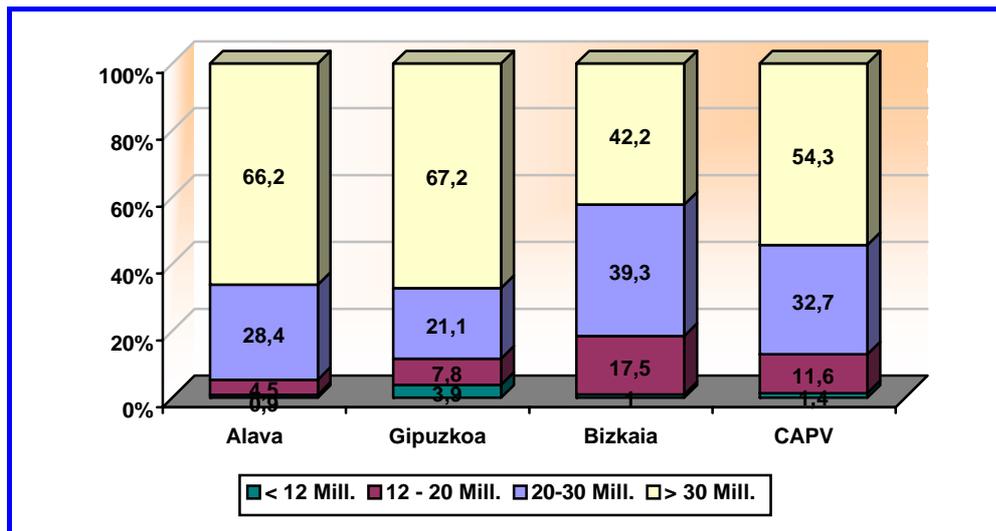


**Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios**

PRECIO	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones .....	0,5	0,3	2,0	0,1
9 hasta 12 mill. ....	0,9	0,6	1,9	0,9
12 hasta 16 mill. ....	2,9	1,4	2,8	4,0
16 hasta 20 mill. ....	8,7	3,1	5,0	13,5
20 hasta 25 mill. ....	12,6	8,9	9,0	16,2
25 hasta 30 mill. ....	20,1	19,5	12,1	23,1
30 hasta 50 mill. ....	37,1	54,4	30,4	28,2
50 mill. y más.....	17,1	11,8	36,9	14,0
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

**Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio**





## 4. VIVIENDAS EN ALQUILER



#### 4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler**, destinadas a residencia principal, detectadas en la encuesta del primer trimestre de 2001, asciende a 965 unidades, de las que 606 (63%) son protegidas de nueva construcción y 359 (37%) son libres (pertenecientes a particulares).
- ρ El volumen de viviendas libres en alquiler captado en esta ocasión es muy inferior al registrado hace ahora un año, evidenciándose el estrechamiento progresivo de este segmento de oferta.
- ρ Las viviendas unifamiliares en alquiler siguen constituyendo una rarísima excepción, prevaleciendo de manera absoluta la **tipología** colectiva (99%).
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se sitúa en 83 m<sup>2</sup> útiles, pero la variabilidad territorial es muy acusada (96 m<sup>2</sup> en Álava y 82 m<sup>2</sup> en Gipuzkoa). La superficie media de las viviendas protegidas, por su parte, se cifra en 75 m<sup>2</sup>, oscilando entre 79 m<sup>2</sup> (Gipuzkoa) y 66 m<sup>2</sup> (Bizkaia).
- ρ La **renta mensual media del mercado libre** aumenta un 5% respecto al primer trimestre de 2001, cifrándose, en promedio, en 102.000 pesetas. En Donostia y Vitoria, los promedios son mucho más altos (143.000 y 126.000 pesetas, respectivamente) mientras que en la capital vizcaína sobrepasan ligeramente las 100.000 pesetas.
- ρ La **renta mensual media del mercado protegido** se cuantifica en 30.000 pesetas. Por territorios, alcanza el mínimo en Bizkaia (23.000 pesetas) y el máximo en Gipuzkoa (36.000 pesetas).

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

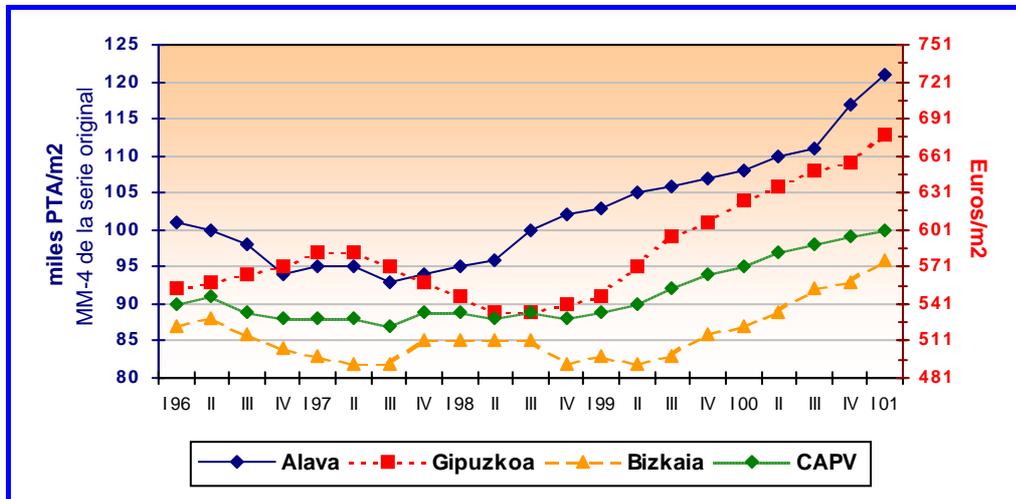
	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava .....	20	-89,3	126	14,5
Gipuzkoa .....	48	-65,5	118	13,5
Bizkaia .....	291	-40,6	98	10,1
<b>CAPV .....</b>	<b>359</b>	<b>-56,0</b>	<b>102</b>	<b>5,2</b>

(\*): 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 2001.



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 (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>SUPERFICIE</b> .....				
< 60 m <sup>2</sup> .....	18,1	5,0	27,1	17,5
61-75 m <sup>2</sup> .....	17,5	5,0	20,8	17,9
76-90 m <sup>2</sup> .....	28,1	60,0	22,9	26,8
91-120 m <sup>2</sup> .....	22,3	15,0	14,6	24,1
> 120 m <sup>2</sup> .....	13,9	15,0	14,6	13,7
<b>RENTA MENSUAL</b> .....				
Hasta 25.000 ptas. ....	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas. ....	0,3	0,0	2,1	0,0
40.001 a 75.000 ptas. ....	15,0	0,0	22,9	14,8
75.001 a 100.000 ptas. .	32,6	20,0	27,1	34,4
Más de 100.000 ptas. ....	52,1	80,0	47,9	50,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.



## 5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS



## 5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

### 5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

#### *a) Número de viviendas ofertadas*

- ρ La elevada magnitud de viviendas nuevas libres en venta registrada en Vitoria constituye el aspecto más significativo, sobre todo, si se compara con la práctica inexistencia de oferta hace un año. El cambio drástico de situación se produjo a mediados del año 2000, localizándose en Lakua el fortísimo incremento de la oferta, cuyo máximo se obtuvo el pasado trimestre (506<sup>13</sup> viviendas en la actualidad y 742 en IV-00). Donostia y Bilbao presentan también una oferta más cuantiosa que la del año precedente aunque respecto del pasado trimestre resulta llamativa la contracción registrada en la capital vizcaina (explicada por la venta efectiva de un importante número de viviendas).
- ρ El resto de municipios que integran las áreas funcionales capitalinas experimentan, también, un crecimiento en su oferta, especialmente agudo en el caso alavés).
- ρ Fuera de las áreas funcionales de las capitales se constatan diferencias territoriales notables: en Álava y Gipuzkoa aumenta la oferta captada y, sin embargo, Bizkaia acusa una contracción importante.
- ρ Los cambios observados en el reparto de la oferta respecto del primer trimestre de 2000 tienen como consecuencia el importante aumento del peso específico de las capitales (34% en I-01 y 15% en I-00) en detrimento de los municipios situados fuera de las áreas capitalinas.

---

<sup>13</sup> De las que 418 están en Lakua (Ver cuadro del Anexo A.4).

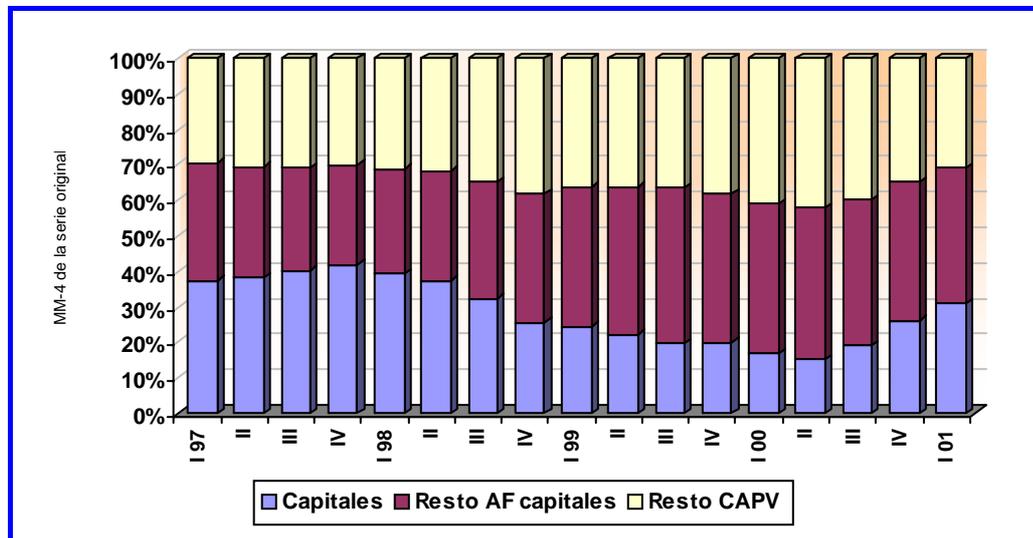


**Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos**

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava .....	827	315	25,7
Gipuzkoa .....	1.110	403	37,9
Bizkaia .....	1.184	342	30,3
<b>CAPV .....</b>	<b>3.121</b>	<b>357</b>	<b>31,9</b>
Vitoria .....	506	344	28,0
Donostia .....	366	529	51,2
Bilbao .....	188	368	34,2
<b>Total capitales .....</b>	<b>1.060</b>	<b>409</b>	<b>36,8</b>
Resto AF. Vitoria .....	131	211	14,6
Resto AF. Donostia .....	368	361	32,7
Resto AF. Bilbao .....	802	347	30,6
<b>Resto AF. Capitales...</b>	<b>1.301</b>	<b>348</b>	<b>30,9</b>
Resto Álava .....	196	231	19,3
Resto Gipuzkoa .....	376	311	28,9
Resto Bizkaia .....	188	287	23,8
<b>Total resto .....</b>	<b>760</b>	<b>285</b>	<b>25,3</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

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





### b) Precios por metro cuadrado

- ρ El precio promedio de Donostia sigue superando la barrera de las 500.000 situándose, más concretamente, en las 529.000, valor muy superior al de hace un año que, sin embargo, está por debajo del registrado en el cuarto trimestre de 2000.
- ρ Vitoria y Bilbao presentan precios mucho más módicos en términos comparativos con la capital donostiarra: rondan las 340.000 ptas./m<sup>2</sup> en el primer caso y las 370.000 en el segundo. Ahora bien, desde el punto de vista evolutivo también participan de un incremento muy significativo respecto de I-00 y, en el caso de Bilbao, también respecto del trimestre pasado.
- ρ El resto de municipios que integran las áreas capitalinas presentan un precio medio global de 348.0000 ptas./m<sup>2</sup> (+15% respecto de I-00); muy por debajo de este promedio se sitúan, sin embargo, los precios observados en el ámbito de influencia de Vitoria (211.000 ptas./m<sup>2</sup>), que, por cierto, es donde el aumento de precios es menos acusado (no llega al +6%).
- ρ Fuera de las áreas capitalinas, el promedio resultante se cifra en 285.000 ptas./m<sup>2</sup> (+9% en comparación al I-00).

**Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos**

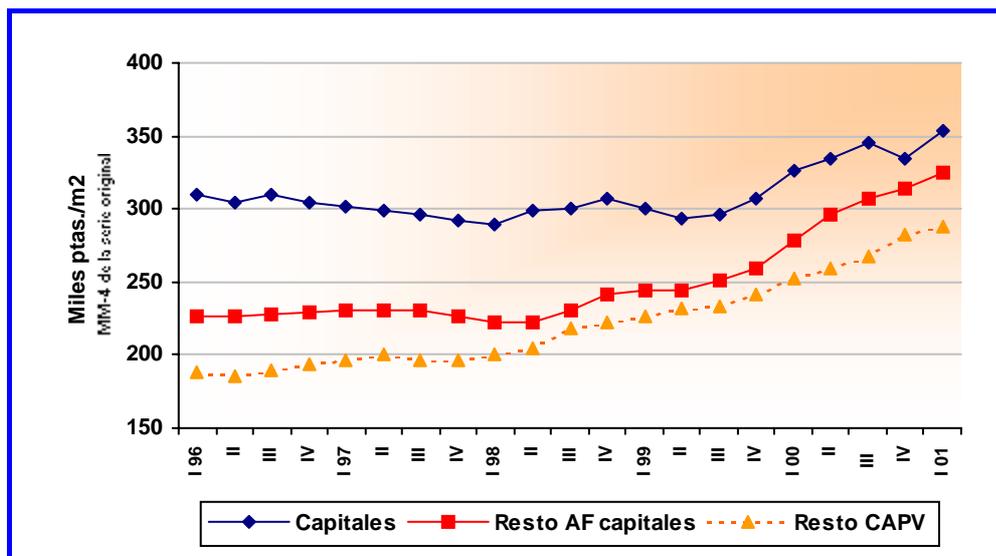
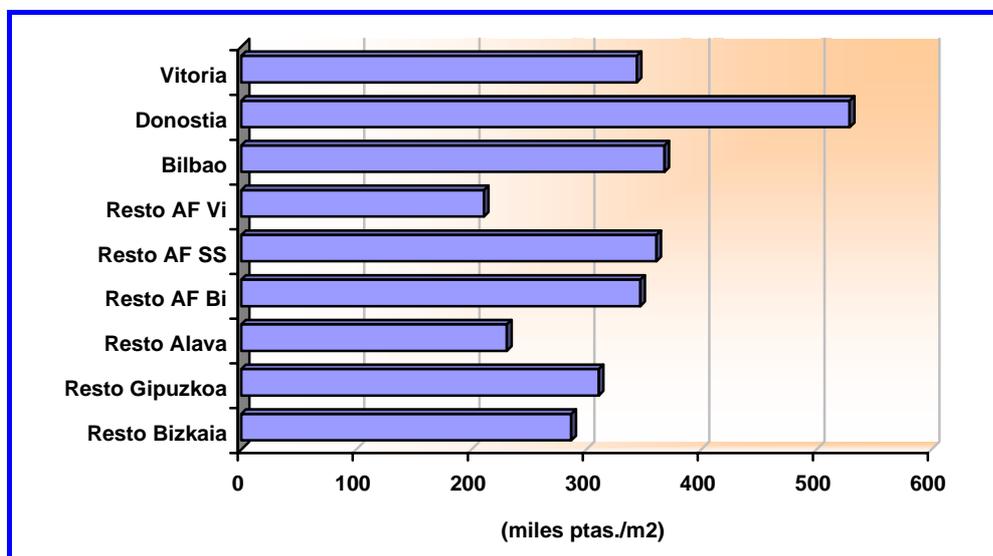


Gráfico 5.3. Precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



**c) Precios por vivienda**

- ρ El precio medio de la vivienda nueva libre en las capitales vascas alcanza los 36,8 millones de pesetas (28,4 millones en I-00), reflejándose, también, en este indicador la, ya observada, enorme superioridad de precios de Donostia (51 millones de pesetas) respecto de Vitoria (28 millones) y Bilbao (34 millones).
- ρ En el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas, el precio medio por vivienda se cifra en 30,9 millones de pesetas (26,5 millones hace un año), marcando Vitoria la nota de diferenciación (15 millones de pesetas de promedio).
- ρ En el resto de los Territorios la media es de 25,3 millones por vivienda nueva libre, oscilando entre un máximo de 28,9 millones en Gipuzkoa y 19,3 millones en Álava.



## 5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

### a) *Número de viviendas*

- ρ Las capitales con una oferta de 1.240 viviendas aglutinan una de cada dos viviendas protegidas en venta en la CAPV en el primer trimestre de 2001; el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas absorbe un 34% (778 viviendas), y, por último, el 12% restante se localiza fuera de ellas (278 viviendas).
- ρ Atendiendo al régimen de protección, se obtiene que la concentración en las capitales y en sus áreas de influencia prevalece en el segmento de Viviendas Sociales en comparación a las de Protección Oficial, con mayor presencia fuera de dichos ámbitos.

### b) *Precios por metro cuadrado*<sup>14</sup>

- ρ En las capitales, el precio por metro cuadrado de las VPO se sitúa en 162.000 ptas., variando entre las 160.000 ptas/m<sup>2</sup> de Bilbao y las 182.000 ptas/m<sup>2</sup> de Vitoria. En los municipios de las áreas capitalinas el promedio asciende a 159.000 y a 152.000 ptas/m<sup>2</sup> fuera de ellas.
- ρ El precio medio por metro cuadrado de las viviendas sociales en Bilbao, única capital con este tipo de oferta en la actualidad, se establece en 84.000 ptas., en su área de influencia en 87.000 ptas. y fuera de las áreas capitalinas (Gipuzkoa y Bizkaia) alcanza las 103.000 ptas.

### c) *Precios por vivienda*<sup>15</sup>

- ρ El precio medio de la VPO en las capitales vascas alcanza los 12,1 millones de pesetas, aunque el intervalo de variación es muy amplio (16,4 en Vitoria y 11,5 en Bilbao). En el resto de municipios que componen las áreas capitalinas, el promedio obtiene un valor muy similar y homogéneo, 12,4 millones de pesetas y se cifra en 12,9 millones de pesetas en el espacio ajeno a las áreas de

---

<sup>14</sup> Se trata de precios sin incluir anejos.

<sup>15</sup> Se trata de precios sin incluir anejos.



las capitales, aunque en este último caso con una fuerte variabilidad territorial.

- ρ El precio de las viviendas sociales en Bilbao se sitúa en los 5,3 millones de pesetas, en su área de influencia en 6,4 millones. El resto de promociones presentan un valor medio de 7,7 millones de pesetas.

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

	Nº de viviendas			Precio/m <sup>2</sup>			Precio/vivienda		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	105	105	0	182	182	0	16,4	16,4	-
Gipuzkoa.....	579	552	27	154	157	98	12,0	12,2	7,4
Bizkaia.....	1.612	980	632	130	159	86	9,5	11,9	5,8
<b>CAPV.....</b>	<b>2.296</b>	<b>1.637</b>	<b>659</b>	<b>139</b>	<b>160</b>	<b>86</b>	<b>10,4</b>	<b>12,3</b>	<b>5,8</b>
Vitoria.....	105	105	0	182	182	0	16,4	16,4	-
Donostia.....	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Bilbao.....	1.135	743	392	133	160	84	9,3	11,5	5,3
<b>Total capitales.....</b>	<b>1.240</b>	<b>848</b>	<b>392</b>	<b>137</b>	<b>162</b>	<b>84</b>	<b>9,9</b>	<b>12,1</b>	<b>5,3</b>
Resto AF. Vitoria.....	0	0	0	-	-	-	-	-	-
Resto AF. Donostia.....	506	506	0	159	159	-	12,4	12,4	-
Resto AF. Bilbao.....	272	56	216	102	162	87	7,6	12,2	6,4
<b>Resto AF. Capitales...</b>	<b>778</b>	<b>562</b>	<b>216</b>	<b>139</b>	<b>159</b>	<b>87</b>	<b>10,7</b>	<b>12,4</b>	<b>6,4</b>
Resto Álava.....	77	77	0	139	139	-	12,4	12,4	-
Resto Gipuzkoa.....	73	46	27	117	129	98	8,9	9,7	7,4
Resto Bizkaia.....	128	104	24	160	172	110	13,4	14,6	7,9
<b>Total resto.....</b>	<b>278</b>	<b>227</b>	<b>51</b>	<b>143</b>	<b>152</b>	<b>103</b>	<b>11,9</b>	<b>12,9</b>	<b>7,7</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

### 5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

#### a) Número de viviendas

- ρ El volumen de viviendas usadas en venta en las capitales vascas, captadas mediante encuesta a APIs, alcanza la cifra de 4.618 (65% del total); el incremento registrado en las capitales en este tipo de oferta, respecto del primer trimestre de 2000, es más agudo que el observado a nivel global, para la CAPV, siendo de particular intensidad en Vitoria y Bilbao, aunque también es muy importante en Donostia.



- ρ El resto de los ámbitos analizados participa también de aumentos muy significativos en su oferta.

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

	<b>NUMERO VIVIENDAS</b>	<b>PRECIO/ m<sup>2</sup> útil (Miles ptas.)</b>	<b>PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)</b>
Álava .....	2.331	451	35,8
Gipuzkoa .....	1.185	446	40,1
Bizkaia .....	3.598	345	29,3
<b>CAPV.....</b>	<b>7.114</b>	<b>396</b>	<b>33,2</b>
Vitoria.....	2.221	458	36,5
Donostia.....	733	545	50,1
Bilbao .....	1.664	385	33,1
<b>Total capitales.....</b>	<b>4.618</b>	<b>445</b>	<b>37,3</b>
Resto AF. Vitoria.....	51	292	22,4
Resto AF. Donostia .....	241	306	27,0
Resto AF. Bilbao .....	1.802	312	26,0
<b>Resto AF. Capitales .....</b>	<b>2.094</b>	<b>311</b>	<b>26,1</b>
Resto Álava .....	59	214	14,2
Resto Gipuzkoa .....	211	265	21,4
Resto Bizkaia .....	132	276	24,2
<b>Total resto.....</b>	<b>402</b>	<b>261</b>	<b>21,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

**b) Precios por metro cuadrado**

- ρ El valor máximo sigue correspondiendo a Donostia (545.000 ptas./m<sup>2</sup>) pero su evolución respecto a hace un año apunta a un mantenimiento, incluso con tendencia a la baja (tasa de variación anual del -0,7%). Vitoria le sigue en el ranking con un promedio de 458.000 ptas./m<sup>2</sup> y su variación también alude a una cierta contención (+4% respecto de I-00). Por último, Bilbao mantiene el precio medio más asequible pero, en cambio, registra el incremento de precios más significativo (+22%) en comparación a I-00. Esta trayectoria de precios se traduce en una, todavía muy acusada, pero menor dispersión de valores promedio.
- ρ En las áreas funcionales capitalinas, excluidas las capitales, es subrayable el descenso, aunque muy ligero, del precio medio de los municipios situados en la zona de influencia de Bilbao.
- ρ En el resto del ámbito geográfico vasco, es decir, en municipios ajenos a las áreas de las capitales, los precios medios aumentan un 13%, cifrándose en términos absolutos en 261.000 ptas./m<sup>2</sup>).

### c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio unitario de vivienda usada obtenido en las capitales es de 37,3 millones; detallando más los resultados se evidencia la fuerte heterogeneidad ya observada en términos de precio por metro cuadrado: Donostia supera los 50 millones de pesetas y Vitoria y Bilbao presentan unos promedios de 36 y 33 millones de pesetas, respectivamente.
- ρ En el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas el precio de la vivienda usada se cifra en unos 26,1 millones de pesetas.
- ρ En el ámbito ajeno a las áreas de las capitales, la media desciende hasta los 21,2 millones de pesetas.

**Gráfico 5.4. Precios por m<sup>2</sup> de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico**

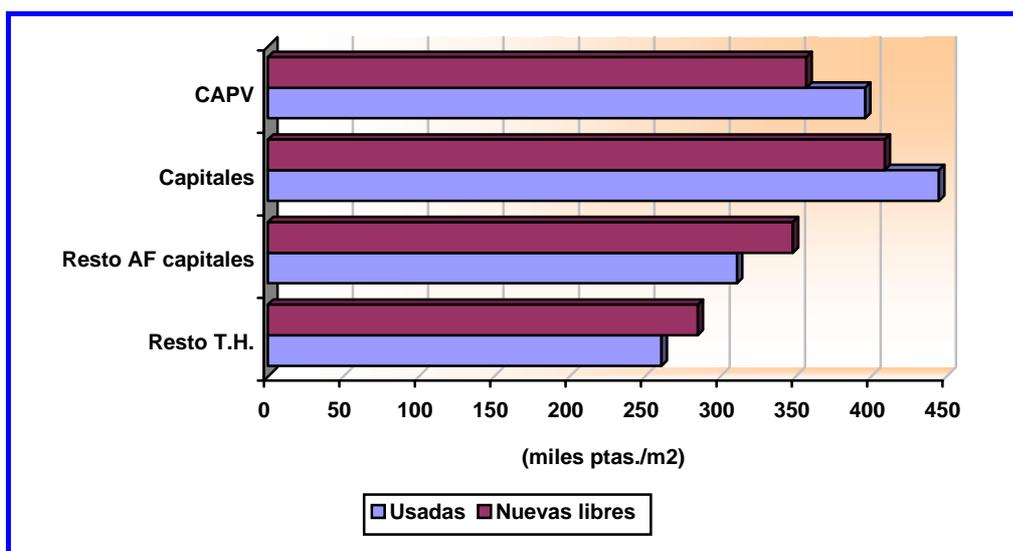




Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas por ámbito geográfico

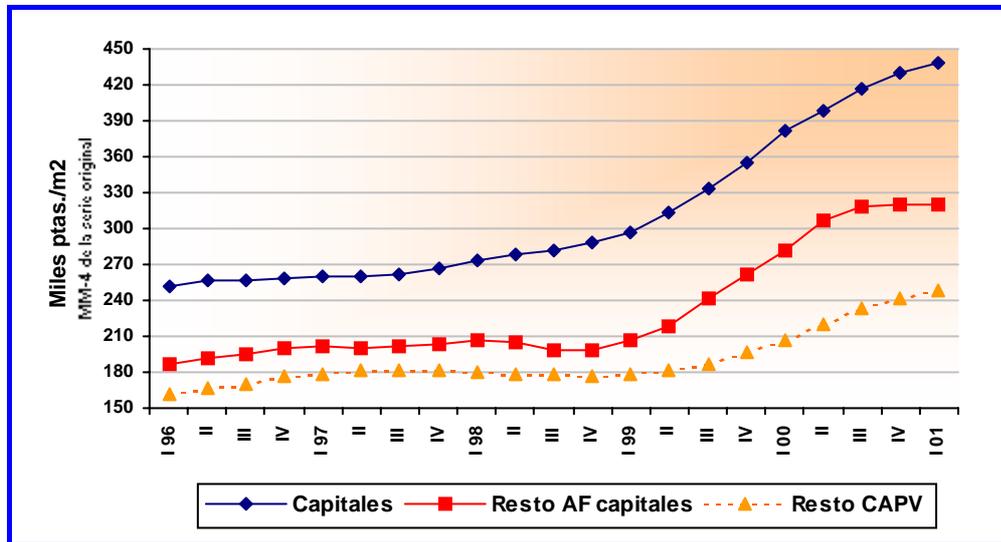
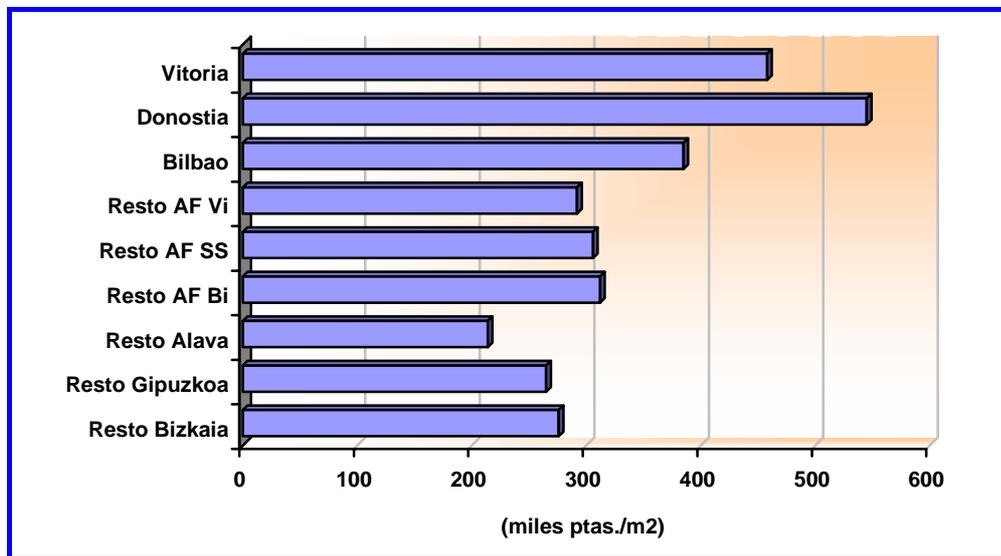


Gráfico 5.6. Precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico





#### 5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

##### a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas libres detectadas en oferta de alquiler en las capitales vascas se cifra en 212 unidades, un 59% del total de la CAPV. Desde el punto de vista evolutivo, se constata una contracción muy acusada en las tres capitales.

##### b) Rentas mensuales

- ρ La renta media de la oferta de alquiler libre, detectada en el primer trimestre de 2001, en las capitales se sitúa en 110.000 pesetas/mes. Las tres capitales registran un incremento en el precio del alquiler libre respecto de I-00.
- ρ Al margen de las capitales, la oferta detectada sólo resulta significativa en el área de Bilbao, donde la renta media alcanza las 97.000 pesetas mensuales.

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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
Álava.....	20	126
Gipuzkoa .....	48	118
Bizkaia .....	291	98
<b>CAPV.....</b>	<b>359</b>	<b>102</b>
Vitoria .....	19	126
Donostia .....	33	143
Bilbao.....	160	102
<b>Total capitales.....</b>	<b>212</b>	<b>110</b>
Resto AF. Vitoria.....	1	
Resto AF. Donostia.....	-	
Resto AF. Bilbao .....	118	97
<b>Resto AF. Capitales.....</b>	<b>119</b>	<b>97</b>
Resto Álava.....		
Resto Gipuzkoa.....	15	66
Resto Bizkaia.....	13	62
<b>Total resto.....</b>	<b>28</b>	<b>64</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.



## 5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

### *a) Número de viviendas*

- ρ Las capitales concentran 541 viviendas en alquiler protegido, es decir, el 89% de las detectadas en el presente trimestre (405 en Vitoria y 136 en Donostia).
- ρ Atendiendo a las dos modalidades de protección, se constata que fuera de las capitales sólo se cuenta con la existencia de viviendas sociales en alquiler (65 viviendas).

### *b) Rentas mensuales*

- ρ En las capitales, las rentas de las viviendas de protección oficial oscilan fuertemente (55.000 ptas.-24.000 ptas.), correspondiendo el valor máximo a la capital guipuzcoana; fuera de las capitales las rentas observadas son mucho más homogéneas.
- ρ Las sociales presentan una variabilidad mucho menor (mínimo 23.000 y máximo 30.000 pesetas/mes)



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

	Nº de viviendas			Renta mensual (miles ptas.)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	428	56	372	28	24	29
Gipuzkoa .....	136	32	104	36	55	30
Bizkaia .....	42	0	42	23	-	23
<b>CAPV.....</b>	<b>606</b>	<b>88</b>	<b>518</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>29</b>
Vitoria .....	405	56	349	28	24	29
Donostia .....	136	32	104	36	55	30
Bilbao.....	0	0	0	-	-	-
<b>Total capitales .....</b>	<b>541</b>	<b>88</b>	<b>453</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>29</b>
Resto AF. Vitoria .....	0	0	0	-	-	-
Resto AF. Donostia.....	0	0	0	-	-	-
Resto AF. Bilbao .....	42	0	42	23	-	23
<b>Resto AF. Capitales...</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>23</b>	-	<b>23</b>
Resto Álava.....	23	0	23	28	-	28
Resto Gipuzkoa.....	0	0	0	-	-	-
Resto Bizkaia.....	0	0	0	-	-	-
<b>Total resto .....</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>28</b>	-	<b>28</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.



## 6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



## 6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

### 6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ En el primer trimestre de 2001 son 7.313 los **garajes ofertados**, lo que supone un incremento del 31% respecto al mismo trimestre del pasado año. Es la oferta en régimen de alquiler la que experimenta una mayor expansión como se viene observando en los últimos trimestres.
- ρ Por **Territorios Históricos**, en los tres se produce un aumento de la oferta pero mucho más significativo en Gipuzkoa y Bizkaia (+33% y +39%) en comparación a Álava (+6%). Atendiendo sólo al régimen de venta, se constata, no obstante, una disminución del número de garajes ofertados en Alava<sup>16</sup>.
- ρ Los **precios de venta** de los garajes, por su parte, experimentan una importante subida, situándose en los 2,1 millones de pesetas de promedio (+17% respecto de I-00); el mayor crecimiento corresponde al territorio de Alava (+47%), en consonancia con el menor número de garajes en venta registrado. Gipuzkoa sigue siendo el territorio con los precios más elevados (2,5 millones de promedio), y Bizkaia es donde menos variación acusan los precios (1,7 millones),
- ρ La **renta de alquiler** de los garajes se reduce de forma significativa (-20%), cifrándose en promedio en 8.000 pesetas/mes.

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

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Álava .....	661	2.204	47,0	353	5	-50,0
Gipuzkoa .....	2.853	2.502	17,2	216	9	12,5
Bizkaia .....	3.073	1.653	8,4	157	11	0,0
<b>CAPV.....</b>	<b>6.587</b>	<b>2.076</b>	<b>17,1</b>	<b>726</b>	<b>8</b>	<b>-20,0</b>

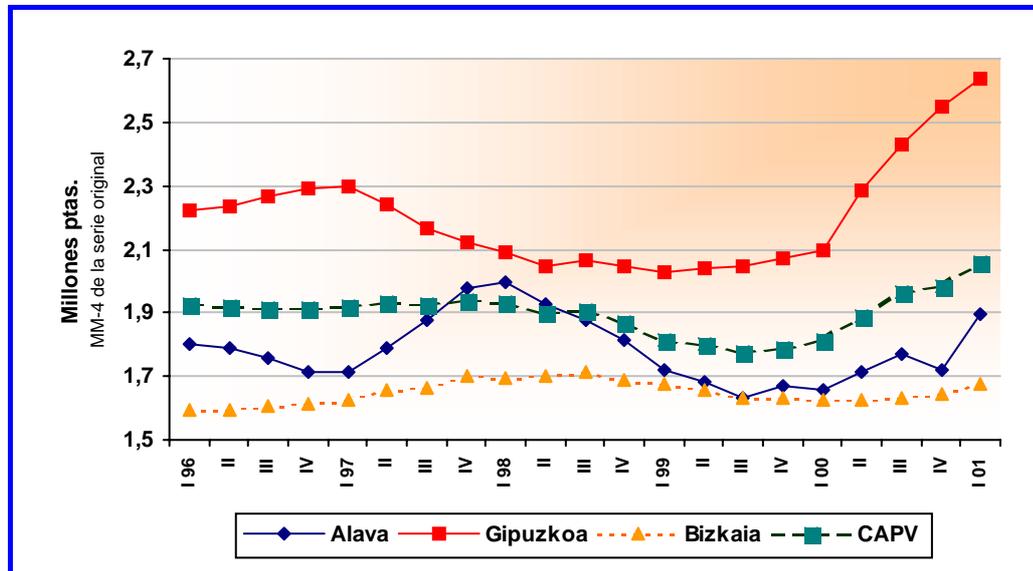
(\*): Variación de los precios y rentas respecto al mismo trimestre del año anterior.

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

<sup>16</sup> Resultado que resulta sorprendente dado el importante incremento constatado en el volumen de viviendas en venta en este Territorio.



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



## 6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- ρ El **número de trasteros en oferta** en la CAPV se sitúa en 4.209, de los que el 8% son ofertados en la modalidad de alquiler.
- ρ El **precio medio** por metro cuadrado de los trasteros en venta en la CAPV es de 76.000 pesetas, siendo Alava el territorio que se desmarca con los mayores precios (123.000 pesetas por metro cuadrado).
- ρ La oferta de **alquiler** de trasteros presenta una renta mensual media de 6.000 pesetas.



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

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/ m <sup>2</sup> Miles Ptas.	Nº	Renta/mes Miles Ptas.
Alava .....	413	123	309	5
Gipuzkoa .....	1.061	76	0	10
Bizkaia .....	2.383	67	43	-
<b>CAPV .....</b>	<b>3.857</b>	<b>76</b>	<b>352</b>	<b>6</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

### 6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ La **oferta total de locales** en el conjunto de la CAPV sufre una disminución del 12% respecto al primer trimestre de 2000, alcanzando los 6.055 locales.
- ρ Por **Territorios Históricos**, este descenso queda reflejado en Alava y Bizkaia (-24% en ambos territorios), pero no así en Gipuzkoa donde la oferta de locales crece, fuertemente además, tanto en la modalidad de venta, como en la de alquiler.
- ρ El **precio medio de los locales** en venta asciende a 283.000 pesetas por metro cuadrado (+9% respecto de I-00) en la CAPV. En las capitales el precio medio alcanza las 325.000 pesetas, oscilando entre un máximo de 370.000 pesetas (Bilbao) y un mínimo de 297.000 (Vitoria).
- ρ La **renta mensual** de los locales en alquiler se cifra en las 153.000 pesetas. En las capitales, dicho valor asciende a 192.000 pesetas/mes.

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

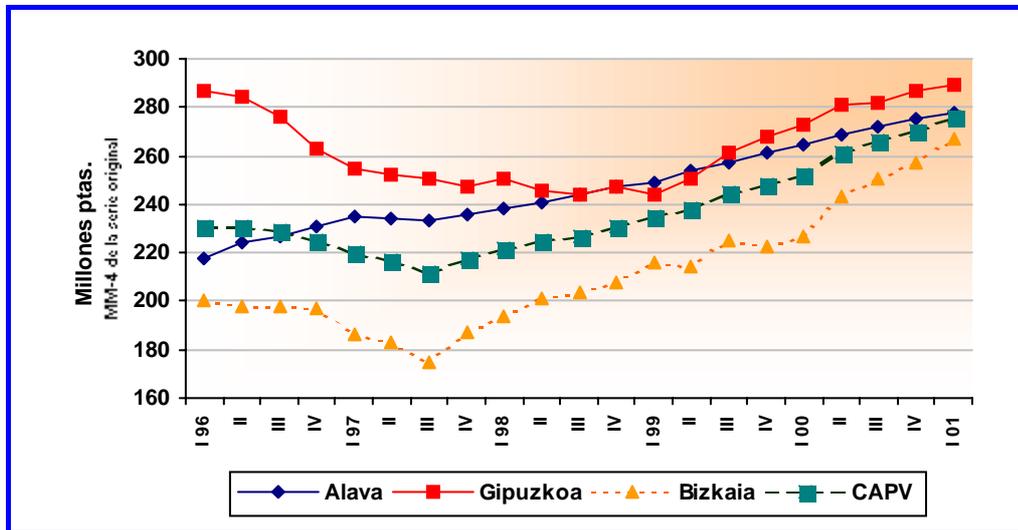
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m <sup>2</sup>		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Álava .....	1.397	281	4,1	761	149	0,7
Gipuzkoa .....	1.099	283	2,9	609	182	-5,2
Bizkaia .....	1.290	284	16,4	899	136	14,3
<b>CAPV .....</b>	<b>3.786</b>	<b>283</b>	<b>8,8</b>	<b>2.269</b>	<b>153</b>	<b>8,5</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.



Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de los locales por Territorio Histórico





## **7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO**



## **7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO**

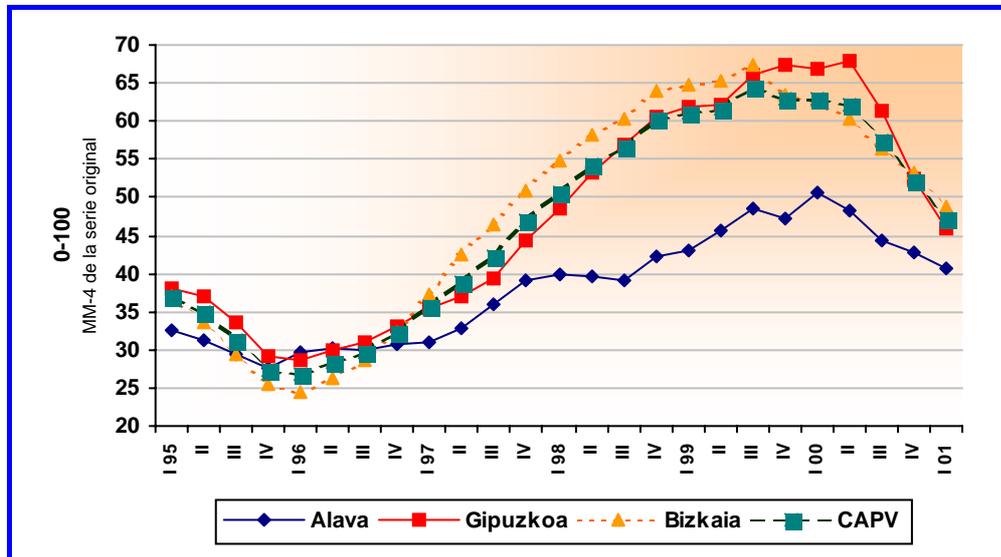
### **7.1. DINÁMICA ACTUAL**

#### **7.1.1. Calificación de la situación del mercado**

- ρ El índice de dinamismo del mercado de vivienda, que sintetiza la opinión expresada por los operadores inmobiliarios se sitúa en 43 puntos sobre 100, con lo que cabe hablar de una cierta contención, de la que participan, además, los tres Territorios Históricos. La situación respecto de hace ahora un año evidencia un descenso significativo en el grado de optimismo expresado respecto de la coyuntura inmobiliaria.
- ρ Esta percepción es compartida tanto por el colectivo de promotores en referencia al mercado de vivienda nueva (50%), como por el de APIs en referencia, sobre todo, al de usada (36%), aunque estos últimos, como es habitual, se siguen manifestando más rotundos en la apreciación de la ralentización del mercado en comparación con los promotores.
- ρ Por Territorios, la valoración de los APIs da un resultado muy homogéneo, gracias a la notable recuperación de la puntuación observada entre los alaveses, habitualmente muy por debajo de la de sus homólogos de Gipuzkoa y Bizkaia. En cuanto a los promotores, destaca nuevamente Álava por presentar la opinión más positiva respecto al mercado (61% frente a 43% de Gipuzkoa y 52% de Bizkaia).



Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)





**Cuadro 7.1. Índices de dinamismo\* del mercado inmobiliario según promotores y APIs**

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
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
2000	Media anual	59,8	60,3	57,2	60,7
2000	I	68,7	75,0	65,6	68,2
	II	62,6	53,6	66,7	61,6
	III	55,0	45,5	52,0	60,4
	IV	52,8	67,2	44,3	52,6
2001	I	50,4	61,4	43,1	51,7
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
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
2000	Media anual	44,6	25,0	47,8	45,8
2000	I	57,8	37,5	62,7	57,7
	II	51,4	22,9	59,3	50,4
	III	40,2	22,9	43,1	41,1
	IV	29,0	16,7	26,0	33,9
2001	I	35,8	35,4	32,5	38,5
<b>TOTAL MERCADO</b>					
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
2000	Media anual	52,2	42,7	52,5	53,3
2000	I	63,3	56,3	64,2	62,9
	II	57,0	38,3	63,0	56,0
	III	47,6	34,2	47,6	50,8
	IV	40,9	42,0	35,2	43,3
2001	I	43,1	48,4	37,8	45,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

### 7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ Los indicadores relativos a la evolución de las ventas ponen, también, de manifiesto un escenario más favorable a los promotores que a los APIs.



- p Por Territorios, Gipuzkoa es el que presenta la situación más contenida, registrándose, incluso, un relativo retroceso en virtud de lo expresado por los promotores. La evolución opuesta se constata en Álava y Bizkaia que reflejan unos resultados más positivos tanto en comparación a hace un año como respecto del pasado trimestre; particularmente llamativa es la mejora en la percepción registrada entre los Apis alaveses.

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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
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
2000	Media anual	43,9	46,6	46,7	40,2
2000	I	50,0	45,0	60,0	41,9
	II	49,5	50,0	46,5	51,9
	III	30,1	35,7	30,2	29,1
	IV	46,1	55,6	50,0	37,8
2001	I	49,5	53,3	42,9	55,3
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
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
2000	Media anual	33,1	19,8	37,0	32,5
2000	I	43,2	29,2	46,1	43,5
	II	34,0	12,5	40,2	33,1
	III	24,4	29,2	29,4	19,4
	IV	30,8	8,3	32,4	33,9
2001	I	38,4	37,5	37,0	39,7

(\*): 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 2001.

- p Los ritmos y plazos de venta de viviendas facilitados por los operadores inmobiliarios encuestados reflejan la mencionada situación de mantenimiento. En el caso de los promotores el número medio de viviendas nuevas vendidas por mes (4,7) es similar al registrado el pasado trimestre (4,5 viv./mes) y al que se viene observando en los últimos dos años. En el caso de los APIs, el plazo medio de venta de las viviendas usadas también continúa situándose en un



nivel muy similar al de periodos anteriores (2,5 meses) pero muy por debajo del observado en el periodo 1994-96.

- ρ El ritmo más acelerado de ventas corresponde a los promotores alaveses<sup>17</sup>. Los valores obtenidos entre los APIs no muestran diferencias por territorios.

**Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas**

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
<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>	4,4	6,8	3,7	4,6
1999	<i>Media anual</i>	4,8	7,3	3,8	5,0
2000	<i>Media anual</i>	4,4	8,5	3,2	4,3
2000	<i>I</i>	5,0	8,7	3,3	5,5
	<i>II</i>	3,9	8,0	3,7	3,4
	<i>III</i>	4,0	7,0	3,1	4,5
	<i>IV</i>	4,5	10,2	2,8	3,9
2001	<i>I</i>	4,7	8,3	3,3	4,9
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
<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>	2,3	1,7	2,2	2,4
1999	<i>Media anual</i>	2,1	1,8	1,9	2,3
2000	<i>Media anual</i>	2,3	2,3	2,2	2,4
2000	<i>I</i>	2,1	2,6	2,0	2,1
	<i>II</i>	2,2	1,8	2,0	2,4
	<i>III</i>	2,2	2,4	2,0	2,4
	<i>IV</i>	2,7	2,5	2,8	2,7
2001	<i>I</i>	2,5	2,5	2,5	2,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

### 7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ En la línea de lo ya constatado en el pasado trimestre, los operadores inmobiliarios no atribuyen un rol de reactivación del mercado a ninguno de los facto-

<sup>17</sup> Téngase en cuenta el importante volumen de viviendas puesto a la venta en los últimos tiempos.



res que inciden en la dinámica de la vivienda. Los precios del suelo y su disponibilidad siguen siendo los factores más limitativos.

- ρ El coste de las hipotecas y la situación económica, hasta hace poco factores positivos con mayor impacto en la coyuntura expansiva del mercado, obtienen también en el presente trimestre valores negativos, aunque con una mejoría respecto a IV-00, sobre todo en lo que concierne al crédito hipotecario, probablemente por no haberse materializado expectativas existentes de incremento de tipos.
- ρ No se constata ninguna diferencia reseñable del resto de factores observados respecto al trimestre anterior.

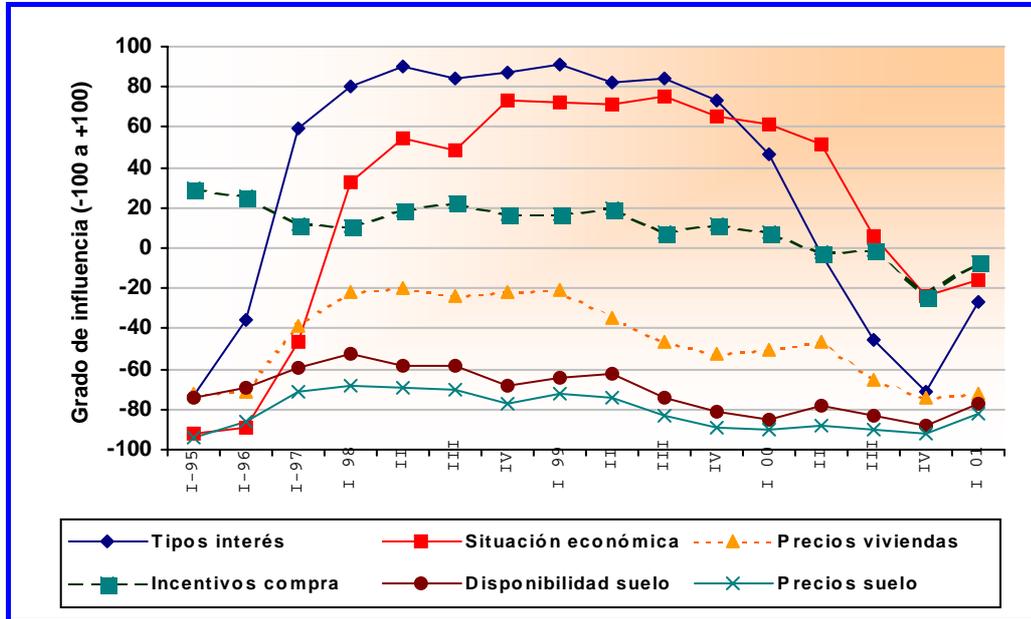
**Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado**

	2000-IV	2001-I
Coste hipotecario .....	-71	-27
Situación económica.....	-24	-16
Precios de las viviendas .....	-74	-72
Ayuda a incentivos a la compra.....	-24	-7
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-28	-15
Disponibilidad de suelo .....	-88	-77
Precios de suelo.....	-92	-82
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-38	-35

(\*): 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 2001.

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 se sitúan en niveles de bastante incremento, reflejando un ligero crecimiento en las expectativas ya que el 67% apuntado por los promotores es superior al valor obtenido en IV-00 (60%) que era el mismo que reflejaba la situación del primer trimestre del pasado año. El incremento previsto por los agentes inmobiliarios es aún más destacable (índice de 60 frente al 48 del cuarto trimestre de 2000).
- ρ Por Territorios, es en Bizkaia donde las previsiones son más favorables con un ascenso de 16 puntos respecto de IV-00, tanto para promotores como para APIs. En Álava y Gipuzkoa las perspectivas, más estables, son también optimistas, especialmente entre los promotores.

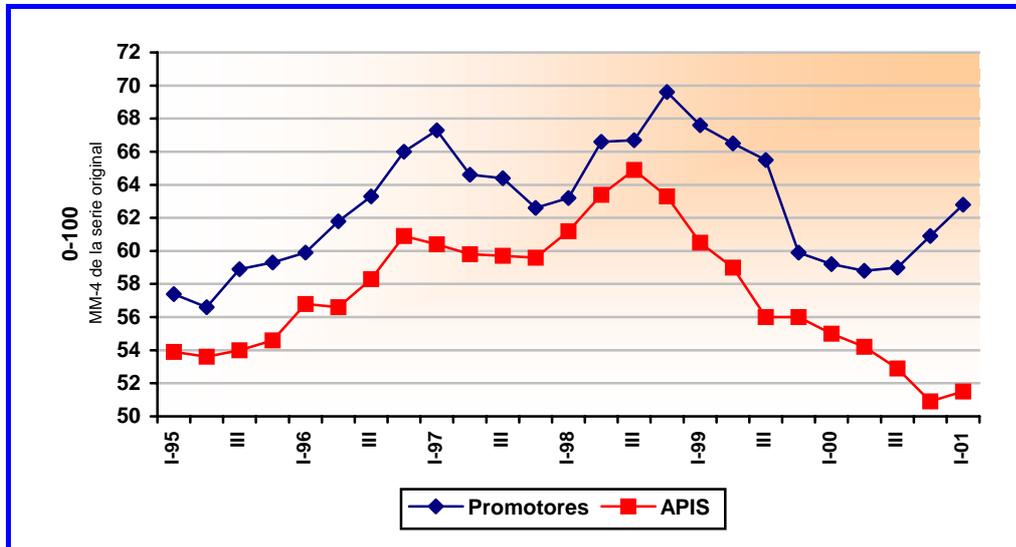


**Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas\* en el próximo trimestre según promotores y APIs**

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
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
2000	Media anual	60,9	63,7	64,5	56,6
2000	I	59,2	55,0	63,3	56,5
	II	54,4	68,8	58,1	49,0
	III	70,4	64,3	72,9	68,6
	IV	59,7	66,7	63,6	52,4
2001	I	66,8	63,3	66,7	68,4
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
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
2000	Media anual	50,9	46,9	49,3	53,0
2000	I	56,8	50,0	54,9	59,7
	II	36,4	37,5	38,2	34,7
	III	62,8	50,0	58,8	68,5
	IV	47,6	50,0	45,1	49,2
2001	I	59,2	54,2	53,0	65,1

(\*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).  
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas



### 7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ La previsión de evolución de precios apunta a un aumento que parece más claro en el caso de la vivienda nueva de Bizkaia a juzgar por lo manifestado por los promotores que operan en este Territorio.
- ρ Los APIs manifiestan una moderación algo mayor en cuanto a las perspectivas de crecimiento de precios, sobre todo, en comparación a los resultados obtenidos hace un año (índice 72 en I-00 frente a 61 en I-01).
- ρ Bizkaia vuelve a mostrar las expectativas de mayor aumento de precios. En el extremo opuesto, y, sobre todo, a un año vista, son los agentes inmobiliarios alaveses los que obtienen el índice más bajo, ya que sus opiniones se traducen, incluso, en una previsión de retroceso en el precio de las viviendas usadas (índice 42).



**Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(\*) en el plazo de seis meses según promotores y APIs**

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
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
2000	Media anual	62,4	61,9	58,0	66,2
2000	I	64,1	65,0	56,7	71,0
	II	65,0	68,8	58,1	70,2
	III	62,8	50,0	61,5	66,3
	IV	57,8	63,9	55,7	57,3
2001	I	64,2	63,3	57,1	72,4
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
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
2000	Media anual	62,4	53,1	61,3	65,2
2000	I	72,4	75,0	67,6	75,8
	II	64,4	54,2	58,8	71,0
	III	58,0	45,8	61,8	57,3
	IV	54,8	37,5	56,9	56,5
2001	I	61,2	50,0	56,0	67,5

(\*): 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 2001.



**Cuadro 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(\*) a un año vista según promotores y APIs**

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
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
2000	Media anual	66,5	71,4	60,5	70,1
2000	I	67,6	70,0	63,3	71,0
	II	69,4	75,0	61,6	75,0
	III	64,8	57,1	61,5	69,8
	IV	64,1	83,3	55,7	64,6
2001	I	66,8	63,3	59,5	76,3
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
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
2000	Media anual	62,2	54,2	57,4	67,8
2000	I	70,4	66,7	65,7	75,0
	II	66,8	54,2	52,9	80,6
	III	57,6	41,7	60,8	58,1
	IV	54,0	54,2	50,0	57,3
2001	I	62,8	41,7	60,0	69,0

(\*): 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 2001.

### 7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ La proporción de promotores consultados (con vivienda en oferta en el primer trimestre de 2001) que tiene intención de poner en el mercado *nuevas* promociones de vivienda en el próximo trimestre es el 20%, cifra muy similar a la obtenida en IV-00 (19%), pero que supone una importante contracción respecto al valor reflejado el mismo trimestre del pasado año (30%). Por Territorios Históricos hay que destacar el bajo valor obtenido por Bizkaia (11%), más aún si se tiene en cuenta que el pasado trimestre presentaba el índice más alto (25%) de los observados en los tres ámbitos geográficos.
- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores encuestados prevén poner en el mercado asciende a 1.124 unidades, volumen superior al del pa-



sado trimestre (919 viviendas) pero que casi duplica el obtenido hace un año (607 viviendas). La distribución territorial de dichas viviendas es la siguiente: Bizkaia 47%, Gipuzkoa 42% y Alava 11%.

- p Las viviendas protegidas que los promotores encuestados prevén poner en oferta en el próximo trimestre se cifran en 467 unidades. El reparto territorial pone de manifiesto la polarización de las previsiones en Gipuzkoa ya que absorbe el 70% del total.

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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
1994	Media anual	25	35	22	23
1995	Media anual	22	26	29	15
1996	Media anual	15	13	14	17
1997	Media anual	17	18	15	18
1998	Media anual	26	36	23	26
1999	Media anual	23	17	23	26
2000	Media anual	24	32	18	27
2000	I	30	39	22	33
	II	25	43	18	26
	III	21	27	18	23
	IV	19	17	15	25
2001	I	20	23	26	11

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.



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



## A.1. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	69	255	19,9
Beasain-Zumarraga	133	301	26,7
Bilbao Metropolitano	990	351	31,4
Donostia-San Sebastián	734	444	41,9
Durango	64	284	24,1
Eibar	42	227	21,7
Gernika-Markina	5	365	34,4
Igorre	8	261	20,1
Laguardia	39	220	17,6
Llodio	157	231	19,4
Arrasate-Bergara	42	352	36,6
Mungia	42	443	38,0
Tolosa	30	279	21,5
Vitoria-Gasteiz	637	338	27,4
Zarautz-Azpeitia	129	330	30,8
<b>TOTAL</b>	<b>3.121</b>	<b>357</b>	<b>31,9</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2001.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	15	227	18,7
Beasain-Zumarraga	74	216	17,3
Bilbao Metropolitano	3.466	348	29,5
Donostia-San Sebastián	974	487	44,4
Durango	52	282	24,8
Eibar	20	292	22,2
Gernika-Markina	56	281	25,5
Igorre	-	-	-
Laguardia	49	213	13,4
Llodio	10	221	17,9
Arrasate-Bergara	24	330	26,3
Mungia	9	300	22,5
Tolosa	29	267	19,1
Vitoria-Gasteiz	2.272	457	36,4
Zarautz-Azpeitia	64	290	25,0
<b>TOTAL</b>	<b>7.114</b>	<b>396</b>	<b>33,2</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2001.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	-	-
Beasain-Zumarraga	3	47
Bilbao Metropolitano	278	100
Donostia-San Sebastián	33	143
Durango	1	70
Eibar	2	53
Gernika-Markina	11	61
Igorre	-	-
Laguardia	-	-
Llodio	-	-
Arrasate-Bergara	1	85
Mungia	1	60
Tolosa	5	65
Vitoria-Gasteiz	20	126
Zarautz-Azpeitia	4	83
<b>TOTAL</b>	<b>359</b>	<b>102</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2001.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>			
1. Casco Viejo	6	380	18,5
2. Ensanche	61	377	27,9
3. Lovaina	13	375	24,4
4. Zaramaga	8	400	27,6
5. Lakua	418	339	28,3
6. Ali-Gobeo	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>506</b>	<b>344</b>	<b>28,0</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>			
1. Parte Vieja	-	-	-
2. Centro	85	703	59,0
3. Amara	-	-	-
4. Antiguo	73	641	83,5
5. Gros	157	393	32,6
6. Otras	51	310	38,0
<b>TOTAL</b>	<b>366</b>	<b>529</b>	<b>51,2</b>
<b>BILBAO</b>			
1. Deusto - S. Ignacio	-	-	-
2. Uribarra	22	360	32,4
3. Otxarkoaga	-	-	-
4. Bolueta	12	346	27,0
5. Casco Viejo	-	-	-
6. Abando	-	-	-
7. Rekalde	132	375	36,0
8. Basurto	22	345	29,2
<b>TOTAL</b>	<b>188</b>	<b>368</b>	<b>34,2</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2001.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>			
1. Casco Viejo	166	396	25,9
2. Ensanche	249	513	48,7
3. Lovaina	645	491	39,9
4. Zaramaga	640	449	33,8
5. Lakua	315	456	36,1
6. Ali-Gobeo	206	372	28,8
<b>TOTAL</b>	<b>2.221</b>	<b>458</b>	<b>36,5</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>			
1. Parte Vieja	34	579	54,9
2. Centro	190	637	66,1
3. Amara	86	543	47,5
4. Antiguo	176	567	50,8
5. Gros	181	482	40,8
6. Otras	66	400	29,7
<b>TOTAL</b>	<b>733</b>	<b>545</b>	<b>50,1</b>
<b>BILBAO</b>			
1. Deusto - S. Ignacio	83	415	33,0
2. Uribarra	127	305	24,8
3. Otxarkoaga	13	344	28,8
4. Bolueta	266	337	26,0
5. Casco Viejo	229	356	26,7
6. Abando	671	452	42,5
7. Rekalde	164	301	24,4
8. Basurto	111	358	29,7
<b>TOTAL</b>	<b>1.664</b>	<b>385</b>	<b>33,1</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2001.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>		
1. Casco Viejo	-	-
2. Ensanche	10	138
3. Lovaina	5	116
4. Zaramaga	-	-
5. Lakua	3	108
6. Ali-Gobeo	1	120
<b>TOTAL</b>	<b>19</b>	<b>126</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>		
1. Parte Vieja	1	90
2. Centro	14	133
3. Amara	5	173
4. Antiguo	11	142
5. Gros	1	
6. Otras	1	200
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>143</b>
<b>BILBAO</b>		
1. Deusto - S. Ignacio	23	100
2. Uribarri	5	76
3. Otxarkoaga	-	-
4. Bolueta	14	78
5. Casco Viejo	3	73
6. Abando	91	112
7. Rekalde	11	85
8. Basurto	13	94
<b>TOTAL</b>	<b>160</b>	<b>102</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2001

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV, (Millones ptas.)
1. Irun	164	335	28,9
2. Renteria	-	-	-
3. Barakaldo	188	328	27,3
4. Basauri	30	313	24,7
5. Getxo	22	550	24,8
6. Portugalete	10	388	35,0
7. Santurtzi	238	333	29,5
<b>TOTAL</b>	<b>1.022</b>	<b>334</b>	<b>28,5</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2001.



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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
1. Irun	118	286	27,2
2. Renteria	33	280	23,4
3. Barakaldo	250	257	20,4
4. Basauri	116	333	22,2
5. Getxo	581	390	35,8
6. Portugalete	139	233	20,1
7. Santurtzi	285	243	18,3
<b>TOTAL</b>	<b>1.522</b>	<b>311</b>	<b>26,5</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2001.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Miles ptas.)
1. Irun		
2. Renteria	-	-
3. Barakaldo	2	65
4. Basauri	-	-
5. Getxo	95	104
6. Portugalete	1	50
7. Santurtzi	4	46
<b>TOTAL</b>	<b>102</b>	<b>100</b>

(\*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1er trimestre 2001.



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava .....	203	242	33,2
Gipuzkoa .....	171	321	48,1
Bizkaia .....	118	339	63,1
<b>CAPV .....</b>	<b>492</b>	<b>293</b>	<b>45,5</b>
Vitoria .....	39	215	34,4
Donostia .....	44	455	80,8
Bilbao .....	0	-	-
<b>Total capitales .....</b>	<b>83</b>	<b>342</b>	<b>59,0</b>
Resto AF. Vitoria .....	109	258	33,0
Resto AF. Donostia .....	40	340	47,5
Resto AF. Bilbao .....	70	321	58,0
<b>Resto AF. Capitales...</b>	<b>219</b>	<b>293</b>	<b>43,6</b>
Resto Álava .....	55	227	32,9
Resto Gipuzkoa .....	87	245	31,7
Resto Bizkaia .....	48	366	70,4
<b>Total resto .....</b>	<b>190</b>	<b>270</b>	<b>41,9</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1er trimestre 2001.