



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

GOBIERNO VASCO
Dpto. de Vivienda y
Asuntos Sociales

OFERTA INMOBILIARIA

1º Trimestre 2002
(Rev. 0)

(Ref. E2025)

Mayo de 2002



INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	7
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	9
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	15
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	15
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>15</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>17</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>19</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	<i>22</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	27
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	<i>27</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>28</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	32
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	35
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	35
5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA	39
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	41
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	44
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	45
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	48
6.1. OFERTA DE GARAJES	48
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	49
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	50
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	53
7.1. DINÁMICA ACTUAL	53
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>53</i>



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	56
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	58
7.2. PERSPECTIVAS.....	60
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	60
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	61
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	63
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	65



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 m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV*	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV	13
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	16
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre*	18
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	19
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	20
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	21
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	23
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	25
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	26
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	26
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	28
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	28
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	30
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	32
Cuadro 4.2. Viviendas en alquiler protegido ofertadas y rentas por Territorios Históricos	33
Cuadro 4.3. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	33
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	36
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos	40
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	41
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	45
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos	46
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	49
Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler	50
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	50
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs55	
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	57



Cuadro 7.3.	Plazos y ritmos de venta de las viviendas	58
Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	59
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	60
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) en el plazo de seis meses según promotores y APIs	62
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	63
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.	64
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	66
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	66
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	67
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	68
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	69
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	70
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	70
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	71
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	71
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	72



INDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	9
Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	11
Gráfico 2.3. Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda.....	12
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen	16
Gráfico 3.2. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*	18
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	21
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre	22
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	24
Gráfico 3.6. Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre	24
Gráfico 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	25
Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio	27
Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	29
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	30
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	33
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	36
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	38
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	38
Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	43
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico	43
Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	44
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico	49
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico	51
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	54
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado	59
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas	61



1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al primer trimestre de 2002 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, realizado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales 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 107 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

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Álava</i>	18	12
<i>Gipuzkoa</i>	44	50
<i>Bizkaia</i>	45	63
CAPV	107	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

- 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 ponderados¹, su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.
- ρ En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.
- ρ Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, se viene incorporando el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado *vivienda-tipo*. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m². El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.
- 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.

¹ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.



- ρ El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 muestra una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie útil y absolutos a nivel de Comunidad Autónoma (el análisis a nivel de Territorios Históricos se efectúa en capítulos posteriores).
- ρ El capítulo 3 se centra en la vivienda en venta, ocupándose en primer término de las de nueva construcción y atendiendo tanto a los cambios en las características de las promociones como en 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 geográfico).
- 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	2001	2001	2002
	1º trimestre	4º trimestre	1º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	3.121	2.905	3.107
• N° viv. En venta. Captadas por 1ª vez en trim. – CAPV	1.279	1.183	1.368
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	1.971,3	2.083,4	2.176,1
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV	2.145,6	2.219,7	2.282,0
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV.	2.187,7	2.182,1	2.374,3
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.067,5	2.278,8	2.716,8
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	3.179,4	3.007,1	3.001,1
• Precio/m ² s.u.*.-Bilbao.....	2.211,7	2.162,5	2.058,7
N° promociones con oferta:			
Total	145	138	141
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	43	44	44
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta	7.114	9.472	8.916
• Precio/m ² s.u.*-CAPV	2.380,0	2.373,2	2.572,8
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.752,6	2.777,5	2.802,5
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	3.275,5	3.635,5	3.498,8
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	2.313,9	2.221,2	2.677,4
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	359	380	387
• Renta/mes*-CAPV	613,0	636,8	683,6
• Renta/mes*-Vitoria.....	757,3	716,8	754,6
• Renta/mes*-Donostia	859,4	703,2	812,0
• Renta/mes*-Bilbao	613,0	643,1	698,1
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***	43,1	35,9	39,1
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	63,0	57,3	62,2
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	62,7	56,1	58,2
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	1.124	726	310
MERCADO PROTEGIDO	2000	2001	2001
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	2.296	3.398	2.246
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV.....	835,4	806,2	894,2
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	1.093,8	837,0	1.124,1
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	--	--	1.382,0
• Precio/m ² s.u.*.-Bilbao.....	799,3	763,5	825,9
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	606	275	1.232
• Renta/mes*-CAPV	180,3	197,0	165,6
• Renta/mes*-Vitoria.....	168,3	180,3	162,7
• Renta/mes*-Donostia	216,4	348,6	219,6
• Renta/mes*-Bilbao	--	--	147,6

(*): Euros

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

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



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** detectadas en la encuesta dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el primer trimestre de 2002, se eleva a 15.888 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** aglutinan el 90% del total de la oferta, mientras que el 10% restante corresponde al régimen de **alquiler**. En términos absolutos, los respectivos volúmenes detectados se cifran en 14.269 y 1.619 unidades.
- ρ En lo referente al **régimen** de protección de las viviendas ofertadas, se constata que las protegidas concentran un 22% (3.478), frente al 78% (12.410) que absorbe el mercado libre. No obstante, considerando de manera diferenciada el régimen de alquiler, se observa que el mercado protegido concentra el 76% de la oferta en alquiler.
- ρ Atendiendo al mercado de nueva construcción, las viviendas protegidas absorben el 53%, representando el mercado libre el 47% restante (3.107 viviendas).
- ρ En cuanto a la distribución del total de viviendas en venta según su condición de nueva o usada, se mantiene el predominio de la oferta de **segunda mano** (62%, 8.916 viviendas) sobre la de **nueva construcción** (38%, 5.353 viviendas).
- ρ En la oferta captada en alquiler, las viviendas de nueva construcción corresponden en su totalidad al régimen protegido (1.232 unidades), mientras que todas las libres provienen de particulares (387 unidades).
- ρ El análisis del total de **oferta protegida**, refleja un desplazamiento de la oferta hacia el segmento en alquiler, obteniéndose este trimestre que una de cada tres viviendas protegidas es ofertada en alquiler.
- ρ La **evolución del volumen total ofertado respecto del registrado en el primer trimestre de 2001** refleja un incremento del 18%. La oferta en alquiler protegido registra el mayor crecimiento, duplicando el volumen detectado hace un año. En cuanto al mercado en venta, las viviendas de segunda



mano obtienen un significativo aumento (+25%), mientras que las viviendas nuevas libres prácticamente se mantienen, y las protegidas sufren un ligero retroceso (-2%).

- ρ La oferta protegida registrada se reparte entre un 54% de VPO y un 46% correspondiente a la modalidad de vivienda social.
- ρ El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en el primer trimestre de 2002 se eleva a 1.368 unidades, representando un incremento del 7% respecto de la cifra detectada en el mismo período del pasado año, constatándose de esta manera el aumento en la puesta en marcha de nuevos proyectos que venía observándose en los últimos trimestres.

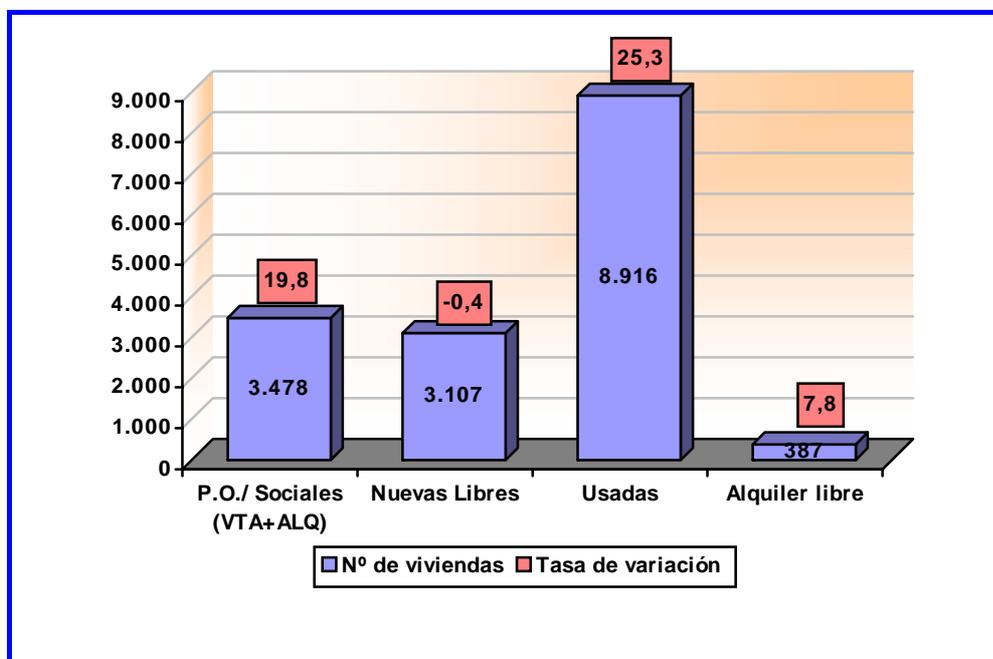
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

		TOTAL	VENTA				ALQUILER*	
			TOTAL VENTA	NUEVA				USADA
				Total	P.O./Sociales	Libres		
1994	Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Media	12.662	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	Media	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997	Media	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998	Media	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999	Media	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
2000	Media	12.463	11.448	5.613	2.477	3.136	5.836	1.015
2001	Media	15.139	14.310	5.778	2.959	2.819	8.532	829
2001	I	13.496	12.531	5.417	2.296	3.121	7.114	965
	II	15.522	14.663	5.739	3.251	2.488	8.924	859
	III	15.108	14.270	5.654	2.892	2.762	8.616	838
	IV	16.430	15.775	6.303	3.398	2.905	9.472	655
2002	I	15.888	14.269	5.353	2.246	3.107	8.916	1.619

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002

Gráfico 2.1. N° 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 2.495 €/m² en el primer trimestre de 2002. Las libres nuevas se cifran en 2.282 €/m², elevándose a 2.573 €/m² el precio de las viviendas de segunda mano².
- ρ Los precios del **segmento de vivienda usada** en los últimos trimestres (desde el tercer trimestre de 2000) han registrado un ritmo de crecimiento bastante contenido para el conjunto de la CAPV, arrojando incluso, en el trimestre pasado, una tasa de variación negativa. Sin embargo, en este trimestre, se obtiene un incremento del 8% respecto del pasado trimestre (en paralelo a una reducción trimestral en el número de viviendas en oferta).

² 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: 61%.



- ρ En cuanto a la variación de los precios de la **vivienda nueva libre en venta**, se observa un crecimiento más contenido que en pasados trimestres, registrándose un incremento del 6,4% respecto del mismo período del pasado año. No obstante, la evolución territorial ha seguido trayectorias opuestas, así mientras en Alava y Bizkaia el precio medio experimenta un importante aumento en el último año (+15% y +13%), en Gipuzkoa³, se obtiene un descenso en los precios (-7%).
- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio (2.374 €/m² útil) ligeramente superior al precio registrado para el total de la oferta nueva libre.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** (sin incluir anejos) asciende a 894 €/m²; la modalidad de VPO asciende a 1.009 €/m², cifrándose en 513 €/m² el precio de las viviendas sociales.
- ρ Las protegidas incorporadas por vez primera a la bolsa inmobiliaria en este último trimestre presentan, a su vez, un valor medio de 957 €/m².
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**⁴ registrado se eleva a 2.176 €/m², cifra que resulta ser sólo un 5% inferior al precio observado para el total de viviendas nuevas libres detectadas este trimestre. La evolución respecto del primer trimestre de 2001 presenta un incremento del 10%.

³ En el capítulo 3 se detalla el comportamiento de los precios por territorios y en el capítulo 5 se analiza dicha variable con mayor detalle geográfico.

⁴ Ver Introducción donde se explica el concepto de la "vivienda-tipo".



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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	1.292,2	643,1	1.268,1	1.111,9	1.328,2
1995	Media	1.388,3	703,2	1.496,5	1.256,1	1.352,3
1996	Media	1.424,4	697,2	1.502,5	1.238,1	1.400,4
1997	Media	1.424,4	703,2	1.478,5	1.160,0	1.406,4
1998	Media	1.460,5	637,1	1.490,5	1.238,1	1.454,4
1999	Media	1.773,0	703,2	1.568,6	1.424,4	1.881,2
2000	Media	2.169,7	751,3	1.839,1	1.562,6	2.337,9
2001	Media	2.360,5	814,6	2.219,7	2.155,6	2.408,4
2001	I	2.307,9	835,4	2.145,6	1.971,3	2.380,0
	II	2.380,0	841,4	2.241,8	2.313,9	2.416,1
	III	2.416,1	775,3	2.271,8	2.253,8	2.464,1
	IV	2.337,9	806,2	2.219,7	2.083,4	2.373,2
2002	I	2.495,0	894,2	2.282,0	2.176,1	2.572,8

(*) euros/m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

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

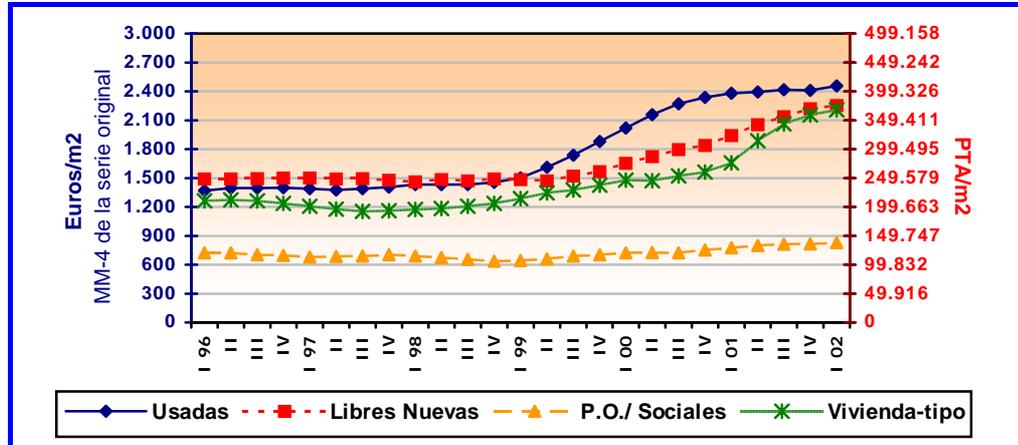
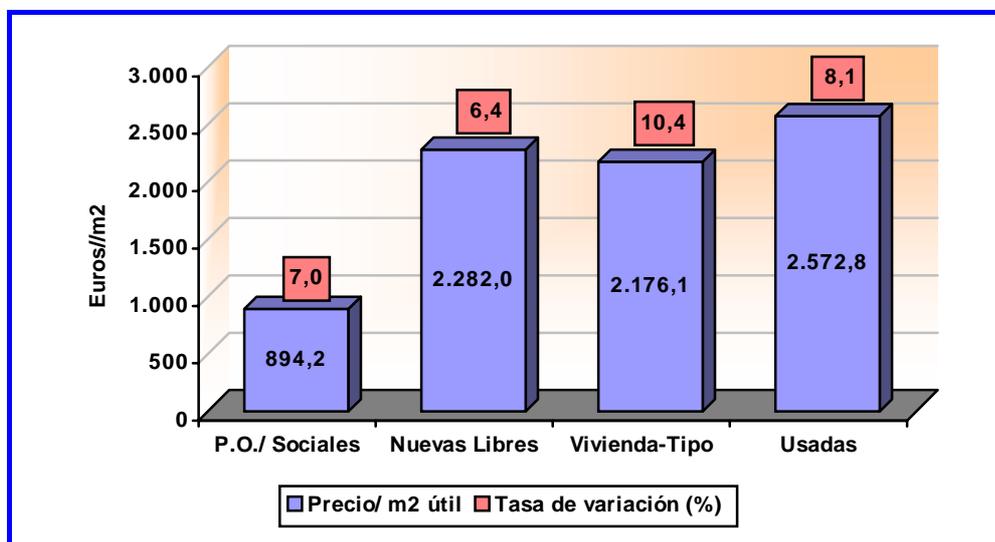




Gráfico 2.3. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



- ρ En lo referente al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 205.000 € en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 66.000 € en el segmento protegido. Las viviendas nuevas libres en venta registran un precio medio de 197.000 €, mientras que el promedio obtenido para las viviendas de segunda mano⁵ detectadas este trimestre es de 207.000 €.
- ρ La renta media de alquiler libre correspondiente a las viviendas ofertadas por particulares a través de APIs en la CAPV se eleva a 684 € mensuales (613 € en el primer trimestre de 2001).

⁵ Véase el pie de página número 9.



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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE ^(***)	VIVIENDA NUEVA ^(*)		VIVIENDA USADA ^(*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE ^(**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	116,0	49,9	120,2	111,2	583,0
1995	Media	129,2	48,7	136,4	126,2	534,9
1996	Media	126,2	51,1	134,6	123,8	528,9
1997	Media	126,8	52,3	125,6	127,4	528,9
1998	Media	133,4	46,3	125,0	136,4	528,9
1999	Media	156,9	54,1	142,4	164,1	565,0
2000	Media	186,3	55,9	161,1	200,1	595,0
2001	Media	201,2	60,7	194,9	203,1	634,0
2001	I	197,1	62,5	191,7	199,5	613,0
	II	208,0	62,5	198,3	210,4	661,1
	III	201,9	57,7	197,7	203,1	625,1
	IV	197,6	60,0	191,9	199,3	636,8
2002	I	204,5	65,6	197,0	207,3	683,6

(*) miles de euros por vivienda.

(**) euros/mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



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 oferta⁶

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta detectadas en el primer trimestre de 2002 se eleva a 190 (cifra idéntica a la registrada hace un año), integrando en su conjunto 9.411 viviendas (640 viviendas más que las captadas en el mismo período de 2001). De este total 59 promociones han sido detectadas por vez primera este trimestre (62 hace un año), incluyendo 2.716 viviendas (29% del total).
- ρ Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 141 (145 hace un año), las de protección oficial son 23 (26 hace un año) y las sociales 26 (19 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción para el total detectado se cifra en 50 viviendas; atendiendo a las promociones libres la media obtenida es de 42 viviendas/promoción, ascendiendo a 71 viviendas/promoción en el sector protegido. No obstante, las promociones protegidas captadas por vez primera en este trimestre presentan un tamaño sensiblemente inferior (59 viviendas/promoción).
- ρ Las promociones de menos de 16 viviendas representan el 27% del total de las promociones libres. Atendiendo a las promociones protegidas, las de menor tamaño suponen el 10% del total.

⁶ 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.

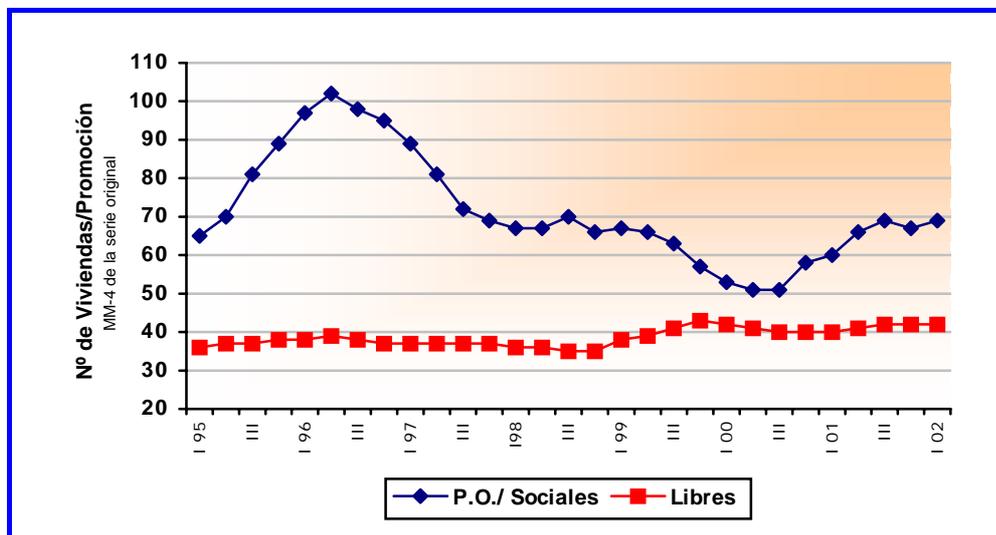


Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	190	59
Libres	141	44
P.O./Sociales	49	15
Nº viv. Incluidas en las promociones ...	9.411	2.716
Libres	5.933	1.828
P.O./Sociales	3.478	888
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	50	46
Libres	42	42
P.O./Sociales	71	59
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	38	9
16-35 viviendas	52	21
> 35 viviendas	51	14
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas	5	1
16-35 viviendas	10	4
> 35 viviendas	34	10

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

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



- En cuanto al nivel de **acabado**, el estándar lujo representa el 12% del total de promociones (todas ellas de régimen libre), el 37% corresponden a un estándar alto (el 49% de las libres y el 2% de las protegidas), y el 51% reciben la califi-



cación de *normal* (el 35% de las libres y el 98% de las protegidas). Se obtiene un 0,5% de promociones que reciben una valoración del acabado de *bajo*, correspondiendo a promociones libres.

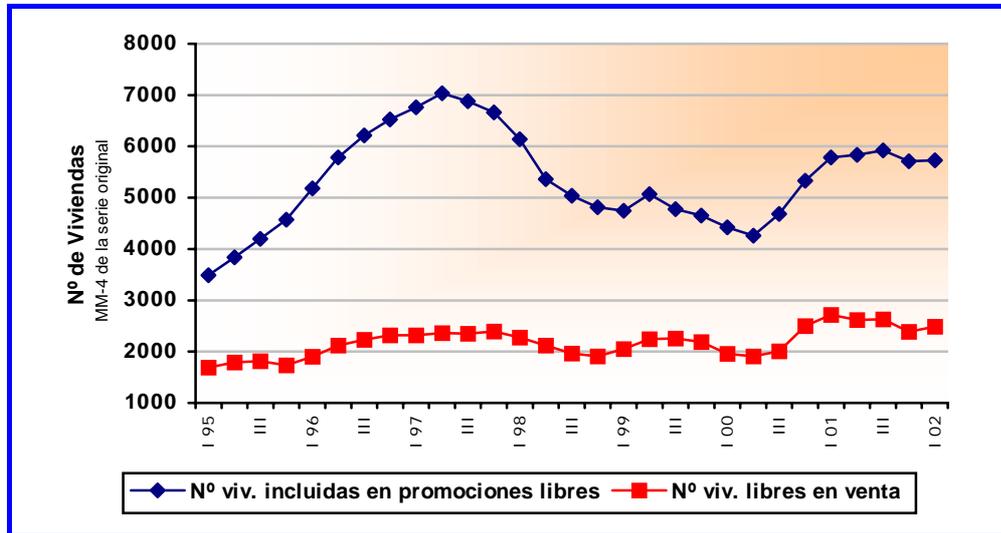
3.1.2. Evolución de las ventas

- ρ Centrando la atención en las **promociones libres**, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** revela que, del total de viviendas incluidas en las mismas, el 48% se encuentra en venta (42% hace un año), el 51% está vendido y el 1% restante está en reserva.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas libres en venta comercializadas directamente por los promotores asciende a 2.873 unidades (2.476 en I-2001). De este total, el 42% corresponde a nuevas promociones captadas por vez primera 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 primer trimestre de 2002, se habría vendido un 36% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado.
- ρ La cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en el primer trimestre de 2002 es un 56% inferior que la estimada para el mismo período de 2001, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 16% superior al de hace un año⁷. Estos datos parecen evidenciar una ralentización de las ventas en el último año.

⁷ 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
	II	39,5	37,9	-15,5	4
	III	23,8	-55,6	2,4	9
	IV	34,9	13,8	-27,3	12
2002	I	36,4	-55,6	16,0	10

(*) Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



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

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	%VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994	Media	3.199	1.612	50,3
1995	Media	4.573	1.734	38,0
1996	Media	6.527	2.321	35,5
1997	Media	6.679	2.393	35,8
1998	Media	4.813	1.911	39,7
1999	Media	4.653	2.188	46,9
2000	Media	5.330	2.499	46,9
2001	Media	5.712	2.387	41,8
2001	I	5.869	2.476	42,2
	II	5.466	2.150	39,4
	III	5.746	2.310	40,2
	IV	5.767	2.610	45,3
2002	I	5.921	2.873	48,5

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

3.1.3. Cuantificación 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 2002, asciende a 5.353. El 96% de estas viviendas ha sido captado a través de la encuesta efectuada entre promotores, procediendo el 4% restante de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ Por **Territorios**, Bizkaia absorbe el 53% de la oferta, Gipuzkoa concentra un 30%, englobando Alava el 17% restante.
- ρ Atendiendo al **régimen de la promoción** el reparto de las viviendas nuevas en venta es el siguiente: 58% libres, 32% de protección oficial y 10% sociales.
- ρ El **volumen total** de viviendas nuevas en venta detectadas este trimestre es similar al registrado en el primer trimestre de 2001, tanto en el mercado libre como en el segmento protegido.
- ρ El análisis de la evolución por Territorios Históricos, pone de manifiesto que el mantenimiento observado para el global de la oferta es el resultado de importantes expansiones por un lado y fuertes contracciones por otro. De esta ma-



nera, la oferta de vivienda libre crece en Bizkaia (+31%) y en Gipuzkoa (+6%), mientras que sufre una fuerte contracción en Alava (-55%). Por contra, la oferta protegida en el territorio alavés se multiplica por 5 respecto al primer trimestre de 2001, retrocediendo en Gipuzkoa y Bizkaia (-27% y -20% respectivamente).

- ρ No obstante, hay que destacar la reducción que ha experimentado la oferta de vivienda protegida en venta en el último trimestre (-34% respecto de IV-01). Este retroceso se manifiesta en los tres territorios, siendo más acusado en Gipuzkoa.
- ρ El índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, la proporción que representan las viviendas detectadas por vez primera en este trimestre sobre el total (a través de promotores o de APIs), se cifra en un 44% (41% hace un año).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Álava.....	909	-2,5	535	409,5	374	-54,8
Gipuzkoa	1.605	-5,0	424	-26,8	1.181	6,4
Bizkaia	2.835	1,5	1.287	-20,2	1.552	31,1
CAPV.....	5.353	-1,2	2.246	-2,2	3.107	-0,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

- ρ En cuanto a la **fase de construcción** y centrandó nuevamente la atención en las promociones libres, se obtiene que el 79% de las viviendas están en *construcción* y el 19% 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 12% de las libres son unifamiliares/bifamiliares o adosadas, no presentándose esta modalidad en las viviendas protegidas.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 81 m² útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 73 m² (74 m² hace un año), y las libres alcanzan un tamaño medio de 87 m² (88 m² en I-01). Por Territorios, Alava y Gipuzkoa obtienen una superficie media de 83 m², registrando Bizkaia un tamaño inferior (79 m²).



Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar	0,0	11,9	28,1	12,8	7,4
Colectiva	100,0	88,1	71,9	87,2	92,6
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	13,0	7,2	1,3	6,2	9,5
61-75 m ²	39,7	17,9	8,3	21,3	17,5
76-90 m ²	47,3	35,1	35,0	28,3	40,1
91-120 m ²	0,0	24,9	27,3	25,8	23,8
> 120 m ²	0,0	14,9	28,1	18,4	9,1
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	4,2	2,0	1,2	2,5	1,9
En obra	72,4	78,9	88,5	88,8	68,7
En proyecto	23,4	19,1	10,3	8,7	29,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

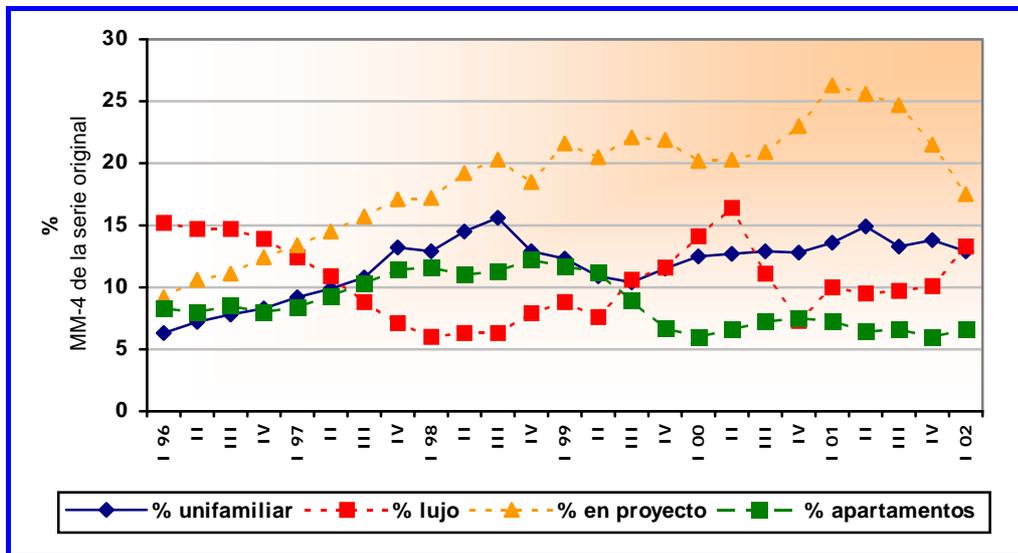
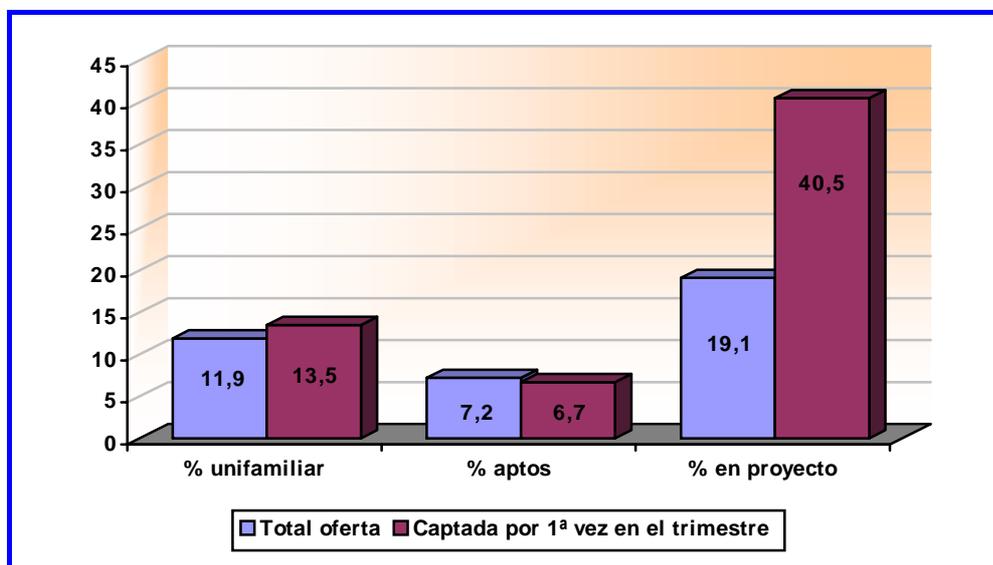


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre



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 2.282 €, es decir, un 6% más que el registrado en el primer trimestre de 2001, resultado que constata la tendencia a la contención en los precios de la vivienda nueva libre que ya se venía observando en los últimos trimestres.
- ρ El precio promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por vez primera en este trimestre**⁸ es ligeramente superior al valor observado para la oferta total: 2.374 €/m² útil.
- ρ Por **Territorios**, la evolución seguida por los precios presenta trayectorias divergentes, así mientras en Alava y Bizkaia el precio/m² medio de la vivienda nueva libre alcanza unas cifras sensiblemente superiores a las registradas en el mismo período del pasado año (+15% y +13% respectivamente), en Gipuzkoa se observa un descenso del 7%.

⁸ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



- ρ El precio medio máximo corresponde a Bizkaia (2.320 €/m²), Territorio que ha incorporado este trimestre un importante volumen de viviendas nuevas a la oferta, correspondiendo una significativa proporción de ellas a viviendas situadas en el área funcional del Bilbao Metropolitano (excluida la capital); se trata, en general, de viviendas con un acabado alto y ofertadas a un elevado precio/m² que hace subir la media de este Territorio para el primer trimestre de 2002, situándose en niveles superiores al resto de la CAPV: 2.255 €/m² en Gipuzkoa y 2.187 €/m² en Alava.
- ρ El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas se sitúa en 894 €/m² ⁹ (+7% respecto de I-01), promedio ponderado de los 1.009 €/m² correspondientes a las viviendas de protección oficial, y los 513 €/m² de las sociales. Por Territorios, los precios medios de las VPO oscilan entre los 942 €/m² en Gipuzkoa y los 1.113 €/m² en Alava. Las viviendas sociales, por su parte, apenas presentan variación por territorios.
- 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 los 90 m²) se cuantifica en 2.176 €/m², es decir, un 5% inferior al precio medio registrado para el total de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre (2.282 €/m²).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Euros.	± % (*)	Euros.	± % (*)
Alava.....	1.112,5	1,7	2.187,1	15,5
Gipuzkoa.....	918,3	-0,8	2.255,1	-6,9
Bizkaia.....	795,5	1,8	2.319,6	12,8
CAPV.....	894,2	7,0	2.282,0	6,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

⁹ Excluidos los anejos.



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

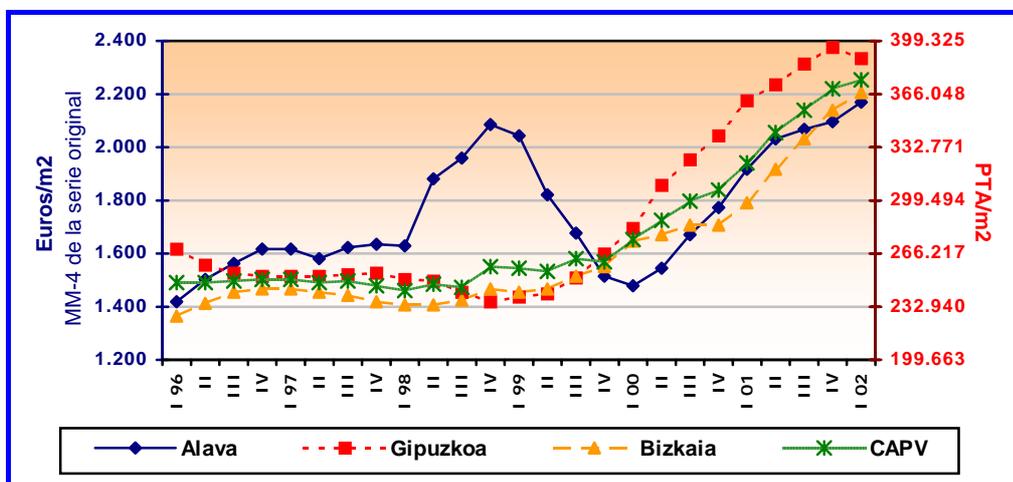
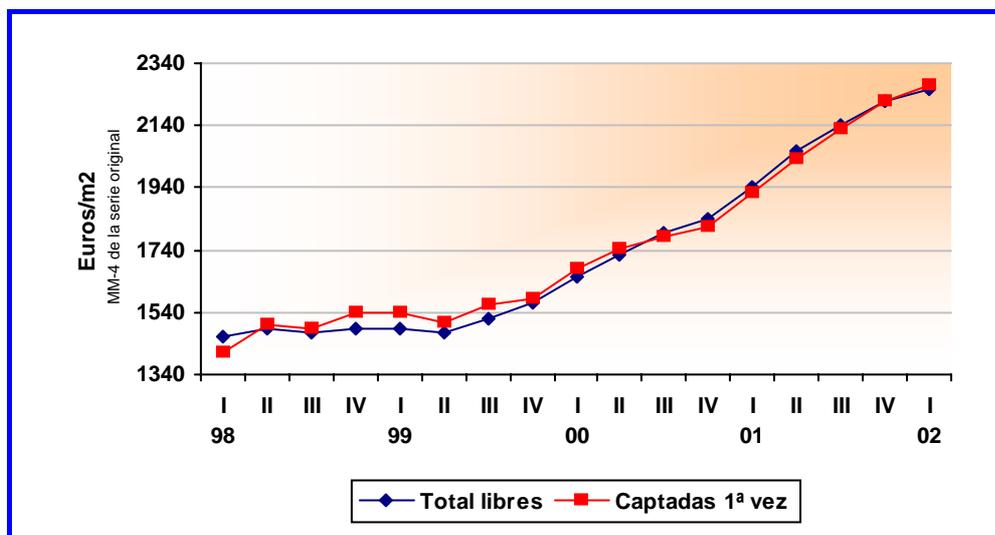


Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



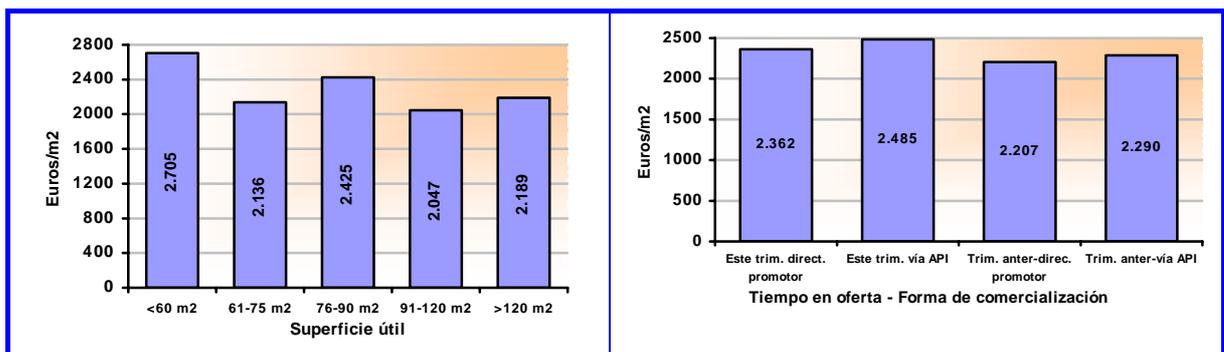


Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	<i>Euros/ m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
<i>Uni/Bifamiliar</i>	2.135
<i>Colectiva</i>	2.282
ACABADO*	
<i>Lujo</i>	2.631
<i>Alto</i>	2.312
<i>Normal</i>	2.008
<i>Bajo</i>	2.015
SUPERFICIE UTIL	
<i>< 60 m²</i>	2.705
<i>61-75 m²</i>	2.136
<i>76-90 m²</i>	2.425
<i>91-120 m²</i>	2.047
<i>> 120 m²</i>	2.189
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
<i>Este trimestre directamente promotor</i>	2.362
<i>Este trimestre-vía APIs</i>	2.485
<i>Trimestres anteriores-directamente promotor</i>	2.207
<i>Trimestres anteriores-vía APIs</i>	2.290
VIVIENDA TIPO	2.176

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

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



- El **precio medio por vivienda nueva libre** se cifra en 197.000 €, representando un 3% más que hace un año. Los precios por Territorio varían entre un máximo de 201.000 € en Gipuzkoa y un mínimo de 184.000 € en Alava, obteniendo Bizkaia el mismo valor medio que el conjunto de la CAPV (197.000 €/vivienda).



- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** (excluidos los anejos) alcanza los 66.000 €, oscilando entre un máximo de 89.000 € en Alava (todas las viviendas corresponden al régimen de VPO) y un mínimo de 58.000 € en Bizkaia (62% VPO y 38% sociales).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles euros.	± % (*)	Miles euros.	± % (*)
Álava.....	88,6	-10,1	184,1	19,2
Gipuzkoa.....	60,3	-16,4	200,7	-11,9
Bizkaia.....	57,8	1,2	196,8	8,1
CAPV.....	65,6	5,0	197,0	2,8

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

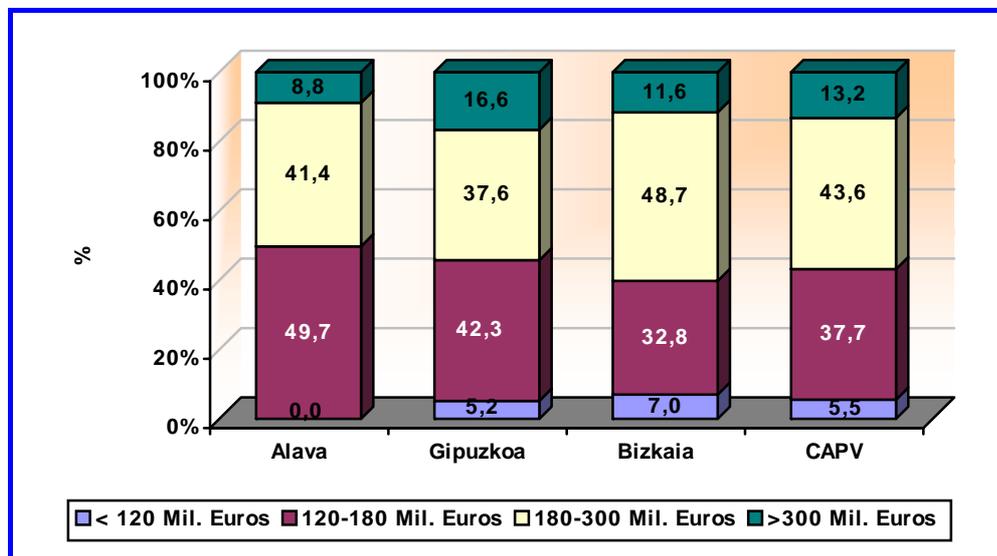
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 54 miles €	32,8	--	--	--	--
De 54,1 a 72,1 miles €	28,1	0,1	--	--	0,2
De 72,1 a 96,2 miles €.	25,8	2,2	--	1,4	3,4
De 96,3 a 120,3 miles €.	13,3	3,2	--	3,8	3,4
De 120,4 a 150,3 miles €	--	16,4	34,5	15,3	13,0
De 150,4 a 180,3 miles €.	--	21,3	15,2	25,2	19,8
De 180,4 a 300,5 miles €.	--	43,6	41,4	37,6	48,7
300,6 miles € y más	--	13,2	8,8	16,6	11,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

- ρ En lo referente al **reparto de las viviendas nuevas libres en venta según grandes tramos de precios**, se observa una concentración de la oferta en los tramos más elevados, resultando que el 78% de éstas supera los 150.000 €, y el 57% sobrepasa los 180.000 €. Este resultado ya se constataba en el primer trimestre de 2001 en Bizkaia y Gipuzkoa, observándose en el último año, como Alava también ha experimentado un desplazamiento hacia los niveles de precios superiores.

Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libres 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 detectadas a través de la encuesta efectuada en el primer trimestre de 2002 se eleva a 8.916 unidades, representando un incremento del 25% respecto del mismo trimestre de 2001.
- ρ El volumen de la oferta de vivienda usada en venta se mantiene en los elevados niveles que viene registrando en los últimos trimestres, si bien en el último ha sufrido una ligera reducción (-6%).
- ρ Por Territorios, el incremento es especialmente fuerte en Bizkaia (+45%), Gipuzkoa registra un crecimiento del 21%, mientras que Alava sufre un retroceso en la oferta de vivienda usada detectada en el último trimestre (-3% respecto de I-01).
- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 81 m². Por Territorios la dispersión observada es significativa, registran-



do Gipuzkoa la oferta de mayor tamaño medio, 88 m², seguida de Alava (81 m²) y Bizkaia (78 m²).

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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	euros/m ²	± % (*)	Miles euros	± % (*)
Álava.....	2.258	-3,1	2.764,0	2,0	222,8	3,5
Gipuzkoa	1.438	21,4	2.993,9	11,7	264,5	9,7
Bizkaia	5.220	45,1	2.378,8	14,7	185,5	5,3
CAPV.....	8.916	25,3	2.572,8	8,1	207,3	3,9

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	1,9	1,8	4,7	1,2
Colectiva	98,1	98,2	95,3	98,8
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	17,1	14,6	12,5	19,5
61-75 m ²	24,4	28,2	24,1	22,8
76-90 m ²	28,8	33,1	23,7	28,4
91-120 m ²	18,1	15,9	19,9	18,5
> 120 m ²	11,6	8,1	19,8	10,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

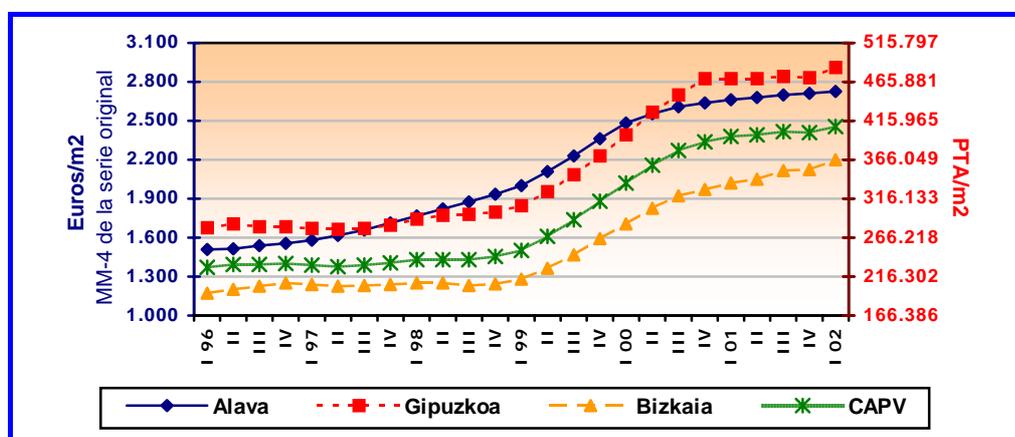
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta¹⁰

- p El **precio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta asciende a 2.573 €, un 8% superior al registrado en el primer trimestre de 2001. Este crecimiento observado rompe la tendencia de mantenimiento de precios presentada en los últimos trimestres, siendo particularmente evidente en Bizkaia (+15%) y Gipuzkoa (+12%). En Alava el precio de la vivienda usada se mantiene más estable (+2% respecto de I-01).



- ρ En términos absolutos, los precios más altos corresponden a Gipuzkoa (2.994 €/m²), seguido por Alava (2.764 €/m²). Bizkaia registra los precios/m² más bajos (2.379 €/m²), sin embargo, la dispersión de precios por territorios observada en el primer trimestre de 2001 se ha reducido considerablemente.
- ρ El **precio medio por vivienda** obtenido en el primer trimestre de 2002 se sitúa en 207.000 €, oscilando entre un máximo de 265.000 € en Gipuzkoa y 185.000 € en Bizkaia.

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



- ρ El **perfil de precios** de las viviendas usadas en venta detectadas en la actualidad presenta una distribución similar a la observada en el primer trimestre de 2001, en la que un 77% supera los 150.000 € (74% en I-01), y el 58% sobrepasa los 180.000 € (54% en I-01). Hay que destacar el caso de Gipuzkoa donde el 42% de las viviendas detectadas este trimestre se ofertan a un precio superior a los 300.000 €.

¹⁰ 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.

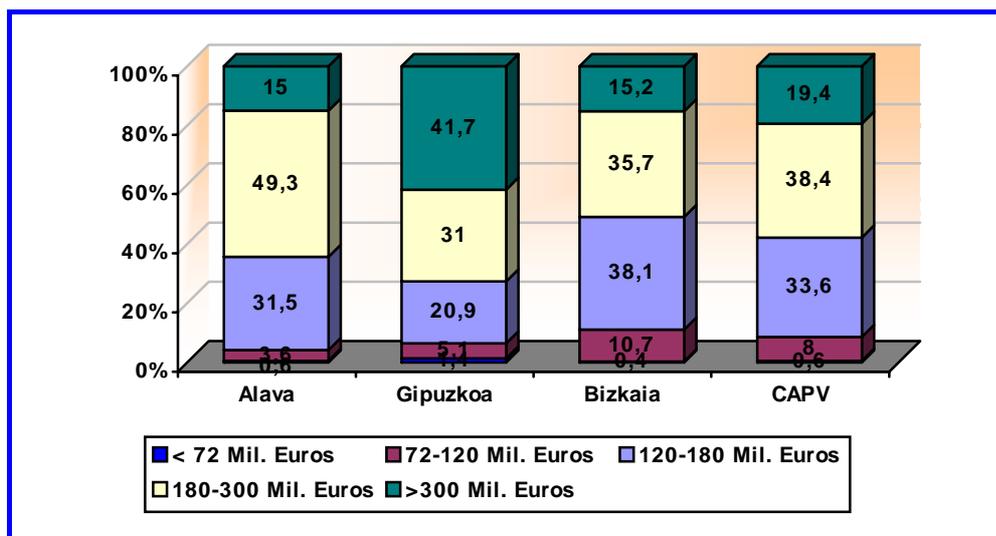


Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 54 miles €.....	0,2	0,2	0,7	--
De 54,1 a 72,1 miles €	0,4	0,4	0,7	0,4
De 72,1 a 96,2 miles €.	1,6	1,0	1,6	1,9
De 96,3 a 120,3 miles €.	6,4	2,6	3,5	8,8
De 120,4 a 150,3 miles €	14,6	10,6	7,4	18,4
De 150,4 a 180,3 miles €.	19,0	20,9	13,5	19,7
De 180,4 a 300,5 miles €.	38,4	49,3	31,0	35,7
300,6 miles € y más	19,4	15,0	41,7	15,2
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

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 2002, se eleva a 1.619 unidades, de las que 387 son libres (pertenecientes a particulares) y 1.232 son protegidas de nueva construcción (136 de VPO y 1.096 sociales).
- ρ Atendiendo al mercado protegido, la oferta de vivienda en alquiler ha experimentado un importante incremento, duplicando el volumen registrado hace un año (1.232 frente a 606 en I-01).
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se cifra en 89 m² útiles, oscilando entre los 97 m² de Alava y los 86 m² de Bizkaia. La superficie de las viviendas protegidas obtiene un valor promedio de 74 m² (75 m² en I-01), oscilando entre los 77 m² de Gipuzkoa y los 65 m² de Bizkaia.
- ρ La **renta mensual del mercado libre** para el total de la CAPV asciende a 684 € (+11% respecto de I-01). El nivel de rentas más elevado se registra en Alava (746 €/mes).
- ρ La **renta mensual del segmento protegido** alcanza los 166 € (220 € las VPO y 160 € las sociales).

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

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	euros	± % (*)
Álava	104	420,0	745,9	-1,5
Gipuzkoa	29	-39,6	641,1	-9,6
Bizkaia	254	-12,7	664,1	12,8
CAPV	387	7,8	683,6	11,5

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



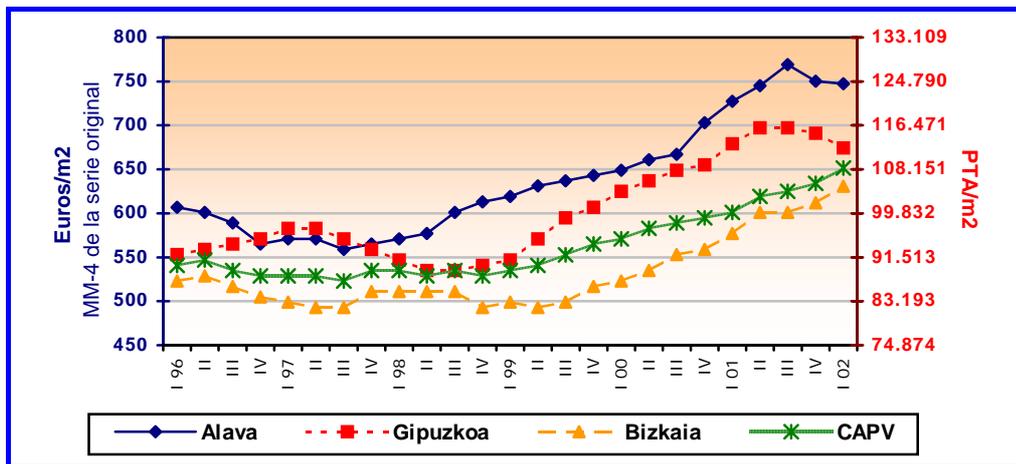
Cuadro 4.2. Viviendas en alquiler protegido ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER PROTEGIDO		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	euros	± % (*)
Álava	798	86,4	162,5	-3,4
Gipuzkoa	208	52,9	201,0	-7,1
Bizkaia	226	438,1	143,7	4,0
CAPV	1.232	103,3	165,6	-8,2

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

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



Cuadro 4.3. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE				
< 60 m ²	10,6	9,6	10,3	11,0
61-75 m ²	22,0	10,6	24,1	26,4
76-90 m ²	27,6	34,6	27,6	24,8
91-120 m ²	23,5	21,2	10,3	26,0
> 120 m ²	16,3	14,0	27,6	11,8
RENTA MENSUAL				
Hasta 150 euros.	0,3	--	3,4	--
150,01 a 240 euros.	0,3	--	3,4	--
240,01 a 451 euros.	9,0	2,0	27,6	9,8
451,01 a 601 euros.	20,9	24,0	13,8	20,5
Más de 601 euros.	68,5	74,0	51,7	69,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



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 Atendiendo a la distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos, se observa una concentración de este producto en las áreas funcionales capitalinas, aglutinando el 71% de la oferta (30% en las capitales y 41% en el resto de municipios pertenecientes a estas áreas).
- ρ La distribución es similar a la registrada en el primer trimestre de 2001 (76% de la oferta en las áreas capitalinas), si bien las capitales van perdiendo peso en los últimos trimestres en beneficio de los municipios de su entorno.
- ρ Por Territorios, se constatan diferencias notables en las distribuciones por ámbitos geográficos. En Alava, Vitoria absorbe la mayor parte de la oferta (39%), en Gipuzkoa, en esta ocasión, son los municipios situados fuera de las áreas capitalinas los que aglutinan más viviendas (40%), mientras que en Bizkaia, los municipios pertenecientes al Bilbao Metropolitano concentran la mitad de la oferta del territorio, estando ubicadas el 53% de ellas en Barakaldo.
- ρ Hay que destacar, el importante retroceso que ha sufrido la oferta de vivienda nueva libre en Alava en el último año, debido fundamentalmente, a la considerable disminución de viviendas libres ofertadas en Vitoria (141 frente a 506 en I-01). De esta manera, se constata que en la capital alavesa, en el último año, la oferta de vivienda de nueva construcción se ha dirigido, fundamentalmente, hacia el mercado protegido.

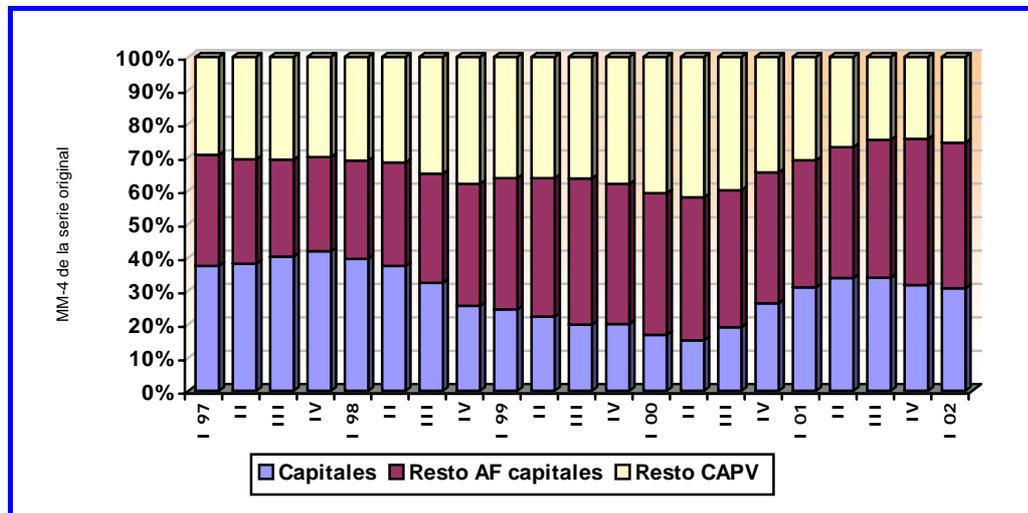


Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava.....	374	2.187,1	184,1
Gipuzkoa.....	1.181	2.255,1	200,7
Bizkaia.....	1.552	2.319,1	196,8
CAPV.....	3.107	2.282,0	197,0
Vitoria.....	153	2.716,8	212,2
Donostia.....	305	3.001,1	263,7
Bilbao.....	472	2.058,7	174,9
Total capitales.....	930	2.455,8	208,1
Resto AF. Vitoria.....	111	1.765,0	136,3
Resto AF. Donostia.....	404	2.177,3	195,8
Resto AF. Bilbao.....	766	2.573,0	219,2
Resto AF. Capitales...	1.281	2.429,9	210,1
Resto Álava.....	110	1.577,2	155,9
Resto Gipuzkoa.....	472	1.882,9	167,7
Resto Bizkaia.....	314	2.061,6	172,6
Total resto.....	896	1.903,0	167,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

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



b) Precios por metro cuadrado

p La capital guipuzcoana, a pesar de haber experimentado una contracción en el precio por metro cuadrado útil con respecto al primer trimestre de 2001 (-



6%), continúa siendo el municipio que registra los precios más elevados de toda la CAPV (3.001 €/m²). El menor precio observado se debe, fundamentalmente, a una diferente distribución de la oferta, concentrándose ésta en zonas periféricas de la ciudad. En el resto de municipios de Gipuzkoa los precios/m² se han mantenido a lo largo del último año.

- ρ El aspecto más destacable en este trimestre es el elevado precio por metro cuadrado registrado en los municipios del área funcional de Bilbao Metropolitano (2.573 €/m²), que supera ampliamente el precio medio observado en Bilbao (2.059 €/m²). Esta gran diferencia es el resultado de la conjugación de dos aspectos: por una lado la puesta en el mercado este trimestre de un importante número de viviendas en Barakaldo y en Leioa que se ofertan a un precio muy superior a la media de la CAPV (3.756 €/m² y 3.520 €/m² respectivamente). Por otro lado, la contracción que ha sufrido el precio/m² de Bilbao respecto del primer trimestre de 2001 (-7%), lo que evolutivamente supone un importante cambio ya que en los últimos trimestres la capital vizcaína venía registrando considerables incrementos de precios.
- ρ En cuanto a la capital alavesa, hay que destacar el significativo incremento de precios que ha experimentado, registrando en el primer trimestre de 2002 un precio medio por metro cuadrado útil de 2.717 € (+31% respecto de I-01). En este caso el fuerte incremento no es atribuible a una diferente distribución de la oferta, ya que en ambas ocasiones el grueso de las viviendas ofertadas se encuentra ubicado en Lakua.
- ρ El fortísimo incremento de precios registrado en Vitoria es común a todo el territorio alavés, presentando importantes incrementos tanto los municipios del área capitalina (+40% respecto de I-01), como el resto de municipios del territorio (+18%).



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

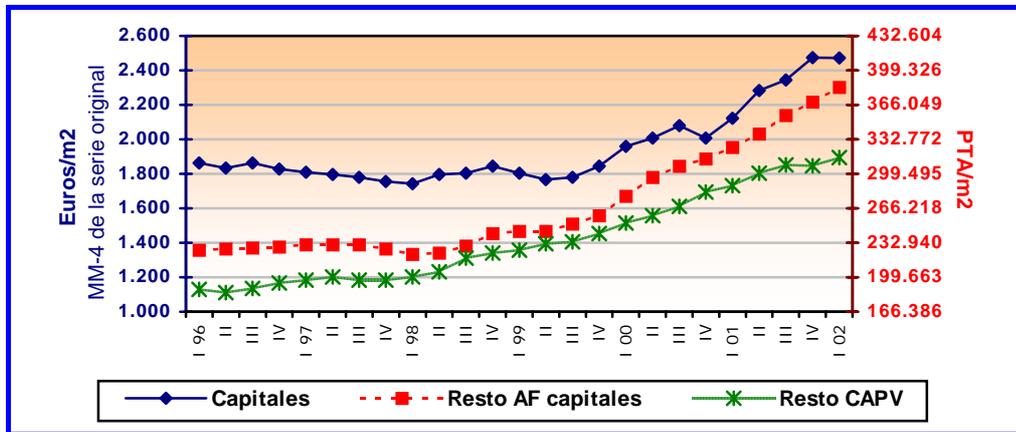
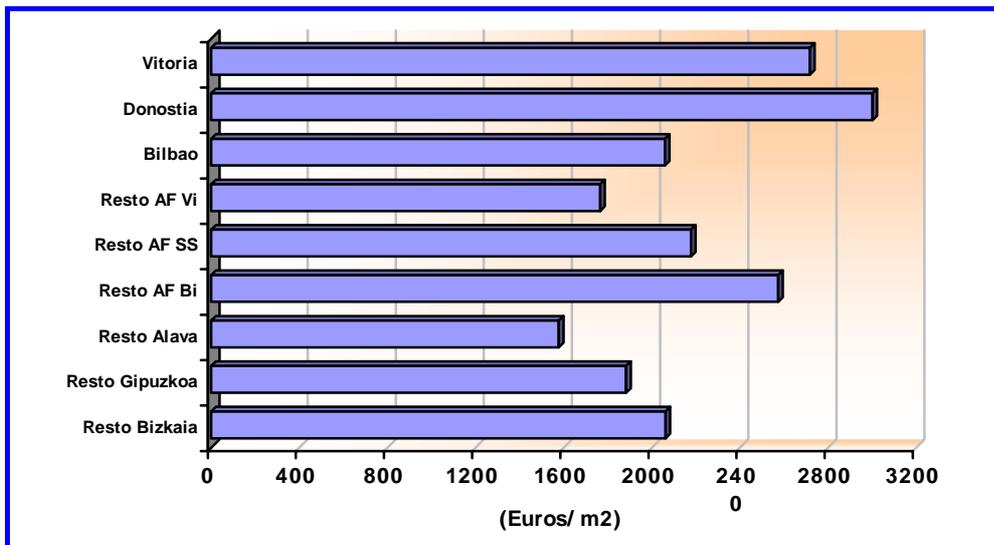


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- El precio medio por vivienda nueva libre en las capitales vascas se cifra en 208.000 €, oscilando entre los 175.000 € de Bilbao y los 264.000 € de Donostia, situándose Vitoria en un nivel intermedio con 212.000 €/vivienda.



- ρ Los municipios que integran las áreas funcionales capitalinas presentan un precio medio de 210.000 € (186.000 en I-01), precio superior al registrado en las capitales y que como ya se explicara anteriormente es consecuencia del elevado precio de las viviendas detectadas este trimestre en el área funcional de Bilbao Metropolitano.
- ρ Atendiendo a los municipios ubicados en las áreas funcionales no capitalinas, el precio medio por vivienda asciende a 168.000 €, correspondiendo los precios más elevados al territorio vizcaino (173.000 €).

5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ Las capitales aglutinan el 66% del total de vivienda protegida ofertada en venta en el primer trimestre de 2002 (1.480 viviendas). De estas el 60% es absorbido por Bilbao, un 35% se concentra en Vitoria y el 5% restante en Donostia.
- ρ El resto de las viviendas se distribuyen a partes iguales entre las áreas funcionales de las capitales, excluyendo estas, y el resto de municipios de la CAPV, (389 y 379 viviendas respectivamente).
- ρ En cuanto a las dos modalidades de protección, VPO y sociales, en ambos casos el grueso de la oferta se concentra en las capitales. Hay que destacar que la oferta de vivienda social es mínima en los municipios situados fuera de las áreas funcionales capitalinas.

b) Precios por metro cuadrado¹¹

- ρ El precio medio por metro cuadrado útil de las VPO en las capitales asciende a 1.084 €, oscilando entre los 1.010 €/m² de Bilbao y los 1.382 €/m² de Donostia. En los municipios de las áreas capitalinas el promedio alcanza los 1.004 €/m², situándose en 767 €/m² en el resto de municipios de la CAPV.

¹¹ Se trata de precios sin incluir anejos.



- ρ En lo referente a las viviendas sociales, la oferta se concentra fundamentalmente en Bilbao y su área funcional, situándose el precio medio en 504 €/m² y 530 €/m² respectivamente. En el resto de municipios (Gipuzkoa) el precio medio alcanza los 510 €/m².

c) Precios por vivienda¹²

- ρ El precio promedio de las viviendas de protección oficial en las capitales asciende a 80.000 €. En el resto de municipios que integran las áreas funcionales capitalinas el precio medio se eleva a 77.000 €, situándose en 57.000 € fuera de las áreas capitalinas.
- ρ Las viviendas sociales obtienen un precio medio de 33.000 € en Bilbao, presentando el mismo valor medio en el resto de municipios (37.000 €/vivienda), dentro y fuera de las áreas funcionales de las capitales.

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

	Nº de viviendas			PRECIO/ m ² útil (euros)			PRECIO VIVIENDA (Miles euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	535	535	--	1.112,5	1.112,5	--	88,6	88,6	--
Gipuzkoa.....	424	401	23	918,3	941,7	510,0	60,3	61,6	37,1
Bizkaia.....	1.287	792	495	795,5	972,5	512,7	57,8	72,6	34,2
CAPV.....	2.246	1.728	518	894,2	1.008,6	512,6	65,6	75,0	34,3
Vitoria.....	517	517	--	1.124,1	1.124,1	--	89,4	89,4	--
Donostia.....	71	71	--	1.382,0	1.382,0	--	55,0	55,0	--
Bilbao.....	892	568	324	825,9	1.009,6	503,7	59,4	74,6	32,7
Total capitales.....	1.480	1.156	324	956,7	1.083,7	503,7	69,7	80,0	32,7
Resto AF. Vitoria.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	48	48	--	1.021,0	1.021,0	--	78,5	78,5	--
Resto AF. Bilbao.....	339	168	171	762,5	999,6	529,6	56,8	76,9	37,1
Resto AF. Capitales.....	387	216	171	794,6	1.004,4	529,6	59,5	77,3	37,1
Resto Álava.....	18	18	--	778,0	778,0	--	63,8	63,8	--
Resto Gipuzkoa.....	305	282	23	794,2	817,4	510,0	58,6	60,4	37,1
Resto Bizkaia.....	56	56	--	511,0	511,0	--	39,0	39,0	--
Total resto.....	379	356	23	751,6	767,2	510,0	56,0	57,2	37,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

¹² Se trata de precios sin incluir anejos.



5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas de segunda mano ofertadas en las capitales vascas, detectadas a través de la encuesta a APIs, se eleva a 5.417 unidades (+17% respecto de I-01). Este incremento se manifiesta de manera desigual en los tres Territorios, así mientras en Vitoria se observa una ligera disminución (-2%), en Donostia y Bilbao el crecimiento es significativo (+27% y +39% respectivamente).
- ρ Atendiendo a los municipios de las áreas capitalinas, el fenómeno se repite, pero de manera aún más acentuada. El número de viviendas detectadas se cifra en 3.150 (+50% respecto de I-01); en el área funcional de Vitoria se produce un fuerte descenso de la oferta (-65%), mientras que en los otros dos territorios los incrementos son significativos (+33% en el A.F. de Donostia y +56% en Bilbao Metropolitano).
- ρ La oferta de viviendas de segunda mano en el resto de municipios, como es habitual, tan sólo representa un 4% del total detectado este trimestre.

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles euros)
Álava	2.258	2.764,0	222,8
Gipuzkoa	1.438	2.993,9	264,5
Bizkaia	5.220	2.378,8	185,5
CAPV.....	8.916	2.572,8	207,3
Vitoria.....	2.181	2.802,5	225,8
Donostia.....	930	3.498,8	317,6
Bilbao	2.306	2.677,4	200,8
Total capitales.....	5.417	2.863,7	230,2
Resto AF. Vitoria.....	18	1.491,3	127,2
Resto AF. Donostia	321	2.281,0	181,4
Resto AF. Bilbao	2.811	2.141,9	173,3
Resto AF. Capitales	3.150	2.153,3	174,0
Resto Álava	66	1.593,2	131,0
Resto Gipuzkoa	187	1.751,9	146,8
Resto Bizkaia	96	2.041,0	169,2
Total resto.....	349	1.798,1	149,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



b) Precios por metro cuadrado

- ρ El precio medio por metro cuadrado útil registrado en las capitales vascas asciende a 2.864 € (+7% respecto del primer trimestre de 2001). Este incremento es común a las tres capitales, siendo el crecimiento más significativo el registrado en Bilbao (+16%).
- ρ Atendiendo a la evolución respecto al trimestre pasado, las tres capitales siguen trayectorias distintas. En Donostia se produce una contracción en los precios (-4% respecto de IV-01), en Bilbao un significativo aumento (+21%), y en Vitoria se mantienen estables.
- ρ En términos absolutos, el precio más elevado corresponde a Donostia (3.500 €/m²), seguido a gran distancia por Vitoria (2.802 €/m²) y Bilbao (2.677 €/m²).
- ρ El crecimiento obtenido en el resto de municipios es todavía mayor, representando un 15% más que los precios/m² registrados en el primer trimestre de 2001, tanto en las áreas capitalinas como fuera de éstas. En términos absolutos, en los municipios pertenecientes a las áreas capitalinas se alcanza un precio medio de 2.153 €/m², ascendiendo a 1.798 €/m² en el resto de municipios de la CAPV.

c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de la vivienda de segunda mano en las capitales asciende a 230.000 €, si bien las oscilaciones observadas son importantes. El precio medio máximo se obtiene en Donostia (318.000 €/vivienda), mientras que en Vitoria y Bilbao los precios medios de las viviendas detectadas, ofertadas a través de APIs son sensiblemente inferiores (226.000 y 201.000 €/vivienda respectivamente).
- ρ En los municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas se registra un precio medio de 174.000 €/vivienda, ascendiendo a 150.000 €/vivienda el precio medio en el resto de municipios.



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

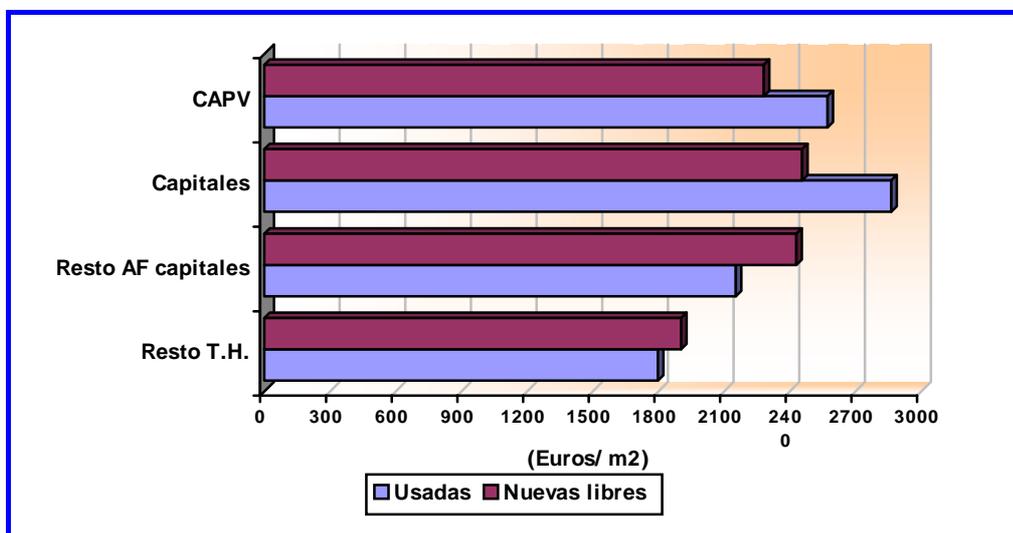


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

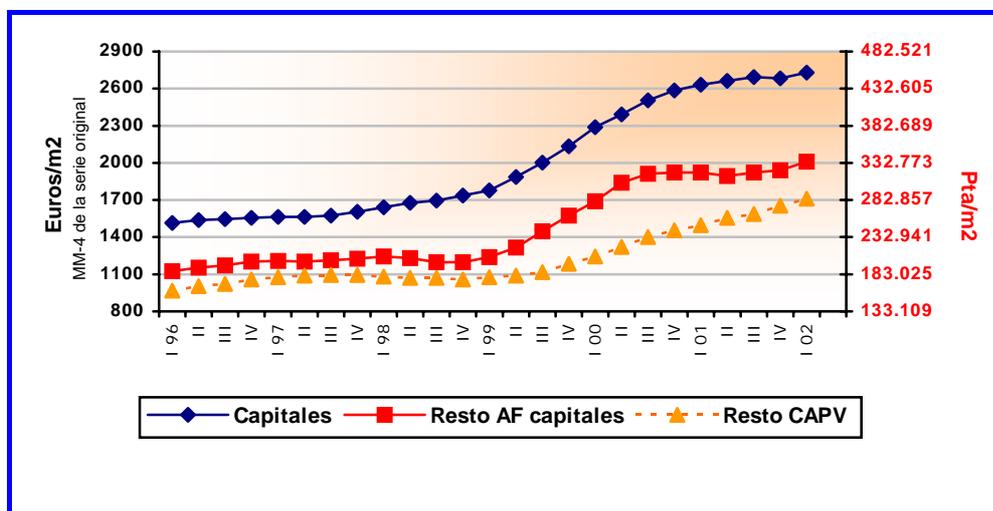
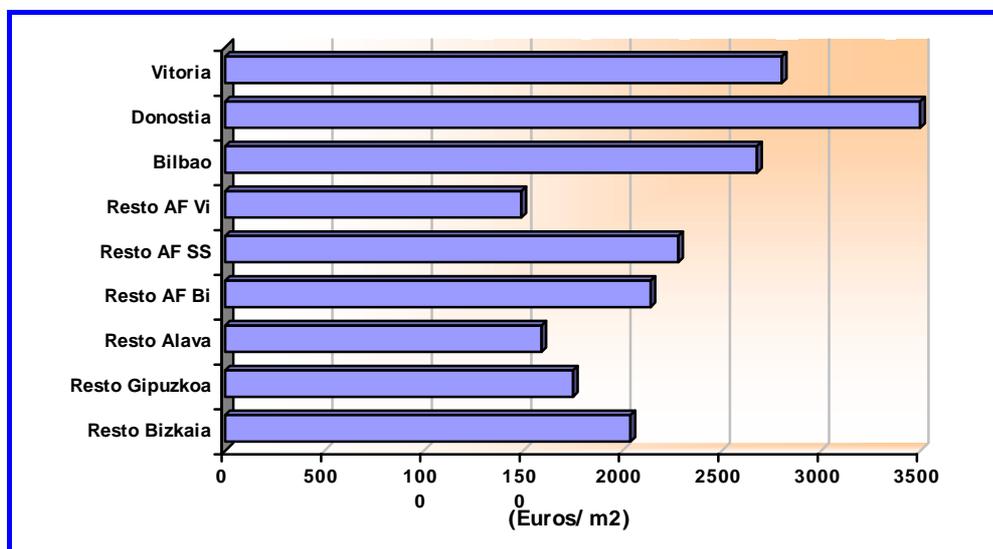


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) Número de viviendas

- ρ Las capitales absorben el 54% de las viviendas libres en alquiler detectadas en la CAPV en la encuesta efectuada en el primer trimestre de 2002. En términos absolutos, el volumen se cifra en 210 unidades. En los últimos trimestres, venía siendo habitual que la oferta en alquiler libre de las capitales se concentrara fundamentalmente en Bilbao, sin embargo, en esta ocasión, la oferta se encuentra más repartida entre Vitoria y Bilbao (98 y 96 viviendas respectivamente), detectándose en Donostia tan sólo 16 viviendas ofertadas.
- ρ Las áreas funcionales capitalinas concentran el 39% de la oferta de vivienda nueva libre en alquiler, estando ubicadas la inmensa mayoría (95%) en el área funcional de Bilbao. El 7% restante corresponde al resto de municipios de la CAPV.
- ρ En términos de evolución, la distribución de la oferta es similar a la registrada en el primer trimestre de 2001.



b) Rentas mensuales

- p La renta media obtenida por las viviendas ofertadas en alquiler libre detectadas en las capitales se eleva a 733 €/mes, oscilando entre los 812 €/mes de Donostia y los 698 € mensuales de Bilbao. Evolutivamente se observa un fuerte incremento en la renta media de Bilbao (+14% respecto de I-01), mientras que en Donostia se registra una contracción del 6%, si bien el volumen de oferta detectado es mínimo. En Vitoria las rentas se mantienen.
- p En el resto de municipios, la oferta sólo resulta significativa en el área funcional de Bilbao, ascendiendo la renta media a 669 €/mes, lo que supone un incremento del 8% respecto al primer trimestre de 2001.

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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (euros)
Álava.....	104	745,9
Gipuzkoa	29	641,1
Bizkaia	254	664,1
CAPV.....	387	683,6
Vitoria	98	754,6
Donostia	16	812,0
Bilbao.....	96	698,1
Total capitales.....	210	732,8
Resto AF. Vitoria.....	6	472,0
Resto AF. Donostia.....	1	607,0
Resto AF. Bilbao	142	668,5
Resto AF. Capitales.....	149	664,0
Resto Álava.....	--	--
Resto Gipuzkoa.....	12	416,0
Resto Bizkaia.....	16	422,1
Total resto.....	28	419,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- p Las capitales absorben el 87% del total de viviendas protegidas ofertadas en régimen de alquiler en la CAPV, de las que tres de cada cuatro están ubicadas en Vitoria (794 viviendas). Las áreas funcionales capitalinas concentran un 7%



de la oferta y el 6% restante se encuentra localizado en el resto de municipios.

- ρ Atendiendo al régimen de protección, el 89% corresponde a la modalidad de viviendas sociales, estando ubicadas mayoritariamente en las capitales (Vitoria y Bilbao). La oferta de VPO en alquiler (136 viviendas) se encuentra localizada en su totalidad en la capital guipuzcoana.

b) Rentas mensuales

- ρ Las viviendas sociales en alquiler alcanzan en las capitales una renta media de 161 €/mes, oscilando entre los 148 €/mes de Bilbao y los 163 €/mes de Vitoria. La renta media más elevada se obtiene en el área funcional de Donostia, excluida esta, ascendiendo a 171 € mensuales.
- ρ La renta media de las viviendas de protección oficial se eleva a 220 €/mes.

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

	Nº de viviendas			Renta mensual (euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	798	--	798	162,5	--	162,5
Gipuzkoa.....	208	136	72	201,0	219,6	165,9
Bizkaia.....	226	--	226	143,7	--	143,7
CAPV.....	1.232	136	1.096	165,6	219,6	158,8
Vitoria.....	794	--	794	162,7	--	162,7
Donostia.....	136	136	--	219,6	219,6	--
Bilbao.....	137	--	137	147,6	--	147,6
Total capitales.....	1.067	136	931	168,0	219,6	160,5
Resto AF. Vitoria.....	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	48	--	48	170,5	--	170,5
Resto AF. Bilbao.....	45	--	45	128,3	--	128,3
Resto AF. Capitales...	93	--	93	150,1	--	150,1
Resto Álava.....	4	--	4	120,0	--	120,0
Resto Gipuzkoa.....	24	--	24	157,0	--	157,0
Resto Bizkaia.....	44	--	44	147,0	--	147,0
Total resto.....	72	--	72	149,0	--	149,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ La **oferta total de garajes** registrada en el conjunto de la CAPV en el primer trimestre de 2002 se eleva a 8.725 (+19% respecto de I-01). Los garajes ofertados en venta absorben el 84% del total, correspondiendo el 16% restante al régimen de alquiler.
- ρ En términos de **evolución**, las dos modalidades experimentan un incremento, resultando especialmente significativo en el caso de la oferta en alquiler, doblando el volumen registrado en el primer trimestre de 2001 (1.417 frente a 726 en I-01). Este resultado se encuentra en consonancia con el incremento registrado por la vivienda protegida en alquiler, ya que del total de garajes ofertados en alquiler, el 86% corresponde a un régimen protegido.
- ρ Por **Territorios Históricos**, los garajes ofertados en venta se distribuyen de la siguiente manera: 44% en Bizkaia, 42% en Gipuzkoa y 14% en Alava. Atendiendo a la oferta en alquiler, Alava absorbe el 58% de la oferta, repartiéndose el resto a partes iguales entre Bizkaia y Gipuzkoa.
- ρ Los **precios de venta** de los garajes ascienden a 13.707 €, oscilando entre los 11.095 € de Vitoria ¹³, y los 15.980 € de Gipuzkoa. En términos evolutivos, Alava sufre una contracción respecto a los precios registrados hace un año (-16%), mientras que Gipuzkoa y Bizkaia experimentan un incremento en los precios medios registrados (+6% y +24% respectivamente).
- ρ La **renta de alquiler** de los garajes se sitúa en 33 €/mes, es decir un 32% inferior a la renta registrada en el primer trimestre de 2001¹⁴.

¹³ Téngase en cuenta la elevada proporción de garajes protegidos (54%) ofertados en este Territorio.

¹⁴ 86% garajes ofertados en alquiler protegidos en 2002 frente a 69% en 2001.



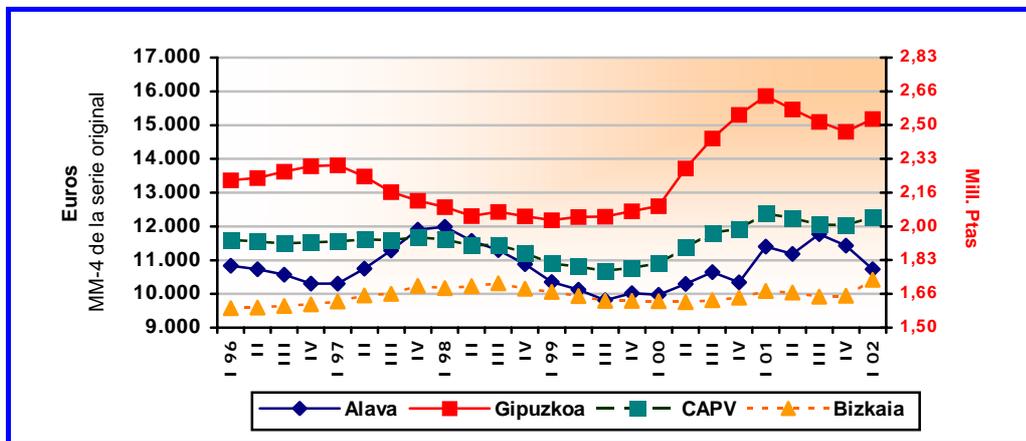
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros.	±% *
Álava	989	11.094,6	-16,2	828	26,9	-10,5
Gipuzkoa	3.068	15.980,1	6,3	289	51,4	-5,0
Bizkaia	3.251	12.355,4	24,4	300	31,2	-52,8
CAPV.....	7.308	13.706,5	9,9	1.417	32,8	-31,8

(*): 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. 1º trimestre 2002.

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 cuantifica en 5.142. unidades, correspondiendo el 79% al régimen de venta. Bizkaia aglutina el 58% de la oferta en venta, mientras que los trasteros ofertados en alquiler se concentran en Alava (73%).
- ρ El precio medio por metro cuadrado de los trasteros ofertados en venta detectados en el primer trimestre de 2002 asciende a 459 €, oscilando entre los 549 €/m² en Gipuzkoa y los 415 €/m² en Alava.
- ρ La oferta en alquiler de trasteros registra una renta media de 21 € mensuales (-42% respecto de I-01).



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

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/m ² Euros	Nº	Renta/mes Euros
Álava.....	803	415,1	798	20,6
Gipuzkoa.....	879	549,2	72	11,7
Bizkaia.....	2.370	439,8	220	26,8
CAPV.....	4.052	458,6	1.090	21,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ La **oferta total de locales** en el conjunto de la CAPV se cifra en 6.891, representando una expansión del 14% respecto al valor registrado hace un año. Este crecimiento se observa tanto en la modalidad de venta (+10%), como en los locales ofertados en alquiler (+20%).
- ρ Por **Territorios Históricos**, el mayor incremento se registra en Bizkaia (+28% en la modalidad de venta y +32% en los garajes ofertados en alquiler).
- ρ El **precio medio de los locales** en venta se eleva a 1.676 €/m² (-1,5% respecto de I-01). En las capitales el precio medio se cifra en 1.781 €/m², oscilando entre los 1.494 €/m² de Bilbao y los 1.895 €/m² de Donostia.
- ρ La **renta mensual** de los locales en alquiler asciende a 961 €/mes, un 5% superior a la registrada hace un año. En las capitales, el promedio obtenido es de 1.110 €/mes, correspondiendo el valor máximo, como es habitual, a Donostia (1.695 €/mes).

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

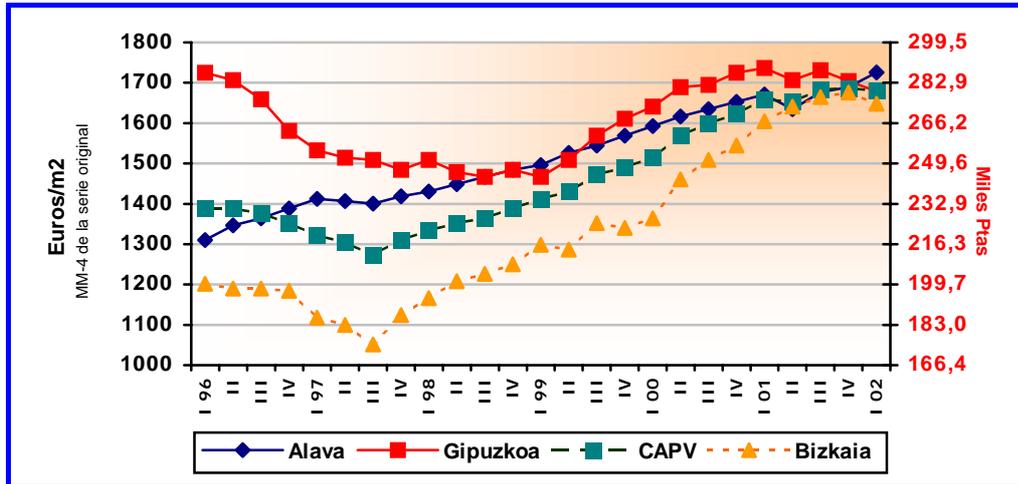
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros	±% *
Álava.....	1.417	1.833,8	8,6	832	939,7	4,9
Gipuzkoa.....	1.110	1.597,6	-6,1	700	1.342,2	22,7
Bizkaia.....	1.649	1.593,1	-6,7	1.183	749,7	-8,3
CAPV.....	4.176	1.676,0	-1,5	2.715	960,7	4,5

(*): 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. 1º trimestre 2002.



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





7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

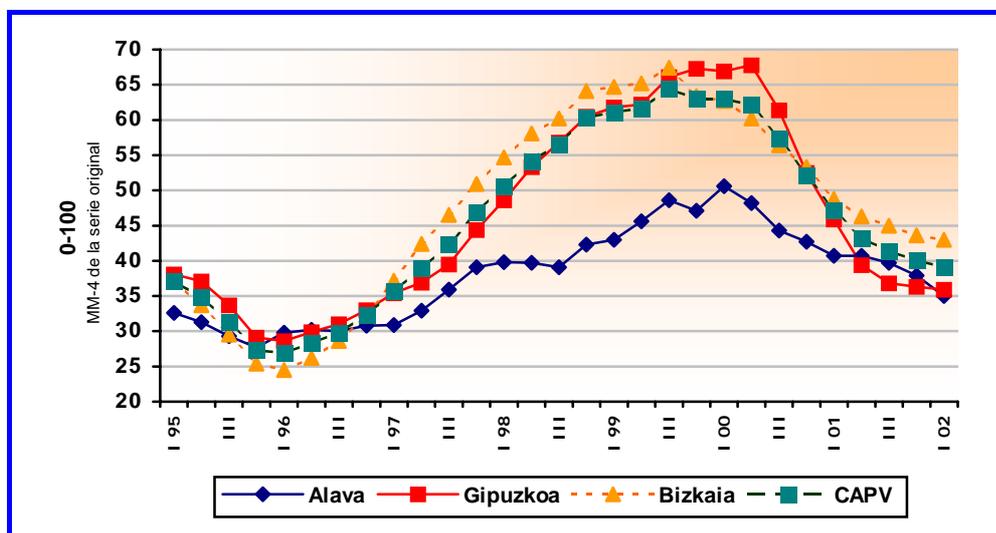
7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo del mercado, elaborado a partir de la opinión de los operadores inmobiliarios (promotores y APIs) en la encuesta del primer trimestre de 2002, se cifra en 39 puntos en la escala 0-100. Este resultado supone una ligera recuperación respecto al pasado trimestre (36 puntos), si bien, aún denota un cierto estancamiento, cercano al índice medio de 2001.
- ρ Considerando de forma diferenciada APIs y promotores, se observa como los primeros, como es habitual, se manifiestan en términos más pesimistas (34 puntos), en referencia, principalmente, al mercado de vivienda usada, mientras que los promotores obtienen un índice superior (44 puntos).
- ρ Por Territorios, la valoración más positiva corresponde a Bizkaia, tanto para el colectivo de APIs (36%), como para el de promotores (49%). No obstante, la mayor recuperación respecto al trimestre pasado se registra entre los APIs de Alava (33% frente a 15%). A este respecto, ha de notarse que los primeros trimestres del año, habitualmente, los agentes se muestran más optimistas.



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
PROMOTORES					
1994	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Media anual	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Media anual	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Media anual	66,5	56,0	64,6	72,7
1999	Media anual	66,7	59,9	66,4	70,3
2000	Media anual	59,8	60,3	57,2	60,7
2001	Media anual	47,8	51,2	43,1	50,9
2001	I	50,4	61,4	43,1	51,7
	II	50,2	51,5	45,4	55,6
	III	47,4	37,5	45,1	53,0
	IV	43,2	54,4	38,7	43,2
2002	I	44,2	40,3	40,3	49,4
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Media anual	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Media anual	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Media anual	59,4	29,2	66,7	59,3
1999	Media anual	59,1	34,4	68,2	56,5
2000	Media anual	44,6	25,0	47,8	45,8
2001	Media anual	32,4	24,5	29,5	36,2
2001	I	35,8	35,4	32,5	38,5
	II	32,2	25,0	28,5	36,5
	III	33,0	22,9	29,0	38,1
	IV	28,6	14,6	28,0	31,7
2002	I	34,0	33,3	31,5	36,1
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Media anual	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Media anual	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Media anual	63,0	42,6	65,7	66,0
1999	Media anual	63,0	47,1	67,3	63,4
2000	Media anual	52,2	42,7	52,5	53,3
2001	Media anual	40,1	37,9	36,3	43,6
2001	I	43,1	48,4	37,8	45,1
	II	41,2	38,3	37,0	46,1
	III	40,2	30,2	37,1	45,6
	IV	35,9	34,5	33,4	37,5
2002	I	39,1	36,8	35,9	42,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior, muestra un mantenimiento del escenario, reflejando niveles de ventas similares al pasado trimestre para el conjunto de la CAPV. No obstante, la favorable evolución de los índices, parece apuntar una ligera recuperación, especialmente en el mercado de la vivienda usada.
- ρ Por Territorios, y atendiendo al mercado de vivienda nueva, los promotores vizcaínos manifiestan una ligera mejoría en las ventas (54%), mientras que los alaveses (36%), expresan un empeoramiento respecto a las ventas efectuadas el pasado trimestre. En Gipuzkoa la situación se mantiene (50%).
- ρ Por el contrario, haciendo referencia al mercado de vivienda usada principalmente, en Alava, en opinión de los APIs encuestados, habrían mejorado las ventas respecto al pasado trimestre, mientras que en el resto de la CAPV, los índices, aunque con una ligera mejoría, continúan aludiendo a un cierto estancamiento del mercado.



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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Media anual	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Media anual	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Media anual	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Media anual	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	Media anual	49,4	54,2	50,3	46,9
2000	Media anual	43,9	46,6	46,7	40,2
2001	Media anual	47,0	47,4	42,1	52,3
2001	I	49,5	53,3	42,9	55,3
	II	50,6	45,5	45,5	59,4
	III	42,6	44,4	39,2	45,7
	IV	45,1	46,2	40,8	48,8
2002	I	49,5	35,7	50,0	53,8
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Media anual	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Media anual	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Media anual	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	Media anual	43,4	40,6	47,1	40,9
2000	Media anual	33,1	19,8	37,0	32,5
2001	Media anual	35,7	38,6	34,8	35,9
2001	I	38,4	37,5	37,0	39,7
	II	39,2	29,2	43,0	38,1
	III	26,4	37,5	29,0	22,2
	IV	38,8	50,0	30,0	43,7
2002	I	48,4	58,3	47,0	47,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

- p El plazo medio necesario para vender una vivienda de segunda mano se sitúa en 2,8 meses para el conjunto de la CAPV, valor similar al registrado en los últimos trimestres. Por Territorios, el plazo más largo se obtiene en Gipuzkoa (3,4 meses).
- p En lo referente a los promotores, el número de viviendas nuevas vendidas por mes alcanza las 5 unidades para el conjunto de la CAPV, correspondiendo el ritmo más acelerado de ventas a los promotores alaveses (13 viviendas/mes, aunque el dato está muy influenciado por las favorables ventas de algunas promociones concretas). En Gipuzkoa y Bizkaia los ritmos de ventas se mantienen en niveles similares a la media obtenida en 2001 (3 viv./mes y 4 viv./mes respectivamente).



Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
<i>Ventas/mes (Viviendas)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	--	--	--	--
1995	<i>Media anual</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Media anual</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1997	<i>Media anual</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1998	<i>Media anual</i>	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
2001	<i>Media anual</i>	4,0	7,5	3,0	4,1
2001	<i>I</i>	4,7	8,3	3,3	4,9
	<i>II</i>	3,9	5,6	3,1	4,3
	<i>III</i>	3,8	8,4	2,8	3,6
	<i>IV</i>	3,7	7,7	2,6	3,5
2002	<i>I</i>	4,9	13,0	3,1	3,9
AGENTES INMOBILIARIOS					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	<i>Media anual</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1998	<i>Media anual</i>	2,3	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
2001	<i>Media anual</i>	2,7	2,8	2,9	2,5
2001	<i>I</i>	2,5	2,5	2,5	2,4
	<i>II</i>	2,8	3,5	2,8	2,7
	<i>III</i>	2,8	2,5	3,2	2,5
	<i>IV</i>	2,7	2,6	3,2	2,4
2002	<i>I</i>	2,8	2,4	3,4	2,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ Los operadores inmobiliarios conceden un papel similar al expresado en los últimos trimestres a los diferentes factores que podrían incidir en la dinámica del mercado de la vivienda. El único factor que recibe una valoración positiva es el coste hipotecario (39 puntos).
- ρ Entre el resto de variables observadas, los precios del suelo y su disponibilidad continúan siendo los aspectos más limitativos. La situación económica, factor al que tradicionalmente se le otorgaba una influencia favorable, continúa con la valoración negativa concedida desde el cuarto trimestre de 2000, obtenien-



do además, en esta ocasión, un empeoramiento respecto al pasado trimestre (-32 frente a -19 en IV-01).

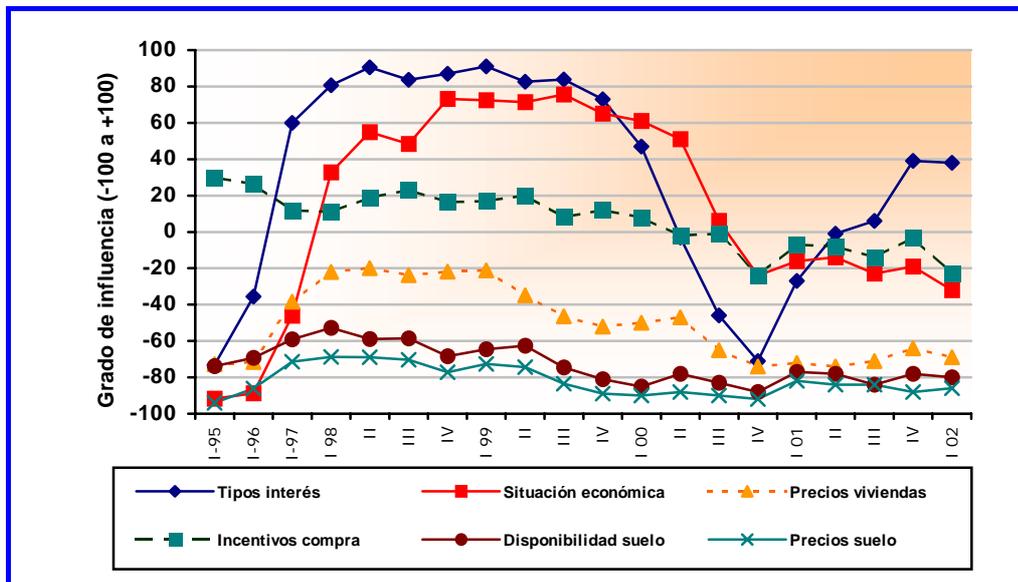
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	2001-IV	2002-I
Coste hipotecario	39	38
Situación económica.....	-19	-32
Precios de las viviendas	-64	-69
Ayuda a incentivos a la compra.....	-3	-23
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-16	-35
Disponibilidad de suelo	-78	-80
Precios de suelo.....	-88	-86
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-31	-42

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado





7.2. PERSPECTIVAS

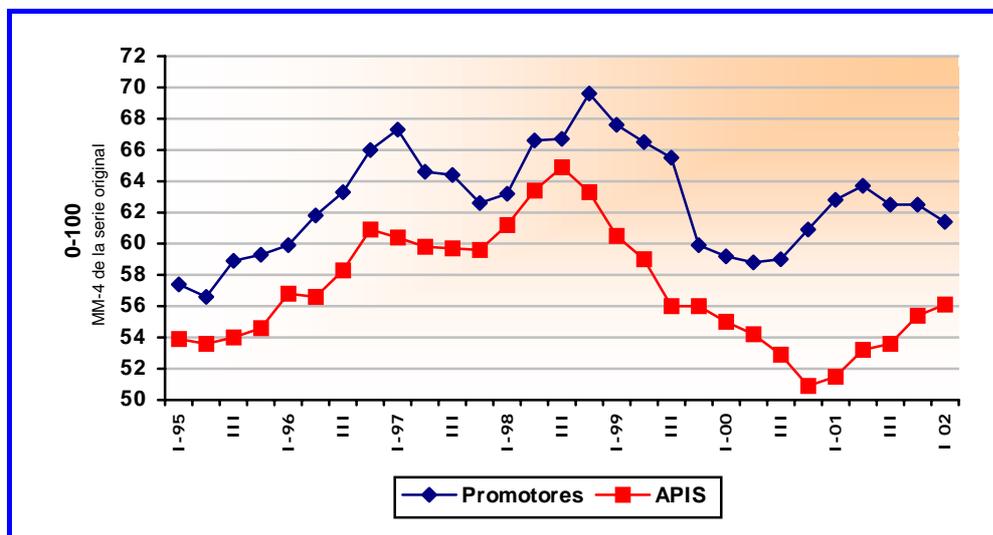
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ρ Las previsiones de ventas para el próximo trimestre en el conjunto de la CAPV reflejan con carácter general una expectativa de cierta mejoría, opinión que es compartida por promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria.
- ρ Por Territorios, atendiendo a los promotores, en Gipuzkoa se manifiestan las mejores perspectivas (66%), mientras en Bizkaia parecen más estables y en Alava, aún siendo favorables, empeoran un poco respecto al pasado trimestre. En cuanto a los APIs, las previsiones son más favorables en Bizkaia (66%), que en Alava y Gipuzkoa.

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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Media anual	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Media anual	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Media anual	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Media anual	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	Media anual	59,9	54,6	65,2	57,4
2000	Media anual	60,9	63,7	64,5	56,6
2001	Media anual	62,5	60,6	63,6	61,9
2001	I	66,8	63,3	66,7	68,4
	II	58,0	63,6	58,0	56,3
	III	65,4	50,0	70,3	64,3
	IV	59,8	65,4	59,2	58,5
2002	I	62,4	60,7	66,3	58,8
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Media anual	59,6	53,1	59,6	60,9
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
2001	Media anual	55,4	46,9	49,0	62,1
2001	I	59,2	54,2	53,0	65,1
	II	43,2	25,0	40,0	49,2
	III	64,4	45,8	55,0	75,4
	IV	54,8	62,5	48,0	58,7
2002	I	62,0	54,2	59,0	65,9

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

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 los precios de la vivienda de nueva construcción apunta a un aumento moderado para el conjunto de la CAPV en el próximo semestre, sin observarse apenas diferencias por Territorios. A juicio de los promotores, el encarecimiento de los precios podría acentuarse en el plazo de un año, en particular en Gipuzkoa.
- ρ En cuanto a las viviendas de segunda mano, las expectativas indican un crecimiento de los precios, pero más contenido que el esperado para la vivienda nueva. Por Territorios, son los agentes inmobiliarios vizcaínos quienes pronostican un mayor crecimiento de los precios, mientras que en Alava la previsión apunta a un mantenimiento, incluso a un año vista.
- ρ Hay que destacar que las previsiones realizadas en los últimos meses que apuntaban a un acelerado crecimiento de los precios de la vivienda de nueva construcción en Bizkaia, se han visto cumplidas. Este hecho unido a un crecimiento más moderado observado en Gipuzkoa y Alava han llevado al territorio vizcaíno a alcanzar los precios/m² más elevados de la CAPV este trimestre.



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
PROMOTORES					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Media anual	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	Media anual	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Media anual	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	Media anual	71,2	92,8	61,4	72,8
2000	Media anual	62,4	61,9	58,0	66,2
2001	Media anual	63,0	53,3	55,9	73,9
2001	I	64,2	63,3	57,1	72,4
	II	62,1	50,0	54,5	76,6
	III	64,8	50,0	56,8	77,1
	IV	60,9	50,0	55,3	69,5
2002	I	60,8	60,7	60,5	61,3
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Media anual	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Media anual	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Media anual	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	Media anual	75,2	83,3	70,8	77,2
2000	Media anual	62,4	53,1	61,3	65,2
2001	Media anual	56,1	41,7	54,0	60,6
2001	I	61,2	50,0	56,0	67,5
	II	58,8	33,3	56,0	65,9
	III	53,2	45,8	53,0	54,8
	IV	51,2	37,5	51,0	54,0
2002	I	55,6	50,0	55,0	57,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



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
PROMOTORES					
1994	Media anual	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Media anual	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Media anual	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Media anual	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Media anual	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	Media anual	74,3	93,0	63,7	77,5
2000	Media anual	66,5	71,4	60,5	70,1
2001	Media anual	70,5	52,0	67,5	79,6
2001	I	66,8	63,3	59,5	76,3
	II	70,1	40,9	70,5	79,7
	III	72,2	50,0	64,9	85,7
	IV	72,8	53,8	75,0	76,8
2002	I	74,2	75,0	77,9	70,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Media anual	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Media anual	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Media anual	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	Media anual	72,6	84,4	69,9	72,6
2000	Media anual	62,2	54,2	57,4	67,8
2001	Media anual	57,3	37,5	53,5	64,1
2001	I	62,8	41,7	60,0	69,0
	II	59,2	33,3	52,0	69,8
	III	54,0	41,7	51,0	58,7
	IV	53,2	33,3	51,0	58,7
2002	I	60,0	50,0	59,0	62,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- p La proporción de promotores (con vivienda en oferta en el primer trimestre de 2002) que tiene previsto poner en el mercado nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre se sitúa en el 18%, cifra ligeramente superior a la registrada el pasado trimestre, aunque manteniéndose en un nivel inferior al obtenido en el primer trimestre de 2001.
- p Por Territorios, las diferencias son significativas, así mientras en Alava el 28% de los promotores consultados tienen intención de lanzar nuevas promociones



al mercado en los próximos tres meses, en Bizkaia se sitúa en el 24% y en Gipuzkoa esta proporción es tan sólo del 7%.

- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores encuestados prevén poner en el mercado el próximo trimestre se eleva a 310 unidades, cifra sensiblemente inferior a la registrada el pasado trimestre (726). Atendiendo al reparto por Territorios, Alava absorbe el 52% del total, Bizkaia concentra el 37%, correspondiendo el 11% restante a Gipuzkoa.
- ρ En cuanto a las viviendas protegidas que previsiblemente pondrán en oferta los promotores en el próximo trimestre, ascienden a 429 unidades (534 en IV-01).

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
PROMOTORES					
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
2001	Media anual	15	20	16	13
2001	I	20	23	26	11
	II	12	18	12	10
	III	12	21	12	10
	IV	16	18	12	19
2002	I	18	28	7	24

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.



**ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUN-
CIONALES, 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 ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	53	1.547,4	138,6
Beasain-Zumarraga	141	1.753,6	157,0
Bilbao Metropolitano	1.238	2.381,2	202,6
Donostia-San Sebastián	709	2.510,3	223,3
Durango	117	2.296,4	187,8
Eibar	33	1.442,0	111,6
Gernika-Markina	31	1.693,5	138,0
Igorre	9	1.985,3	163,0
Laguardia	28	1.471,0	144,0
Llodio	91	1.587,7	156,1
Arrasate-Bergara	40	1.891,4	163,9
Mungia	95	2.139,2	182,9
Tolosa	72	2.149,3	181,2
Vitoria-Gasteiz	264	2.609,0	203,6
Zarautz-Azpeitia	186	1.958,6	182,4
TOTAL	3.107	2.282,0	197,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 2002.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	10	2.163,0	177,6
Beasain-Zumarraga	71	1.395,7	120,1
Bilbao Metropolitano	5.117	2.385,7	185,9
Donostia-San Sebastián	1.251	3.187,7	282,8
Durango	42	2.084,3	174,8
Eibar	28	2.016,5	156,9
Gernika-Markina	25	1.802,4	151,2
Igorre	--	--	--
Laguardia	33	1.317,2	118,7
Llodio	33	1.877,7	143,6
Arrasate-Bergara	38	1.890,7	155,1
Mungia	19	2.232,3	178,3
Tolosa	22	1.712,2	144,6
Vitoria-Gasteiz	2.199	2.795,8	225,3
Zarautz-Azpeitia	28	2.238,0	195,6
TOTAL	8.916	2.572,8	207,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 2002.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Euros)
Balmaseda-Zalla	2	480,0
Beasain-Zumarraga	9	410,0
Bilbao Metropolitano	238	680,6
Donostia-San Sebastián	17	799,9
Durango	3	410,0
Eibar	--	--
Gernika-Markina	8	367,5
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	--	--
Mungia	3	541,0
Tolosa	2	381,0
Vitoria-Gasteiz	104	745,9
Zarautz-Azpeitia	1	540,0
TOTAL	387	683,6

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 2002.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	9	3.455,0	224,0
2. Ensanche	6	2.404,0	180,0
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	30	2.361,5	165,0
5. Lakua	108	2.778,1	227,9
6. Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	153	2.716,8	212,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	55	4.152,3	319,3
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	26	4.247,2	474,5
5. Gros	10	3.465,0	482,5
6. Otras	214	2.357,8	194,9
TOTAL	305	3.001,1	263,7
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	--	--	--
2. Uribarri	47	2.253,0	163,4
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	--	--	--
5. Casco Viejo	297	1.949,1	159,5
6. Abando	15	2.704,0	338,0
7. Rekalde	71	2.337,6	203,1
8. Basurto	42	2.100,0	179,7
TOTAL	472	2.058,7	174,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 2002.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	172	2.409,9	172,8
2. Ensanche	277	3.435,3	317,7
3. Lovaina	662	2.982,9	239,5
4. Zaramaga	617	2.657,7	204,5
5. Lakua	249	2.696,2	219,3
6. Ali-Gobeo	204	2.304,4	180,0
TOTAL	2.181	2.802,5	225,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	53	4.008,1	313,8
2. Centro	232	4.185,7	435,1
3. Amara	112	3.477,9	298,1
4. Antiguo	234	3.629,7	315,2
5. Gros	196	2.979,5	260,8
6. Otras	103	2.457,9	192,0
TOTAL	930	3.498,8	317,6
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	173	2.558,6	204,7
2. Uribarra	126	2.223,3	156,6
3. Otxarkoaga	42	2.283,5	179,0
4. Bolueta	440	2.154,3	156,4
5. Casco Viejo	242	2.149,6	183,1
6. Abando	956	3.297,1	237,7
7. Rekalde	225	2.183,3	171,4
8. Basurto	102	2.383,0	209,9
TOTAL	2.306	2.677,4	200,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 2002.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES* (Euros)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	1	480,0
2. Ensanche	39	822,5
3. Lovaina	33	801,6
4. Zaramaga	9	618,7
5. Lakua	10	575,5
6. Ali-Gobeo	6	594,8
TOTAL	98	754,6
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	1	511,0
2. Centro	8	866,5
3. Amara	--	--
4. Antiguo	4	884,5
5. Gros	2	720,5
6. Otras	1	570,0
TOTAL	16	812,0
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	10	534,8
2. Uribarri	4	472,8
3. Otxarkoaga	--	--
4. Bolueta	18	859,5
5. Casco Viejo	4	518,3
6. Abando	56	712,9
7. Rekalde	1	511,0
8. Basurto	3	600,7
TOTAL	96	698,1

*Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 2002

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	157	1.999,0	165,7
2. Renteria	16	--	--
3. Barakaldo	409	2.769,4	243,5
4. Basauri	5	1.670,0	150,0
5. Getxo	--	--	--
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	65	1.860,4	153,6
TOTAL	652	2.477,6	214,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 2002.



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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	168	2.247,1	172,4
2. Renteria	47	2.379,9	190,0
3. Barakaldo	294	2.057,7	139,5
4. Basauri	181	2.088,5	154,7
5. Getxo	946	2.285,0	214,8
6. Portugalete	409	2.246,0	151,6
7. Santurtzi	390	2.064,8	159,1
TOTAL	2.425	2.198,9	177,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 2002.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Euros)
1. Irun	1	607,0
2. Renteria	--	--
3. Barakaldo	2	451,0
4. Basauri	3	420,0
5. Getxo	114	706,8
6. Portugalete	1	390,0
7. Santurtzi	2	570,5
TOTAL	123	690,0

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 2002.



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava.....	105	1.756,0	268,3
Gipuzkoa.....	151	2.394,1	449,0
Bizkaia.....	115	2.044,7	453,6
CAPV.....	371	2.105,2	399,3
Vitoria.....	12	1.202,0	144,0
Donostia.....	58	3.345,0	645,5
Bilbao.....	40	2.529,5	660,7
Total capitales.....	110	2.814,7	596,3
Resto AF. Vitoria.....	93	1.827,5	284,3
Resto AF. Donostia.....	40	2.031,9	326,5
Resto AF. Bilbao.....	40	1.949,1	371,6
Resto AF. Capitales...	173	1.902,8	314,2
Resto Álava.....	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	53	1.626,8	326,5
Resto Bizkaia.....	35	1.599,8	310,6
Total resto.....	88	1.616,1	320,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 2002.