

# **Capítulo 1**

## **INTRODUCCION**

**1. INTRODUCCION**

Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 1994 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV. Se trata del segundo informe elaborado dentro de un proyecto que tiene por objetivo último perfilar y consolidar un sistema de seguimiento permanente de la evolución de la oferta inmobiliaria en la Comunidad Autónoma.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los colectivos de promotores de vivienda (88 encuestas efectivas) y de agentes inmobiliarios (100 encuestas efectivas) de la CAPV, según unas muestras distribuidas territorialmente de acuerdo con el cuadro 1.1.

**Cuadro 1.1.**

**DISTRIBUCION TERRITORIAL DE LAS ENCUESTAS EFECTIVAS REALIZADAS**

	PROMOTORES (*)	INMOBILIARIAS (+)
Alava	14	10
Gipuzkoa	36	43
Bizkaia	38	47
CAPV	88	100

(\*) El número de promotores contactados ha sido en realidad de 115.

(+) El número de agencias contactadas ha sido de 111.

La encuesta recababa de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación detallada de la oferta de viviendas, garajes y locales de que disponía en el momento de la encuesta (meses de Junio-Julio). En el caso de los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas y en el de los agentes de la propiedad tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluía, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

Con el fin de poder efectuar un seguimiento preciso de la evolución de la oferta de vivienda y sus características, el planteamiento metodológico trataba, en el caso de los agentes inmobiliarios, de mantener la misma muestra utilizada en la primera encuesta trimestral, lo cual se ha conseguido en un 94% (ha habido algunas negativas a responder a la encuesta por segunda vez).

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

En el caso de los promotores, se trataba de actualizar la muestra, incorporando aquéllos que pudieran haber iniciado la edificación y oferta de nuevas viviendas (detectados a través de anuncios de prensa, padrones, etc.), en sustitución de los casos en los que al cabo de tres meses los promotores habían colocado toda su oferta (4 casos) o, incluso, habían cerrado temporal (2 casos) o definitivamente (3 casos). Hubo, también, algunas negativas a contestar a la encuesta, con lo que, finalmente, se optó por darla por cerrada con la cifra de 88 promotores, por la necesidad de mantener los plazos del informe. La variabilidad de esta muestra resulta así de un 12%.

Hay que señalar que estas variaciones hacen que, sobre todo al referirse a los ámbitos espaciales menores, las comparaciones de datos entre el primer y el segundo trimestre deban realizarse con prudencia, principalmente en términos de volumen de oferta (número de viviendas (en ocasiones, la inclusión o no de determinados operadores inmobiliarios provoca cambios importantes en la oferta registrada), pero también en cuanto a precios (cuando la oferta es corta en un ámbito concreto, una pequeña variación en el número de viviendas o en su tipología puede incidir fuertemente en los precios medios).

Por lo demás, la evolución del número de viviendas en oferta en relación al trimestre anterior, es el resultado tanto de la puesta en el mercado de nuevas promociones, como del ritmo de venta de las viviendas que ya lo estaban hace tres meses, así como de la puesta en venta o retirada del mercado de las viviendas usadas.

En cuanto a los precios, en particular los precios relativos según superficie (que son los más significativos), conviene subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados, su evolución es fruto de la evolución de dos factores: la de los propios precios como tales y la del número de viviendas de cada nivel de precios. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta.

El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general al conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie y absolutos, presentando los resultados desagregados por Territorios Históricos, al igual que el resto de los capítulos. Hay que precisar

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

que los resultados que se presentan, en particular los relativos a la cuantificación de la oferta, son de carácter muestral.

El capítulo 3 se centra en la vivienda en venta, ocupándose en primer término de las de nueva construcción y atendiendo tanto a los cambios en las características de las promociones, como en las de las propias viviendas a la hora de cuantificar la oferta y analizar sus precios. En segundo lugar, se estudian las características de las viviendas usadas en venta.

El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler, mientras que el capítulo 5 hace lo propio con la oferta de garajes y locales.

El capítulo 6 detalla la oferta de viviendas en ámbitos espaciales menores, considerando el análisis a nivel de áreas funcionales, a nivel de capitales y zonas dentro de las mismas, y de los municipios de más de 40.000 habitantes existentes en la CAPV.

El capítulo 7, por último, refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco a los ojos de los promotores y agentes encuestados, tanto en relación al trimestre precedente como las perspectivas de cara a los próximos.

**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

## **Capítulo 2**

# **INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS**

## **2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS**

### **2.1. NUMERO DE VIVIENDAS**

- . El número de **viviendas en oferta** detectadas en la CAPV en la operación de seguimiento del mercado inmobiliario correspondiente al segundo trimestre de 1994 se eleva a 12.153. Esta cifra supone un 6% menos que la obtenida en el primer trimestre (12.944).
- . Las viviendas en oferta de **alquiler**<sup>1</sup> representan sólo un 9% del total de la oferta captada manteniéndose, en consecuencia, su carácter claramente minoritario ya observado en el primer trimestre, si bien su volumen ha aumentado un 12% respecto al registrado en el trimestre anterior. Territorialmente, Gipuzkoa concentra la cuota relativa más reducida, siendo la proporción de viviendas en alquiler sobre el total de su oferta de tan sólo el 5% frente al 12% y 9% de Bizkaia y Alava respectivamente.
- . La descomposición de la **vivienda en venta** en nueva y usada ofrece unos resultados porcentuales muy similares a los del primer trimestre: el 64% son de segunda mano y el 36% restante son nuevas.

Aludiendo nuevamente a las diferencias geográficas, el peso relativo de la vivienda usada es más acusado en Alava (84% de su oferta de vivienda en venta) y que en Bizkaia (64%) y Gipuzkoa (57%).

Comparativamente con el primer trimestre, la vivienda en venta captada ha disminuído en un 8% siendo el mercado de vivienda nueva donde ha sido más notorio el decremento (-15% frente al -3% constatado en el de la usada). Ahora bien, esta evolución observada para el conjunto de la Comunidad, no es en absoluto homogénea por territorios históricos.

---

<sup>1</sup>Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal, excluyendo la vivienda de veraneo.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

En Gipuzkoa la oferta de **vivienda usada** presenta un aumento que alcanza el 22%; el territorio alavés también registra un crecimiento en el volumen de este tipo de oferta, si bien en este caso más moderado (8%). Por el contrario, en Bizkaia la oferta captada de vivienda de segunda mano se contrae (-17%).

Centrando la atención en la **vivienda nueva en venta**, se comprueba que el 78% de este tipo de oferta corresponde al mercado libre y el 22% restante al protegido (P.O y Social). Ello supone, en relación al primer trimestre, un aumento de la participación de la vivienda libre en la oferta de vivienda nueva en venta ya que su peso específico se ha incrementado en 13 puntos porcentuales (del 65% pasa al 78%).

La mencionada distribución de la vivienda nueva en función del régimen no es, sin embargo, regular desde el punto de vista geográfico y así, mientras que en Alava es nulo el porcentaje de viviendas protegidas captadas en venta, en Gipuzkoa alcanza un 31% y en Bizkaia un 17%. Estos valores son inferiores a los observados en el trimestre anterior en los tres ámbitos.

En términos de tasas de variación de uno a otro trimestre, la vivienda protegida en venta se reduce casi a la mitad, mientras que la libre aumenta un 2% (cifra que crece hasta un 30% en Alava). La drástica caída de la vivienda protegida en venta es debida a la adjudicación, consiguientemente venta efectiva, de un importante volumen de este tipo de viviendas, localizadas fundamentalmente en Alava.

**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 2.1.**

**VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL		VENTA				ALQUILER
			TOTAL VENTA	NUEVA			
	Total	P.O/Sociales		Libres			
Alava	1.567	1.428	222	0	222	1.206	139
Gipuzkoa	4.324	4.110	1.763	544	1.219	2.347	214
Bizkaia	6.262	5.497	1.973	328	1.645	3.524	765
CAPV	12.153	11.035	3.958	872	3.086	7.077	1.118

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

**Cuadro 2.2.**

**VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (%)**

	TOTAL		VENTA				ALQUILER
			TOTAL VENTA	NUEVA			
	Total	P.O/Sociales		Libres			
Alava	12,9	12,9	5,6	0,0	7,2	17,0	12,4
Gipuzkoa	35,6	37,2	44,5	62,4	39,5	33,2	19,1
Bizkaia	51,5	49,8	49,8	37,6	53,3	49,8	68,4
CAPV	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.



**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

**Cuadro 2.3**

**TASA DE VARIACION A 1º TRIMESTRE RESPECTO DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (%)**

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava	-10,4	-16,9	-62,9	-100,0	29,8	7,8	348,4
Gipuzkoa	7,3	9,0	-4,3	-23,2	7,4	21,8	-17,7
Bizkaia	-12,6	-14,9	-11,0	-33,1	-4,7	-17,0	8,8
CAPV	-6,1	-7,7	-15,0	-46,4	1,8	-2,9	12,5

Fuente: Encuesta sobre oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

## **2.2. PRECIOS Y RENTAS**

- . El **precio medio por metro cuadrado** en la CAPV en el mercado libre de la vivienda en este segundo trimestre del año se sitúa en 221.800 pesetas, lo que representa un incremento muy acusado, del 10%, con respecto al precio medio del trimestre anterior. Es la vivienda usada la que más ha contribuido a dicho aumento puesto que registra una elevación del 11% cuando la vivienda nueva lo hace tan sólo en un 7%. Gipuzkoa es el territorio que presenta los mayores incrementos, sobre todo, en la vivienda nueva (libre) donde asciende a un 13%.

Atendiendo al contraste entre los precios de la vivienda nueva libre y los de la vivienda de segunda mano, resulta que, aunque puede afirmarse que se mantienen en los mismos niveles, el metro cuadrado de la usada obtiene ahora una ligera ventaja (3%). Este fenómeno constatado a nivel agregado de CAPV se deriva de lo que acontece en Gipuzkoa y de su peso relativo en el total de la Comunidad. En efecto, al igual que sucedía en el trimestre pasado, en este territorio el precio de la vivienda usada supera al de la nueva en un 14% (si bien la distancia se reduce algo ya que este porcentaje fué del 18% en el primer trimestre).

Cabe resaltar que en el ámbito geográfico integrado por las 3 capitales vascas, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre (300.000 ptas) supera en un 37% al valor medio para la CAPV, mientras que dicho porcentaje excede en un 14% en el caso de la vivienda usada (257.000 ptas).

- . En lo que respecta al precio medio de la vivienda "protegida" su valor es de 104.100 pesetas/metro cuadrado, con una reducción del 5% si se compara con el correspondiente al primer trimestre. La razón fundamental que explica dicho decremento es el mayor peso relativo de las viviendas sociales (pasan de representar el 13% del total de viviendas protegidas en venta a suponer el 38%) que, con un precio medio notablemente inferior al de las de protección oficial, arrastran hacia abajo el correspondiente al segmento protegido en su conjunto. En efecto, el precio medio para las viviendas de protección oficial es, para el conjunto de la CAPV de 117.500 ptas mientras que para las sociales es de 82.000 ptas.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

La relación entre el precio de la libre (nueva) y la protegida sigue manteniéndose en torno a 2 (si bien se acusa un ligero mayor desfase al pasar de 1,8 a 2,1).

### **Cuadro 2.4.**

#### **PRECIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADA
		P.O./Sociales	Libres	
Alava	198	-	203	197
Gipuzkoa	268	107	245	280
Bizkaia	197	100	200	195
CAPV	222	104	218	224

(\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

(\*\*) Miles de ptas/m2.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

### **Cuadro 2.5.**

#### **INDICES DE PRECIOS POR M2 DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE	NUEVA		USADAS
		P.O./Sociales	Libres	
Alava	89	-	93	88
Gipuzkoa	121	103	112	125
Bizkaia	89	96	92	87
CAPV	100	100	100	100

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales. 2º Trimestre de 1994.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 2.6.

#### TASA DE VARIACION RESPECTO A 1º TRIMESTRE DE PRECIOS POR M2 DE LAS VIVIENDAS EN VENTAPOR TERRITORIOS HISTORICOS

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADA
		P.O/Sociales	Libres	
Alava	2,5	-	7,3	1,4
Gipuzkoa	10,2	-10,2	13,3	10,2
Bizkaia	6,4	-6,1	1,5	7,9
CAPV	9,8	-5,4	6,7	10,7

(\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.  
2º Trimestre 1994.

El **análisis del precio medio por vivienda** arroja un valor de 20 millones de pesetas para el mercado libre (sea la vivienda nueva o usada) y de 8 millones para la vivienda protegida.

Comparando el precio de la nueva libre con el que corresponde a la de segunda mano, se comprueba una inversión del orden observado al atender al precio por metro cuadrado, resultando un precio para la nueva superior (21 millones) al de la usada (19 millones), en razón de la incidencia de las distintas superficies medias.

Se constata nuevamente, como cabía esperar, el "desmarque" de Gipuzkoa que con 23 millones como precio medio de las viviendas libres presenta los niveles más elevados. De hecho, es de un 15% más que el de la media de la CAPV en el total de la vivienda libre y un 12% si se restringe el análisis a la libre nueva. Como cabía esperar, los precios de la vivienda protegida son homogéneos por territorio histórico.

**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994****Cuadro 2.7.****PRECIOS\* Y RENTAS\* POR VIVIENDA, POR TERRITORIOS  
HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE (***)	NUEVA		USADA	ALQUILER	
		P.O/Sociales	Libres		P.O/Sociales	Libres
Alava	17,5	0,0	20,0	17,0	20,5	99,0
Gipuzkoa	22,7	8,0	23,9	22,0	-	109,3
Bizkaia	17,3	7,7	20,1	16,0	-	101,1
CAPV	19,7	7,9	21,4	19,0	20,5	102,5

(\*) Millones de ptas.

(\*\*) Miles de ptas/mes.

(\*\*\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

**Cuadro 2.8.****INDICES DE PRECIOS Y RENTAS POR VIVIENDA, POR TERRITORIOS  
HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADAS	ALQUILER
		P.O/Sociales	Libres		
Alava	88,5	0,0	93,1	89,5	96,6
Gipuzkoa	114,8	101,3	111,7	115,8	106,6
Bizkaia	87,6	97,8	93,7	84,2	98,6
CAPV	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

**Cuadro 2.9.**

### **TASA DE VARIACION DE PRECIOS Y RENTAS POR VIVIENDA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADA	ALQUILER
		P.O/Sociales	Libres		
Alava	16,4	-	5,0	13,3	11,2
Gipuzkoa	7,9	-11,4	19,7	0,0	16,3
Bizkaia	1,7	-3,9	0,4	0,0	6,4
CAPV	3,9	-1,7	7,2	5,6	7,9

(\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

- . La renta de las viviendas de particulares ofertadas en alquiler, para el ámbito de la CAPV es de 102 mil pesetas mensuales. La dispersión de dicho indicador por territorios históricos es apenas significativa, oscilando entre las 109.000 (Gipuzkoa) y las 99.000 pesetas/mes (Alava).

La citada renta media toma un valor 5 veces superior al correspondiente a las viviendas (nuevas) protegidas detectadas en oferta de alquiler (localizadas en Alava), cuya renta mensual es algo superior a las 20.000 pesetas.

- . La evolución de las rentas medias muestra un incremento del 8% respecto al primer trimestre a nivel CAPV, que resulta particularmente alto en Gipuzkoa y Alava.

**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

## **Capítulo 3**

### **OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA**

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

#### **3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA**

##### **3.1.1. Características generales de las promociones**

- . Al igual que se hizo en el informe correspondiente al primer trimestre de 1994, el interés de este apartado se centra en la información obtenida de la encuesta efectuada a promotores, utilizando la *promoción* como unidad básica de referencia.
- . El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la operación de encuestación efectuada en el segundo trimestre de 1994 ha sido de 109, que suponen un total de 3.989 viviendas. En relación a los resultados del trimestre anterior, se han captado 11 promociones más, las cuales, sin embargo, engloban en su conjunto un 15% menos de viviendas (733 unidades) que las contenidas en las promociones detectadas en aquella operación.
- . Consiguientemente, se constata una reducción del **tamaño medio** de la promoción, que pasa de 48 en el trimestre anterior a 37 en el actual. Este número medio de viviendas/promoción resulta de la agregación de los siguientes tamaños medios: 32 para el régimen libre, 61 para el de Protección Oficial y 45 en el caso de viviendas sociales. Considerando las de P.O. y las sociales conjuntamente, el tamaño medio que se obtiene es de 54 viviendas por promoción. Así, y nuevamente desde un punto de vista evolutivo, se comprueba que son las promociones "protegidas" las que sufren una drástica reducción en el número de viviendas que integran la promoción. De hecho, disminuye a casi la mitad del valor obtenido en el primer trimestre, pasando de 96 a 54 (-44%). Las libres, por su parte, también experimentan un descenso pero que puede ser calificado de moderado al pasar de 36 a 32 viviendas por promoción (-11%) entre uno y otro trimestre.
- . Las viviendas libres aumentan su **cuota de participación** tanto sobre el total de viviendas promovidas (del 59% al 70%) como sobre el conjunto de viviendas en venta (del 51% al 57%) en detrimento de las viviendas protegidas.



## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

Cabe resaltar, no obstante, el incremento en la participación de las promociones sociales<sup>2</sup> con viviendas en venta que representan el 9% del total de promociones analizadas cuando en el primer trimestre representaron únicamente el 2%.

- . Las promociones efectuadas bajo la **modalidad** de Cooperativa/Comunidad ó Unión Temporal de Empresas (U.T.E) representan el 15% del total de las promociones detectadas (4% y 11% respectivamente). Esta proporción fué en el trimestre anterior del 17% debido a la relativa mayor participación de las U.T.E.s (15%).
- . De las 109 promociones detectadas 107 constituyen construcción de nuevas viviendas y sólomente 2 suponen la **rehabilitación** de viviendas ya existentes.
- . Atendiendo a la **fase de construcción** de las viviendas que configuran las distintas promociones detectadas, resulta que un 15% de las promociones están terminadas, un 74% en construcción y el 11% restante en fase de proyecto. Estos resultados reflejan un ligero descenso (4 puntos porcentuales) de la importancia relativa de las promociones terminadas, respecto a los resultados del trimestre anterior, en favor de las que están "en obra" y "en proyecto".
- . Respecto al **acabado** de las viviendas, el 49% de las promociones son de acabado "normal", el 46% "alto" y el 6% de "lujo". La comparación con lo obtenido en el primer trimestre pone de relieve el aumento de la proporción de promociones cuyo acabado es calificado por el promotor como "alto".

El régimen de la promoción incide decisivamente en el tipo de acabado. Así, el 86% de las promociones "protegidas" (P.O. y sociales) tienen un acabado "normal" frente al 39% de las libres. Estas últimas concentran la totalidad de promociones con acabado de "lujo" y la inmensa mayoría de las de acabado alto.

---

<sup>2</sup>El número de promociones sociales con viviendas en venta en el momento de la encuesta es de 10, cifra que supone su cobertura total.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2° TRIMESTRE 1994

---

**Cuadro 3.1.**

### CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES

	1er trimestre	2_ trimestre	2t/1t (%)
N_ de promociones	98	109	11,2
Libres	78	87	11,5
P.O./Sociales	20	22	10,0
N_ viv. incluidas en las promociones	4.722	3.989	-15,5
Libres	2.808	2.807	0,0
P.O./Sociales	1.914	1.182	-38,2
N_ viv. en venta	2.865	2.039	-28,8
Libres	1.467	1.167	-20,4
P.O./Sociales	1.398	872	-37,6
Tamaño medio promoción	48	37	-22,9
Libres	36	32	-11,1
VPO/Sociales	96	54	-43,8
Viv. en vta s/total viv. (%)	60,7	51,1	*9,6
Viv. vendidas s/total viv. (%)	37,4	44,1	*6,7

\*: puntos porcentuales

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2° Trimestre 1994.

En cuanto a la **situación comercial** de las viviendas correspondientes a las promociones detectadas se obtiene que el 51% están en venta, un 7% están en alquiler, un 44% están ya vendidas en el momento de la encuestación y un 4% no se ha puesto todavía a la venta. Esta distribución no resulta en absoluto regular si se atiende al territorio histórico, pudiendo constatarse que mientras que en Alava el 65% de las viviendas incluidas en las promociones captadas están ya vendidas, en Gipuzkoa y Bizkaia dicho porcentaje apenas sobrepasa el 40%.

El contraste con los resultados del primer trimestre muestra la existencia de un menor stock de viviendas en venta (826 concretamente, que supone un -29%) tanto en términos absolutos como relativos. Por territorios históricos, Bizkaia constituye la excepción al incrementarse el total de viviendas promovidas captadas (+18%) y el total de viviendas en venta (+34%). En el polo opuesto, Alava presenta una fuerte disminución en el stock de viviendas en venta por parte de los propios promotores (-88%) asociado a un fuerte incremento de viviendas vendidas (+49%).

### **3.1.2. Cuantificación y características**

Para la obtención de la cifra total de viviendas nuevas en venta captadas en la operación de seguimiento del mercado inmobiliario efectuada en el segundo trimestre de 1994, es preciso considerar, además de aquéllas cuya venta la efectúa directamente el promotor, las que están comercializadas a través de agencia inmobiliaria. La agregación de ambas componentes arroja un total de 3.958 viviendas nuevas en venta en la CAPV (2.039 y 1.919 viviendas respectivamente).

Este resultado supone un descenso del 7% respecto del obtenido en el primer trimestre del año en curso. Geográficamente, Alava registra un descenso acusado (62%), que se explica por la drástica reducción de oferta de vivienda protegida, mientras que Gipuzkoa aumenta un 5,5% y Bizkaia se mantiene prácticamente estable.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

. La distribución de las viviendas nuevas en venta según el régimen de la promoción es la siguiente: 78% libres, 14% de protección oficial, y sociales el 8% restante. Comparando con el trimestre anterior, se constata un predominio todavía más acusado de las viviendas libres. De hecho, éstas experimentan un incremento de 13 puntos porcentuales en su peso relativo, si bien en términos absolutos tan sólo presentan un aumento del 2% al pasar de 3.032 a las actuales 3.086.

. El ámbito geográfico configurado por las tres capitales vascas concentra el 35% de la oferta total de vivienda nueva en venta captada a nivel de la CAPV y el 45% de las viviendas "protegidas". Estos porcentajes fueron, en el trimestre anterior, de 51% y 89% respectivamente, lo que denota una acusada reducción de la concentración de la oferta en las capitales, sobre todo en lo que respecta al segmento protegido de la vivienda.

. La distribución de las viviendas nuevas en venta según su **estado de construcción** refleja, tal como se constató en el primer trimestre, que la mayoría de las viviendas nuevas en oferta están en construcción, 79%, las terminadas suponen un 7% y las que se encuentran todavía en proyecto un 15%.

. Otro de los rasgos significativos a considerar a la hora de caracterizar la oferta de vivienda nueva en venta es la **tipología** de las mismas; el número de unifamiliares (aisladas o adosadas) que integran la muestra de oferta en venta asciende a 264 unidades lo que supone casi un 7% del total y viene a representar un fuerte incremento relativo (+41%) respecto de la cifra correspondiente al primer trimestre (187 que suponía un 4% del total).

. El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta en este segundo trimestre es de 90 m<sup>2</sup>; las de régimen libre alcanzan una media de 94 m<sup>2</sup> mientras que en las "protegidas" dicho valor se reduce a 76 m<sup>2</sup>.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

El tamaño medio de las viviendas nuevas en venta que se obtuvo en el trimestre pasado fué de 83m<sup>2</sup>. El incremento registrado en el actual corresponde fundamentalmente a las viviendas libres, que pasan de una media de 89 m<sup>2</sup> a obtener los mencionados 94 m<sup>2</sup><sup>3</sup>; las "protegidas", por el contrario, mantienen prácticamente estable su dimensión media (pasan de 75 m<sup>2</sup> a 76 m<sup>2</sup>).

Recurriendo a la distribución de las viviendas nuevas en venta según tramos de superficie, cabe resaltar que el 30% no supera los 75 m<sup>2</sup> (26% en el trimestre anterior), concentrando los apartamentos de menos de 60 m<sup>2</sup> un 12% del total de este tipo de oferta (13,5% en el trimestre pasado).

Observando la distribución de la oferta según el **número de piezas** se constata un ligero descenso de las viviendas que constan de 1 ó 2 piezas (que suponen en esta ocasión un 6% frente al 10% registrado en el trimestre anterior) así como de las viviendas de 6 o más piezas (12% frente al 16%).

---

<sup>3</sup>Lógicamente, el aumento del tamaño de las viviendas libres se ve reforzado por el hecho de que este tipo de viviendas (más grandes) incrementan, en este segundo trimestre, su participación en el total, con lo que su incidencia en el cálculo del tamaño medio global es mayor.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

**Cuadro 3.2.**

### **TIPOLOGIA, SUPERFICIE Y FASE DE CONSTRUCCION DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA**

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	N_	%	N_	%	N_	%	N_	%
TOTAL	3.958	100,0	222	100,0	1.763	100,0	1.973	100,0
TIPOLOGIA								
Unif/Bifamiliar	264	6,7	90	40,5	80	4,5	94	4,8
Colectiva	3.694	93,3	132	59,5	1.683	95,5	1.879	95,2
SUPERFICIE								
< 60 m2	486	12,3	13	5,9	226	12,8	247	12,5
61-75 m2	712	18,0	26	11,7	366	20,8	320	16,2
76-90 m2	1.412	35,7	70	31,5	662	37,5	680	34,5
91-120 m2	915	23,1	43	19,4	379	21,5	493	25,0
> 120 m2	433	10,9	70	31,5	130	7,4	233	11,8
FASE CONSTRUCCION*								
Terminada	133	6,5	2	1,5	38	3,4	93	11,7
En obra	1.603	78,6	98	72,6	993	89,6	512	64,3
En proyecto	303	14,9	35	25,9	77	6,9	191	24,0

\* No incluye viviendas procedentes de promotores comercializadas en agencias inmobiliarias.  
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

### **3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios<sup>4</sup>**

El análisis de la **distribución** de la oferta de vivienda nueva en venta **según intervalos de precios**, permite comprobar que el 19% se sitúa por debajo de los 9 millones de pesetas. Esta proporción se eleva al 74% si se restringe la atención a la oferta de vivienda "protegida" y que, por el contrario, sólo alcanza un 3% en el caso de la oferta de vivienda libre.

<sup>4</sup>Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, han sido calculados efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

Al igual que quedó puesto de manifiesto en el informe correspondiente al primer trimestre de 1994, las distribuciones de uno y otro régimen de vivienda son prácticamente disjuntas: así, en el tramo de precios inferiores a 9 millones, aunque existen solapes, se constata un predominio absoluto de las viviendas protegidas (86%). Al contrario sucede en el que comprende de los 9 a los 16 millones donde la presencia de las libres es decididamente mayoritaria (82%).

Contrastando los resultados con los del primer trimestre, se observa una mayor concentración de las viviendas "protegidas" en el tramo inferior a los 9 millones de ptas (pasa de representar el 57% a suponer el 74%). La razón radica en el acusado incremento del volumen de las viviendas sociales registradas (si en el trimestre pasado suponían el 13% del total de "protegidas" en el actual representan un 37%), que detentan los precios más bajos del segmento protegido de la vivienda.

Centrando la atención en la vivienda libre, se observa, respecto al trimestre pasado y para el conjunto de la CAPV, un aumento de casi 8 puntos porcentuales en la proporción de viviendas de más de 20 millones de pesetas (del 30% pasa al 37,5%).

Por ámbitos geográficos territoriales, resulta significativo que el porcentaje de viviendas cuyo precio supera los 30 millones de pesetas es en Gipuzkoa dos veces superior al correspondiente a los otros dos territorios (18% frente al 9%). Nuevamente, se comprueba la sobrerrepresentación de estas viviendas más caras en las capitales y particularmente en Donostia: la proporción de pisos de más de 30 millones se eleva en el ámbito de las tres capitales al 25%, alcanzando en la capital guipuzcoana el 37%.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 3.3.

#### DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS

	CAPV			VIVIENDAS LIBRES		
	Total	Libres	P.O/Sociales	Alava	Gipuzkoa	Bizkaia
< 9 millones	18,8	3,3	73,7	0,0	6,2	1,6
9-16 millones	31,9	33,5	26,3	18,0	34,3	35,0
16-20 millones	20,0	25,7	0,0	54,5	16,9	28,3
20-30 millones	19,4	24,8	0,0	18,5	24,2	26,1
30-50 millones	7,0	9,0	0,0	9,0	9,2	8,9
> 50 millones	2,9	3,7	0,0	0,0	9,2	0,2
Total	100	100	100	100	100	100

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

- . El **precio medio** por vivienda nueva libre obtenido en el segundo trimestre de 1994 es de 21,4 millones y el de la vivienda "protegida" es de 7,9 millones para el conjunto de la CAPV. De ello resulta un precio medio global de 18,4 millones de pesetas.
- . Se constata, en consecuencia, que se ha producido un incremento del 7% con respecto al trimestre anterior en el precio unitario de la vivienda libre mientras que en el caso de la vivienda protegida se registra un ligero decremento que no llega al 2%.
- . Si bien los precios de las viviendas protegidas presentan una elevada homogeneidad por ámbitos geográficos, en el caso de las libres su localización resulta un factor discriminante claro, influyendo decisivamente en los precios. Así, Gipuzkoa presenta una media que supera en un 12% la de la CAPV y el ámbito constituido por el conjunto de las tres capitales obtiene un precio que excede en casi cinco millones (23%) el precio medio de la Comunidad.



## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 3.4.

#### VIVIENDA NUEVA EN VENTA: PRECIO MEDIO POR VIVIENDA Y PRECIO POR METRO CUADRADO SEGUN REGIMEN DE LA PROMOCION Y AMBITO GEOGRAFICO

	PRECIO MEDIO/VIVIENDA (millones de pesetas)			PRECIO/M <sup>2</sup> (miles de pesetas)		
	P.O/Sociales	Libres	Total	P.O/Sociales	Libres	Total
Alava	0,0	20,0	20,0	0	203	203
Gipuzkoa	8,0	23,9	19,0	107	245	202
Bizkaia	7,7	20,1	18,0	100	200	183
CAPV	7,9	21,4	18,4	104	218	193
3 capitales	8,2	26,3	21,2	113	300	247

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

- . El **precio medio por metro cuadrado** para la vivienda nueva libre a nivel de la CAPV es de 218.000 pesetas (un 7% más en relación a las 204.000 pesetas del trimestre anterior).
- . En cuanto a la vivienda "protegida", su precio medio se sitúa en las 104.000 pesetas significando en este caso una reducción del 5%. Este valor medio resulta de la combinación de las casi 118.000 ptas/m<sup>2</sup> de las de protección oficial y de las 82.000 ptas/m<sup>2</sup> correspondiente a las viviendas sociales.
- . Atendiendo a la diferencia existente entre el precio medio de la vivienda libre y el de la "protegida", se constata que el primero dobla al segundo. De hecho, se obtiene un ratio de 2,1 que es, además, algo superior al obtenido para el trimestre anterior (1,8) lo que denota una cierta agudización de la distancia entre ambos mercados.
- . Geográficamente, la vivienda libre presenta unos precios muy similares en Alava y Bizkaia mientras que Gipuzkoa se "desmarca" ampliamente con un precio/m<sup>2</sup> que asciende a las 245.000 ptas (frente a las 200.000 y 203.000 de los otros dos territorios históricos). En el ámbito que integran las tres capitales vascas este indicador alcanza las 300.000 ptas, es decir, un 38% más que el valor medio resultante para la CAPV. La evolución de uno a otro trimestre refleja un mayor incremento del precio/m<sup>2</sup> en las capitales (+23%) de donde la diferencia de precios entre las capitales y el resto de la CAPV resulta ahora más acusada.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

Por último, tal como queda reflejado en el cuadro 3.5., los precios de las viviendas mantienen una clara correlación con el tipo de acabado, disminuyendo a medida que éste desciende de nivel, tanto en las viviendas protegidas como en las libres.

**Cuadro 3.5.**

### **PRECIOS POR M2 SEGUN CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA\***

	CAPV		
	P.O/Sociales	Libres	Total
<b>TIPO DE EDIFICACION</b>			
Uni/Bifamiliar	0	167	167
Colectiva	104	199	156
<b>ACABADO</b>			
Lujo	-	206	206
Alto	121	199	183
Normal	100	191	139
Bajo	-	-	-
<b>SUPERFICIE</b>			
< 60 m2	117	205	176
61-75 m2	115	180	141
76-90 m2	97	189	130
91-120 m2	0	211	211
> 120 m2	0	191	191

(\*): Miles de ptas/m2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

**3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA**

**3.2.1. Cuantificación y características**

. El número de viviendas de segunda mano captadas a través de la encuesta efectuada a 100 agentes de la propiedad inmobiliaria de la CAPV durante el segundo trimestre de 1994 es de 7.077. Esta cifra representa un 3% menos que la obtenida en la operación de similares características llevada a cabo en el primer trimestre del año en curso.

. Introduciendo la variable territorial en el análisis, se constata que la disminución en el volumen de viviendas usadas en venta queda localizada en Bizkaia que registra un porcentaje de variación de -17% en fuerte contraposición con el acusado incremento de Gipuzkoa que asciende al 22% y el ya más moderado de Alava, 8%.

. Esta distinta evolución territorial en el volumen de viviendas usadas tiene su reflejo en la de los pesos relativos respectivos, observándose una pérdida de la participación de Bizkaia (del 58% al 50%) en favor de Gipuzkoa fundamentalmente (del 26% al 33%).

. Respecto a las características de las viviendas de segunda mano en venta y concretamente sobre el **tipo de edificación**, aunque las viviendas colectivas siguen suponiendo la inmensa mayoría (97%), las unifamiliares y adosadas experimentan un notable incremento en términos absolutos (66% al pasar de 148 a 246). En cuanto a su peso relativo de suponer el 2% pasan a representar el 3,5%.

. Atendiendo a la **antigüedad** de las viviendas ofertadas se constata un aumento en términos absolutos y porcentuales de las viviendas posteriores a 1980. En efecto, la proporción de éstas sobre el total en este segundo trimestre es del 26% (19% en el primer trimestre) y su tasa de variación es de +35%.

**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

La **superficie media** de las viviendas usadas captadas es de 86 m<sup>2</sup>, lo que significa el mantenimiento respecto al valor observado en el primer trimestre. Territorialmente, no se detectan variaciones muy significativas en la distribución de esta oferta según la superficie, aunque cabe señalar un presencia algo más elevada de apartamentos en Gipuzkoa respecto a Alava y Bizkaia, y especialmente en su capital; la proporción de viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> asciende al 17% en Donostia.

**Cuadro 3.6**

**CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA**

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
N_ Viviendas Usadas Venta	7.077	100,0	1.206	100,0	2.347	100,0	3.524	100,0
TIPOLOGIA								
Uni/Bifamiliar	246	3,5	36	3,0	97	4,1	113	3,2
Colectiva	6.831	96,5	1.170	97,0	2.250	95,9	3.411	96,8
ANTIGUEDAD								
Hasta 1960	1.702	24,0	292	24,2	563	24,0	847	24,0
1961-1980	3.534	49,9	477	39,6	1.161	49,5	1.896	53,8
Posterior a 1980	1.841	26,0	437	36,2	623	26,5	781	22,2
SUPERFICIE								
< 60 m <sup>2</sup>	764	10,8	122	10,1	323	13,8	319	9,1
61-75 m <sup>2</sup>	1.552	21,9	240	19,9	537	22,9	775	22,0
76-90 m <sup>2</sup>	1.999	28,2	422	35,0	641	27,3	936	26,6
91-120 m <sup>2</sup>	1.502	21,2	237	19,7	400	17,0	865	24,5
> 120 m <sup>2</sup>	1.260	17,8	185	15,3	446	19,0	629	17,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

**3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta<sup>5</sup>**

- . El **precio medio por metro cuadrado** de las viviendas usadas en venta es de 224.000 pesetas, lo que significa un incremento superior al 10% respecto del observado en el primer trimestre.
- . Al igual que en el trimestre anterior, el precio medio más elevado sigue correspondiendo a Gipuzkoa que con un valor de 280.000 ptas/m<sup>2</sup> supera aproximadamente en un 40% el de Bizkaia y Alava que resultan, en este trimestre, prácticamente equiparados (197 mil y 195 mil ptas/m<sup>2</sup> respectivamente).
- . Como ya se ha señalado, Gipuzkoa obtiene en este trimestre un peso relativo sobre el total de la oferta de vivienda usada algo superior al del trimestre anterior (del 26% pasa a suponer el 33%). Dado que este territorio presenta los precios más elevados, su mayor participación relativa en el total contribuye también al aumento de los precios medios obtenidos para el conjunto de la Comunidad.
- . El ámbito configurado por las tres capitales presenta un precio medio por metro cuadrado de 257.000 ptas, es decir, un 15% más que la media de la CAPV y un 47% más que el valor correspondiente al espacio geográfico que resta de la CAPV una vez excluidas las tres capitales (175.000 ptas/m<sup>2</sup>).
- . En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 19 millones (frente a los 18 millones obtenido en el primer trimestre) siendo en Gipuzkoa de 22 millones, en Alava 17 y en Bizkaia 16. El precio medio correspondiente al conjunto de las tres capitales es de 21 millones y de 16 el del ámbito de la CAPV sin las capitales.

---

<sup>5</sup>Hay que tener en cuenta que los precios finales pagados por el comprador de la vivienda vendida mediante agencia inmobiliaria suelen ser, por términos medio, entre un 10% y un 15% inferiores a los inicialmente establecidos.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

Si se atiende a la distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios, ha de subrayarse la elevada proporción de pisos de más de 30 millones de pesetas en Gipuzkoa (31%) y también en Bizkaia (23%) en relación a Alava (13%).

### **Cuadro 3.7**

#### **VIVIENDA USADA: DISTRIBUCION SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS, PRECIOS POR M2 Y PRECIOS POR VIVIENDA**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
DISTRIBUCION (%)				
< 9 millones	8,2	8,4	4,9	10,3
9-16 millones	30,0	34,5	28,4	29,4
16-20 millones	16,2	21,1	13,8	16,0
20-30 millones	21,6	22,6	22,0	20,9
30-50 millones	16,7	10,8	16,7	18,8
> 50 millones	7,4	2,6	14,2	4,5
Precio/m2 mayor	309	289	383	266
Precio/m2 menor	151	132	184	136
Precio/m2 medio	224	197	280	195
Precio/vivienda	19	17	22	16

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

## **Capítulo 4**

# **VIVIENDAS EN ALQUILER**

**4. VIVIENDAS EN ALQUILER**

- El número total de viviendas de alquiler registrada por la encuesta asciende a 1.180 unidades, un 5% de las cuales (ubicadas mayoritariamente en Gipuzkoa) tienen el carácter de alquiler de temporada, por lo que sus características no son objeto de estudio a continuación.
- Se han registrado así mismo 28 viviendas nuevas sociales destinadas al alquiler en Alava, en su mayoría de entre 60 y 75 m<sup>2</sup>, y con una renta media mensual de 20.500 pesetas.
- De las 1.090 viviendas usadas destinadas al alquiler permanente, un 10% se ubica en Alava, un 20% en Gipuzkoa y el 70% restante en Bizkaia. En relación al trimestre anterior, esto pone de manifiesto un fuerte aumento en la vivienda captada en territorio alavés, mientras que hay más estabilidad en Gipuzkoa (a la baja) y Bizkaia (al alza). Un 47% de la oferta de alquiler se ubica en las capitales, proporción algo inferior a la de hace tres meses (65%).
- Las viviendas de alquiler siguen siendo mayoritariamente de tipología colectiva (99%) y su distribución según superficie apunta un incremento en la participación de las de más tamaño, particularmente en Bizkaia.
- En cuanto a las rentas mensuales, la cifra media se sitúa en 102.500 pesetas, un 7,9% superior a la del primer trimestre. Por Territorios, Gipuzkoa se sitúa a la cabeza, con 109.000 pta/mes y un incremento del 16%, mientras que Alava y Bizkaia están entorno a las 100.000 pta/mes y sus aumentos son más moderados.
- Esas cifras medias son fruto de una distribución de las viviendas según rentas en la que las viviendas de menos de 75.000 pta/mes solo representan un 32% del total, siendo prácticamente inexistentes las de menos de 40.000 pta/mes.



**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

- Las rentas medias, por lo demás, están muy marcadas por los precios de las capitales, mientras que en el resto de los Territorios bajan sensiblemente (38.000 pta/mes en Alava y 57.000 pta/mes en Gipuzkoa), aunque no en Bizkaia (102.000 pta/mes), en función de su mayor tamaño medio, según se ha apuntado.

**Cuadro 4.1.**

**CARACTERIZACION DE LAS VIVIENDAS USADAS EN ALQUILER**

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	N_	%	N_	%	N_	%	N_	%
N_ Viviendas Usadas Alquiler	1.090	100,0	111	100,0	214	100,0	765	100,0
<b>SUPERFICIE</b>								
< 60 m2	96	8,8	7	6,3	43	20,1	46	6,0
61-75 m2	169	15,5	15	13,5	52	24,3	102	13,3
76-90 m2	279	25,6	33	29,7	65	30,4	181	23,7
91-120 m2	200	18,3	34	30,6	39	18,2	127	16,6
> 120 m2	346	31,7	22	19,8	15	7,0	309	40,4
<b>RENTA MENSUAL</b>								
Hasta 40000 ptas	18	1,7	3	2,7	6	2,8	9	1,2
40001 a 75000 ptas	329	30,2	43	38,7	100	46,7	186	24,3
75001 a 100000 ptas	344	31,6	38	34,2	48	22,4	258	33,7
Mas de 100000 ptas	399	36,6	27	24,3	60	28,0	312	40,8
Renta mayor (m/ptas) 2t/1t	186	--	161	--	140	--	203	--
		25,0		37,7		4,1		29,2
Renta menor (m/ptas) 2t/1t	68	--	63	--	69	--	69	--
		-6,8		-8,1		-2,7		-8,7
Renta media (m/ptas) 2t/1t	103	--	99	--	109	--	101	--
		7,9		11,2		16,3		6,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

## **Capítulo 5**

# **OFERTA DE GARAJES Y LOCALES**

**5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES**

**5.1. OFERTA DE GARAJES**

- La **oferta de garajes** detectada en el segundo trimestre de 1994 asciende a 10.723 plazas, de las cuales 10.455 (97%) están en venta y las 268 restantes en alquiler (3%). El conjunto de las tres capitales concentra el 45% del total de la oferta.

**Cuadro 5.1.**

**OFERTA DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER SEGUN TIPOS**

N_ +-%	VENTA		ALQUILER		TOTAL	
	Abiertos	Cerrados	Abiertos	Cerrados	Abiertos	Cerrados
CAPV	7.234	3.221	228	40	7.500	3.223
2t/1t	-8,8	1,5	17,5	-83,5	-8,2	-4,6
Alava	952	621	87	2	1.039	623
2t/1t	-22,5	533,4	13,0	-	-20,4	535,4
Gipuzkoa	2.390	1.919	20	38	2.410	1.957
2t/1t	-11,5	-15,2	-64,3	-83,2	-12,6	-21,4
Bizkaia	3.892	681	121	-	4.013	681
2t/1t	-3,1	-15,1	98,4	-	-1,6	-16,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

- En relación al trimestre anterior, se registra un ligero descenso en la oferta captada (-7,6%), que es algo superior para los garajes abiertos, los cuales, no obstante, continúan siendo los más numerosos (70% del total), especialmente en Bizkaia.
- El **precio medio de venta** en el conjunto de la oferta se eleva a 1,8 millones de ptas. lo que significa un incremento sobre los 1,7 millones del trimestre anterior. El incremento resulta más amplio en los garajes cerrados (2,3 millones, +15%) que en los abiertos (1,7 millones, +3%), lo que agudiza la diferencia entre los precios de ambos tipos de plazas. Hay que indicar, no obstante, que el incremento en el precio de los garajes cerrados está bastante influido por el crecimiento de la oferta de este tipo captada en

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

Alava-Vitoria y por la anormal carestía de la misma (3,5 millones de ptas.), muy por encima de las medias de Gipuzkoa y Bizkaia (alrededor de 2 millones).

### Cuadro 5.2

#### PRECIOS Y RENTAS DE LOS GARAJES EN OFERTA SEGUN TIPOS

Precio-Renta +- %	VENTA (*)		ALQUILER (**)	
	Abiertos	Cerrados	Abiertos	Cerrados
CAPV	1.672,6	2.302,9	11,5	11,8
2t/1t	3,1	15,3	4,5	18,5
Alava	1.709,2	3.493,2	8,2	8,0
2t/1t	5,0	147,7	2,5	-
Gipuzkoa	2.008,5	1.960,2	9,8	12,1
2t/1t	6,3	-5,8	-18,3	20,9
Bizkaia	1.471,1	2.088,2	14,1	-
2t/1t	1,8	13,4	8,5	-

(\*) Miles de pesetas; (\*\*) Miles de pesetas/mes

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.

- Las **rentas medias mensuales** se cifran entorno a las 11.500 ptas. para ambos tipos de plazas, aunque en relación al pasado trimestre el incremento es más cuantioso para las cerradas (+18%) que para las abiertas (+4,5%). Es en Bizkaia donde las rentas medias alcanzan los niveles más altos (14.000 ptas/mes) y en Alava los más bajos (8.000 ptas/mes).

**5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES**

- El **número de locales comerciales** detectados asciende a 6.176 para el conjunto de la CAPV, lo que en relación al primer trimestre implica una reducción inferior al 5%. El descenso es más importante en el segmento del alquiler, lo que hace que el predominio de locales en venta (72%) se acentúe. Las capitales concentran el 62% de la oferta global.
  
- En cuanto a los **precios de venta de los locales**, resulta una media de casi 264.000 ptas/m<sup>2</sup>, con un máximo en Gipuzkoa que llega a las 300.000 ptas/m<sup>2</sup> y mínimo en Alava (212.000 ptas/m<sup>2</sup>), en donde sin embargo y, junto con Bizkaia, se registra un aumento más importante respecto al trimestre anterior (+19%). Los precios son lógicamente más caros en las capitales, llegándose a registrar una media de 400.000 ptas/m<sup>2</sup> en el caso de Donostia (locales ofertados a través de inmobiliarias).
  
- Las **rentas mensuales de alquiler**, por su parte, alcanzan una media de 159.100 ptas., también bastante superior a la del trimestre anterior. Por Territorios las diferencias son menores que en precios de venta, aunque Gipuzkoa vuelve a estar por encima, con 172.000 ptas/mes. No obstante, el mayor incremento corresponde a Alava.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

**Cuadro 5.3**

### **OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES**

+-%	VENTA		ALQUILER	
	N_	Precio/m2	N_	Renta/mes
CAPV	4.472	263,6	1.704	159,1
2t/1t	1,4	6,7	-17,0	19,6
Alava	1.179	212,0	564	153,5
2t/1t	30,1	19,1	+30,3	38,3
Gipuzkoa	1.751	302,0	300	172,0
2t/1t	33,1	5,2	-36,3	27,4
Bizkaia	1.542	267,3	840	158,2
2t/1t	-29,6	19,3	-26,8	12,2

(\*) Miles de pesetas

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.  
2º Trimestre 1994.

## **Capítulo 6**

# **OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS MENORES**

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

### 6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS ESPACIALES MENORES

#### 6.1. OFERTA POR AREAS FUNCIONALES

##### 6.1.1. Vivienda nueva en venta

- Frente a la reducción relativa que, a nivel CAPV, ha experimentado la *oferta de vivienda nueva en venta registrada* (tanto libre como protegida) respecto al primer trimestre de 1993, destacan los incrementos registrados en las áreas funcionales de Durango y Beasain-Zumárraga (175 viviendas más en ambos casos). También el área de Eibar experimenta una cierta recuperación.

#### Cuadro 6.1.

##### VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS		PRECIO/M2 (*) (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)	
	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM
Beasain-Zumárraga	123	298	152	146	14	14
Bilbao	1.865	1.663	201	210	21	21
Donostia-San Sebastián	1.306	1.113	246	306	22	29
Durango	82	257	151	153	12	13
Eibar	74	107	145	180	16	18
Gernika-Markina	29	29	165	162	15	15
Laguardia	30	64	150	137	22	18
Llodio	11	6	160	175	17	18
Mondragón-Bergara	40	53	130	141	11	12
Tolosa	82	95	135	127	9	9
Vitoria-Gasteiz	521	152	226	232	21	21
Zarautz-Azpeitia	105	121	160	174	16	15
TOTAL	4.268	3.958	204	218	20	21

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.



## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

Las áreas funcionales de tres capitales territoriales experimentan retrocesos particularmente significativo en la de Vitoria (370 viviendas menos), debido a la adjudicación de un número importante de viviendas protegidas, según se ha comentado con anterioridad.

- En los demás casos, la oferta de vivienda nueva registra variaciones poco significativas, bien en cifras absolutas, bien en relativas.
- En cuanto a los *precios por metro cuadrado* de las viviendas nuevas en el mercado libre, el incremento medio de 14.000 ptas/m<sup>2</sup> (+7%) respecto al trimestre pasado resulta ampliamente superado en las áreas de Eibar y Donostia, con un 24% en ambos casos (+35.000 ptas/m<sup>2</sup> y +60.000 ptas/m<sup>2</sup>, en cifras absolutas), lo que en el caso de Donostialdea supone rebasar la barrera de las 300.000 ptas/m<sup>2</sup>, un 40% superior a la media CAPV (218.000 ptas/m<sup>2</sup>).
- Al margen de los casos citados, las variaciones trimestrales al alza o a la baja no sobrepasan el 10% en ninguna de las áreas funcionales. La mayor reducción se da en el área de Laguardia (-8,8%), que se sitúa así en los precios más bajos de la Comunidad junto con Tolosaldea (137.000 ptas/m<sup>2</sup> y 127.000 ptas/m<sup>2</sup>).
- Tras el área de Donostia, los precios en las áreas de las otras dos capitales territoriales son los siguientes más altos (210.000 ptas/m<sup>2</sup> en la de Bilbao y 232.000 ptas/m<sup>2</sup> en la de Vitoria), aunque con incrementos trimestrales inferiores a la media. Al igual que en el trimestre anterior solo las áreas de Donostia y Vitoria superan el precio/m<sup>2</sup> medio.
- La evolución de los *precios por vivienda nueva libre* reproduce en buena medida las pautas que se acaban de reflejar en cifras por metro cuadrado. El área de Donostia sufre el mayor incremento, hasta alcanzar una media de 29 millones de pesetas por vivienda. Solo en las otras áreas capitalinas se supera la cifra de 20 millones por vivienda (21 en ambos casos exactamente), en una situación de bastante estabilidad.
- Por debajo, únicamente en el área de Tolosa no se alcanzan los 10 millones de pesetas por vivienda y se registran retrocesos en Laguardia y, menos cuantioso, Zarautz-Azpeitia.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

### 6.1.2. Vivienda usada en venta

- La relativa estabilidad de la cifra global de *oferta de viviendas usadas en venta* (-215 viviendas, -2,9%, a nivel CAPV), tiene diferentes lecturas según áreas funcionales. Destaca la reducción registrada respecto al trimestre pasado en el área de Bilbao (710 viviendas menos, un 17%), mientras lo contrario sucede en la de Donostia (543 viviendas más, casi un 40%), mientras el área funcional de Gasteiz se muestra más estable.

#### Cuadro 6.2.

#### VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS		PRECIO/M2 (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	2_ TRIM
Beasain-Zumárraga	130	90	140	108	11	11
Bilbao	4.134	3.424	182	198	16	17
Donostia-San Sebastián	1.367	1.910	299	311	25	24
Durango	77	78	139	115	11	11
Eibar	178	116	110	160	13	11
Gernika-Markina	2	2	155	155	8	8
Laguardia	25	25	142	108	12	11
Llodio	20	21	110	115	11	10
Mondragón-Bergara	85	73	133	122	13	13
Tolosa	57	45	168	119	13	11
Vitoria-Gasteiz	1.072	1.159	197	200	16	18
Zarautz-Azpeitia	145	134	176	173	14	17
TOTAL	7.292	7.077	202	224	18	19

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

- Las variaciones en las demás áreas son menos significativas, pudiendo reseñarse la importante reducción de la oferta en Eibar (62 viviendas).
- En términos de *precios por superficie*, En el área de Donostia se superan también las 300.000 ptas/m<sup>2</sup>, siendo el único área en la que se supera la media CAPV (224.000 ptas/m<sup>2</sup>), al igual que hace tres meses. En comparación con entonces, no obstante, su aumento es relativamente moderado (12.000 ptas/m<sup>2</sup>, 4%) e inferior al del área de Bilbao (+16.000 ptas/m<sup>2</sup>, 9%).

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

- Es destacable el aumento que se registra en el área funcional de Eibar y los descensos en las de Beasain-Zumárraga, Tolosa y Laguardia.
- En cifras absolutas de *precios por vivienda*, Donostialdea vuelve a destacar sobre el resto (24 millones) aunque con una evolución algo a la baja, que ha de ser resultado de una combinación de viviendas en oferta de menor dimensión media que en el trimestre pasado.
- Las áreas de Vitoria, Bilbao y Zarautz-Azpeitia (18, 17 y 17 Mptas/viv, respectivamente) son las únicas que se acercan al media CAPV (19 Mptas/viv), en los tres casos además evolucionando al alza. En los demás casos, apenas se superan los 10 millones por vivienda usada y predomina la estabilidad en este aspecto.

### **6.1.3. Vivienda en alquiler**

- El aumento de la *oferta de viviendas en alquiler* registradas por la encuesta para el conjunto de la CAPV (124 viviendas, +12%), se centra principalmente en las áreas de Bilbao y Vitoria, que junto con Donostialdea (aquí a la baja) son las únicas con un volumen de oferta de cierta relevancia.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

**Cuadro 6.3.**

### VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM
Beasain-Zumárraga	24	13	69	40
Bilbao	682	737	96	103
Donostia-San Sebastián	187	151	106	131
Durango	19	25	65	50
Eibar	14	9	58	47
Gernika-Markina	0	0	0	0
Laguardia	0	0	0	0
Llodio	3	25	57	39
Mondragón-Bergara	6	11	58	60
Tolosa	7	0	54	0
Vitoria-Gasteiz	29	116	91	100
Zarautz-Azpeitia	23	31	65	65
<b>TOTAL</b>	<b>994</b>	<b>1.118</b>	<b>95</b>	<b>103</b>

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

- Las *rentas mensuales* de estas viviendas han crecido a nivel CAPV un 8% hasta las 103.000 pesetas de media, solo superadas por el área de Donostia (131.000 ptas/mes), con la de Bilbao y Vitoria en la frontera de las 100.000 ptas/mes. En las demás áreas solo se rebasan las 50.000 ptas/mes en Zarautz-Azpeitia y Mondragón.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

### 6.2. OFERTA POR CAPITALAS

#### 6.2.1. Vivienda nueva en venta

- La *oferta de viviendas nuevas en venta* registradas en las capitales vascas asciende en el segundo trimestre de 1993 a 1.375 viviendas, casi tres cuartas partes de las cuales corresponden al mercado libre. La cifra global experimenta un retroceso de 800 viviendas desde el trimestre anterior, precisamente como consecuencia de la reducción de la oferta de viviendas protegidas, por la adjudicación de diversas promociones de las mismas.

#### Cuadro 6.4.

#### VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALAS

CAPITALES	VIVIENDAS		PRECIO/M2 (*)		PRECIO POR VIV (*)	
	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	2_ TRIM
Vitoria-Gasteiz	518	132	227	241	21	22
Donostia-San Sebastián	1.137	816	252	346	23	32
Bilbao	536	427	231	247	21	22
TOTAL	2.191	1.375	243	300	23	26

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

- Donostia continúa siendo la capital en la que este tipo de oferta es más amplia, 816 viviendas, un 59% de total de las capitales y un 21% del total CAPV. En relación a hace tres meses la oferta es más reducida en los tres casos, especialmente en Vitoria.
- La contracción de la oferta de vivienda nueva se ve acompañada de un crecimiento importante en los *precios por superficie* (viviendas libres), que como media se sitúan en 300.000 ptas/m<sup>2</sup>, (+75.000 ptas/m<sup>2</sup> por encima de la media CAPV). Las cifras están muy marcadas por Donostia y su evolución, que con 346.000 ptas/m<sup>2</sup> sigue presentando el nivel más caro y el mayor incremento. En Vitoria y Bilbao los aumentos de precios son más moderados y no se alcanza la barrera de las 250.000 ptas/m<sup>2</sup>.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

- En términos de *precios por vivienda*, los 32 millones de pesetas que como media vienen a costar las viviendas nuevas libres en Donostia superan en 10 millones a las medias de las otras capitales.

### 6.2.2. Vivienda usada en venta

- La *oferta de vivienda usada en venta* registrada en las capitales vascas en el segundo trimestre ascienda a 4.201 viviendas, aproximadamente 300 por debajo de las detectadas tres meses antes. La reducción se deriva del descenso de la cifra correspondiente a Bilbao (casi 1.000 viviendas menos), mientras que en Vitoria y, sobre todo, Donostia (566 viviendas más) se registran aumentos. De este modo, Donostia presenta ahora la oferta cuantitativamente más importante de las tres.

#### Cuadro 6.5.

#### VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES

CAPITALES	VIVIENDAS		PRECIO/M2		PRECIO POR VIV	
	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	2_ TRIM
Vitoria-Gasteiz	1.069	1.142	197	201	15	17
Donostia-San Sebastián	1.100	1.666	330	330	28	25
Bilbao	2.364	1.393	192	214	17	17
TOTAL	4.533	4.201	227	257	21	21

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

- El aumento en la oferta donostiarra hace que sus *precios* permanezcan estables respecto al trimestre anterior (330.000 ptas/m<sup>2</sup>), a pesar de lo cual continúan siendo muy superiores a los de Gasteiz y Bilbao (201.000 ptas/m<sup>2</sup> y 214.000 ptas/m<sup>2</sup>, respectivamente), aunque en este último caso aumentan de manera significativa.
- Los *precios por vivienda usada* alcanzan los 25 millones de pesetas en Donostia, lo que significa una reducción respecto al pasado trimestre, mientras que en las otras capitales se sitúan en 17 millones en ambos casos, en Vitoria con tendencia al alza y en Bilbao con estabilidad.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

### 6.2.3. Vivienda en alquiler

- La *oferta de viviendas en alquiler* en las capitales vascas se cifra este trimestre en 522 viviendas, aproximadamente la mitad de las cuales se ubican en Bilbao que, no obstante, ve reducirse su cifra de manera importante respecto a hace tres meses. En Donostia hay una situación de relativa estabilidad (133 viviendas), mientras que en Vitoria se ha detectado una cifra (116 viviendas) bastante superior a la anterior.

#### Cuadro 6.6.

##### VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES

CAPITALES	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	2_ TRIM
Vitoria-Gasteiz	29	116	91	100
Donostia-San Sebastián	149	133	113	141
Bilbao	470	273	100	100
TOTAL	648	522	103	111

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

- Las *rentas mensuales* llegan a alcanzar en Donostia las 141.000 pta, muy superiores a las 100.000 ptas/mes de Bilbao y Vitoria. Mientras en las capitales guipuzcoana y alavesa la tendencia es al alza de las rentas, en la vizcaína se registra estabilidad.

### 6.2.4. Zonas de las capitales

- En el caso de *Bilbao*, la oferta de vivienda nueva en venta se concentra, al igual que el trimestre anterior, en el Casco Viejo, Otxarkoaga y Abando, zona esta última que concentra así mismo la mayor parte de la vivienda usada en venta y, junto con Basurto, de la vivienda en alquiler.

**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.7.**

**VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS		PRECIO/M2 (*) (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)	
	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>						
1.Casco Viejo	6	10	210	180	15	15
2.Ensanche	40	38	272	250	28	31
3.Lovaina	440	9	204	225	17	18
4.Zaramaga	2	17	230	288	23	19
5.Lakua	30	17	180	188	14	17
6.Ali-Gobeo	0	41		254	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>518</b>	<b>132</b>	<b>227</b>	<b>241</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>						
1.Parte Vieja	21	59	493	297	51	45
2.Centro	25	67	458	538	34	44
3.Amara	148	220	267	260	25	22
4.Antiguo	395	438	224	357	20	31
5.Gros	14	21	386	258	42	44
6.Otras	534	11	118	180	9	25
<b>TOTAL</b>	<b>1.137</b>	<b>816</b>	<b>252</b>	<b>346</b>	<b>23</b>	<b>32</b>
<b>BILBAO</b>						
1.Deusto-S.Ignacio	37	12	203	220	21	18
2.Uribarri	60	69	200	207	18	17
3.Otxarkoaga	208	112		0		
4.Bolueta	18	22	148	177	18	14
5.Casco Viejo	89	116	226	251	19	20
6.Abando	86	96	283	289	28	27
7.Rekalde	34	0	118	0	21	0
8.Basurto	4	0	218	0	20	0
<b>TOTAL</b>	<b>536</b>	<b>427</b>	<b>231</b>	<b>247</b>	<b>21</b>	<b>22</b>

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.



**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.8.**

**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS		PRECIO/M2 (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>						
1.Casco Viejo	71	105	106	102	10	11
2.Ensanche	376	322	234	258	24	27
3.Lovaina	314	290	202	215	19	21
4.Zaramaga	189	252	179	181	15	15
5.Lakua	63	100	155	172	13	14
6.Ali-Gobeo	56	73	142	152	11	12
<b>TOTAL</b>	<b>1.069</b>	<b>1.142</b>	<b>197</b>	<b>201</b>	<b>15</b>	<b>17</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>						
1.Parte Vieja	42	50	259	254	23	21
2.Centro	306	419	431	437	35	34
3.Amara	180	272	272	276	25	25
4.Antiguo	311	485	335	352	34	29
5.Gros	169	254	283	264	25	24
6.Otras	92	186	206	226	20	18
<b>TOTAL</b>	<b>1.100</b>	<b>1.666</b>	<b>330</b>	<b>330</b>	<b>28</b>	<b>25</b>
<b>BILBAO</b>						
1.Deusto-S.Ignacio	386	170	179	174	18	17
2.Uribarri	171	43	152	138	13	14
3.Otxarkoaga	29	22	151	151	15	14
4.Bolueteta	137	70	153	148	12	14
5.Casco Viejo	228	119	123	168	13	13
6.Abando	1.239	888	227	247	26	25
7.Rekalde	116	64	135	132	12	15
8.Basurto	58	17	149	84	14	11
<b>TOTAL</b>	<b>2.364</b>	<b>1.393</b>	<b>192</b>	<b>214</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.9.**

**VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>				
1.Casco Viejo	0	7	0	62
2.Ensanche	13	43	97	129
3.Lovaina	10	25	94	99
4.Zaramaga	3	25	78	74
5.Lakua	2	6	73	70
6.Ali-Gobeo	1	10	60	67
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	<b>116</b>	<b>91</b>	<b>100</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>				
1.Parte Vieja	4	8	86	106
2.Centro	78	59	129	177
3.Amara	19	26	85	97
4.Antiguo	31	13	106	157
5.Gros	18	19	93	117
6.Otras	1	8	80	87
<b>TOTAL</b>	<b>151</b>	<b>133</b>	<b>113</b>	<b>141</b>
<b>BILBAO</b>				
1.Deusto-S.Ignacio	64	45	75	72
2.Uribarri	27	3	72	100
3.Otxarkoaga	5	0	75	0
4.Bolueta	39	11	88	61
5.Casco Viejo	10	20	68	59
6.Abando	302	191	111	114
7.Rekalde	20	0	102	0
8.Basurto	3	3	68	65
<b>TOTAL</b>	<b>470</b>	<b>273</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

- De nuevo los precios y rentas de las viviendas alcanzan niveles máximos en Abando (hasta 289.000 ptas/m2 las nuevas, 247.000 ptas/m2 las usadas y 114.000 ptas/mes las de alquiler), mientras que Basurto (con una oferta muy corta) y Rekalde presentan las cifras más baratas (84.000 ptas/m2 y 132.000 ptas/m2 en viviendas usadas, respectivamente).
- La evolución de los precios es dispar por zonas, destacando los crecimientos que se registran en Casco Viejo, tanto para la vivienda nueva como para la usada.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

- En *Donostia* la oferta de vivienda aparece concentrada en las zonas del Antiguo (más de la mitad de la nueva y una cuarta de la usada), Amara (también nueva, que aumenta de manera importante, y usada) y el Centro (usada).
- Los precios alcanzan sus valores más altos en las viviendas del Centro (más 500.000 ptas/m<sup>2</sup> y 44 millones de pesetas por vivienda nueva. Sin embargo, los mayores incrementos respecto al pasado trimestre corresponden al Antiguo (más de 350.000 ptas/m<sup>2</sup> y unos 30 millones por vivienda, tanto nueva como usada).
- Con excepción de "otras zonas" de la capital donostiarra, los precios no son nunca inferiores a las 250.000 ptas/m<sup>2</sup>, tanto para viviendas nuevas como usadas, que en general presentan precios bastante parejos.
- En lo que se refiere a *Vitoria*, la adjudicación de más de 400 viviendas protegidas en la zona de Lovaina hace que la oferta se componga ahora fundamentalmente de vivienda usada, concentrándose en mayor medida en el Ensanche.
- Los precios de las viviendas alcanzan en las dos zonas citadas sus mayores niveles (215.000 ptas/m<sup>2</sup> y 257.000 ptas/m<sup>2</sup>, respectivamente), aunque las viviendas nuevas llegan a alcanzar una media en Zaramaga de 288.000 ptas/m<sup>2</sup>.
- Los precios por vivienda oscilan entre un máximo de 31 millones para la nuevas en el Ensanche y un mínimo de 12 para las usadas en Ali-Gobeo.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

### 6.3. OFERTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

#### 6.3.1. Vivienda nueva en venta

- La *oferta de vivienda nueva en venta* en los municipios vascos de más de 40.000 habitantes asciende a 568 viviendas, de las que Getxo concentra cerca de la mitad. Sólo Irún y Barakaldo alcanzan además la cifra de 100 viviendas.

**Cuadro 6.10.**

#### VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS		PRECIO/M2 (*) (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)	
	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	VENTA
1.Irún	52	109	229	191	17	18
2.Rentería	0	0		0		
3.Barakaldo	100	100		0		
4.Basauri	202	12	141	170	16	13
5.Getxo	175	270	249	224	25	27
6.Portugalete	67	51	208	210	16	17
7.Santurtzi	5	26	139	210	14	20
TOTAL	601	568	196	213	19	21

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

- Únicamente Getxo supera una media de 213.000 ptas/m<sup>2</sup>, aunque su tendencia es a la baja, al contrario que la media (+8%). Frente a los 27 millones por vivienda de este municipio, ningún otro sobrepasa los 20 millones.

#### 6.3.2. Vivienda usada en venta

- La oferta de vivienda usada es mayoritaria en estos municipios. Getxo, con más de 1.000 viviendas, vuelve a superar ampliamente la oferta de los demás y sus precios, además de crecientes, vuelven a ser máximos (227.000 ptas/m<sup>2</sup> y 25 millones).

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

**Cuadro 6.11.**

### VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS		PRECIO/M2 (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM	1_TRIM	2_TRIM
1.Irún	100	125	163	155	17	17
2.Rentería	20	1	156	250	13	18
3.Barakaldo	223	166	149	137	12	11
4.Basauri	71	54	159	135	11	12
5.Getxo	687	1.001	201	227	23	25
6.Portugalete	202	112	141	164	15	14
7.Santurtzi	142	97	149	151	11	13
TOTAL	1.445	1.556	174	199	17	18

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

- Ningún otro municipio, con la excepción puntual de Rentería, llega a las 175.000 ptas/m2, aunque la tendencia general es al aumento de precios (+14%).

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

### **6.3.3. Vivienda en alquiler**

- Solo Getxo presenta una oferta de alquiler significativa, con unas rentas que superan las 100.000 ptas/mes. En los demás casos, únicamente Irún registra rentas por encima de las 50.000 ptas/mes.

#### **Cuadro 6.12.**

#### **VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	1_ TRIM	2_ TRIM	1_ TRIM	2_ TRIM
1.Irún	17	15	76	60
2.Rentería	0	0	0	0
3.Barakaldo	2	6	50	50
4.Basauri	1	3	70	47
5.Getxo	170	404	91	111
6.Portugalete	2	3	55	50
7.Santurtzi	6	6	65	53
TOTAL	198	437	88	107

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º Trimestre 1994.

## **Capítulo 7**

# **DINAMICA Y PERSPECTIVAS DE MERCADO INMOBILIARIO**

## **7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DE MERCADO INMOBILIARIO**

### **7.1. DINAMICA ACTUAL**

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

La valoración que los agentes de del mercado inmobiliario vasco (APIs y promotores) hacen respecto a la situación del mismo en el segundo trimestre de 1993 continúa siendo de *bastante estancado*, como puede apreciarse en los índices de dinamismo<sup>6</sup> recogidos en el cuadro 7.1. El índice del conjunto del mercado experimenta una ligerísima mejoría (32,9% a 34,3%), pero se sigue manteniendo en niveles de clara atonía.

La situación de estancamiento se hace extensiva tanto al mercado de vivienda nueva (32% según promotores, 40% según APIs) como al de usada (33% según APIs). Al igual que hace tres meses la opinión de los promotores de vivienda (nueva) es algo más pesimista que la de los agentes de la propiedad.

En comparación con el trimestre anterior no se han registrado grandes diferencias. Únicamente que mientras en lo relativo a la vivienda nueva los operadores inmobiliarios aprecian una cierta mejoría, lo contrario sucede respecto a la vivienda usada. De este modo, los APIs valoran ahora algo más positivamente el dinamismo del mercado de vivienda nueva que el de usada, al contrario de lo que sucedía hace tres meses.

---

<sup>6</sup>A lo largo del capítulo se utilizan diversos índices sintéticos sobre diferentes aspectos del mercado inmobiliario, cuyos valores oscilan entre un mínimo de 0%, asociado siempre a situaciones de estancamiento, empeoramiento o disminución, y un máximo de 100%, asociado a situaciones de dinamismo, mejoría o aumento. El valor medio, 50%, equivale a situaciones intermedias de estabilidad, normalidad, etc.



## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

**Cuadro 7.1**

**INDICES DE DINAMISMO (\*) DEL MERCADO INMOBILIARIO  
SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	2_ Trimestre	1_ Trimestre
<b>Total Mercado inmobiliario</b>		
CAPV	34,3	32,9
Alava	33,0	30,1
Gipuzkoa	31,8	32,2
Bizkaia	35,8	34,2
<b>Promotores-Vivienda nueva</b>		
CAPV	32,0	28,5
Alava	41,0	28,9
Gipuzkoa	30,0	29,7
Bizkaia	30,0	27,3
<b>APIs-Vivienda nueva</b>		
CAPV	40,0	34,5
Alava	10,0	20,0
Gipuzkoa	40,0	35,5
Bizkaia	46,0	36,7
<b>APIs-Vivienda usada</b>		
CAPV	33,0	40,0
Alava	40,0	42,5
Gipuzkoa	27,0	33,7
Bizkaia	37,0	45,3

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 2º Trimestre 1994.

Las calificaciones de estancamiento en el mercado son comunes a los tres Territorios en los dos mercados. Los índices conjuntos reflejan una situación media estable respecto al primer trimestre del año, con una tendencia muy suave al alza en Alava y Bizkaia.

Cabe señalar la impresión contrapuesta respecto a evolución de la vivienda nueva en Alava: se aprecia una significativa mejoría en la calificación que los promotores dan al dinamismo del mercado, mientras que los APIS continúan apreciando una situación muy negativa. En Gipuzkoa y Bizkaia no sucede esto, sino más bien al contrario: las impresiones de los agentes mejoran más claramente que las de los promotores, especialmente en Bizkaia. Por contra, respecto a la vivienda usada, es en Bizkaia y Gipuzkoa donde la situación es vista con menos dinamismo en comparación con el trimestre pasado.

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

Las impresiones de estancamiento que se acaban de comentar, tienen su reflejo en una evolución de las ventas de los operadores inmobiliarios en comparación con el trimestre precedente en las que predomina la estabilidad (cuadro 7.2.). El índice de los promotores se sitúa exactamente en el 50% y en los APIs en el 44%, lo que equivale a decir que el volumen de las ventas es prácticamente *igual* que en los tres meses anteriores.

**Cuadro 7.2.**

**INDICES DE EVOLUCION DE LAS VENTAS (\*) RESPECTO AL TRIMESTRE PASADO, SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	2_ Trimestre	1_ Trimestre
<b>Promotores</b>		
CAPV	50,0	nd
Alava	61,0	nd
Gipuzkoa	43,0	nd
Bizkaia	53,0	nd
<b>Agentes inmobiliarios</b>		
CAPV	44,0	50,0
Alava	35,0	35,0
Gipuzkoa	52,0	46,5
Bizkaia	37,0	56,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 2º Trimestre 1994.

La leve mejoría en las impresiones de los promotores alaveses queda corroborada por su índice de evolución de ventas (61%), mientras en Bizkaia la estabilidad predomina y en Gipuzkoa las ventas se ralentizan. Lo contrario sucede entre los APIs, en la media en que en Bizkaia y Alava el empeoramiento en las ventas es relativamente claro, mientras en Gipuzkoa parece haber más estabilidad<sup>7</sup>.

Los plazos que por término medio tardan en realizarse las operaciones de venta de los agentes de la propiedad inmobiliaria también contribuyen a caracterizar la coyuntura del mercado

---

<sup>7</sup>Lo cual es un tanto contradictorio con la negativa evolución del índice de dinamismo.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

(cuadro 7.3.). Sobre una media a nivel CAPV de 4 meses, Alava es donde las ventas son aparentemente más rápidas (3 meses) y Gipuzkoa donde resultan más lentas (5 meses), con Bizkaia en una posición intermedia (4 meses). Respecto al primer trimestre, la media global no varía prácticamente, pero sí a nivel territorial, en beneficio de Alava y detrimento de Gipuzkoa.

### **Cuadro 7.3.**

#### **PLAZOS MEDIOS MATERIALIZACION DE LAS VENTAS** **SEGUN APIS**

	Plazo medio (meses)	
	2_ Trimestre	1_ Trimestre
CAPV	4,0	3,8
Alava	3,0	4,4
Gipuzkoa	5,0	4,0
Bizkaia	4,0	3,5

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas,  
Garajes y Locales en la CAPV. 2º\_  
Trimestre 1994.

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

Los operadores inmobiliarios señalan de manera generalizada a la mala situación económica general como uno de los factores más influyente en la situación de estancamiento del mercado que se ha descrito: así lo hacen un 57% de los promotores y un 73% de los APIs (cuadro 7.4.).

Los primeros, no obstante, consideran más importantes aún los problemas de disponibilidad de suelo para construir (64%). Este factor es menos relevante para los agentes de la propiedad que subrayan, por el contrario, la negativa influencia de los altos precios de las Viviendas (45%), significativamente menos señalados por los promotores (18%). El coste de las hipotecas es para ambos colectivos el tercer factor que más incide en la dinámica del mercado. Otros factores como los incentivos a la compra y a la construcción de Viviendas, o los posibles desajustes en la tipología de la oferta son sensiblemente menos destacados.

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

---

**Cuadro 7.4**

**FACTORES INFLUYENTES EN LA DINAMICA ACTUAL DEL MERCADO  
SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	2_ Trimestre	1_ Trimestre
Promotores (*)		
Coste hipotecas	25,0	38,3
Situación económica (+)	56,8	19,1
Precio viviendas	18,2	47,9
Incentivos a la compra	8,0	14,9
Incentivos construcción (#)	10,2	---
Disponibilidad de suelo	63,6	53,2
Tipología oferta	4,5	5,4
Otras razones	13,6	21,2
APIS (*)		
Coste hipotecas	35,0	45,0
Situación económica (+)	73,0	22,0
Precio viviendas	45,0	62,0
Incentivos a la compra	12,0	13,0
Disponibilidad de suelo	18,0	31,0
Tipología oferta	7,0	4,0
Otras razones	10,0	23,0

(\*) Multirrespuesta.

(+) 1<sup>er</sup> trimestre formulado como "Demanda de vivienda"

(#) No incluido en 1<sup>er</sup> trimestre

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 2º Trimestre 1994.

La comparación con el primer trimestre no es lineal en la medida en que ha habido algunos cambios en la formulación de la pregunta<sup>8</sup>. La referencia expresa a la coyuntura económica ha polarizado en gran medida las valoraciones, en detrimento del énfasis en otros factores. Cabe señalar, por ejemplo, la menor citación que ambos colectivos hacen a la influencia del precio de las viviendas (especialmente los promotores) y al coste de la financiación hipotecaria.

---

<sup>8</sup>Una apelación genérica a la "demanda de vivienda" se ha sustituido por una referencia más explícita a la "situación económica" y, para los promotores, se ha incluido la opción "incentivos a la construcción".

## **7.2. PERSPECTIVAS**

### **7.2.1. Previsión de evolución de las ventas**

De cara al próximo trimestre, la previsión vuelve a ser de bastante estabilidad en las ventas (índice del 53% en promotores y del 41% en agentes), de manera algo más desfavorable que el trimestre pasado, especialmente para los APIs, cuyas apreciaciones vuelven a ser un poco más pesimistas que las de los promotores (cuadro 7.5.). Entre los promotores, únicamente los vizcaínos prevén moderadamente que sus ventas aumenten (66%), mientras que en los otros Territorios la previsión es más bien negativa, no manteniéndose las expectativas de hace tres meses, en particular en Alava.

Entre los APIs, los de Gipuzkoa son los más optimistas (50%), aún dentro de la estabilidad. Por contra, en Alava y Bizkaia las previsiones son menos favorables y empeoran bastante respecto a las del primer trimestre.

**Cuadro 7.5.**

**INDICES DE PREVISIONES DE VENTAS (\*) EN EL PROXIMO TRIMESTRE  
SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	2_ Trimestre	1_ Trimestre
<b>Promotores</b>		
CAPV	53,0	59,1
Alava	43,0	65,4
Gipuzkoa	43,0	56,8
Bizkaia	66,0	59,1
<b>Agentes inmobiliarios</b>		
CAPV	41,0	55,5
Alava	20,0	40,0
Gipuzkoa	50,0	58,2
Bizkaia	36,0	56,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 2º Trimestre 1994.

**7.2.2. Previsión de evolución de los precios**

De manera similar al trimestre anterior, las previsiones de evolución de los precios de las viviendas apuntan una estabilidad al alza en los próximos seis meses, que se transforma en un claro incremento a un año vista. Entre los promotores la expectativa de incrementos en los precios (61% a seis meses y 70% a un año) está más extendida (y aumenta más) que entre los APIs (56% y 65%, respectivamente) (cuadros 7.6. y 7.7.).

Por Territorios, es en Alava donde la previsión de aumento de precios resulta más general y en Gipuzkoa es donde parece más moderada (no obstante, las predicciones de los APIs, sobre todo a un año vista, se recuperan bastante respecto al pasado trimestre).

**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

---

**Cuadro 7.6.**

**INDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (\*)  
A SEIS MESES VISTA SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	2_ Trimestre	1_ Trimestre
<b>Promotores(+)</b>		
CAPV	61,0	54,8
Alava	79,0	57,7
Gipuzkoa	54,0	51,4
Bizkaia	62,0	56,8
<b>Agentes inmobiliarios</b>		
CAPV	56,0	54,0
Alava	70,0	70,0
Gipuzkoa	52,0	44,2
Bizkaia	55,0	59,6

(\*) Oscilan entre 0 (disminución generalizada de los precios) y 100 (aumento generalizado)  
 (+) 1<sup>er</sup> trimestre: previsiones de promotores a tres meses  
 Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 2º Trimestre 1994.

**Cuadro 7.7.**

**INDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (\*)  
A UN AÑO VISTA SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	2_ Trimestre	1_ Trimestre
<b>Promotores</b>		
CAPV	70,0	nd
Alava	89,0	nd
Gipuzkoa	67,0	nd
Bizkaia	67,0	nd
<b>Agentes inmobiliarios</b>		
CAPV	65,0	63,0
Alava	70,0	70,0
Gipuzkoa	56,0	38,9
Bizkaia	72,0	74,5

(\*) Oscilan entre 0 (disminución generalizada de los precios) y 100 (aumento generalizado)  
 Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 2º Trimestre 1994.



**7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones**

Una cuarta parte de los promotores encuestados prevén poner en el mercado nuevas promociones durante el próximo trimestre, las cuales engloban un total de casi 1.500 viviendas (Cuadro 7.8.). Mientras la proporción de promotores es prácticamente idéntica que hace tres meses, la cifra de nuevas viviendas a ofertar se reduce en un tercio, de donde se deduce un menor volumen medio de viviendas por promotor.

Por Territorios, es en Alava donde la previsión de aumento de oferta de vivienda nueva en Alava (633 viviendas) es proporcionalmente mayor y donde más crece respecto al primer trimestre. En Gipuzkoa (515 viviendas) y Bizkaia (345 viviendas) sucede lo contrario.

**Cuadro 7.8.**

**PREVISION DE INICIO DE NUEVAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS  
EN EL PROXIMO TRIMESTRE**

	Previsión	
	% promotores	N_ viviendas
CAPV	25,0	1.493
2t/1t	+0,5	-34,3
Alava	28,6	633
2t/1t	+13,2	+355,4
Gipuzkoa	22,2	515
2t/1t	-7,5	-51,8
Bizkaia	26,3	345
2t/1t	+3,6	-67,6

(\*) % de promotores que ofertarán nuevas promociones y  
n\_ de viviendas incluidas en las mismas  
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y  
Locales en la CAPV. 2º Trimestre 1994.



OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION.....	1
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS .....	5
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS.....	6
2.2. PRECIOS Y RENTAS .....	10
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA .....	15
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA.....	16
3.1.1. Características generales de las promociones.....	16
3.1.2. Cuantificación y características.....	19
3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios.....	22
3.2. Vivienda usada en venta.....	27
3.2.1. Cualificación y características .....	27
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta.....	29
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	31
5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES .....	34
5.1. OFERTA DE GARAJES.....	35
5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES .....	37

## OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

	<u>Página</u>
<b>6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS ESPACIALES MENORES ...</b>	<b>39</b>
<b>6.1. OFERTA POR AREAS FUNCIONALES .....</b>	<b>40</b>
6.1.1. Vivienda nueva en venta.....	40
6.1.2. Vivienda usada en venta.....	42
6.1.3. Vivienda en alquiler .....	43
<b>6.2. OFERTA POR CAPITALES .....</b>	<b>45</b>
6.2.1. Vivienda nueva en venta.....	45
6.2.2. Vivienda usada en venta.....	46
6.2.3. Vivienda en alquiler .....	47
6.2.4. Zonas de las capitales.....	47
<b>6.3. OFERTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS.....</b>	<b>52</b>
6.3.1. Vivienda nueva en venta.....	52
6.3.2. Vivienda usada en venta.....	52
6.3.3. Vivienda en alquiler .....	54
<b>7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DE MERCADO INMOBILIARIO.....</b>	<b>55</b>
<b>7.1. DINAMICA ACTUAL.....</b>	<b>56</b>
7.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	56
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización .....	58
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	60
<b>7.2. PERSPECTIVAS .....</b>	<b>62</b>
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas.....	62
7.2.2. Previsión de evolución de los precios.....	63
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	65

INDICE DE CUADROS

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas.....	2
2.1. Viviendas en oferta por territorios históricos.....	8
2.2. Viviendas en oferta por territorios históricos (%)	8
2.3. Tasa de variación de las viviendas en oferta por territorios históricos (%)	9
2.4. Precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por territorios históricos .....	11
2.5. Indices de precios por m <sup>2</sup> de las viviendas en venta por territorios históricos .....	11
2.6. Tasa de variación de precios por m <sup>2</sup> de las viviendas en venta por territorios históricos.....	12
2.7. Precios y rentas por vivienda, por territorios históricos .....	13
2.8. Indices de precios y rentas por vivienda, por territorios históricos.....	13
2.9. Tasa de variación de precios y rentas por vivienda por territorios históricos .....	14
3.1. Características generales de las promociones	18
3.2. Tipología, superficie y fase de construcción de las viviendas nuevas en venta .....	22
3.3. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	24
3.4. Vivienda nueva en venta: precio medio por vivienda, y precio por metro cuadrado según régimen de la promoción y ámbito geográfico.....	25
3.5. Precios por metro cuadrado según características de la vivienda .....	26
3.6. Características de las viviendas usadas en venta.....	28

OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
3.7. Vivienda usada: distribución según intervalos de precios, precios por metro cuadrado y precios por vivienda.....	30
4.1. Caracterización de las viviendas usadas en alquiler .....	33
5.1. Oferta de garajes en venta y alquiler según tipos	35
5.2. Precios y rentas de los garajes en oferta según tipos.....	36
5.3. Oferta y precios de locales comerciales .....	38
6.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales .....	40
6.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales.....	42
6.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales.....	44
6.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales.....	45
6.5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales .....	46
6.6. Viviendas en alquiler y rentas por capitales .....	47
6.7. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas.....	48
6.8. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas.....	49
6.9. Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas.....	50
6.10. Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios.....	52
6.11. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	53
6.12. Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios.....	54
7.1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotores y APIs	57
7.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización .....	58
7.3. Plazos medios materialización de las ventas según APIs.....	59

**OFERTA INMOBILIARIA: 2º TRIMESTRE 1994**

<b>Cuadro</b>	<b>Página</b>
<b>7.4. Factores influyentes en la dinámica actual del mercado según promotores y APIs .....</b>	<b>61</b>
<b>7.5. Indices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotores y APIs .....</b>	<b>63</b>
<b>7.6. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a seis meses vista según promotores y APIs .....</b>	<b>64</b>
<b>7.7. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotores y APIs .....</b>	<b>64</b>
<b>7.8. Previsión de inicio de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre .....</b>	<b>65</b>

