

OFERTA INMOBILIARIA

2º Trimestre de 1996

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 1996 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los colectivos de promotores inmobiliarios con oferta de vivienda en este trimestre y de agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó en esta ocasión un total de 124 de los mismos con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas por vender), de acuerdo con la distribución territorial reflejada en el cuadro 1.1.

En relación a operaciones anteriores la muestra de APIs consultados ha sido incrementada en 25 unidades (de 100 a 125 agentes). Dicho aumento responde al deseo de mejorar la cobertura ante la importante expansión constatada en el número de APIs y en los municipios en que éstos se ubican en relación a 1994, año en que se inició la estadística relativa a la *Oferta Inmobiliaria*¹.

Cuadro 1.1.

DISTRIBUCION TERRITORIAL DE LAS ENCUESTAS EFECTIVAS REALIZADAS

| | PROMOTORES | INMOBILIARIAS |
|----------------|------------|---------------|
| Alava | 15 | 12 |
| Gipuzkoa | 58 | 51 |
| Bizkaia | 51 | 62 |
| CAPV | 124 | 125 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

¹El criterio que se sigue aplicando es el de encuestar como mínimo a un API en todos aquellos municipios que cuentan con alguno.

La encuesta solicitaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación 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 APIs tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluía, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios relativos corresponden a viviendas *colectivas*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.

Desde el punto de vista de evolución temporal, en el informe se atiende fundamentalmente a las variaciones registradas en la variable analizada (nº de viviendas o precios) en relación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.

Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados, su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.

En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben entenderse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino la configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.

Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, se ha considerado pertinente incluir a partir de ahora el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo denominado en lo sucesivo *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 tipología².

En cualquier caso, hay que precisar que los resultados que se presentan son de carácter muestral, lo que es particularmente relevante en lo relativo a la cuantificación de la oferta. Otro aspecto a destacar, sobre todo, en el caso de la vivienda usada es que se trata de los precios *solicitados* por el vendedor, que pueden diferir, en ciertos casos de manera acusada, de los efectivamente pagados o consensuados entre las partes de la negociación.

El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie útil y absolutos. Ahora bien, a diferencia de las ediciones pasadas, a partir de ahora el capítulo 2 se sintetiza, recogándose en él únicamente los resultados agregados a nivel de Comunidad Autónoma y trasladando a los correspondientes capítulos posteriores el análisis a nivel de Territorios Históricos.

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. Como se acaba de indicar, en ambos casos, se ofrecen detalles a nivel de Territorios.

²Lamentablemente no se está en situación de controlar o aislar de igual modo el influjo del emplazamiento de la vivienda factor, sin duda, clave en la configuración del precio, ya que ello supondría identificar áreas geográficas homogéneas en cuanto a rentas de situación y poder efectuar un seguimiento de precios de la vivienda tipo para cada una de ellas, con las consiguientes exigencias muestrales para obtener representatividad suficiente.

El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler.

El capítulo 5 detalla la oferta de viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, los tres Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial). Por su parte, el capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales.

Finalmente, el capítulo 7 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.

En el cuadro 1.2. a continuación se presenta un resumen sintético de las variables clave del mercado libre de la vivienda obtenidos en el pasado trimestre, en el actual y un año antes.

Cuadro 1.2.**RESUMEN DE INDICADORES DE OFERTA DE VIVIENDA. MERCADO LIBRE**

| | 1995 | 1996 | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 2º trimestre | 1º trimestre | 2º trimestre |
| 1. VIVIENDA NUEVA | | | |
| . Nº viviendas en venta..... | 2.467 | 3.827 | 3.599 |
| . Precio/m ² *-Vivienda-tipo** CAE..... | 202 | 208 | 211 |
| . Precio/m ² *-Total CAE..... | 250 | 250 | 247 |
| . Precio/m ² *-Vitoria | 254 | 289 | 298 |
| . Precio/m ² *-Donostia..... | 353 | 360 | 326 |
| . Precio/m ² *-Bilbao..... | 251 | 266 | 274 |
| . Nº promociones con oferta: | | | |
| Total | 116 | 172 | 176 |
| Captadas por 1ª vez en el trimestre..... | 21 | 69 | 28 |
| 2. VIVIENDA USADA (***) | | | |
| . Nº viviendas en venta..... | 7.085 | 9.072 | 11.271 |
| . Precio/m ² *-CAE | 218 | 236 | 235 |
| . Precio/m ² *-Vitoria | 238 | 261 | 260 |
| . Precio/m ² *-Donostia | 336 | 339 | 338 |
| . Precio/m ² *-Bilbao | 200 | 220 | 220 |
| 3. VIVIENDA EN ALQUILER | | | |
| . Nº viviendas | 958 | 1.070 | 1.168 |
| . Renta/mes*-CAE | 88 | 90 | 90 |
| . Renta/mes*-Vitoria..... | 102 | 96 | 97 |
| . Renta/mes*-Donostia..... | 108 | 114 | 111 |
| . Renta/mes*-Bilbao | 85 | 94 | 95 |
| 4. INDICES DEL MERCADO | | | |
| . Índice de dinamismo **** | 25,4 | 31,8 | 30,8 |
| . Índice previsión ventas (próx. trim.) **** | 45,0 | 65,1 | 48,5 |
| . Índice previsión precios (a 6 meses) **** | 68,0 | 60,0 | 51,6 |
| . Previsión viv. a iniciar próx. trim. | 1.323 | 1.813 | 1.063 |

(*): Miles de PTA.

(**): 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.

(***): En el segundo trimestre de 1996 la muestra de APIs encuestados se ha incrementado de 100 a 125. La oferta de los 100 APIs que componían la muestra anteriormente asciende a 9.534 viviendas.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *2º trimestre 1996.*

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NUMERO DE VIVIENDAS

- El número total de **viviendas en oferta** registradas por la encuesta efectuada en el segundo trimestre de 1996 asciende a 18.000 unidades.
- Las **viviendas en venta** representan el 94% de la oferta total, ascendiendo a 16.836 unidades, de las cuales 5.565 (un 33%) son nuevas y 11.271 (el 67% restante) usadas.
- La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año muestra un incremento del 36% en el total de viviendas ofertadas, una vez aislado el efecto distorsionador asociado al hecho de haber aumentado el número de APIs encuestados en este trimestre³. Atendiendo de manera diferenciada a la vivienda nueva y usada en venta se constatan unos fuertes incrementos en ambos segmentos⁴ (+46% y +35% respectivamente).
- Atendiendo a la **vivienda nueva en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 3.599 viviendas libres frente a 1.966 protegidas (englobando VPO y sociales), esto es, unos pesos relativos de 65% y 35% respectivamente. Tanto la oferta protegida como la libre experimentan respecto al año anterior incrementos muy importantes y similares en cuanto a su magnitud (+48%, +46% respectivamente).

³ La tasa de variación de la oferta se ha calculado teniendo en cuenta el volumen de viviendas de los APIs que han intervenido tanto en la muestra de hace un año como en la actual, excluyendo consiguientemente a los nuevos agentes incorporados por vez primera en este trimestre.

⁴ También las tasas de variación del número de viviendas nuevas en oferta están afectadas (al alza) por la mejora en la cobertura de la actividad promotora derivada de cambios metodológicos introducidos en el primer trimestre de 1996. Sin embargo, en este caso no es posible aislar con precisión la cuantía del impacto.

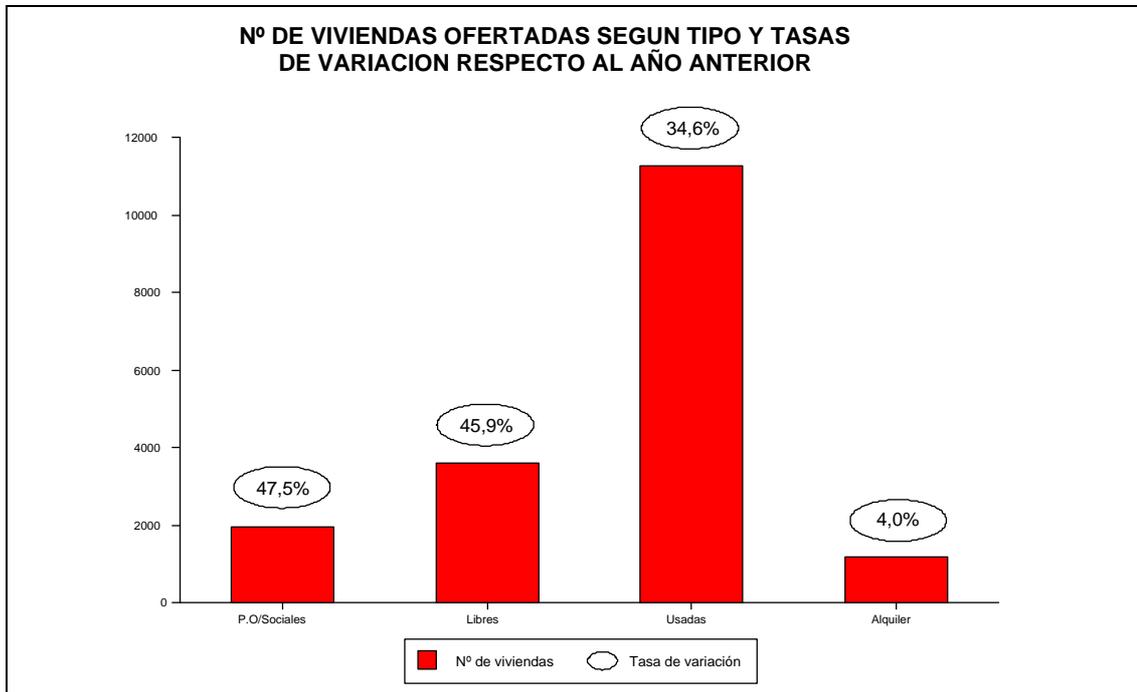
Cuadro 2.1.

EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA EN LA CAPV

| | | TOTAL | VENTA | | | | | ALQUILER |
|------|-------|--------|-------------|-------|--------------|--------|--------|----------|
| | | | TOTAL VENTA | NUEVA | | | USADA* | |
| | | | | Total | P.O/Sociales | Libres | | |
| 1994 | Media | 12.778 | 11.750 | 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 |
| 1995 | II | 11.843 | 10.885 | 3.800 | 1.333 | 2.467 | 7.085 | 958 |
| | III | 13.581 | 12.589 | 4.313 | 1.264 | 3.049 | 8.276 | 992 |
| | IV | 13.702 | 12.726 | 4.057 | 1.384 | 2.673 | 8.669 | 976 |
| 1996 | I | 15.830 | 14.760 | 5.688 | 1.861 | 3.827 | 9.072 | 1.070 |
| 1996 | II | 18.004 | 16.836 | 5.565 | 1.966 | 3.599 | 11.271 | 1.168 |

(*): En el segundo trimestre de 1996 la muestra de APIs encuestados se ha incrementado de 100 a 125.
 Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 2.1.



- Las viviendas en oferta de **alquiler**⁵ detectadas ascienden a 1.168 unidades representando un 6,5% de la oferta total. Respecto a hace un año la oferta de este tipo de vivienda ha experimentado un aumento del +4%⁶.

2.2. PRECIOS Y RENTAS

- El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas) en la CAE en el segundo trimestre de 1996 alcanza las 238.000 PTA, cifra un 5,3% superior a la obtenida hace ahora un año. Se mantienen así las tendencias observadas el pasado trimestre.
- Ahora bien, atendiendo de manera diferenciada a la evolución de precios de las viviendas libres **nuevas y usadas**, se observa que mientras las primeras ven ligeramente reducido su precio medio (247.000 PTA/m², -1,2%), las usadas experimentan un aumento acusado (235.000 PTA/m², +7,8%).
- El precio medio de las **viviendas protegidas** se sitúa en la cifra de 115.000 PTA/m², lo que se traduce en un aumento del +2% en relación a los niveles de 1995.
- En cuanto a la **vivienda-tipo** (ver Introducción) alcanza en este trimestre un precio por metro cuadrado de 211.000 ptas, lo que supone un 15% por debajo del valor medio obtenido para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre. Su evolución marca una variación del +2,9% respecto al *precio-tipo* de hace un año (205.000 PTA/m²).

⁵ Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal. No se incluye la oferta de alquiler directamente entre particulares.

⁶ Nuevamente, a efectos del cálculo de la tasa de variación se ha aplicado el mismo procedimiento explicado anteriormente.

Cuadro 2.2.

**EVOLUCION DEL PRECIO POR M2 DE LAS VIVIENDAS
EN VENTA EN LA CAPV**

| | | TOTAL VIVIENDA LIBRE (**) | VIVIENDA NUEVA | | | VIVIENDA USADA |
|------|-------|---------------------------------|-------------------|--------|------------------|-------------------|
| | | | P.O./ SOCIALES | LIBRES | | |
| | | | | TOTAL | VIVIENDA TIPO | |
| 1994 | Media | 215 | 107 | 211 | 185 | 221 |
| 1995 | Media | 231 | 117 | 249 | 209 | 225 |
| 1995 | II | 226 | 113 | 250 | 205 | 218 |
| | III | 232 | 126 | 242 | 212 | 228 |
| | IV | 234 | 118 | 251 | 216 | 229 |
| 1996 | I | 240 | 122 | 250 | 208 | 236 |
| | II | 238 | 115 | 247 | 211 | 235 |

(*) Miles de PTA/m2.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 2.2.

EVOLUCION DE LOS PRECIOS/m2 DE LAS VIVIENDAS SEGUN TIPOS

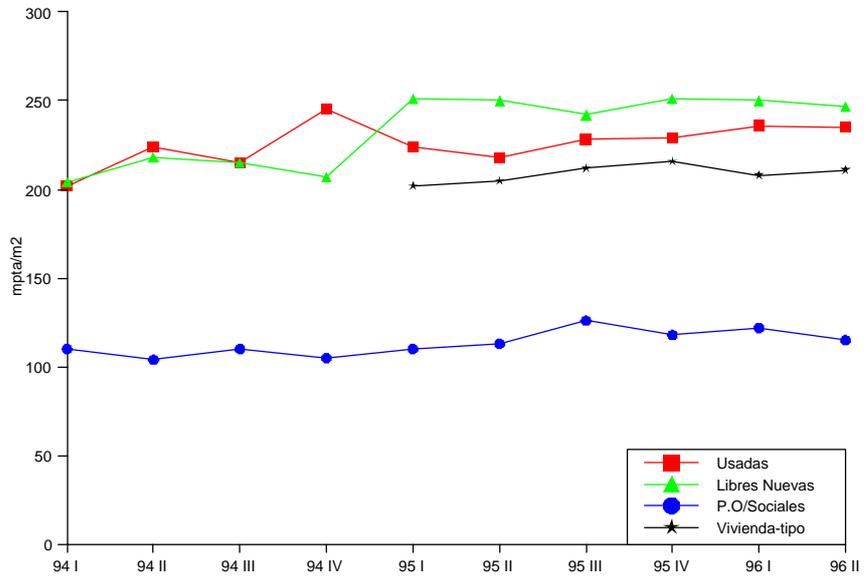
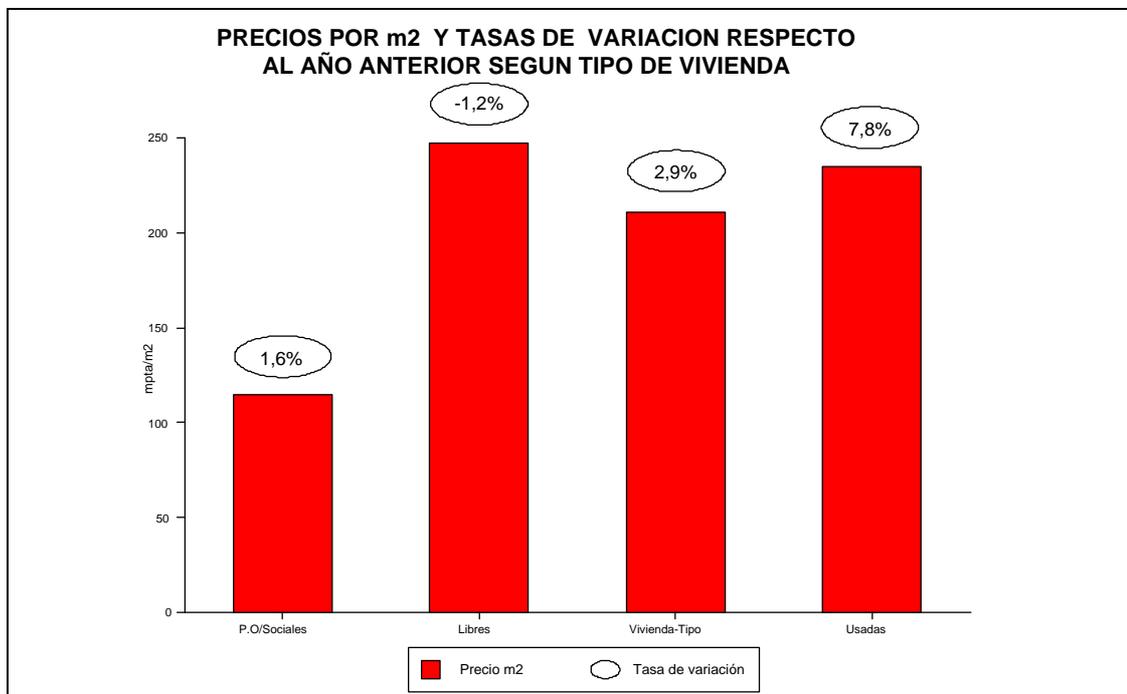


Gráfico 2.3.



- En cuanto al **precio medio por vivienda** resulta una cifra de 21,1 millones de pesetas para el mercado libre (considerando tanto viviendas nuevas como usadas) y de 8,4 millones para la vivienda protegida.
- Comparando el precio de la nueva libre con el que corresponde a la de segunda mano, se obtienen respectivamente unas medias de 22,6 millones (-3,4% respecto a hace un año) y de 20,6 millones (+0,5%).
- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAE es de 90.000 pesetas mensuales, un +2,3% superior al nivel observado en el segundo trimestre de 1995.

Cuadro 2.3.**EVOLUCION 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 | 19,3 | 8,3 | 20,0 | 18,5 | 97 |
| 1995 | Media | 21,5 | 8,1 | 22,7 | 21,0 | 89 |
| 1995 | II | 21,2 | 7,8 | 23,4 | 20,5 | 88 |
| | III | 21,6 | 8,7 | 22,0 | 21,4 | 92 |
| | IV | 21,6 | 8,2 | 22,9 | 21,2 | 90 |
| 1996 | I | 21,6 | 9,2 | 22,2 | 21,4 | 90 |
| | II | 21,1 | 8,4 | 22,6 | 20,6 | 90 |

(*) Millones de PTA por vivienda.

(**) Miles de PTA/mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

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 con viviendas en oferta⁷

- El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al segundo trimestre de 1996 ha sido de 197 (un 44% más que hace un año) englobando en su conjunto 8.586 viviendas. De estas promociones 35 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (26 un año antes) e incluyen (en venta o vendidas) 1.071 viviendas (12% del total).
- Las promociones detectadas que corresponden al régimen libre son 176 (un 52% más que en el segundo trimestre de 1995), las de protección oficial son 11 (14 hace un año) y las promociones sociales son 10 (7 hace un año).
- El **tamaño medio** de la promoción es de 44 viviendas. El número de viviendas por promoción es de 38 entre las de régimen libre y de 94 en las protegidas (137 las de Protección Oficial y 46 las Sociales). Atendiendo a la distribución de las promociones de viviendas por tamaños
- Del total de promociones captadas, solamente 4 constituyen la **rehabilitación** de viviendas preexistentes siendo las restantes promociones de vivienda nueva en sentido estricto.

⁷ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la *promoción* como unidad básica de referencia. Se trata de las promociones de viviendas ofertadas directamente por el promotor.

Cuadro 3.1.

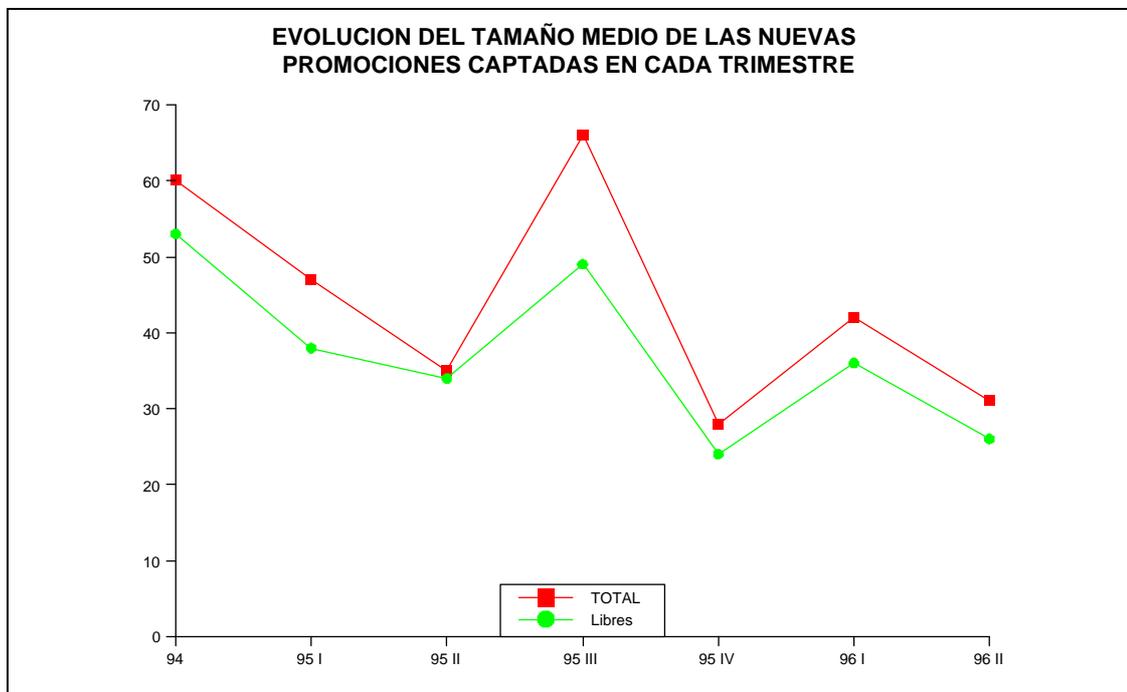
**CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES CON VIVIENDAS
EN OFERTA DIRECTA POR LOS PROMOTORES**

| | TOTAL TRIMESTRE | NUEVAS PROMOCIONES |
|--|--------------------|-----------------------|
| Nº de promociones | 197 | 35 |
| Libres | 176 | 28 |
| P.O./Sociales..... | 21 | 7 |
| Nº viv. incluidas en las promociones | 8.586 | 1.071 |
| Libres | 6.620 | 727 |
| P.O./Sociales..... | 1.966 | 344 |
| Tamaño medio promociones (nºviv.)..... | 44 | 31 |
| Libres | 38 | 26 |
| P.O./Sociales..... | 94 | 49 |
| Nº de promociones libres según tamaño | | |
| < 16 viviendas | 43 | 11 |
| 16-35 viviendas | 77 | 11 |
| > 35 viviendas | 56 | 6 |
| Nº de promociones protegidas según tamaño | | |
| < 35 viviendas | 6 | 3 |
| 36-95 viviendas | 9 | 3 |
| > 95 viviendas | 6 | 1 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 21º trimestre 1996.

- En relación al **acabado** de las viviendas que integran las promociones analizadas, se obtiene que el estándar "alto/lujo" supone el 57% (44 y 13% respectivamente), las de tipo "normal" absorben un 43% y no se registran promociones englobadas en el segmento "bajo". Tomando en consideración el régimen de la promoción, resulta que la totalidad de las promociones protegidas se engloban en el nivel de acabado "normal" mientras que en las libres sólo en el 36% de las promociones se califica como tal.

Gráfico 3.1.



- 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 37% está en venta. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas en venta *comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.450 unidades. De este total un 18% (440 viviendas) corresponde a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- Por último, centrando la atención en las viviendas libres que se encontraban en venta hace tres meses, puede efectuarse un seguimiento de la **evolución de las ventas**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 18% de las viviendas que se encontraban en venta en marzo de 1996. Así mismo, la cifra de ventas es un 14% inferior a la estimada doce meses antes, mientras que, por el contrario, el

volumen de viviendas ofertadas es un 37% superior al registrado entonces (sólo viviendas comercializadas directamente por el promotor).

Cuadro 3.2.

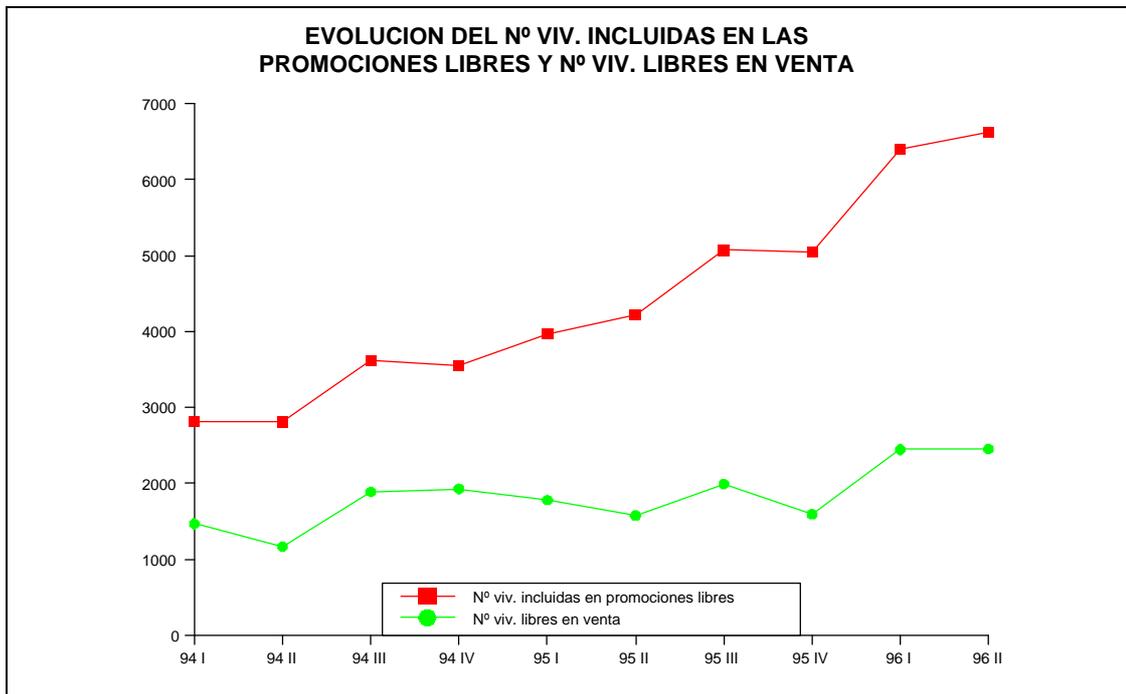
EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN PROMOCIONES DE REGIMEN LIBRE*

| | | TOTAL VIVIENDAS | VIVIENDAS EN VENTA | % VIV. EN VENTA S/TOTAL |
|--------------------|-----|-----------------|--------------------|-------------------------|
| 1994 (Media anual) | | 3.199 | 1.612 | 50,0 |
| 1995 (Media anual) | | 4.573 | 1.734 | 38,0 |
| 1995 | II | 4.216 | 1.574 | 37,4 |
| | III | 5.071 | 1.992 | 39,3 |
| | IV | 5.044 | 1.591 | 31,6 |
| 1996 | I | 6.402 | 2.445 | 38,2 |
| | II | 6.620 | 2.450 | 37,0 |

(*) : Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 3.2.



3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- El **número total de viviendas nuevas en venta** según la encuesta del segundo trimestre de 1996 es de 5.565. De este total 3.615 son vendidas directamente por el promotor mientras que en la venta de las restantes 1.950 (un 35% del total) interviene alguna inmobiliaria o comercializadora.
- Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 65% libres, 27% de protección oficial y el 8% restante sociales.
- Por **Territorios**, la oferta de **viviendas protegidas** absorbe una cuota muy fuerte de la oferta captada en Alava (52%) si bien sólo representa un 10% del total de oferta protegida en la CAPV. En los otros dos territorios el peso relativo de este tipo de oferta es mucho más reducido (30% en Gipuzkoa y 37% en Bizkaia).
- Ahora bien, atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas cabe subrayar el fortísimo aumento respecto a la cifra de hace un año en Bizkaia (+60%); Gipuzkoa le sigue, aunque a distancia, con un incremento muy acusado (+36%) y Alava participa también de este fenómeno pero a menor escala (+19%)⁸.
- Al diferenciar el segmento **libre y protegido** se comprueba que en Bizkaia ambos experimentan el fuerte incremento señalado en el párrafo anterior mientras que en el territorio alavés el aumento de su oferta se debe fundamentalmente a la dinámica del segmento protegido ya que el libre varía muy poco (+37% y +4% respectivamente). Gipuzkoa, por su parte, presenta un mayor aumento en el volumen de viviendas libres

⁸No obstante, como se ha señalado en el capítulo 2, la mejora metodológica en la cobertura de la muestra de promotores incide significativamente en los incrementos observados respecto al año anterior.

ofertadas, aunque no difiere tanto como en el caso alavés del observado en las protegidas (40% y 28%).

- Por último, otro dato de interés es el índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta libre**, es decir, al peso que sobre la oferta total actual suponen las viviendas captadas por vez primera en este trimestre, se obtiene que a nivel de la CAPV representa el 30% y por territorios es del 34%, 37% y 24% para Alava, Gipuzkoa y Bizkaia respectivamente.

Cuadro 3.3.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

| | TOTAL | | P.O/SOCIALES | | LIBRES | |
|---------------|-------|---------|--------------|---------|--------|---------|
| | Nº | ± % (*) | Nº | ± % (*) | Nº | ± % (*) |
| Alava..... | 397 | 19,2 | 208 | 36,8 | 189 | 4,4 |
| Gipuzkoa..... | 2.219 | 36,2 | 655 | 28,2 | 1.564 | 39,9 |
| Bizkaia | 2.949 | 60,4 | 1.103 | 64,6 | 1.846 | 58,0 |
| CAPV..... | 5.565 | 46,4 | 1.966 | 47,5 | 3.599 | 45,9 |

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

- Respecto a la **fase de construcción** el 76% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, un 19% está todavía en proyecto (el 13% de las libres) y el 5% restante corresponde a viviendas ya terminadas (9% de las libres).
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 7% son unifamiliares o adosadas, proporción que es del 8% si se consideran exclusivamente las viviendas de régimen libre.
- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 86 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 73 m² mientras que en el caso de las libres es de 93 m², oscilando estas últimas entre 85 m² (Alava) y 94 m² (Gipuzkoa y

Bizkaia). El segmento protegido concentra prácticamente el 60% de la oferta de viviendas de menos de 75 m².

Cuadro 3.4.

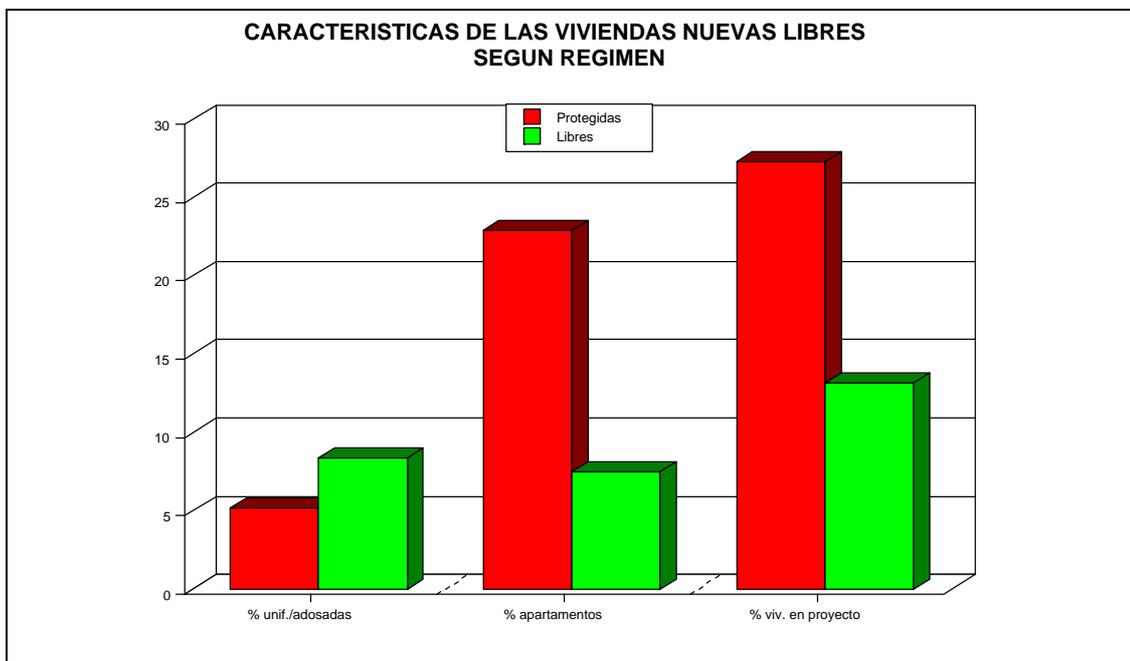
CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

| | P.O./ SOCIALES (%) | VIVIENDAS LIBRES (%) | | | |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-------|----------|---------|
| | | CAPV | ALAVA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
| TOTAL | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| TIPOLOGIA * | | | | | |
| Unif./Bifamiliar/Adosada | 5,2 | 8,4 | 18,3 | 7,9 | 7,5 |
| Colectiva..... | 94,8 | 91,6 | 81,7 | 92,1 | 92,5 |
| SUPERFICIE | | | | | |
| < 60 m ² | 22,9 | 7,5 | 4,8 | 7,2 | 8,0 |
| 61-75 m ² | 36,1 | 15,9 | 13,2 | 11,1 | 20,2 |
| 76-90 m ² | 41,0 | 38,1 | 34,4 | 40,0 | 36,9 |
| 91-120 m ² | 0,0 | 23,8 | 35,4 | 30,4 | 17,0 |
| > 120 m ² | 0,0 | 14,7 | 12,2 | 11,3 | 17,9 |
| FASE CONSTRUCCION* | | | | | |
| Terminada..... | 0,0 | 8,7 | 5,3 | 11,0 | 7,3 |
| En obra..... | 72,7 | 78,1 | 82,8 | 73,3 | 81,1 |
| En proyecto..... | 27,3 | 13,2 | 11,8 | 15,6 | 11,5 |

*) 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. 2º trimestre 1996.

Gráfico 3.3.



3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios⁹

- El **precio medio por metro cuadrado útil** para la **vivienda nueva libre** a nivel de la CAPV es de 247.000 pesetas (en el segundo trimestre de 1995 fue de 250.000 PTA/m²).
- Por Territorios, los precios alaveses se disparan de la media obtenida para la CAPV alcanzando las 272.000 ptas/m² superando, en consecuencia, a aquélla en un +10%, mientras que Gipuzkoa y Bizkaia presentan valores casi idénticos entre sí y a la media. Cabe recordar que ya en el trimestre pasado los precios medios alaveses sobrepasaron a los de Gipuzkoa, que habían detentado el máximo hasta dicha fecha.
- La **evolución** territorial respecto a hace un año es muy divergente: Gipuzkoa ve disminuir su precio medio para la vivienda libre de forma notable (-13%) mientras que, en el extremo opuesto, Alava registra un enorme incremento (+28%) que en Bizkaia es mucho más moderado (+9%).
- En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 115.000 pesetas, promedio ponderado de las 122.000 PTA/m² observadas en las viviendas de protección oficial y las 91.000 PTA/m² en las sociales. Comparativamente con el año anterior, las primeras registran un aumento del +0,8% mientras que en el caso de las sociales es de +10%.

⁹ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

Cuadro 3.5.

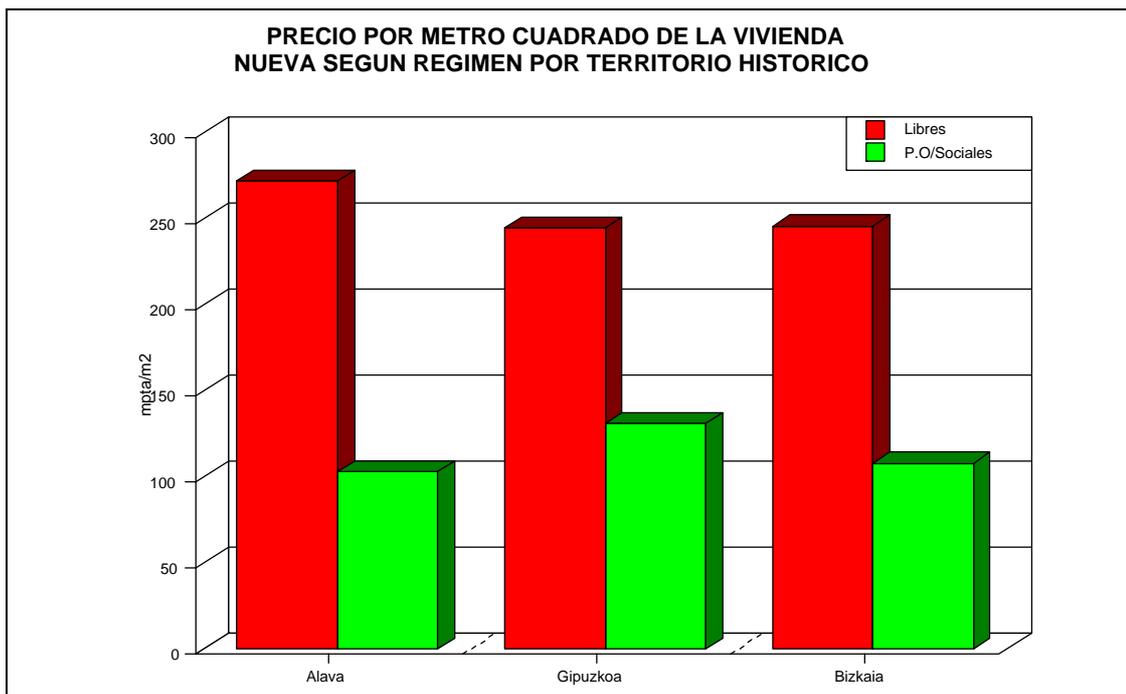
PRECIO POR M2 DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

| | P.O/SOCIALES | | LIBRES | |
|----------------|--------------|---------|--------|---------|
| | mPTA | ± % (*) | mPTA | ± % (*) |
| Alava..... | 103 | 14,2 | 272 | 27,7 |
| Gipuzkoa | 131 | 10,1 | 245 | -13,4 |
| Bizkaia..... | 108 | -5,3 | 246 | 9,3 |
| CAPV | 115 | 1,6 | 247 | -1,2 |

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 3.4.



- Centrando la atención en las viviendas nuevas libres cabe analizar la variabilidad de los **precios por metro cuadrado en función de factores condicionantes** como la tipología,

acabado, tamaño, forma de comercialización, tiempo en el mercado, etc. Los datos recogidos en el cuadro adjunto resultan ilustrativos de cómo los precios se incrementan del orden de un 20%-25% al pasar de los niveles correspondientes a la gama *baja* a la *alta*: se pasa de una media de 226.000 PTA/m² en los pisos más grandes a 274.000 PTA/m² en los apartamentos; de 206.000 PTA/m² para un acabado normal a 262.000 PTA/m² en uno de lujo, etc.¹⁰

- Se aprecia así mismo la incidencia de la forma de comercialización: las viviendas ofertadas por los APIs resultan más caras que las vendidas directamente por los promotores: media de 262.000 PTA/m² frente a 228.000 PTA/m² (únicamente viviendas registradas por la encuesta por vez primera este trimestre). Se observa también que las viviendas comercializadas por los promotores este trimestre son de menor precio medio que las procedentes de trimestres anteriores (245.000 PTA/m²).

- Como resultado de una combinación de los factores anteriores (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²), el precio de la *vivienda-tipo* resulta ser un 15% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

¹⁰ Ahora bien, esto es sólo una aproximación puesto que analizar el impacto de cada factor requeriría comparar precios de viviendas que sólo difirieran en una de las variables a analizar (por ejemplo, igual emplazamiento, planta, acabado, etc y diferente tamaño) sin que interfirieran las demás.

Cuadro 3.6.

PRECIO POR M2 DE LAS VIVIENDAS NUEVAS LIBRES SEGUN CARACTERISTICAS

| | mPTA/m2 |
|---|------------|
| TIPO DE EDIFICACION | |
| Uni/Bifamiliar | 203 |
| Colectiva | 242 |
| ACABADO* | |
| Lujo | 262 |
| Alto..... | 253 |
| Normal | 206 |
| Bajo | --- |
| SUPERFICIE UTIL | |
| < 60 m ² | 274 |
| 61-75 m ² | 264 |
| 76-90 m ² | 238 |
| 91-120 m ² | 243 |
| > 120 m ² | 226 |
| TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION | |
| Este trimestre- directamente promotor | 228 |
| Este trimestre-vía APIs | 262 |
| Trimestres anteriores-directamente promotor ... | 245 |
| VIVIENDA TIPO | 211 |

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2^o trimestre 1996.

- El **precio medio por vivienda nueva libre** obtenido en el segundo trimestre de 1996 es de 22,6 millones de pesetas oscilando entre un máximo de 23,1 en Alava y el mínimo de 22,5 en Bizkaia. Estos precios unitarios se concentran en un intervalo más restringido que los precios/m² debido a la corrección que introduce la distinta superficie de las viviendas¹¹.

¹¹En el apartado 3.1.2. se menciona el menor tamaño de las viviendas alavesas en relación a las de los otros dos territorios.

- El **precio medio de la vivienda protegida** es de 8,4 millones con un máximo de 9,4 en Gipuzkoa y un mínimo de 7,6 en Alava¹².

Cuadro 3.7.

PRECIO DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

| | P.O/SOCIALES | | LIBRES | |
|----------------|--------------|---------|--------|---------|
| | MPTA | ± % (*) | MPTA | ± % (*) |
| Alava..... | 7,6 | 16,9 | 23,1 | 11,6 |
| Gipuzkoa | 9,4 | 23,7 | 22,6 | -16,6 |
| Bizkaia..... | 7,9 | -3,7 | 22,5 | 10,3 |
| CAPV | 8,4 | 7,7 | 22,6 | -3,4 |

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

- Respecto a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta según el régimen, una vez más, se constata el casi inexistente solape de precios de la oferta protegida y libre: 95% de las viviendas protegidas se ofertan a menos de 12 millones frente a únicamente el 5% de las libres.
- En cuanto a la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas en cada Territorio Histórico cabe subrayar, por un lado, el notable aumento de la proporción de viviendas de precios comprendidos entre los 12 y 16 millones de pesetas en Gipuzkoa, tanto en relación a hace un año (suponía sólo un 14% en II-95) como en comparación con Alava y Bizkaia. Por otro lado, puede destacarse también el importante peso relativo de viviendas de más de 30 millones en el territorio alavés, muy por encima de Gipuzkoa.

¹² Cabe señalar la ausencia de oferta de vivienda social en Gipuzkoa en este trimestre.

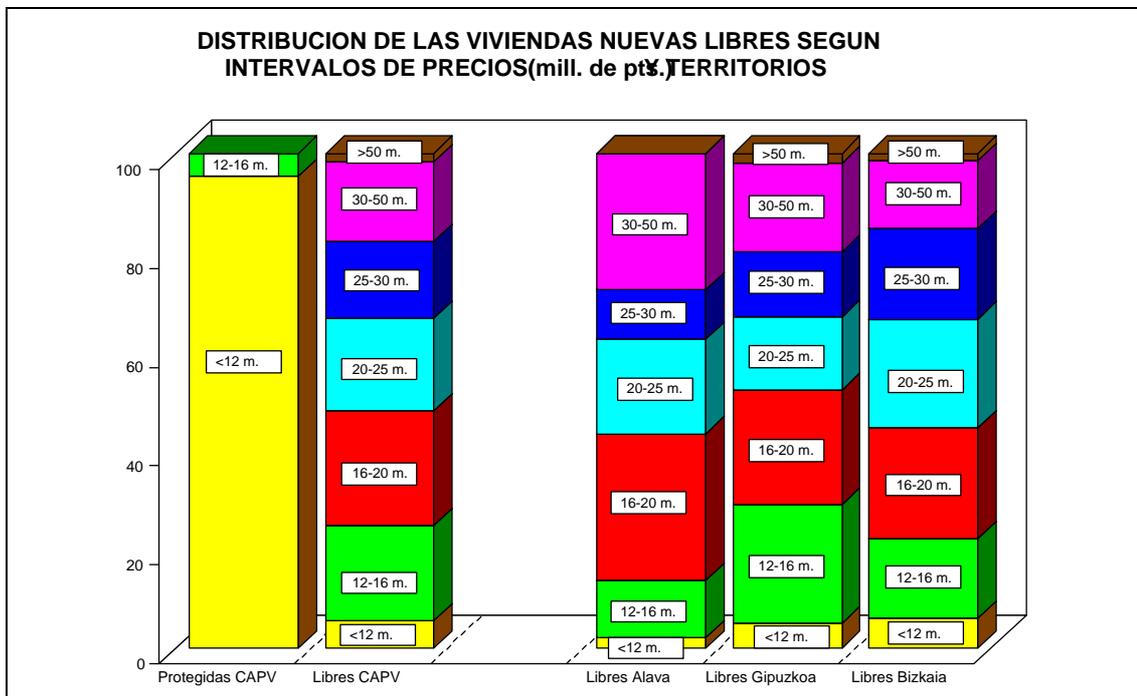
Cuadro 3.8.

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

| PRECIO | P.O./ SOCIALES (%) | VIVIENDAS LIBRES (%) | | | |
|------------------------|--------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | CAPV | ALAVA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
| < 9 millones..... | 59,4 | 0,9 | 0,0 | 0,6 | 1,1 |
| 9 hasta 12 mill. | 36,0 | 4,5 | 2,1 | 4,3 | 4,9 |
| 12 hasta 16 mill. | 4,6 | 19,4 | 11,6 | 24,0 | 16,2 |
| 16 hasta 20 mill. | --- | 23,1 | 29,6 | 23,2 | 22,3 |
| 20 hasta 25 mill. | --- | 18,8 | 19,0 | 14,8 | 22,1 |
| 25 hasta 30 mill. | --- | 15,6 | 10,1 | 13,2 | 18,3 |
| 30 hasta 50 mill. | --- | 16,2 | 27,5 | 17,8 | 13,7 |
| 50 mill. y más..... | --- | 1,6 | 0,0 | 2,0 | 1,5 |
| TOTAL | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 3.5.



3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA

3.2.1. Cuantificación y características

- El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta del segundo trimestre de 1996 es de 11.271. **Geográficamente**, Alava concentra el 20% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 23% y Bizkaia el 57%.
- En términos absolutos, los tres territorios experimentan un aumento en su oferta respecto a la cifra observada el año pasado, pero es en Alava donde resulta particularmente importante (+78%); Bizkaia y Gipuzkoa registran asimismo un acusado incremento en su oferta pero dentro de un nivel mucho más moderado que el territorio alavés (+31% y +21% respectivamente)¹³.
- La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 90 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 86 m² frente a los 95 y 94 m² de Alava y Gipuzkoa; en este sentido, cabe destacar la elevada presencia de apartamentos en la oferta de Bizkaia en comparación con la de los otros dos territorios (22% frente a. 12-14%).

Cuadro 3.9.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR TERRITORIOS HISTORICOS

| | VIVIENDAS | | PRECIO/m2 | | PRECIO/VIVIENDA | |
|----------------|-----------|---------|-----------|---------|-----------------|---------|
| | Nº | ± % (*) | mPTA/m2 | ± % (*) | MPTA | ± % (*) |
| Alava..... | 2.261 | 78,0 | 258 | 2,0 | 22,1 | -1,3 |
| Gipuzkoa | 2.599 | 31,0 | 281 | 7,3 | 25,7 | -6,9 |
| Bizkaia..... | 6.411 | 20,6 | 209 | 11,8 | 18,1 | 7,7 |
| CAPV | 11.271 | 34,6 | 235 | 7,8 | 20,6 | 0,5 |

¹³Recuérdese, no obstante, lo señalado con anterioridad respecto al cálculo de estas tasas de variación.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

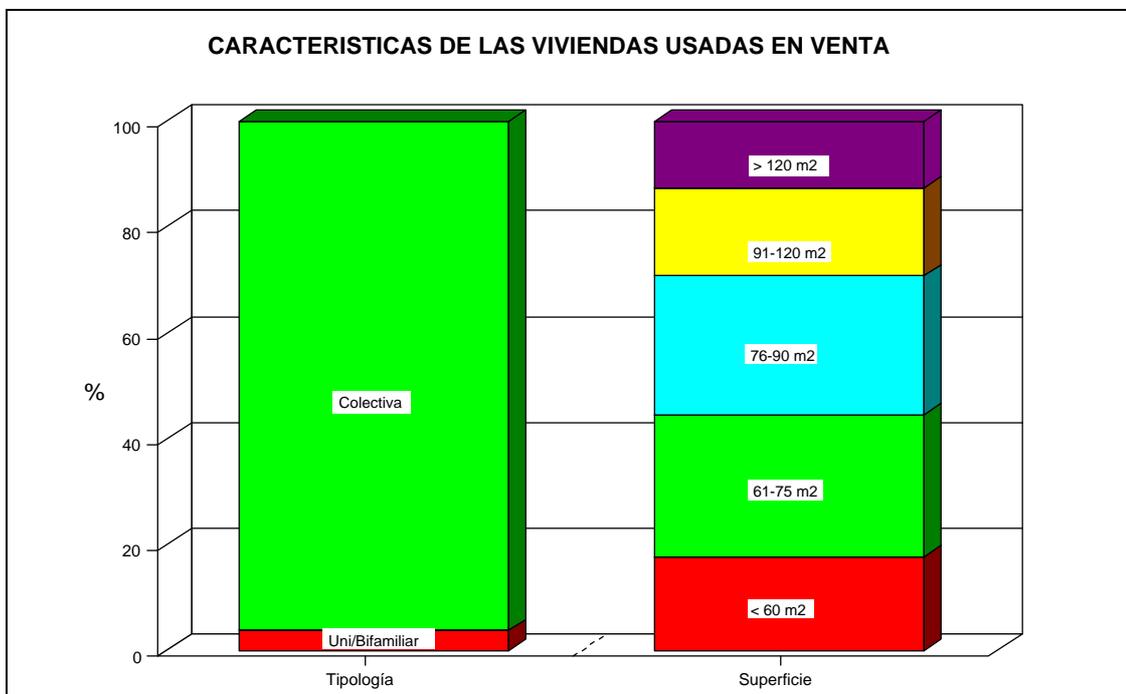
Cuadro 3.10.

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA

| | CAPV (%) | ALAVA (%) | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%) |
|------------------------------|----------|-----------|--------------|-------------|
| TOTAL | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| TIPOLOGIA | | | | |
| Uni/Bifamiliar..... | 3,9 | 5,6 | 6,8 | 2,1 |
| Colectiva..... | 96,1 | 94,4 | 93,2 | 97,9 |
| SUPERFICIE UTIL | | | | |
| < 60 m ² | 17,8 | 12,1 | 13,8 | 21,5 |
| 61-75 m ² | 26,8 | 24,3 | 21,2 | 29,9 |
| 76-90 m ² | 26,3 | 32,0 | 25,3 | 24,6 |
| 91-120 m ² | 16,6 | 18,8 | 18,9 | 14,9 |
| > 120 m ² | 12,5 | 12,7 | 20,8 | 9,1 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 3.6.



3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta¹⁴

- El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 235.000 pesetas, esto es, casi un +8% superior al precio observado en el segundo trimestre del año precedente (218.000 PTA/m²).
- **Por Territorios**, a diferencia de lo constatado en el análisis de vivienda nueva donde el máximo lo detentaba el territorio alavés, en vivienda usada es Gipuzkoa quien se sitúa a la cabeza con un precio que asciende a 281.000 PTA/m², frente a las 258.000 PTA/m² en Alava y 209.000 PTA/m² en Bizkaia. Este último territorio, aunque presenta el mínimo, es el que experimenta el mayor incremento respecto del pasado año (+12% frente al +2% de Alava y el +7% de Gipuzkoa).
- En lo que respecta al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 20,6 millones de pesetas ascendiendo en Gipuzkoa a 25,7 millones, en Alava a 22,1 y en Bizkaia a 18,1.
- La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** permite comprobar que la proporción de pisos de menos de 12 millones representa en Bizkaia (29%) el doble de lo que supone en Gipuzkoa (15%) y el cuádruple de Alava (7%).
- Comparando la evolución de los precios medios en el mercado de vivienda usada y nueva se constatan comportamientos heterogéneos tanto entre ambos mercados como entre territorios.

¹⁴ Hay que tener en cuenta que los precios finales pagados por el comprador de la vivienda vendida mediante agencia inmobiliaria suelen ser, por término medio, entre un 10% y un 15% inferiores a los inicialmente establecidos.

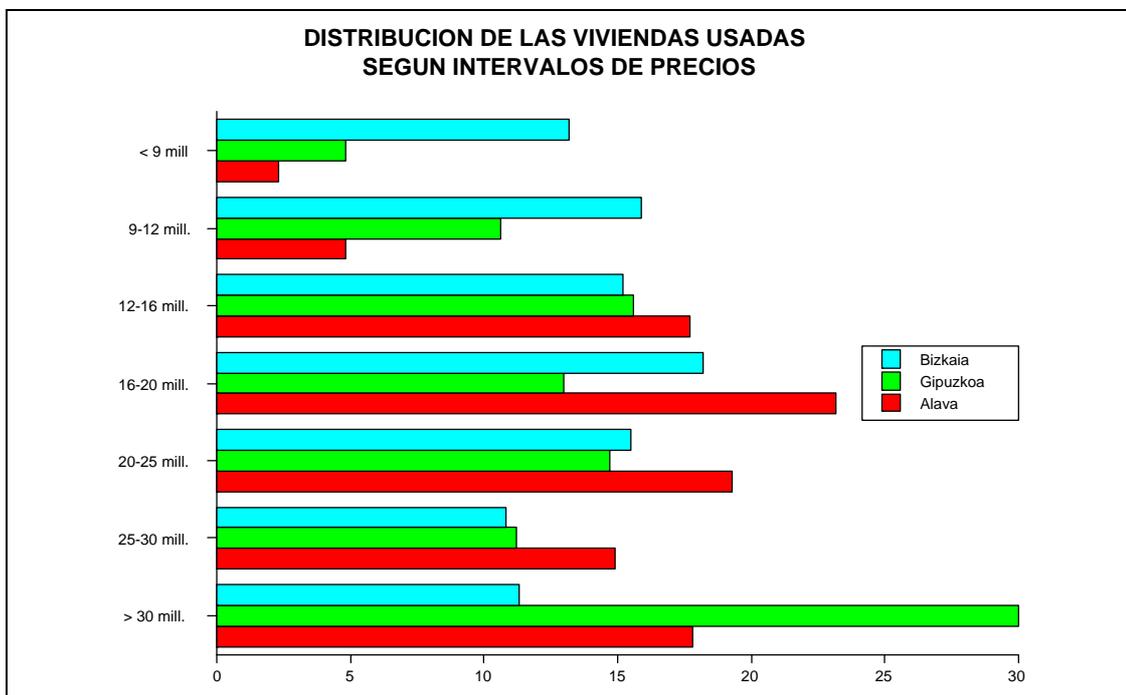
Cuadro 3.11.

**DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA
SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS**

| PRECIO | CAPV (%) | ALAVA (%) | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%) |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| < 9 millones | 9,1 | 2,3 | 4,8 | 13,2 |
| 9 hasta 12 mill. | 12,4 | 4,8 | 10,6 | 15,9 |
| 12 hasta 16 mill. | 15,8 | 17,7 | 15,6 | 15,2 |
| 16 hasta 20 mill. | 18,0 | 23,2 | 13,0 | 18,2 |
| 20 hasta 25 mill. | 16,1 | 19,3 | 14,7 | 15,5 |
| 25 hasta 30 mill. | 11,7 | 14,9 | 11,2 | 10,8 |
| 30 hasta 50 mill. | 11,1 | 13,9 | 15,5 | 8,3 |
| 50 mill. y más | 5,8 | 3,9 | 14,5 | 3,0 |
| TOTAL | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 3.7.



Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- El **número de viviendas en alquiler** destinadas a residencia principal captado en la encuesta efectuada en el segundo trimestre de 1996 es de 1.168 unidades. La totalidad de esta oferta proviene de particulares y la información correspondiente a la misma ha sido obtenida de los APIs.
- Atendiendo a la **evolución** del volumen de viviendas detectado respecto al de hace un año se constata un incremento del +4%¹⁵.
- La **distribución territorial** de las viviendas en alquiler detectadas es la siguiente: un 14% se localiza en Alava, un 27% en Gipuzkoa y el 59% restante en Bizkaia.
- Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad se ubican en edificios colectivos y su distribución respecto al **tamaño** no difiere mucho respecto de la observada en el análisis de la vivienda usada en venta: cerca del 50% de la oferta se aglutina en los tramos de 60 a 90 m².
- La **renta mensual** media observada en el conjunto de **viviendas libres** ofertadas se eleva a 90.000 PTA, lo que supone un aumento de un 2% sobre la media obtenida hace ahora un año. Por territorios, las rentas se mueven entre un máximo de 96.000 PTA en Alava¹⁶ (que, sin embargo, experimenta una disminución respecto a la cifra del año anterior), y un mínimo de 87.000 PTA/m² en Bizkaia.

¹⁵ También en este caso, la tasa se calcula por comparación interanual de la oferta de aquellas agencias que integran tanto la muestra actual como la de hace un año.

¹⁶ Fruto en buena medida de la concentración de la oferta captada en la capital.

Cuadro 4.1.**VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS Y RENTAS POR TERRITORIOS HISTORICOS**

| | ALQUILER LIBRE | | RENTA MENSUAL | |
|----------------|----------------|---------|---------------|---------|
| | Nº viviendas | ± % (*) | mPTA/mes | ± % (*) |
| Alava..... | 166 | 93,8 | 96 | -2,0 |
| Gipuzkoa | 319 | -9,3 | 93 | 2,2 |
| Bizkaia..... | 683 | -0,9 | 87 | 3,6 |
| CAPV | 1.168 | 4,0 | 90 | 2,3 |

(*): 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. 2º trimestre 1996.

Cuadro 4.2.**CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS**

| | CAPV (%) | ALAVA (%) | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%) |
|-----------------------------|----------|-----------|--------------|-------------|
| TOTAL | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| SUPERFICIE | | | | |
| < 60 m ² | 19,3 | 16,3 | 17,2 | 21,1 |
| 61-75 m ² | 21,6 | 16,9 | 22,9 | 22,1 |
| 76-90 m ² | 27,5 | 28,9 | 33,2 | 24,5 |
| 91-120 m ² | 18,7 | 27,1 | 19,1 | 16,4 |
| > 120 m ² | 12,9 | 10,8 | 7,5 | 16,0 |
| RENTA MENSUAL | | | | |
| Hasta 25.000 PTA. | 0,3 | 0,0 | 1,3 | 0,0 |
| 25.001-40.000 PTA | 1,9 | 2,4 | 1,6 | 1,9 |
| 40.001 a 75.000 PTA..... | 35,3 | 22,3 | 34,5 | 38,8 |
| 75.001 a 100.000 PTA | 33,7 | 41,6 | 35,7 | 30,9 |
| Más de 100.000 PTA..... | 28,8 | 33,7 | 27,0 | 28,4 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS¹⁷

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- En línea con el incremento continuado en las viviendas registradas por la encuesta este trimestre, el número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en las capitales vascas (1.321 viv.) es netamente superior al de hace un año (952 viv.), con un peso relativo en el total de la CAE (37%) similar al de entonces. Esto significa que el aumento en la oferta de régimen libre se ha producido de manera generalizada, especialmente en el resto de las áreas funcionales de las capitales (1.324 viv. frente a 768 viv. en el segundo trimestre de 1995) y, en menor medida, en el resto de los Territorios Históricos (954 viv. frente a 768 viv.).
- Por capitales, en Bilbao aumenta el número de viviendas nuevas libres (726 viv.), por encima de Donostia (470 viv., disminuyendo ligeramente), lo cual no sucedía un año antes. Vitoria se mantiene más estable (125 viv.).
- En prácticamente todos los ámbitos territoriales menores, como ya se ha indicado, se registra una amplia y creciente cifra de viviendas nuevas, siendo en el resto de las áreas funcionales de Bilbao (844 viv.libres) y Donostia (458 viv.) y en el resto de Gipuzkoa (650 viv.) donde la oferta es más cuantiosa.

¹⁷ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas ("resto AF capital") y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales ("resto Territorio Histórico").

Cuadro 5.1.

**VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA Y PRECIOS
POR AMBITOS GEOGRAFICOS**

| | NUMERO VIVIENDAS | PRECIO/M ² (mPTA) | PRECIO VIVIENDA (MPTA) |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Alava | 189 | 272 | 23,1 |
| Gipuzkoa | 1.564 | 245 | 22,6 |
| Bizkaia..... | 1.846 | 246 | 22,5 |
| CAPV | 3.599 | 247 | 22,6 |
| Vitoria..... | 125 | 298 | 25,2 |
| Donostia..... | 470 | 326 | 30,8 |
| Bilbao | 726 | 274 | 23,3 |
| Total capitales | 1.321 | 294 | 26,1 |
| Resto AF. Vitoria | 22 | - | - |
| Resto AF. Donostia | 458 | 214 | 19,5 |
| Resto AF. Bilbao..... | 844 | 237 | 23,1 |
| Resto AF. capitales..... | 1.324 | 229 | 21,9 |
| Resto Alava | 42 | 174 | 14,9 |
| Resto Gipuzkoa | 650 | 208 | 18,8 |
| Resto Bizkaia..... | 262 | 188 | 18,4 |
| Total resto..... | 954 | 201 | 18,6 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

b) Precios por metro cuadrado

- La contención observada en la evolución de los precios de las viviendas nuevas libres en el conjunto de la CAE tiene un reflejo irregular en los ámbitos territoriales menores. En las capitales territoriales se alcanza una media de 294.000 PTA/m² útil, inferior a la de hace tres meses (306.000 PTA/m²) y a la de hace un año (313.000 PTA/m²).
- Donostia mantiene los precios medios más altos (326.000 PTA/m²), pero en una línea de contención y con menos diferencia cada vez respecto a las otras capitales, que siguen una senda alcista (Vitoria 298.000 PTA/m² y Bilbao 274.000 PTA/m²).
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales, los precios más altos siguen correspondiendo a la de Bilbao (237.000 PTA/m²), aunque con una tendencia bastante estable. Por su parte, en el resto del área de San Sebastián la cifra media (214.000

PTA/m²) continúa siendo muy inferior a la de Donostia-capital. En el resto de los Territorios, los precios se sitúan en una media de 201.000 PTA/m², cifra marcada fundamentalmente por Gipuzkoa y algo superior a la hace un año.

Gráfico 5.1.

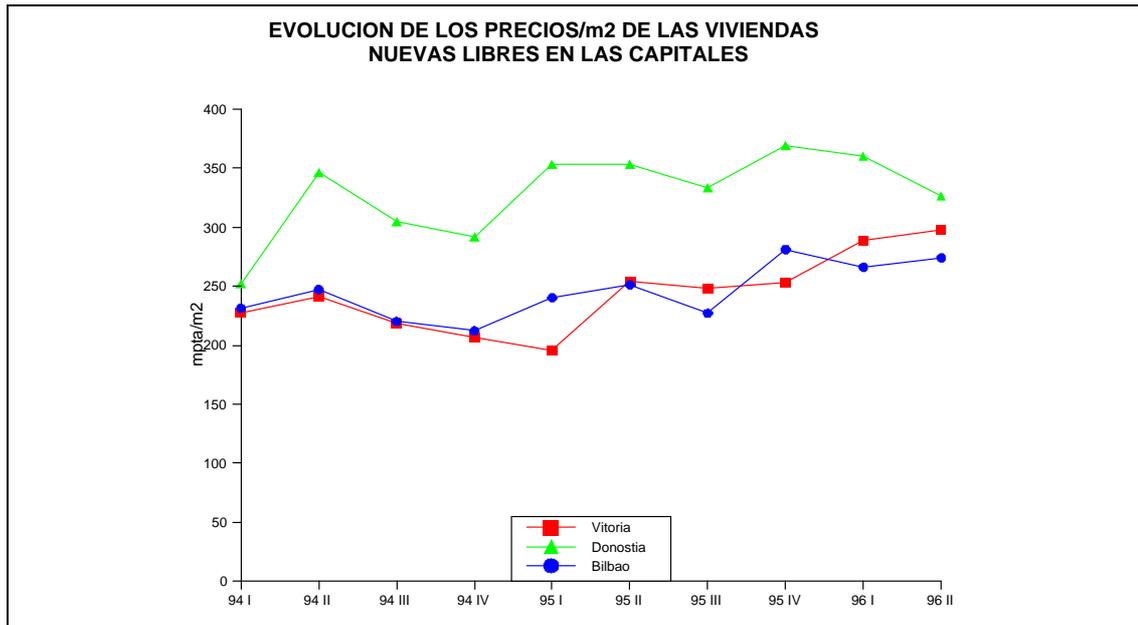
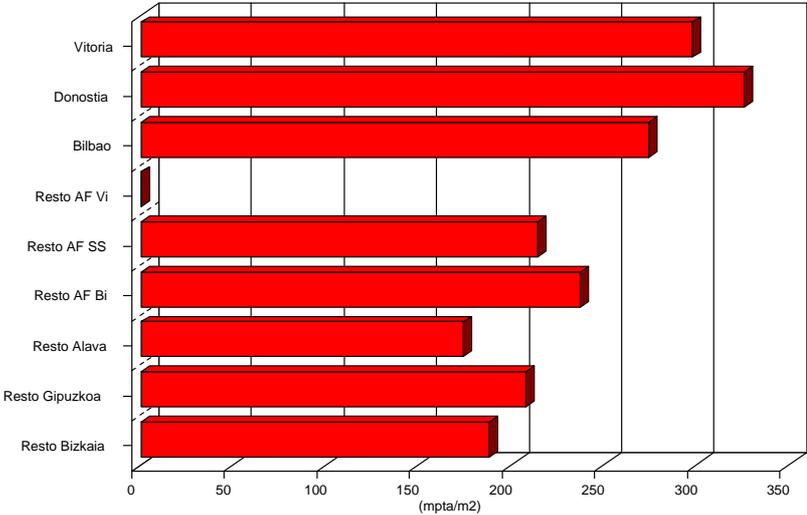


Gráfico 5.2.

**PRECIO POR m2 DE LAS VIVIENDAS NUEVAS LIBRES
EN VENTA SEGUN AMBITO GEOGRAFICO**



c) Precios por vivienda

- Los precios de las viviendas nuevas alcanzan en las capitales una media de 26 millones de pesetas por vivienda, inferiores a los 29,5 millones del segundo trimestre de 1995. Donostia con 30,8 millones por vivienda supera ampliamente a Vitoria (25 millones) y Bilbao (23 millones), aunque las diferencias son menores que hace un año. En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias de 19-23 millones de pesetas, mientras que en el resto de los Territorios la media es de 18 millones (superior a la de un año antes).

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas¹⁸

- El número de viviendas usadas en venta registradas en las capitales vascas este trimestre (6.488 viv.) sigue marcando una senda de crecimiento de este tipo de oferta, tanto en una perspectiva anual (4.400 viv. hace doce meses) como trimestral (6.121 viv. hace tres meses). La concentración de viviendas usadas en las capitales se cifra en un 58% del total.
- La oferta se centra en Bilbao (2.688 viv.), aunque también en Vitoria se alcanza una cifra importante (2.167 viv.), superior a la de Donostia (1.633 viv.)
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales (4.048 viv.), es también la de Bilbao, la que concentra fuertemente la oferta de vivienda usada, mientras que en el resto de los Territorios (735 viv.), es Gipuzkoa el que presenta la oferta más amplia.

¹⁸Téngase en cuenta que la ampliación de la muestra de agentes inmobiliarios mediatiza la comparación temporal de las cifras relativas al volumen de oferta de vivienda usada.

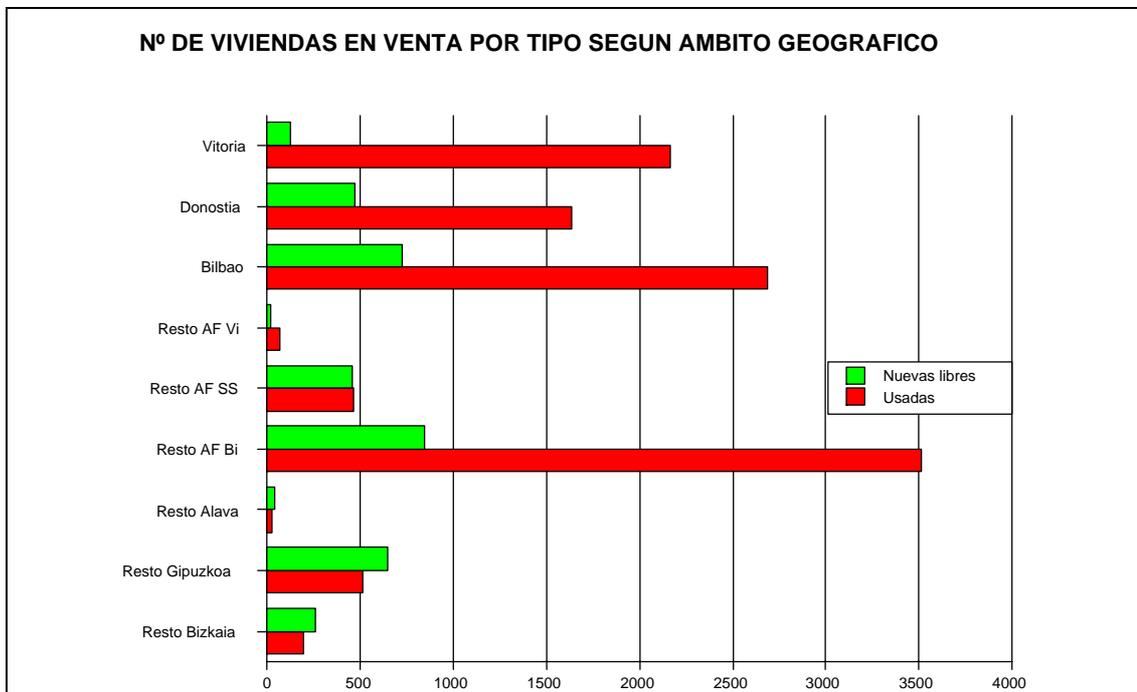
Cuadro 5.2.

**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS
POR AMBITOS GEOGRAFICOS**

| | NUMERO VIVIENDAS | PRECIO/M ² (mPTA) | PRECIO VIVIENDA (MPTA) |
|--------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Alava | 2.261 | 258 | 22,1 |
| Gipuzkoa | 2.599 | 281 | 25,7 |
| Bizkaia..... | 6.411 | 209 | 18,1 |
| CAPV | 11.271 | 235 | 20,6 |
| Vitoria..... | 2.167 | 260 | 22,4 |
| Donostia..... | 1.633 | 338 | 31,7 |
| Bilbao | 2.688 | 220 | 17,4 |
| Total capitales | 6.488 | 262 | 22,5 |
| Resto AF. Vitoria | 70 | 156 | 13,1 |
| Resto AF. Donostia | 466 | 199 | 16,9 |
| Resto AF. Bilbao | 3.512 | 203 | 18,9 |
| Resto AF. capitales..... | 4.048 | 202 | 18,6 |
| Resto Alava | 24 | 160 | 11,7 |
| Resto Gipuzkoa | 514 | 179 | 14,9 |
| Resto Bizkaia..... | 197 | 176 | 14,2 |
| Total resto..... | 735 | 178 | 14,6 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 5.3.



b) Precios por metro cuadrado

- Los precios de las viviendas usadas alcanzan en las capitales vascas la cifra de 262.000 PTA por m² de superficie útil, en línea de aumento respecto a hace un año (243.000 PTA/m²), pero bastante estable en los últimos trimestres (257.000 PTA/m²). Esta estabilidad es en buena medida común a las tres capitales, de las cuales Donostia (338.000 PTA/m²), sigue en un nivel muy superior al de Vitoria (260.000 PTA/m²) y Bilbao (220.000 PTA/m²).
- De este modo, la contención de los precios de las viviendas nuevas en Donostia hace que el precio medio de las usadas sea incluso superior, mientras que en Vitoria y Bilbao estas últimas son, respectivamente, un 13% y un 20% más baratas que las nuevas.
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales el precio medio ponderado se sitúa en 202.000 PTA/m² y en el resto de los territorios en 178.000 PTA/m², niveles superiores a los de hace tres meses y un año. En los ámbitos de Gipuzkoa y Bizkaia los precios son de nivel parecido a los medios, mientras que en Alava se sitúan por debajo.

c) Precios por vivienda

- Los precios por vivienda usada alcanzan en las capitales una media de 22,5 millones de pesetas, media que resulta inferior a la de trimestres anteriores (23,6 millones hace un año). Destacando de nuevo los casi 32 millones que como media se alcanzan en Donostia, muy por encima de los 22 de Vitoria y los 17 de Bilbao. En los demás ámbitos espaciales hay tendencia a aumentar: 18,6 millones en las áreas funcionales capitalinas (con la de Bilbao a la cabeza) y 14,6 millones fuera de ellas (con un nivel muy similar en Bizkaia y Gipuzkoa).

Gráfico 5.4.

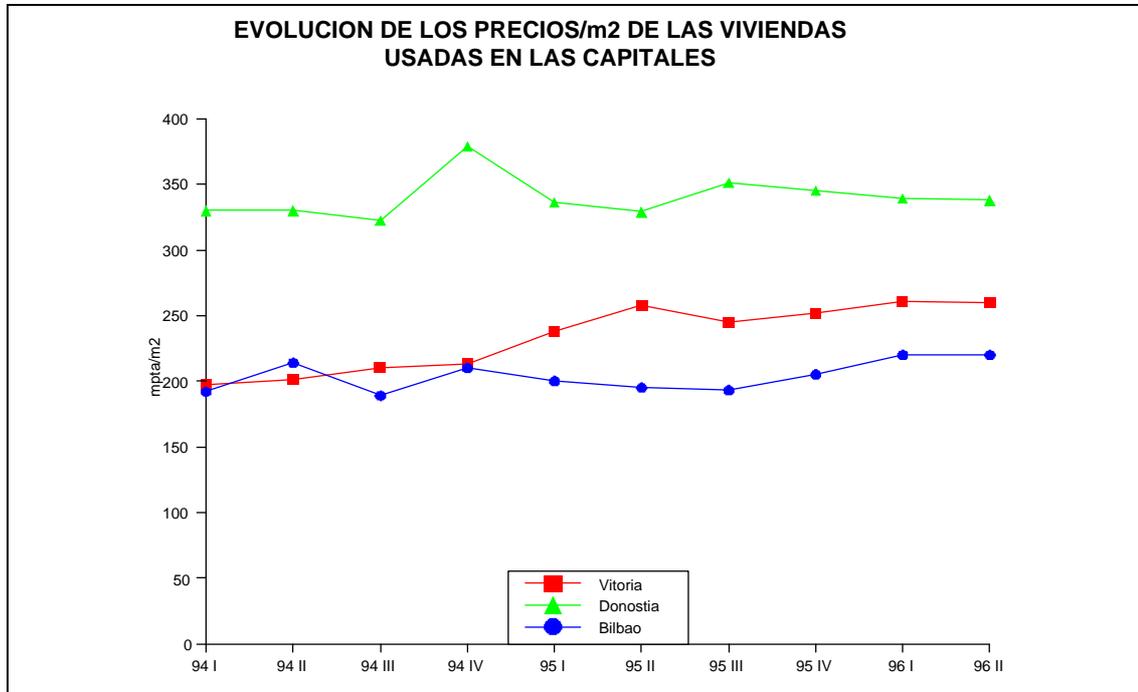
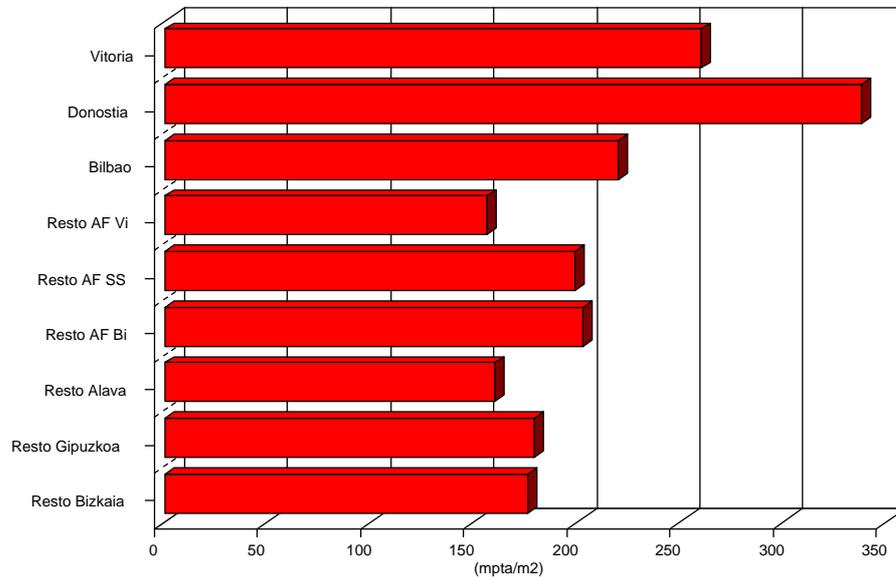


Gráfico 5.5.

**PRECIO POR m2 DE LAS VIVIENDAS USADAS
EN VENTA SEGUN AMBITO GEOGRAFICO**



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- La oferta de viviendas en alquiler registrada por los APIs encuestados se mantiene en una dinámica bastante estable respecto a pasados trimestres, aunque la oferta detectada fuera de las capitales ha aumentado: las capitales concentran 722 viviendas frente a 353 el resto de sus áreas funcionales y 119 el resto de los Territorios.
- Territorialmente, en Bilbao y en su área funcional es donde se concentra más de la mitad de las viviendas ofertadas en alquiler en la CAE.

Cuadro 5.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AMBITOS GEOGRAFICOS

| | NUMERO VIVIENDAS* | RENTA/MES* (mPTA) |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Alava..... | 168 | 96 |
| Gipuzkoa | 331 | 93 |
| Bizkaia..... | 695 | 87 |
| CAPV | 1.194 | 90 |
| Vitoria..... | 164 | 97 |
| Donostia..... | 227 | 111 |
| Bilbao | 331 | 95 |
| Total capitales..... | 722 | 101 |
| Resto AF. Vitoria | - | - |
| Resto AF. Donostia | 37 | 62 |
| Resto AF. Bilbao | 316 | 82 |
| Resto AF. capitales..... | 353 | 80 |
| Resto Alava | 4 | 36 |
| Resto Gipuzkoa | 67 | 50 |
| Resto Bizkaia..... | 48 | 55 |
| Total resto..... | 119 | 51 |

(*): Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

b) Rentas mensuales

- Las rentas mensuales se cifran en una medias de 101.000 PTA para el conjunto de las tres capitales vascas (96.000 PTA hace una año), 80.000 PTA para el resto de sus áreas funcionales y en 51.000 PTA. para los demás ámbitos territoriales.

- Donostia se sitúa en niveles de rentas mensuales de 111.000 PTA como media, Vitoria de 97.000 PTA y Bilbao de 95.000 PTA.

Capítulo 6

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- La **oferta total de garajes** registrada en el segundo trimestre de 1996 se cifra en 11.449 plazas, aproximadamente un 29% más que hace un año.
- El absoluto predominio del régimen de venta (10.782 plazas) frente al de alquiler (667 plazas) en la oferta captada de promotores y agentes inmobiliarios sigue siendo la tónica dominante fruto, en buena medida, de la propensión a alquilar directamente sin intermediación de agencia alguna.
- Los **precios de venta** de los garajes se sitúan en promedio en 1,9 millones de pesetas lo que significa un descenso de casi un 2% respecto de los valores observados hace un año. Por territorios las diferencias son acusadas, sobre todo, en lo que respecta a Gipuzkoa donde el precio se dispara (22% superior a la media) en comparación con Alava y Bizkaia, que presentan valores más homogéneos.
- La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 9.000 pesetas (10.000 en el segundo trimestre de 1995). Por territorios varía entre un máximo de 11.000 en Gipuzkoa y un mínimo de 8.000 PTA/mes en Alava.

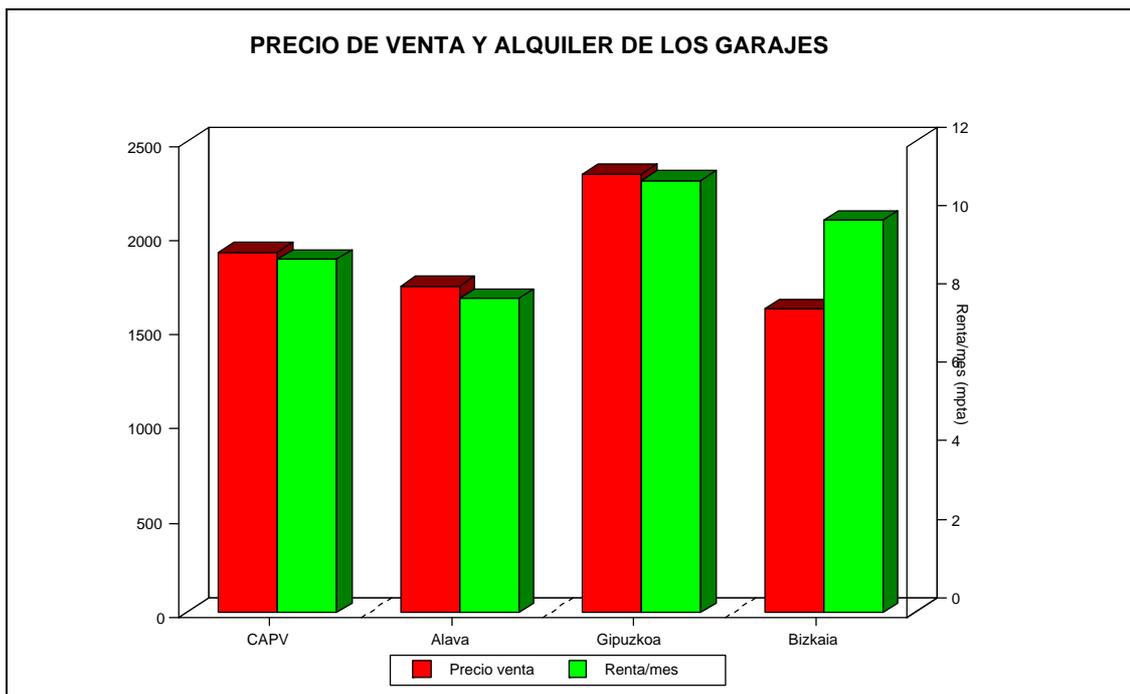
Cuadro 6.1.

OFERTA Y PRECIOS DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER

| | VENTA | | | ALQUILER | | |
|------------------|---------------|--------------|-------------|------------|-----------|------------|
| | Nº | PRECIO | | Nº | RENTA/MES | |
| | | mPTA | ±%* | | mPTA | ±%* |
| Alava..... | 969 | 1.731 | -3,7 | 209 | 8 | 0,0 |
| Gipuzkoa..... | 4.409 | 2.327 | 1,9 | 103 | 11 | 0,0 |
| Bizkaia..... | 5.404 | 1.610 | 0,5 | 355 | 10 | -9,1 |
| CAPV..... | 10.782 | 1.914 | -1,6 | 667 | 9 | 0,0 |

(*): Variación de los precios y rentas respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.
 Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 6.1.



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- El **número de locales comerciales** registrados en la encuesta asciende a 8.340 para el conjunto de la CAPV (un 29% más que hace un año). La distribución territorial es la siguiente: 33% de la oferta se ubica en Alava, el 28% en Gipuzkoa y el 39% en Bizkaia.
- La oferta de locales es en régimen de venta en un 65% de los casos y en alquiler en el 35% restante.
- Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 225.000 PTA/m². Se constatan diferencias muy acusadas por territorios; en efecto, el precio medio de Gipuzkoa (265.000) supera en un 42% el de Bizkaia (187.000).
- A nivel global, se registra una muy ligera disminución (-1%) en el precio de venta respecto a los valores observados en el segundo trimestre de 1995. Ahora bien, por territorios, Alava presenta un incremento fuerte de precios en oposición a Gipuzkoa y Bizkaia que experimentan una reducción de aproximadamente un -5%.
- Para los locales en alquiler, las **rentas mensuales** se cifran en una media de 155.000 PTA/mes, valor situado un -8% por debajo del observado el año anterior, por consiguiente, se mantiene la tendencia a disminuir observada el trimestre pasado. Gipuzkoa con 206.000 PTA/mes detenta nuevamente el máximo.

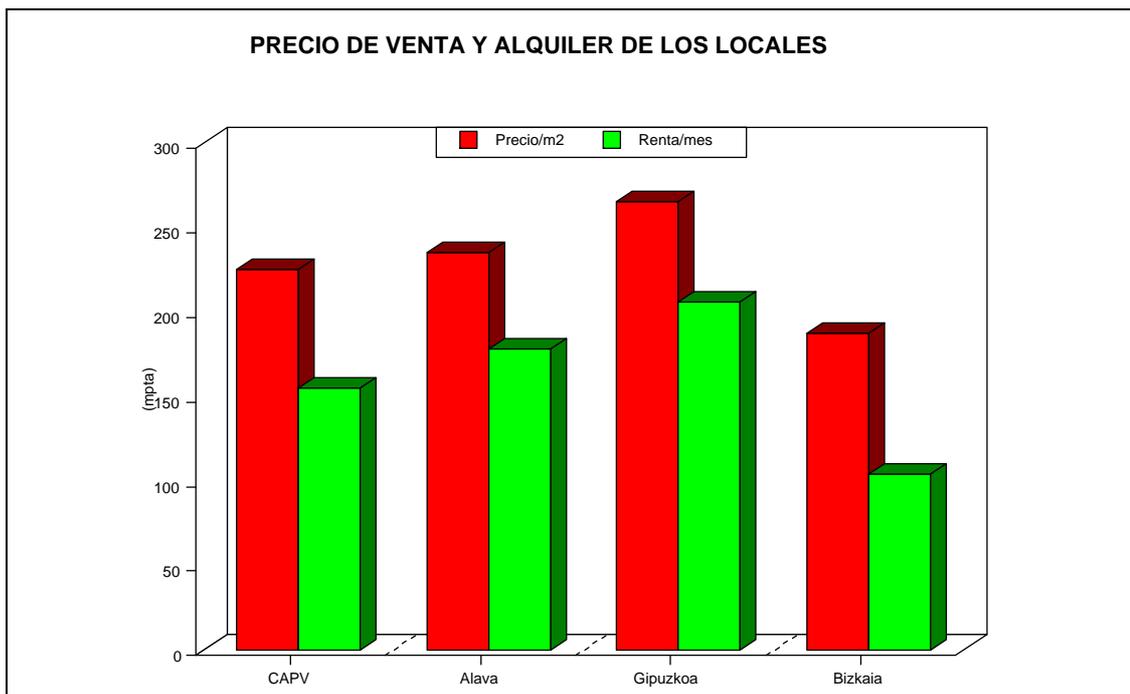
Cuadro 6.2.

OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA Y ALQUILER

| | VENTA | | | ALQUILER | | |
|------------------|--------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|
| | Nº | PRECIO | | Nº | RENTA/MES | |
| | | mPTA | ±%* | | mPTA | ±%* |
| Alava..... | 1.769 | 235 | 11,4 | 957 | 178 | 28,1 |
| Gipuzkoa..... | 1.544 | 265 | -4,7 | 798 | 206 | 4,0 |
| Bizkaia..... | 2.065 | 187 | -4,6 | 1.207 | 104 | -38,1 |
| CAPV..... | 5.378 | 225 | -0,9 | 2.962 | 155 | -7,7 |

(*): Variación de los precios y rentas respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.
 Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Gráfico 6.2.



Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- Según las opiniones recogidas entre los promotores y APIs de la CAE, el mercado de la vivienda se sigue manteniendo bastante estancado. El índice sintético (30,9%) es muy similar al del trimestre pasado, aunque mejora un tanto el registrado hace un año (25,4%).

- En términos generales, la percepción del comportamiento del mercado de la vivienda no ofrece grandes diferencias entre promotores (segmento de vivienda nueva) y APIs (predominantemente vivienda usada), aunque los primeros se muestran algo más optimistas (índice 33,9% frente a 27,8%). En ambos casos, el índice es algo peor que el del trimestre anterior.

- En cuanto a las diferencias territoriales en la calificación del dinamismo del mercado, cabe señalar un apreciable deterioro en los índices de Alava, en comparación con Gipuzkoa y Bizkaia, en donde las opiniones se muestran más estables. Por otro lado, el mayor pesimismo de los APIs es más apreciable en Bizkaia (diferencia de 10 puntos porcentuales en el índice sintético). alaveses.

Cuadro 7.1.**INDICES DE DINAMISMO* DEL MERCADO INMOBILIARIO SEGUN PROMOTORES Y APIS**

| | | CAPV | ALAVA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|------------------------------|-------------|------|-------|----------|---------|
| PROMOTORES | | | | | |
| 1994 | Media anual | 34,1 | 35,6 | 34,6 | 33,1 |
| 1995 | Media anual | 28,5 | 32,2 | 28,2 | 28,1 |
| 1995 | II | 27,9 | 38,6 | 25,7 | 26,9 |
| | III | 26,1 | 31,8 | 28,3 | 22,8 |
| | IV | 24,5 | 27,1 | 23,1 | 25,0 |
| 1996 | I | 34,0 | 32,8 | 36,3 | 31,6 |
| | II | 33,9 | 28,3 | 35,3 | 33,8 |
| AGENTES INMOBILIARIOS | | | | | |
| 1994 | Media anual | 39,9 | 30,4 | 39,6 | 42,1 |
| 1995 | Media anual | 25,9 | 23,1 | 30,1 | 25,1 |
| 1995 | II | 22,8 | 17,5 | 29,7 | 17,6 |
| | III | 26,8 | 25,0 | 29,7 | 24,5 |
| | IV | 23,3 | 25,0 | 23,9 | 22,3 |
| 1996 | I | 29,5 | 40,0 | 31,8 | 25,0 |
| | II | 27,8 | 31,3 | 30,9 | 24,6 |
| TOTAL MERCADO | | | | | |
| 1994 | Media anual | 37,0 | 33,0 | 37,1 | 37,6 |
| 1995 | Media anual | 27,3 | 27,7 | 29,1 | 25,4 |
| 1995 | II | 25,4 | 28,1 | 27,7 | 22,3 |
| | III | 26,5 | 28,4 | 29,0 | 23,7 |
| | IV | 23,9 | 26,1 | 23,5 | 23,7 |
| 1996 | I | 31,8 | 36,4 | 34,1 | 28,3 |
| | II | 30,9 | 29,8 | 33,1 | 29,2 |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- Al igual que el trimestre anterior, los índices que resumen las opiniones sobre la evolución de las ventas se sitúan en un nivel que se corresponde con una situación de estabilización de las mismas: 48% para los promotores y 44% para los APIs. En el caso de estos últimos, no obstante, el índice es bastante más favorable que el de hace un año.

Territorialmente, los promotores vizcainos y los APIs guipuzcoanos perciben una evolución de ventas relativamente más favorable que la de sus homólogos en los otros Territorios. Cabe destacar, así mismo, el posicionamiento más negativo de Alava en relación a los otros dos Territorios, sobre todo, en lo que concierne a la percepción de los APIs.

Cuadro 7.2.

**INDICES DE EVOLUCION DE LAS VENTAS* RESPECTO AL TRIMESTRE PASADO
SEGUN PROMOTORES Y APIS**

| | | CAPV | ALAVA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|------------------------------|-------------|------|-------|----------|---------|
| PROMOTORES | | | | | |
| 1994 | Media anual | 43,0 | 41,2 | 44,8 | 41,9 |
| 1995 | Media anual | 49,5 | 57,8 | 45,6 | 50,5 |
| 1995 | II | 44,8 | 45,5 | 45,8 | 43,6 |
| | III | 35,6 | 31,8 | 43,4 | 30,0 |
| | IV | 45,8 | 45,8 | 38,5 | 52,3 |
| 1996 | I | 46,2 | 31,3 | 52,4 | 43,4 |
| | II | 48,0 | 40,0 | 46,6 | 52,0 |
| AGENTES INMOBILIARIOS | | | | | |
| 1994 | Media anual | 35,9 | 28,8 | 39,6 | 34,1 |
| 1995 | Media anual | 46,8 | 36,3 | 51,2 | 44,6 |
| 1995 | II | 34,5 | 30,0 | 40,7 | 29,8 |
| | III | 31,0 | 20,0 | 36,0 | 28,7 |
| | IV | 49,5 | 45,0 | 46,6 | 53,2 |
| 1996 | I | 42,0 | 45,0 | 44,3 | 39,1 |
| | II | 44,4 | 25,0 | 55,9 | 38,7 |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

- Consistentemente con la evolución general registrada en las ventas, se constata una estabilización de los plazos y ritmos de venta de viviendas. Los promotores cifran el número de viviendas vendidas por mes en una media de 2,4 viviendas, casi igual al de hace tres meses (aunque bastante mejor que el de hace un año). En el caso de los APIs, el plazo medio de venta de una vivienda se sitúa en 3,6 meses, índice idéntico al de los pasados trimestres.

- La evolución más desfavorable de las ventas en Alava, a la que se ha hecho referencia, es apreciable también aquí.

Cuadro 7.3.**PLAZOS Y RITMOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS**

| | | CAPV | ALAVA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|----------------------------------|-------------|------|-------|----------|---------|
| PROMOTORES | | | | | |
| Ventas/mes (viviendas) | | | | | |
| 1994 | Media anual | 1,9 | 3,1 | 2,0 | 1,5 |
| 1995 | Media anual | -- | -- | -- | -- |
| 1995 | II | 1,4 | 2,0 | 1,5 | 1,2 |
| | III | 1,5 | 1,9 | 1,6 | 1,4 |
| | IV | 2,4 | 4,1 | 2,2 | 2,2 |
| 1996 | I | 2,5 | 3,0 | 2,7 | 2,2 |
| | II | 2,4 | 2,0 | 2,9 | 1,9 |
| APIs | | | | | |
| Plazo medio venta (meses) | | | | | |
| 1994 | Media anual | 3,8 | 3,5 | 4,1 | 3,8 |
| 1995 | Media anual | 3,5 | 2,3 | 3,4 | 3,8 |
| 1995 | II | 3,2 | 2,6 | 2,9 | 3,5 |
| | III | 3,8 | 2,9 | 3,8 | 3,9 |
| | IV | 3,6 | 2,1 | 3,5 | 4,1 |
| 1996 | I | 3,6 | 1,8 | 4,0 | 3,7 |
| | II | 3,6 | 2,4 | 3,7 | 3,7 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- Se observa en este trimestre la continuidad en la mejoría y cambio de signo de la influencia asignada a evolución descendente de los tipos de interés (+23,3% frente a -14,4%), si bien la incidencia que promotores y APIs conceden a este factor es comparativamente limitada. Algo similar sucede con la valoración que realizan sobre las ayudas e incentivos a la compra de viviendas (+30%) y a su construcción (+12%).

Cuadro 7.4.

**INDICES MEDIOS DE INFLUENCIA DE DIVERSOS FACTORES
EN LA DINAMICA ACTUAL DEL MERCADO***

| | 1996-I | 1996-II |
|---|--------|---------|
| Coste hipotecario..... | -14,4 | +23,3 |
| Situación económica | -79,9 | -73,5 |
| Precios de las viviendas | -63,4 | -65,4 |
| Ayuda a incentivos a la compra..... | +30,9 | +30,1 |
| Ayuda a incentivos a la construcción | +4,9 | +12,1 |
| Disponibilidad de suelo..... | -66,2 | -72,0 |
| Precios de suelo..... | -85,9 | -90,4 |
| Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda..... | +1,8 | +5,3 |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

- La situación económica sigue una senda ligeramente favorable, pero los operadores inmobiliarios siguen calificando su influencia de una manera muy negativa (-73%). Por contra, esa negativa valoración se acentúa, en comparación con trimestres anteriores, aún más para la evolución de los precios del suelo (-90%) y la disponibilidad del mismo (72%).

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- En contraste con las relativamente favorables previsiones de ventas de los operadores en el pasado trimestre (no confirmadas en la práctica a juzgar por los datos comentados más arriba), en el presente se aprecia un deterioro de las mismas que resulta particularmente reseñable en el caso de los APIs: 39% (es decir, bastante empeoramiento de las ventas) frente a 67% (es decir, bastante mejoría) hace tres meses. El empeoramiento de las previsiones destaca sobre todo en el caso vizcaíno.

Cuadro 7.5.

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

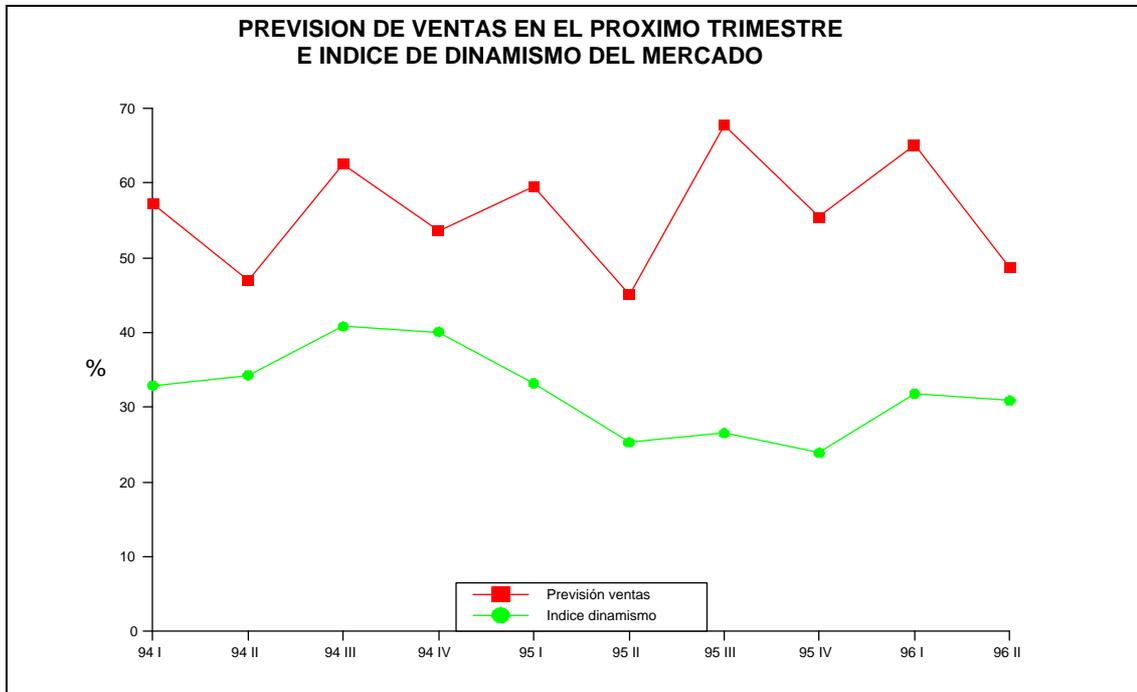
| | | CAPV | ALAVA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|------------------------------|-------------|------|-------|----------|---------|
| PROMOTORES | | | | | |
| 1994 | Media anual | 57,2 | 53,9 | 49,5 | 66,1 |
| 1995 | Media anual | 59,3 | 55,6 | 56,0 | 63,2 |
| 1995 | II | 50,0 | 55,0 | 46,0 | 53,0 |
| | III | 68,1 | 59,1 | 65,8 | 72,2 |
| | IV | 58,9 | 58,3 | 55,1 | 62,5 |
| 1996 | I | 62,6 | 68,8 | 55,6 | 68,9 |
| | II | 57,7 | 50,0 | 62,9 | 53,9 |
| AGENTES INMOBILIARIOS | | | | | |
| 1994 | Media anual | 53,0 | 35,0 | 56,9 | 52,8 |
| 1995 | Media anual | 54,6 | 36,3 | 57,7 | 55,4 |
| 1995 | II | 40,0 | 30,0 | 49,0 | 33,0 |
| | III | 67,5 | 35,0 | 62,8 | 78,7 |
| | IV | 52,0 | 45,0 | 56,8 | 48,9 |
| 1996 | I | 67,5 | 55,0 | 69,3 | 68,5 |
| | II | 39,2 | 41,7 | 48,0 | 31,5 |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

- En el caso de los promotores inmobiliarios, las perspectivas se deterioran un tanto pero manteniéndose en un nivel todavía favorable (el índice de previsión de ventas pasa de 62,6% a 57,7%, es decir, aún en nivel de cierta mejoría). En Gipuzkoa, las expectativas de los promotores son incluso más favorables que el trimestre pasado.

Gráfico 7.1.



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- Las previsiones que los operadores inmobiliarios manifiestan respecto a la evolución de los precios continúan apuntando una tendencia de moderación, que se manifestaba ya en trimestres anteriores. A seis meses vista, tanto promotores como APIs se decantan por la estabilidad de precios (índice del 51,6%, frente a 58%-61% hace tres meses y 68% hace un año).
- También a un año vista las expectativas son más moderadas que antes (58% frente a 70% en ambos casos).

Cuadro 7.6.

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

| | | CAPV | ALAVA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|------------------------------|-------------|------|-------|----------|---------|
| PROMOTORES | | | | | |
| 1994 | Media anual | 63,0 | 73,8 | 59,8 | 62,3 |
| 1995 | Media anual | 66,0 | 80,8 | 63,8 | 63,0 |
| 1995 | II | 68,0 | 82,0 | 67,0 | 65,0 |
| | III | 62,0 | 82,0 | 59,0 | 59,0 |
| | IV | 61,0 | 79,0 | 55,0 | 61,0 |
| 1996 | I | 61,5 | 78,1 | 59,7 | 58,5 |
| | II | 51,6 | 63,3 | 50,0 | 50,0 |
| AGENTES INMOBILIARIOS | | | | | |
| 1994 | Media anual | 57,5 | 71,3 | 53,5 | 57,8 |
| 1995 | Media anual | 67,0 | 82,5 | 62,8 | 67,0 |
| 1995 | II | 68,0 | 80,0 | 66,0 | 66,0 |
| | III | 63,0 | 80,0 | 58,0 | 63,0 |
| | IV | 59,0 | 90,0 | 50,0 | 61,0 |
| 1996 | I | 58,5 | 65,0 | 53,4 | 62,0 |
| | II | 51,6 | 58,3 | 46,1 | 54,8 |

(*): Oscilan entre 0 (disminución generalizada de los precios) y 100 (aumento generalizado).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Cuadro 7.7.

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

| | | CAPV | ALAVA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|------------------------------|-------------|------|-------|----------|---------|
| PROMOTORES | | | | | |
| 1994 | Media anual | 74,9 | 89,7 | 70,7 | 73,0 |
| 1995 | Media anual | 67,5 | 86,0 | 64,3 | 65,3 |
| 1995 | II | 73,0 | 91,0 | 67,0 | 73,0 |
| | III | 65,0 | 91,0 | 63,0 | 61,0 |
| | IV | 65,0 | 79,0 | 63,0 | 63,0 |
| 1996 | I | 71,0 | 81,0 | 65,0 | 74,0 |
| | II | 58,1 | 60,0 | 50,9 | 65,7 |
| AGENTES INMOBILIARIOS | | | | | |
| 1994 | Media anual | 67,4 | 71,3 | 58,3 | 72,8 |
| 1995 | Media anual | 73,5 | 87,8 | 68,8 | 74,0 |
| 1995 | II | 78,0 | 85,0 | 77,0 | 78,0 |
| | III | 72,0 | 80,0 | 67,0 | 75,0 |
| | IV | 67,0 | 90,0 | 60,0 | 68,0 |
| 1996 | I | 70,0 | 75,0 | 65,0 | 73,0 |
| | II | 58,0 | 41,7 | 51,0 | 66,9 |

(*): Oscilan entre 0 (disminución generalizada de los precios) y 100 (aumento generalizado).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- Las previsiones de los promotores entrevistados respecto al inicio de nuevas promociones son algo más limitadas que hace tres meses y, sobre todo, que hace un año: sólo un 13,7% de los mismos prevén poner nuevas viviendas en oferta (frente a un 16,1% el trimestre pasado y un 24,4% hace un año. En consonancia, el número de viviendas previstas es bastante inferior (1.063 viviendas frente a 1,813 viviendas). Esta reducción se concentra en Bizkaia, en donde el dinamismo promotor previsto hace tres meses se ralentiza fuertemente, aunque la previsión es todavía más favorable que en Alava y Gipuzkoa (más estables).

Cuadro 7.8.

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

| | | CAPV | ALAVA | GIPUZKOA | BIZKAIA |
|----------------------------|-------------|-------|-------|----------|---------|
| PROMOTORES (%) | | | | | |
| 1994 | Media anual | 24,7 | 35,3 | 22,0 | 22,6 |
| 1995 | Media anual | 22,2 | 25,8 | 29,2 | 14,6 |
| 1995 | II | 24,4 | 9,1 | 38,9 | 15,4 |
| | III | 23,4 | 27,3 | 28,9 | 17,8 |
| | IV | 16,8 | 25,0 | 20,5 | 11,4 |
| 1996 | I | 16,1 | 12,5 | 16,2 | 17,0 |
| | II | | | | |
| NUMERO DE VIVIENDAS | | | | | |
| 1994 | Media anual | 1.970 | 605 | 702 | 663 |
| 1995 | Media anual | 1.287 | 462 | 477 | 348 |
| 1995 | II | 1.323 | 438 | 753 | 132 |
| | III | 1.461 | 608 | 192 | 661 |
| | IV | 1.304 | 441 | 408 | 455 |
| 1996 | I | 1.813 | 359 | 232 | 1.222 |
| | II | 1.063 | 407 | 161 | 495 |

(*): % de promotores que ofertarán nuevas promociones y nº de viviendas incluidas en las mismas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1996.

Anexos

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

Cuadro A.1.**VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES**

| AREAS | VIVIENDAS | PRECIO/M ² (miles ptas.) | PRECIO POR VIV (millones ptas.) |
|------------------------|--------------|--|------------------------------------|
| Balmaseda-Zalla | 17 | 159 | 14,9 |
| Beasain-Zumárraga | 133 | 170 | 15,4 |
| Bilbao Metropolitano | 1.570 | 255 | 23,2 |
| Donostia-San Sebastián | 928 | 273 | 25,5 |
| Durango | 154 | 191 | 15,1 |
| Eibar | 47 | 181 | 15,8 |
| Gernika-Markina | 23 | 169 | 41,4 |
| Igorre | 18 | 133 | 11,8 |
| Laguardia | 4 | -- | -- |
| Llodio | 38 | 174 | 14,9 |
| Arrasate-Bergara | 103 | 184 | 15,7 |
| Mungia | 50 | 216 | 20,7 |
| Tolosa | 81 | 237 | 25,5 |
| Vitoria-Gasteiz | 147 | 298 | 25,2 |
| Zarautz-Azpeitia | 286 | 228 | 19,9 |
| TOTAL | 3.599 | 247 | 22,6 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1996.

Cuadro A.2.**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES**

| AREAS | VIVIENDAS | PRECIO/M ² (miles ptas.) | PRECIO POR VIV (millones ptas.) |
|------------------------|---------------|--|------------------------------------|
| Balmaseda-Zalla | 16 | 118 | 11,4 |
| Beasain-Zumárraga | 153 | 161 | 12,3 |
| Bilbao Metropolitano | 6.200 | 211 | 18,2 |
| Donostia-San Sebastián | 2.099 | 306 | 28,3 |
| Durango | 40 | 148 | 11,1 |
| Eibar | 56 | 165 | 12,1 |
| Igorre | 68 | 181 | 16,2 |
| Laguardia | 18 | 131 | 10,2 |
| Llodio | 3 | 157 | 10,8 |
| Arrasate-Bergara | 21 | 160 | 11,8 |
| Mungia | 61 | 170 | 13,6 |
| Tolosa | 55 | 227 | 16,4 |
| Vitoria-Gasteiz | 67 | 147 | 12,1 |
| Zarautz-Azpeitia | 2.237 | 259 | 22,3 |
| | 177 | 214 | 19,3 |
| TOTAL | 11.271 | 235 | 20,6 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1996.

Cuadro A.3.**VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES**

| AREAS | VIVIENDAS | RENTA/MES (*) (miles ptas.) |
|------------------------|-----------|--------------------------------|
| Balmaseda-Zalla | 3 | 42 |
| Beasain-Zumárraga | 32 | 47 |
| Bilbao Metropolitano | 642 | 89 |
| Donostia-San Sebastián | 252 | 104 |
| Durango | 12 | 58 |
| Eibar | 2 | 45 |
| Llodio | 25 | -- |
| Arrasate-Bergara | 1 | 36 |
| Mungia | 4 | 54 |
| Tolosa | 5 | 49 |
| Vitoria-Gasteiz | 12 | 97 |
| Zarautz-Azpeitia | 162 | 57 |
| TOTAL | 1.168 | 90 |

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1996.

Cuadro A.4.**VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

| ZONAS | VIVIENDAS | PRECIO/M ² (miles ptas.) | PRECIO POR VIV (millones ptas.) |
|-------------------------------|------------|--|------------------------------------|
| VITORIA-GASTEIZ | | | |
| 1.Casco Viejo | 1 | 346 | 13,5 |
| 2.Ensanche | -- | -- | -- |
| 3.Lovaina | 44 | 340 | 32,8 |
| 4.Zaramaga | 12 | 299 | 25,9 |
| 5.Lakua | 68 | 269 | 20,4 |
| 6.Ali-Gobeo | -- | -- | -- |
| TOTAL | 125 | 298 | 25,2 |
| DONOSTIA-SAN SEBASTIAN | | | |
| 1.Parte Vieja | 4 | 600 | 66,0 |
| 2.Centro | 46 | 533 | 38,5 |
| 3.Amara | 32 | 297 | 24,5 |
| 4.Antiguo | 284 | 309 | 31,0 |
| 5.Gros | 68 | 337 | 29,2 |
| 6.Otras | 36 | 172 | 23,5 |
| TOTAL | 470 | 326 | 30,8 |
| BILBAO | | | |
| 1.Deusto-S.Ignacio | 275 | 275 | 21,6 |
| 2.Uribarri | 179 | 351 | 33,5 |
| 3.Otxarkoaga | -- | -- | -- |
| 4.Bolueta | 31 | 137 | 11,6 |
| 5.Casco Viejo | 89 | 176 | 14,8 |
| 6.Abando | 73 | 301 | 25,6 |
| 7.Rekalde | 20 | 250 | 15,0 |
| 8.Basurto | 59 | 233 | 19,0 |
| TOTAL | 726 | 274 | 23,3 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1996.

Cuadro A.5.**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

| ZONAS | VIVIENDAS | PRECIO/M ² (miles ptas.) | PRECIO POR VIV (millones ptas.) |
|------------------------|-----------|--|------------------------------------|
| VITORIA-GASTEIZ | 2.167 | 260 | 22,4 |
| 1.Casco Viejo | 138 | 200 | 12,8 |
| 2.Ensanche | 474 | 291 | 30,0 |
| 3.Lovaina | 630 | 280 | 24,1 |
| 4.Zaramaga | 500 | 252 | 20,0 |
| 5.Lakua | 139 | 240 | 19,5 |
| 6.Ali-Gobeo | 286 | 227 | 18,3 |
| DONOSTIA-SAN SEBASTIAN | 1.633 | 338 | 31,7 |
| 1.Parte Vieja | 31 | 266 | 23,9 |
| 2.Centro | 393 | 455 | 44,8 |
| 3.Amara | 259 | 284 | 24,6 |
| 4.Antiguo | 503 | 334 | 33,8 |
| 5.Gros | 281 | 317 | 27,5 |
| 6.Otras | 166 | 208 | 15,1 |
| BILBAO | 2.688 | 220 | 17,4 |
| 1.Deusto-S.Ignacio | 230 | 224 | 17,2 |
| 2.Uribarri | 250 | 182 | 13,4 |
| 3.Otxarkoaga | 53 | 190 | 17,4 |
| 4.Bolueta | 540 | 184 | 13,1 |
| 5.Casco Viejo | 359 | 172 | 11,0 |
| 6.Abando | 847 | 280 | 26,4 |
| 7.Rekalde | 291 | 217 | 12,8 |
| 8.Basurto | 118 | 204 | 13,9 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1996.

Cuadro A.6.**VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

| ZONAS | VIVIENDAS | RENTA/MES (*) (miles ptas.) |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|
| VITORIA-GASTEIZ | | |
| 1.Casco Viejo | 3 | 68 |
| 2.Ensanche | 73 | 109 |
| 3.Lovaina | 50 | 94 |
| 4.Zaramaga | 22 | 84 |
| 5.Lakua | 2 | 80 |
| 6.Ali-Gobeo | 12 | 75 |
| TOTAL | 162 | 97 |
| DONOSTIA-SAN SEBASTIAN | | |
| 1.Parte Vieja | 8 | 103 |
| 2.Centro | 85 | 124 |
| 3.Amara | 54 | 90 |
| 4.Antiguo | 43 | 123 |
| 5.Gros | 19 | 110 |
| 6.Otras | 9 | 66 |
| TOTAL | 218 | 111 |
| BILBAO | | |
| 1.Deusto-S.Ignacio | 26 | 87 |
| 2.Uribarri | 21 | 65 |
| 3.Otxarkoaga | 3 | 82 |
| 4.Bolueta | 40 | 63 |
| 5.Casco Viejo | 7 | 63 |
| 6.Abando | 228 | 106 |
| 7.Rekalde | 6 | 68 |
| 8.Basurto | -- | -- |
| TOTAL | 331 | 95 |

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1996.

Cuadro A.7.**VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

| MUNICIPIOS | VIVIENDAS | PRECIO/M ² (miles ptas.) | PRECIO POR VIV. (millones ptas.) |
|---------------|-----------|--|-------------------------------------|
| 1.Irún | 189 | 236 | 19,2 |
| 2.Rentería | 76 | 205 | 17,5 |
| 3.Barakaldo | 43 | 281 | 23,0 |
| 4.Basauri | 51 | 194 | 15,8 |
| 5.Getxo | 252 | 276 | 29,0 |
| 6.Portugalete | 19 | 225 | 15,1 |
| 7.Santurtzi | -- | -- | -- |
| TOTAL | 630 | 247 | 22,7 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1996.

Cuadro A.8.**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

| MUNICIPIOS | VIVIENDAS | PRECIO/M ² (miles ptas.) | PRECIO POR VIV (millones ptas.) |
|---------------|-----------|--|------------------------------------|
| 1.Irún | 158 | 186 | 14,9 |
| 2.Rentería | 25 | 133 | 11,7 |
| 3.Barakaldo | 322 | 172 | 13,3 |
| 4.Basauri | 162 | 146 | 9,6 |
| 5.Getxo | 1.592 | 242 | 25,2 |
| 6.Portugalete | 247 | 156 | 12,8 |
| 7.Santurtzi | 255 | 151 | 12,1 |
| TOTAL | 2.761 | 208 | 19,8 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1996.

Cuadro A.9.**VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

| MUNICIPIOS | VIVIENDAS | RENTA/MES (*) (miles ptas.) |
|---------------|-----------|--------------------------------|
| 1.Irún | 10 | 67 |
| 2.Rentería | -- | -- |
| 3.Barakaldo | 9 | 58 |
| 4.Basauri | 16 | 48 |
| 5.Getxo | 187 | 94 |
| 6.Portugalete | 8 | 58 |
| 7.Santurtzi | 11 | 58 |
| TOTAL | 241 | 85 |

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1996.

INDICE

| | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| 1. INTRODUCCION..... | 1 |
| 2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS | 7 |
| 2.1. NUMERO DE VIVIENDAS..... | 8 |
| 2.2. PRECIOS Y RENTAS | 10 |
| 3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA | 14 |
| 3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA | 15 |
| 3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta..... | 15 |
| 3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta | 19 |
| 3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios..... | 22 |
| 3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA..... | 28 |
| 3.2.1. Cuantificación y características | 28 |
| 3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta..... | 30 |
| 4. VIVIENDAS EN ALQUILER | 33 |
| 5. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS..... | 35 |
| 5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA..... | 36 |
| 6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES | 45 |
| 6.1. OFERTA DE GARAJES..... | 46 |
| 6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES | 48 |

| | <u>Página</u> |
|---|---------------|
| 7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO..... | 50 |
| 7.1. DINAMICA ACTUAL | 51 |
| 7.1.1. Calificación de la situación del mercado | 51 |
| 7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización..... | 52 |
| 7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado | 54 |
| 7.2. PERSPECTIVAS..... | 55 |
| 7.2.1. Previsión de evolución de las ventas | 55 |
| 7.2.2. Previsión de evolución de los precios..... | 57 |
| 7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones..... | 59 |
| ANEXOS: Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios | 60 |

INDICE DE CUADROS

| <u>Cuadro</u> | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas..... | 2 |
| 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre | 6 |
| 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV | 9 |
| 2.2. Evolución del precio por m2 de las viviendas en venta en la CAPV | 11 |
| 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV | 13 |
| 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores | 16 |
| 3.2. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre | 18 |
| 3.3. Viviendas nuevas en venta por territorios históricos | 20 |
| 3.4. Características de las viviendas nuevas libres en venta | 21 |
| 3.5. Precio por m2 de las viviendas nuevas en venta por territorios históricos..... | 23 |
| 3.6. Precio por m2 de las viviendas nuevas libres según características | 25 |
| 3.7. Precio de las viviendas nuevas en venta por territorios históricos | 26 |
| 3.8. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios | 27 |
| 3.9. Viviendas usadas en venta y precios por territorios históricos..... | 28 |
| 3.10. Características de las viviendas usadas en venta | 29 |
| 3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios..... | 31 |
| 4.1. Viviendas en alquiler ofertadas y rentas por territorios históricos | 34 |
| 4.2. Características de las viviendas en alquiler ofertadas..... | 34 |
| 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos | 37 |
| 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos..... | 40 |
| 5.3. Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos | 43 |
| 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler | 47 |
| 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler | 49 |
| 7.1. Indices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotores y APIs..... | 52 |
| 7.2. Indices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotores y APIs | 53 |
| 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas | 54 |
| 7.4. Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado..... | 55 |
| 7.5. Indices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotores y APIs | 56 |
| 7.6. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a seis meses vista según promotores y APIs..... | 58 |

| <u>Cuadro</u> | <u>Página</u> |
|---|----------------------|
| 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotores y APIs | 58 |
| 7.8. Previsión de inicio de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre | 59 |
| A.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales | 61 |
| A.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales | 61 |
| A.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales..... | 62 |
| A.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas | 63 |
| A.5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas..... | 64 |
| A.6. Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas..... | 65 |
| A.7. Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios | 66 |
| A.8. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios | 66 |
| A.9. Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios..... | 66 |

INDICE DE GRAFICOS

| <u>Gráfico</u> | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior | 9 |
| 2.2. Evolución de los precios/m2 de las viviendas según tipos | 11 |
| 2.3. Precios por m2 y tasas de variación respecto al año anterior según tipo de vivienda..... | 12 |
| 3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre | 17 |
| 3.2. Evolución del nº viviendas incluidas en las promociones libres y nº viviendas libres en venta | 18 |
| 3.3. Características de las viviendas nuevas libres según régimen | 21 |
| 3.4. Precio por metro cuadrado de la vivienda nueva según régimen por territorio histórico | 23 |
| 3.5. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios (mill. de pts) y territorios..... | 27 |
| 3.6. Características de las viviendas usadas en venta | 29 |
| 3.7. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios..... | 31 |
| 5.1. Evolución de los precios/m2 de las viviendas nuevas libres en las capitales | 38 |
| 5.2. Precio por m2 de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico. | 38 |
| 5.3. N° de viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico | 40 |
| 5.4. Evolución de los precios/m2 de las viviendas usadas en las capitales | 42 |
| 5.5. Precio por m2 de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico | 42 |
| 6.1. Precio de venta y alquiler de los garajes | 47 |
| 6.2. Precio de venta y alquiler de los locales | 49 |
| 7.1. Previsión de ventas en el próximo trimestre e índice de dinamismo del mercado | 57 |