

OFERTA INMOBILIARIA

2º Trimestre 1997

INDICE

Página

1. INTRODUCCION	7
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	12
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS	12
2.2. PRECIOS Y RENTAS	14
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA	19
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA.....	19
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta.....</i>	<i>19</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas</i>	<i>21</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta.....</i>	<i>23</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios.....</i>	<i>27</i>
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA	31
3.2.1. <i>Cuantificación y características.....</i>	<i>31</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>32</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	36
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	40
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	40
5.2. VIVIENDAS USADAS.....	44
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	47
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES.....	50
6.1. OFERTA DE GARAJES	50
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	51

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	II
7.1. DINAMICA ACTUAL	II
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado</i>	<i>ii</i>
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	<i>iv</i>
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	<i>vi</i>
7.2. PERSPECTIVAS	VIII
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	<i>viii</i>
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	<i>x</i>
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones</i>	<i>xi</i>

INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas.....	7
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre	9
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	13
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV	15
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV	17
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	20
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**	22
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	22
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	24
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta.....	25
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	27
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características.....	29
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	30
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.	30
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos.....	32
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	32
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	34
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos.....	37
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	38
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	41
Cuadro 5.2 Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	44
Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	47
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler.....	50
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	52
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	iv
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	v
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas.....	vi
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.	vii
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	ix
Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.....	x
Cuadro 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas (*) a un año vista según promotores y APIs	xi
Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre.....	xii
 Cuadro A.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales	 62

Cuadro A.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales.....	62
Cuadro A.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales.....	63
Cuadro A.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas.....	64
Cuadro A.5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas.....	65
Cuadro A.6. Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas.....	66
Cuadro A.7. Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios.....	67
Cuadro A.8. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	67
Cuadro A.9. Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios.....	67

INDICE DE GRAFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior.....	13
Gráfico 2.2. Evolución de los precios/m ² de las viviendas según tipos.....	15
Gráfico 2.3 Precios por m ² útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda.....	16
Gráfico 3.1 .Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre.....	20
Gráfico 3.2. Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta.....	23
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	26
Gráfico 3.4 Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre.....	26
Gráfico 3.5. Precio por metro cuadrado de las viviendas nuevas libres por territorio histórico.....	28
Gráfico 3.6. Precio/m ² del total de viviendas nuevas libres y precio/m ² de las captadas por vez primera en este trimestre.....	28
Gráfico 3.7. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 mill. PTA por territorio.....	31
Gráfico 3.8 Precio por metro cuadrado de las viviendas usadas por territorio histórico.....	33
Gráfico 3.9. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	34
Gráfico 4.1 Evolución de las rentas medias de alquiler libre por territorio histórico ..	37
Gráfico 5.1 Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	41
Gráfico 5.2 Evolución de los precios/m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos ..	42
Gráfico 5.3. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico.....	43
Gráfico 5.4. Precio por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico.....	46
Gráfico 5.5. Evolución de los precios/m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico.....	46
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por territorio histórico	51
Gráfico 6.2 Evolución de los precios por m ² de los locales por territorio histórico	52
Gráfico 7.1 Evolución de los índices de dinamismo por territorios históricos	iii
Gráfico 7.2 Factores influyentes en la dinámica del mercado	viii
Gráfico 7.3 Evolución de los índices de previsión de ventas.....	ix

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 1997 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 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 166 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados ha sido de 125¹. El cuadro 1.1. recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	21	12
<i>Gipuzkoa</i>	76	51
<i>Bizkaia</i>	69	62
<i>CAPV</i>	166	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

La encuesta solicitaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que disponía en el momento de la encuesta (mes de junio). 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 por superficie útil) en

¹ La muestra de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se incrementó a 125 en el segundo trimestre de 1996; hasta entonces desde el inicio de esta operación estadística (1994) el número de APIs encuestados fue de 100.

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 ponderados², 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, y continuando con lo iniciado en el trimestre pasado, se ha incluido el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado *vivienda-tipo*. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m². El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.

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

² 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.

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, recogiendo 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.

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

	1996		1997	
	2º trimestre	1º trimestre	2º trimestre	
I. VIVIENDA NUEVA				
<i>Nº promociones con oferta:</i>				
• Total	176	202		210
• Captadas por 1ª vez en el trimestre	28	55		42

Nº viviendas en venta-Total CAPV.....	3.599	3.236	3.286
Nº viv. en venta-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV	1.090	1.352	951
Precio/m2 s.u.*-Total CAPV	247	250	242
Precio/m2 s.u.*-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV	-	231	216
Precio/m2 s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV	211	188	190
Precio/m2 s.u.*-Vitoria	298	297	259
Precio/m2 s.u.*-Donostia.....	326	329	346
Precio/m2 s.u.*-Bilbao.....	274	264	262
2. VIVIENDA USADA			
Nº viviendas en venta(***).....	11.271	10.904	10.626
Precio/m2 s.u.*-CAPV	235	227	230
Precio/m2s.u.*-Vitoria	260	278	284
Precio/m2 s.u.*-Donostia.....	338	330	336
Precio/m2s.u.*-Bilbao.....	220	211	211
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
Nº viviendas	1.168	1.121	1.174
Renta/mes*-CAPV.....	90	88	89
Renta/mes*-Vitoria.....	97	99	96
Renta/mes*-Donostia	111	118	110
Renta/mes*-Bilbao	95	87	91
4. INDICES DEL MERCADO			
Indice de dinamismo***.....	30,8	45,4	43,9
Indice previsión ventas (próx. trim.)***	48,5	66,7	41,8
Indice previsión precios (a 6 meses)***	51,6	57,0	57,9
Previsión viv. a ofertar próx. trim. (proteg+libre)	1.063	2.185	2.067
5. EVOLUCION DE LAS VENTAS ****			
% de viv.vendidas s/oferta trimestre anterior	17,8	29,2	25,8
% variación viv.vendidas s/mismo trimestre año anterior	--	20,6	44,4
% variación viv. ofertadas s/mismo trimestre año anterior	--	-0,4	6,7
Duración del stock (meses).....	17	13	13

(*): 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.

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

(****): Oferta directa de promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

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 1997 asciende a 16.390 unidades.
- ❑ Las **viviendas en venta** representan el 90% de la oferta total ascendiendo a 14.700 unidades, de las cuales 4.080 (un 28%) son nuevas y 10.620 (el 72% restante) usadas.
- ❑ La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año muestra un *decremento del -9% en el total de viviendas ofertadas*. Todos los segmentos del mercado analizados, excepto el de alquiler, experimentan esta trayectoria descendente si bien es el de vivienda protegida el que presenta una reducción más pronunciada (-60%), superior a la de la vivienda nueva libre (-27%). El segmento de alquiler, por su parte, se ve fuertemente incrementado por la puesta en oferta de viviendas de promoción oficial en este régimen (510 viviendas en Donostia), mientras que el alquiler libre se mantiene estable.
- ❑ Atendiendo a la **vivienda nueva en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 3.285 viviendas libres frente a 795 protegidas (VPO y sociales). Los pesos relativos son de 81% y 19% respectivamente; en comparación al pasado año, las viviendas libres ven incrementada su participación porcentual pero en términos absolutos sufren también una reducción (-9%).
- ❑ El número de viviendas libres en venta **captadas por vez primera en este trimestre** se eleva a 951 unidades; ello supone -13% respecto del pasado año y un -30% en comparación con el trimestre pasado.

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

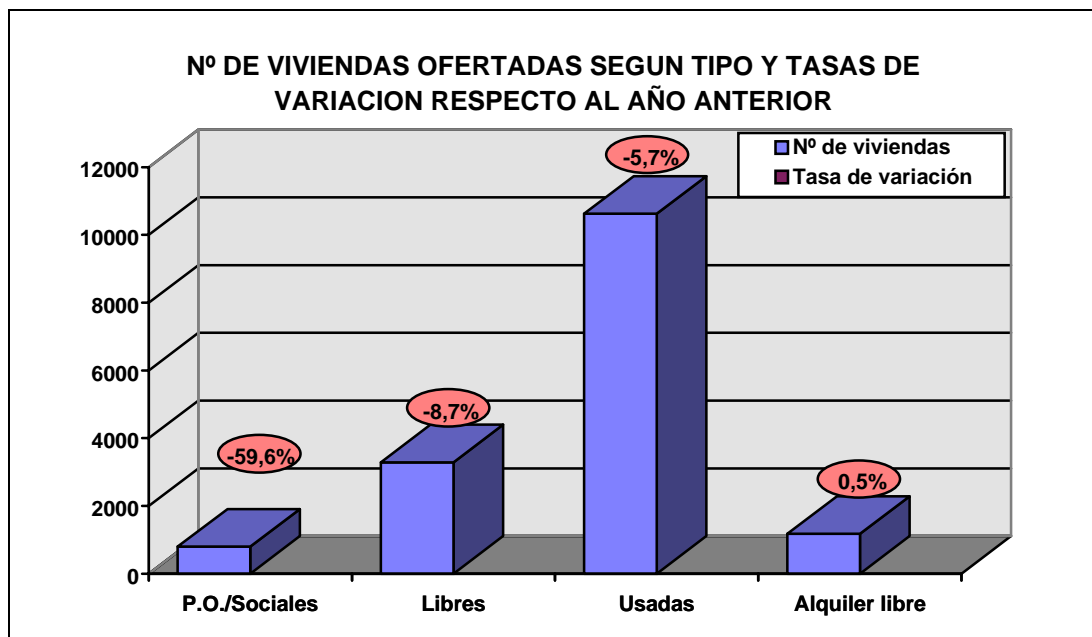
	TOTAL	VENTA					USADA*	ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA					
			Total	P.O/Sociales	Libres			
1994 Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028	
1995 Media	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986	
1996 Media	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152	
1996 II	18.004	16.836	5.565	1.966	3.599	11.271	1.168	
III	18.219	17.001	5.249	1.718	3.531	11.752	1.218	
IV	17.841	16.691	4.503	1.718	2.785	12.188	1.150	
1997	16.652	15.531	4.627	1.391	3.236	10.904	1.121	
II	16.390	14.707	4.081	795	3.286	10.626	1.684**	

(*): A partir del 2º trimestre de 1996 se incrementó el tamaño muestral de APIs consultados (de 100 pasó a 125).

(**): Incluye 510 viviendas en alquiler protegido.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

Gráfico 2.1.



2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV en el segundo trimestre de 1997 alcanza las 233.00 PTA/m², lo que representa un -2% menos que el observado en el mismo trimestre del año precedente. Las libres nuevas alcanzan en promedio las 242.000 PTA/m², esto es, un 5% más que las de segunda mano que se sitúan en las 230.000 PTA/m². La relación entre el precio de la nueva y de la usada resulta idéntica a la observada hace un año.
- ❑ Atendiendo diferenciadamente a la evolución de precios de las viviendas libres según se trate de **nuevas o usadas**³, se constata un comportamiento similar en uno y otro mercado (reducción del -2% en ambos en comparación con los niveles de hace un año).
- ❑ Las viviendas **libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio promedio de 216.000 PTA/m² de superficie útil. Se trata por tanto de viviendas con un nivel de precios inferior a los de la oferta proveniente de trimestres anteriores.
- ❑ El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 116.000 PTA/m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos precios respectivos de 124.000 PTA/m² y 79.000 PTA/m². En comparación al año precedente, ambos tipos de viviendas experimentan evoluciones divergentes cifradas en un +1,6% y -13% respectivamente.
- ❑ Las protegidas incorporadas a la bolsa inmobiliaria en este último trimestre presentan a su vez un valor promedio de 108.000 PTA/m², algo inferior por tanto a las anteriores.

³ 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.

- El precio de la vivienda-tipo⁴ en este trimestre es de 190.000 PTA/m², lo que significa un -21% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre. Desde el punto de vista evolutivo se observa una variación del -10% respecto al precio-tipo de hace un año (211.000 PTA/m²), lo que acentúa la tónica general de evolución descendente de los precios.

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

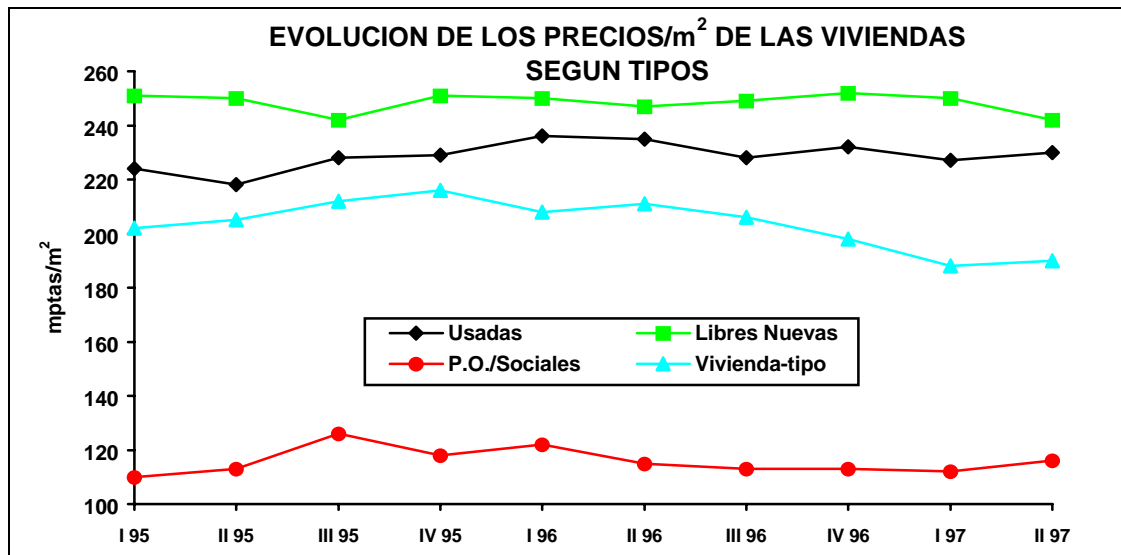
		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	215	107	211	185	221
1995	Media	231	117	249	209	225
1996	Media	237	116	250	206	233
1996	II	238	115	247	211	235
	III	233	113	249	206	228
	IV	236	113	252	198	232
1997	I	232	112	250	188	227
	II	233	116	242	190	230

(*) Miles de PTA/m².

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

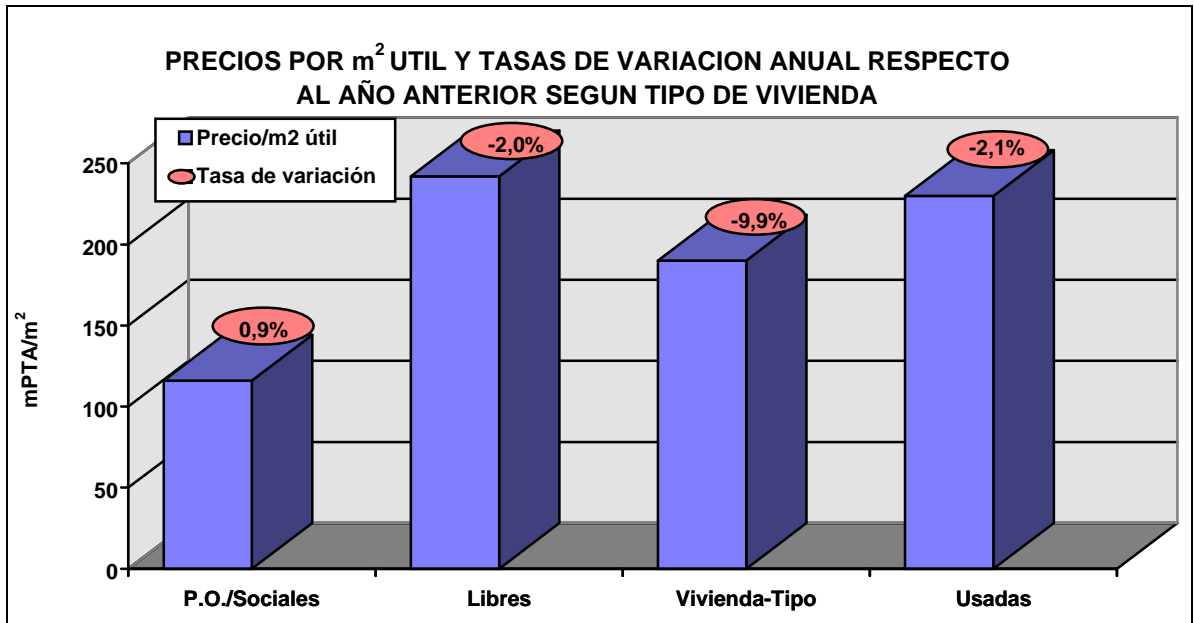
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

Gráfico 2.2.



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

Gráfico 2.3



- ❑ En lo que respecta al precio medio por vivienda se obtiene una cifra de 20,9 millones de pesetas para el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 8,8 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 20,8 millones (-8,0% respecto a hace un año) y de 20,9 millones (+1,5%)⁵.
- ❑ **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler libre**, para el ámbito de la CAPV es de 89.000 pesetas mensuales, un -1,1% inferior a la obtenida en el segundo trimestre de 1996. Por su parte, las rentas de las viviendas protegidas puestas en oferta este trimestre oscilan entre las 37.000 PTA/mes y las 74.000 PTA/mes (incluidos garajes y trasteros).

⁵ La superficie útil media de las viviendas usadas es un 5,8% mayor que la de las nuevas libres (91 y 86 m² respectivamente) lo que explica que en términos de precio por vivienda la usada supere a la nueva cuando atendiendo al precio por metro cuadrado se obtiene lo contrario.

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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (***)	VIVIENDA NUEVA (*)		VIVIENDA USADA (*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE (**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Media	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1996	II	21,1	8,4	22,6	20,6	90
	III	20,8	8,2	22,3	20,3	87
	IV	20,6	8,0	22,3	20,2	86
1997	I	20,6	8,1	21,8	20,3	88
	II	20,9	8,8	20,8	20,9	89

(*) 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 1997.

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 oferta⁶

- ❑ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al segundo trimestre de 1997 ha sido de 224 (un 14% más que hace un año) englobando en su conjunto 8.565 viviendas. De estas promociones 47 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (35 un año antes) las cuales incluyen (en venta o vendidas) 1.605 viviendas (19% del total).
- ❑ Del total de promociones captadas 210 corresponden al régimen libre (176 en el segundo trimestre de 1996), las de protección oficial son 10 (11 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 4 (10 hace un año).
- ❑ El **tamaño medio** de la promoción es de 38 viviendas. En el caso de las de régimen libre, éste es de 37 viv./promoción mientras que en las protegidas se eleva a 61. Las promociones libres *captadas por vez primera* en este trimestre presentan un tamaño medio de 42 viviendas/promoción. Atendiendo a la distribución de las promociones libres según tamaño se detecta, así mismo, un cierto mayor peso relativo de las promociones de menos de 16 viviendas entre las recientemente integradas en la muestra (33% frente al 25% del conjunto de las promociones).
- ❑ Del total de promociones captadas, sólo una de ellas (ubicada en Bilbao) constituye la **rehabilitación** de viviendas preexistentes siendo las restantes promociones de vivienda nueva en sentido estricto.

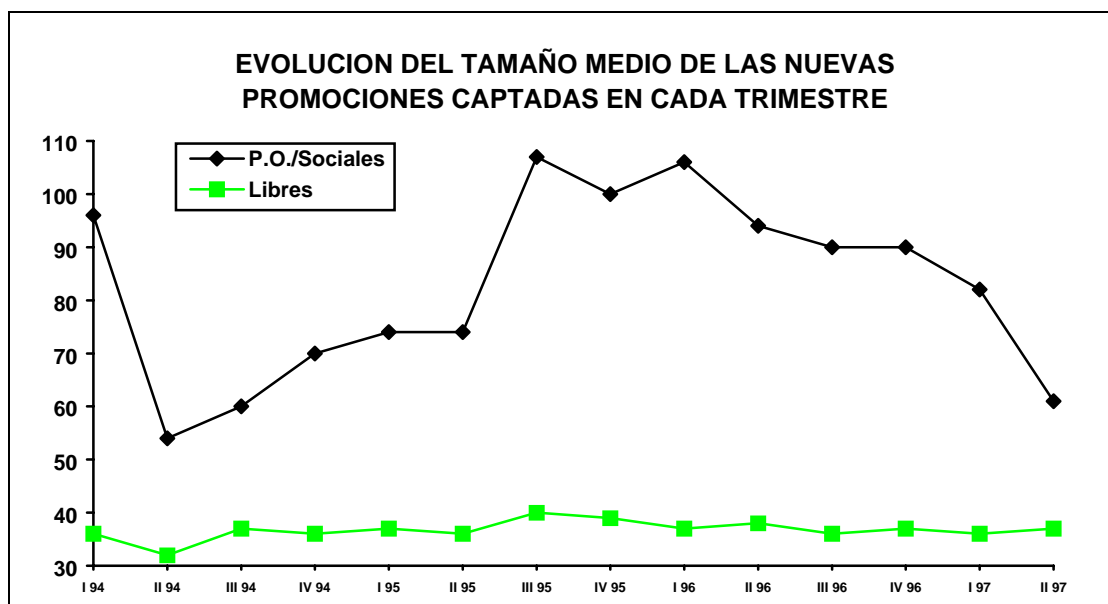
⁶ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

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

	<i>TOTAL TRIMESTRE</i>	<i>NUEVAS PROMOCIONES</i>
<i>Nº de promociones</i>	224	47
<i>Libres</i>	210	42
<i>P.O./Sociales</i>	14	5
<i>Nº viv. incluidas en las promociones</i>	8.565	1.605
<i>Libres</i>	7.716	1.231
<i>P.O./Sociales</i>	849	374
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.)</i>	38	47
<i>Libres</i>	37	42
<i>P.O./Sociales</i>	61	5
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas</i>	53	14
<i>16-35 viviendas</i>	92	20
<i>> 35 viviendas</i>	65	8
<i>Nº de promociones protegidas según tamaño</i>		
<i>< 35 viviendas</i>	5	0
<i>36-95 viviendas</i>	7	4
<i>> 95 viviendas</i>	2	1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

Gráfico 3.1 .



- En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar "alto/lujo" representa el 59% de las promociones (52% y 7% respectivamente), las de tipo "normal" absorben el 41% y no se registran promociones englobadas en el segmento "bajo". Ahora bien, el régimen de la promoción resulta determinante a este respecto: la totalidad de las promociones protegidas corresponden al nivel "normal" mientras que el grueso de las libres se sitúan en el segmento de nivel "alto/lujo" (133 de las 210).

3.1.2. Evolución de las ventas

- 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 34% está en venta (37% hace un año). En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.615 unidades. De este total un 31% (809 viviendas) corresponden a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- Teniendo en cuenta 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 26% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en marzo de 1997.
- La cifra de ventas es un 44% superior a la estimada para el mismo trimestre del año precedente siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores tan sólo un 7% mayor que el registrado entonces. Esto apunta a un mayor grado de dinamismo en el mercado respecto a hace ahora un año. Ello tiene su reflejo en una reducción del tiempo teórico previsto para el agotamiento del stock existente, si se mantuviese el actual ritmo de ventas, a pesar de contar con un volumen de oferta mayor que en el mismo trimestre

del año precedente⁷. En efecto, si en II-96 se preveía un plazo de colocación del stock de 16 meses ahora la duración estimada es de 13 meses (para un stock más elevado).

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

	<i>% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trimestre anterior</i>	<i>% variación ventas s/mismo trimestre año anterior</i>	<i>% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior</i>	<i>Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)</i>
1996 II	17,8	-14,2	55,7	16
III	19,2	55,6	35,1	16
IV	24,1	58,9	22,4	11
1997 I	29,2	20,6	-(0,4)	13
II	25,8	44,4	6,7	13

(*): *Duración del stock (en meses) = stock/(promedio de ventas/mes de dos últimos trimestres).*

(**): *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.*

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

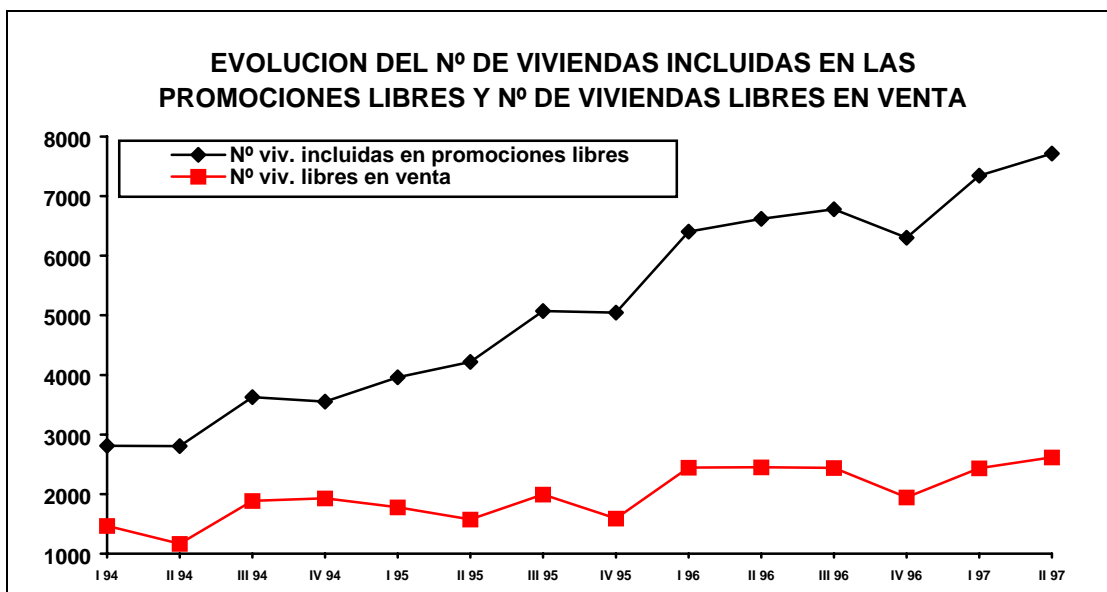
	<i>TOTAL VIVIENDAS</i>	<i>VIVIENDAS EN VENTA</i>	<i>%VIV. EN VENTA S/TOTAL</i>
1994 Media	3.199	1.612	50,3
1995 Media	4.573	1.734	38,0
1996 Media	6.527	2.321	35,5
1996 II	6.620	2.450	37,0
III	6.782	2.442	36,0
IV	6.302	1.948	30,9
1997 I	7.345	2.434	33,1
II	7.716	2.615	33,9

(*): *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.*

⁷ Recuérdese que este análisis se efectúa exclusivamente con la oferta captada directamente de los promotores prescindiendo, por tanto, de la oferta de vivienda nueva en manos de APIs.

Gráfico 3.2.



3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ❑ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas) según la encuesta del segundo trimestre de 1997 es de 4.081. De este total 3.410 han sido captadas a partir de la encuesta a los promotores mientras que las restantes 671 (un 16% del total) provienen de inmobiliarias.
- ❑ Por **Territorios**, Alava concentra el 8%, Gipuzkoa el 48% y Bizkaia el 44% restante.
- ❑ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 81% libres, 16% de protección oficial y el 3% restante sociales.
- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas, se constata una acusada caída en los tres Territorios respecto a hace un año, de magnitud especialmente elevada en el caso de Bizkaia (-39% frente al -27% de media).

- Al considerar separadamente el segmento **libre y protegido** se observa que, en los tres Territorios, la reducción de la oferta afecta a ambos mercados pero resulta mucho más aguda en el protegido (-60% frente al -27% del libre⁸). Cabe subrayar el reducido peso relativo absorbido por el territorio alavés tanto en el mercado de vivienda libre como en el de protegido (en torno a un 8% en cada uno de ellos).
- Por último, otro dato de interés es el índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, es decir, el peso relativo que sobre la oferta total actual suponen las viviendas captadas por vez primera en este trimestre, resultando que a nivel de la CAPV representa el 29% (42% el trimestre pasado).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O/SOCIAL	LIBRES		
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Alava.....	333	-16,1	57	-72,6	276	46,0
Gipuzkoa.....	1.947	-12,3	360	-45,0	1.587	1,5
Bizkaia.....	1.801	-38,9	378	-65,7	1.423	-22,9
CAPV.....	4.081	-26,7	795	-59,6	3.286	-8,7

*) : 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 1997.

- Respecto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 72% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, el 18% en proyecto y el 10% restante están ya terminadas (9% hace un año).
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 10% son unifamiliares o adosadas (11% de las libres); la proporción, respecto al pasado año, se mantiene estable con una ligera tendencia al alza.
- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 84 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 75 m² (73 m² en el mismo trimestre de 1996) mientras que en el caso de las libres es de 86 m² (93 m² en II-96). Por territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie media de 89 m² en Alava, 88 m² en Gipuzkoa y 83 m² en Bizkaia.

⁸ Este decremento proviene fundamentalmente de una menor captación de oferta de vivienda nueva vía AHS.

- Comparando las características relativas a tipología, tamaño o grado de avance de las viviendas libres captadas por vez primera en el segundo trimestre de 1997 y el agregado de la oferta, se comprueba la inexistencia de grandes diferencias en las dos primeras variables; sin embargo, como es lógico la situación o fase de edificación introduce diferencias fuertes ya que mientras que casi un 40% de las captadas por primera vez en este trimestre están en proyecto, el porcentaje desciende a un 18% en el grueso de la oferta.

Cuadro 3.5 Características de las viviendas nuevas en venta

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Unif./Bifamiliar	6,5	11,0	9,4	10,8	12,3
Colectiva	93,5	89,0	90,6	89,2	87,7
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	13,7	10,8	2,5	7,4	13,2
61-75 m ²	37,9	17,7	9,1	13,3	21,4
76-90 m ²	41,2	36,4	50,0	34,2	32,6
91-120 m ²	7,0	23,1	27,5	29,0	19,5
> 120 m ²	-	12,1	10,9	16,2	13,3
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	-	10,4	12,3	13,3	8,6
En obra	87,7	72,1	56,2	73,7	67,7
En proyecto	12,3	17,6	31,5	13,0	23,7

(*): 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 1997.

Gráfico 3.3.

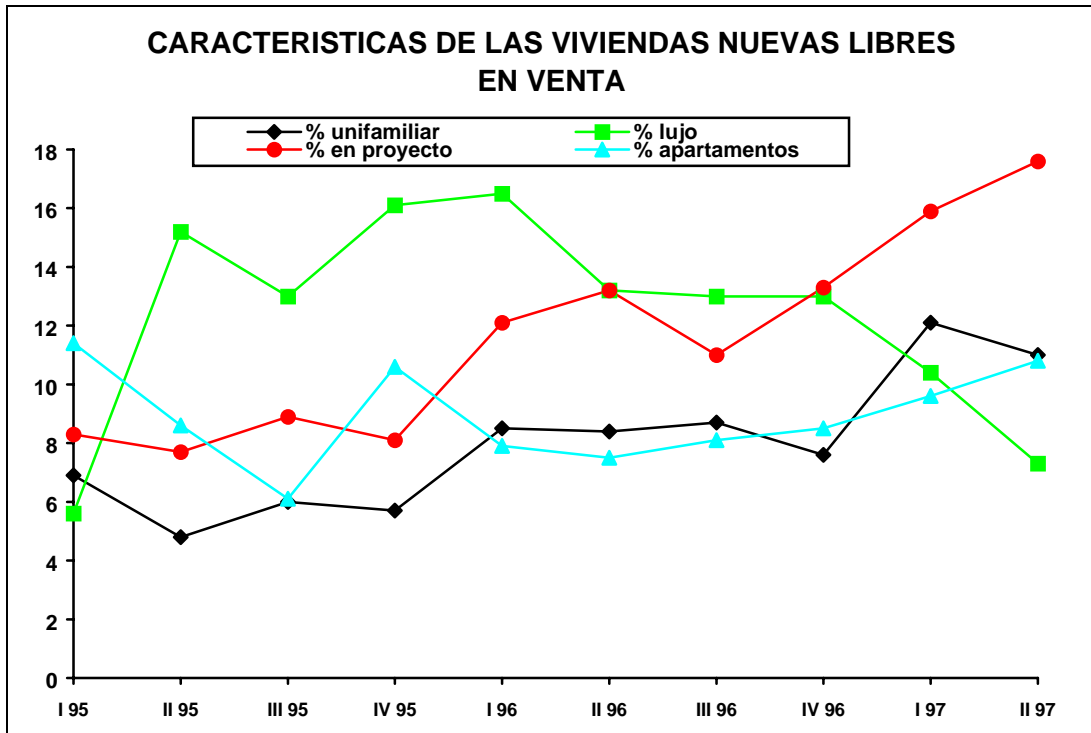
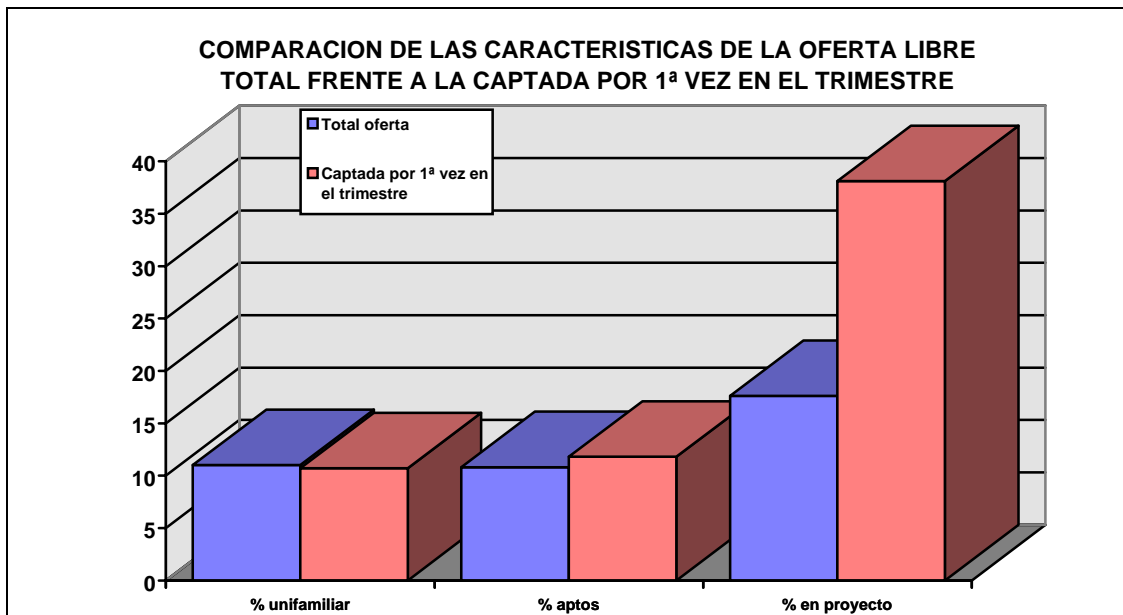


Gráfico 3.4



3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la **vivienda nueva libre** a nivel de la CAPV es de 242.000 pesetas, lo que supone un -2% por debajo del nivel observado hace ahora un año.
- ❑ Centrando la atención en las captadas por primera vez en este trimestre⁹ se constatan unos precios medios significativamente inferiores (216.000 PTA/m² en promedio).
- ❑ Por Territorios, se constata una fuerte homogeneidad de precios, resultando que el máximo obtenido en Alava (248.000 PTA/m²) no llega a sobrepasar en un 4% al mínimo de Bizkaia (239.000 PTA/m²); la desviación hace un año entre los precios máximo y mínimo se elevaba a un 11%. En los tres Territorios las viviendas captadas por vez primera en este trimestre (promociones más recientes) presentan precios inferiores a las medias totales.
- ❑ En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 116.000 pesetas, promedio ponderado de las 124.000 PTA/m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 79.000 PTA/m² de las sociales. Por Territorios, el intervalo en el que se sitúan las de protección oficial oscila entre las 138.000 PTA/m² en Alava y las 124.000 PTA/m² en Bizkaia. Las sociales, inexistentes en Gipuzkoa, varían entre las 79.000 y 81.000 PTA/m².

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

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>mPTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>mPTA</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	123	19,4	248	-8,8
<i>Gipuzkoa</i>	123	-6,1	245	0,0
<i>Bizkaia</i>	107	-0,9	239	-2,8
<i>CAPV</i>	116	0,9	242	-2,0

(*): 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 1997.

⁹ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

Gráfico 3.5.

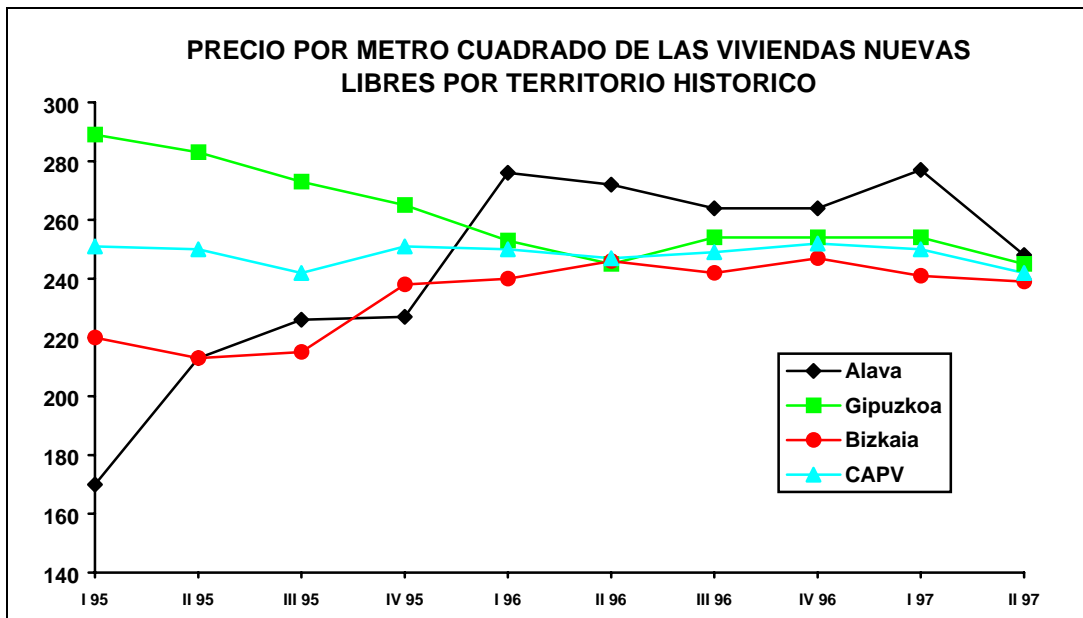
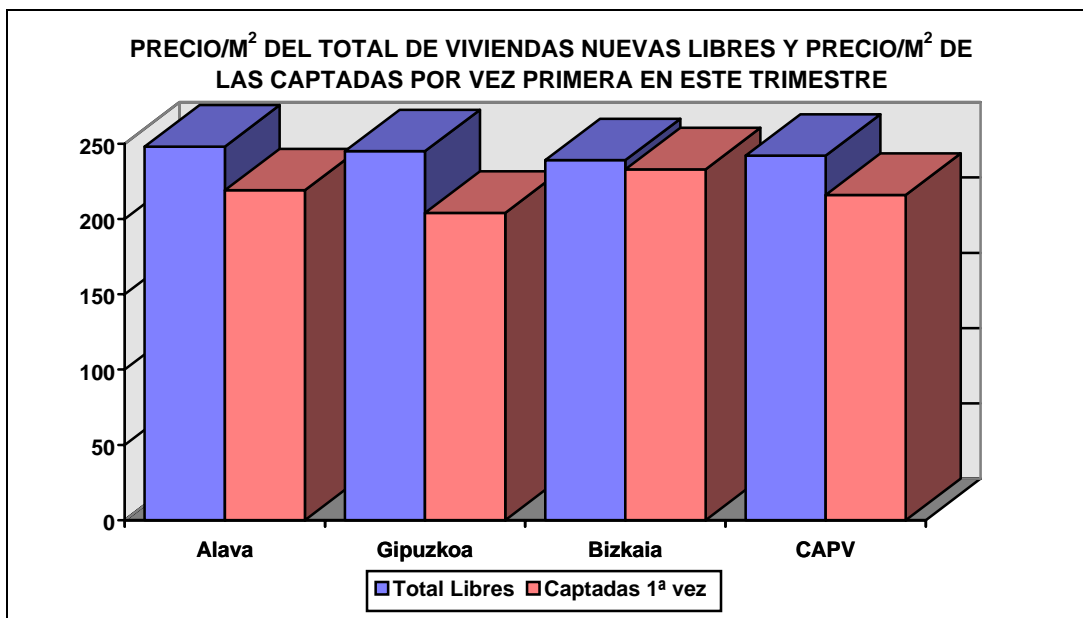


Gráfico 3.6.



- Atendiendo a la tipología, acabado, tamaño, forma de comercialización, tiempo en el mercado, etc. el cuadro siguiente ilustra la variabilidad obtenida en los precios al modificarse las características de la oferta. Al margen de las relaciones observadas con bastante estabilidad (mayor precio a mayor nivel de acabado y a menor superficie de la vivienda), puede comprobarse que los precios asociados a promociones más recientes (captadas en el trimestre en cuestión) son inferiores a los correspondientes a promociones más antiguas, tanto en APIs como en promotores. También que la oferta vía APIs es por término medio más cara que la directa de promotor.
- El precio de la *vivienda-tipo* (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²) resulta ser un -21% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

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

	<i>mPTA/m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
<i>Uni/Bifamiliar</i>	171
<i>Colectiva</i>	235
ACABADO*	
<i>Lujo</i>	341
<i>Alto</i>	240
<i>Normal</i>	191
<i>Bajo</i>	
SUPERFICIE UTIL	
<i>< 60 m²</i>	248
<i>61-75 m²</i>	247
<i>76-90 m²</i>	229
<i>91-120 m²</i>	253
<i>> 120 m²</i>	198
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
<i>Este trimestre directamente promotor</i>	211
<i>Este trimestre-vía APIs</i>	240
<i>Trimestres anteriores-directamente promotor</i>	246
<i>Trimestres anteriores-vía APIs</i>	277
VIVIENDA TIPO	190

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

- El **precio medio por vivienda nueva libre** del segundo trimestre de 1997 asciende a 20,8 millones de pesetas, oscilando entre un máximo de 21,6 en Gipuzkoa y el mínimo de 18,8 en Bizkaia.

- El **precio medio de la vivienda protegida** es de 8,8 millones con un máximo de 10,7 en Alava y un mínimo de 8,2 en Bizkaia.

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

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>MPTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>MPTA</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	10,7	40,8	22,3	-3,5
<i>Gipuzkoa</i>	9,1	-3,2	21,6	-4,4
<i>Bizkaia</i>	8,2	3,8	19,7	-12,4
<i>CAPV</i>	8,8	4,8	20,8	-8,0

(*): *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 1997.

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

<i>PRECIO</i>	<i>P.O./SOCIALES (%)</i>	<i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i>			
		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
<i>< 9 millones</i>	56,5	3,1	-	3,7	3,0
<i>9 hasta 12 mill.</i>	31,3	7,0	0,4	5,7	9,8
<i>12 hasta 16 mill.</i>	12,2	20,3	14,1	23,1	18,5
<i>16 hasta 20 mill.</i>	--	24,4	34,8	20,5	26,6
<i>20 hasta 25 mill.</i>	--	18,2	26,4	12,4	23,1
<i>25 hasta 30 mill.</i>	--	11,1	5,1	11,4	12,0
<i>30 hasta 50 mill.</i>	--	14,3	19,2	21,7	5,1
<i>50 mill. y más</i>	--	1,6	-	1,6	1,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

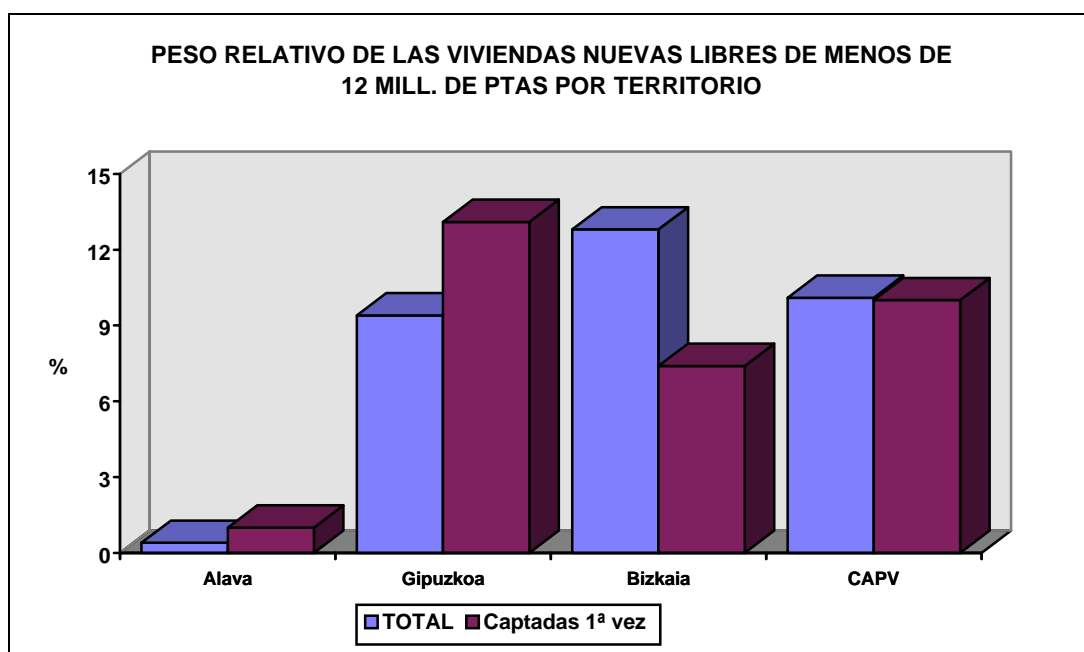
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

- Respecto a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta según el régimen, resulta que mientras el 88% de la oferta protegida cuesta menos de 12 millones sólo un 10% de la libre se sitúa en dichos niveles (5% hace ahora un año).
- En cuanto a la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas por Territorio, cabe subrayar, primeramente, la acusada menor proporción de pisos de menos de 16 millones en Alava¹⁰ en comparación con Gipuzkoa y Bizkaia (15% frente a un aproximado 30%). En el extremo opuesto de precios, resulta destacable el peso significativamente más reducido de los pisos de más de 30 millones en Bizkaia (7% frente a un 20% aproximadamente en los otros casos). Ahora bien, en relación a la distribución territorial de precios observada hace un año se obtiene que el peso relativo de los pisos de más de 30 millones se

¹⁰ Además, prácticamente no hay ninguno de menos de 12 millones de pesetas.

ha reducido en el territorio alavés (de 28% pasa a 19%) y, en el de Bizkaia (de 15% pasa a un 7%) mientras que en Gipuzkoa aumenta moderadamente (de 19% a 23%).

Gráfico 3.7.



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 1997 es de 10.626. **Geográficamente**, Alava concentra el 17% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 20% y Bizkaia el 62%.
- ❑ En términos absolutos, Alava y Gipuzkoa experimentan una reducción muy acusada en este tipo de oferta respecto a hace un año (en torno a un -17%), mientras que Bizkaia presenta un aumento aunque de poca envergadura (+3%).

- La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 91 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 87 m² frente a los 93 m² de Alava y a los 95 m² Gipuzkoa.

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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	mPTA/ m ²	± % (*)	MPTA	± % (*)
Alava	1.857	-17,9	281	8,9	24,1	9,0
Gipuzkoa	2.176	-16,3	277	-1,4	25,0	-2,7
Bizkaia.....	6.593	2,8	202	-3,3	18,8	3,9
CAPV.....	10.626	-5,7	230	-2,1	20,9	1,5

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar	4,4	5,0	11,2	2,0
Colectiva.....	95,6	95,0	88,8	98,0
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	16,4	13,9	13,9	17,9
61-75 m ²	23,3	18,9	19,4	25,8
76-90 m ²	27,4	32,1	23,4	27,3
91-120 m ²	20,4	23,1	21,1	19,4
> 120 m ²	12,6	12,0	22,3	9,6

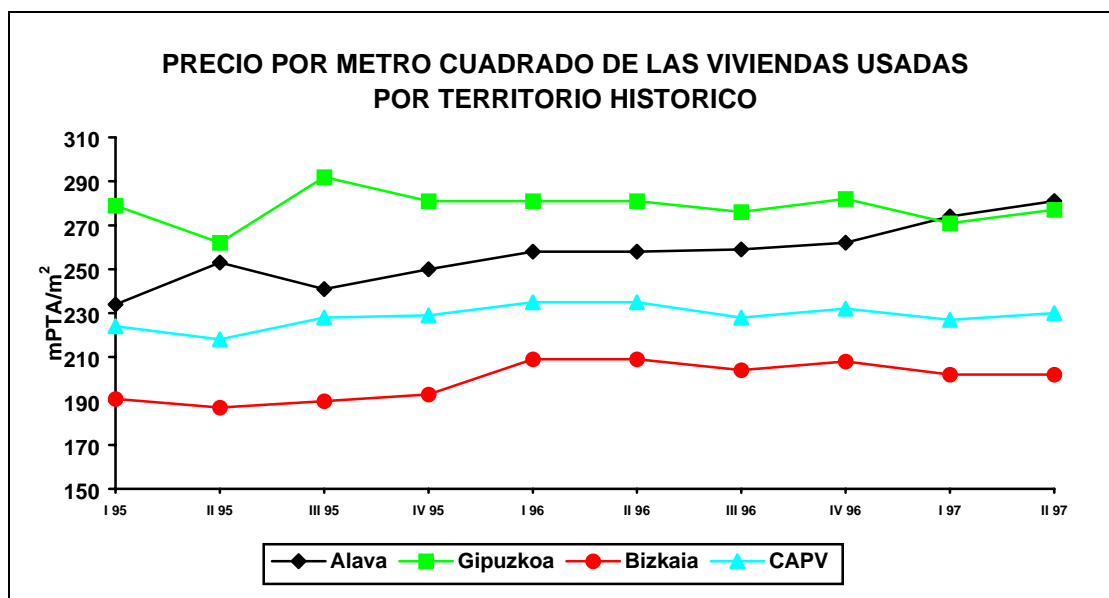
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

- El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 230.000 pesetas, esto es, un -2% por debajo del observado en el segundo trimestre del año precedente.
- **Por Territorios**, Alava y Gipuzkoa se sitúan prácticamente al mismo nivel de precios (en torno a las 280.000 PTA/m²), a gran distancia de Bizkaia (202.000 PTA/m²). Desde el punto de vista evolutivo, Alava y Bizkaia presentan una reducción, más acusada en el primer caso (-8% y -3% respectivamente), mientras que en Gipuzkoa se mantienen sin variación.
- En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 20,9 millones de pesetas. Como reflejo de lo constatado en el análisis los

precios por metro cuadrado, Alava y Gipuzkoa presentan unos precios por vivienda mucho más elevados que Bizkaia (24 y 25 millones frente a 18,8 respectivamente).

Gráfico 3.8



- La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** refleja diferencias acusadas a nivel territorial; al igual que se constató en el análisis de la estructura de precios de las viviendas nuevas, Bizkaia presenta, con diferencia el peso más significativo de pisos de la gama más baja. En efecto, la proporción de pisos de menos de 12 millones alcanza en este Territorio un 25% mientras que en Gipuzkoa dicho porcentaje desciende a un 14% y en Alava 4%; por el contrario, las viviendas de más de 30 millones suponen en Bizkaia menos del 10% del total ofertado cuando en Alava representan un 24% y en Gipuzkoa alcanzan un 34%.
- De la **comparación de los precios medios en el mercado de vivienda usada y nueva (libre)** a nivel territorial, se comprueba que en Alava y Gipuzkoa la usada resulta un 13% más cara que la nueva, mientras que en Bizkaia la relación se invierte de forma que la usada es un -15% más barata ¹¹.

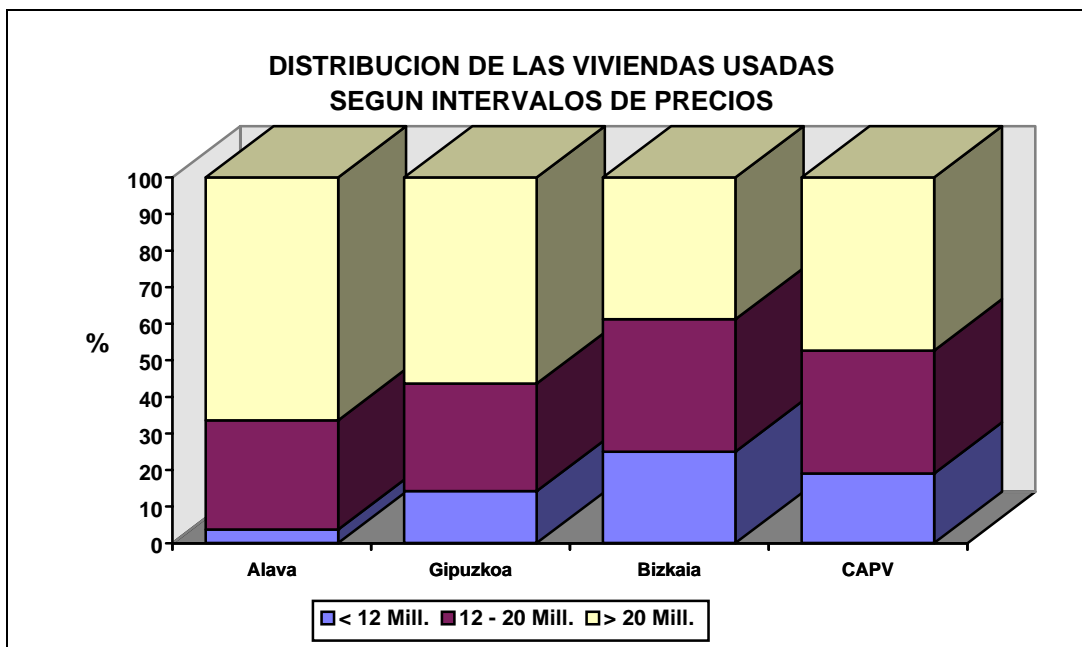
¹¹ La diferente localización territorial de las viviendas (capitales y sus zonas-otros municipios) puede estar influyendo en estas diferentes situaciones.

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

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

Gráfico 3.9.



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 1997 asciende a 1.684 unidades. De ese total, 1.174 provienen de particulares (vivienda de segunda mano) y es comercializada a través de agencias inmobiliarias con oferta libre y 510 viviendas son de protección oficial y corresponden a la promoción de Benta Berri en Donostia¹².

- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen de viviendas libres detectado respecto al de hace un año se constata un aumento cifrado en un +0,5%. Ahora bien, atendiendo de manera diferenciada por Territorios, se observan trayectorias muy divergentes: Alava experimenta un incremento muy fuerte (+38%) en la oferta de viviendas en alquiler captadas mientras que Gipuzkoa ve reducida de forma acusada su, ya de por sí escasa, muestra de este tipo de oferta (-30%); Bizkaia, por su parte, presenta una tendencia al alza en su oferta pero de magnitud mucho más moderada (+6%).

- ❑ Respecto a la **tipología** de las viviendas en alquiler libre, la práctica totalidad (99%) se encuentra en edificios colectivos. En cuanto al **tamaño**, el promedio se sitúa en los 80 m² útiles, oscilando entre los 90 m² en Alava y los 78 m² en Gipuzkoa.

- ❑ La **renta mensual** media del mercado libre obtenida en el presente trimestre es de 89.000 PTA, lo que supone una reducción del -1% en relación a hace ahora un año. Por territorios, las rentas medias obtenidas oscilan entre el mínimo de 85.000 PTA/mes en Bizkaia y el máximo de 96.000 PTA/mes de Alava que en esta ocasión, excepcionalmente, llega a superar a Gipuzkoa (94.000 PTA/mes) . La evolución respecto a las rentas observadas el año precedente se caracteriza por una mayor estabilidad que en trimestres anteriores: Bizkaia ve reducidas sus rentas medias en un -2%, en Gipuzkoa se da un incremento del 1% mientras que en el territorio alavés se mantienen invariables.

¹² Las viviendas están destinadas a demandantes de toda el área funcional de Donostialdea.

- En cuanto a las viviendas protegidas en alquiler, sus superficies oscilarían entre 34 m² y 87 m² útiles, con rentas comprendidas entre 37.000 PTA/mes y 74.000 PTA/mes (incluido el disfrute de garaje).

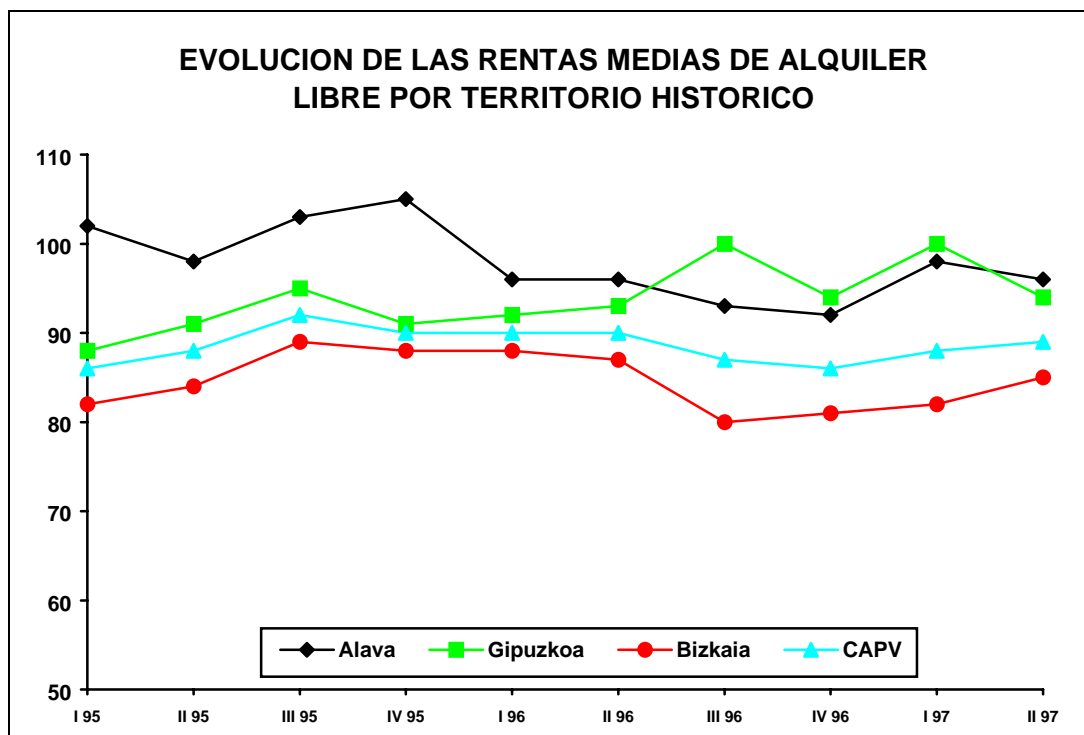
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	mPTA/mes	± % (*)
Alava.....	229	38,0	96	0,0
Gipuzkoa.....	225	-29,5	94	1,1
Bizkaia.....	720	5,4	85	-2,3
CAPV.....	1.174	0,5	89	-1,1

(*): 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 1997.

Gráfico 4.1



Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE				
< 60 m ²	14,5	11,4	14,2	15,6
61-75 m ²	22,7	17,0	28,4	22,8
76-90 m ²	30,1	31,4	29,3	29,9
91-120 m ²	23,3	29,7	18,2	22,8
> 120 m ²	9,5	10,5	9,8	9,0
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 PTA.....	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 PTA.....	0,7	0,4	1,3	0,6
40.001 a 75.000 PTA.....	37,2	24,5	36,0	41,7
75.001 a 100.000 PTA.....	38,2	46,3	34,2	36,9
Más de 100.000 PTA.....	23,9	28,8	28,4	20,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS¹³

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- El número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en el conjunto de las capitales vascas (1.298 viv.) es de una magnitud muy similar a la de un año antes (1.321 viv.) y a la de hace tres meses, aunque su peso relativo en el total de la CAPV (39,5%) es algo superior al de II-96 (36,7%).
- Ello quiere decir que el ámbito extracapitalino experimenta una mayor reducción en su oferta (aún manteniéndose en el nivel del pasado trimestre), reducción que corresponde exclusivamente al resto del área funcional de Bilbao. Las otras áreas capitalinas se muestran más estables, al igual que el resto de los Territorios, en donde la oferta incluso es un 10% superior a la de hace un año.
- Centrándose en las capitales, puede apreciarse que Vitoria continúa una sostenida línea de crecimiento en su oferta (215 viviendas), mientras que tanto Donostia (425 viv.) como Bilbao (658 viv.) se sitúan un 10% por debajo de su oferta de II-96, en ambos casos en una línea de relativa estabilidad, aunque con altibajos.

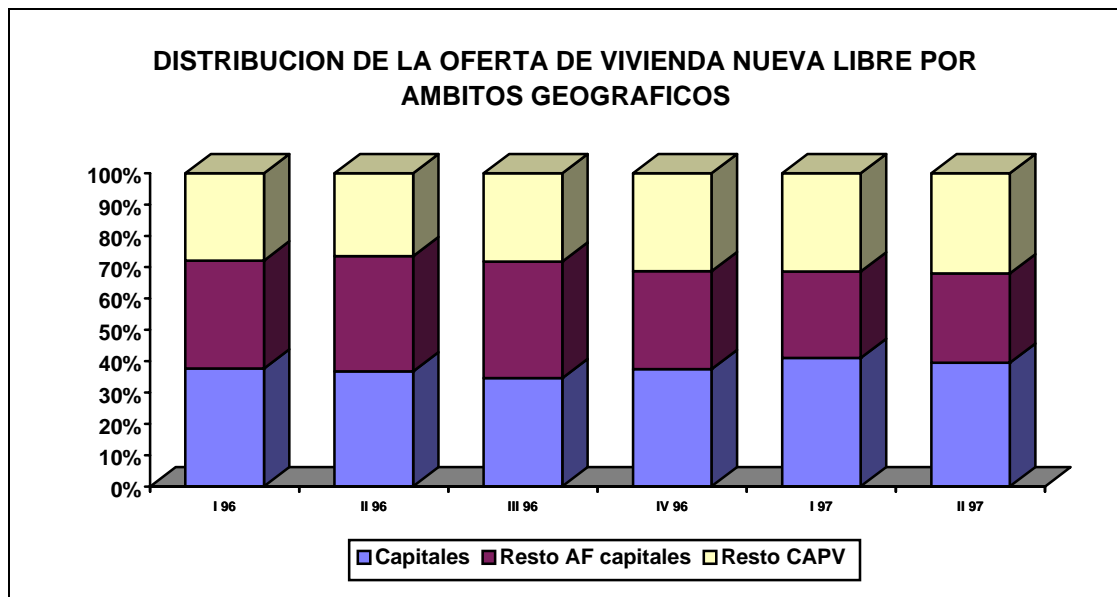
¹³ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas (“resto AF capital”) y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (“resto Territorio Histórico”).

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (mPTA)	PRECIO VIVIENDA (MPTA)
Alava.....	276	248	22,3
Gipuzkoa.....	1.587	245	21,6
Bizkaia.....	1.423	239	19,7
CAPV.....	3.286	242	20,8
Vitoria.....	215	259	23,6
Donostia	425	346	32,8
Bilbao	658	262	20,2
Total capitales.....	1.298	287	24,7
Resto AF. Vitoria.....	22	122	11,0
Resto AF. Donostia	448	224	18,7
Resto AF. Bilbao	468	236	21,3
Resto AF. Capitales	938	230	20,1
Resto Alava.....	51	185	14,5
Resto Gipuzkoa.....	724	196	16,4
Resto Bizkaia.....	275	185	15,9
Total resto	1.050	193	16,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

Gráfico 5.1



b) Precios por metro cuadrado

- ❑ Casi todos los ámbitos geográficos reflejan en alguna medida la contención en los precios de la vivienda nueva libre observada a nivel CAPV. En el conjunto de las capitales se aprecia una reducción de un 2% en comparación con II-96, lo que no impide que aumente la diferencia entre el precio medio en las mismas (287.000 PTA/m² útil) y la media CAPV (248.000 PTA/m²).
- ❑ Ello es debido a la influencia de San Sebastián en donde se rompe la tendencia a la reducción con un repunte (346.000 PTA/m² útil, +6%) que no se da en las otras capitales, en las que los precios terminan siendo muy similares: en Gasteiz se observa un descenso de precios importante (259 PTA/m², -13%), fruto del crecimiento de su oferta, mientras en Bilbao hay más estabilidad (262.000 PTA/m², -2%).
- ❑ La oferta más reciente (viviendas puestas en venta en este trimestre) presenta precios inferiores a la media en las tres capitales, especialmente en Vitoria y Donostia, lo que parece coherente con la contención de precios señalada, excepto en el caso donostiarra.

Gráfico 5.2

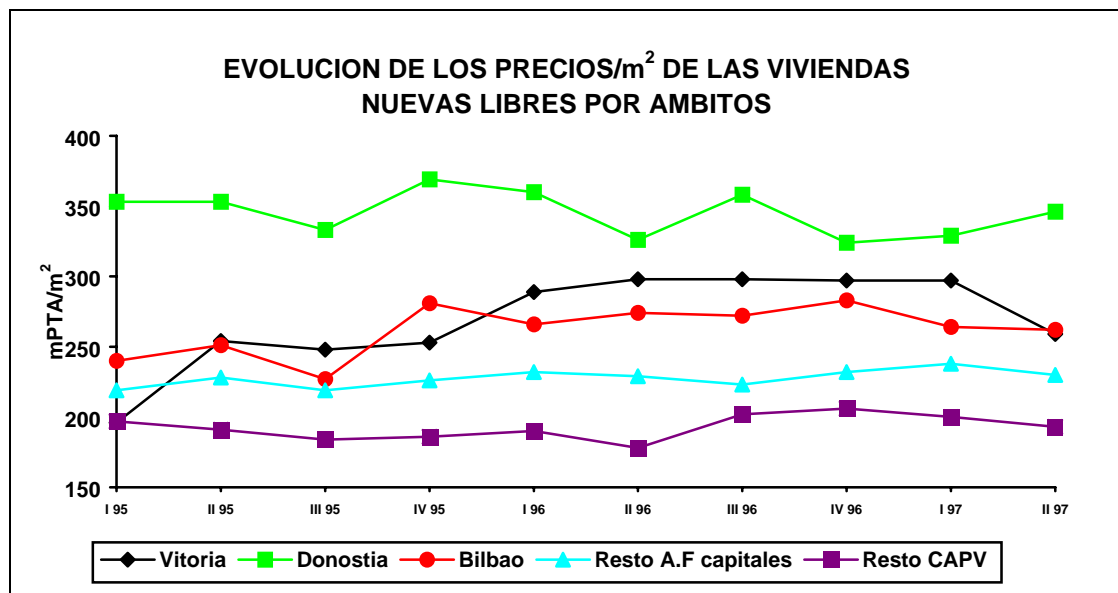
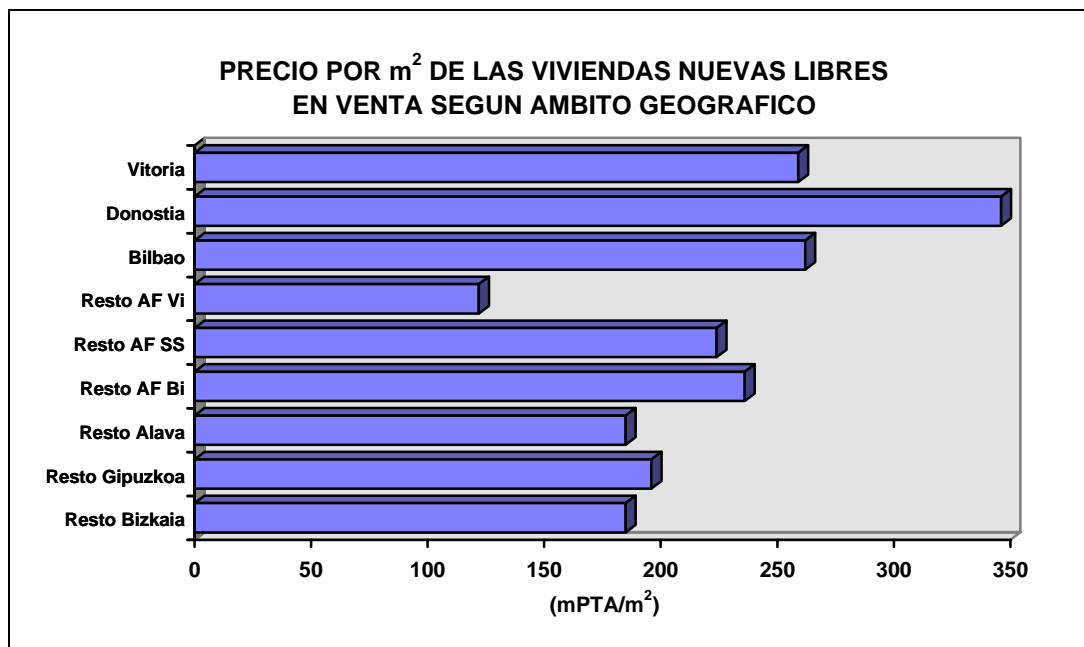


Gráfico 5.3.



- En el resto de las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) se registra también esa contención, con precios bastante similares en las de Bilbao (236.000 PTA/m²) y Donostia (224.000 PTA/m²), y muy inferiores en la de Vitoria (122.000 PTA/m²), aunque con una oferta muy corta.
- En el resto de los Territorios, los precios se sitúan en una media de 193.000 PTA/m² (201.000 PTA/m² hace un año), en una línea de estabilidad a la baja, excepto en Álava (también con muy escasa oferta).

c) Precios por vivienda

- Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 24,7 millones de pesetas por vivienda. Donostia con 32,8 millones/vivienda continúa muy por encima de Vitoria (23,6 millones) y a Bilbao (20,2 millones). En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias de 20,1 millones de pesetas y fuera de ellas en 16,2 millones.

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- El número de viviendas usadas en venta a través de APIs en las capitales vascas este trimestre (5.435 viv.) resulta muy similar al del pasado trimestre; pero sensiblemente inferior al de hace un año (-16%), concentrando así la reducción registrada a nivel CAPV en este tipo de viviendas. Esta evolución es común a las tres capitales, siendo la ciudad de Bilbao la que presenta el mayor volumen de oferta.
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales (4.564 viviendas), destaca como siempre la de Bilbao (4.015 viv.), con un volumen de oferta de segunda mano superior al de hace un año, mientras las de Donostia y Gasteiz aparecen más estables en niveles mucho más modestos. Por contra, el resto de los territorios (627 viv.), sobre todo Gipuzkoa, ven reducida la oferta en un -15%.

Cuadro 5.2 Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Mpta)	PRECIO VIVIENDA (MPTA)
Alava.....	1.857	281	24,1
Gipuzkoa.....	2.176	277	25,0
Bizkaia.....	6.593	202	18,8
CAPV.....	10.626	230	20,9
Vitoria.....	1.793	284	24,3
Donostia.....	1.266	336	31,2
Bilbao.....	2.376	211	19,3
Total capitales.....	5.435	262	23,5
Resto AF. Vitoria.....	20	173	15,2
Resto AF. Donostia.....	529	217	19,2
Resto AF. Bilbao.....	4.015	197	18,6
Resto AF. Capitales.....	4.564	199	18,6
Resto Alava.....	94	207	20,4
Resto Gipuzkoa.....	383	181	14,6
Resto Bizkaia.....	150	191	14,4
Total resto.....	627	187	15,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

b) Precios por metro cuadrado

- ❑ Los precios de las viviendas usadas alcanzan en las capitales vascas una media de 262.000 PTA por m² de superficie útil (un 9% inferior a la nueva), cifra idéntica a la de hace un año, continuando así la estabilidad detectada en los últimos trimestres. Ahora bien, esto no es de aplicación en el caso de Vitoria, en donde los precios han venido creciendo a lo largo del último año (284.000 PTA/m²). De este modo, en la capital alavesa los precios de la vivienda usada se sitúan por delante de los de la nueva.
- ❑ En Donostia y Bilbao sucede lo contrario, lo que no impide que en el primer caso se mantengan los precios más altos de vivienda usada en la CAPV (336.000 PTA/m²), mientras que en el segundo este tipo de vivienda sigue siendo sensiblemente menos cara (211.000 PTA/m²).
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales se aprecia como media también una estabilidad de precios (199.000 PTA/m², un 14% inferior a la vivienda nueva), que resulta un tanto engañosa, dado que en realidad es únicamente en la de Bilbao donde esto se produce, mientras que en las de Gasteiz y Donostia los precios de la vivienda de segunda mano en oferta crecen de manera significativa en relación al año precedente.
- ❑ El resto de los territorios observan un precio promedio de 187.000 PTA/m² (sólo un -3% por debajo de la vivienda nueva), con encarecimientos en Álava y Bizkaia y estabilidad en Gipuzkoa.

c) Precios por vivienda

- ❑ Los precios por vivienda usada alcanzan en las capitales una media de 23,5 millones de pesetas. En el caso de Donostia la cifra asciende a los 31,2 millones, muy por encima de los de Vitoria con 24,3 millones de promedio y de los 19,3 millones de Bilbao. En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 18,6 millones y de 15,3 millones en el resto de la CAPV.

Gráfico 5.4.

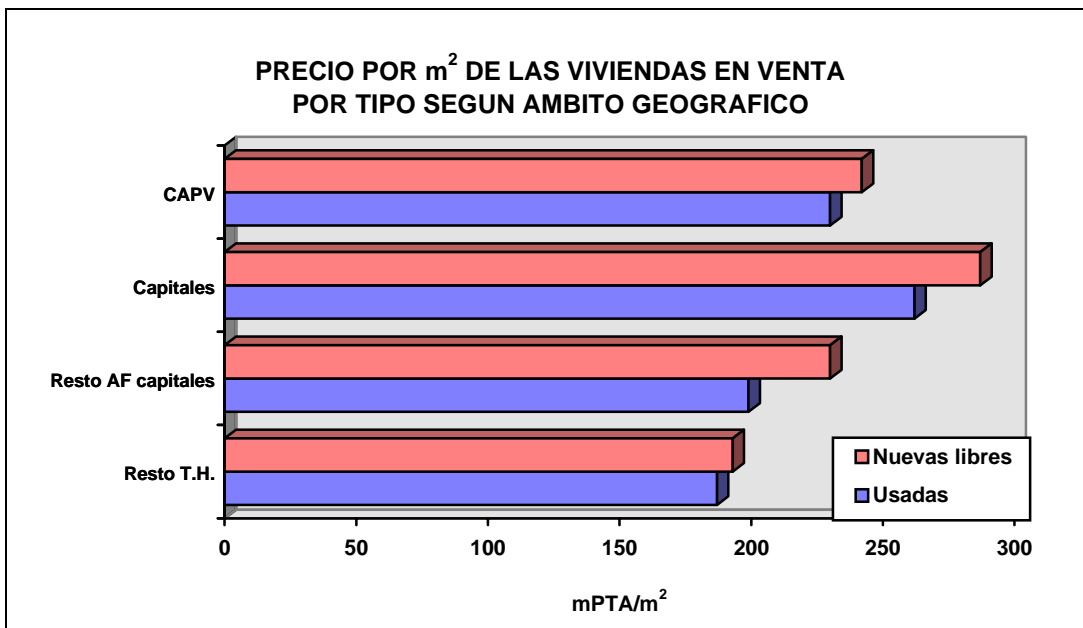


Gráfico 5.5.

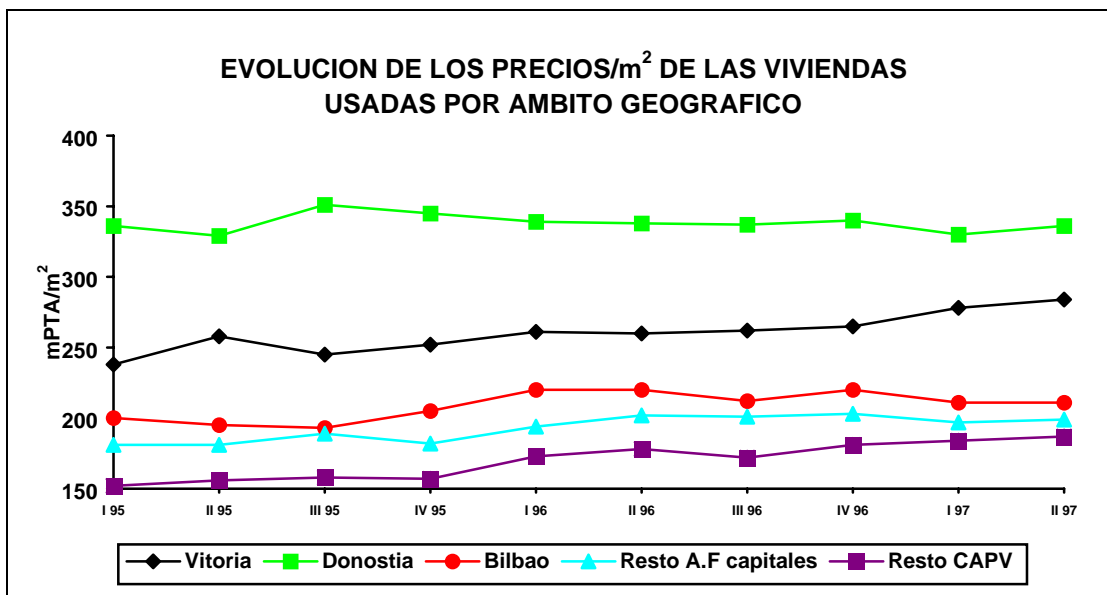
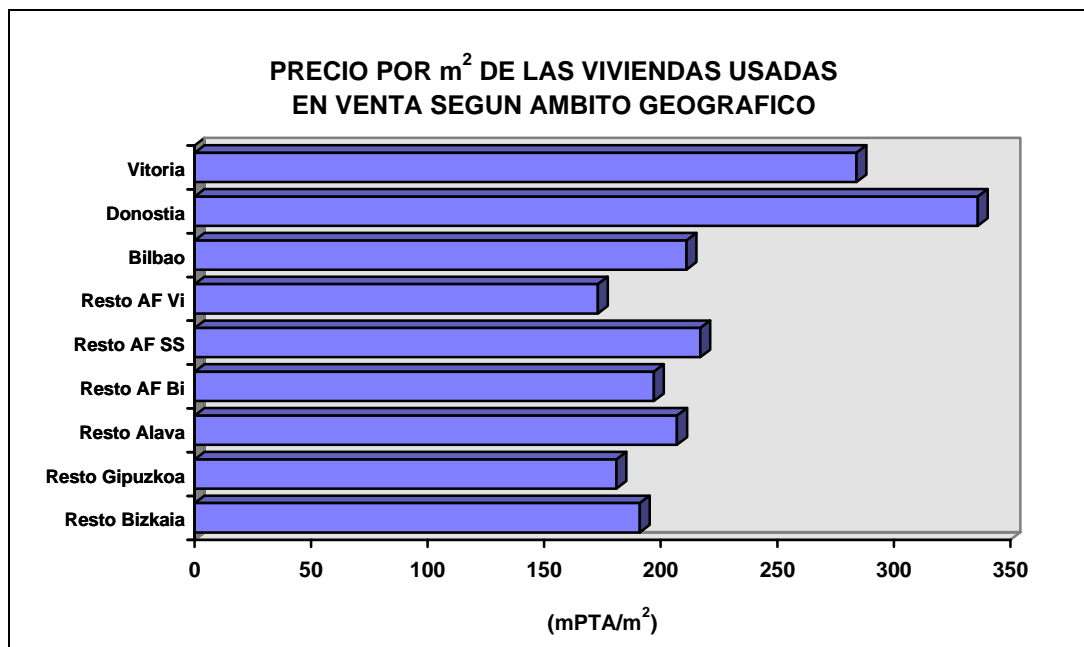


Gráfico 5.6.



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- La distribución geográfica de las viviendas en alquiler ofertadas a través de los APIs vascos mantiene una gran similitud con la observada hace un año, concentrando las capitales dos terceras partes del total (745 viviendas), destacando el volumen de Bilbao (367 viviendas).
- El resto de las áreas funcionales capitalinas agrupan 373 viviendas en alquiler, concentradas todavía más que las anteriores en torno a Bilbao, mientras que el resto de los Territorios únicamente 56 viviendas.

Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	Nº VIVIENDAS	RENTA/MES*
--	--------------	------------

	LIBRES	(mPTA)
<i>Alava</i>	229	96
<i>Gipuzkoa</i>	225	94
<i>Bizkaia</i>	720	85
CAPV	1.174	89
<i>Vitoria</i>	226	96
<i>Donostia</i>	152	110
<i>Bilbao</i>	367	91
Total capitales	745	96
<i>Resto AF. Vitoria</i>	--	--
<i>Resto AF. Donostia</i>	40	65
<i>Resto AF. Bilbao</i>	333	80
Resto AF. Capitales	373	78
<i>Resto Alava</i>	3	53
<i>Resto Gipuzkoa</i>	35	53
<i>Resto Bizkaia</i>	18	55
Total resto	56	54

(*): *Viviendas de régimen libre.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.*

b) Rentas mensuales

- Las rentas mensuales se cifran en una media de 96.000 PTA para el conjunto de las tres capitales vascas (por debajo de las 101.000 PTA de hace un año), 78.000 PTA para el resto de sus áreas funcionales (80.000 PTA en II-96) y en 54.000 PTA para los demás ámbitos territoriales (51.000 PTA en II-96). Excepto para estos últimos, por tanto, se confirma una moderación en las rentas solicitadas por los propietarios.
- Esta moderación de la evolución anual se aprecia también en Donostia (110.000 PTA al mes), Vitoria (96.000 PTA) y Bilbao (91.000 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 segunda trimestre de 1997 se cifra en 10.367 plazas lo que supone una reducción del -9% respecto a hace un año. La distribución territorial de los garajes en oferta captados es la siguiente: 19% corresponde a Alava, 45% a Gipuzkoa y 36% a Bizkaia.
- En régimen de venta se han captado un total de 9.769 plazas mientras que en alquiler la cifra es de tan sólo 598 unidades.
- Los **precios de venta** de los garajes se sitúan en promedio en 1,9 millones de pesetas, lo que supone un incremento del +2% respecto a hace un año. Al igual que en trimestres anteriores, los precios medios por territorios presentan una notable heterogeneidad ostentando Gipuzkoa el valor máximo (2,1 millones/plaza, pero evolucionando a la baja) y Bizkaia el mínimo (1,7 millones/plaza). En Alava (2 millones/plaza) se observa un sensible encarecimiento.
- La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 9.000 pesetas (10.000 PTA/mes hace un año). Por territorios varía entre un máximo de 13.000 en Gipuzkoa y un mínimo de 8.000 PTA/mes en Alava.

Cuadro 6.1 Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

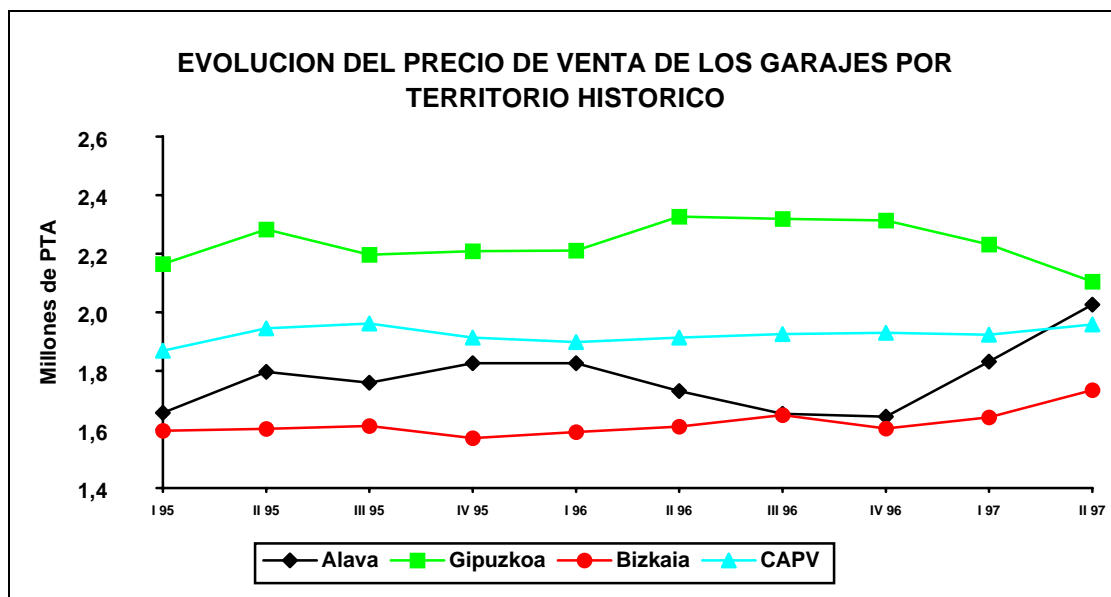
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO*		Nº	RENTA/MES	
		mPTA	±%**		mPTA	±%**
Alava.....	1.686	2.026	17,0	298	8	0,0
Gipuzkoa.....	4.572	2.105	-9,5	88	13	18,2
Bizkaia.....	3.511	1.734	7,7	212	9	-10,0
CAPV.....	9.769	1.958	2,3	598	9	-10,0

(*): Miles de PTA.

(**): 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 1997.

Gráfico 6.1.



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ❑ El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a 8.120 para el conjunto de la CAPV (un -2,6% menos que hace un año). La distribución territorial es la siguiente: 35% de la oferta se ubica en Alava, el 20% en Gipuzkoa y el 45% en Bizkaia; cabe destacar la oferta poco significativa, en términos relativos, detectada en Gipuzkoa frente a los otros dos Territorios.
- ❑ De los locales captados un 63% se oferta en venta y el restante 37% en alquiler.
- ❑ Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 213.000 PTA/m², esto es, un -5% por debajo del valor observado hace un año. Los precios por territorios presentan una fuerte disparidad: Gipuzkoa con 254.000 PTA/m² y Bizkaia con 177.000 PTA/m². Respecto a la evolución, los tres ámbitos geográficos comparten una reducción en los precios por metro cuadrado de local, siendo la máxima de -5% en Bizkaia y la mínima de -3% en el territorio alavés.
- ❑ Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 136.000 PTA/mes, valor un -12% inferior al observado un año antes. Ahora bien, Bizkaia no par-

típica de esta reducción, constituyendo así la excepción, al registrar un, además, notable ascenso en las mismas (+10%); en el extremo opuesto se sitúa Alava que experimenta una reducción del -20%.

Cuadro 6.2 Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

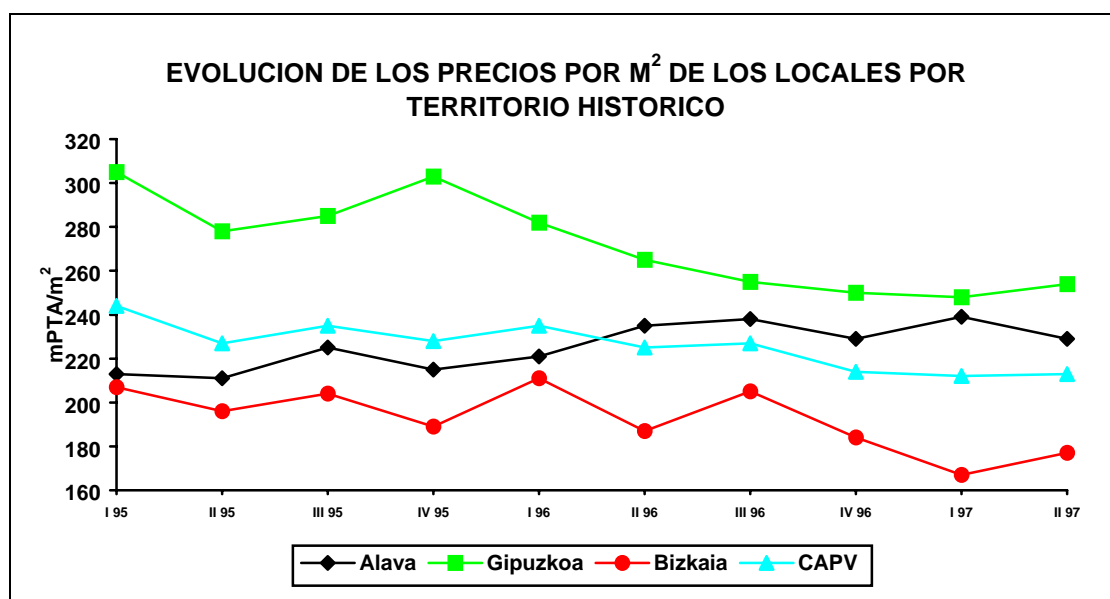
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mPTA.*	±%**		mPTA	±%**
Alava.....	1.793	229	-2,6	1.057	142	-20,2
Gipuzkoa.....	1.160	254	-4,2	503	186	-9,7
Bizkaia.....	2.157	177	-5,3	1.450	114	9,6
CAPV.....	5.110	213	-5,3	3.010	136	-12,3

(*): Miles de PTA.

(**): 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 1997.

Gráfico 6.2



Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

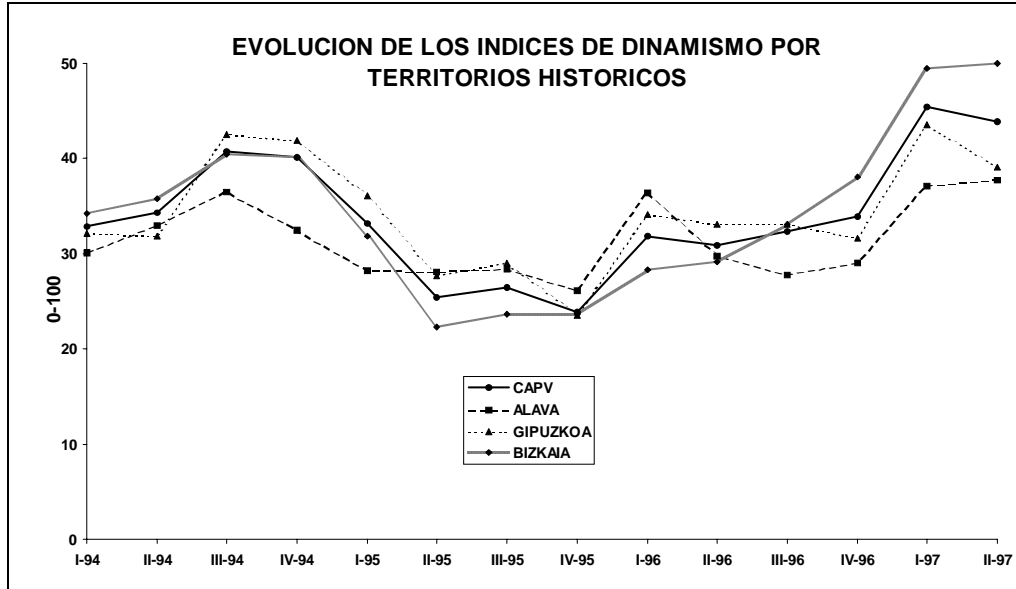
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- El índice de dinamismo del mercado estimado a partir de las valoraciones de los operadores inmobiliarios (44%) refleja este trimestre una situación de estabilidad que confirma, en ese sentido, la mejoría observada en el primer trimestre de 1997 (45%) respecto a los periodos precedentes. En efecto, el índice registrado sigue situándose en el nivel más alto desde que se inició la presente serie estadística (media del 32% en 1996 e inferior en 1995).
- Los promotores realizan una valoración de la situación más favorable que los APIs (49% frente a 39%), mientras que por Territorios sigue destacando una percepción más positiva en Bizkaia, al igual que en los últimos trimestres, tanto para la vivienda nueva como para la usada. Alava es el Territorio que sigue mostrando los valores más bajos, aunque ahora más cercanos que antes a los de Gipuzkoa, en donde los APIs se muestran menos satisfechos que en el pasado trimestre.

Gráfico 7.1



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

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	<i>Media anual</i>	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	<i>Media anual</i>	34,8	30,7	34,8	36,3
1996	<i>II</i>	33,9	28,3	35,3	33,8
	<i>III</i>	34,9	30,6	34,7	36,7
	<i>IV</i>	36,4	30,9	32,8	43,1
1997	<i>I</i>	47,6	38,8	45,9	52,5
	<i>II</i>	48,5	38,1	45,7	54,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	<i>Media anual</i>	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	<i>Media anual</i>	29,6	30,9	31,1	28,0
1996	<i>II</i>	27,8	31,3	30,9	24,6
	<i>III</i>	29,8	25,0	31,4	29,4
	<i>IV</i>	31,4	27,1	30,4	33,1
1997	<i>I</i>	43,2	35,4	41,2	46,4
	<i>II</i>	39,2	37,5	32,4	45,2
TOTAL MERCADO					
1994	<i>Media anual</i>	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	<i>Media anual</i>	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	<i>Media anual</i>	32,3	30,8	33,0	32,2
1996	<i>II</i>	30,9	29,8	33,1	29,2
	<i>III</i>	32,4	27,8	33,1	33,1
	<i>IV</i>	33,9	29,0	31,6	38,1
1997	<i>I</i>	45,4	37,1	43,6	49,5
	<i>II</i>	43,9	37,8	39,1	50,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- La evaluación de los operadores respecto al dinamismo del mercado se corresponde con la apreciación que realizan sobre la evolución trimestral de las ventas: los índices obtenidos reflejan un mantenimiento (aunque ligeramente a la baja) en un nivel que es el más favorable de toda la serie (53% frente a 58% el pasado trimestre, pero una media del 44% en 1996).
- De nuevo, la percepción de los promotores (55%) es algo más positiva, de nuevo especialmente en Bizkaia, mientras que entre los APIs (51%) hay una gran igualdad en los

tres Territorios. En cualquier caso, para los dos tipos de operadores tanto de Alava, como de Gipuzkoa y Bizkaia las valoraciones son mejores que las de hace un año.

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

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	<i>Media anual</i>	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	<i>Media anual</i>	47,6	35,7	47,6	51,4
1996	<i>II</i>	48,0	40,0	46,6	52,0
	<i>III</i>	41,1	28,1	42,4	43,9
	<i>IV</i>	55,0	43,3	49,1	66,3
1997	<i>I</i>	61,0	58,3	58,7	64,2
	<i>II</i>	55,1	41,2	56,2	57,4
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	<i>Media anual</i>	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	<i>Media anual</i>	41,2	40,2	42,7	38,7
1996	<i>II</i>	44,4	45,0	44,3	39,1
	<i>III</i>	30,0	25,0	38,2	24,2
	<i>IV</i>	48,4	45,8	44,1	52,4
1997	<i>I</i>	55,6	45,8	59,8	54,0
	<i>II</i>	50,8	50,0	51,0	50,8

(*): 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 1997.

- En consonancia con lo que se acaba de comentar, el número promedio de viviendas nuevas vendidas por mes según declaración de los promotores baja ligeramente hasta 2,4 viviendas (2,8 viv./mes en I-97). Los datos territoriales, sin embargo, no son demasiado coherentes con las apreciaciones anteriores, en la medida en que tanto en Alava como en Bizkaia las cifras evaluadas por los promotores descienden de modo importante respecto al primer trimestre, mientras que en Gipuzkoa aumenta.
- Por su parte, los APIs declaran vender como media 2,3 viviendas/mes, muy ligeramente por debajo de las 2,4 viv./mes de I-97. El plazo de tiempo preciso para materializar la venta de las viviendas a través de las agencias inmobiliarias es estimado una media de 3,1 meses, cifra de nuevo casi idéntica a la del trimestre anterior (3,0 meses). Por Territorios

la media de Alava es bastante menor que en los otros casos, con variaciones en el trimestre poco significativas.

Cuadro 7.3 Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
<i>Ventas/mes (viviendas)</i>					
1994	<i>Media anual</i>				
1995	<i>Media anual</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Media anual</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1996	<i>II</i>	2,4	2,0	2,9	1,9
	<i>III</i>	1,8	1,3	1,8	2,0
	<i>IV</i>	2,1	1,4	2,1	2,2
1997	<i>I</i>	2,8	4,3	2,0	3,3
	<i>II</i>	2,4	1,2	3,2	1,9
APIs					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1996	<i>II</i>	3,6	2,4	3,7	3,7
	<i>III</i>	3,6	2,4	3,7	3,8
	<i>IV</i>	3,5	2,2	3,3	4,0
1997	<i>I</i>	3,0	1,3	3,1	3,2
	<i>II</i>	3,1	1,5	2,9	3,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- Los grados de influencia asignados por los operadores inmobiliarios a los diversos factores que afectan a la dinámica del mercado mantienen también una tónica de estabilidad respecto al pasado trimestre.
- En el lado positivo, la disminución de los tipos de interés de los créditos hipotecarios siguen incidiendo en el mercado de manera muy favorable. Al mismo tiempo, los operadores inmobiliarios aprecian una sensible mejoría en la situación económica general, con lo que se atenúa significativamente la influencia negativa que la misma venía teniendo.

Finalmente, las ayudas e incentivos públicos a la compra de vivienda continúan ejerciendo un influjo moderadamente positivo.

- En el lado negativo, los altos precios del suelo, asociados a su escasa disponibilidad, y su repercusión en los precios de las viviendas siguen siendo reconocidos como las variables más nocivas en la dinámica inmobiliaria; en niveles que incluso se acentúan respecto al pasado trimestre.

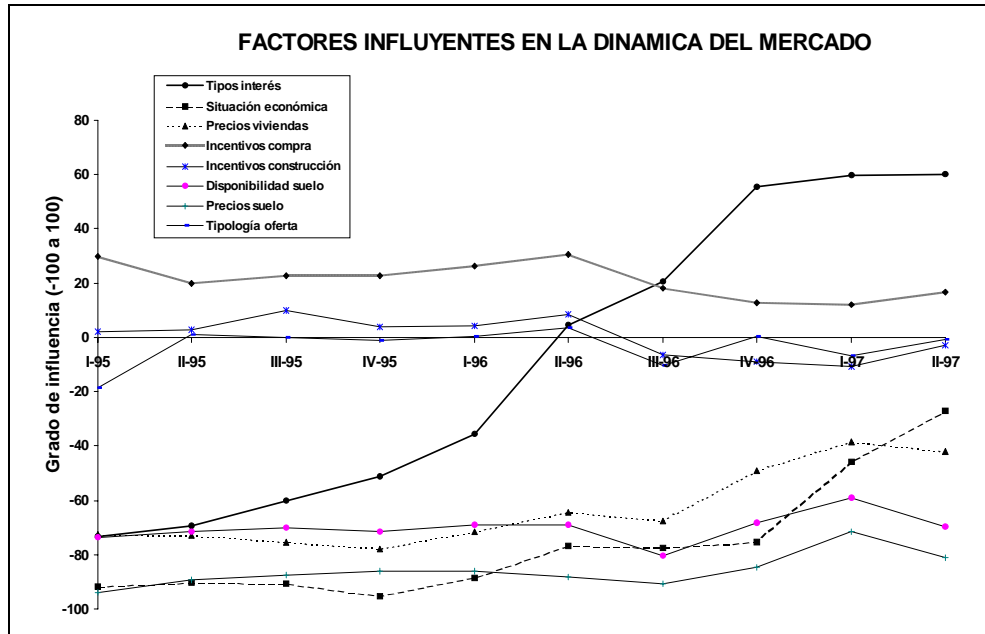
Cuadro 7.4 Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.

	<i>1997-I</i>	<i>1997-II</i>
<i>Coste hipotecario.....</i>	+59,9	60,1
<i>Situación económica.....</i>	-46,1	-26,9
<i>Precios de las viviendas.....</i>	-38,3	-42,1
<i>Ayuda a incentivos a la compra.....</i>	+11,9	16,6
<i>Ayuda a incentivos a la construcción.....</i>	-10,7	-2,9
<i>Disponibilidad de suelo.....</i>	-59,0	-69,9
<i>Precios de suelo.....</i>	-71,4	-81,3
<i>Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda.....</i>	-6,9	-0,9

(*): 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 1997.

Gráfico 7.2



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- Los índices de previsión de la evolución de las ventas en el próximo trimestre experimentan un claro retroceso respecto a I-97, pasando de situarse en un nivel bastante expansivo (67%) a uno de bastante empeoramiento (37%).
- Estas previsiones están por debajo de las medias de los tres años precedentes y el deterioro es común tanto a promotores como a agentes de la propiedad inmobiliaria, así como a los tres Territorios, aunque destaca la negativa evolución prevista en Bizkaia, mientras Alava y sobre todo Gipuzkoa se mantienen más cercanos a la estabilidad.

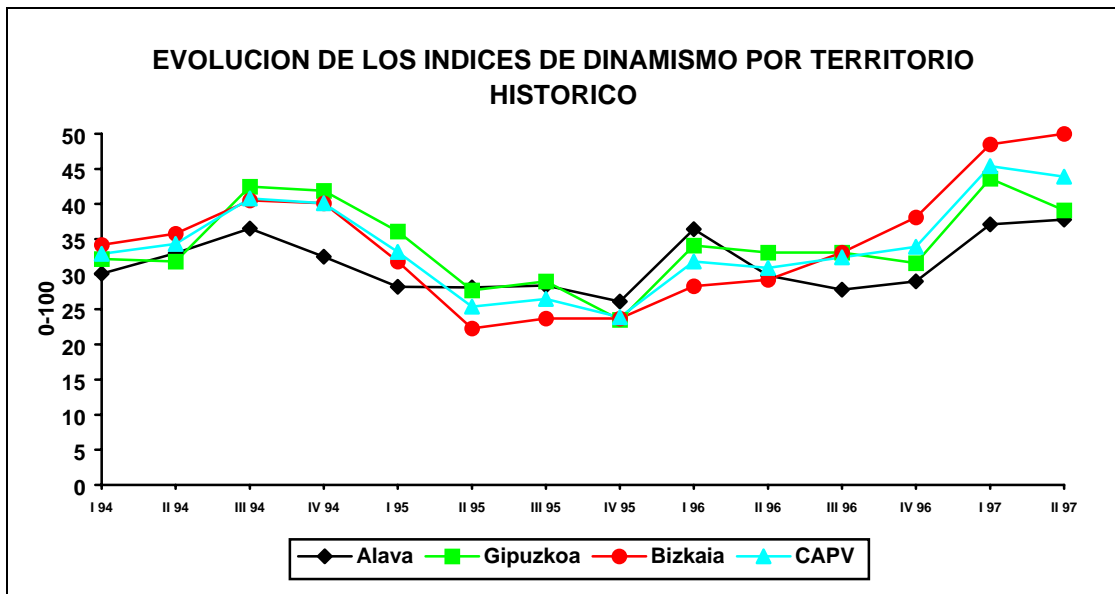
Cuadro 7.5 Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Media anual	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Media anual	66,0	69,9	61,3	70,7
1996	II	57,7	50,0	62,9	53,9
	III	74,0	80,6	64,5	83,7
	IV	69,7	80,0	62,1	76,1
1997	I	67,7	61,1	67,5	70,0
	II	46,8	47,1	53,4	39,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
1996	II	39,2	41,7	48,0	31,5
	III	74,4	58,3	67,6	83,1
	IV	62,4	58,3	61,8	63,7
1997	I	65,6	62,5	60,8	70,2
	II	36,8	37,5	48,0	27,4

(*): 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 1997.

Gráfico 7.3



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- No obstante las desfavorables previsiones para las ventas, las recogidas respecto a la evolución de los precios se mantienen en términos bastante similares a los de hace tres meses, es decir, de cierta tendencia al alza, tanto a seis meses (índice del 58%) como especialmente a un año vista (66%).
- Por lo general, no hay grandes diferencias entre las previsiones de promotores (vivienda nueva) y APIs (vivienda usada), mientras que por Territorios las expectativas más claramente alcistas se registran en Alava, , al que se une Bizkaia en la perspectiva de un año, mientras que en Gipuzkoa se aprecia un mayor grado de contención, al igual que en I-97.

Cuadro 7.6 Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Media anual	56,7	65,8	53,7	57,7
1996	II	51,6	63,3	50,0	50,0
	III	57,0	58,3	54,0	60,2
	IV	56,7	63,3	50,9	62,0
1997	I	57,1	63,9	51,6	60,8
	II	58,9	79,4	52,7	60,3
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Media anual	55,0	59,0	50,6	58,1
1996	II	51,6	58,3	46,1	54,8
	III	53,6	50,0	50,0	57,3
	IV	56,4	62,5	52,9	58,1
1997	I	56,8	70,8	47,1	62,1
	II	56,8	75,0	49,0	59,7

(*): Oscilan entre 0 (disminución generalizada de los precios) y 100 (aumento generalizado).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	<i>Media anual</i>	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	<i>Media anual</i>	64,6	73,9	56,9	70,7
1996	<i>II</i>	58,1	60,0	50,9	65,7
	<i>III</i>	66,3	77,8	58,1	72,4
	<i>IV</i>	63,0	76,7	53,4	70,7
1997	<i>I</i>	67,4	80,6	57,9	73,3
	<i>II</i>	69,0	73,5	60,3	77,2
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Media anual</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	<i>Media anual</i>	64,9	59,4	58,4	71,3
1996	<i>II</i>	58,0	41,7	51,0	66,9
	<i>III</i>	66,0	54,2	60,8	72,6
	<i>IV</i>	65,6	66,7	56,9	72,6
1997	<i>I</i>	62,4	79,2	54,9	65,3
	<i>II</i>	63,6	70,8	54,9	69,4

(*): 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 1997.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- Un 17% de los promotores entrevistados prevén iniciar la venta de nuevas promociones en régimen libre en el próximo trimestre, proporción similar a la de los últimos trimestres. Por Territorios, los datos apuntan hacia un crecimiento previsible en la oferta de vivienda nueva en Alava (24% de promotores prevén nueva oferta) frente a una contención en los otros casos (16%).
- Respecto a las viviendas que los promotores encuestados prevén ofertar por vez primera en el próximo trimestre, la cifra total asciende a 2.067 unidades, prácticamente el doble que hace un año, aunque algo inferior a la de hace tres meses. Ahora bien, si se consideran sólo las viviendas de régimen libre el número obtenido es de sólo 459 viviendas (de nuevo por debajo de la cifra de I-97). Es decir que el grueso de las viviendas que se prevén ofertar en los próximos meses corresponden al segmento protegido.

Cuadro 7.8 Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	<i>Media anual</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	<i>Media anual</i>	15,0	12,6	13,9	17,2
1996	<i>II</i>	13,7	20,0	12,1	13,7
	<i>III</i>	12,4	11,1	8,1	18,4
	<i>IV</i>	17,6	6,7	19,0	19,6
1997	<i>I</i>	18,2	10,0	19,4	19,7
	<i>II</i>	16,9	23,8	15,8	15,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1997.

Anexo

**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/m² (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV. (millones PTA)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	71	174	15,4
<i>Beasain-Zumárraga</i>	112	206	17,9
<i>Bilbao Metropolitano</i>	1.126	252	20,6
<i>Donostia-San Sebastián</i>	873	287	26,0
<i>Durango</i>	139	188	14,8
<i>Eibar</i>	194	163	12,9
<i>Gernika-Markina</i>	28	192	16,7
<i>Igorre</i>	12	141	12,9
<i>Laguardia</i>	5		
<i>Llodio</i>	46	185	14,5
<i>Arrasate-Bergara</i>	95	193	16,5
<i>Mungia</i>	25	208	23,6
<i>Tolosa</i>	66	194	18,4
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	237	258	23,6
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	257	221	18,1
TOTAL	3.286	242	20,8

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1997.

Cuadro A.2.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	13	143	10,5
<i>Beasain-Zumárraga</i>	111	163	12,2
<i>Bilbao Metropolitano</i>	6.391	202	18,9
<i>Donostia-San Sebastián</i>	1.795	299	27,5
<i>Durango</i>	36	144	10,3
<i>Eibar</i>	22	163	13,2
<i>Gernika-Markina</i>	18	162	12,3
<i>Igorre</i>	5	185	13,5
<i>Laguardia</i>	3	136	9,7
<i>Llodio</i>	91	210	20,9
<i>Arrasate-Bergara</i>	42	169	14,9
<i>Mungia</i>	78	226	17,3
<i>Tolosa</i>	60	173	13,0
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	1.813	283	24,2
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	148	206	17,1
TOTAL	10.626	230	20,9

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1997.

Cuadro A.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	2	45
<i>Beasain-Zumárraga</i>	11	52
<i>Bilbao Metropolitano</i>	700	86
<i>Donostia-San Sebastián</i>	192	100
<i>Durango</i>	5	54
<i>Eibar</i>	2	45
<i>Gernika-Markina</i>	2	55
<i>Igorre</i>	1	40
<i>Laguardia</i>	1	40
<i>Llodio</i>	2	60
<i>Arrasate-Bergara</i>	2	53
<i>Mungia</i>	8	60
<i>Tolosa</i>	8	48
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	226	96
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	12	59
TOTAL	1.174	89

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV,
2º trimestre 1997.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m^2 (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV (*) (millones PTA)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>			
<i>1.Casco Viejo</i>			
<i>2.Ensanche</i>	19	354	42,0
<i>3.Lovaina</i>	19	330	31,5
<i>4.Zaramaga</i>	19	351	28,3
<i>5.Lakua</i>	155	226	19,8
<i>6.Ali-Gobeo</i>	3	304	28,0
<i>TOTAL</i>	215	259	23,6
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
<i>1.Parte Vieja</i>	1	600	66,0
<i>2.Centro</i>	28	725	58,4
<i>3.Amara</i>			
<i>4.Antiguo</i>	329	317	31,7
<i>5.Gros</i>	26	397	32,1
<i>6.Otras</i>	41	212	17,9
<i>TOTAL</i>	425	346	32,8
<i>BILBAO</i>			
<i>1.Deusto-S.Ignacio</i>	151	291	21,6
<i>2.Uribarri</i>	88	379	34,4
<i>3.Otxarkoaga</i>	22	204	11,7
<i>4.Boluenta</i>	58	183	13,4
<i>5.Casco Viejo</i>	119	190	13,1
<i>6.Abando</i>	11	307	23,0
<i>7.Rekalde</i>	59	289	20,2
<i>8.Basurto</i>	150	247	19,9
<i>TOTAL</i>	658	262	20,2

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1997.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	101	217	15,3
2.Ensanche	419	321	32,3
3.Lovaina	586	296	24,8
4.Zaramaga	334	270	21,3
5.Lakua	165	287	23,5
6.Ali-Gobeo	188	238	19,3
TOTAL	1.793	284	24,3
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	27	299	30,9
2.Centro	352	426	41,9
3.Amara	186	292	26,2
4.Antiguo	343	356	33,0
5.Gros	245	293	25,9
6.Otras	113	204	16,0
TOTAL	1.266	336	31,2
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	82	214	20,9
2.Uribarri	248	172	13,8
3.Otxarkoaga	122	190	16,8
4.Boluetta	499	205	15,8
5.Casco Viejo	315	177	13,4
6.Abando	726	262	29,2
7.Rekalde	246	193	16,3
8.Basurto	138	173	12,6
TOTAL	2.376	211	19,3

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1997.

Cuadro A.6.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
VITORIA-GASTEIZ		
1.Casco Viejo	5	86
2.Ensanche	76	111
3.Lovaina	84	95
4.Zaramaga	34	83
5.Lakua	17	78
6.Ali-Gobeo	10	73
TOTAL	226	96
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1.Parte Vieja	4	123
2.Centro	42	117
3.Amara	34	92
4.Antiguo	36	130
5.Gros	25	111
6.Otras	11	63
TOTAL	152	110
BILBAO		
1.Deusto-S.Ignacio	26	79
2.Uribarri	22	54
3.Otxarkoaga	8	74
4.Bolueta	80	65
5.Casco Viejo	18	74
6.Abando	202	111
7.Rekalde	2	58
8.Basurto	9	68
TOTAL	367	91

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1997.

Cuadro A.7.

VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² * (miles PTA)	PRECIO POR VIV.* (millones PTA)
1.Irún	174	246	19,1
2.Rentería	31	176	18,3
3.Barakaldo	62	244	21,2
4.Basauri	32	235	22,1
5.Getxo	85	311	29,2
6.Portugalete	11	198	14,0
7.Santurtzi	29	190	15,1
TOTAL	424	247	21,3

* *Viviendas de régimen libre.*

Fuente: **Ikei.** Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1997.

Cuadro A.8.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
1.Irún	162	198	15,3
2.Rentería	43	188	13,4
3.Barakaldo	664	139	10,7
4.Basauri	134	186	10,8
5.Getxo	1.690	241	25,3
6.Portugalete	317	163	14,2
7.Santurtzi	285	155	13,3
TOTAL	3.295	200	18,9

Fuente: **Ikei.** Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1997.

Cuadro A.9.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
<i>1.Irún</i>	15	65
<i>2.Rentería</i>	2	57
<i>3.Barakaldo</i>	25	59
<i>4.Basauri</i>	11	50
<i>5.Getxo</i>	208	91
<i>6.Portugalete</i>	18	61
<i>7.Santurtzi</i>	7	58
TOTAL	286	82

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1997.