

OFERTA INMOBILIARIA

2º Trimestre 1998

Informe

E1186

Agosto 1998

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

- Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 1998 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 promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó, en esta ocasión, un total de 97 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados ha sido de 125. 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>	11	12
<i>Gipuzkoa</i>	46	51
<i>Bizkaia</i>	40	62
<i>CAPV</i>	97	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

- 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 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 ponderados¹, su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.
- ❑ 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 que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.
- ❑ Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, se viene incorporando el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado *vivienda-tipo*. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m². El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.
- ❑ 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 pre-

cios *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.

- ❑ 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 a nivel de Comunidad Autónoma (el análisis a nivel de Territorios Históricos se efectúa en capítulos posteriores).
- ❑ El capítulo 3 se centra en la vivienda en venta, ocupándose en primer término de las de nueva construcción y atendiendo tanto a los cambios en las características de las promociones como en las de las propias viviendas a la hora de cuantificar la oferta y analizar sus precios. En segundo lugar, se estudian las características de las viviendas usadas en venta.
- ❑ El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler.
- ❑ El capítulo 5 detalla la oferta y precios de las viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las respectivas capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial).
- ❑ El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales a nivel de Territorios Históricos.
- ❑ Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco a los ojos de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.
- ❑ En el cuadro situado 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.

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

Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre

	1997	1998	1998
	2º trimestre	1º trimestre	2º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV.....	3.286	2.432	2.372
• N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. - CAPV.....	951	1.070	1.119
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	190	196	198
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV.....	242	237	256
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV...	216	223	275
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	259	357	446
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	346	332	333
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	262	259	322
Nº promociones con oferta:			
Total.....	210	148	132
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	42	45	41
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta.....	10.626	8.145	7.557
• Precio/m ² s.u.*-CAPV.....	230	242	233
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	284	315	320
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	336	354	362
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	211	211	229
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas.....	1.174	1.322	1.513
• Renta/mes*-CAPV.....	89	88	88
• Renta/mes*-Vitoria.....	96	101	100
• Renta/mes*-Donostia.....	110	109	109
• Renta/mes*-Bilbao.....	91	87	92
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	43,9	60,1	58,5
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***.....	41,8	71,1	53,0
• Índice previsión precios (a 6 meses)***.....	57,9	70,7	67,4
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	2.067	751	496

(*): Miles de ptas.

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

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NUMERO DE VIVIENDAS

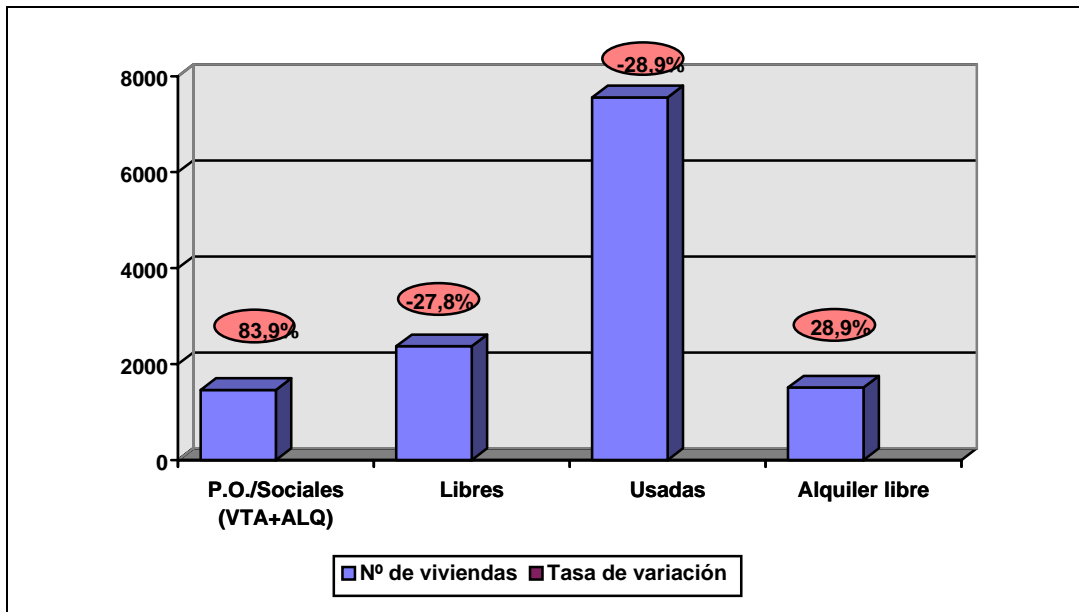
- ❑ El número total de **viviendas en oferta** registradas por la encuesta efectuada en el segundo trimestre de 1998 asciende a 12.950 unidades.
- ❑ Las **viviendas en venta** representan el 88% de la oferta total cifrándose en 11.390 unidades, de las cuales 3.830 (34%) son nuevas y 7.560 (66%) usadas.
- ❑ La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año refleja una contracción del *-18% en el total de viviendas ofertadas*, fenómeno que responde a una dinamización de las ventas y a un mercado que continúa “caldeado” en general.
- ❑ Es el mercado de vivienda libre en venta el que determina la caída de la oferta global. En efecto, mientras que las viviendas de nueva construcción y las de segunda mano en venta continúan experimentando una acusada reducción (por cierto, ambas de la misma magnitud, -30% aproximadamente), las protegidas en venta y las ofertadas en alquiler (sectores minoritarios en la oferta total) aumentan fuertemente respecto de las cifras del año precedente.
- ❑ Atendiendo a las **viviendas nuevas en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 2.370 viviendas libres frente a 1.460 protegidas (VPO y sociales). Los pesos relativos son del 62% y 38% respectivamente; en comparación al pasado año y también al trimestre precedente las viviendas protegidas ven incrementada su participación porcentual.
- ❑ El número de viviendas libres **en venta captadas por vez primera** en este trimestre se eleva a 1.119 unidades (47% de la oferta nueva libre total); esta cifra es un 18% mayor que obtenida hace un año y es un 5% superior a la del trimestre pasado.

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

		TOTAL	VENTA				ALQUILER	
			TOTAL VENTA	NUEVA				USADA
				Total	P.O./Sociales	Libres		
1994	Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Media	12.662	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
1997	Media	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1997	II	15.881	14.707	4.081	795	3.286	10.626	1.174
	III	17.109	15.128	4.102	1.064	3.038	11.026	1.981
	IV	15.138	13.186	3.454	887	2.567	9.732	1.952
1998	I	13.288	11.918	3.773	1.341	2.432	8.145	1.370
	II	12.952	11.391	3.834	1.462	2.372	7.557	1.561

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998

Gráfico 2.1. Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior



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 1998 alcanza las 238.000 ptas./m², lo que representa un 2,4% más que el observado en el mismo trimestre del año precedente. Las libres nuevas alcanzan en promedio las 256.000 ptas./m². Por su parte, el precio medio de las de segunda mano se sitúa un 9% por debajo de aquel valor, concretamente en las 233.000 ptas./m².
- ❑ Centrando el interés en la trayectoria temporal de los precios de uno y otro tipo de viviendas se obtiene que mientras que las nuevas libres captadas en oferta en la actualidad resultan, en conjunto, un 6% más caras que las analizadas hace un año, las de segunda mano, en cambio, presentan un precio mucho más estable resultando sólo un 1% mayor.
- ❑ Las viviendas **libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio un 7% más elevado que el promedio observado para el agregado de la oferta, 275.000 ptas./m² de superficie útil.
- ❑ El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 105.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 130.000 y 87.000 ptas./m². En comparación al año precedente, las primeras experimentan un aumento de precios de casi un 5% mientras que en las sociales asciende a casi un 10% .
- ❑ Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria **en este último trimestre** presentan a su vez un valor promedio de 94.000 ptas./m² (106.000 ptas./m² la oferta captada con anterioridad a este trimestre).
- ❑ El precio de la **vivienda-tipo**² en este trimestre es de 198.000 ptas./m², lo que significa un 23% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre. Desde el punto de vista evolutivo se observa un aumento del 4% respecto al precio-tipo de hace un año (190.000 ptas./m²).

² Ver Introducción donde se explica el concepto de la “vivienda-tipo”.

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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	215	107	211	185	221
1995	Media	231	117	249	209	225
1996	Media	237	116	250	206	233
1997	Media	237	117	246	193	234
1997	II	233	116	242	190	230
	III	237	117	250	193	234
	IV	244	121	243	202	244
1998	I	241	106	237	196	242
	II	238	105	256	198	233

(*) Miles de ptas./m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

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

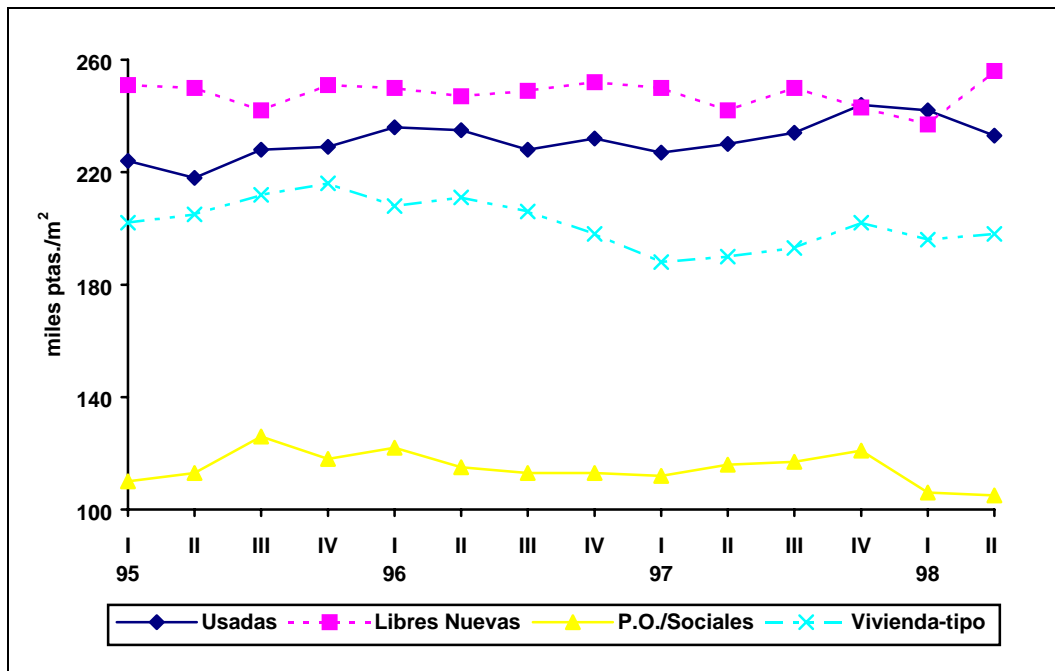
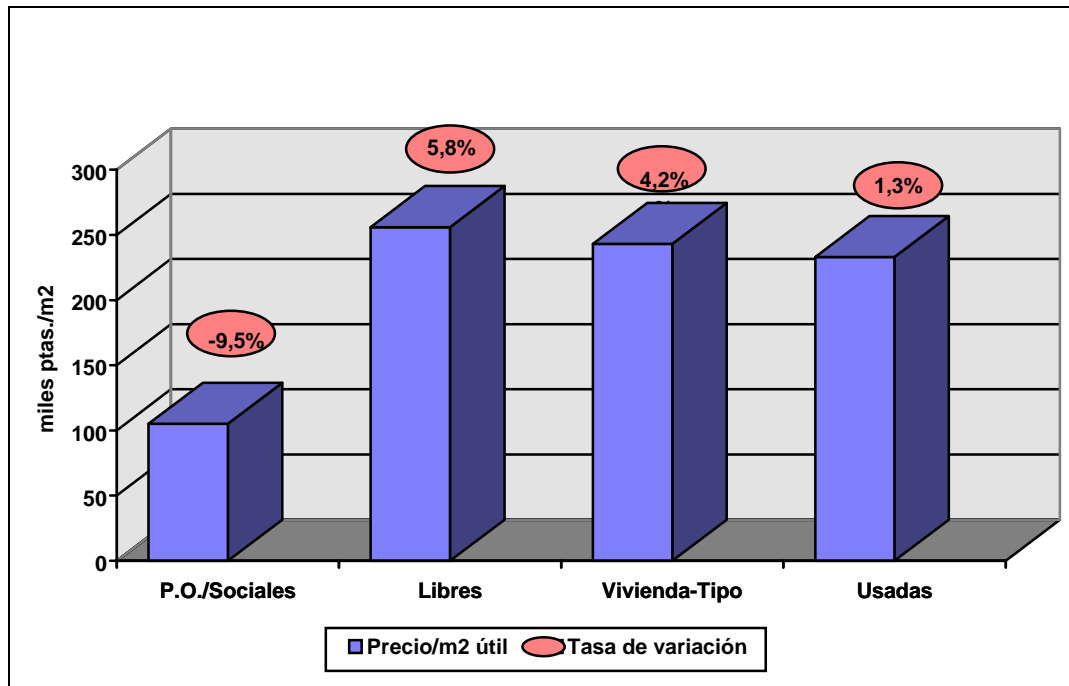


Gráfico 2.3 Precios por m² útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda



- ❑ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 21,7 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 7,5 millones en el protegido (P.O. y sociales).
- ❑ Las viviendas nuevas libres en venta ofrecen un precio medio de 22,1 millones de pesetas mientras que en las de segunda mano asciende a 21,6 millones de pesetas. La diferencia de precios entre ambos tipos de viviendas se reduce en comparación con la observada en términos de precio/m² por efecto del distinto tamaño medio de unas y otras.
- ❑ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 88.000 pesetas mensuales (89.000 hace un año).

Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda 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
1997	Media	21,1	8,7	20,9	21,2	88
1997	II	20,9	8,8	20,8	20,9	89
	III	20,4	9,0	20,4	20,4	83
	IV	22,6	9,0	20,5	23,2	93
1998	I	22,0	8,0	19,8	22,7	88
	II	21,7	7,5	22,1	21,6	88

(*) Millones de ptas. por vivienda.

(**) Miles ptas./mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

Capítulo 3

OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta³

- ❑ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al segundo trimestre de 1998 asciende a 154 (un 31% menos que hace un año) englobando en su conjunto 6.120 viviendas. De estas promociones 43 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (47 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 1.287 viviendas (21% del total).
- ❑ Del total de promociones captadas 132 corresponden al régimen libre (210 hace un año), las de protección oficial son 7 (10 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 15 (4 hace un año).
- ❑ El **tamaño medio** de la promoción es de 40 viviendas. En la modalidad de régimen libre este indicador alcanza un valor de 35 viv./promoción mientras que en el caso de las viviendas protegidas asciende a 60. Las promociones libres *captadas por vez primera* son, sin embargo, más pequeñas que el promedio global: 27 viv./promoción; en cambio, las protegidas incorporadas en este trimestre a la *bolsa de oferta* son más grandes que la media: 85 viviendas/promoción.
- ❑ En correspondencia con el menor tamaño medio detectado en las promociones libres de nueva captación se comprueba que cuatro de cada diez de éstas son de menos de 16 viviendas cada una mientras que en el conjunto agregado de promociones libres dicha proporción es de 3 sobre diez.
- ❑ Todas las promociones captadas se corresponden con obra de nueva planta, no habiéndose detectado promociones clasificadas como de rehabilitación.

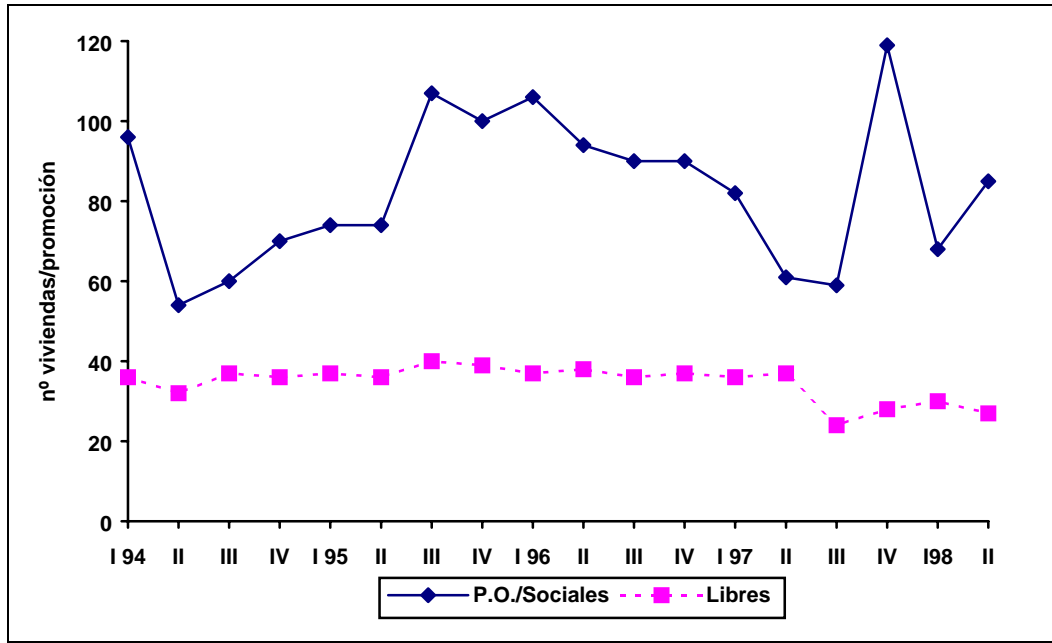
³ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

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>	154	43
<i>Libres</i>	132	41
<i>P.O./Sociales.....</i>	22	2
<i>Nº viv. Incluidas en las promociones</i>	6.120	1.287
<i>Libres</i>	4.610	1.117
<i>P.O./Sociales.....</i>	1.510	170
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.).....</i>	40	30
<i>Libres</i>	35	27
<i>P.O./Sociales.....</i>	60	85
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	41	17
<i>16-35 viviendas</i>	45	11
<i>> 35 viviendas.....</i>	46	13
<i>Nº de promociones protegidas s/tamaño.....</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	5	0
<i>16-35 viviendas</i>	4	1
<i>> 35 viviendas.....</i>	13	1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre.



- En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *alto/lujo* representa el 53% de las promociones (46% y 7% respectivamente), las de tipo *normal* absorben el 47% y no se registran promociones englobadas en el segmento *bajo*. Atendiendo al régimen de la promoción se comprueba, no obstante, que la totalidad de las protegidas corresponden al acabado normal mientras que sólo el 39% de las promociones libres se asocian a este estándar.

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 43% está en venta (34% hace un año), el 57% está vendido. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 1.978 unidades. De este total un 42% (831 viviendas) corresponden a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.

- Considerando exclusivamente las **viviendas libres que ya se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento trimestral de la **evolución de las ventas aparentes**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 42% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en marzo de 1998.
- La cifra de ventas efectivas es un 31% mayor que la estimada para el mismo trimestre del año precedente, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores casi un 25% inferior⁴.

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

		<i>% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. 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>
1997	II	25,8	44,4	6,7	13
	III	32,0	77,9	-1,4	10
	IV	49,5	102,9	8,6	6
1998	I	45,7	70,1	-19,1	5
	II	41,7	30,7	-24,4	7

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

⁴ 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.

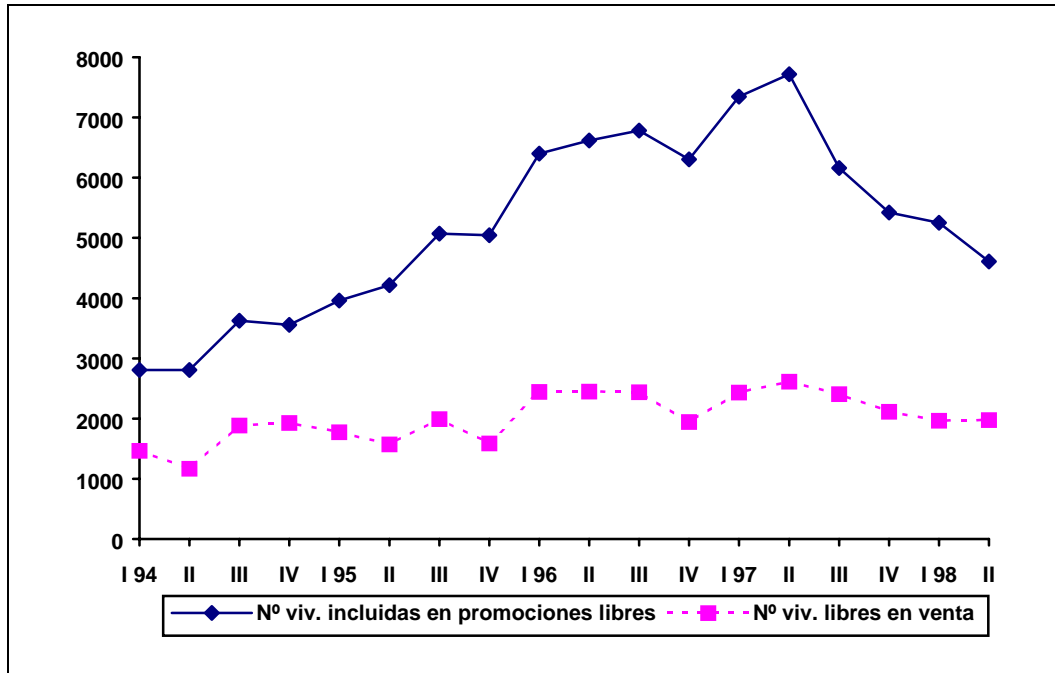
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*

		<i>TOTAL VIVIENDAS</i>	<i>VIVIENDAS EN VENTA</i>	<i>%VIV. EN VENTA S/TOTAL</i>
1994	<i>Media</i>	3.199	1.612	50,3
1995	<i>Media</i>	4.573	1.734	38,0
1996	<i>Media</i>	6.527	2.321	35,5
1997	<i>Media</i>	6.679	2.393	35,8
1997	<i>II</i>	7.716	2.615	33,9
	<i>III</i>	6.162	2.408	39,1
	<i>IV</i>	5.491	2.116	38,6
1998	<i>I</i>	5.252	1.968	37,5
	<i>II</i>	4.610	1.978	42,9

(*): *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.*

Gráfico 3.2. Evolución del nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº de viviendas libres en venta



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 1998 es de 3.834. De este total 3.440 han sido captadas a partir de la encuesta a los promotores mientras que las restantes 394 (un 10% del total) provienen de inmobiliarias.
- ❑ Por **Territorios**, Alava concentra sólo el 20%, Gipuzkoa el 42% y Bizkaia el 38% restante.
- ❑ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 62% libres, 15% de protección oficial y el 23% restante son sociales.
- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta, respecto al segundo trimestre de 1997, se constata un fortísimo aumento en el territorio alavés (134%);

la explicación de este incremento tan acusado se encuentra en el **segmento protegido** que, de ser casi inexistente hace un año, pasa a suponer más de 500 viviendas, representando casi el 70% de la oferta total captada en Alava.

- La oferta de viviendas protegidas aumenta también, respecto a la de hace un año, en Gipuzkoa y Bizkaia pero lo hace de forma mucho más moderada; la situación final resultante viene dada por una oferta protegida muy similar, en términos absolutos, en los tres Territorios: en torno a 500 unidades.
- También en el mercado libre la evolución de la oferta registrada presenta el mismo signo en los tres Territorios, si bien en este caso éste es negativo; no obstante, nuevamente Alava se distingue de los otros dos al registrar una disminución mucho más contenida (-8% frente a un -30%, aproximadamente, en Gipuzkoa y Bizkaia).
- En cuanto al 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, se obtiene que a nivel de la CAPV representa el 47% (43% en el trimestre pasado).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>TOTAL</i>		<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	778	133,6	523	817,5	255	-7,6
<i>Gipuzkoa</i>	1.593	-18,2	500	38,9	1.093	-31,1
<i>Bizkaia</i>	1.463	-18,8	439	16,1	1.024	-28,0
<i>CAPV</i>	3.834	-6,1	1.462	83,9	2.372	-27,8

(*) : 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 1998.

- Respecto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 84% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, el 14% en proyecto y sólo un 3% están ya terminadas.

- ❑ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 8% son unifamiliares o adosadas (14% si se consideran sólo las libres).
- ❑ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 79 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 69 m² (75 m² en el mismo trimestre de 1997) y las libres de 86 m² (igual que en II-97). Por Territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie de 90 m² en Alava y 84 m² en Gipuzkoa y 87 m² en Bizkaia.
- ❑ Comparando las características relativas a tipología, tamaño o grado de avance en la edificación de las viviendas libres en venta captadas por vez primera en el segundo trimestre y el conjunto agregado de la oferta, no se observan diferencias reseñables exceptuando la esperable mayor proporción de viviendas todavía en fase de proyecto entre las más recientemente captadas en oferta (26% frente al 14% de media).

Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

	<i>P.O./SOCIALES (%)</i>	<i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i>			
		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
<i>Unif./Bifamiliar</i>	0,0	13,8	26,7	15,5	8,8
<i>Colectiva</i>	100,0	86,2	73,3	84,5	91,2
SUPERFICIE UTIL					
<i>< 60 m²</i>	25,5	8,9	2,0	10,3	9,0
<i>61-75 m²</i>	42,8	20,0	27,5	18,3	20,0
<i>76-90 m²</i>	31,7	34,7	21,2	36,5	36,2
<i>91-120 m²</i>	0,0	26,9	40,4	22,2	28,5
<i>> 120 m²</i>	0,0	9,5	9,0	12,6	6,3
FASE CONSTRUCCION*					
<i>Terminada</i>	4,1	2,6	0,0	2,0	3,9
<i>En obra</i>	78,5	83,8	73,7	91,0	78,8
<i>En proyecto</i>	17,4	13,6	26,3	7,0	17,3

(*): 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 1998.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

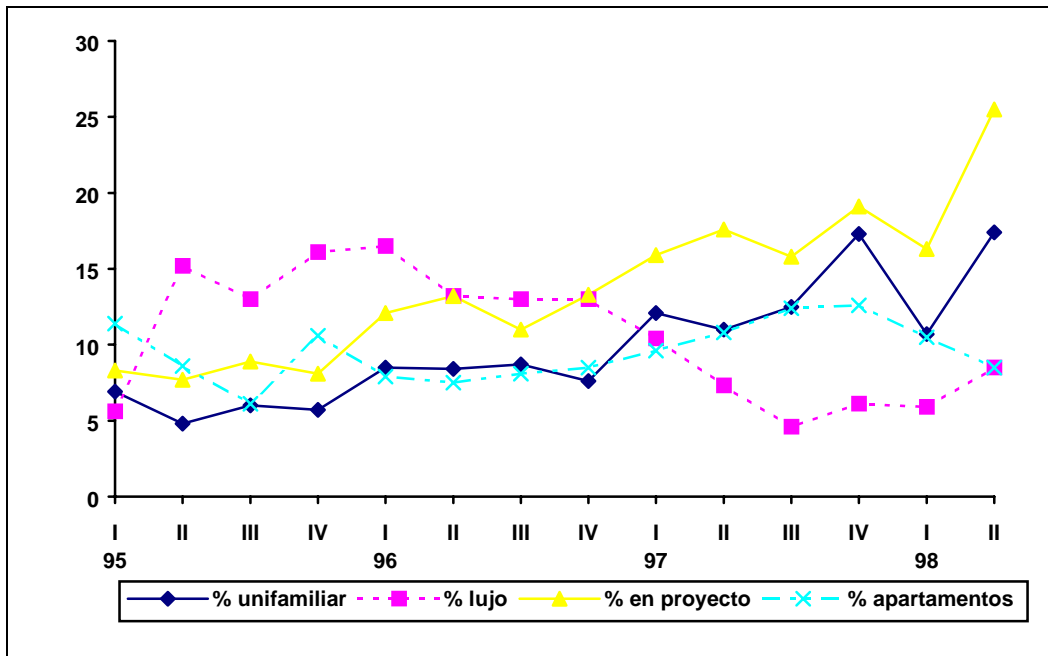
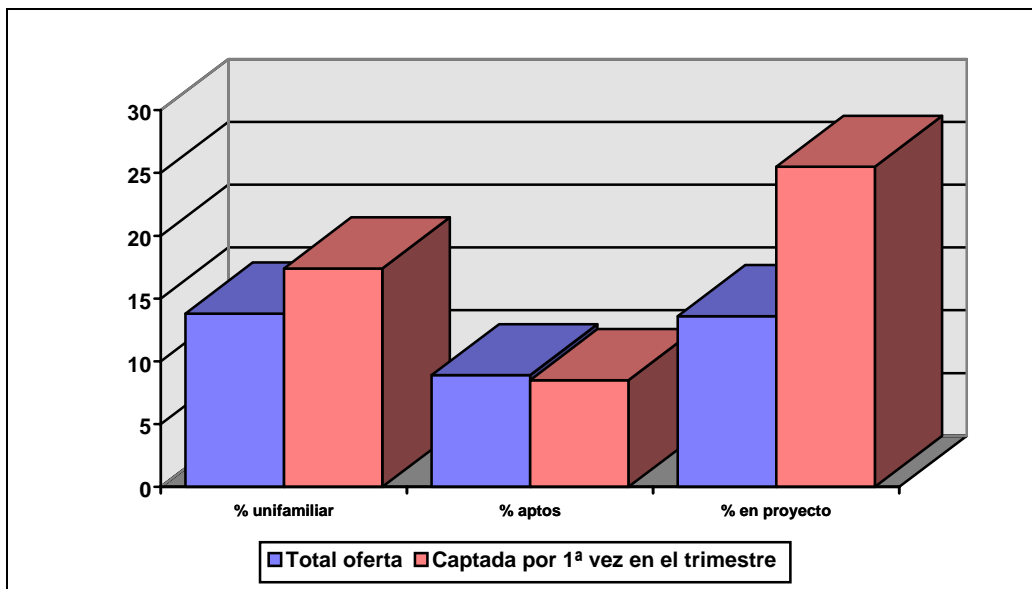


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre



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 256.000 pesetas, lo que supone un incremento de casi un 6% respecto del obtenido en el segundo trimestre de 1997.
- ❑ Los precios de las viviendas nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre⁵ son considerablemente más caras que las del conjunto de la oferta (275.000 ptas./m² útil).
- ❑ Por Territorios, llama particularmente la atención el elevadísimo precio medio de las viviendas libres captadas en Alava (ubicadas, eso si, casi íntegramente en Vitoria⁶): 418.000 ptas./m²; es preciso subrayar, no obstante, que el grueso de la oferta libre detectada en este ámbito (255 viviendas) se corresponde con promociones iniciadas o con previsión de inicio en 1998 y que, en su totalidad, han sido incorporadas a la presente estadística por vez primera en el segundo trimestre de 1998 (100% de renovación).
- ❑ Gipuzkoa y Bizkaia, en cambio, presentan un precio medio por metro cuadrado mucho más moderado (en torno a las 240.000 ptas.), denotando las respectivas tasas de variación respecto al mismo trimestre del año precedente, estabilidad en el primero de ellos (+0,4%) y una ligera tendencia a la baja en el caso de Bizkaia (-3%).
- ❑ A diferencia también con el territorio alavés, la oferta de nueva captación (2º trimestre de 1998) en Gipuzkoa y Bizkaia presenta unos niveles de precios bastante similares a los de las viviendas en oferta que fueron captadas por vez primera en trimestres anteriores; además, en estos dos territorios la oferta detectada por vez primera en este trimestre sólo representa un 34% y un 48% de las respectivas ofertas totales.
- ❑ En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 105.000 pesetas, promedio ponderado de las 130.000 ptas./m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 87.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, el intervalo en el que se si-

⁵ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

⁶ Zona Centro y Lakua fundamentalmente.

túan las de protección oficial oscila entre las 106.000 ptas./m² en Alava y 145.000 ptas./m² en Bizkaia.

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>Miles ptas.</i>	\pm % (*)	<i>Miles ptas.</i>	\pm % (*)
<i>Alava</i>	91	-26,0	418	68,5
<i>Gipuzkoa</i>	103	-16,3	238	-2,9
<i>Bizkaia</i>	124	15,9	240	0,4
<i>CAPV</i>	105	-9,5	256	5,8

(*): *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 1998.

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

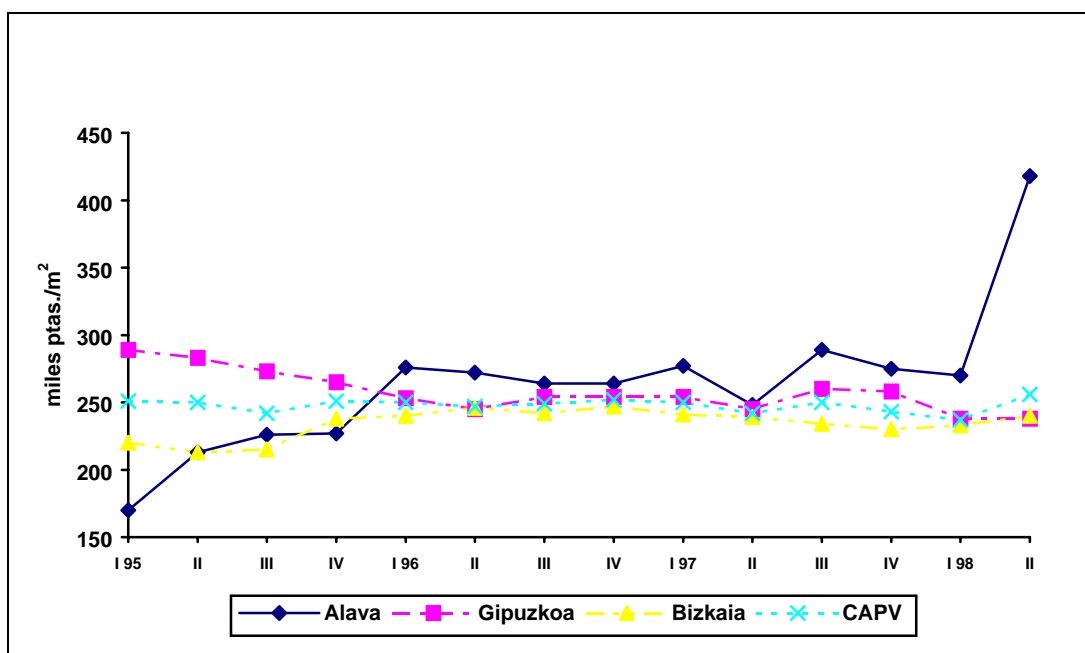
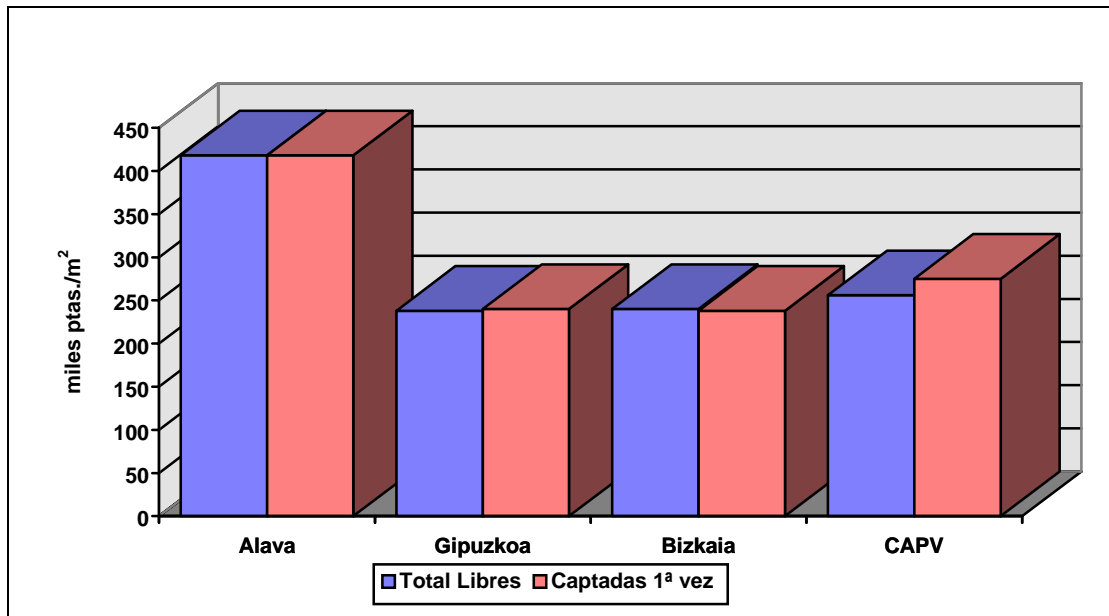
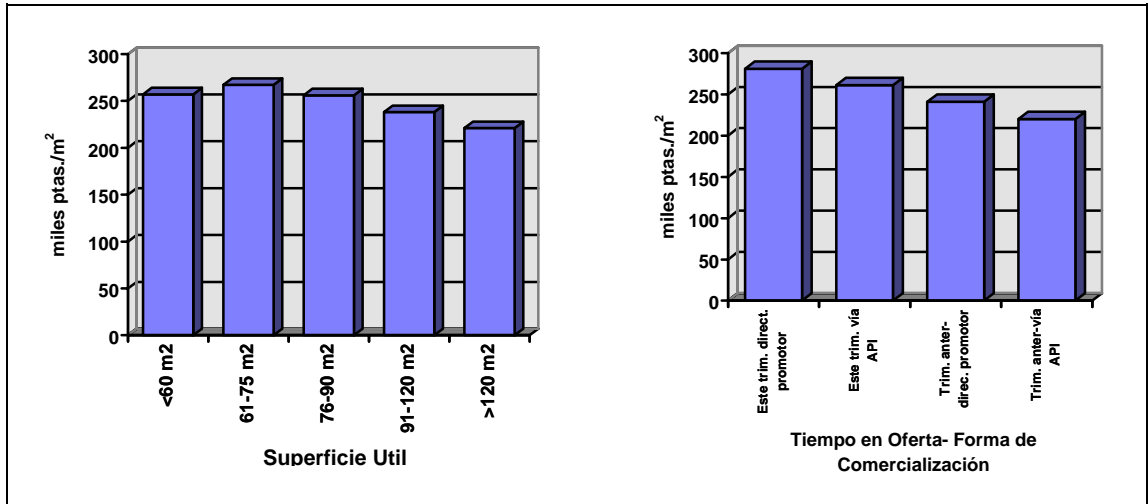


Gráfico 3.6. Precio por m² del total de viviendas nuevas libres y precios por m² de las captadas por primera vez en este trimestre



- Tal como puede observarse en el gráfico siguiente, tanto las viviendas procedentes de APIs como las ofertadas directamente por los promotores que han sido detectadas en el presente trimestre presentan unos precios más altos que los correspondientes a captaciones de trimestres anteriores. Por otro lado, el precio por metro cuadrado sigue guardando una relación inversa, en términos generales, con la superficie de la vivienda.

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



- El **precio medio por vivienda nueva libre** del segundo trimestre de 1998 asciende a 22,1 millones de pesetas lo que supone un 6% más que hace un año. Aunque el escaso peso relativo de la oferta alavesa hace que los precios de este Territorio no jueguen un papel relevante en la configuración del precio medio global para la CAPV, al comparar los precios a nivel territorial la diferencia de Alava con respecto a Gipuzkoa y Bizkaia resulta, en esta ocasión, abrumadora. En efecto, la marcada superioridad de los precios alaveses observada en términos de precio por metro cuadrado se reproduce, e incluso se agudiza algo (por efecto de la mayor superficie media de las viviendas en este Territorio), al atender al precio unitario de la vivienda: 36,7 millones/viv. en Alava frente a los 20,6 millones/viv. en Gipuzkoa y Bizkaia.
- El **precio medio de la vivienda protegida** es de 7,5 millones con un máximo de 8,4 en Bizkaia y un mínimo de 6,6 en Alava. Globalmente, el precio medio de este tipo de oferta se ha reducido casi un 15% respecto al segundo trimestre de 1997. La razón de esta disminución de precios medios reside fundamentalmente en el mayor peso de las viviendas sociales (más baratas) sobre el total de la oferta protegida y, también, por la disminución de la superficie media global. Las divergentes variaciones de precios respecto a hace un año a nivel territorial se explican, también, por cambios en la propia composición de este tipo de oferta (distintos pesos relativos de las dos modalidades: viviendas sociales y de protección oficial).

Cuadro 3.7. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	6,6	-38,3	36,7	64,6
<i>Gipuzkoa.....</i>	7,7	-15,4	20,6	-4,6
<i>Bizkaia.....</i>	8,4	2,4	20,6	4,6
<i>CAPV.....</i>	7,5	-14,8	22,1	6,3

(*): *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 1998.

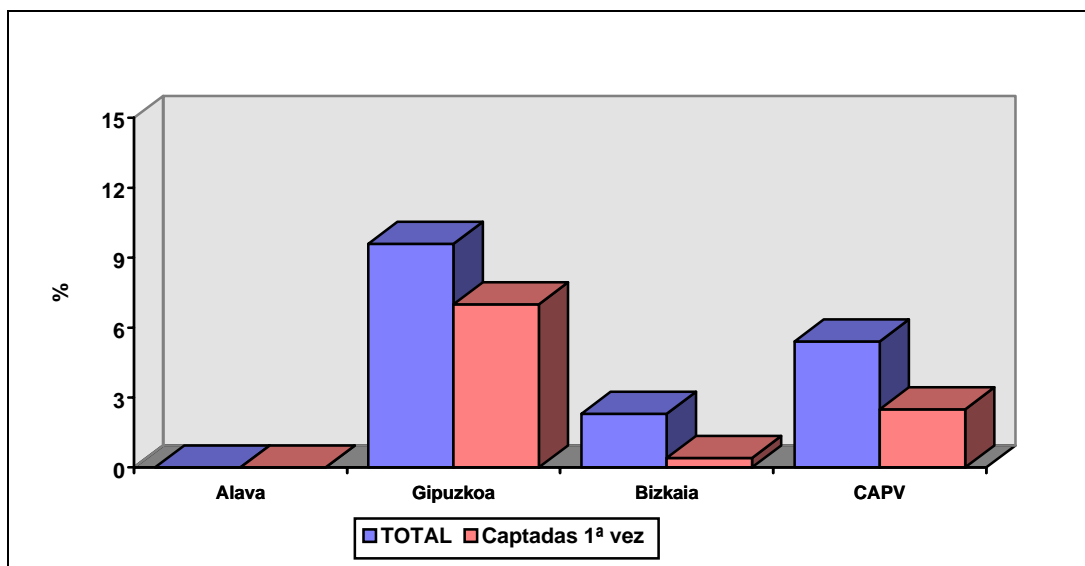
Cuadro 3.8. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

<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>	71,8	1,5	-	3,1	0,2
<i>9 hasta 12 mill.</i>	28,2	3,9	-	6,5	2,1
<i>12 hasta 16 mill.</i>	-	13,3	6,3	12,4	16,1
<i>16 hasta 20 mill.</i>	-	27,6	5,1	30,6	29,9
<i>20 hasta 25 mill.</i>	-	26,5	16,5	21,3	34,6
<i>25 hasta 30 mill.</i>	-	10,2	12,2	8,3	11,6
<i>30 hasta 50 mill.</i>	-	15,8	57,3	16,3	5,0
<i>50 mill. y más.....</i>	-	1,2	2,7	1,5	0,5
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 1998.

- El aspecto más destacable en relación a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta es que el peso de las viviendas protegidas de menos de 9 millones ha aumentado fuertemente respecto del de hace un año (pasando del 57% al 72%); el factor explicativo es, nuevamente, la mayor presencia de viviendas sociales en el agregado de la oferta protegida.
- En el sector libre el reparto de las viviendas según grandes tramos de precios es bien diferente a nivel territorial; en correspondencia con los elevados precios medios obtenidos en Alava, se constata un predominio inusual de viviendas de más de 30 millones; en Gipuzkoa el segmento más caro tiene una presencia destacable pero muy inferior a la observada en el territorio alavés y, en cambio, en Bizkaia resulta poco significativa.

Gráfico 3.8. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio



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 realizada en el segundo trimestre de 1998 asciende a 7.557 unidades. La **distribución geográfica a nivel de territorios históricos es la siguiente**: Alava concentra el 15% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 17% y Bizkaia el 68%.
- ❑ En términos absolutos, los tres Territorios experimentan una reducción fuerte en el volumen ofertado en comparación con las cifras observadas hace un año, siendo especialmente acusada en Alava y Gipuzkoa (-40%).

- La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 95 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 88 m² frente a los 103 m² de Gipuzkoa y los 95 m² de Alava.

Cuadro 3.9. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	Miles ptas./ m ²	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava.....	1.122	-39,6	318	13,2	27,3	13,3
Gipuzkoa.....	1.314	-39,6	296	6,9	32,5	30,0
Bizkaia.....	5.121	-22,3	199	-1,5	17,8	-5,3
CAPV.....	7.557	-28,9	233	1,3	21,6	3,3

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

Cuadro 3.10. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	1,9	2,6	7,5	0,4
Colectiva.....	98,1	97,4	92,5	99,6
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	18,0	14,5	13,1	20,1
61-75 m ²	25,6	26,0	18,0	27,5
76-90 m ²	27,0	29,3	20,7	28,1
91-120 m ²	17,8	18,3	19,0	17,4
> 120 m ²	11,5	11,9	29,2	6,9

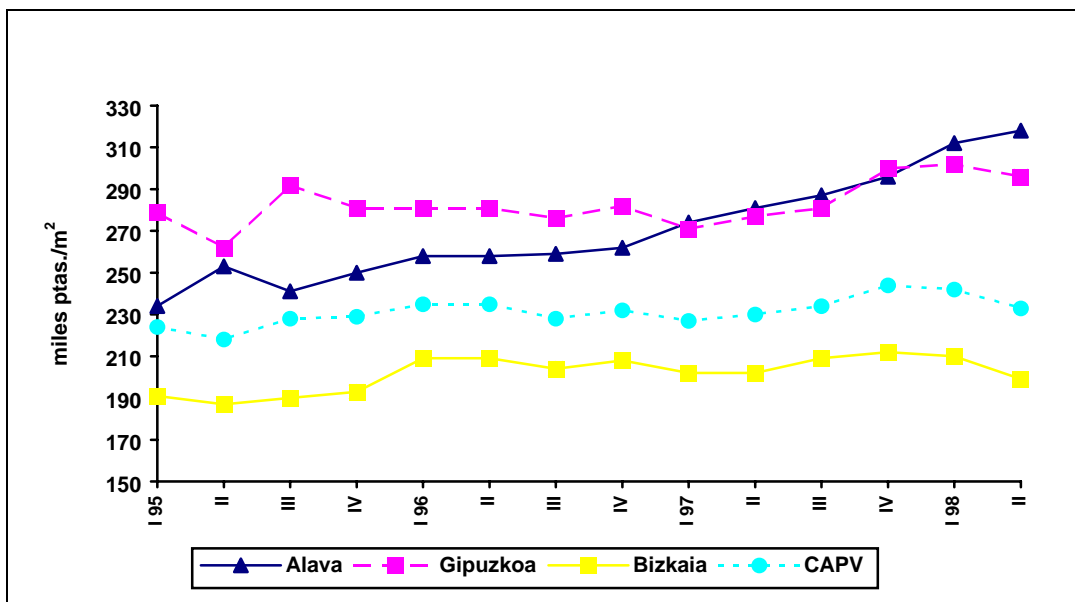
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

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 233.000 pesetas, esto es, sólo un 1,3% superior al observado en el segundo trimestre del año precedente. En comparación con las viviendas nuevas libres, las usadas resultan ser en promedio un 9% más baratas que aquéllas.

- ❑ **Por Territorios**, al igual que ocurría con la oferta de viviendas nuevas libres, Alava se sitúa a la cabeza sobrepasando las 300.000 ptas./m²; Gipuzkoa se le aproxima notablemente (296.000 ptas./m²) mientras que en Bizkaia no se llega a alcanzar la barrera de las 200.000 ptas./m².
- ❑ Este ranking de precios observado ya hace un año se ha visto reforzado por la evolución constatada en cada uno de los Territorios: el mayor incremento ha correspondido a Alava (+13%) seguido de Gipuzkoa (+7%) mientras que Bizkaia ha experimentado una muy ligera contracción (-1,5%).
- ❑ En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 21,6 millones de pesetas. La mayor superficie media de las viviendas en venta localizadas en Gipuzkoa hace que sea este Territorio el que detente el precio unitario máximo (32,5 millones de ptas.), situándose por encima de Alava (27,3 millones de ptas. y, por supuesto, de Bizkaia (17,8 millones de ptas.) donde confluyen un precio por metro cuadrado mucho más bajo con un tamaño medio de las viviendas también notablemente inferior.

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



- La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** refleja la práctica inexistencia de pisos de menos de 12 millones de pesetas en Alava⁷ frente a un 15% en Gipuzkoa y un 30% en Bizkaia. En cuanto a la proporción de viviendas cuyo precio supera los 30 millones, Gipuzkoa obtiene un 46% (doce puntos porcentuales más que hace un año), Alava un 29% y Bizkaia sólo un 9%.

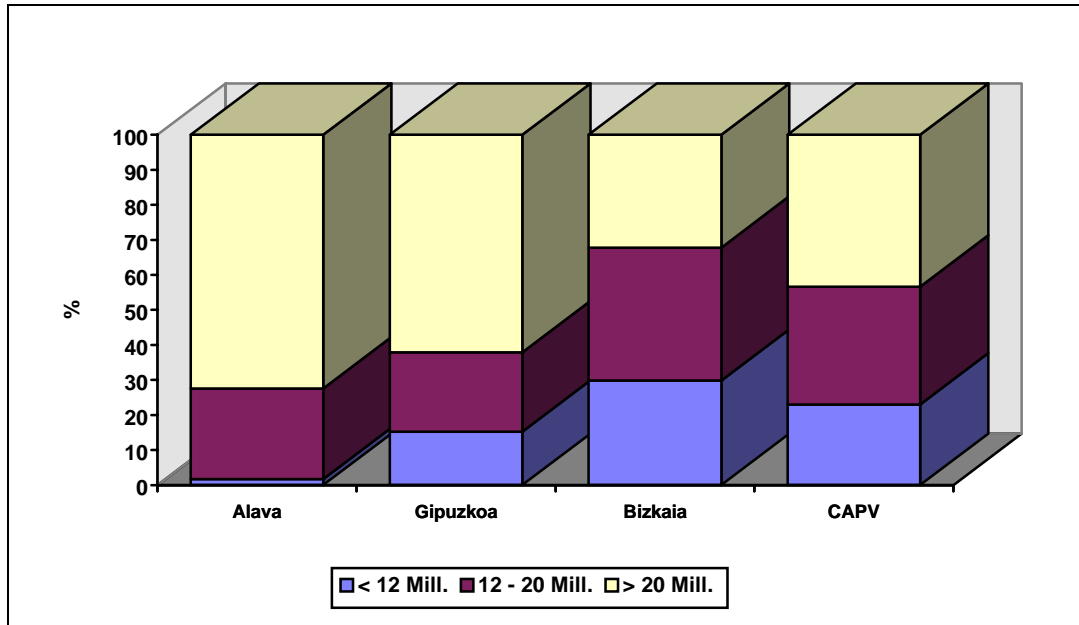
Cuadro 3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

⁷ Influido, no obstante, por una sobrerrepresentación de la capital en el Territorio alavés.

Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios



Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ❑ El **número de viviendas en alquiler** destinadas a residencia principal que han sido detectadas en la encuesta a APIs y promotores en el segundo trimestre de 1998 asciende a 1.561 unidades; de éstas, 1.513 (97%) son de régimen libre y de segunda mano que pertenecen a particulares mientras que las 48 viviendas restantes (3%) son sociales, nuevas y corresponden todas ellas a una misma promoción localizada en Donostia.
- ❑ Aunque la oferta de vivienda en alquiler sigue siendo muy reducida en términos absolutos, experimenta, en comparación con la cifra obtenida hace un año, una evolución positiva y compartida, además, por los tres Territorios Históricos.
- ❑ Respecto a la **tipología** de las viviendas en alquiler libre, sólo un 1% se sitúa en edificios unifamiliares/bifamiliares o adosados localizándose, por tanto, la práctica totalidad en edificios colectivos o de bloques de viviendas.
- ❑ En cuanto al **tamaño**, el promedio se sitúa en los 80 m² útiles, oscilando entre los 93 m² en Alava y los 78-79m² en Bizkaia y Gipuzkoa, respectivamente. Las viviendas sociales en alquiler ofertadas tienen, por su parte, una superficie útil media de 75 m².
- ❑ La **renta mensual** media del mercado libre resultante en el presente trimestre es de 88.000 ptas., lo que supone una disminución del 1% respecto al promedio observado hace un año. Sin embargo, a nivel territorial la evolución es heterogénea: en Gipuzkoa los alquileres resultan casi un 10% más bajos que hace un año mientras que, en el extremo opuesto, Alava aumentan de precio en torno a un 4%.
- ❑ En niveles absolutos, las rentas observadas por territorios son las siguientes: Alava presenta el máximo con 100.000 ptas./mes mientras que Gipuzkoa y Bizkaia están prácticamente equiparados a un nivel más moderado: 85.000 y 84.000 ptas./mes respectivamente.

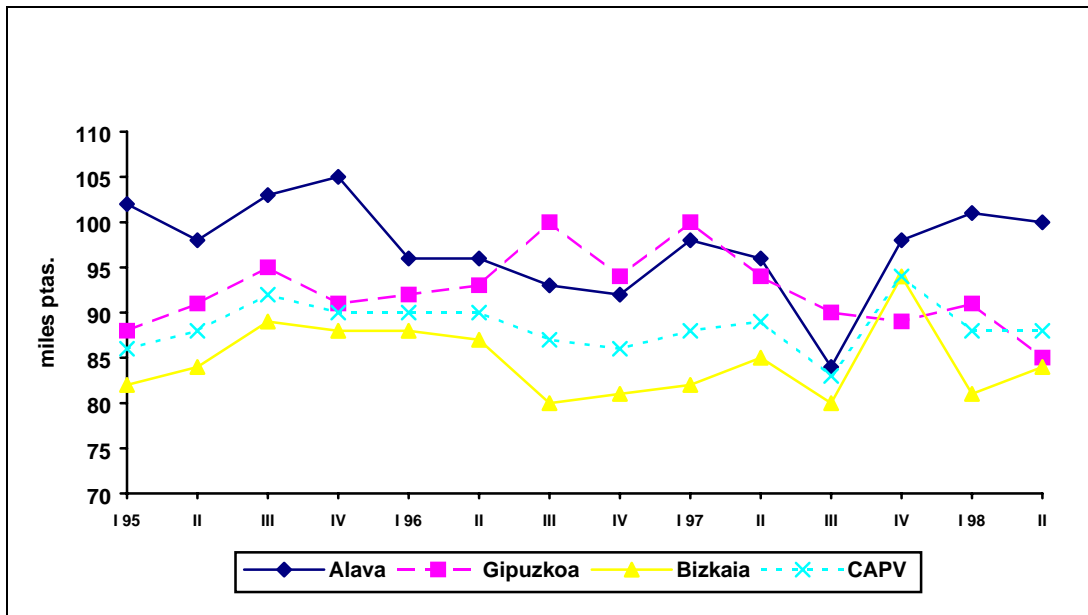
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	<i>ALQUILER LIBRE</i>		<i>RENTA MENSUAL</i>	
	<i>Nº viviendas</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Miles ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	303	32,3	100	4,2
<i>Gipuzkoa</i>	325	44,4	85	-9,6
<i>Bizkaia</i>	885	22,9	84	-1,2
<i>CAPV</i>	1.513	28,9	88	-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 1998.*

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



Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	<i>CAPV (%)</i>	<i>ALAVA (%)</i>	<i>GIPUZKOA (%)</i>	<i>BIZKAIA (%)</i>
TOTAL				
SUPERFICIE				
< 60 m ²	13,1	9,2	15,1	13,7
61-75 m ²	27,5	16,8	32,3	29,4
76-90 m ²	27,4	30,0	30,8	25,2
91-120 m ²	24,1	33,0	16,0	24,0
> 120 m ²	8,0	10,9	5,8	7,8
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,3	0,0	0,0	0,6
25.001-40.000 ptas.	3,0	0,0	2,5	4,3
40.001 a 75.000 ptas.....	40,5	16,8	45,8	46,7
75.001 a 100.000 ptas.....	33,6	47,9	29,5	30,2
Más de 100.000 ptas.....	22,5	35,3	22,2	18,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS⁸

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 (737 viv.) experimenta una fortísima caída (-43%) respecto a la cifra correspondiente al segundo trimestre del año 1997 (1.298 viv.), habiéndose reducido también su peso relativo en la oferta total de la CAPV en algo más de ocho puntos porcentuales. En comparación con el trimestre pasado, sin embargo, la estabilidad es la nota dominante.
- ❑ Ahora bien, el grueso de la mencionada reducción de la oferta se localiza en Donostia y Bilbao, donde la oferta se reduce prácticamente a la mitad; Vitoria, aunque también registra una disminución, ésta es mucho más suave (-14%) por lo que ve incrementado su peso relativo en el conjunto de las tres capitales.
- ❑ Por su parte, el conjunto del ámbito extracapitalino presenta una oferta, también, inferior a la de hace un año (-18%) y muy similar a la detectada en el primer trimestre del año en curso.

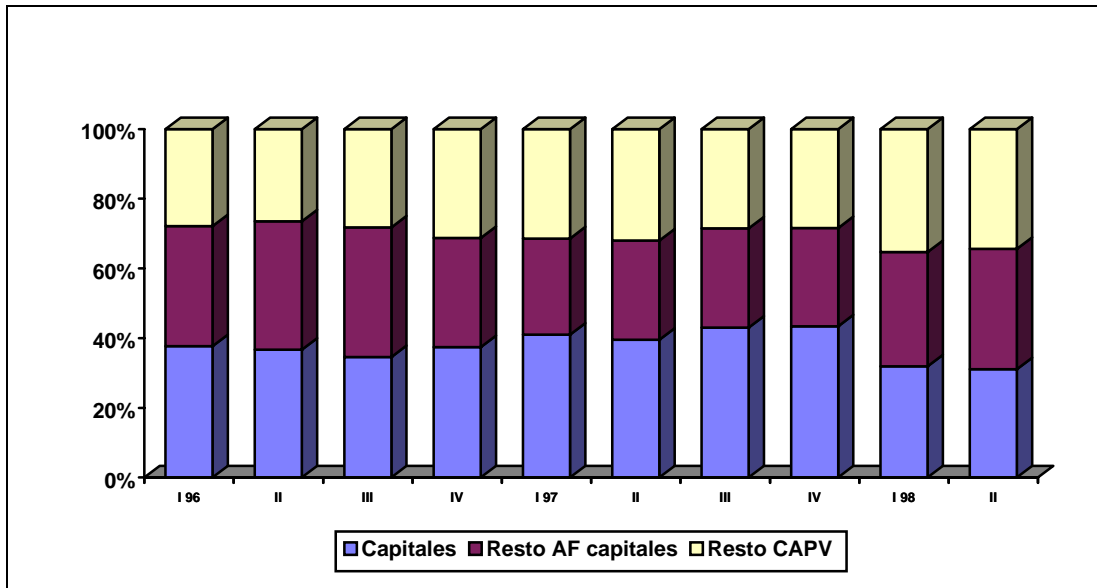
⁸ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas (“resto AF capital”) y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (“resto Territorio Histórico”).

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava.....	255	418	36,7
Gipuzkoa.....	1.093	238	20,6
Bizkaia.....	1.024	240	20,6
CAPV.....	2.372	256	22,1
Vitoria.....	183	446	38,2
Donostia.....	212	333	32,1
Bilbao.....	342	253	20,8
Total capitales.....	737	322	28,0
Resto AF. Vitoria.....	72	217	25,5
Resto AF. Donostia.....	307	245	20,0
Resto AF. Bilbao.....	441	232	19,7
Resto AF. Capitales.....	820	237	20,0
Resto Alava.....			
Resto Gipuzkoa.....	574	204	17,4
Resto Bizkaia.....	241	232	21,8
Total resto.....	815	213	18,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

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



b) Precios por metro cuadrado

- ❑ Comparativamente con los niveles observados hace un año, el precio medio por metro cuadrado útil experimenta un incremento del 12% en el conjunto de las capitales vascas, del 3% en el resto de municipios que componen las áreas funcionales capitalinas y del 10% en aquellos municipios situados fuera de dichas áreas.
- ❑ Ahora bien, tal como se ha apuntado en capítulos anteriores, la capital alavesa (con una oferta registrada, no obstante, muy reducida) se desmarca de manera abrumadora, sobrepasando casi en un 40% el precio medio global de las tres capitales cuando hace un año se situaba por debajo de dicho promedio. Donostia y Bilbao, en cambio, reflejan una estabilidad a la baja en sus precios, manteniéndose, eso sí, en niveles muy diferentes ya que mientras en la primera el promedio ronda las 330.000 ptas./m², en Bilbao se sitúa sobre las 250.000 ptas./ m².
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales el precio medio obtenido es de 237.000 ptas./m² resultando un ámbito mucho más homogéneo en precios que el de las capitales; en este caso los precios máximos se localizan en el conjunto de municipios que circundan la capital guipuzcoana y los mínimos en la zona de influencia de Vitoria pero la diferencia obtenida entre uno y otro promedio es de tan solo un 13%.
- ❑ Por último, el ámbito constituido por el agregado de municipios externos a las áreas capitalinas (resto de los Territorios) presenta un precio promedio de 213.000 ptas./m², un 10% más alto que el resultante en el segundo trimestre de 1997.

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

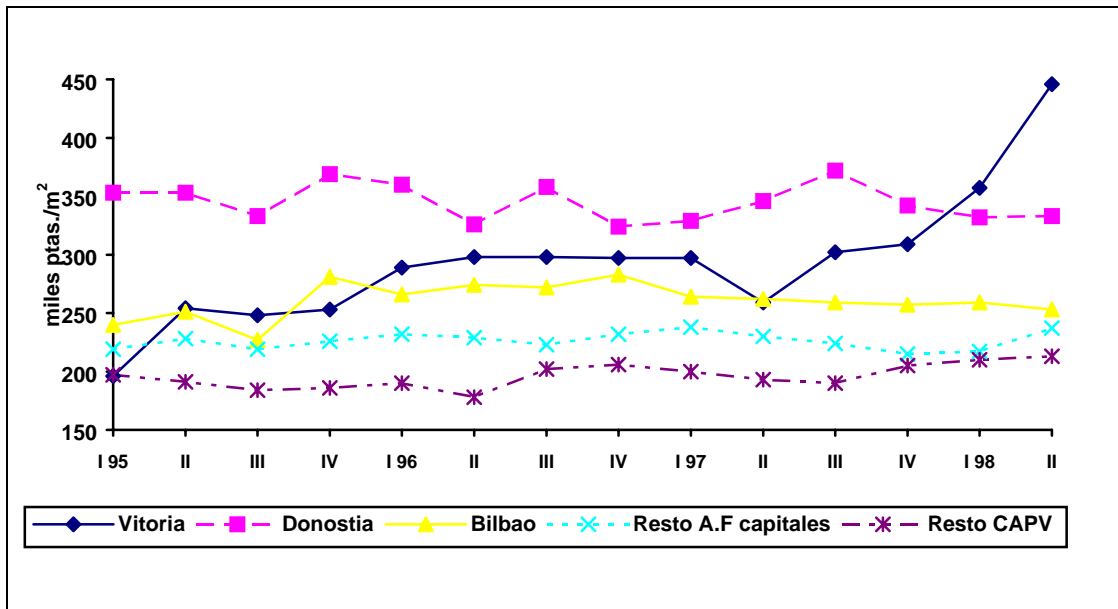
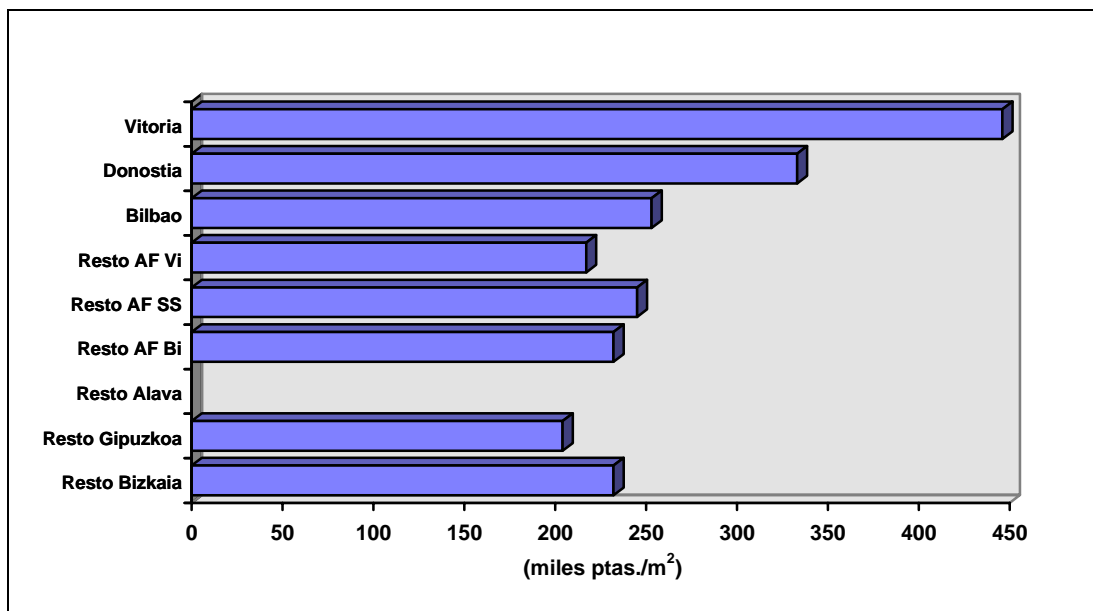


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- ❑ Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 28 millones de pesetas por vivienda pero oscila entre los 20,8 de Bilbao y los 38,2 de Vitoria, situándose Donostia en una posición intermedia pero mucho más cercana a la capital alavesa: 32 millones/vivienda.
- ❑ En cuanto al ámbito geográfico configurado por los municipios (no capitales) que integran las áreas funcionales capitalinas, el precio medio resultante es de 20 millones. Las distintas superficies medias de las viviendas ofertadas hace que el ranking de precios observado en términos de precio por metro cuadrado resulte alterado al atender al precio unitario de la vivienda; así, el máximo (25 millones/viv.) corresponde a los municipios que rodean a la capital alavesa cuando el precio/m² observado era el más bajo.
- ❑ El resto de municipios ajenos a las áreas funcionales de las capitales obtienen un precio medio de 18,8 millones por vivienda.

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- ❑ Las capitales vascas registran una acusada contracción en el volumen ofertado de viviendas usadas en venta respecto a la cifra obtenida en el segundo trimestre de 1997 (-35% frente a -29% obtenido para el conjunto de la CAPV). Respecto al trimestre pasado también la trayectoria es descendente (-5%).
- ❑ La reducción de este tipo de oferta, en comparación con el año precedente, es común a las tres capitales vascas y su orden de magnitud es bastante similar (tasas de variación entre -32% y -40%).

- En el resto de las áreas funcionales de las capitales también se observa una caída en la oferta de viviendas de segunda mano ofertadas a través de APIs (-21%); dicha reducción es, sin embargo, de particular envergadura en los municipios que configuran el área de Donostia.
- En el resto de los territorios (ajenos a las áreas de las capitales), la oferta de vivienda de segunda mano también se ve restringida respecto de II-97 (-31%).

Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m² útil (Miles ptas.)</i>	<i>PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)</i>
<i>Alava</i>	1.122	318	27,3
<i>Gipuzkoa</i>	1.314	296	32,5
<i>Bizkaia.....</i>	5.121	199	17,8
<i>CAPV.....</i>	7.557	233	21,6
<i>Vitoria</i>	1.094	320	27,6
<i>Donostia.....</i>	812	362	43,0
<i>Bilbao.....</i>	1.617	229	20,0
<i>Total capitales.....</i>	3.523	286	27,3
<i>Resto AF. Vitoria</i>	23	193	15,0
<i>Resto AF. Donostia.....</i>	240	221	18,5
<i>Resto AF. Bilbao.....</i>	3.340	185	16,9
<i>Resto AF. Capitales.....</i>	3.603	188	17,0
<i>Resto Alava</i>	7	137	10,8
<i>Resto Gipuzkoa</i>	266	172	14,2
<i>Resto Bizkaia.....</i>	158	191	15,5
<i>Total resto.....</i>	431	179	14,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

b) Precios por metro cuadrado

- Los precios de las viviendas usadas en oferta alcanzan en las capitales vascas una media de 286.000 ptas./m² de superficie útil, un 11% menos que los correspondientes a las viviendas nuevas.
- Contrariamente a lo observado en el mercado de vivienda nueva libre, los precios observados en Donostia son más elevados que los obtenidos en Vitoria; en términos absolutos,

la capital guipuzcoana alcanza una media de 362.000 ptas./m² útil, Vitoria de 320.000 ptas./m² útil y Bilbao de 229.000 ptas./m².

- ❑ Respecto a hace un año, los precios registran globalmente un aumento del 9% siendo las tasas de variación de las tres capitales bastante homogéneas: el mayor aumento corresponde a Vitoria (+12%), le sigue Bilbao (+8,5%) y, por último, Donostia (+7%).
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales se constata una reducción de los precios medios cifrada en un -5% y en el resto de los Territorios del -4%.

c) Precios por vivienda

- ❑ El precio promedio por vivienda usada se cifra en las capitales en los 27,3 millones de pesetas, media que se dispara en Donostia hasta los 43 millones de pesetas⁹. Vitoria y Bilbao presentan unos precios de 27,6 millones y 20 millones de pesetas respectivamente.
- ❑ En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 17 millones y de 14,6 millones en el resto de la CAPV.

⁹ Esta cifra tan alta se explica fundamentalmente por una oferta sustancial de pisos grandes (más de 120 m²) en la zona centro de la capital guipuzcoana donde el precio/m² supera las 460.000 pesetas.

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

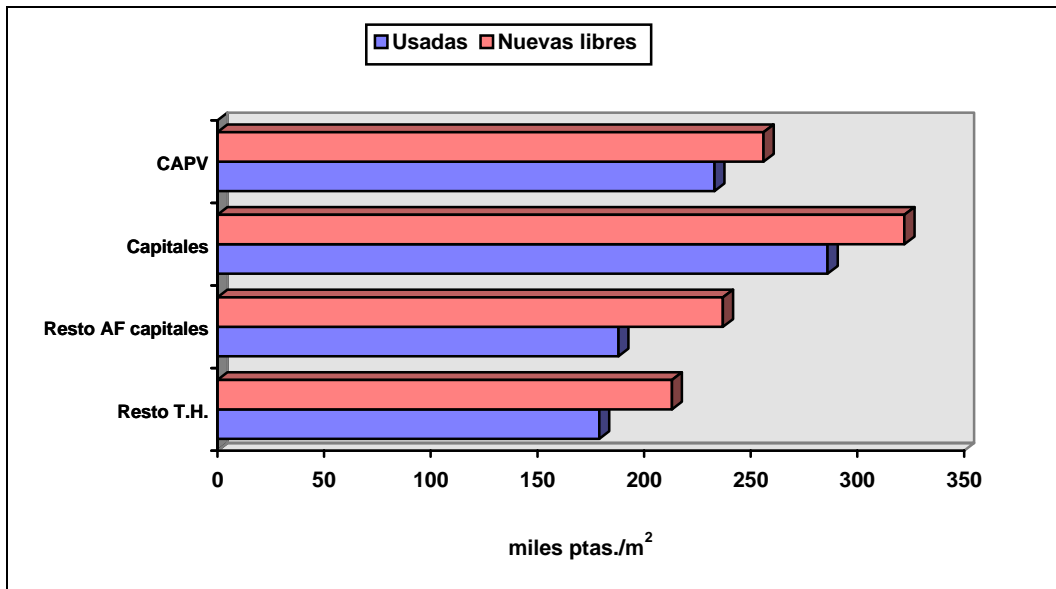


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

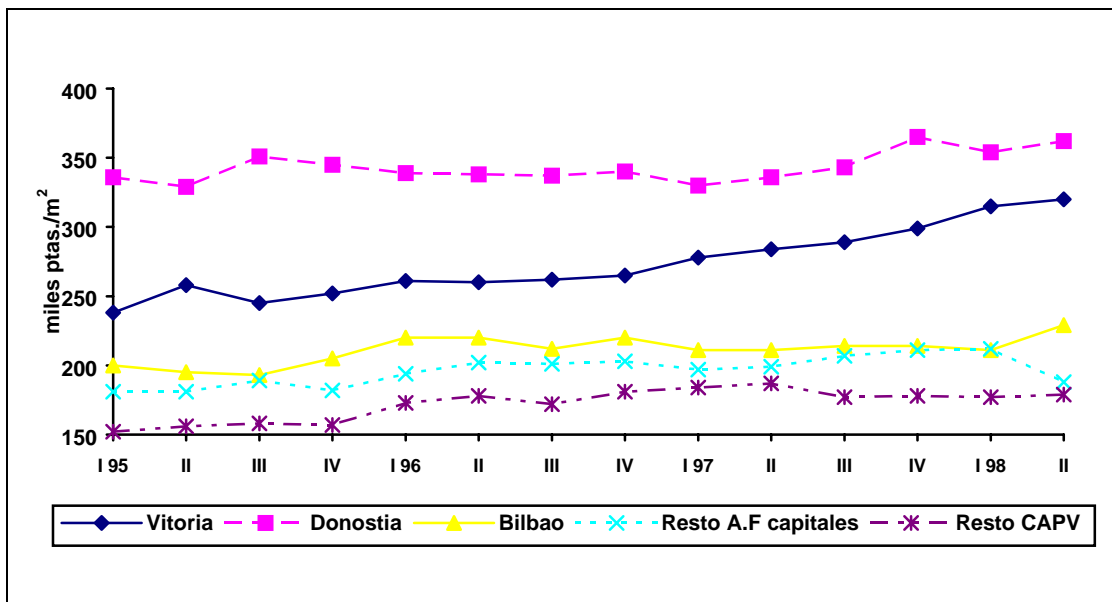
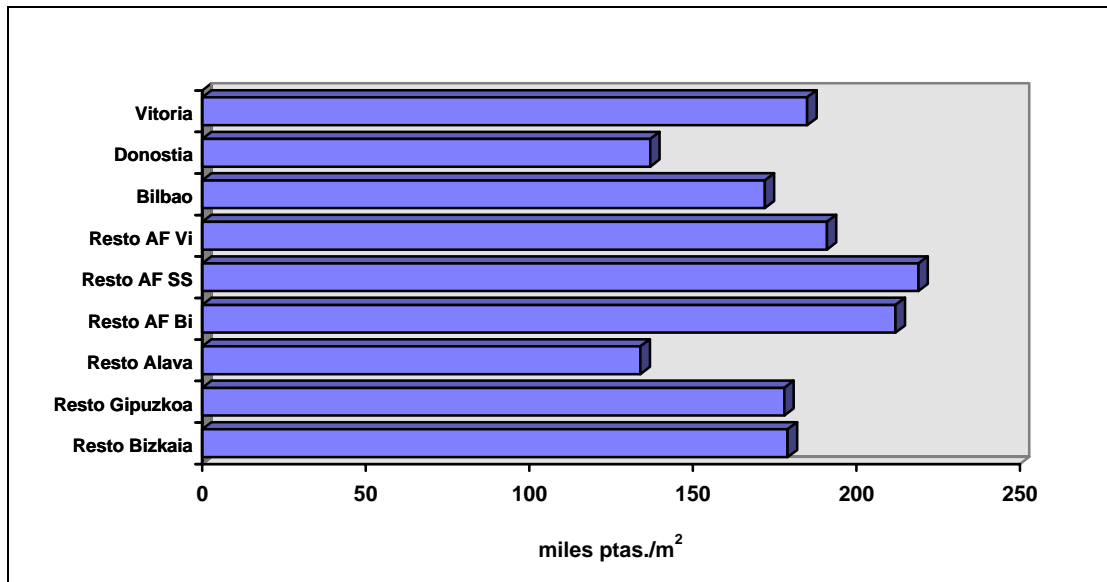


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- Las capitales siguen aglutinando un porcentaje muy importante de las viviendas libres captadas en oferta de alquiler a través de los APIs (concretamente un 48%). Sin embargo, el aspecto más destacable es que, en relación al año precedente, se constata un muy acusado incremento, en términos absolutos y relativos, de la oferta situada en municipios que no siendo capitales configuran las áreas capitalinas, concretamente en el caso de Bilbao (la cifra actual es casi dos veces superior a la del II-97).

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

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>RENTA/MES (Miles ptas.)</i>
<i>Alava</i>	303	100
<i>Gipuzkoa</i>	325	85
<i>Bizkaia</i>	885	84
<i>CAPV</i>	1.513	88
<i>Vitoria</i>	303	100
<i>Donostia</i>	171	109
<i>Bilbao</i>	251	92
<i>Total capitales</i>	725	99
<i>Resto AF. Vitoria</i>		
<i>Resto AF. Donostia</i>	88	61
<i>Resto AF. Bilbao</i>	614	81
<i>Resto AF. Capitales</i>	702	79
<i>Resto Alava</i>		
<i>Resto Gipuzkoa</i>	66	56
<i>Resto Bizkaia</i>	20	74
<i>Total resto</i>	86	61

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

b) Rentas mensuales

- Las rentas mensuales se cifran en una media de 99.000 ptas. para el conjunto de las tres capitales vascas, 79.000 ptas. para el resto de sus áreas funcionales y en 61.000 ptas. para el resto de los territorios. Es este último ámbito el que registra la mayor variación al alza de los alquileres (+13%) mientras que en los otros la estabilidad es la característica dominante.

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 conjunto de la CAPV en el segundo trimestre de 1998 se cifra en unas 8.039 plazas (sólo el 8% de ellas en alquiler), lo que significa un mantenimiento de la tendencia a la disminución del volumen ofertado ya señalada en trimestres anteriores (-22% respecto a II-97), fenómeno compartido por los tres territorios históricos.
- ❑ Los **precios de venta** de los garajes se mantienen en promedio en torno a 1,8 millones de pesetas lo que supone un nivel similar al observado hace un año. A nivel territorial, resulta que Alava y Bizkaia presentan, esta vez, precios medios muy próximos (en torno a 1,7 millones de ptas.). Este acercamiento de los precios en ambos ámbitos se ha producido gracias a una reducción sustancial de precios en Alava y un ligero aumento en los de Bizkaia. Gipuzkoa, por su parte, sigue aventajando a los otros dos territorios (+12%).
- ❑ La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 10.000 pesetas (9.000 en el segundo trimestre de 1997).

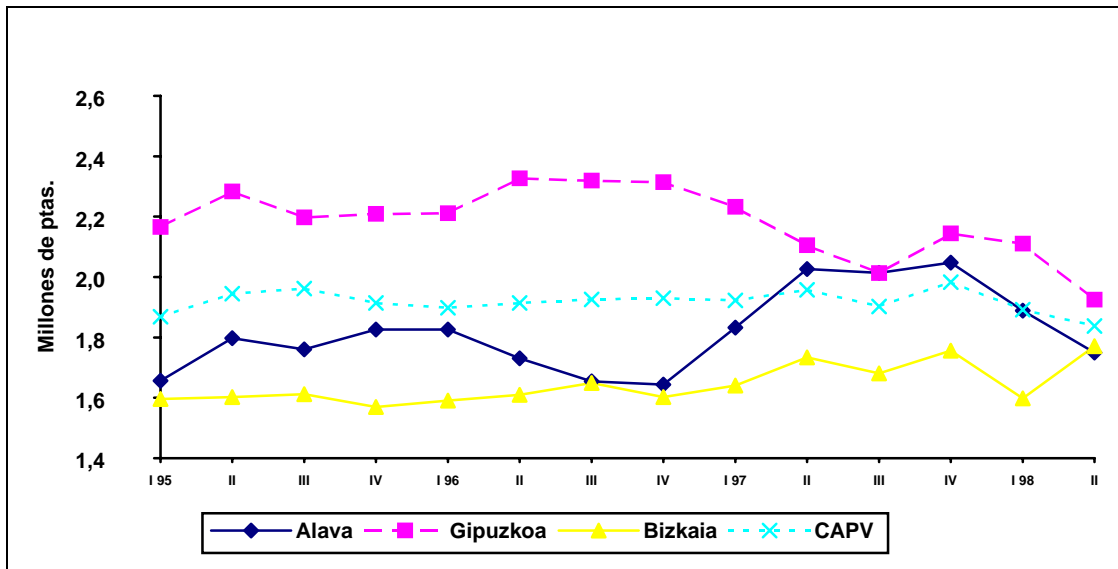
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±%*		Miles ptas.	±%*
Alava	1.624	1.750	-13,6	293	8	0,0
Gipuzkoa	3.423	1.925	-8,6	137	12	-7,7
Bizkaia.....	2.373	1.771	2,1	189	10	11,1
CAPV.....	7.420	1.838	-6,1	619	10	11,1

(*): 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 1998.

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



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a unas 9.890 unidades para el conjunto de la CAPV (el 63% en venta); ello supone un aumento del 22% respecto de la cifra obtenida en el segundo trimestre de 1997. Los tres territorios experimentan un aumento en el volumen ofertado tanto en venta como en alquiler, destacando particularmente Alava y Gipuzkoa (tasas de variación respecto a hace un año del 29% y 33% respectivamente).
- Los **precios de venta** de los locales alcanzan una media de 223.000 ptas./m², un 5% más que la cifra del segundo trimestre de 1997. Las medias territoriales resultan más homogéneas que hace un año en virtud de una disminución de precios en Gipuzkoa, donde se alcanzaba el máximo, y un aumento notable de los de Bizkaia donde se localizaban (y se siguen localizando) los valores más reducidos.

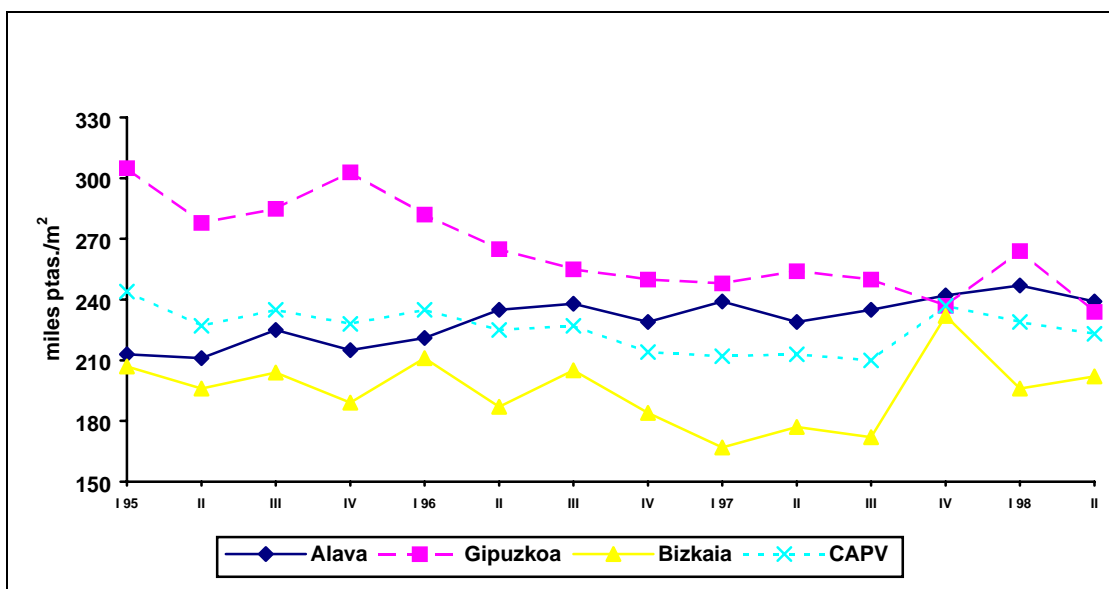
- Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 134.000 ptas./mes con niveles muy dispares a nivel territorial. Aunque a nivel agregado se obtiene una reducción inferior al 2% respecto del mismo trimestre del año precedente, el comportamiento por ámbitos geográficos resulta muy divergente: mientras que en Alava los alquileres medios experimentan un aumento del 11%, en Bizkaia se reducen muy sustancialmente (-21%).

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

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m ²		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±%*		Miles ptas.	±%*
Alava	2.155	239	4,4	1.510	157	10,6
Gipuzkoa	1.537	234	-7,9	669	185	-0,5
Bizkaia.....	2.493	202	14,1	1.523	90	-21,1
CAPV.....	6.185	223	4,7	3.702	134	-1,5

(*): 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 1998.

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



Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

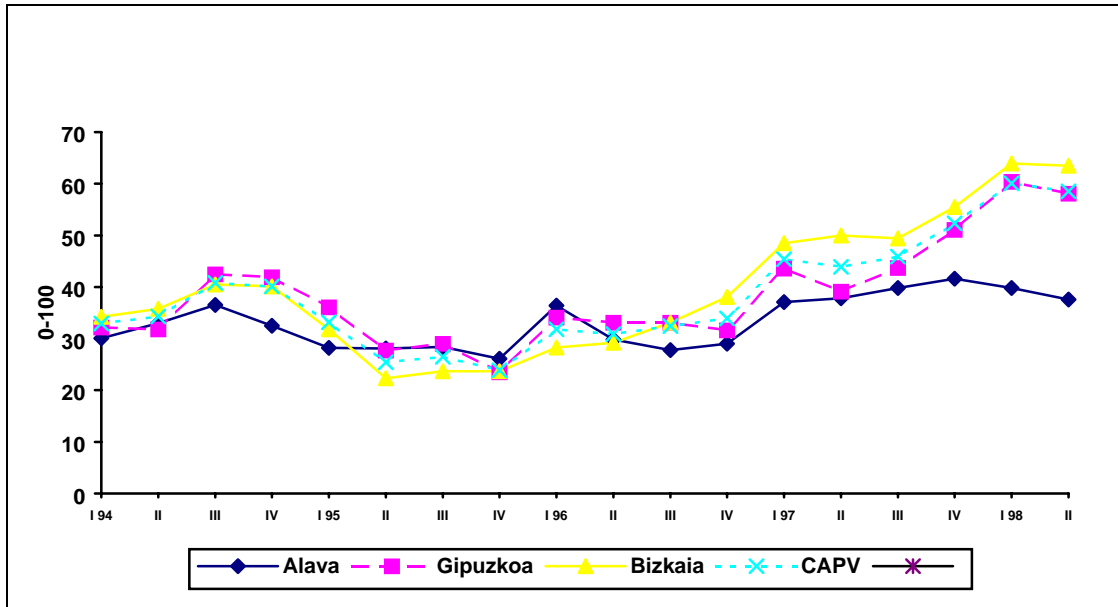
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ❑ La opinión subjetiva de los operadores inmobiliarios sobre el dinamismo de este mercado se mantiene en la misma línea de lo observado en el trimestre pasado, si bien resulta claramente más positiva que hace un año. El índice medio, que resume de manera sintética las respuestas expresadas por los promotores y APIs consultados, alcanza casi un 60% (sobre el 100% que supondría *máximo dinamismo*), lo que supone 15 puntos porcentuales más que el obtenido en el segundo trimestre de 1997, confirmación de la percepción de un mejor comportamiento de las ventas a lo largo de 1998 y en comparación al año precedente..
- ❑ Atendiendo de manera diferenciada a promotores (vivienda nueva) y APIs (vivienda usada fundamentalmente) no se observan posicionamientos significativamente distintos aunque se constata un cierto mayor optimismo entre los primeros (índices respectivos del 62% y 55%); no obstante, en términos evolutivos, la mejora respecto del año pasado es mayor entre los agentes de la propiedad inmobiliaria.
- ❑ Por Territorios y al igual que en los últimos trimestres, la mayor “euforia” se da en Bizkaia y, concretamente, entre los promotores. En el extremo opuesto, Alava son los APIs de Alava quienes se desmarcan de la impresión generalizada de mejora al considerar que el mercado se encuentra más bien deprimido.

Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico



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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
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
1997	<i>Media anual</i>	50,0	40,2	48,9	54,1
1997	II	48,5	38,1	45,7	54,7
	III	47,5	35,9	47,8	50,5
	IV	56,3	47,9	56,0	58,7
1998	I	62,4	40,0	62,0	67,3
	II	62,1	52,3	60,3	66,9
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
1997	<i>Media anual</i>	43,8	38,0	39,9	48,1
1997	II	39,2	37,5	32,4	45,2
	III	44,4	43,8	39,7	48,4
	IV	48,2	35,4	46,1	52,4
1998	I	57,8	39,6	58,8	60,5
	II	54,8	22,9	55,9	60,1
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
1997	<i>Media anual</i>	46,9	39,1	44,4	51,1
	II	43,9	37,8	39,1	50,0
	III	45,9	39,8	43,7	49,4
	IV	52,3	41,6	51,1	55,5
1998	I	60,1	39,8	60,4	63,9
	II	58,5	37,6	58,1	63,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- De la consulta a los operadores inmobiliarios sobre la evolución de las ventas respecto del trimestre pasado se desprende una valoración más positiva entre los promotores que entre los APIs: los índices medios respectivos alcanzan un 61% y un 51%.

- Comparando con los resultados de hace un año, los promotores obtienen una puntuación algo mejor mientras que los APIs se sitúan prácticamente al mismo nivel. Respecto al trimestre pasado, ambos colectivos muestran un ligero empeoramiento en sus valoraciones.
- Por Territorios, los promotores de Gipuzkoa realizan la valoración más positiva de la evolución de sus ventas (índice: 66%) seguidos, muy de cerca, por los promotores alaveses (índice: 63%); estos últimos presentan el máximo de toda la serie y detentan la mejoría más acusada en relación al pasado año (el índice se incrementa en más de 20 puntos porcentuales). Cabe resaltar, también, que es en Alava donde la valoración correspondiente a los promotores más aventaja a la de los APIs (17 puntos porcentuales de diferencia entre uno y otro colectivo).

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
1997	<i>Media anual</i>	55,4	52,6	56,9	54,2
1997	<i>II</i>	55,1	41,2	56,2	57,4
	<i>III</i>	42,6	60,7	50,0	29,6
	<i>IV</i>	62,9	50,0	62,8	65,6
1998	<i>I</i>	65,4	57,1	65,0	67,0
	<i>II</i>	61,0	62,5	65,6	55,3
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
1997	<i>Media anual</i>	49,5	51,0	49,8	49,0
	<i>II</i>	50,8	50,0	51,0	50,8
	<i>III</i>	37,2	45,8	40,2	33,1
	<i>IV</i>	54,4	62,5	48,0	58,1
1998	<i>I</i>	57,2	45,8	65,7	52,4
	<i>II</i>	51,2	45,8	54,9	49,2

(*): 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 1998.

- En clara correspondencia con la expresión captada de mejora en las ventas por parte de los promotores alaveses, el ratio de ventas mensuales en este colectivo obtiene también un

máximo (desde que se inició la presente serie estadística). El que en este Territorio, el grueso de las promociones que integran la muestra hayan sido recientemente iniciadas (y/o puestas en oferta) puede estar contribuyendo también a esta aceleración de las ventas; en efecto, la colocación de las viviendas a lo largo del periodo de construcción de las mismas sigue, a menudo, una trayectoria en forma de “U”, lo que significa que al principio y al final el ritmo de ventas es muy elevado.

- ❑ En términos globales y según lo manifestado por los promotores, el número medio de viviendas vendidas por mes es casi de 6 unidades; la mejora respecto del pasado año es común a los tres Territorios (aunque, como se ha señalado, especialmente fuerte en el caso de Alava).
- ❑ En cuanto a los APIs y en referencia sobre todo a la vivienda usada, se observa también una mejoría, respecto del año pasado, con un apreciable acortamiento en los plazos de venta (de 3,1 meses por vivienda a 2,3 meses), con la excepción de Alava donde este indicador experimenta un cierto aumento.

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
1997	<i>Media anual</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1997	<i>II</i>	2,4	1,2	3,2	1,9
	<i>III</i>	2,3	5,4	2,5	1,2
	<i>IV</i>	2,2	1,3	2,0	2,7
1998	<i>I</i>	4,3	3,9	3,2	5,7
	<i>II</i>	5,8	18,6	4,7	4,5
AGENTES INMOBILIARIOS					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	<i>Media anual</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1997	<i>II</i>	3,1	1,5	2,9	3,6
	<i>III</i>	3,0	1,4	3,2	3,3
	<i>IV</i>	2,5	1,5	2,5	2,8
1998	<i>I</i>	2,3	1,0	2,4	2,4
	<i>II</i>	2,3	2,3	2,1	2,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ❑ El factor positivo considerado más determinante en la evolución del mercado inmobiliario sigue siendo el relativo al abaratamiento de los créditos, fórmula mayoritariamente utilizada a la hora de adquirir una vivienda.
- ❑ A la situación económica se le otorga un impacto mucho más limitado pero positivo y creciente en la dinamización del mercado inmobiliario; en efecto, según las opiniones recabadas, este aspecto sigue “soplando” a favor de dicho mercado, constatándose un incremento en el valor del correspondiente índice medio de influencia (positiva) de más de 20 puntos porcentuales en relación al pasado trimestre.

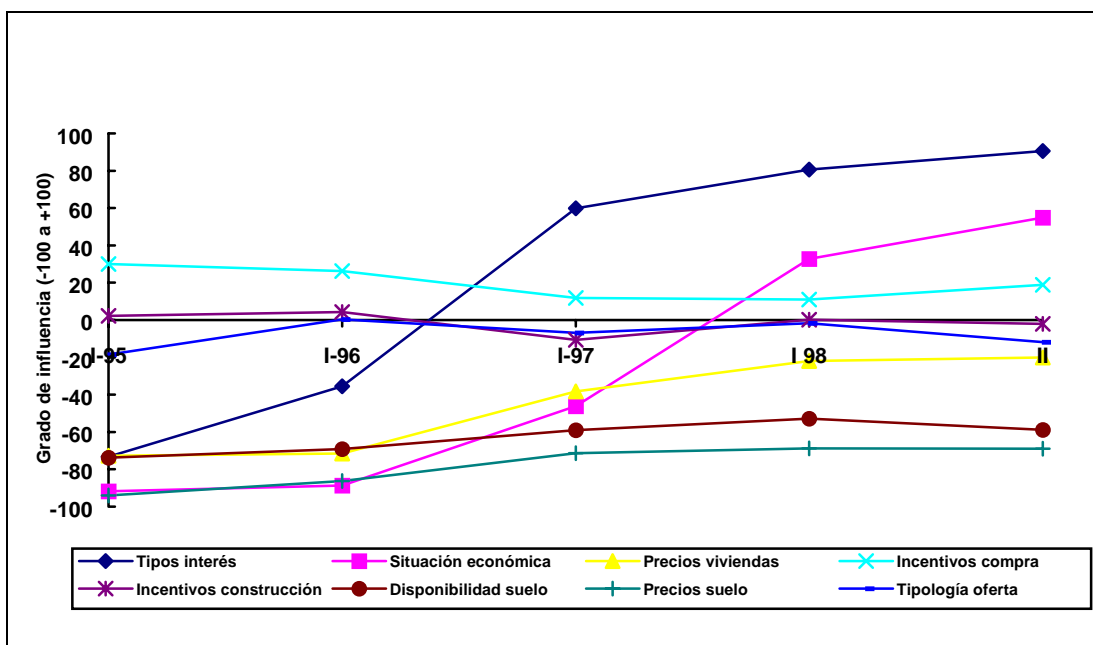
- El suelo (precios y disponibilidad) y, a distancia los precios de las viviendas, siguen constituyendo los elementos que restringen, por excelencia, la expansión del mercado inmobiliario.

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

	1998-I	1998-II
Coste hipotecario	80,6	90,5
Situación económica	32,8	54,9
Precios de las viviendas	-22,0	-20,0
Ayuda a incentivos a la compra.....	11,0	18,9
Ayuda a incentivos a la construcción	0,2	-2,0
Disponibilidad de suelo.....	-52,8	-58,9
Precios de suelo	-68,7	-69,0
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-1,8	-11,8

(*): 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 1998.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- Las previsiones de ventas para el próximo trimestre son en todos los Territorios, tanto entre los promotores como entre los APIs, más optimistas que las obtenidas en el mismo trimestre del año precedente. Sin embargo, en comparación con el trimestre pasado, y tal como cabía esperar en base a la conocida influencia del periodo estival, dichas previsiones se contraen, especialmente entre los agentes de la propiedad inmobiliaria.
- Son los promotores guipuzcoanos los que manifiestan las mejores expectativas (índice: 70%) y, también, la evolución más positiva respecto al resultado de II-97. Aunque bastante más moderados que los promotores, son también los APIs de este Territorio los que expresan las mejores previsiones.

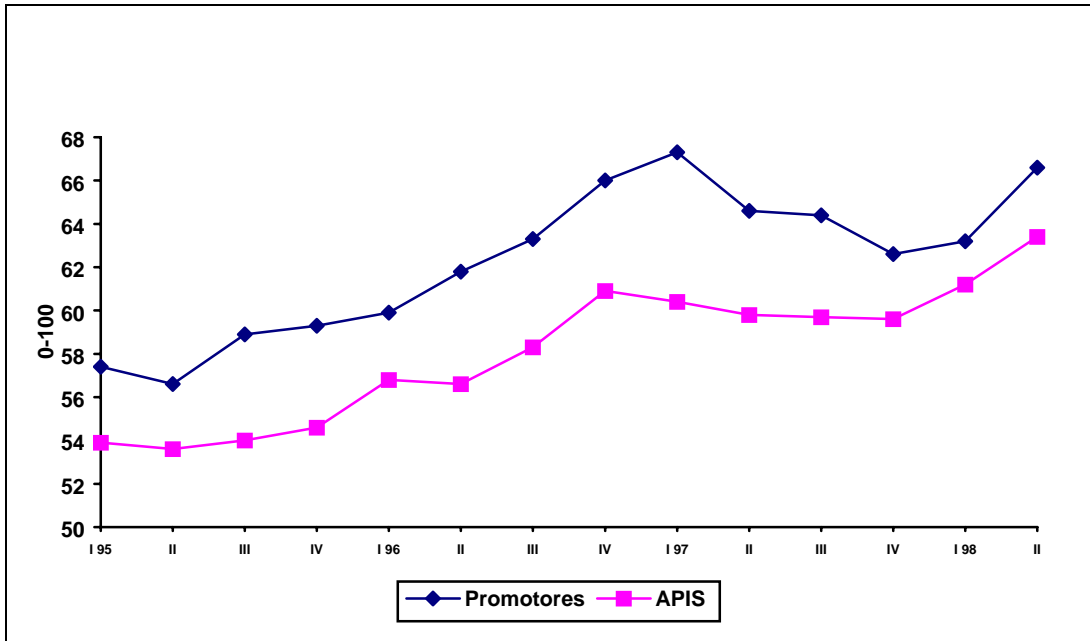
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	<i>Media anual</i>	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	<i>Media anual</i>	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	<i>Media anual</i>	62,6	56,2	61,9	64,8
1997	<i>II</i>	46,8	47,1	53,4	39,7
	<i>III</i>	73,5	71,4	70,2	77,6
	<i>IV</i>	62,4	45,0	56,4	71,9
1998	<i>I</i>	70,2	64,3	78,0	62,8
	<i>II</i>	60,4	56,3	70,0	50,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	<i>Media anual</i>	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	<i>Media anual</i>	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	<i>Media anual</i>	59,6	53,1	59,6	60,9
1997	<i>II</i>	36,8	37,5	48,0	27,4
	<i>III</i>	74,0	54,2	68,6	82,3
	<i>IV</i>	62,0	58,3	60,8	63,7
1998	<i>I</i>	72,0	41,7	72,5	77,4
	<i>II</i>	45,6	45,8	56,9	36,3

(*): 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 1998.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4)



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ❑ La tendencia hacia el aumento de los precios a seis meses vista sigue predominando en las opiniones sobre las perspectivas de evolución de los mismos. Son los APIs quienes se posicionan en este sentido con más contundencia (72% frente a 63% en los promotores) y, particularmente, los que desarrollan su actividad en Alava (83%). En el extremo opuesto, los promotores guipuzcoanos ofrecen el menor consenso en este sentido (59%).
- ❑ A un año vista, el aspecto más destacado, es el notable reforzamiento de las perspectivas de aumento de precios expresado por los promotores alaveses (índice: 88% frente al 68% de media).

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

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	<i>Media anual</i>	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	<i>Media anual</i>	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	<i>Media anual</i>	58,9	65,7	53,4	62,8
1997	<i>II</i>	58,9	79,4	52,7	60,3
	<i>III</i>	60,4	64,3	51,9	68,4
	<i>IV</i>	59,0	55,0	57,4	61,5
1998	<i>I</i>	65,4	71,4	62,0	68,1
	<i>II</i>	63,2	68,8	58,9	67,1
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	<i>Media anual</i>	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	<i>Media anual</i>	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	<i>Media anual</i>	60,3	70,8	54,9	62,7
1997	<i>II</i>	56,8	75,0	49,0	59,7
	<i>III</i>	58,4	62,5	53,9	61,3
	<i>IV</i>	69,2	75,0	69,6	67,7
1998	<i>I</i>	76,0	87,5	72,5	76,6
	<i>II</i>	71,6	83,3	65,7	74,2

(*): 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 1998.

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

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
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
1997	<i>Media anual</i>	69,2	76,9	60,7	76,0
1997	<i>II</i>	69,0	73,5	60,3	77,2
	<i>III</i>	70,9	78,6	59,6	80,6
	<i>IV</i>	69,5	75,0	64,9	72,9
1998	<i>I</i>	73,1	92,9	63,0	80,9
	<i>II</i>	68,1	87,5	58,9	75,0
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>Media anual</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1997	<i>II</i>	63,6	70,8	54,9	69,4
	<i>III</i>	69,2	66,7	60,8	76,6
	<i>IV</i>	69,5	75,0	64,9	72,9
1998	<i>I</i>	77,6	91,7	72,5	79,0
	<i>II</i>	78,8	83,3	72,5	83,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- Un 27% de los promotores encuestados prevén poner en oferta nuevas promociones de viviendas en régimen libre en el próximo trimestre, frente al 17% obtenido hace un año. Por Territorios, la situación es bastante equilibrada al oscilar dicho porcentaje entre un 24% (Gipuzkoa) y un 30% (Bizkaia)
- El número de viviendas nuevas libres que los promotores prevén poner en el mercado asciende a 496 unidades (459 hace un año) mientras que la cifra correspondiente al régimen protegido asciende a 1.417 (1608 hace un año).

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
1997	<i>Media anual</i>	16,7	18,2	15,5	18,1
1997	<i>II</i>	16,9	23,8	15,8	15,9
	<i>III</i>	14,5	18,8	14,0	13,7
	<i>IV</i>	17,2	20,0	12,8	23,0
1998	<i>I</i>	26,1	40,0	30,8	18,4
	<i>II</i>	26,8	27,3	23,9	30,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1998.

Anexo 1

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

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	22	221	18,2
<i>Beasain-Zumárraga</i>	193	184	16,0
<i>Bilbao Metropolitano</i>	783	242	20,3
<i>Donostia-San Sebastián</i>	519	277	24,3
<i>Durango</i>	77	224	18,8
<i>Eibar</i>	61	198	15,5
<i>Gernika-Markina</i>	126	249	23,2
<i>Igorre</i>	9	170	28,0
<i>Laguardia</i>			
<i>Llodio</i>			
<i>Arrasate-Bergara</i>	36	164	14,4
<i>Mungia</i>	7	118	29,5
<i>Tolosa</i>	118	209	17,8
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	255	418	36,7
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	166	237	20,3
TOTAL	2.372	256	22,1

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1998.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	10	95	9,0
<i>Beasain-Zumárraga</i>	97	145	11,1
<i>Bilbao Metropolitano</i>	4.957	200	17,9
<i>Donostia-San Sebastián</i>	1.052	328	37,2
<i>Durango</i>	57	197	14,4
<i>Eibar</i>	29	130	12,2
<i>Gernika-Markina</i>	10	171	12,6
<i>Igorre</i>	11	150	11,1
<i>Laguardia</i>	3	144	11,0
<i>Llodio</i>	4	127	10,4
<i>Arrasate-Bergara</i>	11	180	14,4
<i>Mungia</i>	70	209	18,3
<i>Tolosa</i>	41	154	12,7
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	1.117	318	27,4
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	88	222	18,8
TOTAL	7.557	233	21,6

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1998.

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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (miles ptas.)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	1	30
<i>Beasain-Zumárraga</i>	23	52
<i>Bilbao Metropolitano</i>	865	84
<i>Donostia-San Sebastián</i>	259	92
<i>Durango</i>	7	61
<i>Eibar</i>	4	56
<i>Gernika-Markina</i>	0	-
<i>Igorre</i>	1	70
<i>Laguardia</i>	-	-
<i>Llodio</i>	-	-
<i>Arrasate-Bergara</i>	3	70
<i>Mungia</i>	11	87
<i>Tolosa</i>	12	54
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	303	100
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	24	60
TOTAL	1.513	88

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1998.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (*) (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (Millones ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>			
1. Casco Viejo	-	-	-
2. Ensanche	57	464	45,3
3. Lovaina	-	-	-
4. Zaramaga	-	-	-
5. Lakua	126	437	34,7
6. Ali-Gobeo	-	-	-
TOTAL	183	446	38,2
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	-	-	-
2. Centro	-	-	-
3. Amara	-	-	-
4. Antiguo	189	333	32,1
5. Gros	10	-	-
6. Otras	13	-	-
TOTAL	212	333	32,1
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	77	279	23,2
2. Uribarra	-	-	-
3. Otxarkoaga	-	-	-
4. Bolueta	8	200	14,9
5. Casco Viejo	66	216	15,4
6. Abando	16	399	41,9
7. Rekalde	93	253	20,8
8. Basurto	82	236	19,4
TOTAL	342	253	20,8

(*) Viviendas de promoción libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1998.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (*) (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (Millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	92	258	17,6
2. Ensanche	240	367	40,7
3. Lovaina	271	323	26,7
4. Zaramaga	267	308	24,1
5. Lakua	121	339	26,1
6. Ali-Gobeo	103	278	20,9
TOTAL	1.094	320	27,6
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	25	260	26,8
2. Centro	251	455	57,3
3. Amara	102	316	34,0
4. Antiguo	213	360	48,0
5. Gros	147	314	32,1
6. Otras	74	230	20,3
TOTAL	812	362	43,0
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	148	227	20,8
2. Uribarri	135	172	15,0
3. Otxarkoaga	69	230	20,7
4. Bolueta	435	264	17,6
5. Casco Viejo	179	149	12,5
6. Abando	463	263	27,7
7. Rekalde	70	184	14,2
8. Basurto	118	184	17,0
TOTAL	1.617	229	20,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1998.

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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES(*) (miles ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>		
1. Casco Viejo	6	65
2. Ensanche	113	117
3. Lovaina	110	92
4. Zaramaga	49	95
5. Lakua	13	84
6. Ali-Gobeo	12	84
TOTAL	303	100
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>		
1. Parte Vieja	6	101
2. Centro	54	117
3. Amara	34	99
4. Antiguo	39	125
5. Gros	30	94
6. Otras	8	78
TOTAL	171	109
<i>BILBAO</i>		
1. Deusto - S. Ignacio	29	79
2. Uribarri	14	59
3. Otxarkoaga	4	63
4. Bolueta	40	69
5. Casco Viejo	17	68
6. Abando	135	110
7. Rekalde	7	64
8. Basurto	5	78
TOTAL	251	92

(*) Viviendas de régimen libre

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1998.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV, (Millones ptas.)
1. Irún	164	235	19,8
2. Rentería	57	227	20,9
3. Barakaldo	42	213	15,2
4. Basauri	-	-	-
5. Getxo	12	222	19,2
6. Portugalete	13	272	16,5
7. Santurtzi	-	-	-
TOTAL	288	231	19,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1998.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
1. Irún	67	213	16,3
2. Rentería	44	215	16,5
3. Barakaldo	607	174	12,4
4. Basauri	148	172	11,5
5. Getxo	875	243	25,0
6. Portugalete	470	151	14,4
7. Santurtzi	290	149	14,2
TOTAL	2.501	193	17,5

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1998.

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

<i>MUNICIPIOS</i>	<i>VIVIENDAS</i>	<i>RENTA/MES (*) (Miles ptas.)</i>
1. Irún	5	82
2. Rentería	4	50
3. Barakaldo	39	60
4. Basauri	30	50
5. Getxo	328	95
6. Portugalete	35	49
7. Santurtzi	22	53
TOTAL	463	83

(*) *Viviendas de régimen libre,*

Fuente: *Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1998,*

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION	3
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS.....	8
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS.....	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	15
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA	15
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta	15
3.1.2. Evolución de las ventas	17
3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta	20
3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios	24
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	29
3.2.1. Cuantificación y características.....	29
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta	30
4. VIVIENDAS EN ALQUILER	35
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS...	39
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA	39
5.2. VIVIENDAS USADAS.....	43
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....	54
7.1. DINAMICA ACTUAL.....	54
7.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	54
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización.....	56
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	59

7.2. PERSPECTIVAS.....	61
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas.....	61
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	63
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones	65
ANEXO 1: Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios	64

INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	3
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre.....	6
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	9
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV* ..	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda en oferta en la CAPV	13
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	16
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**	18
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*..	19
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	21
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta.....	22
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	25
Cuadro 3.7. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	28
Cuadro 3.8. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	28
Cuadro 3.9. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	30
Cuadro 3.10. Características de las viviendas usadas en venta.....	30
Cuadro 3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios.....	32
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos...	36
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas.....	37
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	40
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.....	48
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	56
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs.....	57
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	59
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	60
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs.....	62
Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.	64
Cuadro 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs	65
Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre.....	66

INDICE DE GRAFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	9
Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipos	11
Gráfico 2.3. Precios por m ² útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda	12
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre.....	17
Gráfico 3.2. Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta.....	20
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta	23
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1 ^a vez en el trimestre	23
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	25
Gráfico 3.6. Precio por m ² del total de viviendas nuevas libres y precios por m ² de las captadas por primera vez en este trimestre.....	26
Gráfico 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características...	27
Gráfico 3.8. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio.....	29
Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	31
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	33
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler por Territorio Histórico.....	36
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos	40
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	42
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico.....	42
Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico.....	46
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico.....	46
Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico.....	47
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 Territorio Histórico	55
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	60
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4).....	63