

OFERTA INMOBILIARIA

2º Trimestre 1999

Informe

Agosto 1999

Capítulo 1

INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 1999 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- ρ La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó, en esta ocasión, un total de 122 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados es de 125. El cuadro 1.1. recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.
- ρ La encuesta 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.

Cuadro 1.1 **Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas**

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	25	12
<i>Gipuzkoa</i>	44	51
<i>Bizkaia</i>	53	62
<i>CAPV</i>	122	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

- ρ 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.

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

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

- ρ 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.
- ρ 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).
- ρ El capítulo 3 se centra en la vivienda en venta, ocupándose en primer término de las de nueva construcción y atendiendo tanto a los cambios en las características de las promociones como en 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.
- ρ El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler.
- ρ El capítulo 5 detalla la oferta y precios de las viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las respectivas capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial).
- ρ El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales a nivel de Territorios Históricos.
- ρ 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.
- ρ 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.

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

	1998	1999	
	2º trimestre	1º trimestre	2º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• Nº viviendas en venta. Total CAPV.....	2.372	2.709	2.925
• Nº viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. - CAPV	1.119	1.780	1.426
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV	198	226	238
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV.....	256	233	250
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV..	275	225	255
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	446	295	283
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	333	317	477
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao	322	241	303
<i>Nº promociones con oferta:</i>			
Total.....	132	135	143
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	41	56	58
2. VIVIENDA USADA			
• Nº viviendas en venta	7.557	4.753	4.781
• Precio/m ² s.u.*-CAPV	233	277	302
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	320	359	397
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	362	439	486
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao	229	234	273
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• Nº viviendas	1.513	1.141	1.031
• Renta/mes*-CAPV.....	88	91	91
• Renta/mes*-Vitoria	100	107	106
• Renta/mes*-Donostia	109	110	115
• Renta/mes*-Bilbao	92	83	82
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	58,5	63,0	60,6
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	53,0	61,4	48,0
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	67,4	76,5	71,4
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	496	792	935

(*): 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 CAP. 2º trimestre 1999.

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS

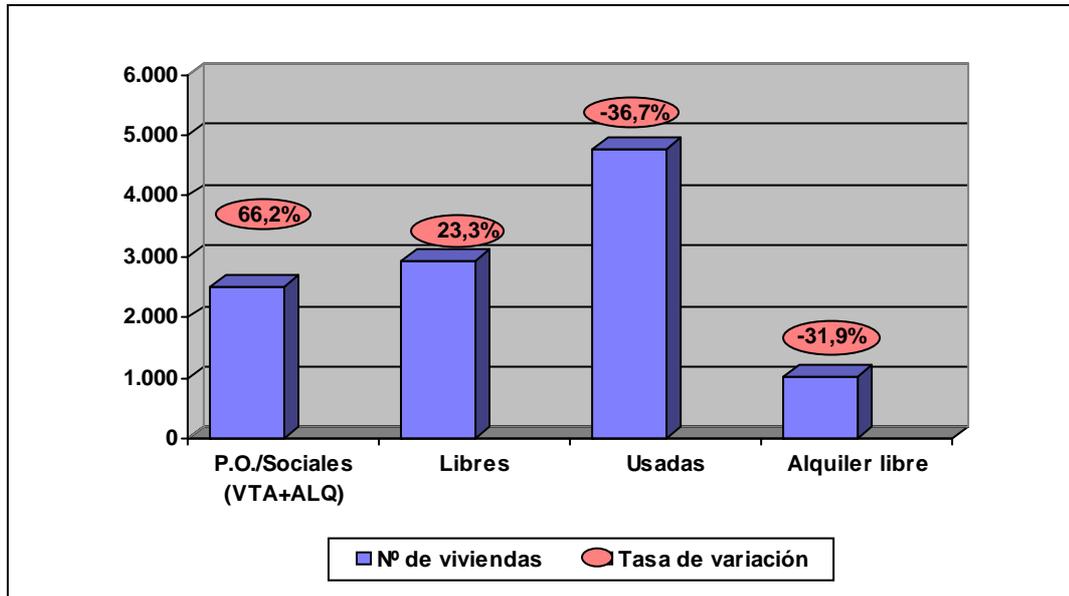
- ρ El número total de **viviendas en oferta** captadas en la encuesta efectuada en el segundo trimestre de 1999 asciende a 11.247 unidades.
- ρ Las **viviendas en venta** representan el 89% de la oferta y su cifra absoluta asciende a 10.049 unidades; las viviendas nuevas suponen el 52% (5.268) y las usadas el 48% (4.781), siendo, en consecuencia, la segunda vez (junto al pasado trimestre) desde el inicio de la presente serie estadística en que la oferta de vivienda nueva supera a la de la usada.
- ρ La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año refleja una contracción del 13% en el total de viviendas ofertadas, fruto, en realidad, de la drástica caída experimentada en el segmento de vivienda de segunda mano (-37%) que es, sin embargo, compensada, en buena medida, por el aumento de la oferta de vivienda nueva (+37%).
- ρ Dentro del mercado de vivienda nueva en venta, tanto la oferta libre como la correspondiente al régimen protegido participan de un incremento muy significativo respecto de las cifras obtenidas hace ahora un año, siendo de particular magnitud el observado en la modalidad protegida (+60% frente al +23% de aumento en las viviendas libres).
- ρ En cuanto a las **viviendas en alquiler**, que representan sólo el 11% de la oferta total, acusan una reducción muy importante (-23%).
- ρ El número de viviendas libres en venta captadas por vez primera en este trimestre se eleva a 1.426 unidades (49% de la oferta nueva libre total); esta cifra es un 27% superior a la obtenida hace un año.

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
1998	Media	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1998	II	12.952	11.391	3.834	1.462	2.372	7.557	1.561
	III	12.013	10.521	3.470	1.436	2.034	7.051	1.492
	IV	10.939	9.701	3.886	1.732	2.154	5.815	1.238
1999	I	11.611	10.422	5.669	2.960	2.709	4.753	1.189
	II	11.247	10.049	5.268	2.343	2.925	4.781	1.198

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999

Gráfico 2.1 N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior



2.2. PRECIOS Y RENTAS

ρ El precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV alcanza las 282.000 ptas./m² en el se-

gundo trimestre de 1999. Las libres nuevas obtienen un valor promedio de 250.000 ptas./m² mientras que las de segunda mano se sitúan, globalmente, un 21% por encima, cifrándose concretamente en 302.000 ptas./m².

- ρ Del contraste de estos resultados con los precios observados hace un año se desprende, como aspecto más significativo, por su envergadura, el fortísimo aumento registrado en el segmento de vivienda de segunda mano, cuyo precio agregado resulta ser un 30% superior al obtenido en el mismo trimestre del año pasado. Los precios medios de la vivienda libre, en cambio, experimentan un decremento, muy moderado, cifrado en un 2%; aspectos (expuestos en capítulos posteriores) como una menor concentración de la oferta en las capitales (ámbito geográfico que presenta los precios más elevados, por lo general) o el menor peso relativo de las viviendas con un nivel de acabado de la gama alta, por ejemplo, no son ajenos a esta "contención" global en los precios medios de las viviendas nuevas libres.
- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio de 255.000 ptas./m² de superficie útil, lo que supone un 2% más que el nivel medio observado para el agregado de este tipo de oferta.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 116.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 130.000 y de 91.000 ptas./m² (130.000 y 87.000 ptas./m² hace un año).
- ρ Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan a su vez un valor promedio de 124.000 ptas./m² útil.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**² en este trimestre es de 238.000 ptas./ m², lo que supone un 5% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre, aunque casi un 20% superior al precio de hace un año (198.000 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
1998	Media	243	106	248	206	242
1998	II	238	105	256	198	233
	III	234	105	243	206	232
	IV	258	109	255	225	259
1999	I	261	110	233	226	277
	II	282	116	250	238	302

(*) 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 1999.

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

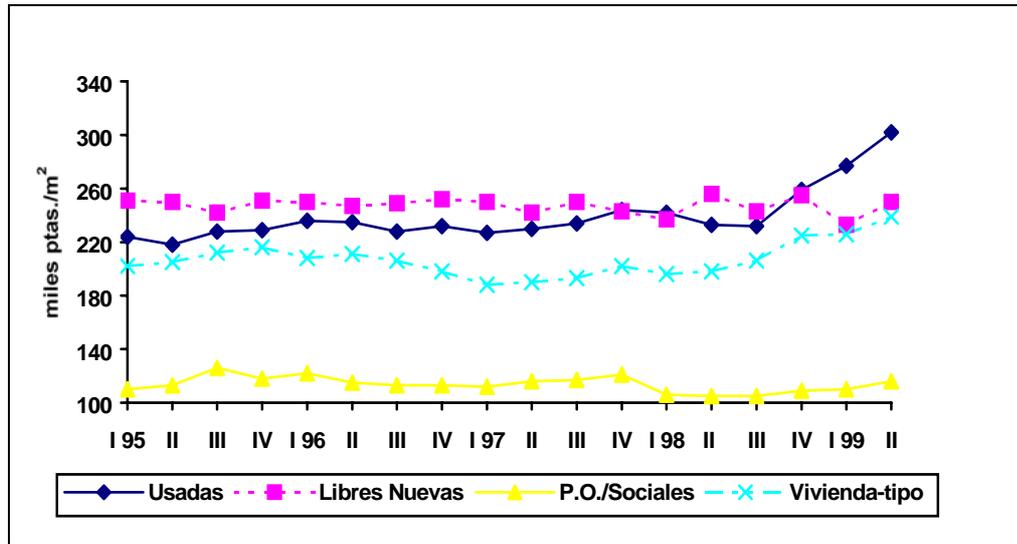
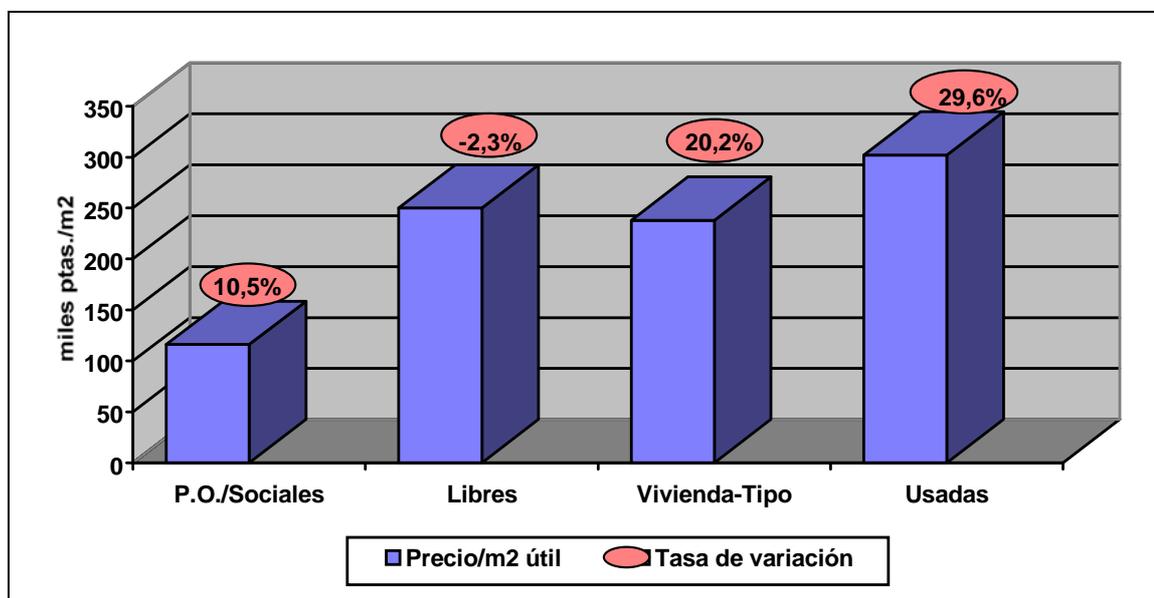


Gráfico 2.3 Precios por m2 útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda



- ρ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 25,1 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 8,8 millones en el protegido (P.O. y sociales).
- ρ Las viviendas nuevas libres en venta ofrecen un precio medio de 23,1 millones de pesetas mientras que en las de segunda mano se cifra en 26,3 millones de pesetas.
- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 91.000 pesetas mensuales (88.000 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
1998	Media	22,2	7,7	20,8	22,7	88
1998	II	21,7	7,5	22,1	21,6	88
	III	20,7	7,5	20,2	20,9	86
	IV	24,3	7,8	21,1	25,5	90
1999	I	23,9	9,4	20,8	25,6	91
	II	25,1	8,8	23,1	26,3	91

(*) 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 1999.

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

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al segundo trimestre de 1999 asciende a 186 (un 21% más que hace un año) englobando en su conjunto 8.419 viviendas. De estas promociones 72 han sido detectadas por vez primera en este trimestre (43 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 3.167 viviendas (38% del total).
- ρ Del total de promociones captadas 143 corresponden al régimen libre (132 hace un año), las de protección oficial son 19 (7 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 24 (15 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción es de 45 viviendas. En la modalidad de régimen libre este indicador alcanza un valor de 41 viv./promoción mientras que en el caso de las viviendas protegidas asciende a 58. Las promociones *captadas por vez primera en este trimestre* en cada uno de los dos regímenes apenas difieren del tamaño medio del agregado de promociones incluidas en la bolsa inmobiliaria: las libres de nueva captación están integradas, en promedio, por 41 viv./promoción mientras que las promociones protegidas por 55 viv./promoción.
- ρ El peso relativo de las promociones libres de menos de 16 viviendas es del 32%, porcentaje que hace un año era del 31%.

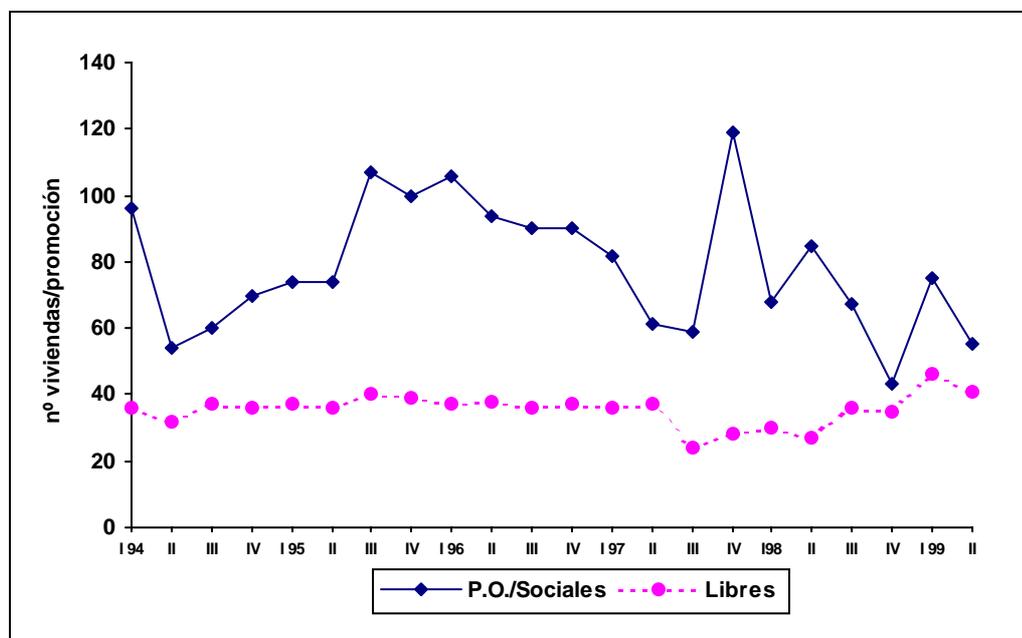
³ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

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>	186	72
<i>Libres</i>	143	58
<i>P.O./Sociales.....</i>	43	14
<i>Nº viv. incluidas en las promociones.....</i>	8.419	3.167
<i>Libres</i>	5.909	2.399
<i>P.O./Sociales.....</i>	2.510	768
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.).....</i>	45	44
<i>Libres</i>	41	41
<i>P.O./Sociales.....</i>	58	55
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	46	20
<i>16-35 viviendas</i>	49	19
<i>> 35 viviendas.....</i>	48	19
<i>Nº de promociones protegidas s/tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	6	3
<i>16-35 viviendas</i>	16	4
<i>> 35 viviendas.....</i>	21	7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

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



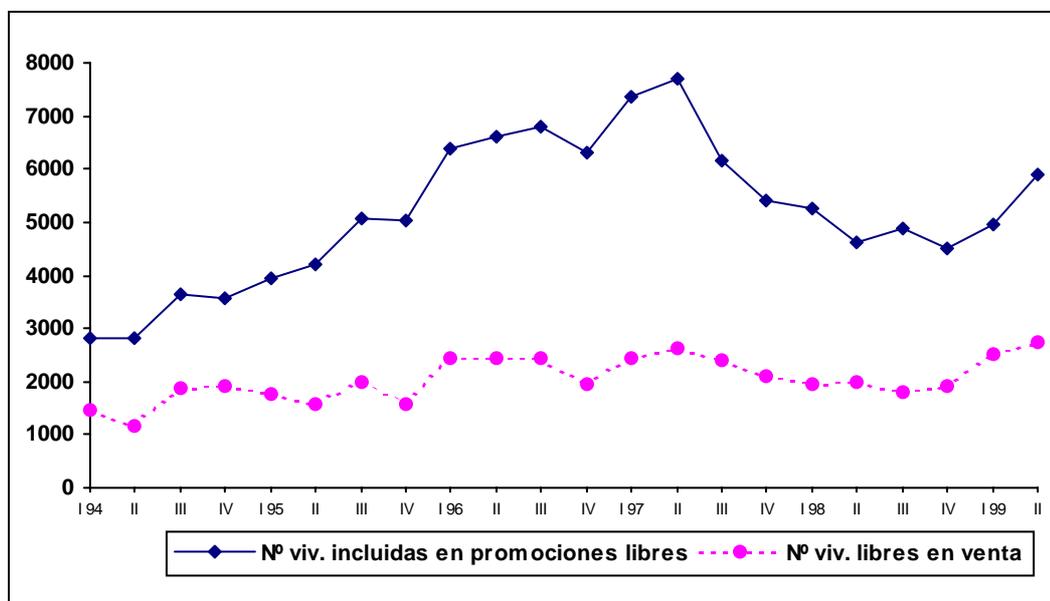
- ρ En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *alto/lujo* representa el 39% de las promociones (frente al 53% de hace un año), las de tipo *normal* absorben el 61% y no se registran promociones englobadas en el segmento *bajo*. Ahora bien, el régimen de la promoción introduce diferencias significativas al analizar la importancia de las distintas gamas de acabado: en efecto, mientras que todas las promociones protegidas se asocian a un estándar *normal*, sólo una de cada dos promociones libres (39% en II-98) ofrece un nivel de acabado calificado como tal.

3.1.2. Evolución de las ventas

- ρ Centrando la atención en las **promociones libres**, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** refleja que del total de viviendas incluidas en las mismas el 47% está en venta (43% hace un año) y un 52% está vendido, quedando un 1% en reserva. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.755 unidades. De este total un 47% corresponde a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- ρ Considerando exclusivamente las **viviendas libres que ya se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento trimestral de la **evolución de las ventas aparentes**. 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 el trimestre pasado.
- ρ La cifra estimada de ventas efectivas en el último trimestre del año se sitúa un 29% por encima de la estimada para el mismo trimestre del año precedente, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 39% superior⁴.

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.

Gráfico 3.2 Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta



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

		% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. anterior	% variación ventas s/mismo trimestre año anterior	% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
1998	II	41,7	30,7	-24,4	7
	III	41,0	-3,1	-25,7	7
	IV	49,1	-26,3	-9,8	7
1999	I	55,1	8,6	28,0	8
	II	42,2	29,4	39,3	8

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

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
1998	<i>Media</i>	4.813	1.911	39,7
1998	<i>II</i>	4.610	1.978	42,9
	<i>III</i>	4.867	1.790	36,8
	<i>IV</i>	4.522	1.908	42,2
1999	<i>I</i>	4.976	2.519	50,7
	<i>II</i>	5.909	2.755	46,6

(*): *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.*

3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ρ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas) según la encuesta del segundo trimestre de 1999 es de 5.268. De este total el 97% ha sido captado a partir de la encuesta a los promotores mientras que el 3% restante procede de información recabada de las agencias inmobiliarias que comercializan viviendas nuevas por cuenta del promotor.
- ρ El peso porcentual **por Territorios** es el siguiente: Bizkaia absorbe el 44% de la oferta, Gipuzkoa concentra el 35% y Alava el 21% restante.
- ρ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 55% libres, 29% de protección oficial y el 16% restante son sociales.
- ρ **Contrastando el volumen** global de viviendas nuevas en venta captadas en este trimestre con el obtenido hace ahora un año, resulta que los tres Territorios participan de un aumento si bien la magnitud del mismo difiere notablemente; en efecto, la oferta de este tipo de viviendas experimenta un incremento particularmente acusado en Bizkaia (+58%) y, también, en Alava (+43%) siendo mucho más moderado en Gipuzkoa (+15%).

- ρ Distinguiendo las dos modalidades en que se subdivide la oferta nueva, resulta que la de tipo protegido crece en los tres Territorios pero lo hace de una manera espectacular (rondando el +80%) en el caso de Gipuzkoa y de Bizkaia; en lo que respecta al régimen libre cabe subrayar, por un lado, la contracción observada en Gipuzkoa (-17%), constituyendo la excepción a la generalizada expansión de la oferta; por otro, es reseñable, también, el fortísimo incremento registrado en el territorio alavés (+90%) que representa una cierta recuperación de lo que suponía un nivel de oferta ciertamente bajo.
- ρ El índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, el porcentaje que representan las viviendas captadas por vez primera en este trimestre sobre el total (a través de promotores o de APIs), resulta ser del 49% .

Cuadro 3.4 Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
<i>Alava</i>	1.115	43,3	630	20,5	485	90,2
<i>Gipuzkoa</i>	1.837	15,3	929	85,8	908	-16,9
<i>Bizkaia</i>	2.316	58,3	784	78,6	1.532	49,6
<i>CAPV</i>	5.268	37,4	2.343	60,3	2.925	23,3

(*): 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 1999.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** y centrandó nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 78% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra y el 21% todavía en proyecto, no llegando a representar ni un 1% las ya terminadas.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 7% son unifamiliares o adosadas (algo menos del 12% si se consideran sólo las libres).
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 83 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 74 m² (69 m² hace un año) y las libres de 91 m² (86 m² en II-98). Por Territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie de 95 m² en Bizkaia, 90 m² en Gipuzkoa y 82 m² en Alava.

ρ Confrontando algunas características de las promociones libres captadas en este trimestre (promociones más recientes) a las que presenta el agregado total de promociones libres objeto de estudio, no se constatan diferencias muy relevantes; la más significativa, y por otra parte, lógica, es la mayor presencia de viviendas todavía en fase de proyecto en promociones que se han incorporado en este trimestre a la bolsa inmobiliaria.

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
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar.....	1,6	11,5	23,3	7,7	9,9
Colectiva.....	98,4	88,5	76,7	92,3	90,1
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	17,5	6,3	3,1	7,8	6,3
61-75 m ²	31,1	11,0	16,1	12,6	8,5
76-90 m ²	51,4	39,0	53,2	34,8	37,1
91-120 m ²	0,0	30,8	12,4	36,6	33,3
> 120 m ²	0,0	12,9	15,3	8,3	14,8
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada.....	2,4	0,6	--	0,5	0,9
En obra.....	88,6	78,6	63,9	69,5	89,2
En proyecto.....	8,9	20,8	36,1	30,0	9,9

(*): 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 1999.

Gráfico 3.3 Características de las viviendas nuevas libres en venta

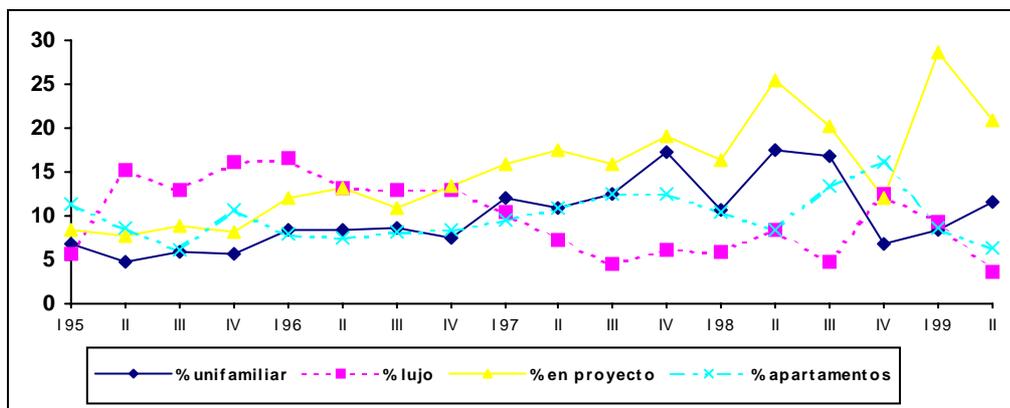
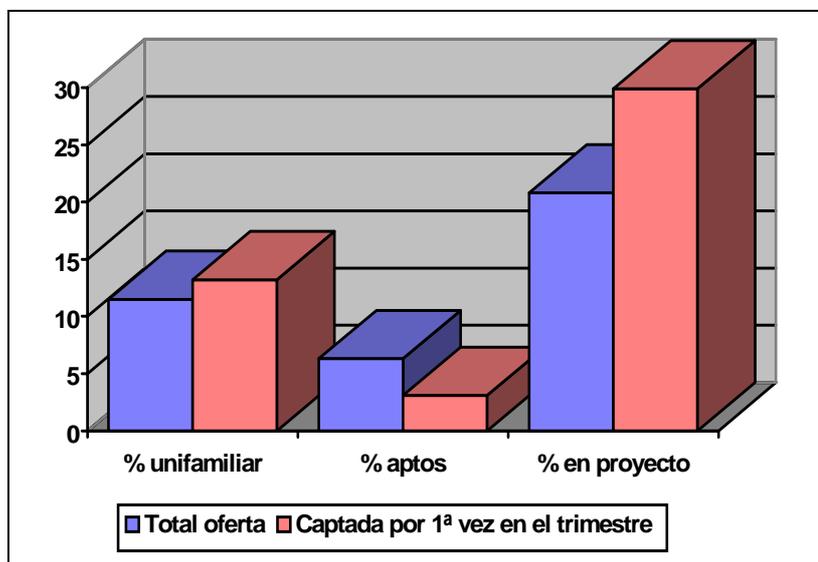


Gráfico 3.4 Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre



3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda **nueva libre** a nivel de la CAPV es de 250.000 pesetas, lo que supone aproximadamente un 2% menos que el valor obtenido hace ahora un año (segundo trimestre de 1998).
- ρ Los precios de las viviendas nuevas libres *captadas por primera vez en este trimestre*⁵ presentan un promedio que sobrepasa ligeramente al del conjunto de la oferta incluida en la bolsa inmobiliaria objeto de estudio: 255.000 ptas./m² útil.
- ρ A nivel geográfico, Alava se desmarca de los otros dos Territorios al cifrarse su precio medio en 270.000 ptas./m² útil, muy lejos, por tanto, de las cerca de 245.000 ptas. de Gipuzkoa y Bizkaia.

⁵ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

- ρ A pesar de que Alava obtiene el precio máximo, es el territorio que acusa el mayor decremento (-36%) respecto al segundo trimestre del año pasado; en contraste con esta caída tan acusada, en los territorios vizcaíno y guipuzcoano preside el signo de la estabilidad con ligera tendencia al alza (+3%).
- ρ En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado útil es de 116.000 pesetas, resultado ponderado de las 130.000 ptas./m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 91.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, el intervalo en el que se sitúan las de protección oficial oscila entre las 145.000 ptas./m² en Alava y las 117.000 ptas./m² en Gipuzkoa.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo** (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²) resulta ser un 5% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

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>	<i>± % (*)</i>	<i>Miles ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	123	35,2	270	-35,4
<i>Gipuzkoa.....</i>	111	7,8	245	2,9
<i>Bizkaia.....</i>	115	-7,3	248	3,3
<i>CAPV.....</i>	116	10,5	250	-2,3

(*): 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 1999.

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

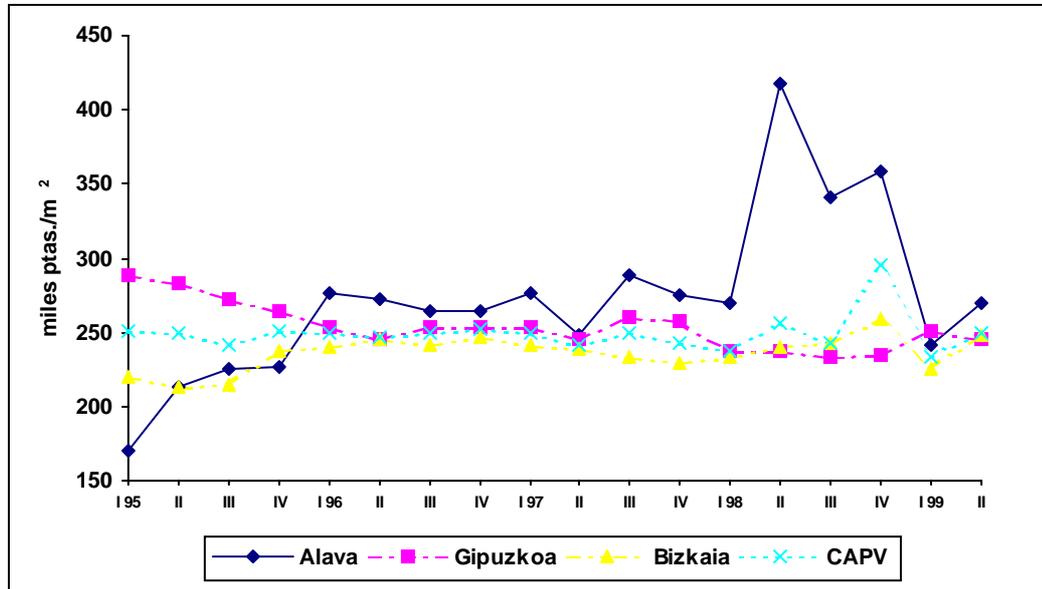
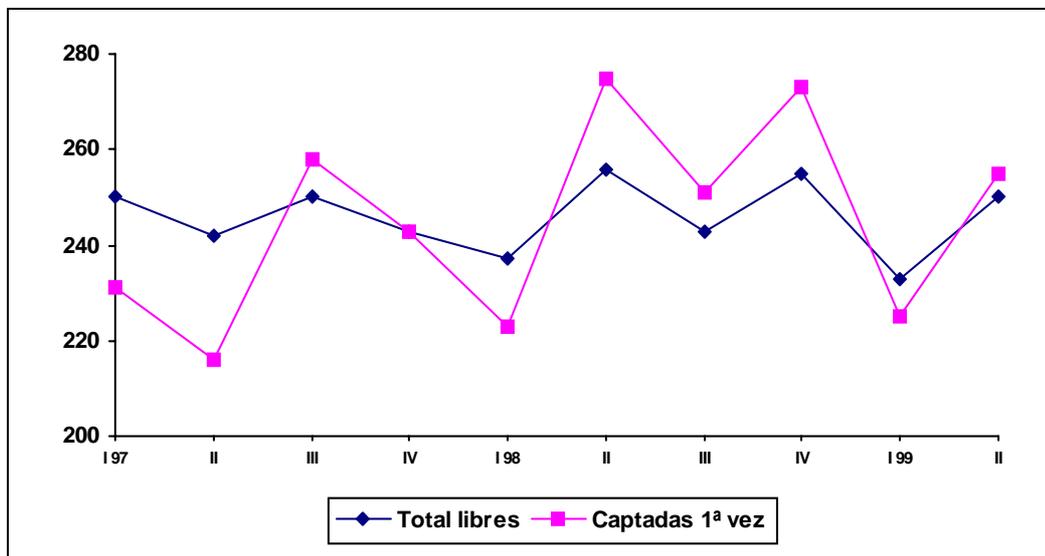


Gráfico 3.6 Evolución del precio por m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



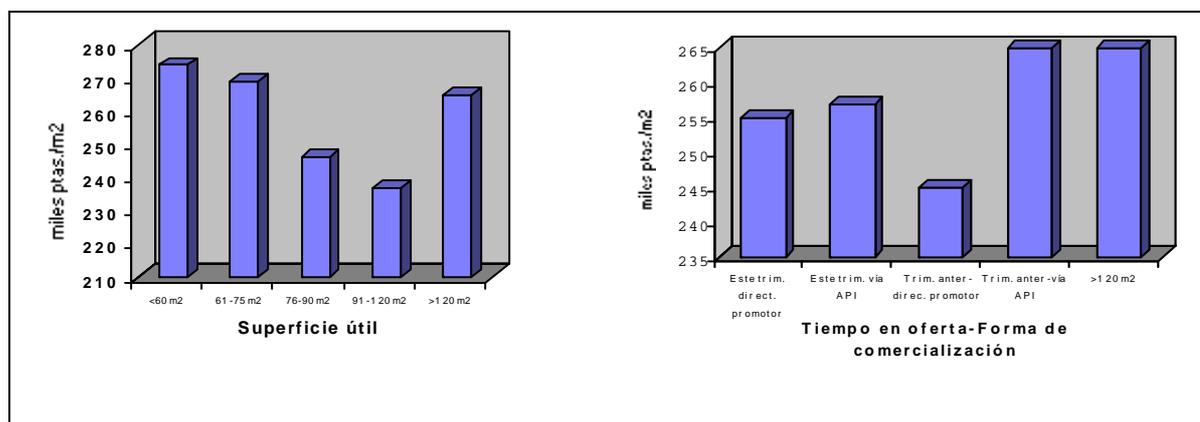
Cuadro 3.7 Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	<i>Miles ptas./ m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
<i>Uni/Bifamiliar</i>	250
<i>Colectiva</i>	249
ACABADO*	
<i>Lujo</i>	317
<i>Alto</i>	251
<i>Normal</i>	237
<i>Bajo</i>	--
SUPERFICIE UTIL	
<i>< 60 m²</i>	274
<i>61-75 m²</i>	269
<i>76-90 m²</i>	246
<i>91-120 m²</i>	237
<i>> 120 m²</i>	265
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
<i>Este trimestre directamente promotor</i>	255
<i>Este trimestre-vía APIs</i>	257
<i>Trimestres anteriores-directamente promotor</i>	245
<i>Trimestres anteriores-vía APIs</i>	265
VIVIENDA TIPO	238

(*): 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 1999.

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



- ρ El **precio medio por vivienda nueva libre** observado en el segundo trimestre de 1999 asciende a 23,1 millones de pesetas lo que supone en torno a un 5% más que hace un año. En correspondencia con lo comentado en relación al precio por metro cuadrado, los precios unitarios alaveses se reducen un 40% mientras que Gipuzkoa y Bizkaia registran aumentos del 10% y 16% respectivamente.
- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** es de 8,8 millones con un máximo de 9,4 en Alava y un mínimo de 8,2 millones en Bizkaia⁶.

Cuadro 3.8 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>	9,4	42,4	22,0	-40,1
<i>Gipuzkoa</i>	8,8	14,3	22,6	9,7
<i>Bizkaia</i>	8,2	-2,4	23,8	15,5
<i>CAPV</i>	8,8	17,3	23,1	4,5

(*): *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 1999.

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

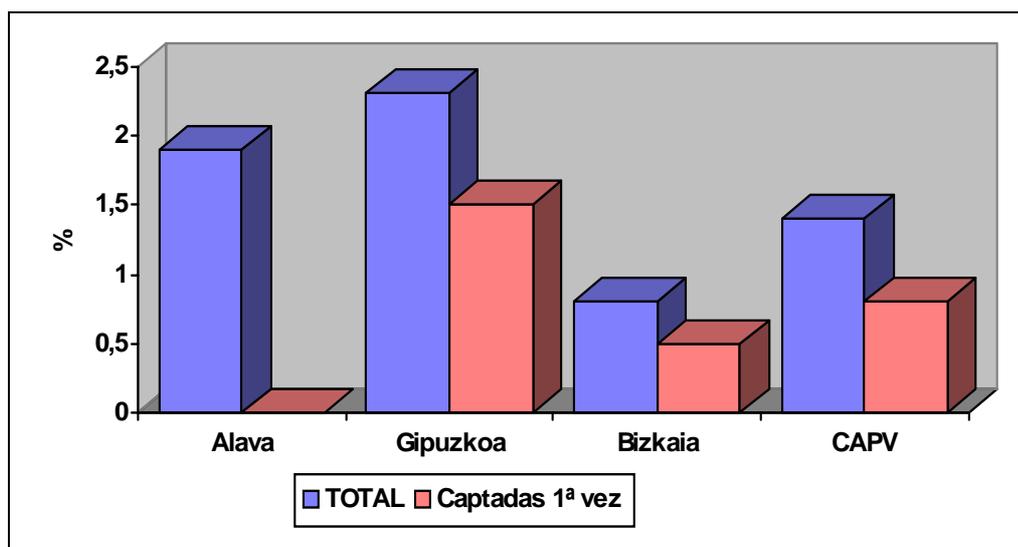
<i>PRECIO</i>	<i>P.O./SOCIALES (%)</i>	<i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i>			
		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
<i>< 9 Millones</i>	51,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>9 hasta 12 mill.</i>	42,6	1,4	1,9	2,3	0,8
<i>12 hasta 16 mill.</i>	6,1	12,3	7,6	17,1	10,9
<i>16 hasta 20 mill.</i>	0,0	20,9	15,5	28,9	17,9
<i>20 hasta 25 mill.</i>	0,0	30,6	41,4	16,3	35,6
<i>25 hasta 30 mill.</i>	0,0	19,9	17,3	24,4	18,0
<i>30 hasta 50 mill.</i>	0,0	13,2	16,3	5,5	16,8
<i>50 mill. y más</i>	0,0	1,7	--	5,5	--
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 1999.

⁶ La distribución de las viviendas protegidas ofertadas en venta según su régimen (P.O. y Sociales) difiere significativamente a nivel territorial; así, en Bizkaia las viviendas sociales representan casi el 50%, en Alava el 41% y en Gipuzkoa el 22%.

- ρ Respecto a la evolución de la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta, se constatan diferencias acusadas respecto de lo observado hace un año; en el segmento protegido, por ejemplo, si hace un año el 72% de esta oferta no superaba los 9 millones de pesetas, ahora dicho porcentaje es de tan sólo el 51%; este fenómeno encuentra su explicación en la menor presencia de viviendas sociales en la oferta protegida actual (40% de las viviendas protegidas en venta frente al 60% del año pasado).
- ρ En el sector libre, y a nivel CAPV se constatan, también, cambios relevantes en la estructura de precios de la oferta: el peso relativo de las viviendas de menos de 20 millones que en el segundo trimestre de 1998 era del 46%, no alcanza ahora ni un 35%.
- ρ Por Territorios, la distribución según precios de la oferta libre alavesa experimenta, en cambio, un drástico cambio favorable ya que si hace un año el 60% de la oferta superaba los 30 millones de pesetas en la actualidad dicha proporción es de tan sólo un 16%; en Bizkaia se da el fenómeno contrario al registrarse un claro desplazamiento de la oferta hacia los tramos de precios más elevados: hace un año el 48% de la oferta no superaba los 20 millones cuando ahora no llega al 30%; en Gipuzkoa, el aspecto más marcado es la disminución del peso relativo de pisos de más de 30 millones en favor, fundamentalmente, del tramo de precios comprendidos entre los 25 y 30 millones de pesetas.

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

- ρ El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta realizada en el segundo trimestre de 1999 asciende a 4.781 unidades. La **distribución geográfica a nivel de territorios históricos es la siguiente**: Alava concentra el 21% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 19% y Bizkaia el 60%.
- ρ En términos absolutos los tres Territorios registran una reducción en el volumen ofertado respecto del año anterior, siendo de particular envergadura en el caso de Bizkaia (-44%) y de Gipuzkoa (-30%) en comparación a Alava (-12%).
- ρ 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 92 y 95 m² de Alava y Gipuzkoa respectivamente.

Cuadro 3.10 Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	Miles ptas./ m ²	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava.....	992	-11,6	392	23,3	32,4	18,7
Gipuzkoa.....	913	-30,5	366	23,6	34,1	4,9
Bizkaia.....	2.876	-43,8	253	27,1	22,1	24,2
CAPV.....	4.781	-36,7	302	29,6	26,3	21,8

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

Cuadro 3.11 Características de las viviendas usadas en venta

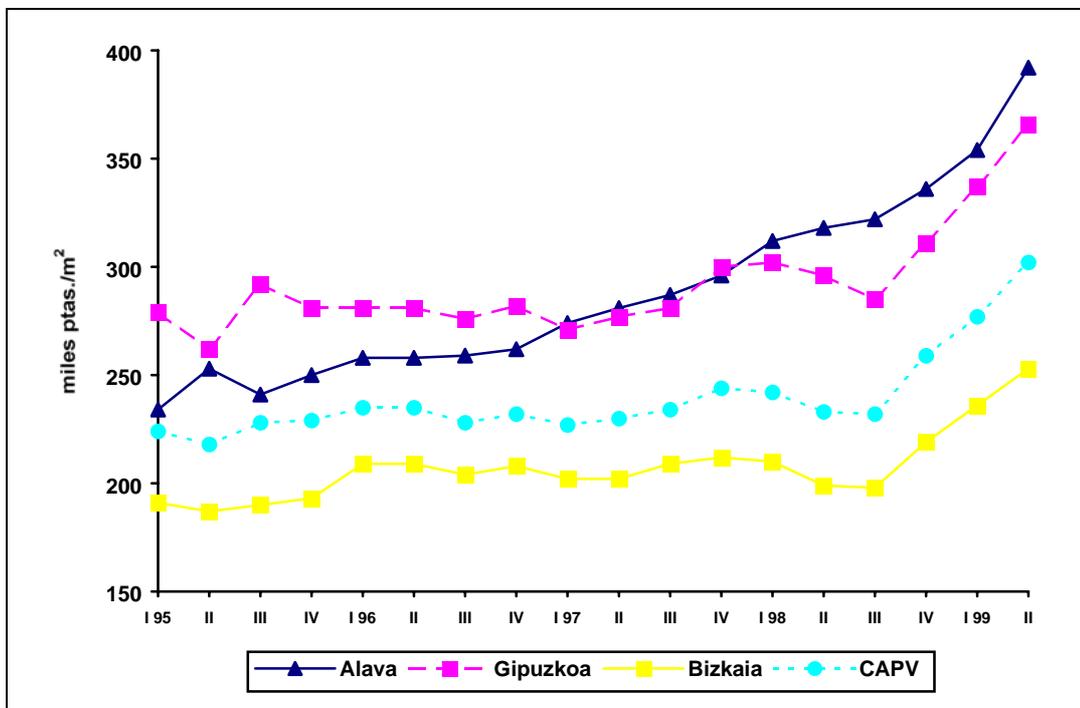
	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
<i>Uni/Bifamiliar</i>	3,9	6,5	8,4	1,6
<i>Colectiva</i>	96,4	93,5	91,6	98,4
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	22,5	18,9	17,2	25,5
61-75 m ²	23,9	23,2	19,5	25,6
76-90 m ²	22,8	24,3	22,3	22,5
91-120 m ²	16,9	19,5	19,0	15,3
> 120 m ²	13,8	14,1	22,0	11,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 302.000 pesetas, esto es, casi un 30% más que el observado en el segundo trimestre del año precedente. En comparación con las viviendas nuevas libres, las usadas resultan ser, agregadamente, en promedio un 21% más caras.
- ρ **Por Territorios**, las diferencias de precios medios son muy acusadas: Alava obtiene el valor máximo, 392.000 ptas./m², Gipuzkoa ocupa el segundo lugar con un promedio también muy elevado, 366.000 ptas./m², mientras que Bizkaia supera ligeramente las 250.000 ptas./m² útil.
- ρ Desde el punto de vista evolutivo, los tres Territorios experimentan incrementos de precios muy similares que oscilan entre +23% y +27%, respecto de hace un año.
- ρ **El precio medio por vivienda** obtenido para el conjunto de la CAPV es de 26,3 millones de pesetas; en este caso es Gipuzkoa quien detenta el valor máximo (34,1 millones) situándose Alava en segundo lugar (32,4 millones); tal como era de esperar, Bizkaia se sitúa a otro nivel de precios al sobrepasar apenas los 22 millones de pesetas.

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



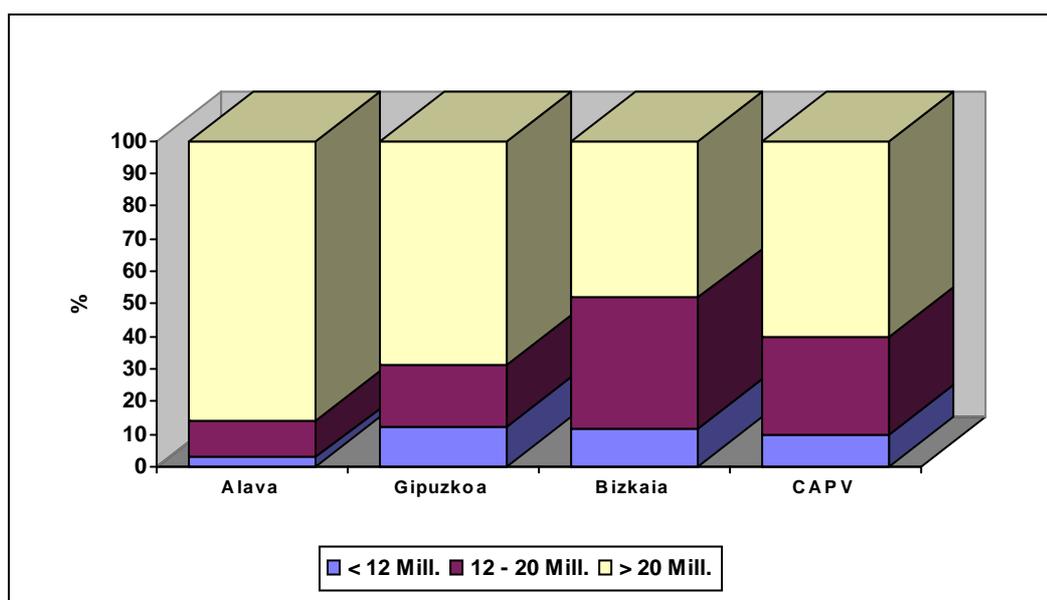
- ρ La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** refleja el encarecimiento de este tipo de oferta. De hecho, sólo una de cada diez viviendas en venta no supera los 12 millones de pesetas (esta proporción era del 23% hace un año); es en el territorio alavés donde la carencia de viviendas de este segmento de precios es más alarmante (3% de la oferta total).
- ρ En el otro extremo, el peso relativo de los pisos de más de 30 millones ha aumentado en los tres territorios pero ha sido especialmente importante el incremento registrado en Alava donde han pasado de representar un 29% hace un año a suponer, actualmente, más del 50% de la oferta de vivienda de segunda mano. En Gipuzkoa, el peso porcentual de dicho tramo de precios sobrepasa, también, el 50% y, en cambio, en Bizkaia concentra, aproximadamente, un 20% (9% hace un año).

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

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones.....	3,6	1,6	6,8	3,3
9 hasta 12 mill.....	6,4	1,2	5,5	8,5
12 hasta 16 mill.....	15,7	3,5	9,8	21,9
16 hasta 20 mill.....	14,3	8,0	9,1	18,2
20 hasta 25 mill.....	14,5	16,5	9,7	15,4
25 hasta 30 mill.....	12,9	16,1	8,4	13,2
30 hasta 50 mill.....	21,5	42,4	25,6	12,9
50 mill. y más.....	10,9	10,7	25,1	6,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

Gráfico 3.10 Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios



Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler** destinadas a residencia principal que han sido detectadas en la encuesta efectuada a APIs y promotores en el segundo trimestre de 1999 se eleva a 1.198 unidades; de éstas, 1.031 (86%) son viviendas usadas de régimen libre mientras que las 167 restantes son viviendas sociales de nueva construcción (119 están localizadas en Vitoria y 48 en Donostia).
- ρ La oferta de vivienda libre en alquiler registra una reducción acusada a nivel global (-32%), que es compartida por los tres Territorios si bien es de mayor magnitud en Bizkaia (-37% frente a una contracción del 25% en Alava y Gipuzkoa).
- ρ Como viene siendo habitual, la **tipología** que prevalece de manera casi absoluta es la de viviendas situadas en edificios colectivos (representan el 99% de la oferta).
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas libres en alquiler asciende a 83 m² útiles, oscilando entre los 94 m² en Alava y los 80 m² en Bizkaia. Las viviendas sociales en alquiler ofertadas tienen, por su parte, una superficie útil media de 75 m².
- ρ La **renta mensual** media del mercado libre resultante en el presente trimestre es de 91.000 ptas., lo que supone un aumento del 3,4% respecto al promedio observado hace un año; ahora bien, la evolución por territorios es divergente ya que si en Bizkaia el nivel promedio de la renta de alquiler es un 5% inferior a la de hace un año, en Gipuzkoa presenta un valor que sobrepasa en más de un 20% el del año precedente.
- ρ En niveles absolutos, las **rentas** mensuales observadas **por territorios** son las siguientes: Alava presenta el máximo con 106.000 ptas., seguida de cerca por Gipuzkoa cuyo promedio alcanza las 103.000 ptas.; Bizkaia se desmarca con valores de 80.000 ptas.
- ρ La renta media de las **viviendas sociales** ofertadas es de 26.000 ptas./mes.

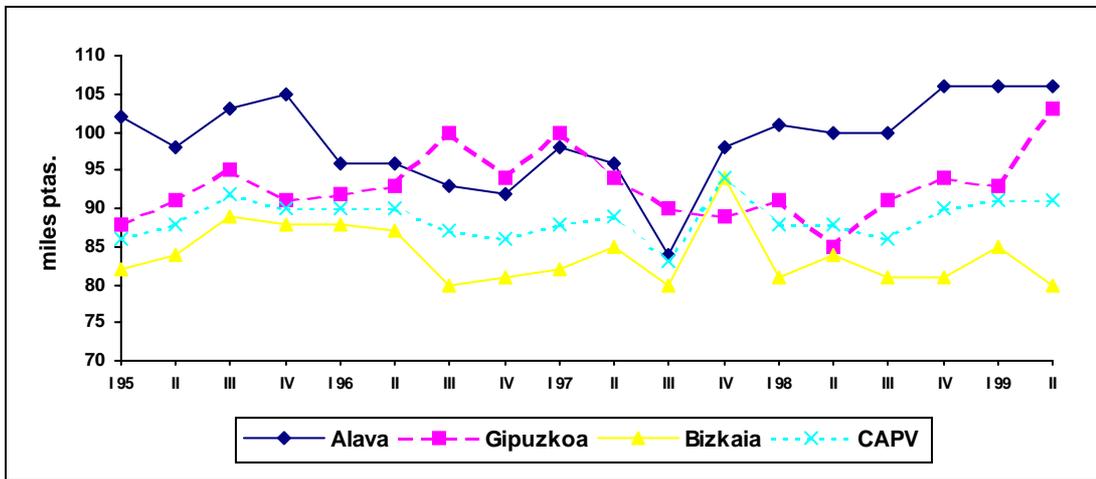
Cuadro 4.1 Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	<i>Nº viviendas</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Miles ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
Alava	227	-25,1	106	6,0
Gipuzkoa	242	-25,5	103	21,2
Bizkaia.....	562	-36,5	80	-4,8
CAPV.....	1.031	-31,9	91	3,4

(*): 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 1999.

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



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	16,3	10,6	15,7	18,9
61-75 m ²	22,3	19,8	27,7	21,0
76-90 m ²	28,6	30,4	26,0	29,0
91-120 m ²	20,3	22,5	21,9	18,7
> 120 m ²	12,5	16,7	8,7	12,5
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas.	1,0	0,9	1,2	0,9
40.001 a 75.000 ptas.....	28,0	9,7	29,8	34,7
75.001 a 100.000 ptas.....	39,8	48,9	32,6	39,1
Más de 100.000 ptas.....	31,2	40,5	36,4	25,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS⁷

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) *Número de viviendas ofertadas*

- ρ El número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en el conjunto de las capitales vascas (655 viv.) es un 11% inferior a la cifra registrada hace ahora un año (737 viv.) y representa el 22% de la oferta libre total detectada en la CAPV (31% hace un año).
- ρ Diferenciando las tres capitales, se observa que en Vitoria el volumen de viviendas en venta experimenta un fuerte incremento (la oferta captada se incrementa en unas 100 viviendas), fenómeno que se opone radicalmente a la fortísima contracción observada en la capital donostiarra (-67%); Bilbao, por su parte, acusa también un decremento en la oferta pero mucho más moderado (-12%).
- ρ La oferta correspondiente al ámbito integrado por los municipios de las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, registra un agudo incremento (+54%) pasando a obtener un mayor protagonismo que hace un año. Dicho incremento está determinado, en realidad, por el comportamiento de la oferta en los municipios del área de Bilbao (unas 1.000 viviendas frente a 440 de hace un año); en las otras dos áreas capitalinas la oferta se contrae, especialmente en Donostialdea.
- ρ En el espacio geográfico constituido por el conjunto de municipios ajenos a las áreas capitalinas se concentra el 34% de la oferta total; en términos de tasa de variación anual, se constata un incremento notable de la cifra de viviendas libres en venta respecto de hace un año (sobre todo en Alava) siendo el caso de Bizkaia la excepción (-9%).

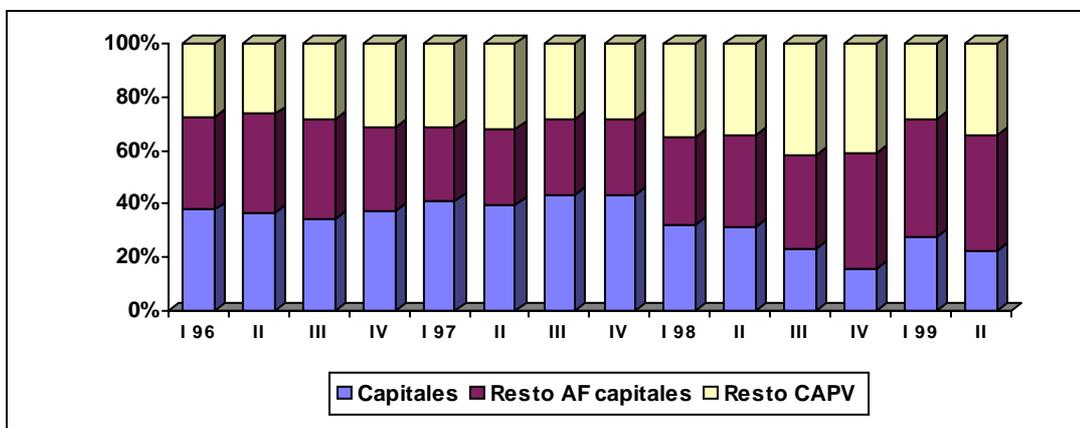
⁷ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas (“resto AF capital”) y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (“resto Territorio Histórico”).

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.....	485	270	22,0
Gipuzkoa.....	908	245	22,6
Bizkaia.....	1.532	248	23,8
CAPV.....	2.925	250	23,1
Vitoria.....	285	283	22,9
Donostia.....	69	477	38,5
Bilbao.....	301	303	24,6
Total capitales.....	655	299	24,2
Resto AF. Vitoria.....	66	182	13,3
Resto AF. Donostia.....	187	263	22,2
Resto AF. Bilbao.....	1.012	231	24,2
Resto AF. Capitales.....	1.265	236	23,6
Resto Alava.....	124	252	21,8
Resto Gipuzkoa.....	662	232	22,1
Resto Bizkaia.....	219	241	20,6
Total resto.....	1.005	236	21,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

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



b) Precios por metro cuadrado

- ρ Contrastando los niveles de precios actuales con los observados hace un año se obtiene que el promedio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres en venta se retrae un 7% (siempre en términos nominales) en el conjunto de las capitales vascas, cifrándose, en la actualidad, en 299.000 ptas./m².
- ρ Ahora bien, la variabilidad tanto en los niveles de precios observados en las tres capitales como en las tasas de variación anual respectivas resulta muy acusada; en efecto, los precios medios de la oferta (ínfima, por otra parte) captada en Donostia asciende a 477.000 por metro cuadrado útil mientras que en el caso de Vitoria y Bilbao se cifra en 283.000 y 303.000 ptas./m², respectivamente.
- ρ Desde el punto de vista evolutivo, la reducción del precio medio resultante a nivel agregado es el reflejo, en realidad, del comportamiento de los precios en la capital alavesa donde la oferta actual presenta unos niveles muy inferiores a los observados en el segundo trimestre de 1998; lo contrario ocurre, en cambio, en Donostia y Bilbao donde la oferta registrada resulta ser, en términos de promedio, mucho más cara que hace un año, particularmente en el primer caso (+43% y +20% respectivamente).
- ρ La oferta localizada en los municipios no capitalinos presenta un precio medio de 236.000 ptas./m² sin que se constaten diferencias entre el ámbito correspondiente a las áreas de las capitales y el resto de los territorios; sin embargo, mientras que en el primer caso (áreas capitalinas excluidas las capitales), el precio medio se mantiene en los niveles observados hace un año, en el segundo (resto de territorios) se constata un incremento del 11% respecto del segundo trimestre de 1998.

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

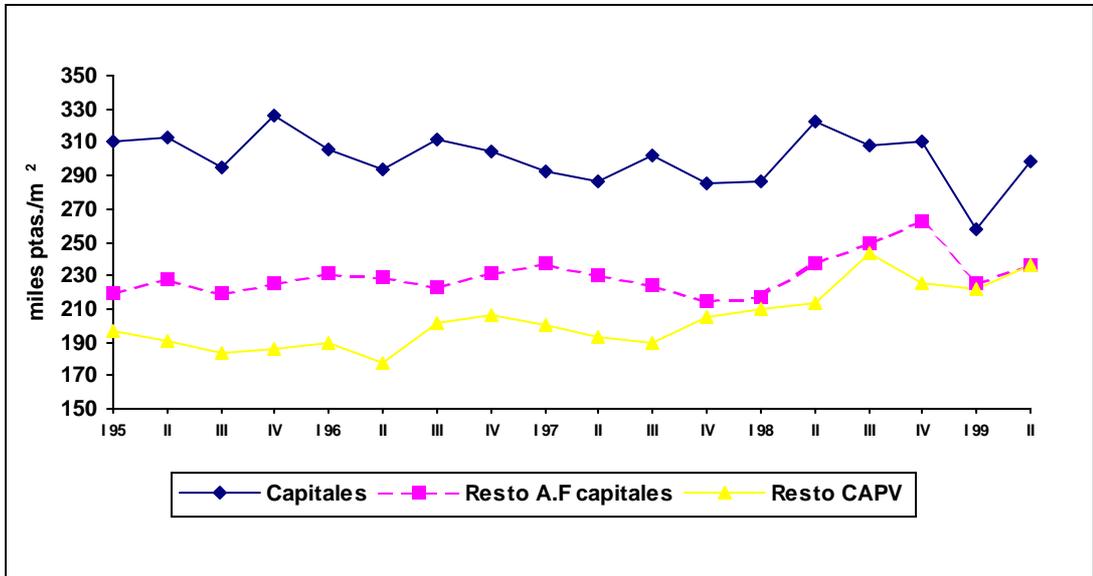
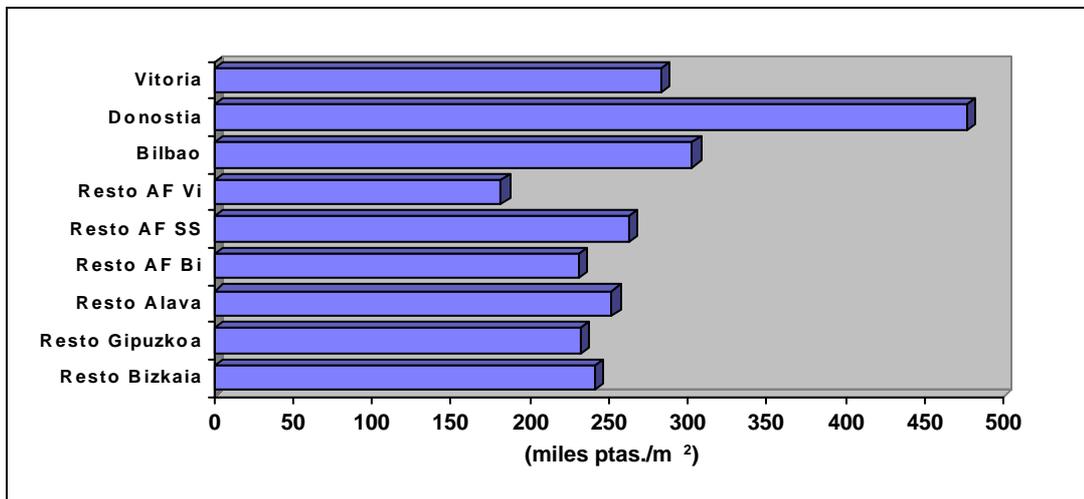


Gráfico 5.3 Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- ρ Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 24,2 millones de pesetas por vivienda pero con una muy amplia variabilidad: 22,9 millones en Vitoria y 38,5 millones en Donostia.
- ρ En el ámbito geográfico configurado por los municipios que integran las áreas funcionales capitalinas (excluidas las capitales) se obtiene, en este trimestre, un precio medio de 23,6 millones (20 millones en el segundo trimestre de 1998).
- ρ El resto de municipios ajenos a las áreas funcionales de las capitales presentan un precio medio de 21,8 millones por vivienda (18,8 millones hace un año).

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- ρ La oferta de vivienda usada en las capitales vascas experimenta, también en este trimestre, una fuerte contracción en relación al volumen obtenido hace ahora un año (-26%), localizada de manera particular en Donostia (-36%) y Bilbao (-30%).
- ρ Ahora bien, la disminución es común a todos los ámbitos geográficos analizados salvo en el caso de los municipios alaveses (dejando al margen la capital) que, aunque concentran una oferta poco significativa en términos absolutos, registran una evolución positiva.
- ρ La disminución de la oferta es especialmente acusada en el área de Bilbao (sin la capital) donde el volumen ofertado se reduce en un 52%.

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>	992	392	32,4
<i>Gipuzkoa</i>	913	366	34,1
<i>Bizkaia.....</i>	2.876	253	22,1
<i>CAPV.....</i>	4.781	302	26,3
<i>Vitoria</i>	931	397	32,8
<i>Donostia</i>	522	486	46,5
<i>Bilbao</i>	1.135	273	24,9
<i>Total capitales.....</i>	2.588	358	31,8
<i>Resto AF. Vitoria</i>	51	177	15,3
<i>Resto AF. Donostia</i>	203	248	21,5
<i>Resto AF. Bilbao</i>	1.608	243	20,2
<i>Resto AF. Capitales.....</i>	1.862	243	20,3
<i>Resto Alava</i>	13	202	15,8
<i>Resto Gipuzkoa</i>	193	176	14,5
<i>Resto Bizkaia.....</i>	125	201	20,3
<i>Total resto</i>	331	186	16,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ Los precios de las viviendas usadas en oferta alcanzan en las capitales vascas una media de 358.000 ptas./m² de superficie útil; en términos globales resulta ser un 20% más elevado que el precio medio de la oferta de nueva construcción; ahora bien, esta relación entre los precios medios de ambos mercados varía drásticamente en las tres capitales; de hecho, se comprueba que en Vitoria las de segunda mano resultan un 40% más caras que las viviendas nuevas en venta, en Donostia apenas hay diferencias entre los promedios de ambos segmentos y en Bilbao, en cambio, el precio medio de las usadas es un 10% inferior al de las nuevas.
- ρ Los valores medios obtenidos en este segundo trimestre de 1999 se concretan en: 486.000 ptas./m² útil en la capital donostiarra, 397.000 en Vitoria y 273.000 ptas./m² en Bilbao.
- ρ Comparando estos precios medios con los de hace un año se constata un aumento global del 25% pero que oscila entre el máximo de 34% correspondiente a Donostia y el mínimo de 19% asociado a Bilbao.

- ρ La oferta de vivienda usada localizada en el resto de las áreas funcionales de las capitales presenta, también, unos precios mucho más elevados que los obtenidos hace ahora un año (+29%), resultado éste determinado, fundamentalmente, por el aumento observado en los municipios del área de Bilbao (+31%).
- ρ En el conjunto de municipios ajenos a dichas áreas, el precio medio por metro cuadrado útil se cuantifica en 186.000 ptas.(179.000 ptas./m² hace un año, esto es, +4%).

c) Precios por vivienda

- ρ El precio promedio de la vivienda usada se cifra en las capitales en 31,8 millones de pesetas; en el caso de Donostia este precio unitario asciende hasta los 46,5 millones de pesetas mientras que en Vitoria es de 32,8 y en Bilbao no llega a alcanzar los 25 millones de pesetas.
- ρ En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 20,3 millones y de 16,6 millones en el resto de la CAPV.

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

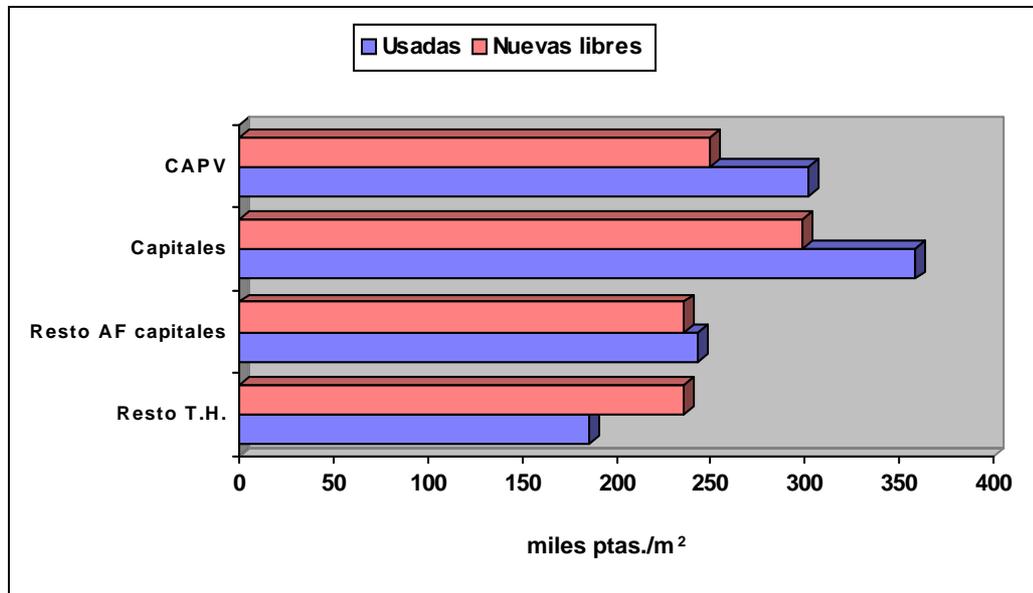


Gráfico 5.5 Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

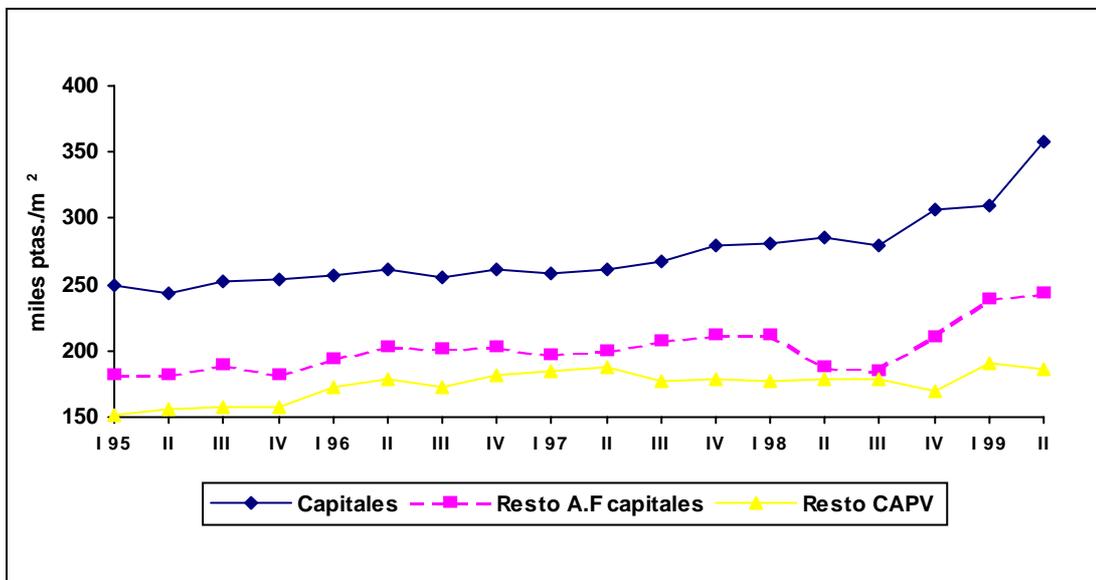
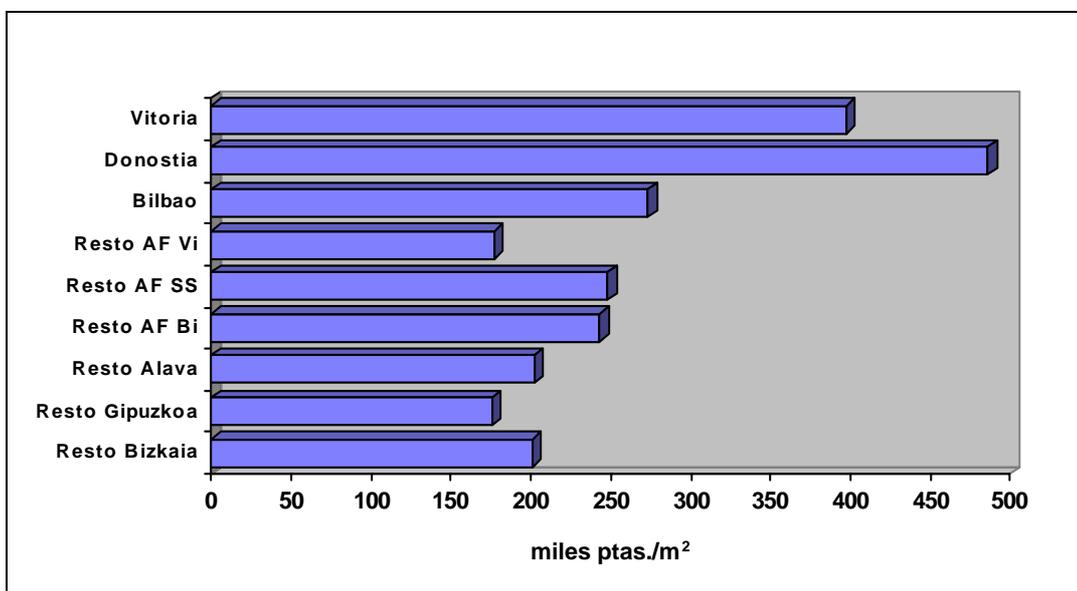


Gráfico 5.6 Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- ρ Las capitales aglutinan el 57% de las viviendas libres en alquiler detectadas en la operación de encuestación efectuada en el segundo trimestre de 1999; desde el punto de vista evolutivo, el volumen ofertado se contrae fuertemente (-19%) respecto de hace un año; este decremento es compartido por las tres capitales aunque resulta más acusado en Vitoria (-28%) y mucho menos en Donostia (-8%).

- ρ Ahora bien, la reducción de la oferta de vivienda libre en alquiler es mucho más intensa fuera de las capitales (son los municipios del área de Bilbao los que concentran el grueso de la oferta no capitalina) donde la tasa de variación se eleva a -44%.

b) Rentas mensuales

- ρ Las rentas mensuales alcanzan un promedio de 100.000 ptas. en el conjunto de las tres capitales vascas; ahora bien, el intervalo de variación de este indicador es enorme si se considera que oscila entre las 115.000 ptas. de media en Donostia y las 82.000 en Bilbao.
- ρ Desde el punto de vista evolutivo y centrando la atención en las capitales se constata un aumento del 6% en Vitoria y Donostia frente a una disminución de las rentas medias del 11% en Bilbao.
- ρ En el resto de municipios que configuran las áreas funcionales capitalinas, la renta media obtenida se cuantifica en 81.000 ptas. mientras que en el ámbito geográfico ajeno a dichas áreas se cifra en 65.000 ptas./mes.

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>	227	106
<i>Gipuzkoa</i>	242	103
<i>Bizkaia</i>	562	80
<i>CAPV</i>	1.031	91
<i>Vitoria</i>	219	106
<i>Donostia</i>	158	115
<i>Bilbao</i>	211	82
<i>Total capitales</i>	588	100
<i>Resto AF. Vitoria</i>	7	90
<i>Resto AF. Donostia</i>	51	91
<i>Resto AF. Bilbao</i>	337	80
<i>Resto AF. Capitales</i>	395	81
<i>Resto Alava</i>	1	70
<i>Resto Gipuzkoa</i>	33	68
<i>Resto Bizkaia</i>	14	56
<i>Total resto</i>	48	65

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

Capítulo 6

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ La **oferta total de garajes** registrada en el conjunto de la CAPV en el segundo trimestre de 1999 se cifra en unas 9.040 plazas (sólo el 4% de ellas en alquiler), lo que supone un incremento del 12% respecto del volumen ofertado hace un año. La evolución a nivel territorial es, sin embargo, muy divergente; de hecho, mientras que en Bizkaia se obtiene un fortísimo aumento (cerca de 2.000 garajes más que hace un año), en Alava la oferta se contrae fuertemente (-27%) y, también disminuye en Gipuzkoa, pero lo hace mucho más moderadamente (-14%).
- ρ Los **precios de venta** de los garajes alcanzan en promedio algo menos que 1,8 millones de pesetas, esto es, un 3% menos que el registrado en el mismo trimestre del año precedente. A nivel geográfico, la excepción a la disminución del nivel medio de precios corresponde a Gipuzkoa (aumenta un 3%).
- ρ La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 10.000 pesetas, lo que supone el mantenimiento del nivel observado hace un año.

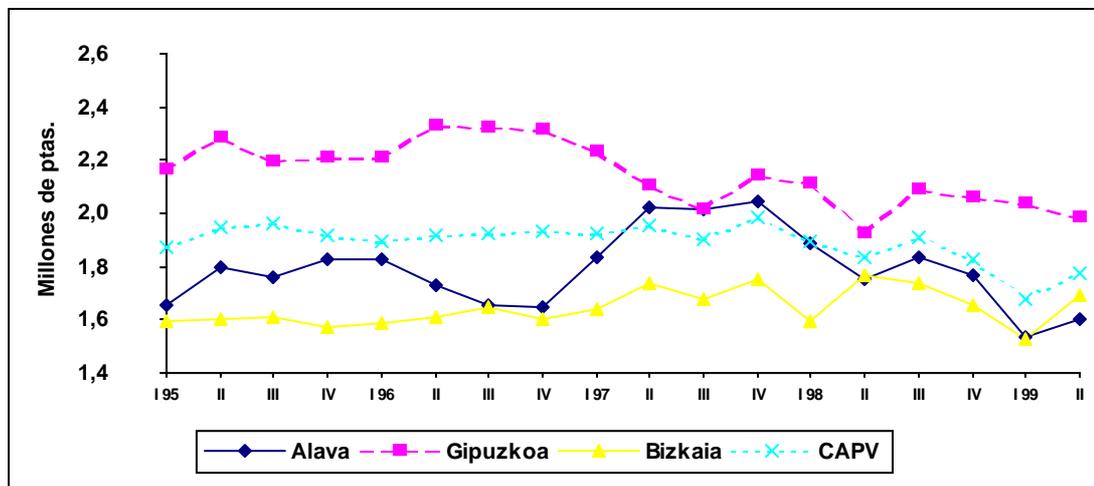
Cuadro 6.1 Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±%*		Miles ptas.	±%*
Alava	1.330	1.602	-8,5	70	8	0,0
Gipuzkoa	2.932	1.984	3,1	147	10	-16,7
Bizkaia.....	4.445	1.692	-4,5	119	12	20,0
CAPV.....	8.707	1.777	-3,3	336	10	0,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

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



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

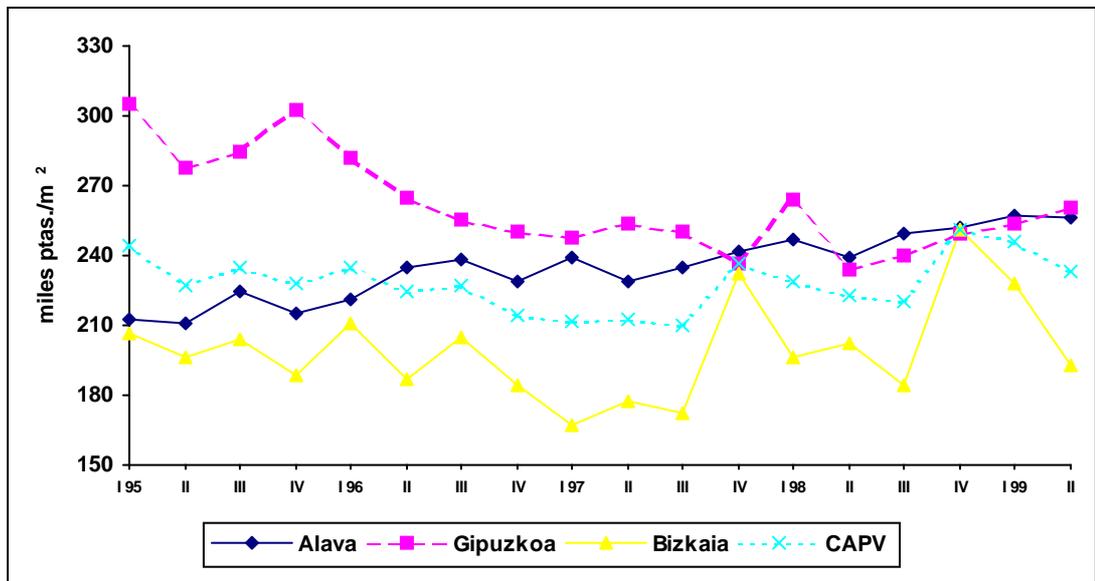
- ρ El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a unas 6.750 unidades para el conjunto de la CAPV (el 59% en venta); ello supone una contracción muy acusada (-32%) respecto de la cifra obtenida en el segundo trimestre de 1998. Los tres Territorios participan de esta reducción de la oferta que es común, además, tanto al segmento de venta como al de alquiler, aunque más agudo en el primer caso.
- ρ Los **precios de venta** de los locales alcanzan una media de 233.000 ptas./m²; Alava y Gipuzkoa superan este promedio al obtener valores muy semejantes, próximos a las 260.000 ptas./m²; Bizkaia presenta el punto de contraste al desmarcarse con un precio promedio que no llega a superar la barrera de las 200.000 ptas./m². La tasa de variación de precios respecto a hace ahora un año es positiva en Gipuzkoa (11%) y Alava (7%) y negativa en Bizkaia (-4%).
- ρ Las **rentas** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 149.000 ptas./mes. Gipuzkoa alcanza el máximo con 192.000 ptas. de media, muy por encima de Alava y Bizkaia (141.000 y 135.000 respectivamente).

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	1.444	256	7,1	1.131	141	-10,2
Gipuzkoa	1.018	261	11,5	576	192	3,8
Bizkaia.....	1.503	193	-4,5	1.076	135	50,0
CAPV.....	3.965	233	4,5	2.783	149	11,2

(*): 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 1999.

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

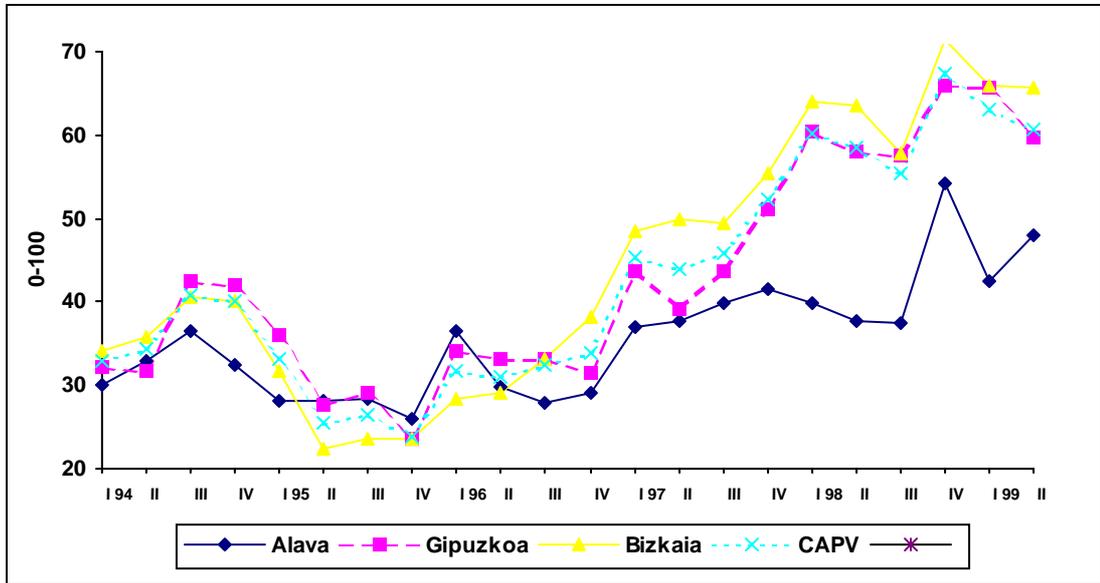
7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice que sintetiza las opiniones expresadas por los operadores del mercado inmobiliario sobre el grado de dinamismo continúa situándose en los niveles más elevados (61%) de los registrados desde el inicio de la presente serie estadística⁸; la percepción de que el mercado está siendo activo es detectada particularmente entre los promotores y con especial agudeza en los de Bizkaia (índice de 74%).
- ρ En el caso de los APIs, más moderados que los promotores en su calificación del dinamismo del mercado en los tres Territorios, puede destacarse como aspecto más relevante el siguiente: la valoración mucho más positiva efectuada por los alaveses en comparación a la captada hace un año (y también con respecto al pasado trimestre); ahora bien, a pesar de esta mejora en la puntuación media (de un 23% en II-98 pasan a un 44% en II-99) sigue siendo el sector más "contenido" a la hora de juzgar el comportamiento del mercado inmobiliario.
- ρ En Gipuzkoa y Bizkaia no se constatan diferencias reseñables respecto de lo observado hace un año.

⁸ Año 1994.

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
1998	<i>Media anual</i>	66,5	56,0	64,6	72,7
1998	II	62,1	52,3	60,3	66,9
	III	58,5	50,0	58,9	61,0
	IV	69,3	68,8	66,5	72,5
1999	I	66,5	56,0	64,6	72,7
	II	64,8	52,0	61,4	73,6
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
1998	<i>Media anual</i>	59,4	29,2	66,7	59,3
1998	II	54,8	22,9	55,9	60,1
	III	52,4	25,0	56,4	54,4
	IV	65,2	39,6	65,2	70,2
1999	I	59,4	29,2	66,7	59,3
	II	56,4	43,8	57,8	57,7
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
1998	<i>Media anual</i>	63,0	42,6	65,7	66,0
1998	II	58,5	37,6	58,1	63,5
	III	55,4	37,5	57,6	57,7
	IV	67,3	54,2	65,9	71,4
1999	I	63,0	42,6	65,7	66,0
	II	60,6	47,9	59,6	65,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El comportamiento de las ventas en comparación al trimestre pasado recibe una calificación más negativa que en el segundo trimestre de 1998; este empeoramiento en la valoración efectuada en relación a hace un año es común a los tres Territorios y tanto a promotores como APIs. El índice agregado obtenido para el conjunto de operadores consultados se cifra en 47% (56% en II-98).

- ρ La variabilidad a nivel territorial es muy escasa pero, en términos de evolución, son los promotores y APIs guipuzcoanos los que registran la mayor contracción del índice junto a los promotores alaveses.

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
1998	<i>Media anual</i>	53,7	50,0	53,8	54,8
1998	<i>II</i>	61,0	62,5	65,6	55,3
	<i>III</i>	47,7	55,0	48,9	43,9
	<i>IV</i>	65,6	62,5	65,5	66,7
1999	<i>I</i>	53,7	50,0	53,8	54,8
	<i>II</i>	52,3	47,1	53,6	52,9
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
1998	<i>Media anual</i>	47,6	45,8	52,9	43,5
1998	<i>II</i>	51,2	45,8	54,9	49,2
	<i>III</i>	34,4	33,3	36,3	33,1
	<i>IV</i>	62,8	45,8	60,8	67,7
1999	<i>I</i>	47,6	45,8	52,9	43,5
	<i>II</i>	42,0	41,7	42,2	41,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

- ρ La evolución del ratio de ventas/mes de vivienda nueva que resulta de las declaraciones de los promotores se mantiene globalmente estable si se compara con el resultado obtenido en el mismo trimestre del año precedente, pero mejora en comparación al trimestre pasado
- ρ Ahora bien, al abordar un análisis geográfico más detallado se constatan diferencias acusadas: los promotores alaveses reflejan una desaceleración del ritmo de ventas y, en cambio, lo contrario ocurre en Bizkaia.

- ρ Las respuestas de los APIs sobre el plazo medio de tiempo preciso para la materialización de la venta de las viviendas denota, en los tres Territorios, que el mercado continúa muy activo; el mejor resultado corresponde a Alava.

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
1998	<i>Media anual</i>	5,1	7,2	3,9	5,3
1998	<i>II</i>	5,8	15,1	4,7	4,5
	<i>III</i>	3,3	3,4	3,1	3,6
	<i>IV</i>	4,1	4,7	3,6	4,4
1999	<i>I</i>	5,1	7,2	3,9	5,3
	<i>II</i>	5,8	7,5	4,7	6,2
AGENTES INMOBILIARIOS					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	<i>Media anual</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1998	<i>Media anual</i>	2,0	2,0	1,8	2,1
1998	<i>II</i>	2,3	2,3	2,1	2,5
	<i>III</i>	2,3	1,8	2,3	2,4
	<i>IV</i>	2,2	1,8	2,0	2,3
1999	<i>I</i>	2,0	2,0	1,8	2,1
	<i>II</i>	2,0	1,5	1,9	2,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ Los factores positivos que más inciden en la dinámica actual del mercado, según los operadores entrevistados, son dos: (1) el descenso de los tipos de interés que continúa contribuyendo a reducir el esfuerzo financiero para acceder a una vivienda y (2) la favorable situación económica que hace más abordable el endeudamiento a largo plazo.

- ρ En sentido contrario, la influencia más negativa sigue siendo otorgada al precio y disponibilidad del suelo; son los APIs (más asociados a la vivienda usada) quienes denotan un mayor consenso en la valoración negativa del suelo como elemento condicionador del mercado y su evolución.

- ρ A distancia, también como factor negativo y siguiendo una trayectoria creciente, es decir, adquiriendo progresivamente más importancia, figura el aspecto relativo a la propia evolución de los precios; concretamente, son los APIs (fuerte evolución al alza de los precios de la vivienda usada) quienes conceden a este elemento un importante papel penalizador.

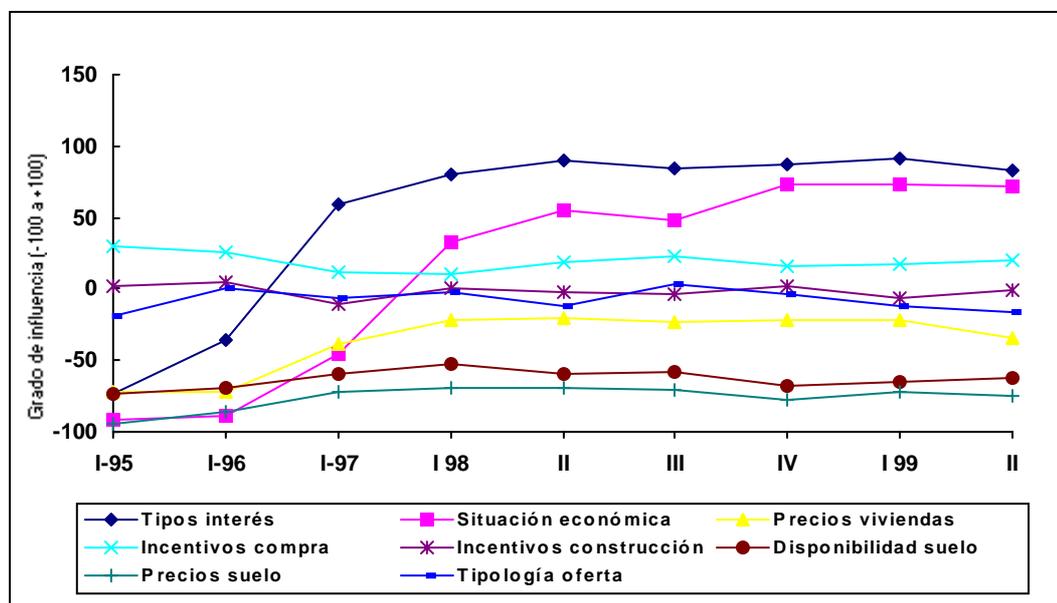
Cuadro 7.4 Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	<i>1999-I</i>	<i>1999-II</i>
<i>Coste hipotecario.....</i>	91,1	82,6
<i>Situación económica.....</i>	72,5	71,3
<i>Precios de las viviendas</i>	-21,1	-34,9
<i>Ayuda a incentivos a la compra</i>	16,9	20,1
<i>Ayuda a incentivos a la construcción.....</i>	-6,9	-1,2
<i>Disponibilidad de suelo</i>	-64,5	-62,6
<i>Precios de suelo.....</i>	-72,6	-74,4
<i>Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda</i>	-12,6	-15,6

(*): 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 1999.

Gráfico 7.2 Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ρ Comparando con el trimestre precedente, la expectativa de ventas para el próximo presenta la habitual contracción observada en estas fechas, concretamente entre los APIs, asociada a la estacionalidad de las ventas (verano); ahora bien, si se compara con el resultado obtenido hace un año, pueden constatarse unas perspectivas algo más moderadas que las captadas en 1998, especialmente en el caso de los agentes de la propiedad inmobiliaria de Gipuzkoa.
- ρ En el caso de los promotores, son los alaveses los que, con la puntuación más baja, acusan, además, un fuerte retraimiento en sus expectativas de venta respecto a hace ahora un año (pasan de una puntuación del 56% al 44%).

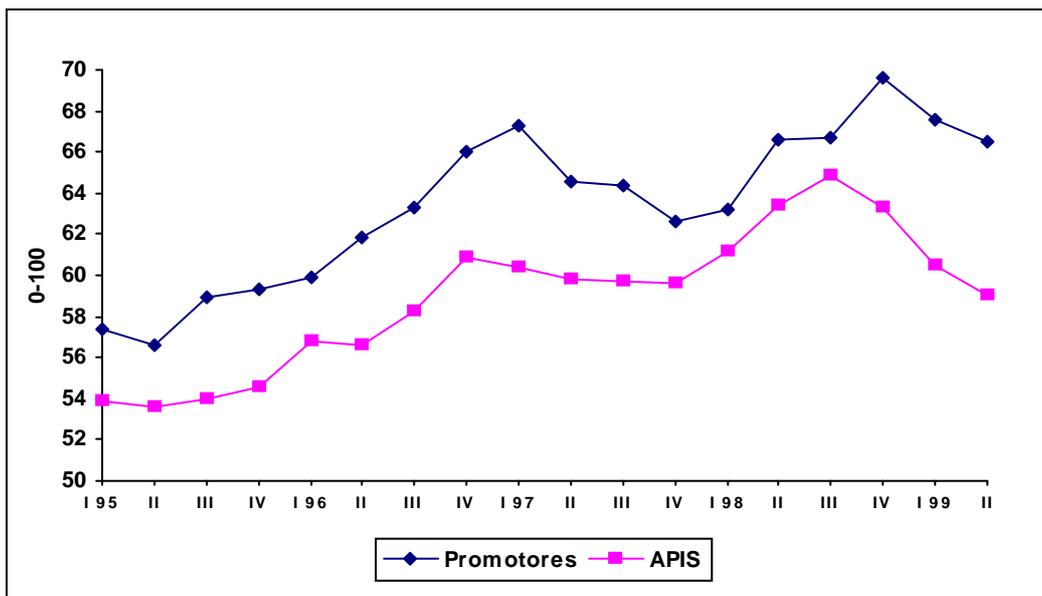
Cuadro 7.5 Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		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
1997	Media anual	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Media anual	62,0	50,0	69,2	60,6
1998	II	60,4	56,3	70,0	50,0
	III	73,6	70,0	65,9	84,8
	IV	74,2	66,7	77,4	73,1
1999	I	62,0	50,0	69,2	60,6
	II	56,3	44,1	66,7	51,9
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Media anual	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	Media anual	60,8	62,5	56,9	63,7
1998	II	45,6	45,8	56,9	36,3
	III	80,0	87,5	67,6	88,7
	IV	55,6	58,3	52,9	57,3
1999	I	60,8	62,5	56,9	63,7
	II	39,6	37,5	40,2	39,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

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



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ Se mantiene un alto consenso acerca de la opinión de una evolución al alza de los precios a seis meses vista, de manera particularmente clara entre los promotores alaveses (índice del 97%).
- ρ Los guipuzcoanos, promotores y APIs, son quienes más se desmarcan de la impresión generalizada de tendencia al aumento de precios (índices que superan ligeramente el 60%).
- ρ A un año vista los resultados son muy similares y no se detectan variaciones que resulten particularmente subrayables.

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
1997	Media anual	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Media anual	74,1	94,1	61,5	76,9
1998	II	63,2	68,8	58,9	67,1
	III	63,2	75,0	62,5	60,6
	IV	76,9	75,0	73,8	80,8
1999	I	74,1	94,1	61,5	76,9
	II	70,3	97,1	60,7	69,2
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Media anual	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Media anual	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Media anual	78,8	87,5	78,4	77,4
1998	II	71,6	83,3	65,7	74,2
	III	74,4	79,2	70,6	76,6
	IV	80,8	83,3	81,4	79,8
1999	I	78,8	87,5	78,4	77,4
	II	72,4	79,2	66,7	75,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

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	Media anual	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Media anual	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Media anual	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Media anual	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Media anual	76,9	100,0	64,1	78,8
1998	II	68,1	87,5	58,9	75,0
	III	70,7	85,0	62,5	77,3
	IV	81,7	75,0	81,0	84,6
1999	I	76,9	100,0	64,1	78,8
	II	74,3	97,1	63,1	76,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Media anual	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Media anual	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Media anual	80,0	87,5	79,4	79,0
1998	II	78,8	83,3	72,5	83,1
	III	76,8	79,2	72,5	79,8
	IV	83,6	83,3	82,4	84,7
1999	I	80,0	87,5	79,4	79,0
	II	67,6	83,3	61,8	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 1999.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ Uno de cada cuatro promotores encuestados ha expresado la intención de ofertar *nuevas promociones* de viviendas en régimen libre en el próximo trimestre; este porcentaje es muy similar al obtenido hace ahora un año (27%); es en Bizkaia donde se registra el mayor porcentaje (30%), resultando ser, además, el máximo observado en este Territorio desde que se inició la presente serie estadística.
- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores prevén poner por vez primera en el mercado asciende a 935 unidades (496 hace un año) de las que más del 71% corresponden a Bizkaia. La cifra de viviendas protegidas que se ofertaran próximamente asciende a su vez a 1.777 (1.417 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
1998	<i>Media anual</i>	26,0	35,6	23,3	26,3
1998	<i>II</i>	26,8	27,3	23,9	30,0
	<i>III</i>	23,1	25,0	17,8	29,4
	<i>IV</i>	28,0	50,0	20,5	27,5
1999	<i>I</i>	22,4	8,0	22,0	29,1
	<i>II</i>	25,4	24,0	20,5	30,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1999.

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/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	57	228	17,5
Beasain-Zumárraga	349	228	23,0
Bilbao Metropolitano	1.313	249	24,3
Donostia-San Sebastián	256	282	23,6
Durango	59	255	21,8
Eibar	54	191	17,0
Gernika-Markina	75	223	20,6
Igorre	--	--	--
Laguardia	66	147	13,2
Llodio	58	291	25,0
Arrasate-Bergara	112	194	16,6
Mungia	28	305	25,1
Tolosa	46	232	19,5
Vitoria-Gasteiz	351	277	22,3
Zarautz-Azpeitia	101	312	29,2
TOTAL	2.925	250	23,1

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1999.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	30	192	19,3
Beasain-Zumárraga	87	143	10,5
Bilbao Metropolitano	2.743	256	22,2
Donostia-San Sebastián	725	420	39,6
Durango	37	174	18,9
Eibar	26	173	15,1
Gernika-Markina	12	188	15,0
Igorre	--	--	--
Laguardia	6	184	14,4
Llodio	7	214	16,7
Arrasate-Bergara	10	197	16,7
Mungia	46	246	24,6
Tolosa	35	185	14,7
Vitoria-Gasteiz	982	394	32,6
Zarautz-Azpeitia	35	246	23,3
TOTAL	4.781	302	26,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1999.

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>	5	60
<i>Beasain-Zumárraga</i>	6	67
<i>Bilbao Metropolitano</i>	548	80
<i>Donostia-San Sebastián</i>	209	109
<i>Durango</i>	5	50
<i>Eibar</i>	3	62
<i>Gernika-Markina</i>	--	--
<i>Igorre</i>	--	--
<i>Laguardia</i>	--	--
<i>Llodio</i>	1	70
<i>Arrasate-Bergara</i>	--	--
<i>Mungia</i>	4	60
<i>Tolosa</i>	9	66
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	226	106
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	15	71
TOTAL	1.031	91

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1999.

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	24	266	24,0
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	261	284	22,9
6. Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	285	283	22,9
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	--	--	--
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	10	624	51,1
5. Gros	14	500	30,5
6. Otras	45	265	21,8
TOTAL	69	477	38,5
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	3	262	26,7
2. Uribarra	14	400	31,1
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	17	292	19,2
5. Casco Viejo	28	183	16,6
6. Abando	7	250	19,0
7. Rekalde	172	335	27,1
8. Basurto	60	257	21,4
TOTAL	301	303	24,6

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1999.

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	102	319	19,9
2. Ensanche	171	450	48,3
3. Lovaina	268	425	32,8
4. Zaramaga	253	384	30,2
5. Lakua	71	396	30,9
6. Ali-Gobeo	66	330	26,6
TOTAL	931	397	32,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	24	484	43,1
2. Centro	154	601	59,9
3. Amara	92	434	40,8
4. Antiguo	81	488	53,2
5. Gros	131	459	39,4
6. Otras	40	278	24,6
TOTAL	522	486	46,5
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	42	284	22,0
2. Uribarri	100	250	16,1
3. Otxarkoaga	12	247	20,8
4. Bolueta	193	268	20,3
5. Casco Viejo	164	217	16,8
6. Abando	405	325	37,2
7. Rekalde	122	181	14,5
8. Basurto	97	297	20,0
TOTAL	1.135	273	24,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1999.

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	5	107
2. Ensanche	80	117
3. Lovaina	65	99
4. Zaramaga	41	109
5. Lakua	17	82
6. Ali-Gobeo	11	96
TOTAL	219	106
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>		
1. Parte Vieja	4	168
2. Centro	42	127
3. Amara	22	92
4. Antiguo	42	125
5. Gros	39	107
6. Otras	9	77
TOTAL	158	115
<i>BILBAO</i>		
1. Deusto - S. Ignacio	19	73
2. Uribarri	7	75
3. Otxarkoaga	1	78
4. Bolueta	42	68
5. Casco Viejo	20	63
6. Abando	101	97
7. Rekalde	19	64
8. Basurto	2	70
TOTAL	211	82

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1999

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV, (Millones ptas.)
1. Irún	50	259	22,8
2. Rentería	--	--	--
3. Barakaldo	92	237	20,7
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	32	295	23,9
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	68	233	21,3
TOTAL	242	248	21,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1999.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
1. Irún	66	220	17,8
2. Rentería	20	254	16,7
3. Barakaldo	386	227	13,9
4. Basauri	91	177	16,0
5. Getxo	433	306	29,0
6. Portugalete	133	251	20,9
7. Santurtzi	211	202	17,2
TOTAL	1.340	247	20,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1999.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Miles ptas.)
1. Irún	14	64
2. Rentería	3	62
3. Barakaldo	13	62
4. Basauri	--	--
5. Getxo	206	91
6. Portugalete	37	52
7. Santurtzi	30	57
TOTAL	303	80

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1999.

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION	1
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS.....	6
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS.....	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS	9
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	13
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	19
3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios	22
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	28
3.2.1. Cuantificación y características.....	28
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta	29
4. VIVIENDAS EN ALQUILER	31
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS...	34
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA	36
5.2. VIVIENDAS USADAS.....	40
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	44
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES.....	45
6.1. OFERTA DE GARAJES	47
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES.....	48
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO....	49
7.1. DINAMICA ACTUAL.....	51
7.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	51
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización.....	53
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	55
7.2. PERSPECTIVAS.....	57

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas.....	57
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	59
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones	60

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.....	20
Cuadro 3.5	Características de las viviendas nuevas en venta.....	21
Cuadro 3.6	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	23
Cuadro 3.7	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características ..	25
Cuadro 3.8	Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	26
Cuadro 3.9	Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	26
Cuadro 3.10	Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	28
Cuadro 3.11	Características de las viviendas usadas en venta.....	29
Cuadro 3.12	Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios.....	31
Cuadro 4.1	Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos...	34
Cuadro 4.2	Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas.....	34
Cuadro 5.1	Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	37
Cuadro 5.2	Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	41
Cuadro 5.3	Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos.....	45
Cuadro 6.1	Oferta y precios de garajes en venta y alquiler.....	47
Cuadro 6.2	Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	49
Cuadro 7.1	Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	53
Cuadro 7.2	Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs.....	54
Cuadro 7.3	Plazos y ritmos de venta de las viviendas	55
Cuadro 7.4	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	56
Cuadro 7.5	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs.....	58
Cuadro 7.6	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.	59
Cuadro 7.7	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs	60

Cuadro 7.8	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre.....	61
Cuadro A.1	Viviendas nuevas libres 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 de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	63
Cuadro A.4	Viviendas nuevas libres 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 libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	66
Cuadro A.7	Viviendas nuevas libres 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 de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	67

INDICE DE GRAFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1	Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior 9
Gráfico 2.2	Evolución de los precios por m2 de las viviendas según tipos..... 11
Gráfico 2.3	Precios por m2 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..... 16
Gráfico 3.2	Evolución del nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº de viviendas libres en venta..... 18
Gráfico 3.3	Características de las viviendas nuevas libres en venta 21
Gráfico 3.4	Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre 22
Gráfico 3.5	Precio por m2 de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico..... 24
Gráfico 3.6	Evolución del precio por m2 del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre 24
Gráfico 3.7	Precio por m2 útil de las viviendas nuevas libres según características.. 25
Gráfico 3.8	Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio..... 27
Gráfico 3.9	Precio por m2 de las viviendas usadas por Territorios Históricos..... 30
Gráfico 3.10	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios..... 31
Gráfico 4.1	Evolución de las rentas medias de alquiler por Territorio Histórico..... 34
Gráfico 5.1	Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos 37
Gráfico 5.2	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos..... 39
Gráfico 5.3	Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico..... 39
Gráfico 5.4	Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico..... 43
Gráfico 5.5	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico..... 43
Gráfico 5.6	Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico..... 44

Gráfico 6.1	Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico.....	48
Gráfico 6.2	Evolución de los precios por m2 de los locales por Territorio Histórico ...	49
Gráfico 7.1	Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico	52
Gráfico 7.2	Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	57
Gráfico 7.3	Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4).....	58