



1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 2000 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, realizado por el 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 efectuada entre el colectivo de promotores ha identificado, en esta ocasión, un total de 117 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 solicita de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone 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 incluye, 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>	14	12
<i>Gipuzkoa</i>	45	51
<i>Bizkaia</i>	58	62
<i>CAPV</i>	117	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios relativos corresponden a viviendas *colectivas (en bloque)*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.
- ρ Desde el punto de vista de la 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, en ocasiones, 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 interpretarse 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.
- 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, a veces de manera acusada, de los efectivamente pagados o consensuados entre las partes de la negociación.

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 El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 muestra 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, locales y trasteros a nivel de Territorios Históricos.
- ρ Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco desde la óptica de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.
- ρ En el Cuadro 1.2, situado a continuación, se presenta un resumen sintético de las variables clave del mercado libre y protegido 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	1999	2000	2000
	2º trimestre	1er trimestre	2º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	2.925	2.119	3.031
• N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. – CAPV	1.426	1.306	1.840
• Precio/m ² s.u. *-Vivienda-tipo** CAPV	238	262	234
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV	250	291	297
• Precio/m ² s.u. *-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV....	255	290	293
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	283	256	322
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	477	391	545
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	303	297	231
N° promociones con oferta:			
Total	143	103	143
Captadas por 1ª vez en el trimestre	58	45	76
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta	4.781	4.820	5.844
• Precio/m ² s.u. *-CAPV	302	369	395
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	397	439	440
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	486	549	576
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	273	315	329
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	1.031	816	755
• Renta/mes *-CAPV	91	97	97
• Renta/mes *-Vitoria	106	111	115
• Renta/mes *-Donostia.....	115	122	140
• Renta/mes *-Bilbao	82	97	94
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	60,6	63,3	57,0
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	48,0	58,0	45,4
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	71,4	68,3	64,7
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	935	607	842
MERCADO PROTEGIDO	1999	1999	2000
	2º trimestre	1er trimestre	2º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	2.343	2.310	2.594
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV.....	116	122	123
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	126	108	101
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	113	157	147
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	134	121	119
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	167	302	335
• Renta/mes *-CAPV	26	33	31
• Renta/mes *-Vitoria.....	27	34	27
• Renta/mes *-Donostia.....	24	32	37
• Renta/mes *-Bilbao	--	--	--

(*): 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 2000.



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 a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el segundo trimestre de 2000, asciende a 12.559 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** representan el 91%, cifrándose en 11.469 unidades; la oferta en **alquiler** absorbe el 9% restante, siendo su volumen absoluto de 1.090 viviendas.
- ρ La distribución de las viviendas en venta según su condición nueva/usada, arroja el siguiente resultado: 49% son de **nueva construcción** (5.625) y el 51% restante (5.844) son de **segunda mano**; en la oferta en alquiler sigue prevaleciendo el segmento usado (o mejor dicho, viviendas de particulares), si bien las viviendas nuevas alcanzan una representatividad notable (30%) respecto del pasado, gracias a la puesta en el mercado de viviendas protegidas en alquiler.
- ρ Atendiendo ahora al **régimen** de las viviendas nuevas ofertadas en venta, resulta que el 54% (3.031) son libres y el 46% (2.594) son protegidas (1.457 de protección oficial y 1.137 sociales).
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado hace un año (segundo trimestre de 1999) refleja un aumento global del 12%; bajo este resultado subyacen, sin embargo, dos realidades: un incremento del 14% en la oferta en venta y una reducción del 9% en la oferta en alquiler.
- ρ Centrando la atención en la vivienda en venta se constata un aumento compartido pero de desigual magnitud en los distintos submercados: el máximo incremento corresponde a la oferta de segunda mano (+22%), localizado concretamente en las tres capitales; la vivienda nueva protegida en venta experimenta también un aumento destacable (+11%) y, por último, a distancia, se sitúa la expansión de la oferta del segmento de vivienda nueva libre (+4%).
- ρ El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en este trimestre asciende a 1.840 unidades (61% de la oferta nueva libre to-



tal); esta cifra supera en un 29% la observada hace un año y excede en un 40% el volumen correspondiente al pasado trimestre.

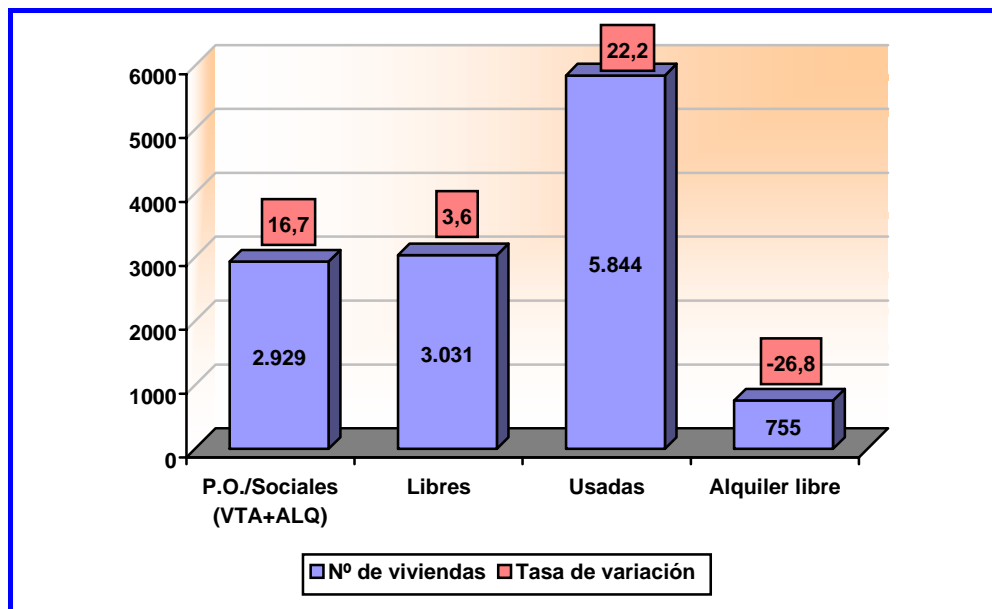
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	TOTAL	VENTA					ALQUI- LER*
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O./Sociales	Libres		
1994 <i>Media</i>	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995 <i>Media</i>	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996 <i>Media</i>	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997 <i>Media</i>	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998 <i>Media</i>	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999 <i>Media</i>	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
1999 <i>II</i>	11.247	10.049	5.268	2.343	2.925	4.781	1.198
<i>III</i>	9.402	8.329	4.004	1.930	2.074	4.325	1.073
<i>IV</i>	8.774	7.793	3.298	1.553	1.745	4.495	981
2000 <i>I</i>	10.367	9.249	4.429	2.310	2.119	4.820	1.118
<i>II</i>	12.559	11.469	5.625	2.594	3.031	5.844	1.090

*: Incluye oferta de viviendas en alquiler libres y protegidas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000

Gráfico 2.1. Nº 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 362.000 ptas./m² en el segundo trimestre de 2000. Las libres nuevas obtienen un valor promedio de 297.000 ptas./m² mientras que las de segunda mano se sitúan, globalmente, un 33% por encima, cifrándose concretamente en 395.000 ptas./m².
- ρ La tasa de variación de los precios de las viviendas nuevas libres detectadas en venta en este trimestre, respecto de los obtenidos para la oferta captada hace ahora un año, es de +19%, porcentaje que se eleva hasta un +31% en el caso de las viviendas usadas. A pesar de lo elevado de estas cifras, su magnitud registra, en ambos casos, una cierta moderación respecto de las observadas el pasado trimestre.
- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio que es un 1% inferior al del agregado total de la oferta nueva libre: 293.000 ptas./m² de superficie útil y resulta ser un 15% mayor que la oferta captada por vez primera hace un año.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** se cifra en 123.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 150.000 (130.000 hace un año) y de 89.000 ptas./m². (91.000 en II-99).
- ρ Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan, a su vez, un valor promedio de 129.000 ptas./m² útil.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**² en este trimestre es de 234.000 ptas./ m², esto es, un 21% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre y un 2% por debajo de las viviendas-tipo captadas hace ahora un año.

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
1999	Media	295	117	261	237	313
1999	II	282	116	250	238	302
	III	302	125	272	225	317
	IV	336	115	287	259	355
2000	I	345	122	291	262	369
	II	362	123	297	234	395

(*) 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 2000.

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

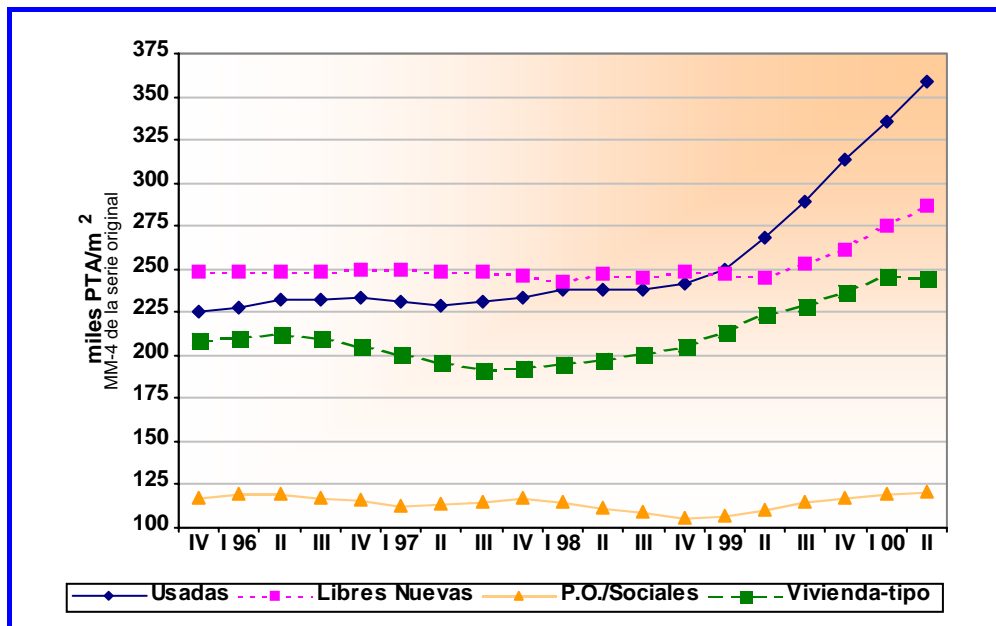
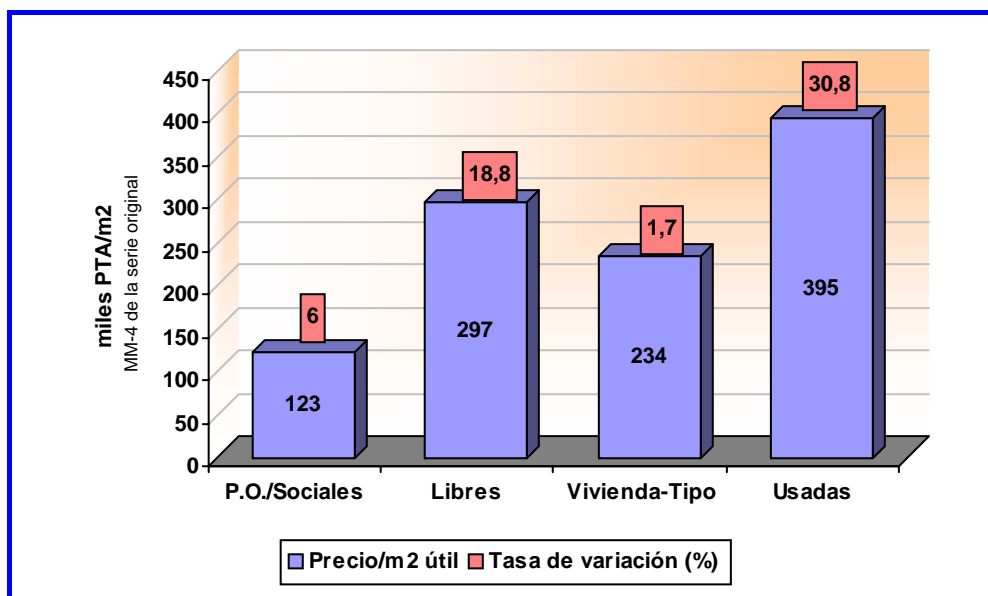




Gráfico 2.3. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



- ρ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 30,7 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 9 millones en el protegido (P.O. y sociales).
- ρ Las viviendas nuevas libres en venta ofrecen un precio medio de 25,6 millones de pesetas mientras que el promedio obtenido para las usadas³ es de 33,3 millones de pesetas.
- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 97.000 pesetas mensuales (91.000 hace un año).

³ El 66% de la oferta captada se localiza en alguna de las tres capitales vascas.



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

		TOTAL VIVIEN- DA 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
1999	Media	26,1	9,0	23,7	27,3	94
1999	II	25,1	8,8	23,1	26,3	91
	III	26,4	9,6	25,1	27,0	95
	IV	29,1	8,3	25,9	30,3	97
2000	I	29,8	9,3	26,2	31,4	97
	II	30,7	9,0	25,6	33,3	97

(*) 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 2000.



3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA



3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁴

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al segundo trimestre de 2000 asciende a 199 (13 promociones más que hace un año, esto es, un 7% más) englobando en su conjunto 8.196 viviendas; de este total de promociones, 93 han sido detectadas por vez primera en este trimestre (72 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 3.239 viviendas (40% del total).
- ρ Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 143 (cifra idéntica a la de hace un año), las de protección oficial son 29 (19 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 27 (24 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción es de 41 viviendas; en las de régimen protegido asciende a 52 viviendas/promoción mientras que las libres obtienen un promedio de 37. Las promociones *captadas por vez primera en este trimestre* resultan ser algo más pequeñas, incluyendo, en promedio, 33 viviendas por promoción en el régimen libre y 44 viviendas por promoción en las protegidas (P.O y sociales).
- ρ Las promociones de menos de 16 viviendas vienen a representar el 27% del total de las libres y el 23% de las protegidas.

⁴ A diferencia del resto, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

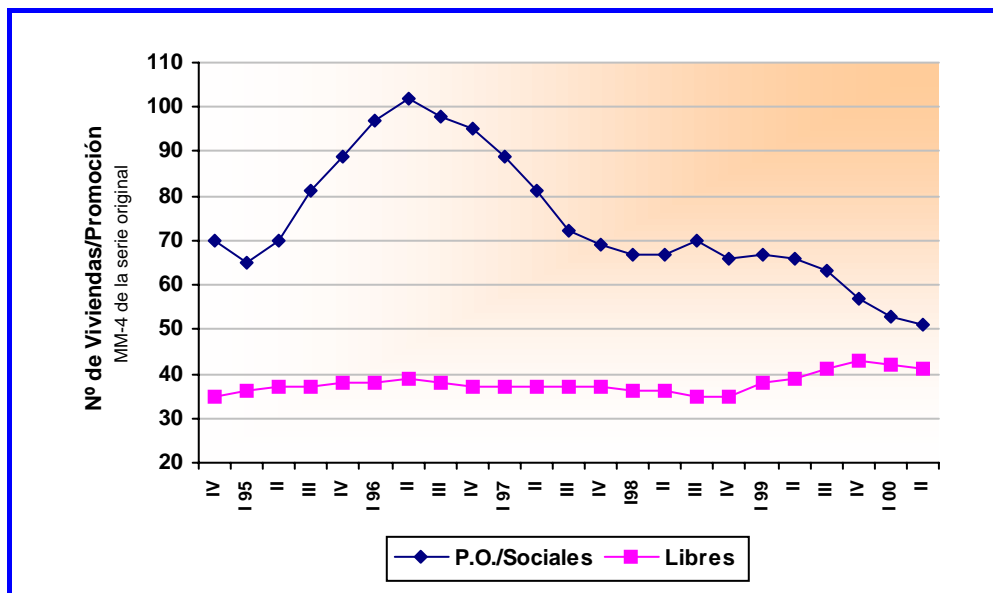


Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	199	93
Libres	143	76
P.O./Sociales	56	17
Nº viv. incluidas en las promociones.....	8.196	3.239
Libres	5.267	2.485
P.O./Sociales	2.929	754
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	41	35
Libres	37	33
P.O./Sociales	52	44
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	38	25
16-35 viviendas	47	25
> 35 viviendas	58	26
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas	13	5
16-35 viviendas	19	4
> 35 viviendas	24	8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen





- ρ En lo que atañe al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *alto/lujo* representa el 41% del total de promociones (correspondiendo todas ellas al régimen libre), las de tipo *normal* absorben el 58%, correspondiendo al segmento *bajo* el 1% restante.

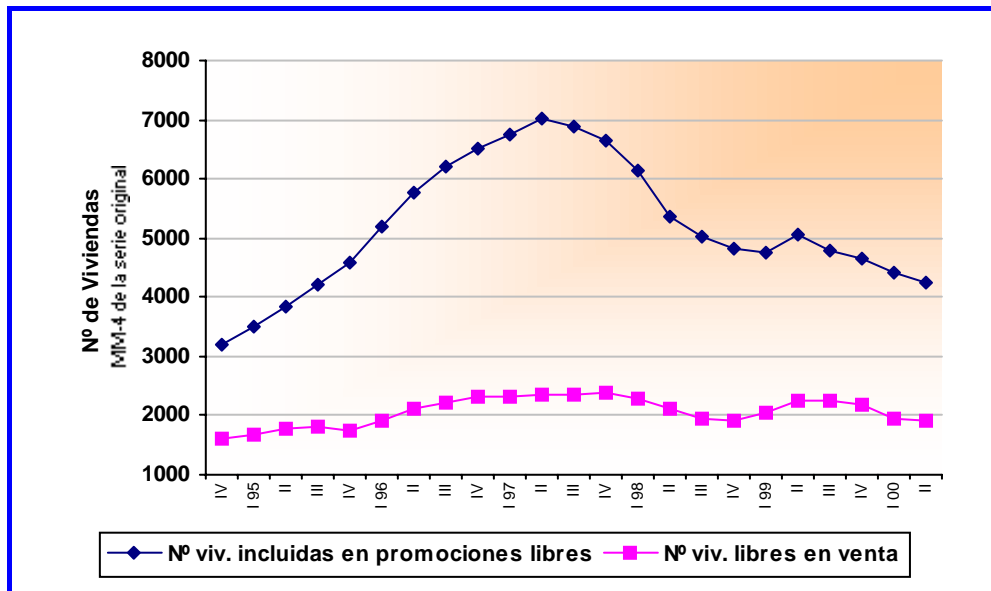
3.1.2. Evolución de las ventas

- 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 48% está en venta (proporción prácticamente idéntica a la de hace un año) y el restante 52% está vendido. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.544 unidades (2.755 en II-99). De este total, el 65% corresponde a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre, porcentaje ciertamente elevado, asociado a la fuerte renovación de la bolsa inmobiliaria, propia de un contexto dinámico.
- 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**. De este modo, se obtiene que en el periodo comprendido entre marzo y junio de 2000, se habría vendido un 44% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado. Este porcentaje, aun siendo elevado, es algo inferior al promedio registrado a lo largo de 1999, apuntando una cierta contención en la trayectoria expansiva de los últimos trimestres.
- ρ En este mismo sentido, la cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en el último trimestre del año se sitúa un 33% por debajo de la estimada para el mismo trimestre de 1999, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 8% inferior⁵.

⁵ 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 número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*



(*): Sólo se consideran las promociones directamente ofertadas por los promotores, no se incluye, por tanto, las comercializadas por APIs.

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 ofertas s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
1999	II	42,2	29,4	39,3	8
	III	58,0	97,4	3,4	4
	IV	48,4	1,8	-14,7	4
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10

(*) : Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.



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

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	%VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994	Media	3.199	1.612	50,3
1995	Media	4.573	1.734	38,0
1996	Media	6.527	2.321	35,5
1997	Media	6.679	2.393	35,8
1998	Media	4.813	1.911	39,7
1999	Media	4.653	2.188	46,9
1999	II	5.909	2.755	46,6
	III	3.710	1.851	49,9
	IV	4.017	1.628	40,5
2000	I	4.058	1.605	39,6
	II	5.267	2.544	48,3

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

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 2000 es de 5.625. De este total el 91% ha sido captado a partir de la encuesta a los promotores mientras que el 9% restante procede de información recabada de las agencias inmobiliarias que comercializan viviendas nuevas por cuenta del promotor.
- ρ **Por Territorios** Bizkaia concentra el grueso de la oferta (60%), seguida por Gipuzkoa (29%), y Alava (11%).
- ρ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 54% libres, 26% de protección oficial y el 20% sociales.
- ρ Atendiendo a la **evolución del volumen** de viviendas nuevas en venta detectadas se ha de reseñar la significativa contracción de la oferta alavesa, explicada tanto por el segmento libre como por el protegido. En el extremo opuesto, Bizkaia experimenta un fuerte incremento, compartido por la oferta libre y protegida pero de mucha mayor magnitud en el segundo caso (910 viviendas protegidas más que las observadas en II-99). Gipuzkoa, por su parte, acusa una reducción de la oferta, mucho más moderada que en el caso alavés, cuyo origen



reside en el sector protegido ya que el número de viviendas libres en venta crece en comparación al pasado año.

- 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 61% (49% hace un año).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Alava.....	590	-47,1	345	-45,2	245	-49,5
Gipuzkoa	1.636	-10,9	555	-40,3	1.081	19,1
Bizkaia	3.399	46,8	1.694	116,1	1.705	11,3
CAPV.....	5.625	6,8	2.594	10,7	3.031	3,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que tres cuartas partes de las viviendas en venta están *en construcción* y el 21% todavía *en proyecto*, resultando que no llega a suponer un 4% la oferta de viviendas ya *terminadas*.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 7% son de tipología unifamiliar/bifamiliar o adosada; este porcentaje asciende, sin embargo, hasta un 12% si se consideran sólo las de régimen libre.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 80 m² útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 73 m² (74 m² hace un año) y las libres de 86 m² (91 m² en II-99). Por Territorios, las viviendas nuevas libres alcanzan una media de 90 m² en Gipuzkoa, 85 m² en Bizkaia y 79 m² en Alava.



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.....	1,4	12,1	51,0	10,9	7,3
Colectiva.....	98,6	87,9	49,0	89,1	92,7
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	16,3	8,7	2,4	7,2	10,5
61-75 m ²	38,5	17,5	21,6	17,9	16,6
76-90 m ²	45,2	31,8	17,6	30,2	34,8
91-120 m ²	0,0	26,7	17,1	26,8	27,9
> 120 m ²	0,0	15,4	41,2	17,9	10,1
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada.....	0,7	3,4	0	1,7	5,1
En obra.....	78,9	75,7	97,1	72,2	74,3
En proyecto.....	20,4	20,9	2,9	26,0	20,5

(*): No se incluye información sobre viviendas procedentes de promotores comercializadas en agencias inmobiliarias.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

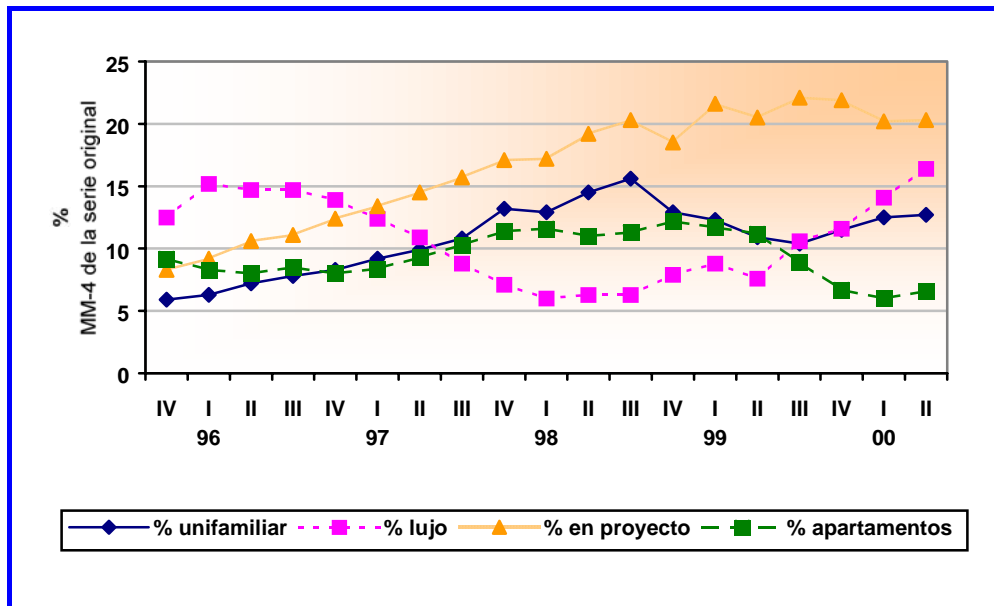
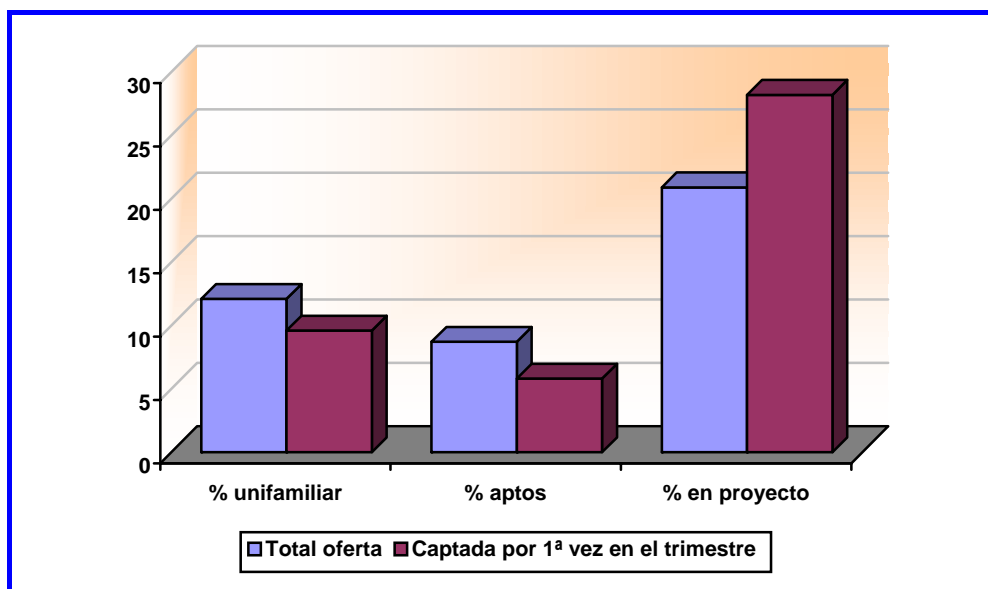


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre



3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda **nueva libre** en la CAPV es de 297.000 pesetas, lo que significa que supera en casi un 19% el promedio obtenido hace ahora un año (II-99).
- ρ El promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por primera vez en este trimestre**⁶ es prácticamente idéntico al del agregado total en oferta ya que se sitúa en las 293.000 ptas./m² útil.
- ρ Los tres Territorios comparten un incremento en los niveles de precios medios en comparación con los obtenidos para la oferta respectiva captada hace un año; Gipuzkoa registra el mayor diferencial de precios siendo, concretamente, los municipios de Donostialdea los que acusan las tasas de variación más elevadas y, además, experimentan la mayor expansión de la oferta respecto del segundo trimestre de 1999. El aumento de precios en Alava y, sobre todo, en Biz-

⁶ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



kaia⁷ es mucho más moderado. El ranking de precios obtenido es el siguiente: 350.000, 314.000 y 263.000 ptas./m² en Gipuzkoa, Alava y Bizkaia respectivamente.

- ρ El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas se sitúa en 123.000 ptas. (un 6% más que en II-99), promedio ponderado de las 150.000 ptas./m² correspondientes a las viviendas de protección oficial y las 89.000 ptas./m² de las sociales.
- 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) se cifra en 234.000 ptas./m² útil, es decir, un 20% 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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles ptas.	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava.....	100	-18,7	314	16,3
Gipuzkoa.....	128	15,3	350	42,9
Bizkaia.....	125	8,7	263	6,0
CAPV.....	123	6,0	297	18,8

(*): 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 2000.

⁷ La oferta agregada localizada en Bilbao resulta notablemente más asequible que hace un año, debido, fundamentalmente, a una distribución por barrios drásticamente distinta.



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

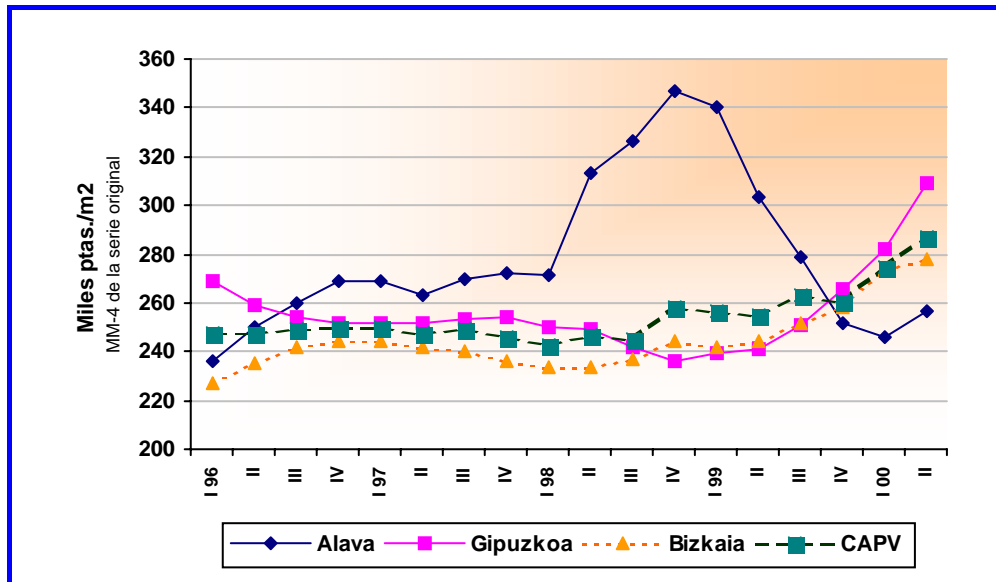
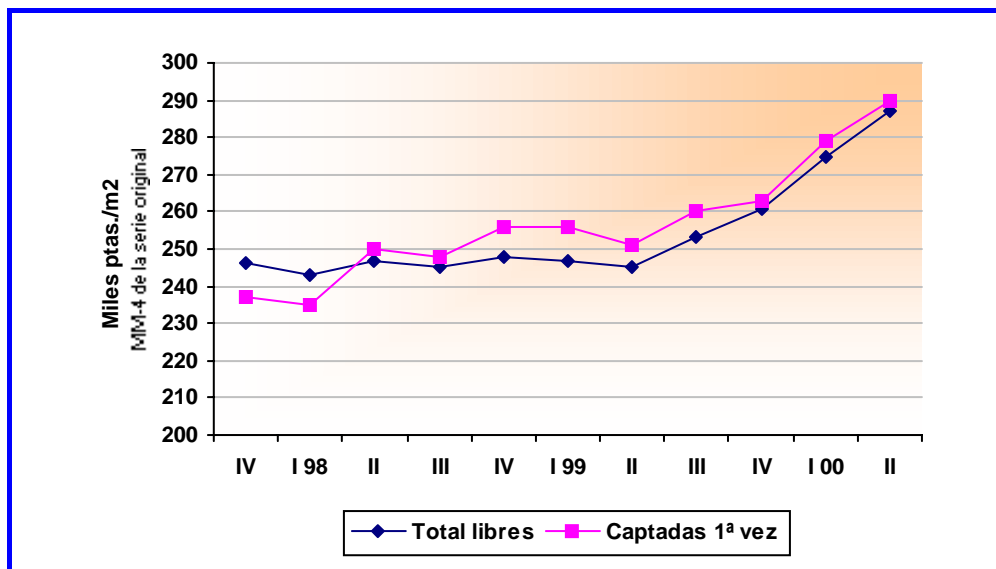


Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



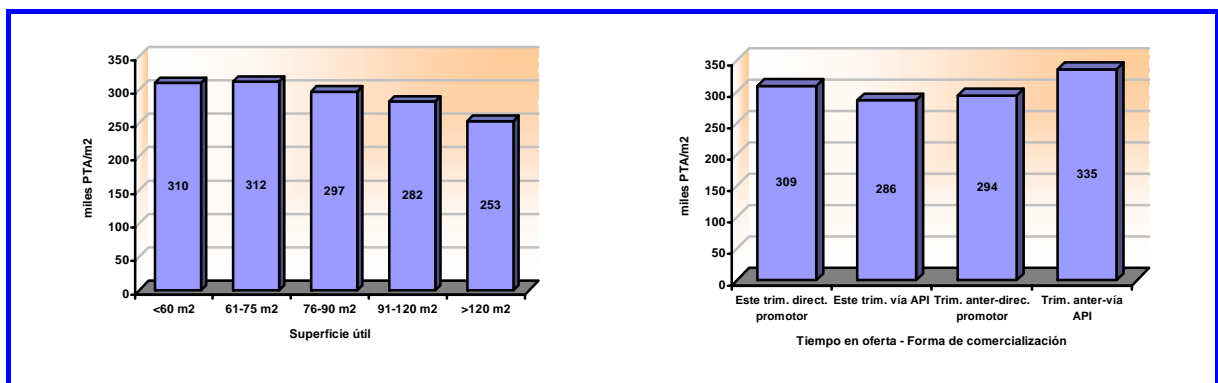


Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	Miles ptas./ m ²
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	240
Colectiva.....	297
ACABADO*	
Lujo	410
Alto.....	301
Normal	246
Bajo	233
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	310
61-75 m ²	312
76-90 m ²	297
91-120 m ²	282
> 120 m ²	253
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	309
Este trimestre-vía APIs	286
Trimestres anteriores-directamente promotor.....	294
Trimestres anteriores-vía APIs	335
VIVIENDA TIPO	234

(*): 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 2000.

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



ρ El **precio medio por vivienda nueva libre** asciende a 25,6 millones de pesetas, lo que supone un 11% más que hace un año. Por Territorios, Bizkaia representa la excepción al registrar una contracción en el precio unitario observado este trimestre respecto del obtenido el año precedente.



- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** es de 9 millones de pesetas y oscila entre un máximo de 9,9 millones en Gipuzkoa y un mínimo de 6,9 millones en Alava. La diferente proporción de viviendas de protección oficial y de viviendas sociales subyace como principal explicación de las diferencias de precios promedio a nivel territorial; así, mientras que en Gipuzkoa las sociales (gama de precios más baja) sólo representan el 27% de las protegidas en venta, en Alava absorben el 75% y en Bizkaia el 43%.

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Millones ptas.	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava.....	6,9	-26,6	24,9	13,2
Gipuzkoa.....	9,9	12,5	31,0	37,2
Bizkaia.....	9,1	11,0	22,4	-5,9
CAPV.....	9,0	2,3	25,6	10,8

(*): 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 2000.

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

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones	52,2	0,2	0,0	0,0	0,4
9 hasta 12 mill.....	31,0	2,9	1,2	0,6	4,6
12 hasta 16 mill.....	15,6	10,1	5,3	4,5	14,4
16 hasta 20 mill.....	1,2	14,5	0,0	8,6	20,2
20 hasta 25 mill.....	0,0	21,1	33,1	19,6	20,3
25 hasta 30 mill.....	0,0	20,2	17,6	20,8	20,2
30 hasta 50 mill.....	0,0	27,4	42,9	40,7	16,7
50 mill. y más	0,0	3,6	0,0	5,1	3,2
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

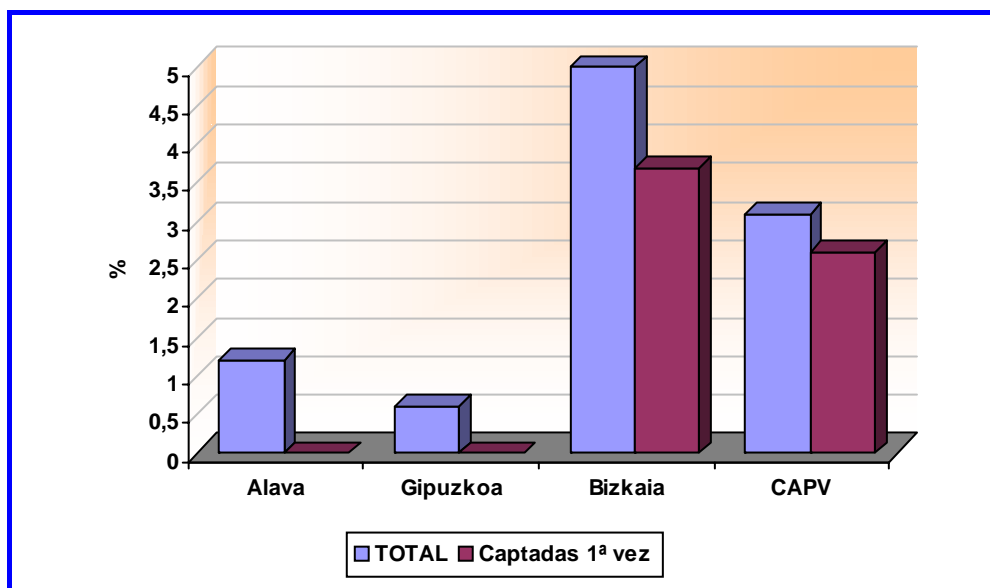
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

- ρ En cuanto a la **distribución según grandes tramos de precios** de la oferta nueva libre, se obtiene que una de cada dos viviendas captadas en venta supera los 25 millones de pesetas. Comparativamente con los resultados de hace un año, se constata un fuerte incremento del peso relativo de los pisos de



más de 30 millones de pesetas (pasa de representar un 15% en II-99 a suponer un 31% en II-00).

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 2000 asciende a 5.844 unidades.
- ρ Comparativamente con las cifras observadas hace ahora un año, el volumen ofertado aumenta muy fuertemente en Alava y, también, aunque en muy inferior magnitud, en Gipuzkoa, mientras que en Bizkaia se mantiene prácticamente estable.



- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 91 m². Alava registra la superficie media más reducida con 83 m², frente a los 95 y 88 m², de Gipuzkoa y Bizkaia, 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.....	1.849	86,4	438	11,7	35,0	8,0
Gipuzkoa	1.104	20,9	484	32,2	44,0	29,0
Bizkaia	2.891	0,5	334	32,0	28,2	27,6
CAPV.....	5.844	22,2	395	30,8	33,3	26,6

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	2,0	1,6	4,3	1,4
Colectiva	98,0	98,4	95,7	98,6
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	15,7	16,5	13,2	16,0
61-75 m ²	29,0	29,0	22,7	31,3
76-90 m ²	27,5	33,1	28,2	23,7
91-120 m ²	16,5	15,6	20,5	15,5
> 120 m ²	11,4	5,8	15,4	13,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta⁸

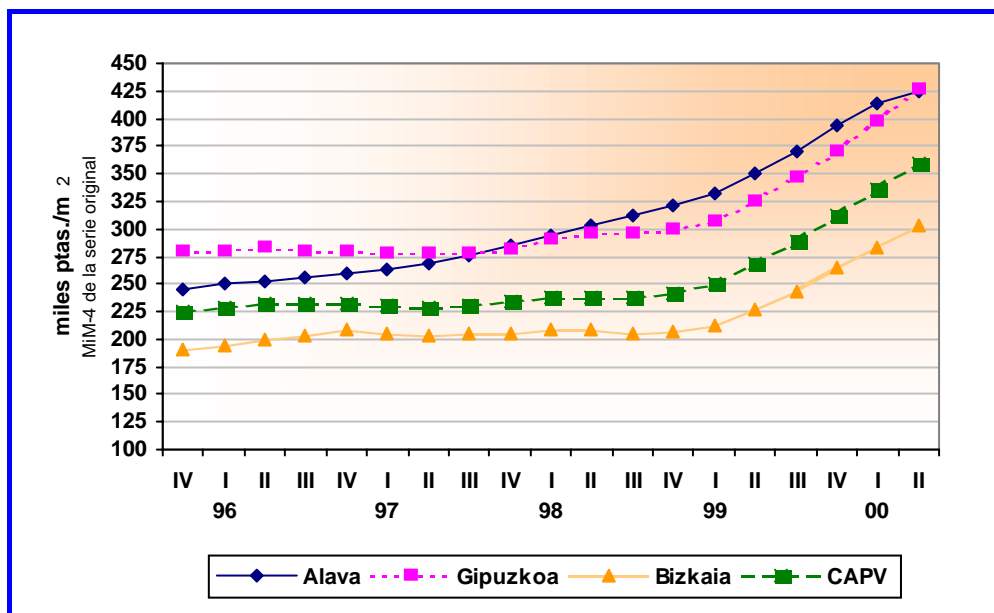
- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta se sitúa en 395.000 pesetas, un 31% por encima del obtenido para la oferta captada hace un año (II-99).

⁸ Recuérdese que se tratan de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda a través de una *agencia inmobiliaria*; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes negociadoras y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



- ρ **Por Territorios**, se siguen registrando diferencias muy significativas: 484.000 ptas./m² en Gipuzkoa, 438.000 en Alava y 334.000 en Bizkaia. Los tres ámbitos geográficos registran un incremento de precios respecto a los detectados en el segundo trimestre de 1999, pero es mucho más moderado en el caso alavés (+12%) que en Bizkaia y Gipuzkoa (+32%).
- ρ **El precio medio por vivienda** para el conjunto de la CAPV es de 33,3 millones de pesetas. Gipuzkoa sobrepasa ampliamente esta cifra, resultado determinado por los exorbitantes precios registrados en la capital⁹ que, además, concentra un peso muy elevado de la oferta total del Territorio¹⁰.

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



- ρ Tal como sucedía en el mercado de vivienda nueva libre, la **distribución de la oferta usada según intervalos de precios** refleja, también, un evidente desplazamiento de los precios hacia niveles superiores: de hecho, si hace un año, el peso relativo de las viviendas de más de 30 millones de pesetas se cifraba en un 32%, en la actualidad asciende hasta un 50%; como contraparti-

⁹ La oferta captada se localiza preferentemente en las zonas de más altos niveles de precios.

¹⁰ Ver capítulo 5.



da, los pisos de menos de 20 millones que venían a suponer un 40% hace un año, representan en II-00 tan sólo un 18%.

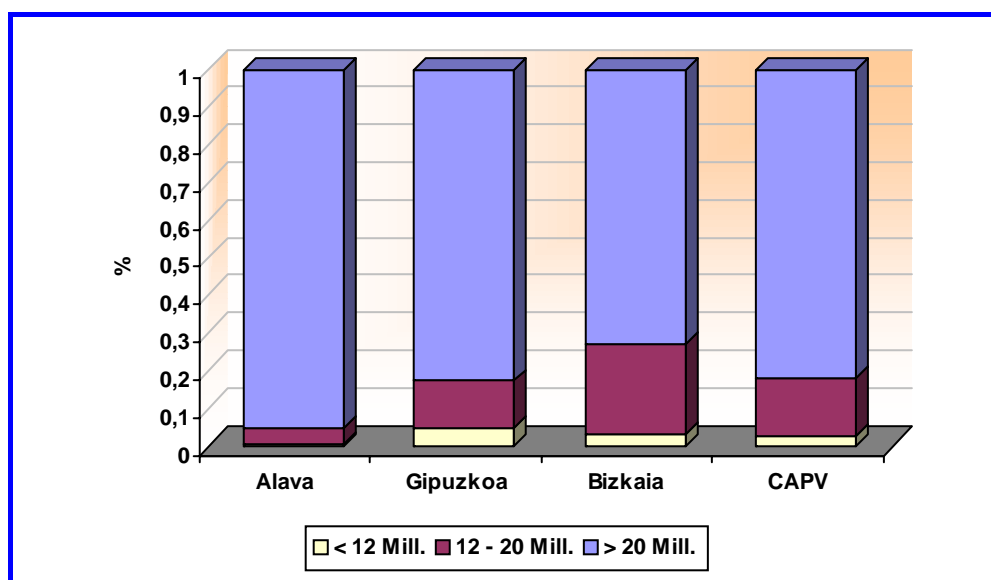
- ρ Tal como viene siendo habitualmente observado, Bizkaia presenta la estructura de precios más diversificada mientras que en Gipuzkoa y Alava se presenta mucho más polarizada en los niveles superiores (en estos dos Territorios más del 60% de la oferta supera los 30 millones de pesetas y, en cambio, en Bizkaia este porcentaje no alcanza el 40%).

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

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones	1,2	0,4	2,6	1,2
9 hasta 12 mill.	1,6	0,3	2,3	2,2
12 hasta 16 mill.	5,2	1,2	4,1	8,1
16 hasta 20 mill.	10,2	2,7	8,3	15,8
20 hasta 25 mill.	15,7	12,3	9,8	20,2
25 hasta 30 mill.	15,5	18,7	9,7	15,7
30 hasta 50 mill.	33,0	55,4	31,7	19,1
50 mill. y más.....	17,5	9,0	31,5	17,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

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





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 a APIs y promotores en el segundo trimestre de 2000 se eleva a 1.090 unidades, de las que 755 (69%) son de régimen libre y 335 son viviendas protegidas de nueva construcción (59 de VPO y 276 sociales).
- ρ Un trimestre más se reduce la oferta disponible de vivienda libre en alquiler, de forma que respecto al resultado obtenido hace un año el descenso se sitúa en un 27%.
- ρ Domina de manera prácticamente absoluta la **tipología** de viviendas en bloques de pisos (carácter colectivo), constituyendo rara excepción la oferta en alquiler de vivienda unifamiliar/bifamiliar o adosada.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se sitúa en 85 m² útiles, variando entre los 93 m² de Alava y los 82 m² de Bizkaia. En cuanto a las viviendas protegidas en alquiler, el tamaño medio asciende a 74 m² (78 m² en Gipuzkoa y 66 m² en Bizkaia).
- ρ La **renta mensual media del mercado libre** aumenta un 7% respecto al segundo trimestre de 1999, cifrándose, en promedio, en 97.000 pesetas. En las capitales la renta media oscila entre las 140.000 pesetas de Donostia y las 94.000 pesetas de Bilbao.
- ρ La **renta mensual media del mercado protegido** se cuantifica en 31.000 pesetas (26.000 pesetas hace un año).

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

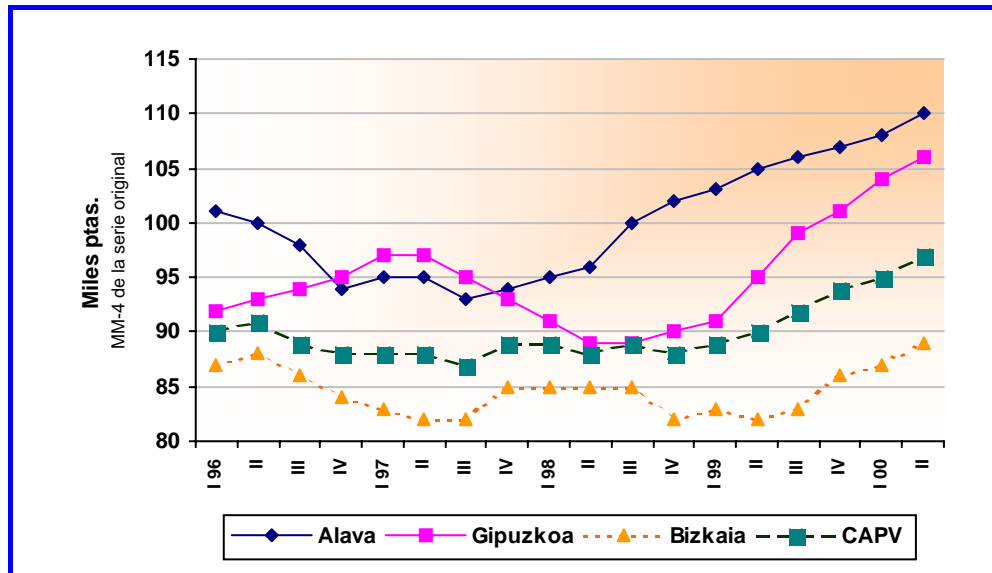
	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava	119	-47,6	114	7,5
Gipuzkoa	141	-41,7	113	9,7
Bizkaia	495	-11,9	89	11,3
CAPV	755	-26,8	97	6,6

(*): 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 2000.



Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre 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	12,2	15,1	11,3	11,7
61-75 m ²	27,4	8,4	27,0	32,1
76-90 m ²	26,0	29,4	34,0	22,8
91-120 m ²	19,6	23,5	19,9	18,6
> 120 m ²	14,8	23,5	7,8	14,7
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas.	0,1	0,0	0,0	0,2
40.001 a 75.000 ptas.	27,3	10,1	30,5	30,5
75.001 a 100.000 ptas. .	31,8	35,3	27,7	32,1
Más de 100.000 ptas.	40,8	54,6	41,8	37,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.



5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS



5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) *Número de viviendas ofertadas*

- ρ Las viviendas de nueva construcción en oferta en II-00 tienen una distribución geográfica por grandes ámbitos similar a la que se registraba hace un año. Es reseñable, no obstante, que la oferta disponible en las capitales territoriales (474 viviendas) ha disminuido, agrupando un 16% del total (algo por debajo del 22% de II-99). A pesar de ello, en el último trimestre se aprecia una cierta recuperación.
- ρ Un análisis más detallado apunta algunos cambios de interés. Así, a nivel de Territorios, la oferta que se encuentra disponible en Vitoria y Bilbao (91 y 252 viviendas) es menor que hace un año, aunque aumenta respecto a I-00. En el caso de Donostia (131 viviendas) la evolución es positiva en la perspectiva anual, pero más estable en el corto plazo.
- ρ El resto de las áreas funcionales capitalinas con 1.368 viviendas, engloban un 45% del total de la CAPV, siguiendo una senda de crecimiento, que resulta particularmente sostenida en el caso del área funcional de Donostia (451 viviendas), si bien la de Bilbao concentra un mayor volumen de oferta (848 viviendas).
- ρ En el resto de los respectivos Territorios se han detectado 1.189 viviendas nuevas en venta, un 39% de la oferta total de la CAPV. También aquí la oferta va en aumento, particularmente en el caso de Bizkaia.

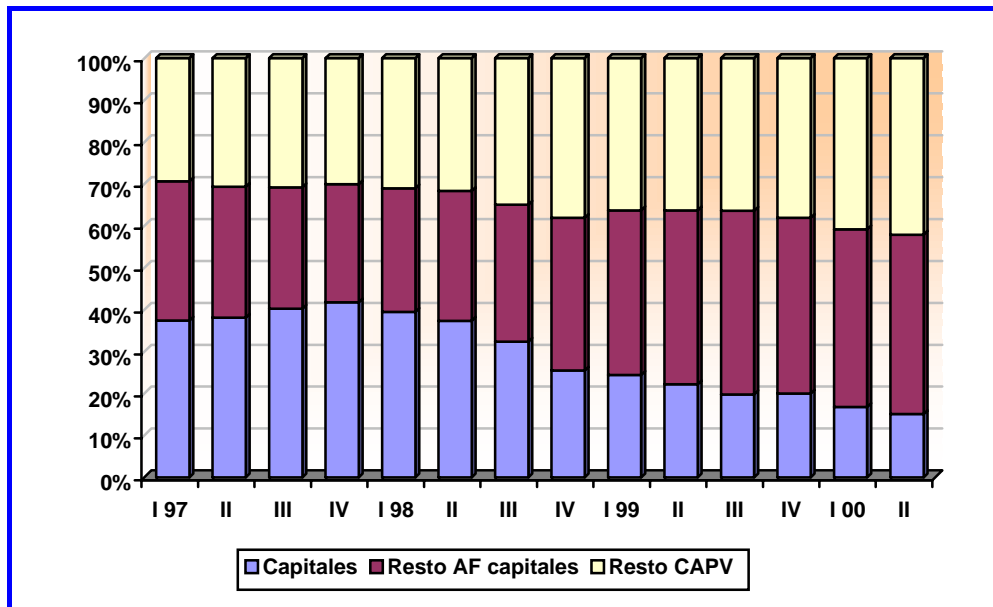


Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava	245	314	24,9
Gipuzkoa	1.081	350	31,0
Bizkaia	1.705	263	22,4
CAPV	3.031	297	25,6
Vitoria	91	322	25,0
Donostia	131	545	46,9
Bilbao	252	231	18,6
Total capitales	474	333	27,5
Resto AF. Vitoria	69	200	14,9
Resto AF. Donostia	451	350	30,3
Resto AF. Bilbao	848	287	24,6
Resto AF. Capitales...	1.368	308	26,5
Resto Alava	85	400	36,6
Resto Gipuzkoa	492	286	26,7
Resto Bizkaia	605	245	20,9
Total resto	1.189	264	23,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos (Medias móviles-4)





b) Precios por metro cuadrado

- ρ Atendiendo a los precios alcanzados en las capitales, Donostia continúa en una senda de imparable subida. Una oferta relativamente corta y concentrada en zonas de alto nivel¹¹ empujan el precio medio de las viviendas nuevas ofertadas en este trimestre hasta las 545.000 ptas./m² (un 15% por encima del de hace una año). Esa cifra es muy superior a las de Vitoria (322.000 ptas./m²), aunque también en aumento, y Bilbao (231.000 ptas./m²), donde el precio medio es incluso inferior que en II-99¹². Para el conjunto de las capitales vascas resulta una media de 333.000 ptas./m² (un 11% superior a la de hace un año).
- ρ La mayor carestía de las viviendas en la capital guipuzcoana tiene también su reflejo en el resto de su área funcional (350.000 ptas./m²) y del Territorio 286.000 ptas./m²), ámbitos donde los precios han crecido sensiblemente en los últimos doce meses, pero se mantienen más estables en una perspectiva trimestral. Como resultado global, los precios medios aumentan fuertemente en Gipuzkoa desde II-99.
- ρ En el caso de Alava, son reseñables los altos precios de las viviendas ahora ofertadas en el resto del Territorio (400.000 ptas./m²), superiores a los de la propia capital y su área funcional¹³. En el caso de Bizkaia hay una mayor homogeneidad entre los distintos ámbitos, aunque cabe destacar los precios medios del AF capitalina (287.000 ptas./m²).

¹¹ Centro y Antiguo.

¹² En este caso, la oferta se concentra en áreas no centrales (Otxarkoaga, Rekalde,...).

¹³ En todos los casos con volúmenes de oferta bastante limitados.



Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres por ámbitos (Medias móviles-4)

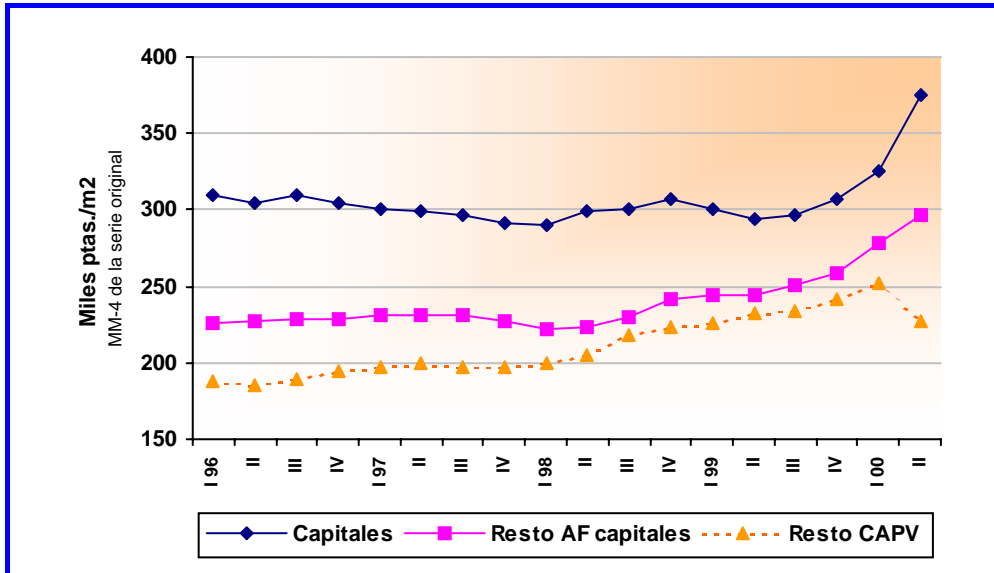
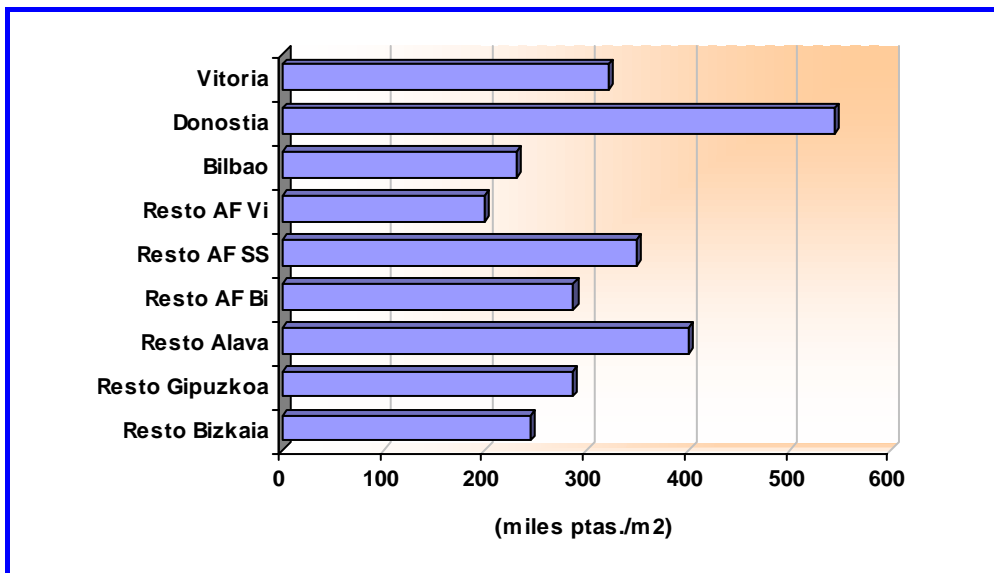


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico





c) Precios por vivienda

- ρ El precio de la vivienda nueva libre en las capitales vascas se sitúa como media en 27,5 millones de pesetas (24,2 millones en II-99), con un máximo en Donostia que llega ahora hasta los 46,9 millones, muy por encima de Vitoria (25 millones) y de Bilbao (18,6 millones).
- ρ En las áreas funcionales capitalinas, el precio medio por vivienda se cifra en 26,5 millones de pesetas (23,6 millones hace un año), aumentando de manera sensible en la de Donostia, y más estable en las de Vitoria y Bilbao.
- ρ En el resto de los Territorios la media es de 23,5 millones por vivienda nueva libre, en esta ocasión con un fuerte incremento en el caso alavés (36,6 millones).

5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ La oferta de viviendas protegidas en la CAPV en el segundo trimestre de 2000 continúa concentrándose en las capitales (1.286 viviendas, 50% del total) y el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas (1.085 viviendas, 42%). Destaca el volumen ofertado en Bilbao (760 viviendas) y el resto de su área funcional (872 viviendas).
- ρ Por tipo de viviendas, las de VPO (1.457 viviendas) se concentran especialmente en las áreas funcionales capitalinas, particularmente en Bilbao y Donostia. Por su parte, la oferta de viviendas sociales destaca proporcionalmente en Vitoria, si bien Bilbao y su AF concentran más de la mitad del total CAPV.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ En las capitales, el precio por metro cuadrado de las VPO se sitúa en 122.000 ptas., variando entre las 155.000 ptas/m² de Bilbao y las 118.000 ptas/m² de



Vitoria. En el resto de municipios vascos el precio se sitúa en torno a las 150.000 ptas/m².

- ρ El precio medio por metro cuadrado de las viviendas sociales en las capitales se establece en 89.000 ptas., variando desde 98.000 ptas./m² en Vitoria y 83.000 en Bilbao./m².

c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de la VPO en las capitales vascas alcanza los 11,1 millones de pesetas, con mínimos de 7,2 millones en Vitoria y máximos de 12 millones en el resto de Alava y Bizkaia. El precio de las viviendas sociales por su parte varía entre 5,6 y 7,3 millones de pesetas (en Bilbao y AF Donostia, respectivamente).

Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos

	Nº de viviendas			Precio/m ²			Precio/vivienda		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Alava.....	345	87	258	100	122	96	6,9	7,7	6,7
Gipuzkoa.....	555	404	151	128	141	95	9,9	10,9	7,2
Bizkaia.....	1.694	966	728	125	155	85	9,1	11,6	5,8
CAPV.....	2.594	1.457	1.137	123	150	89	9,0	11,3	6,2
Vitoria.....	242	34	208	101	118	98	6,9	7,2	6,9
Donostia.....	284	284	0	147	147	--	11,2	11,2	--
Bilbao.....	760	384	376	119	155	83	8,5	11,4	5,6
Total capitales.....	1.286	702	584	122	150	89	8,8	11,1	6,0
Resto AF. Vitoria.....	37	37	0	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	176	120	56	117	127	98	9,4	10,4	7,3
Resto AF. Bilbao.....	872	520	352	128	155	88	9,4	11,6	6,1
Resto AF. Capitales...	1.085	677	408	126	150	89	9,4	11,3	6,3
Resto Alava.....	98	48	50	115	144	86	8,9	12,1	5,9
Resto Gipuzkoa.....	95	0	95	93	--	93	7,1	--	7,1
Resto Bizkaia.....	30	30	0	150	150	--	12,0	12,0	--
Total resto.....	223	78	145	110	147	90	8,6	12,1	6,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.



5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas usadas en venta a través de APIs en las capitales vascas se eleva a 3.886, cifra que representa un 66% de la oferta de la CAPV (2.588 viviendas, 54% hace un año). Al igual que el trimestre pasado, destaca la creciente concentración de viviendas ofertadas en Vitoria (1.821 viviendas, un 31%), superando incluso el volumen de Bilbao (1.322 viviendas) y Donostia (743 viviendas), en donde el crecimiento es más moderado.
- ρ Por el contrario, en el resto de municipios de las áreas capitalinas la oferta es más estable y concentrada en el resto de la AF Bilbao, con casi 1.500 viviendas en oferta (un 25% del total CAPV), mientras en las de Donostia y Vitoria es bastante reducida.
- ρ En las áreas funcionales no capitalinas la oferta de vivienda usada es de sólo 252 viviendas (un 4% del total).

Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava	1.849	438	35,0
Gipuzkoa	1.104	484	44,0
Bizkaia	2.891	334	28,2
CAPV	5.844	395	33,3
Vitoria.....	1.821	440	35,2
Donostia.....	743	576	54,2
Bilbao	1.322	329	29,9
Total capitales	3.886	427	36,9
Resto AF. Vitoria.....	23	247	19,1
Resto AF. Donostia	214	337	25,9
Resto AF. Bilbao	1.469	344	27,2
Resto AF. Capitales	1.706	342	26,9
Resto Alava	5	290	25,0
Resto Gipuzkoa	147	227	18,1
Resto Bizkaia	100	255	20,8
Total resto	252	239	19,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.



b) Precios por metro cuadrado

- ρ Entre las capitales, los precios de Donostia vuelven a marcar niveles máximos (576.000 ptas./m²), aumentando de manera notable en una perspectiva anual (486.000 ptas./m² en II-99). Los precios son menos caros en Vitoria (440.000 ptas./m²) y particularmente en Bilbao (329.000 ptas./m²), aunque en la capital vizcaína han aumentado también sensiblemente (273.000 ptas./m² hace un año).
- ρ En las áreas funcionales capitalinas, excluidas las capitales, los incrementos de precios de la vivienda usada son también importantes en todos los casos, si bien en las de Donostia y Bilbao el nivel (algo por debajo de 350.000 ptas./m²) es claramente superior al del AF de Vitoria (247.000 ptas./m²).
- ρ En el resto del ámbito geográfico vasco el aumento del precio del metro cuadrado de la vivienda usada es igualmente apreciable, aunque algo más contenido.

c) Precios por vivienda

- ρ El precio de la vivienda usada en las capitales oscila desde los 54,2 millones de Donostia a los casi 30-35 millones de Bilbao y Vitoria respectivamente.
- ρ En el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas el precio de la vivienda usada se sitúa ya en 26,9 millones de pesetas, en este caso con un máximo en la de Bilbao (27,2 millones) y mínimo en la de Vitoria (19,1 millones). En el resto de los Territorios, la media se cifra en 19,3 millones de pesetas.



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

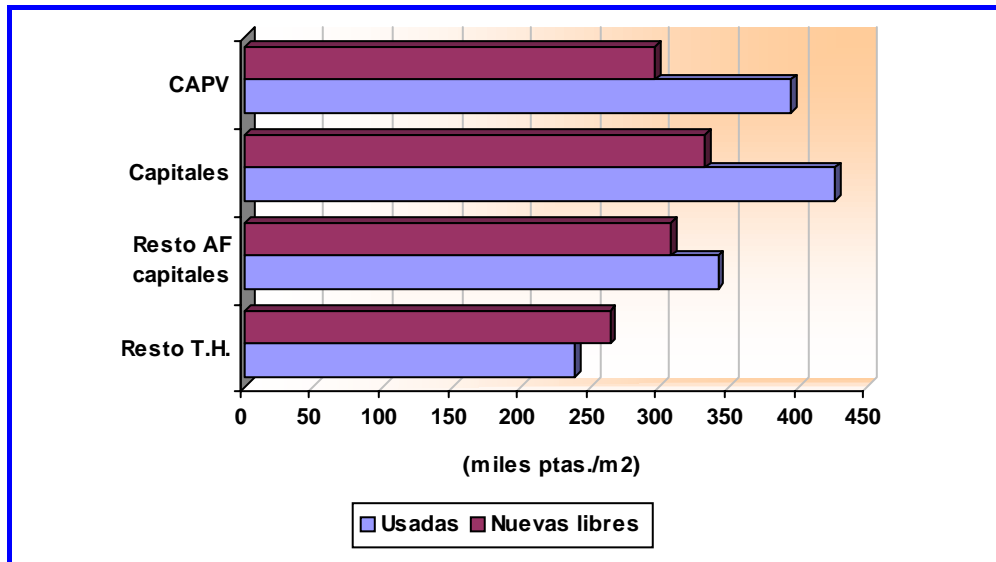


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico (Medias móviles-4)

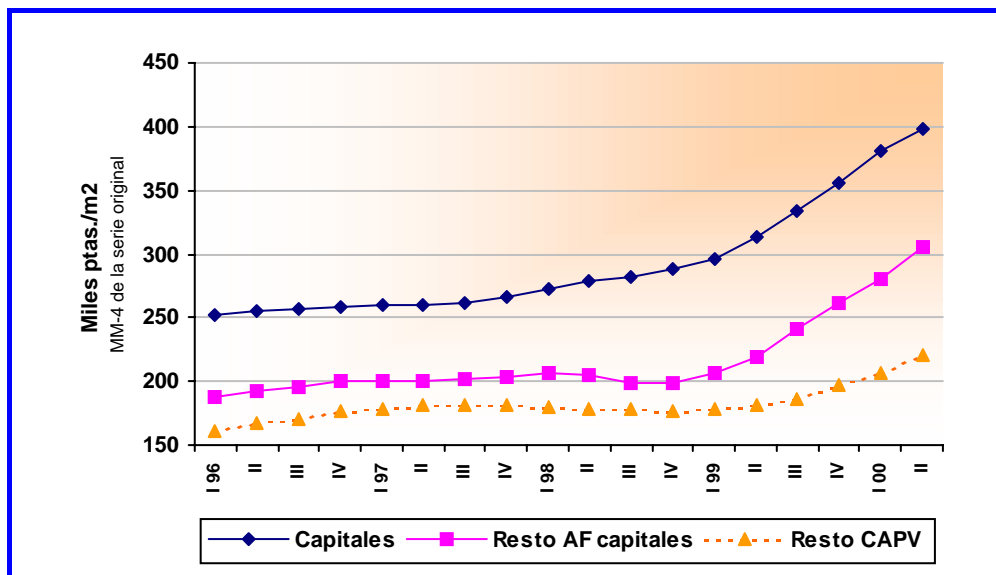
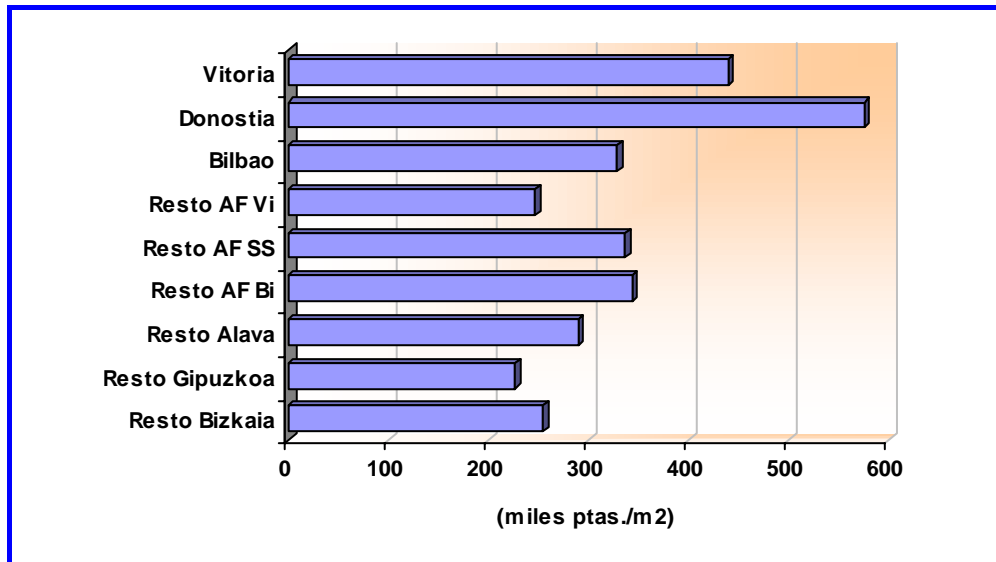




Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas ofertadas en alquiler libre por los APIs en las capitales se cifra en 439 unidades, un 58% del total de la CAPV. Considerando el resto de las áreas funcionales capitalinas (273 viviendas), se agrupa la práctica totalidad de la oferta.
- ρ Concretamente, Bilbao y su área engloban cerca de dos tercios de las viviendas ofrecidas en alquiler.

b) Rentas mensuales

- ρ Las rentas medias se elevan de manera clara en las tres capitales vascas respecto al dato obtenido hace un año. En la capital guipuzcoana el alquiler de la



vivienda asciende hasta las 140.000 ptas./mes, y hasta 115.000 y 94.000 ptas./mes en Vitoria y Bilbao, respectivamente.

- ρ En el resto de ámbitos geográficos, los niveles medios se mantienen más estables, en torno a las 84.000 ptas./mes en las AF de las capitales y las 67.000 ptas./mes en el resto de los Territorios.

Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
<i>Alava</i>	119	114
<i>Gipuzkoa</i>	141	113
<i>Bizkaia</i>	495	89
CAPV	755	97
<i>Vitoria</i>	115	115
<i>Donostia</i>	87	140
<i>Bilbao</i>	237	94
Total capitales	439	108
<i>Resto AF. Vitoria</i>	3	--
<i>Resto AF. Donostia</i>	24	72
<i>Resto AF. Bilbao</i>	246	85
Resto AF. Capitales	273	84
<i>Resto Alava</i>	1	65
<i>Resto Gipuzkoa</i>	30	65
<i>Resto Bizkaia</i>	12	73
Total resto	43	67

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

5.5. VIVIENDA EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- ρ El número total de viviendas protegidas en alquiler se eleva a 335; tres de cada cuatro de estas viviendas se localizan en las capitales vascas, y, más concretamente en Vitoria y Donostia, siendo nula la presencia de este tipo de oferta en Bilbao.
- ρ El grueso de la oferta protegida en alquiler corresponde a la modalidad de vivienda social (82% en la CAPV y 87% en las capitales).



b) Rentas mensuales

- p Las rentas de las viviendas de protección oficial se sitúan en un intervalo de variación amplio (55.000 ptas-28.000 ptas.), correspondiendo el valor máximo a la capital guipuzcoana; las viviendas sociales, en cambio, presentan una variabilidad más reducida (32.000 ptas.-22.000 ptas.), registrándose también en Donostia el nivel más elevado.

Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y precios por ámbitos geográficos

	Nº de viviendas			Renta mensual		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Alava.....	146	27	119	27	28	27
Gipuzkoa	147	32	115	36	55	31
Bizkaia	42	-	42	22	-	22
CAPV.....	335	59	276	31	43	28
Vitoria	119	-	119	27	-	27
Donostia	136	32	104	37	55	32
Bilbao.....	-	-	-	-	-	-
Total capitales.....	255	32	223	33	55	29
Resto AF. Vitoria	-	-	-	-	-	-
Resto AF. Donostia.....	-	-	-	-	-	-
Resto AF. Bilbao	42	-	42	22	-	22
Resto AF. Capitales...	42	-	42	22	-	22
Resto Alava.....	27	27	-	28	28	-
Resto Gipuzkoa.....	11	-	11	26	-	26
Resto Bizkaia.....	-	-	-	-	-	-
Total resto.....	38	27	11	27	28	26

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ El número de garajes en oferta en el segundo trimestre del 2000 asciende a 8.593, lo que significa un 5% menos que la cifra observada hace ahora un año. No obstante, bajo esta contracción global subyacen, en realidad, una reducción del 6% en el número de garajes en venta y un aumento de la oferta en alquiler (+33%).
- ρ Por **Territorios Históricos**, se constata que es en Alava donde se registra una fuerte caída del volumen de garages en venta respecto de II-99; en cambio, en Gipuzkoa aumenta ligeramente y se mantiene estable en Bizkaia. En cuanto a la oferta en alquiler, los tres Territorios comparten un acusado aumento de esta modalidad, especialmente reseñable en el caso de Gipuzkoa y Alava.
- ρ Los **precios de venta** de los garajes, por su parte, se elevan hasta los 2 millones de pesetas de promedio (+17% respecto del segundo trimestre de 1999), pero oscilando fuertemente a nivel geográfico (1,7 millones en Bizkaia y 2,7 millones de pesetas en Gipuzkoa).
- ρ El **alquiler** de los garajes se incrementa un 10%, cifrándose en promedio en 11.000 pesetas/mes.

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

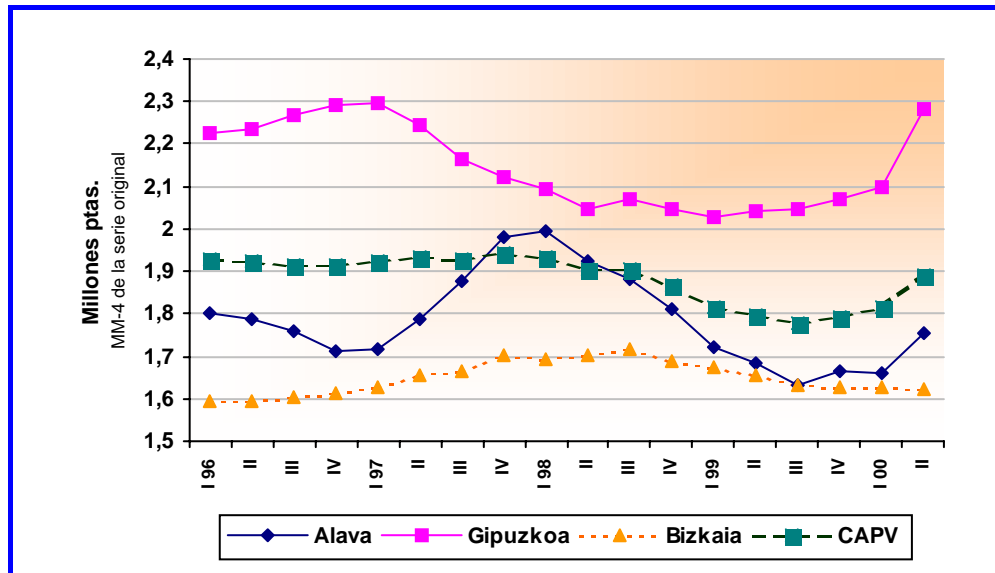
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Alava	605	1.819	13,5	95	8	0,0
Gipuzkoa	3.071	2.726	37,4	215	8	-20,0
Bizkaia	4.471	1.679	-0,8	136	16	33,3
CAPV	8.147	2.084	17,3	446	11	10,0

(*): 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 2000.



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



6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- ρ El **número de trasteros en oferta** en la CAPV asciende a 3.898, siendo muy poco significativo el peso relativo del alquiler (5%). La inmensa mayoría de los trasteros detectados se sitúa fuera de las capitales.
- ρ El **precio** medio por metro cuadrado de los trasteros en venta en la CAPV se sitúa en 73.000 pesetas, si bien el rango de precios varía desde las 82.000 ptas/m² de Gipuzkoa hasta las 56.000 ptas/m² de Alava.
- ρ La oferta de **alquiler** de trasteros presenta una renta mensual media de 7.000 pesetas mensuales.



Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/ m ² Miles Ptas.	Nº	Renta/mes Miles Ptas.
Alava	394	56	27	8
Gipuzkoa.....	996	82	115	6
Bizkaia.....	2.324	72	42	10
CAPV.....	3.714	73	184	7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ La **oferta total de locales** en el conjunto de la CAPV desciende un 2% respecto al segundo trimestre de 1999, cuantificándose en 6.616 locales (un 39% en alquiler); las capitales concentran dos terceras partes del total y una ligera mayor presencia relativa de la oferta en alquiler (45%).
- ρ Por **Territorios Históricos**, la oferta de locales decrece en Gipuzkoa y Bizkaia y aumenta en Alava.
- ρ El **precio de los locales** en venta asciende hasta las 269.000 pesetas por metro cuadrado (+15% respecto de la cifra obtenida hace un año) en la CAPV. En las capitales el precio medio alcanza las 310.000 pesetas.
- ρ La **renta mensual** de los locales en alquiler se eleva a las 204.000 pesetas, resultando en Bizkaia un promedio mucho más elevado (305.000 pesetas).

Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

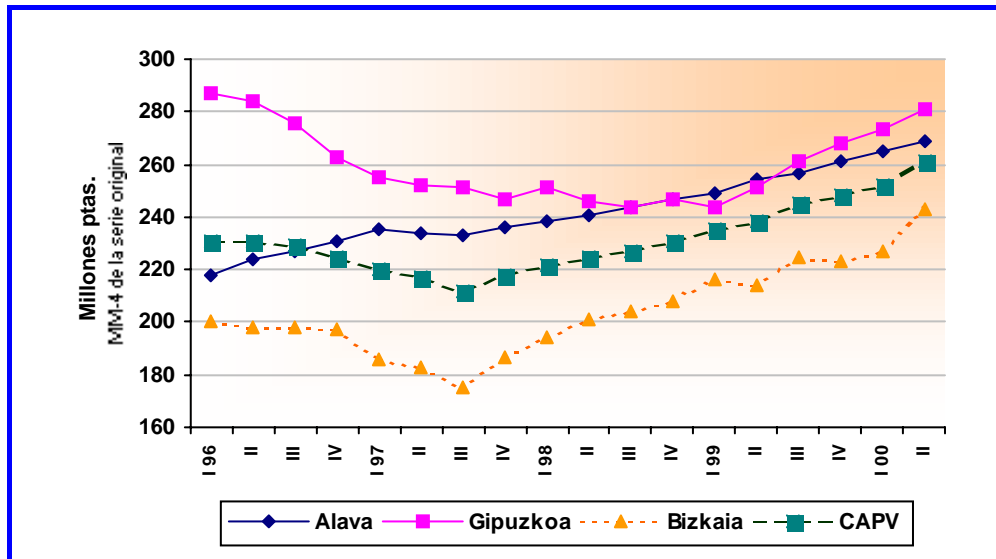
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Alava	1.438	272	6,3	1.189	132	-6,4
Gipuzkoa.....	985	290	11,1	506	198	3,1
Bizkaia.....	1.607	255	32,1	891	305	125,9
CAPV.....	4.030	269	15,5	2.586	204	36,9

(*): 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 2000.



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





7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

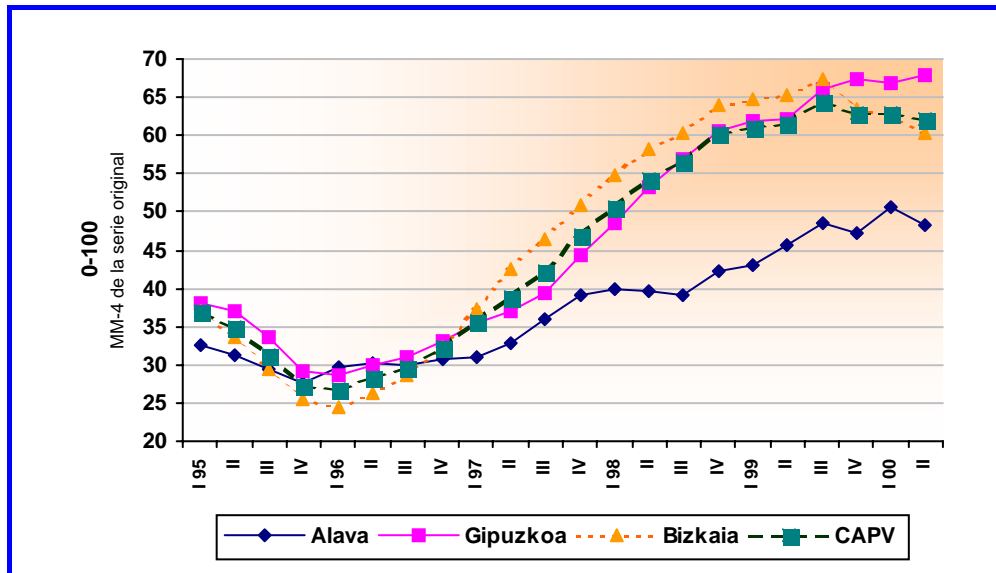
7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo del mercado de vivienda obtenido a partir de las calificaciones realizadas por los promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria (API) para el segundo trimestre de 2000 desciende a 57 puntos en la escala 0-100. Esto parece reflejar una cierta moderación en los ritmos de expansión de mercado, por debajo de las medias de los dos últimos años (63%) y del mismo trimestre de 1999 (61%).
- ρ Esta percepción es compartida tanto por el colectivo de promotores en referencia al mercado de vivienda nueva (62,6%), como por el de APIs en referencia sobre todo al de usada (51,4%), este último siempre en niveles más bajos, como es habitual.
- ρ La desaceleración del mercado resulta también apreciable desde el punto de vista territorial: en los tres Territorios Históricos las puntuaciones de ambos tipos de operadores inmobiliarios descienden en prácticamente todos los casos respecto al primer trimestre de 2000 y también en una perspectiva anual.
- ρ Gipuzkoa (índice medio del 63%) es el Territorio en el que el nivel de dinamismo mejor se mantiene (en particular entre los promotores), mientras que en Bizkaia y sobre todo Alava (índices medios de 38% y 56%), la ralentización parece más clara a juicio de los promotores y APIs encuestados.



Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)





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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Media anual	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Media anual	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Media anual	66,5	56,0	64,6	72,7
1999	Media anual	66,7	59,9	66,4	70,3
1999	II	64,8	52,0	61,4	73,6
	III	69,1	61,8	69,7	73,3
	IV	66,5	69,6	69,7	61,7
2000	I	68,7	75,0	65,6	68,2
	II	62,6	53,6	66,7	61,6
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Media anual	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Media anual	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Media anual	59,4	29,2	66,7	59,3
1999	Media anual	59,1	34,4	68,2	56,5
1999	II	56,4	43,8	57,8	57,7
	III	64,2	37,5	76,5	59,3
	IV	56,4	27,1	71,6	49,6
2000	I	57,8	37,5	62,7	57,7
	II	51,4	22,9	59,3	50,4
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Media anual	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Media anual	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Media anual	63,0	42,6	65,7	66,0
1999	Media anual	63,0	47,1	67,3	63,4
1999	II	60,6	47,9	59,6	65,7
	III	66,7	49,7	73,1	66,3
	IV	61,5	48,3	70,7	55,7
2000	I	63,3	56,3	64,2	62,9
	II	57,0	38,3	63,0	56,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El índice sintético de evolución de las ventas refleja una situación de mantenimiento para la vivienda de nueva construcción (49,5 puntos en la escala 0-100), de acuerdo con las valoraciones expresadas por los promotores inmobiliarios, de manera similar al pasado trimestre (50%), aunque por debajo del



nivel de hace un año (52,3% en II-99). Por Territorios, y a pesar de las valoraciones expresadas en el apartado anterior, la evolución trimestral de las ventas de vivienda nueva sería menos favorable en Gipuzkoa (46% frente a índices del 50% en Alava y Bizkaia).

- ρ Por su parte, a juicio de los APIs entrevistados las ventas de vivienda usada tendieron a disminuir (índice medio del 34% frente a 43% en el primer trimestre de 2000 y 42% hace un año), en todos los Territorios y especialmente en Alava (12,5%).

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Media anual	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Media anual	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Media anual	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Media anual	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	Media anual	49,4	54,2	50,3	46,9
1999	II	52,3	47,1	53,6	52,9
	III	40,3	54,5	40,6	34,5
	IV	51,4	65,0	53,0	45,2
2000	I	50,0	45,0	60,0	41,9
	II	49,5	50,0	46,5	51,9
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Media anual	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Media anual	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Media anual	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	Media anual	43,4	40,6	47,1	40,9
1999	II	42,0	41,7	42,2	41,9
	III	39,6	41,7	48,0	32,3
	IV	44,4	33,3	45,1	46,0
2000	I	43,2	29,2	46,1	43,5
	II	34,0	12,5	40,2	33,1

(*): 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 2000.

- ρ Los ritmos y plazos de venta de viviendas declarados por los operadores inmobiliarios reflejan esta situación de mantenimiento a la baja. En el caso de los promotores el número medio de viviendas nuevas vendidas por mes (3,9) es menor que en el pasado trimestre (5 viv./mes) y que la media de los dos años anteriores. En el caso de los APIs, el plazo medio de venta de las vivien-



das usadas continúa situándose en un nivel muy similar al de periodos anteriores (2,2 meses) pero muy por debajo del observado en el periodo 1994-96.

Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
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>	4,4	6,8	3,7	4,6
1999	<i>Media anual</i>	4,8	7,3	3,8	5,0
1999	<i>II</i>	5,8	7,5	4,7	6,2
	<i>III</i>	4,0	7,5	2,6	4,3
	<i>IV</i>	4,4	7,1	3,8	4,2
2000	<i>I</i>	5,0	8,7	3,3	5,5
	<i>II</i>	3,9	8,0	3,7	3,4
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>	2,3	1,7	2,2	2,4
1999	<i>Media anual</i>	2,1	1,8	1,9	2,3
1999	<i>II</i>	2,0	1,5	1,9	2,2
	<i>III</i>	2,1	1,7	2,1	2,3
	<i>IV</i>	2,1	2,1	1,8	2,5
2000	<i>I</i>	2,1	2,6	2,0	2,1
	<i>II</i>	2,2	1,8	2,0	2,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- p Entre los factores positivos de mayor influencia en el contexto actual del mercado, se sigue constatando un alto nivel de consenso en atribuir el papel principal a la bonanza económica general. Por el contrario, la escasa disponibilidad de suelo y sus elevados precios suscitan todavía un mayor acuerdo entre los operadores consultados a la hora de identificar los aspectos más desfavorables.
- p El coste de las hipotecas, que hasta ahora había sido uno de los elementos mejor valorados por su contribución al dinamismo del mercado, ha perdido



protagonismo e, incluso, algunos operadores comienzan a señalar el impacto negativo de su evolución alcista. Por último, puede destacarse la mayoritaria coincidencia entre APIs sobre el negativo impacto del elevado nivel de precios de la vivienda que impera actualmente en el mercado.

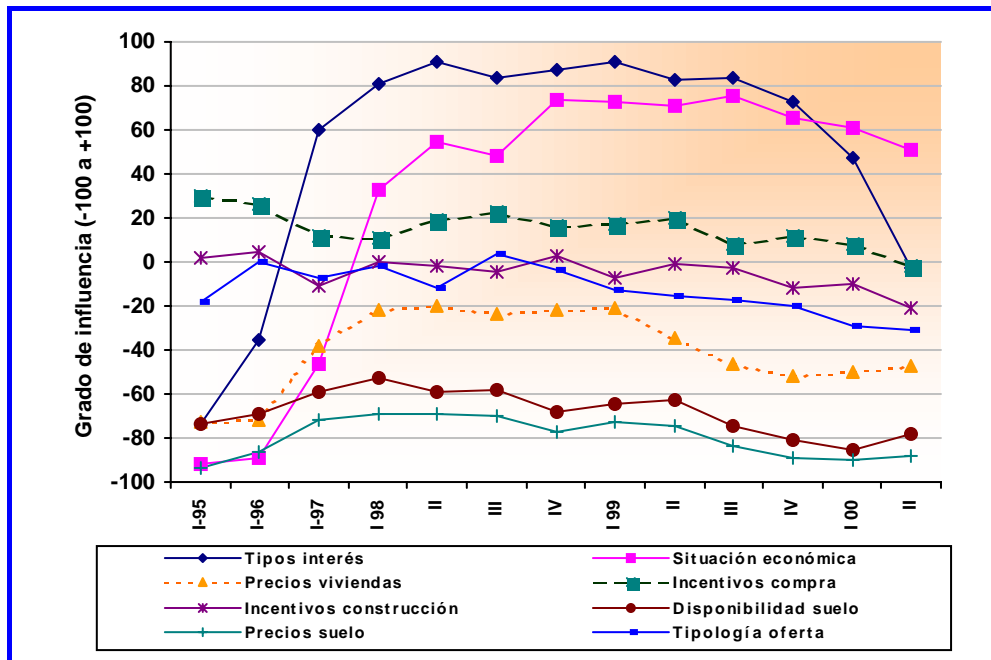
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	2000-I	2000-II
Coste hipotecario	47	-3
Situación económica.....	61	51
Precios de las viviendas	-50	-47
Ayuda a incentivos a la compra.....	8	-2
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-10	-21
Disponibilidad de suelo	-85	-78
Precios de suelo.....	-90	-88
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-29	-31

(*): 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 2000.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado





7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ρ Las previsiones de ventas para el próximo trimestre en el conjunto de la CAPV reflejan una situación, prácticamente, de estabilidad desde el punto de vista de los promotores (54% en la escala 0-100), aunque de nuevo tendiendo ligeramente a la baja: el índice es menor que el obtenido en I-00 (59%) y que las medias de los dos años precedentes. Por Territorios, Alava se desmarca de esta tendencia, con unas previsiones de signo bastante expansivo (69%) y superiores a las de trimestres anteriores. Por el contrario, en Bizkaia es donde las previsiones son menos favorables, con Gipuzkoa en posición intermedia.
- ρ En cuanto a la vivienda usada, las previsiones de los APIs subrayan la ralentización de las ventas, con un índice que se sitúa en niveles de bastante empeoramiento (36%), muy por debajo de la experiencia reciente. Esta apreciación es común a los agentes de los tres Territorios, que muestran un alto grado de coincidencia.

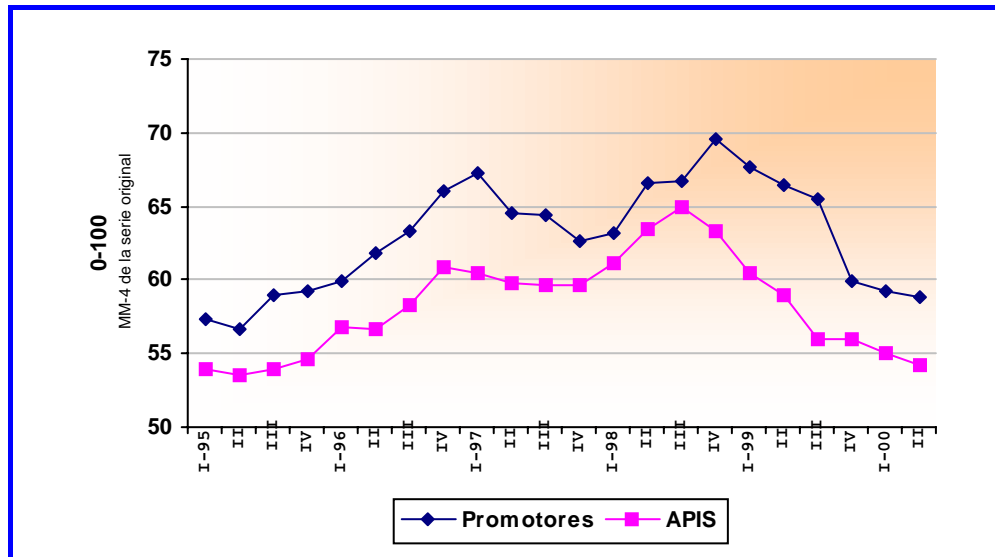


Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		<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
1998	<i>Media anual</i>	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	<i>Media anual</i>	59,9	54,6	65,2	57,4
1999	<i>II</i>	56,3	44,1	66,7	51,9
	<i>III</i>	69,4	59,1	75,0	67,2
	<i>IV</i>	52,0	65,0	50,0	50,0
2000	<i>I</i>	59,2	55,0	63,3	56,5
	<i>II</i>	54,4	68,8	58,1	49,0
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
1998	<i>Media anual</i>	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	<i>Media anual</i>	56,0	52,1	54,2	58,3
1999	<i>II</i>	39,6	37,5	40,2	39,5
	<i>III</i>	68,0	62,5	66,7	70,2
	<i>IV</i>	55,6	45,8	52,9	59,7
2000	<i>I</i>	56,8	50,0	54,9	59,7
	<i>II</i>	36,4	37,5	38,2	34,7

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

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



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ Las previsiones de evolución de los precios en los próximos trimestres reflejan de alguna forma las previsiones de ventas, pero de una manera más atenuada. Quiere esto decir que tanto para la vivienda nueva como para la usada las previsiones siguen situándose en niveles de bastante aumento de precios.
- ρ En el caso de los promotores, los índices de previsión a seis y doce meses reflejan esta previsión alcista (65% y 69% para el conjunto de la CAPV, respectivamente), en niveles incluso algo mayores que el pasado trimestre, pero en ambos casos las cifras son menores que hace uno y dos años. No obstante, nótese que la previsión de aumento es mayor a un año que a seis meses vista.
- ρ Por Territorios, las previsiones de aumento de precios son más comedidas en el caso de Gipuzkoa (índices del 58% a seis meses y 62% a doce), aunque la tendencia de largo plazo a la moderación resulta más clara en Alava.



- p En cuanto a la vivienda usada, también es apreciable una previsión de cierta contención de los niveles de aumento de precios: índices de 64% a un semestre y 67% a un año, cifras inferiores a las de I-00 y a las medias de 1998 y 1999. Por Territorios, cabe destacar que los APIs de Bizkaia son los que menos comparten esta previsión, incluso al contrario (81% a un año), mientras los de Alava y Gipuzkoa aprecian más signos de tendencia a la estabilidad.

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
1999	Media anual	71,2	92,8	61,4	72,8
1999	II	70,3	97,1	60,7	69,2
	III	72,2	100,0	64,1	70,7
	IV	68,2	80,0	59,1	74,2
2000	I	64,1	65,0	56,7	71,0
	II	65,0	68,8	58,1	70,2
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
1999	Media anual	75,2	83,3	70,8	77,2
1999	II	72,4	79,2	66,7	75,8
	III	78,4	83,3	69,6	84,7
	IV	71,2	83,3	68,6	71,0
2000	I	72,4	75,0	67,6	75,8
	II	64,4	54,2	58,8	71,0

(*): 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 2000.



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
1999	Media anual	74,3	93,0	63,7	77,5
1999	II	74,3	97,1	63,1	76,0
	III	76,4	100,0	65,6	79,3
	IV	69,6	75,0	62,1	75,8
2000	I	67,6	70,0	63,3	71,0
	II	69,4	75,0	61,6	75,0
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
1999	Media anual	72,6	84,4	69,9	72,6
1999	II	67,6	83,3	61,8	69,4
	III	76,4	83,3	70,6	79,8
	IV	66,4	83,3	67,6	62,1
2000	I	70,4	66,7	65,7	75,0
	II	66,8	54,2	52,9	80,6

(*): 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 2000.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- p Uno de cada cuatro promotores consultados (con vivienda en oferta en el segundo trimestre de 2000) tiene intención de poner en el mercado *nuevas* promociones de vivienda en el próximo trimestre, proporción inferior a la de 1-00, aunque en niveles históricamente altos. Por Territorios, el porcentaje máximo continúa registrándose y aumentando en Alava (43% de los promotores), claramente por encima de Gipuzkoa (18%) y Bizkaia (26%), en donde la proporción disminuye.
- p El número de viviendas nuevas libres que los promotores encuestados prevén poner en el mercado asciende a 842 unidades, cifra superior a la del pasado trimestre, aunque algo inferior a la de hace un año (935 viviendas). La distri-



bución territorial de dichas viviendas es la siguiente: Bizkaia 43%, Gipuzkoa 31% y Alava 26%.

- ρ En lo que respecta a las viviendas protegidas que previsiblemente se pondrán en oferta en el próximo trimestre, su número total es de 1.454 unidades, bastante superior a la del segmento libre. La previsión es muy similar a la del trimestre pasado (1.480 vivienda) e inferior a la de hace un año (1.777 viviendas). La distribución territorial refleja una fuerte concentración de estas previsiones en Bizkaia, con un 80% del total, correspondiendo prácticamente todas las demás a Gipuzkoa.

Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción de promotores que contestan afirmativamente.

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	25	35	22	23
1995	Media anual	22	26	29	15
1996	Media anual	15	13	14	17
1997	Media anual	17	18	15	18
1998	Media anual	26	36	23	26
1999	Media anual	23	17	23	26
1999	I	22	8	22	29
	II	25	24	20	30
	III	21	21	21	21
	IV	25	14	30	24
2000	I	30	39	22	33
	II	25	43	18	26

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.



ANEXO 1

TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS



**A.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	83	236	20,5
Beasain-Zumarraga	211	257	24,0
Bilbao Metropolitano	1.100	273	23,1
Donostia-San Sebastián	582	393	33,9
Durango	185	212	17,7
Eibar	30	248	25,0
Gernika-Markina	198	235	20,7
Igorre	35	251	22,0
Laguardia	48	--	--
Llodio	37	400	36,6
Arrasate-Bergara	80	311	31,9
Mungia	104	345	28,4
Tolosa	24	240	17,3
Vitoria-Gasteiz	160	304	23,5
Zarautz-Azpeitia	147	306	26,9
TOTAL	3.031	297	25,6

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2000.

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	242	19,3
Beasain-Zumarraga	57	184	14,7
Bilbao Metropolitano	2.791	337	28,5
Donostia-San Sebastián	957	525	48,2
Durango	43	240	20,1
Eibar	16	268	17,8
Gernika-Markina	7	270	21,6
Igorre	-	-	-
Laguardia	1	-	-
Llodio	4	290	25,0
Arrasate-Bergara	6	355	34,4
Mungia	20	300	24,0
Tolosa	34	219	16,2
Vitoria-Gasteiz	1.844	438	35,0
Zarautz-Azpeitia	34	262	22,7
TOTAL	5.844	395	33,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2000.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	5	75
Beasain-Zumarraga	6	61
Bilbao Metropolitano	483	89
Donostia-San Sebastián	111	126
Durango	7	71
Eibar	1	65
Gernika-Markina	-	-
Igorre	-	-
Laguardia	-	-
Llodio	1	65
Arrasate-Bergara	6	79
Mungia	-	-
Tolosa	10	60
Vitoria-Gasteiz	118	115
Zarautz-Azpeitia	7	64
TOTAL	755	97

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2000.



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.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	-	-	-
2. Ensanche	-	-	-
3. Lovaina	-	-	-
4. Zaramaga	-	-	-
5. Lakua	91	322	25,0
6. Ali-Gobeo	-	-	-
TOTAL	91	322	25,0
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	-	-	-
2. Centro	58	731	55,9
3. Amara	-	-	-
4. Antiguo	52	412	40,2
5. Gros	-	-	-
6. Otras	21	318	36,9
TOTAL	131	545	46,9
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	-	-	-
2. Uribarra	-	-	-
3. Otxarkoaga	106	167	11,9
4. Bolueta	45	219	18,2
5. Casco Viejo	-	-	-
6. Abando	-	-	-
7. Rekalde	82	308	26,9
8. Basurto	19	285	20,5
TOTAL	252	231	18,6

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2000.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	165	387	26,3
2. Ensanche	232	490	47,9
3. Lovaina	453	461	36,7
4. Zaramaga	546	428	32,4
5. Lakua	313	450	35,4
6. Ali-Gobeo	112	367	29,2
TOTAL	1.821	440	35,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	28	504	52,9
2. Centro	155	715	77,3
3. Amara	114	529	44,7
4. Antiguo	186	582	55,9
5. Gros	166	587	50,1
6. Otras	94	400	32,6
TOTAL	743	576	54,2
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	85	316	29,8
2. Uribarra	133	301	24,9
3. Otxarkoaga	24	302	32,3
4. Bolueta	351	278	22,9
5. Casco Viejo	157	249	24,1
6. Abando	383	447	42,4
7. Rekalde	129	268	24,4
8. Basurto	60	308	27,3
TOTAL	1.322	329	29,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2000.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	-	-
2. Ensanche	57	127
3. Lovaina	40	108
4. Zaramaga	13	92
5. Lakua	5	82
6. Ali-Gobeo	-	-
TOTAL	115	115
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	3	100
2. Centro	27	130
3. Amara	14	124
4. Antiguo	24	170
5. Gros	15	133
6. Otras	4	140
TOTAL	87	140
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	16	83
2. Uribarri	2	73
3. Otxarkoaga	-	-
4. Bolueta	60	75
5. Casco Viejo	19	76
6. Abando	120	109
7. Rekalde	10	81
8. Basurto	10	85
TOTAL	237	94

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2000

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. Irun	228	348	30,7
2. Renteria	-	-	-
3. Barakaldo	252	271	26,6
4. Basauri	-	-	-
5. Getxo	75	366	31,0
6. Portugalete	10	230	16,6
7. Santurtzi	115	288	15,4
TOTAL	680	307	26,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2000.



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. Irun	93	334	27,1
2. Renteria	28	315	22,1
3. Barakaldo	198	306	18,4
4. Basauri	98	306	21,7
5. Getxo	597	457	35,5
6. Portugalete	151	218	21,1
7. Santurtzi	217	217	21,3
TOTAL	1.382	348	27,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2000.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Miles ptas.)
1. Irun	7	74
2. Renteria	1	62
3. Barakaldo	4	67
4. Basauri	16	58
5. Getxo	160	94
6. Portugalete	12	55
7. Santurtzi	14	55
TOTAL	214	85

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2000.



Cuadro A.10. Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m² útil (Miles ptas.)</i>	<i>PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)</i>
<i>Alava</i>	125	244	35,9
<i>Gipuzkoa</i>	118	193	32,4
<i>Bizkaia</i>	125	281	50,6
<i>CAPV</i>	368	240	39,8
<i>Vitoria</i>	-	-	-
<i>Donostia</i>	4	352	60,0
<i>Bilbao</i>	-	-	-
<i>Total capitales</i>	4	352	60,0
<i>Resto AF. Vitoria</i>	53	222	35,2
<i>Resto AF. Donostia</i>	-	-	-
<i>Resto AF. Bilbao</i>	64	329	54,3
<i>Resto AF. Capitales...</i>	117	280	45,6
<i>Resto Alava</i>	72	261	36,5
<i>Resto Gipuzkoa</i>	114	187	31,5
<i>Resto Bizkaia</i>	61	230	46,8
<i>Total resto</i>	247	219	36,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2000.

INDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	7
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	9
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA.....	14
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA	14
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	14
3.1.2. <i>Evolución de las ventas</i>	16
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	18
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	21
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA	26
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	26
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta</i>	27
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	31
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS	34
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	34
5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA	38
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	40
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	43
5.5. VIVIENDA EN ALQUILER PROTEGIDO.....	44
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	47
6.1. OFERTA DE GARAJES	47
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	48
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	49
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	52
7.1. DINÁMICA ACTUAL	52
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado</i>	52
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	54
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	56
7.2. PERSPECTIVAS.....	58

<i>7.2.1. Previsión de evolución de las ventas</i>	<i>58</i>
<i>7.2.2. Previsión de evolución de los precios</i>	<i>60</i>
<i>7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....</i>	<i>62</i>

A.1.	TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS.....	65
-------------	--	-----------

INDICE de CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda	5
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	8
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV*	10
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda en oferta en la CAPV	12
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	15
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**	17
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	18
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	19
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	20
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	22
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	24
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	25
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	25
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	27
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	27
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios.....	29
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	31
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	32
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	35
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos	39
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	40
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	44
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y precios por ámbitos geográficos	45
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	47
Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler.....	49
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	49

Cuadro 7.1.	Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	54
Cuadro 7.2.	Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	55
Cuadro 7.3.	Plazos y ritmos de venta de las viviendas	56
Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado	57
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	59
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs	61
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs	62
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción de promotores que contestan afirmativamente	63
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	65
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	65
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	66
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas	67
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	68
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	69
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	69
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	70
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	70
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	71

INDICE de GRÁFICOS

Página

Gráfico 2.1.	Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	8
Gráfico 2.2.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	10
Gráfico 2.3.	Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda	11
Gráfico 3.1.	Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen	15
Gráfico 3.2.	Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*	17
Gráfico 3.3.	Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	20
Gráfico 3.4.	Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre.....	21
Gráfico 3.5.	Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico.....	23
Gráfico 3.6.	Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre.....	23
Gráfico 3.7.	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	24
Gráfico 3.8.	Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio	26
Gráfico 3.9.	Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos	28
Gráfico 3.10.	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios	29
Gráfico 4.1.	Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	32
Gráfico 5.1.	Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos (Medias móviles-4).....	35
Gráfico 5.2.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos (Medias móviles-4)	37
Gráfico 5.3.	Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	37
Gráfico 5.4.	Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	42
Gráfico 5.5.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico (Medias móviles-4).....	42
Gráfico 5.6.	Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	43
Gráfico 6.1.	Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico.....	48
Gráfico 6.2.	Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico.....	50

Gráfico 7.1.	Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	53
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)	60