



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

GOBIERNO VASCO

OFERTA INMOBILIARIA 2º Trimestre 2001

*Informe Final
(Ref. E1753 Rev. 0)*

8 de agosto de 2001



INDICE

	<u>Página</u>
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 VIVIENDAS EN VENTA.....	14
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	14
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>14</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>16</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>18</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	<i>21</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	26
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	<i>26</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>27</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	31
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	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	44
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	45
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	48
6.1. OFERTA DE GARAJES	48
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	49
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	50
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	53
7.1. DINÁMICA ACTUAL	53
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>53</i>



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	54
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	57
7.2. PERSPECTIVAS.....	58
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	58
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	60
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	61
Anexo: 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	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 viviendas 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	40
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	41
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	45
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos	46
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	48
Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler	50
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	51
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs ⁵⁴	
Cuadro 7.2. Índices 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(*) en el plazo de seis meses según promotores y APIs	60
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	61
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.	62
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	64
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	64
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	65
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	66
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	67
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	68
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	68
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	69
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	69
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	70



INDICE DE GRÁFICOS

	<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 m ² de las viviendas según tipo	11
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. Distribución de las viviendas nuevas libre según intervalos de precios 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 por Territorio.....	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.....	35
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	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	43
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	49
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico	51
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	58
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas	59



1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 2001 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado a **Ikei** 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, a 106 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

	PROMOTORES	INMOBILIARIAS
<i>Álava</i>	17	12
<i>Gipuzkoa</i>	49	50
<i>Bizkaia</i>	40	63
CAPV	106	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios reflejados 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 comparación 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 precios *solicitados* por el vendedor, que suelen diferir, a veces de manera acusada, de los efectivamente pagados o acordados 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 los 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 geográfico).
- ρ El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes, locales y trasteros por 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	2000	2001	2001
	2º trimestre	1º trimestre	2º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• Nº viviendas en venta. Total CAPV	3.031	3.121	2.488
• Nº viv. En venta. Captadas por 1ª vez en trim. – CAPV	1.840	1.279	789
• Precio/m ² s.u. *-Vivienda-tipo** CAPV	234	328	385
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV	297	357	373
• Precio/m ² s.u. *-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV.	293	364	370
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	322	344	420
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	545	529	489
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	231	368	382
Nº promociones con oferta:			
Total	143	145	135
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	76	43	32
2. VIVIENDA USADA			
• Nº viviendas en venta	5.844	7.114	8.924
• Precio/m ² s.u. *-CAPV	395	396	402
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	440	458	457
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	576	545	601
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	329	385	390
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• Nº viviendas	755	359	437
• Renta/mes*-CAPV	97	102	110
• Renta/mes*-Vitoria.....	115	126	126
• Renta/mes*-Donostia	140	143	152
• Renta/mes*-Bilbao	94	102	107
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***	57,0	43,1	41,2
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	45,4	63,0	50,6
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	64,7	62,7	60,5
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	842	1.124	321
MERCADO PROTEGIDO	2000	2001	2001
	2º trimestre	1º trimestre	2º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• Nº viviendas en venta. Total CAPV	2.594	2.296	3.251
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV	123	139	140
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	101	182	144
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	147	--	--
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	119	133	127
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• Nº viviendas	335	606	422
• Renta/mes*-CAPV	31	30	31
• Renta/mes*-Vitoria.....	27	28	29
• Renta/mes*-Donostia	37	36	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 2001.



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 dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el segundo trimestre de 2001, asciende a 15.520 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** representan el 94%, correspondiendo al **alquiler** el 6% restante. En cifras absolutas los respectivos volúmenes captados ascienden a 14.660 y 860 unidades.
- ρ Atendiendo al **régimen** de las viviendas ofertadas, puede constatarse que el sector protegido concentra el 24% (3.670) frente al 76% (11.850) que absorben las libres. Ahora bien, diferenciando la oferta en venta de la de alquiler, se evidencia la particular importancia que, progresivamente, está cobrando el segmento protegido en el mercado en alquiler ya que aglutina el 49% de este tipo de oferta (422 viviendas protegidas) mientras que en el de compra-venta representa sólo el 22%, correspondiendo el predominio absoluto a las viviendas libres.
- ρ En lo referente a la distribución del total de viviendas en venta según su condición nueva o usada, el protagonismo de la oferta de **segunda mano** (61%, 8.920 viviendas) sobre la de **nueva construcción** (39%, 5.740 viviendas) se ve reforzado en comparación al trimestre pasado y, sobre todo, al año pasado.
- ρ Un aspecto que cabe subrayar especialmente, por el cambio que supone respecto del resultado obtenido hasta ahora, es que en el mercado de nueva construcción el volumen de las protegidas supera el de las libres: 3.251 (57%) frente a 2.488 (43%), respectivamente.
- ρ En la oferta captada en alquiler, las viviendas de nueva construcción corresponden en su totalidad al régimen protegido (422 unidades), mientras que todas las libres provienen de particulares (437 unidades).
- ρ El análisis de la **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado en el segundo trimestre de 2000, refleja un aumento fuerte, +24%, cuya explicación reside en el incremento, muy acusado, registrado en el segmento de vi-



vienda usada (+53%) y en la oferta protegida (+25%) que compensan, con creces, la contracción de la oferta de vivienda nueva libre en venta (-18%) y, también, la obtenida en el mercado de alquiler libre (-42%).

- ρ El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en el segundo trimestre de 2001 asciende a 789 unidades, cifra que representa menos de la mitad de la obtenida hace un año (1.840) y, también, muy inferior a la del pasado trimestre (1.279); esta evolución descendente parece evidenciar una contención en el desarrollo de nuevos proyectos.

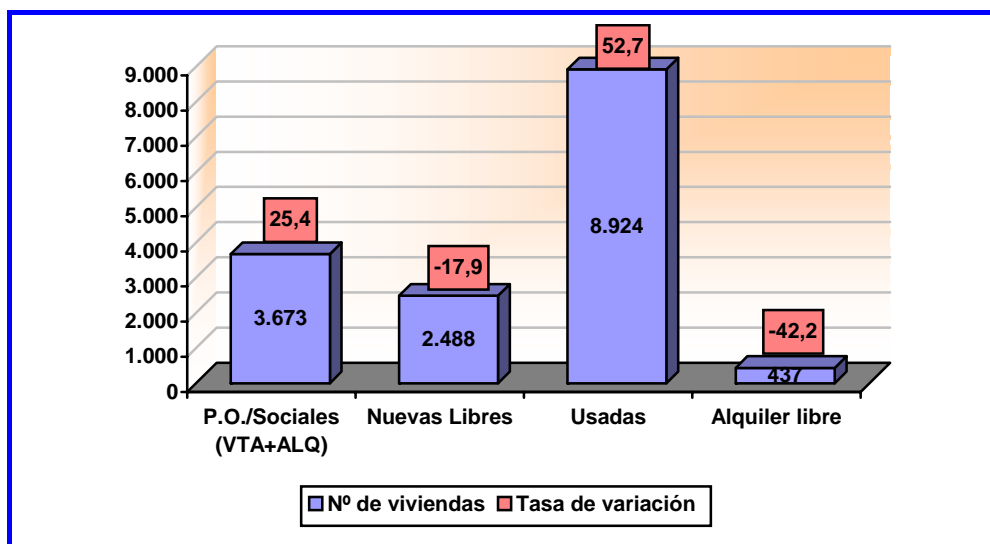
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	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	11.681	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	
1999 Media	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110	
2000 Media	12.463	11.448	5.613	2.477	3.136	5.836	1.015	
	II	12.559	11.469	5.625	2.594	3.031	5.844	1.090
	III	11.545	10.555	4.824	1.844	2.980	5.731	990
	IV	15.381	14.520	7.573	3.158	4.415	6.947	861
2001 I	13.496	12.531	5.417	2.296	3.121	7.114	965	
	II	15.522	14.663	5.739	3.251	2.488	8.924	859

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001

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 asciende a 396.000 ptas./m² en el segundo trimestre de 2001. Las libres nuevas se sitúan en 373.000 ptas./m² mientras que el precio de las de segunda mano² alcanza las 402.000 ptas./m².
- ρ El aspecto más destacable, en esta ocasión, es la reducida tasa de incremento de precios obtenida en el segmento de vivienda usada, +1,8%, que representa el valor mínimo desde 1998 y que alude a una contención de precios, especialmente clara en Gipuzkoa³ (tasa de variación negativa: -0,4%).
- ρ La vivienda nueva libre en venta, en cambio, registra un fuerte incremento de precios en términos agregados: +25,6% aunque las diferencias territoriales son

² Ténganse en cuenta dos aspectos importantes a la hora de interpretar este dato: 1) se trata de precios solicitados desde la oferta, por lo que, generalmente, estarán por encima del precio efectivo pagado por la demanda tras la negociación entre las partes y 2) las tres capitales vascas concentran una proporción muy importante de este tipo de oferta: 64%.

³ En el capítulo 3 se detalla el comportamiento de los precios por territorios y en el capítulo 5 se analiza dicha variable con mayor detalle geográfico.



muy marcadas, destacando Gipuzkoa con una variación de precios mucho más moderada (+12%).

- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio (370.000 ptas./m² útil) muy similar al del agregado total de la oferta nueva libre pero resultan un 26% más caras que la oferta captada por vez primera hace un año.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** se cifra en 140.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 157.000 y de 86.000 ptas./m², valores muy similares a los observados hace un año.
- ρ Las protegidas incorporadas por vez primera a la bolsa inmobiliaria en este último trimestre presentan, a su vez, un valor medio de 146.000 ptas./m² útil.
- ρ El precio de la *vivienda-tipo*⁴ asciende a 385.000 ptas./m², valor muy elevado en esta ocasión, explicado fundamentalmente por una fortísima concentración de este "producto" concreto en las capitales⁵.

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
2000	Media	361	125	306	260	389
	II	362	123	297	234	395
	III	369	121	322	258	393
	IV	367	133	314	285	400
2001	I	384	139	357	328	396
	II	396	140	373	385	402

(*) 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 2001.

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

⁵ Las capitales absorben el 16% del total de viviendas nuevas libres en venta pero concentran el 80% de las *viviendas-tipo* captadas.



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

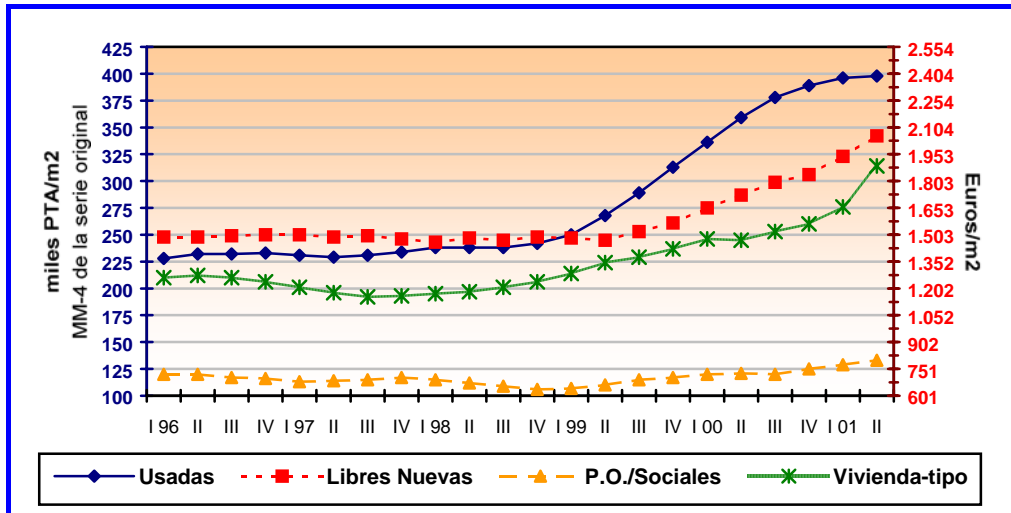
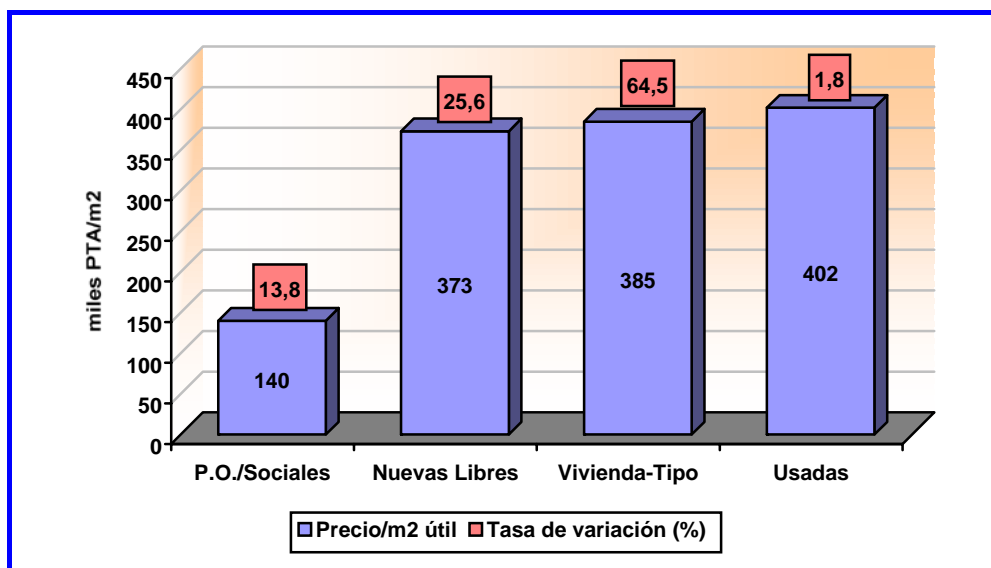


Gráfico 2.3. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



ρ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 34,6 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 10,4 millones en el protegido (P.O. y sociales). Las viviendas nuevas libres en



venta presentan un precio medio de 33 millones de pesetas mientras que el promedio obtenido para las usadas⁶ es de 35 millones de pesetas.

- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en la CAPV es de 110.000 pesetas mensuales (97.000 hace un año).

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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE ^(***)	VIVIENDA NUEVA ^(*)		VIVIENDA USADA ^(*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE ^(**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Media	21,0	8,5	22,4	20,6	88
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
2000	Media	31,0	9,3	26,8	33,3	99
	II	30,7	9,0	25,6	33,3	97
	III	31,4	8,8	27,6	33,4	102
	IV	32,1	10,1	27,6	34,9	99
2001	I	32,8	10,4	31,9	33,2	102
	II	34,6	10,4	33,0	35,0	111

(*) 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 2001.

⁶ Véase el pie de página número 2.



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁷

- p El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta del segundo trimestre de 2001 asciende a 184 (15 promociones menos que hace un año), aunque el total de viviendas que integran (9.139) es mayor que el registrado el pasado año (943 viviendas más); de este total de promociones, 46 han sido detectadas por vez primera en este trimestre (93 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 2.180 viviendas (24% del total).
- p Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 135 (143 hace un año), las de protección oficial son 34 (29 hace un año) y las sociales 15 (27 hace un año).
- p Conjuntamente, el **tamaño medio** de la promoción es de 50 viviendas; esta cifra se eleva hasta 75 viviendas/promoción en las que corresponden a algún régimen de protección mientras que las libres obtienen un promedio de 40 viviendas por promoción. Las promociones libres *captadas por vez primera en este trimestre* son algo más pequeñas que el promedio agregado (32 viviendas/promoción).
- p Las promociones de menos de 16 viviendas suponen el 25% del total de promociones libres, porcentaje que asciende hasta el 50% si se atiende sólo a las captadas por vez primera en este trimestre. En el caso de las promociones protegidas, las de tamaño pequeño representan sólo el 14% del total (21% en las detectadas en II-01).

⁷ 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.

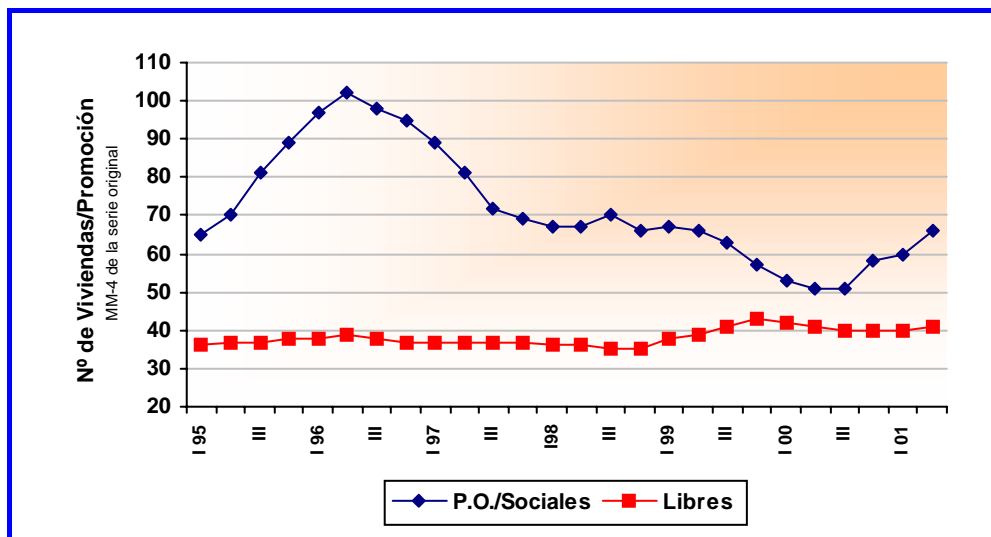


Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	184	46
Libres	135	32
P.O./Sociales	49	14
Nº viv. Incluidas en las promociones ...	9.139	2.180
Libres	5.466	1.024
P.O./Sociales	3.673	1.156
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	50	47
Libres	40	32
P.O./Sociales	75	83
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	34	16
16-35 viviendas	46	8
> 35 viviendas	55	8
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas	7	3
16-35 viviendas	13	4
> 35 viviendas	29	7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

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



ρ En lo referente al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *lujo* representa el 10% del total de promociones (todas ellas de régimen libre), el 40% co-



responden a un estándar *alto* (todas libres) y el 50% restante reciben la calificación de *normal* (todas las protegidas y el 30% de las libres).

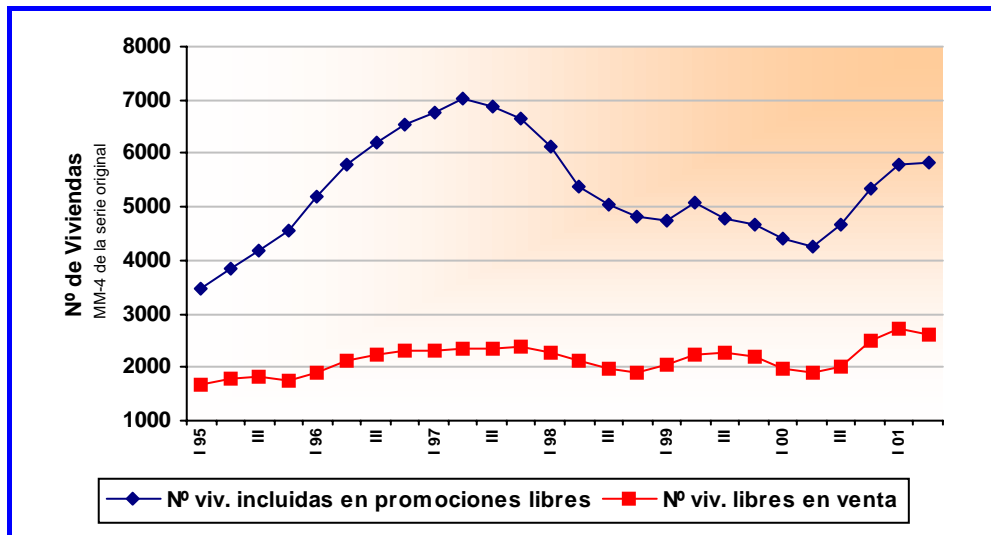
3.1.2. Evolución de las ventas

- 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, casi el 40% está en venta (48% hace un año) mientras que el 60% restante está ya vendido.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas libres *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.150 unidades (2.544 en II-2000). De este total, el 30% 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**. De este modo, se obtiene que en el segundo trimestre de 2001, se habría vendido un 40% de las viviendas que estaban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado.
- ρ En este sentido, la cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en este segundo trimestre del año en curso es un 38% mayor que la estimada para el mismo trimestre de 2000 (aunque es muy inferior a la cifra obtenida en I-01). El volumen de viviendas ofertadas por los promotores es un 16% inferior al de hace un año⁸.

⁸ 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 oferta s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10
	III	45,3	-27,9	21,9	7
	IV	31,4	-20,8	120,5	12
2001	I	59,7	155,3	54,3	5
	II	39,5	37,9	-15,5	4

(*) Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.



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
2000	Media	5.330	2.499	46,9
2000	I	4.058	1.605	39,6
	II	5.267	2.544	48,3
	III	5.381	2.256	41,9
	IV	6.612	3.590	54,3
2001	I	5.869	2.476	42,2
	II	5.466	2.150	39,4

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

3.1.3. Quantificación 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 2001, es de 5.739. El 94% de estas viviendas proviene de la encuesta efectuada entre promotores mientras que el 6% restante procede de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ **El reparto por Territorios** es el siguiente: Bizkaia absorbe el 55% de la oferta, Gipuzkoa el 31% y Alava concentra el 14% restante.
- ρ El reparto de las viviendas nuevas en venta según el **régimen de la promoción** es el siguiente: 43% libres, 43% de protección oficial y 14% las sociales.
- ρ El volumen total de viviendas nuevas en venta se mantiene prácticamente estable (un 2% mayor que la cifra obtenida hace un año). Sin embargo el mercado de la vivienda nueva libre y el segmento protegido siguen trayectorias opuestas; mientras el sector protegido experimenta un incremento del 25% en su oferta en venta, el sector libre registra una notable contracción (-18%).
- ρ Por Territorios, en la comparación de resultados con el segundo trimestre de 2000, Álava presenta en la actualidad un volumen de viviendas nuevas libres en



venta mucho más cuantioso si bien, respecto de lo observado en los dos trimestres inmediatamente anteriores, la oferta se ha ido contrayendo.

- ρ Gipuzkoa presenta también un incremento en la oferta respecto a la observada en II-00, aunque de escasa entidad en comparación al territorio alavés; Bizkaia marca la nota divergente al registrar una acusada disminución en el número de viviendas nuevas libres ofertadas.
- ρ En la misma perspectiva anual, se obtiene que el volumen de viviendas protegidas en venta aumenta en los tres Territorios, particularmente en Álava y Bizkaia.
- 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), es mucho menor que el observado hace un año, lo que parece apuntar a una mayor contención en el inicio de nuevos proyectos por parte de los promotores (32% frente al 61% obtenido hace un año).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Álava.....	790	33,9	439	27,2	351	43,3
Gipuzkoa	1.763	7,8	648	16,8	1.115	3,1
Bizkaia	3.186	-6,3	2.164	27,7	1.022	-40,1
CAPV.....	5.739	2,0	3.251	25,3	2.488	-17,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

- ρ En lo referente a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 80% de las viviendas está *en construcción* y el 18% todavía *en proyecto*, representando sólo un 2% la oferta de viviendas ya *terminadas*.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, la modalidad de unifamiliares/bifamiliares o adosadas sólo está presente entre las de régimen libre, suponiendo el 17% de éstas.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 79 m² útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 73 m², la misma que la regis-



trada hace un año, y las libres de 88 m² (86 m² en II-00). Por Territorios, las viviendas nuevas libres presentan un promedio situado en un intervalo muy estrecho, comprendido entre los 89 m² en Gipuzkoa y Bizkaia y los 86 m² en Alava.

Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar	0,0	17,4	41,3	13,3	13,7
Colectiva	100,0	82,6	58,7	86,7	86,3
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	15,4	5,3	1,7	7,2	4,5
61-75 m ²	40,0	18,6	6,8	22,7	18,1
76-90 m ²	44,5	33,6	45,6	31,5	31,8
91-120 m ²	0,1	24,9	15,4	22,2	31,1
> 120 m ²	--	17,6	30,5	16,4	14,5
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	3,0	1,8	--	2,0	2,1
En obra	77,6	80,2	69,9	73,9	92,5
En proyecto	19,4	18,0	30,1	24,1	5,4

(*): 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 2001.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

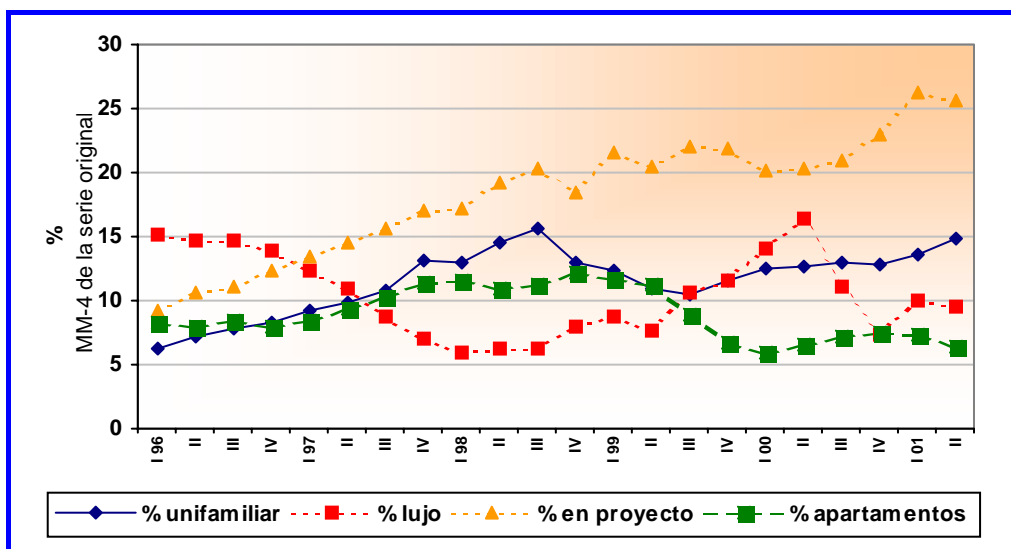
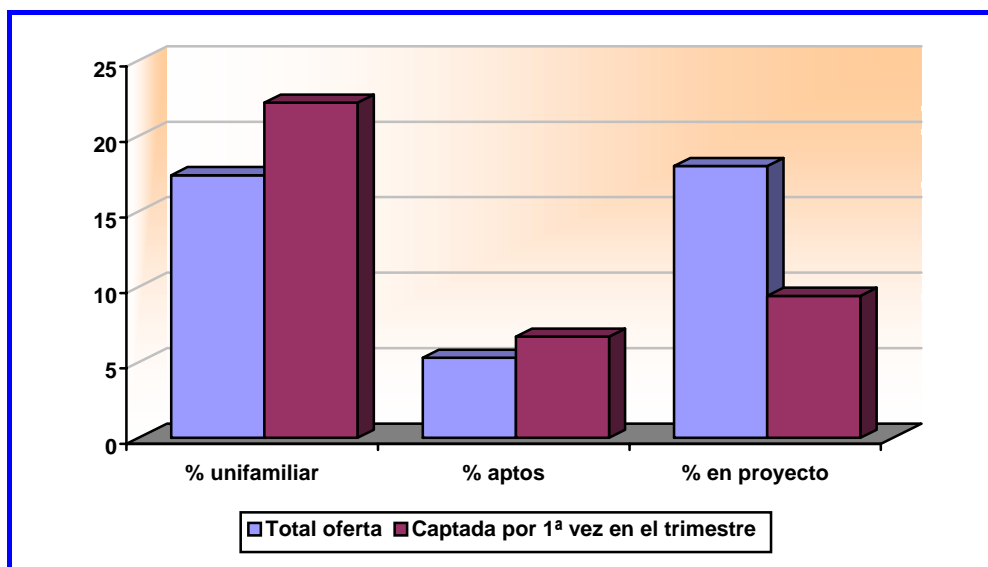


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre



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 373.000 pesetas, es decir, un 26% más que el observado en el segundo trimestre de 2000. Continúa, por tanto, la acusada tendencia al aumento de precios en este tipo de viviendas observada desde 1999.
- ρ El precio promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por primera vez en este trimestre**⁹ no presenta apenas variación respecto del valor correspondiente a la oferta total: 370.000 ptas./m² útil.
- ρ Por Territorios, las tasas de variación de precios son positivas en los tres casos pero su magnitud presenta una fuerte oscilación; en efecto, el incremento que experimentan los precios en Gipuzkoa (+12%) es mucho más moderado que el observado en Álava (+24%) y, sobre todo, en Bizkaia (+33%).
- ρ La distinta evolución registrada en los precios territoriales ha conllevado una menor dispersión de valores, obteniéndose en términos absolutos los siguientes

⁹ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



resultados: 392.000 ptas./m² útil en Gipuzkoa, 390.000 en Álava y 349.000 en Bizkaia.

- ρ El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas se sitúa en 140.000 ptas.¹⁰ (+14% respecto del II-00), promedio ponderado de las 157.000 ptas./m² correspondientes a las viviendas de protección oficial y las 86.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, los precios de las VPO oscilan entre 163.000 ptas./m² (Álava) y 155.000 ptas./m² (Bizkaia); las viviendas sociales, por su parte, varían entre las 110.000 (Gipuzkoa) y 85.000 ptas./m² (Bizkaia y Álava).
- 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 cuantifica en 385.000 ptas./m² útil, es decir, un 3% superior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre (373.000). Tal como ya se adelantó en el capítulo 2, la elevada concentración en las capitales de viviendas que cumplen los requisitos establecidos en la definición de "vivienda-tipo", constituye el factor explicativo fundamental del elevado valor obtenido en el presente 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.	± % (*)
Álava.....	145	45,0	390	24,2
Gipuzkoa.....	154	20,3	392	12,0
Bizkaia.....	135	8,0	349	32,7
CAPV.....	140	13,8	373	25,6

(*): 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 2001.

¹⁰ Excluidos los anejos.



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

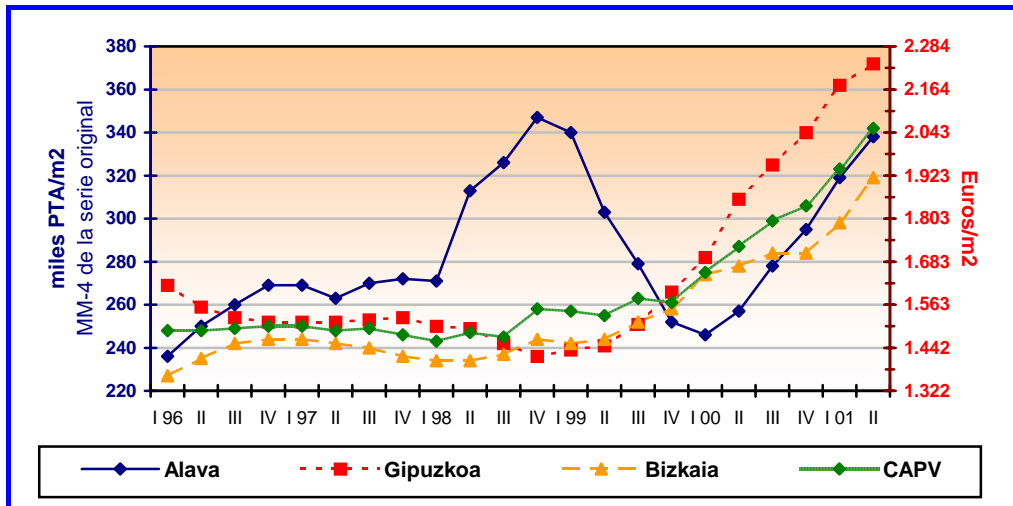
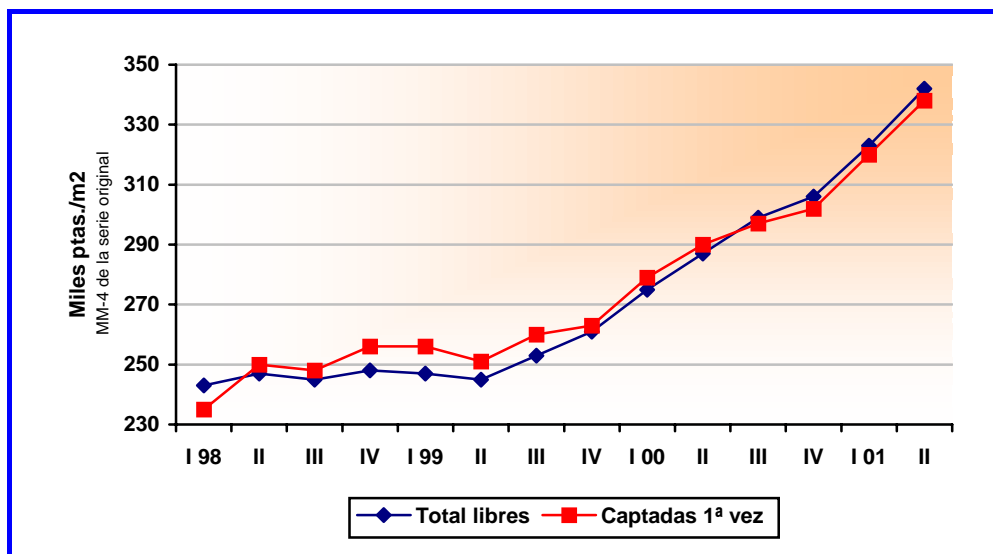


Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



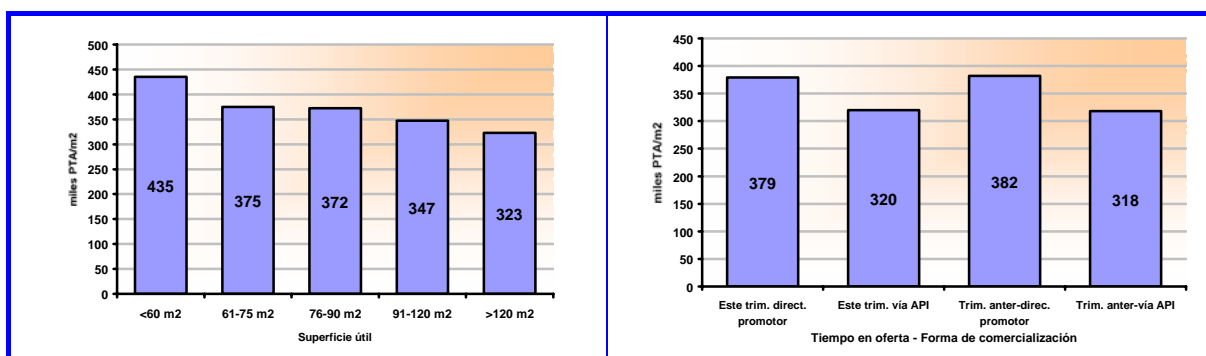


Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	<i>Miles ptas./m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	302
Colectiva.....	373
ACABADO*	
Lujo	474
Alto.....	358
Normal	348
Bajo	--
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	435
61-75 m ²	375
76-90 m ²	372
91-120 m ²	347
> 120 m ²	323
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	379
Este trimestre-vía APIs	320
Trimestres anteriores-directamente promotor.....	382
Trimestres anteriores-vía APIs	318
VIVIENDA TIPO	385

(*): 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 2001.

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



- El **precio medio por vivienda nueva libre** asciende a 33 millones de pesetas, representando un 29% más que hace un año. Los precios por Territorio varían entre un mínimo de 31 millones en Bizkaia y un máximo de 34,8 millones en Gipuzkoa, situándose Alava en un nivel intermedio (33,6 millones de pesetas).



- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** es de 10,4 millones de pesetas y oscila entre un máximo de 12,0 millones de pesetas en Gipuzkoa (93% VPO y 7% sociales) y un mínimo de 9,6 millones en Bizkaia (71% VPO y 29% sociales).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Millones ptas.	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Álava.....	11,7	69,6	33,6	34,9
Gipuzkoa.....	12,0	21,2	34,8	12,3
Bizkaia.....	9,6	5,5	31,0	38,4
CAPV.....	10,4	15,6	33,0	28,9

(*): 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 2001.

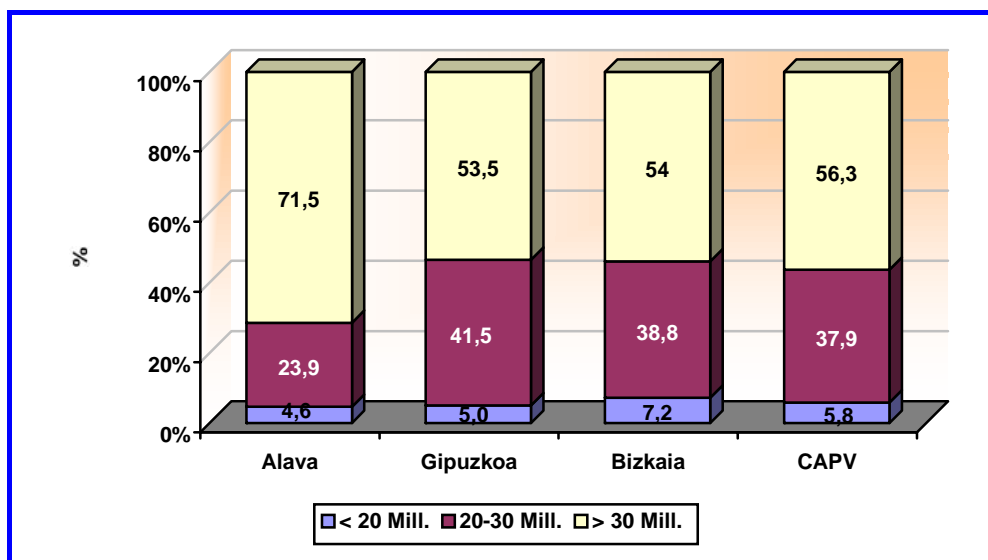
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones	31,9	--	--	--	--
9 hasta 12 mill.....	33,9	0,5	3,7	--	--
12 hasta 16 mill.....	33,0	2,0	--	1,6	3,1
16 hasta 20 mill.....	1,2	3,3	0,9	3,4	4,1
20 hasta 25 mill.....	--	13,1	8,5	13,7	14,1
25 hasta 30 mill.....	--	24,8	15,4	27,8	24,7
30 hasta 50 mill.....	--	45,7	67,2	41,2	43,2
50 mill. y más	--	10,5	4,3	12,3	10,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

- ρ En lo referente al **reparto de las viviendas libres en venta según grandes tramos de precios**, resulta que el 81% de éstas supera los 25 millones de pesetas, porcentaje que era del 51% hace un año. En términos de la evolución anual registrada, la mayor concentración de la oferta en los niveles superiores de precios resulta particularmente evidente en el caso de Bizkaia.

Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libre según intervalos de precios por Territorio



3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

3.2.1. Cuantificación y características

- ρ El **número de viviendas** de segunda mano en venta detectadas a través de la encuesta efectuada en el segundo trimestre de 2001 asciende a 8.924 unidades, cifra que representa un 53% más que la obtenida en el mismo trimestre del año precedente.
- ρ Este resultado supone un fortísimo "salto" respecto del volumen de oferta que se ha venido obteniendo en los últimos tres años y ratifica de manera contundente la trayectoria de crecimiento que comenzó a perfilarse el pasado año.
- ρ Los tres Territorios presentan como aspecto común un marcado aumento de las viviendas usadas en venta, fenómeno especialmente acusado en Bizkaia (y de manera todavía más reseñable en su capital).
- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 90 m². Gipuzkoa registra la oferta de mayor tamaño medio, 93 m², se-



guida de cerca por Bizkaia con 90 m², situándose Álava a mayor distancia con 83 m² de promedio.

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.	± % (*)
Álava.....	2.574	39,2	450	2,7	36,3	3,7
Gipuzkoa	1.385	25,5	482	-0,4	44,7	1,6
Bizkaia	4.965	71,7	356	6,6	31,7	12,4
CAPV.....	8.924	52,7	402	1,8	35,0	5,1

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	2,1	1,7	5,8	1,3
Colectiva	97,8	98,3	94,2	98,7
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	15,7	17,7	12,7	15,4
61-75 m ²	24,2	28,8	21,9	22,4
76-90 m ²	28,8	33,1	25,9	27,3
91-120 m ²	20,0	13,3	19,7	23,6
> 120 m ²	11,4	7,0	19,9	11,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta¹¹

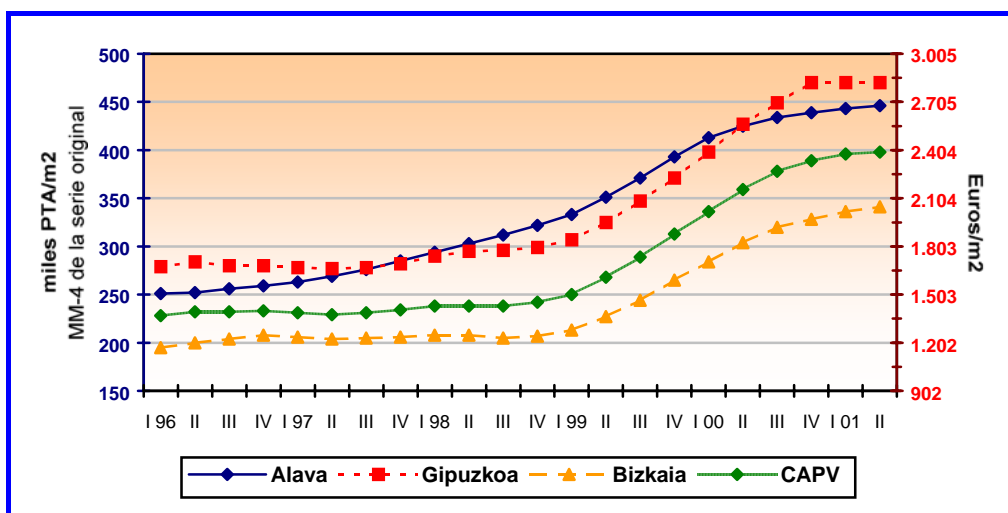
- p El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta alcanza las 402.000 pesetas, un 2% más que hace un año (II-00), afianzándose la tendencia a la ralentización en el ritmo de incremento de precios iniciada el pasado año.

¹¹ 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 (de particular a particular).



- ρ Un análisis más detallado por **Territorios** muestra, incluso, una ligera contracción de precios en Gipuzkoa (tasa de variación de -0,4% respecto de los precios de II-2000). Álava y Bizkaia presentan, por su parte, un aumento del 3% y 7% respectivamente.
- ρ En términos absolutos, Bizkaia vuelve a marcar el contrapunto con un promedio que ronda las 350.000 ptas./m², valor muy alejado de los obtenidos en Álava (450.000 ptas./m²) y Gipuzkoa (482.000 ptas./m²).
- ρ **El precio medio por vivienda** obtenido en el segundo trimestre de 2001 se cifra en 35 millones de pesetas, oscilando entre un máximo de 44,7 millones en Gipuzkoa y 31,7 millones en Bizkaia.

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



- ρ La distribución según grandes intervalos de precios de la oferta de viviendas de segunda mano en venta, refleja que el 72% superan los 25 millones de pesetas, porcentaje algo superior al del pasado año (66%) pero que no presenta, ni mucho menos, la fortísima divergencia observada en el comparación anual de la estructura de precios de la vivienda nueva libre.

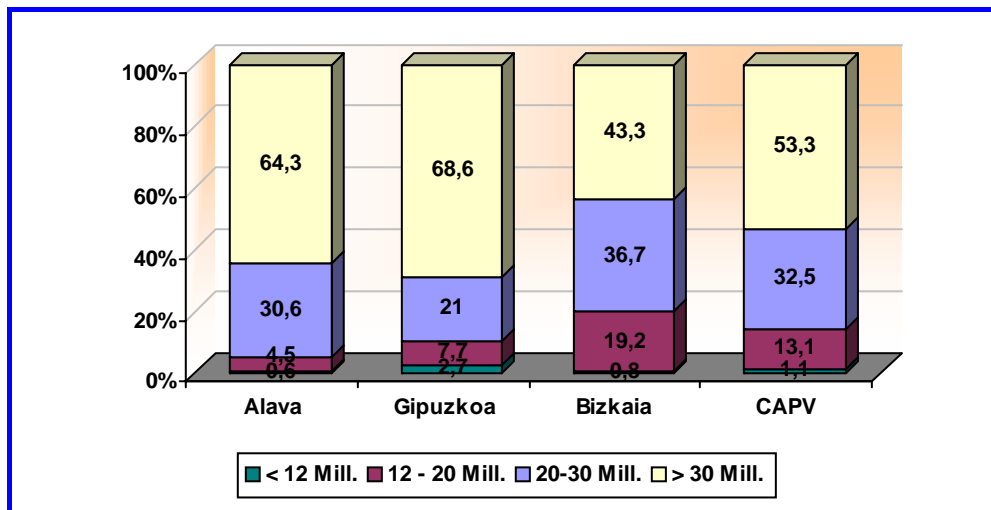


Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones	0,3	0,2	1,2	0,0
9 hasta 12 mill.	0,8	0,4	1,5	0,8
12 hasta 16 mill.	3,8	1,7	2,8	5,3
16 hasta 20 mill.	9,3	2,8	4,8	13,9
20 hasta 25 mill.	13,7	10,2	9,5	16,7
25 hasta 30 mill.	18,8	20,5	11,5	20,0
30 hasta 50 mill.	35,9	50,9	30,8	29,6
50 mill. y más.....	17,4	13,4	37,8	13,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

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





4. VIVIENDAS EN ALQUILER



4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler**, destinadas a residencia principal, detectadas en la encuesta del segundo trimestre de 2001, asciende a 859 unidades, de las que 422 (49%) son protegidas de nueva construcción y 437 (51%) son libres (pertenecientes a particulares).
- ρ La oferta de viviendas libres en alquiler se retrae de forma aguda, ratificándose la trayectoria descendente ya apuntada en anteriores trimestres.
- ρ La **tipología** de viviendas colectivas sigue absorbiendo la práctica totalidad de las viviendas en alquiler.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se cifra en 87 m² útiles, aunque el intervalo de oscilación de dicha variable por territorios es muy amplio (107 m² en Álava y 85 m² en Gipuzkoa). La superficie de las viviendas protegidas obtiene un valor promedio de 77 m².
- ρ La **renta mensual media del mercado libre** crece un 13% en relación al valor obtenido en el segundo trimestre de 2000, cifrándose, en promedio, en 110.000 pesetas. En Donostia el resultado observado es mucho más alto, 152.000 pesetas, mientras que es Bilbao la capital que registra la renta promedio más baja con 107.000 pesetas/mes.
- ρ La **renta mensual media del mercado protegido** se cifra en 31.000 pesetas. Por territorios, alcanza el mínimo en Álava (29.000 pesetas) y el máximo en Gipuzkoa (37.000 pesetas). En Bizkaia no se registra oferta protegida en alquiler este trimestre.

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

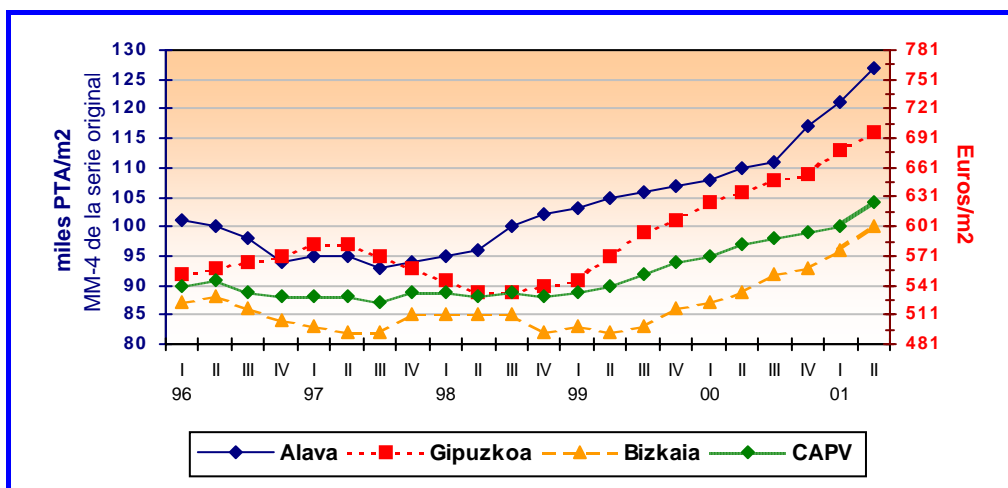
	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Álava	22	-81,6	126	10,5
Gipuzkoa	65	-53,9	125	10,6
Bizkaia	350	-29,3	106	19,1
CAPV	437	-42,2	110	13,4

(*): 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 2001.



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 (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE				
< 60 m ²	14,2	4,5	20,0	13,7
61-75 m ²	22,2	4,5	32,3	21,4
76-90 m ²	23,6	36,4	20,0	23,4
91-120 m ²	24,7	27,3	16,9	26,0
> 120 m ²	15,3	27,3	10,8	15,4
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas.	0,5	0,0	3,1	0,0
40.001 a 75.000 ptas. ...	15,1	4,5	26,2	13,7
75.001 a 100.000 ptas. .	34,8	18,2	12,3	40,0
Más de 100.000 ptas.	49,7	77,3	58,5	46,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- ρ La distribución de la oferta de vivienda nueva por ámbitos sufre un cambio drástico respecto a la observada hace un año, ganando peso específico las capitales (absorben el 27% de la oferta de la CAPV frente al 16% en II-00) en detrimento del resto de municipios que no pertenecen a las áreas funcionales capitalinas.
- ρ El grueso de la oferta se sigue concentrando, como viene ocurriendo en los últimos trimestres, en los municipios situados en las áreas funcionales capitalinas, aglutinando en esta ocasión el 50% del total de la oferta.
- ρ El aumento de la significatividad de las capitales, en cuanto a la proporción de oferta que engloban, se corresponde con un acusado incremento del número de viviendas en venta que, en términos absolutos, se observa en este ámbito (+41%); este resultado contrasta de forma acusada con la contracción observada de manera agregada para la CAPV (-18%). De las tres capitales es en Donostia, fundamentalmente, pero también en Vitoria donde se localiza la expansión en la oferta respecto de hace un año, aunque en el caso de la capital alavesa la oferta se reduce de manera importante en comparación al trimestre pasado.
- ρ En el territorio de Bizkaia el volumen de viviendas ofertado se retrae en todos los ámbitos observados: la capital, los municipios de su área de influencia y, particularmente, en los municipios situados fuera del área de Bilbao.

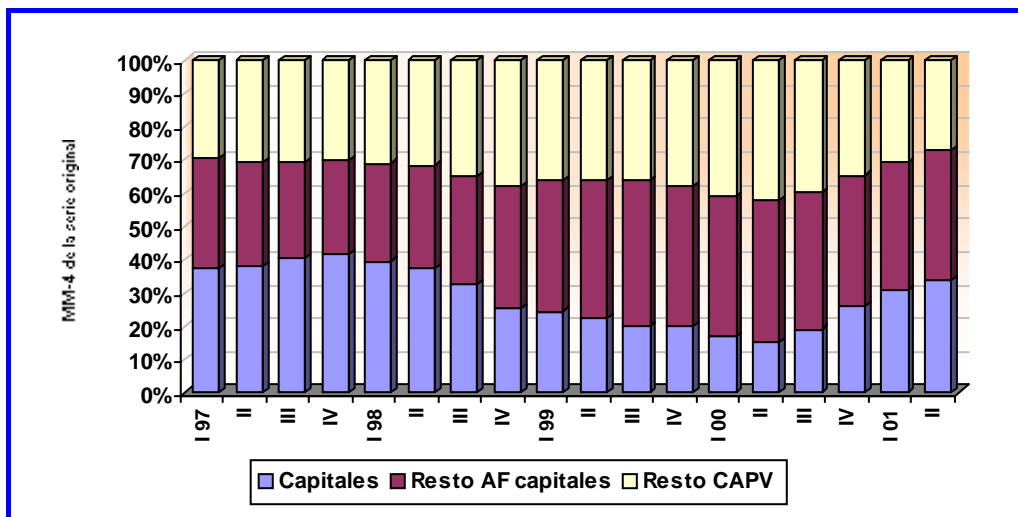


Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava.....	351	390	33,6
Gipuzkoa.....	1.115	392	34,8
Bizkaia.....	1.022	349	31,0
CAPV.....	2.488	373	33,0
Vitoria.....	128	420	36,3
Donostia.....	320	489	44,8
Bilbao.....	219	382	33,5
Total capitales.....	667	438	39,2
Resto AF. Vitoria.....	128	225	21,1
Resto AF. Donostia.....	504	367	31,5
Resto AF. Bilbao.....	601	354	31,9
Resto AF. Capitales...	1.233	359	31,7
Resto Álava.....	95	357	30,5
Resto Gipuzkoa.....	291	320	28,6
Resto Bizkaia.....	202	279	23,7
Total resto.....	588	313	27,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

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





b) Precios por metro cuadrado

- ρ Donostia sigue siendo la capital que alcanza los mayores precios (489.000 ptas./m²), sin embargo, hay que destacar, en esta ocasión, el retroceso que ha experimentado la media respecto al mismo trimestre del año pasado (-10%), si bien esta contracción se explica, fundamentalmente, por un cambio drástico en el volumen y localización de la oferta en las distintas zonas de la capital.
- ρ Destaca la espectacular subida del precio de la vivienda nueva en Bilbao y, más moderada, pero también muy fuerte, en Vitoria, alcanzando respectivamente las 382.000 ptas./m² y 420.000 ptas./m². La divergente evolución de los precios en las capitales se ha traducido en una reducción de las diferencias entre ellas, concentrándose los precios en un intervalo de variación mucho más estrecho.
- ρ El resto de los municipios que integran las áreas capitalinas presentan un precio medio de 359.000 ptas./m² (+17% respecto de II-00). Es en los municipios pertenecientes al área de Bilbao donde el crecimiento es más acusado (un 23% superior que los de hace un año) con un precio medio de 354.000 ptas./m². En contraste, los municipios de Donostialdea presentan una moderada tasa de incremento, que no llega al 5%.
- ρ Fuera de las áreas capitalinas el precio medio se cifra en 313.000 ptas./m² destacando como aspecto más significativo los altos precios alcanzados por los municipios alaveses (357.000 ptas./m²), que a pesar de resultar un 11% inferiores a los registrados en II-00 siguen siendo los más elevados de los tres territorios.



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

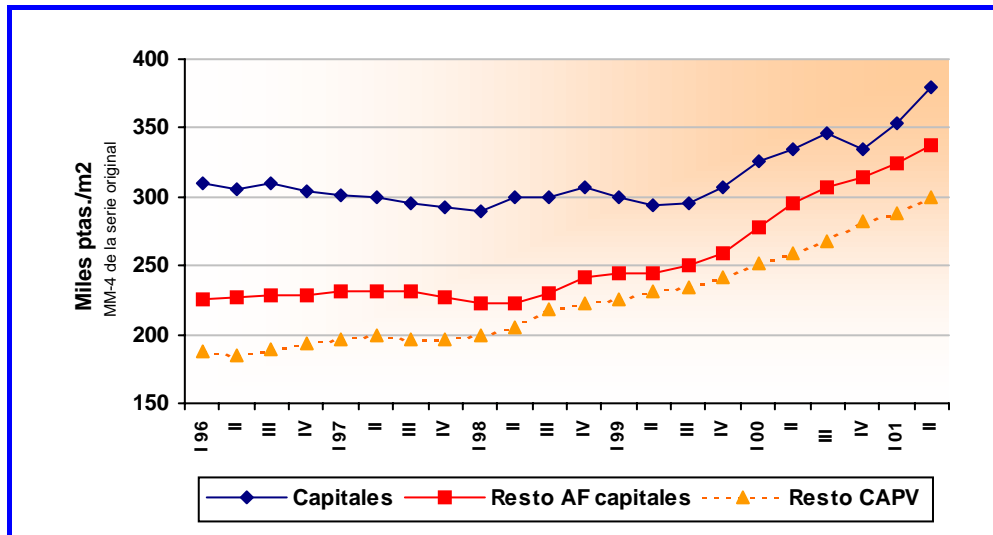
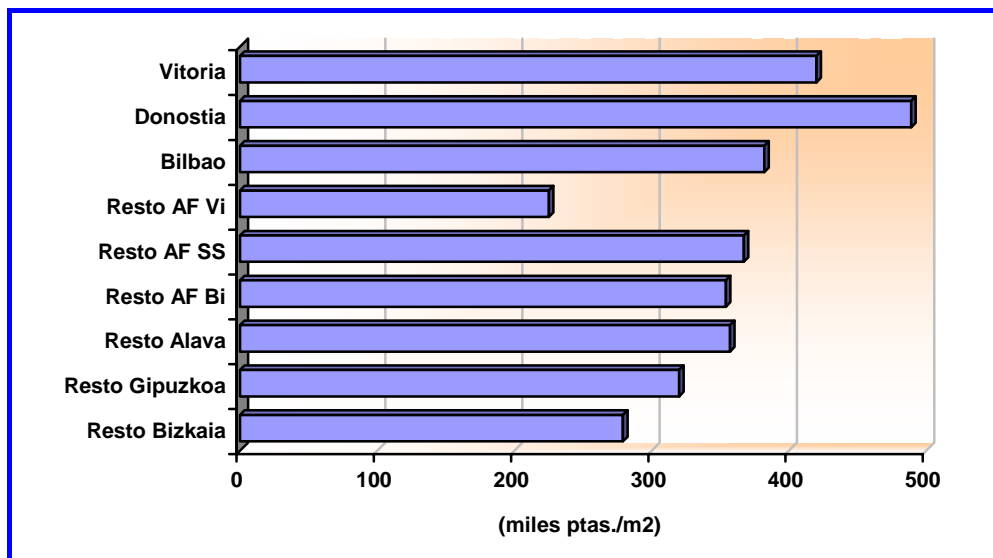


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico





c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de la vivienda nueva libre en las capitales vascas se sitúa en 39,2 millones de pesetas; este promedio asciende de manera muy significativa respecto del segundo trimestre del año precedente (27,5 millones en II-00); esta evolución se deriva, sobre todo, del fuerte aumento del peso de la oferta localizada en la capital guipuzcoana cuyos precios, aunque más contenidos que los de hace un año, superan acusadamente los de las otras dos capitales¹².
- ρ Es particularmente destacable el incremento del precio promedio de Bilbao, que alcanza los 33,5 millones de pesetas, valor mucho más elevado que hace un año. El propio encarecimiento de la vivienda y, sobre todo, la extinción de la oferta situada en zonas de precios moderados subyacen como factores explicativos de esta trayectoria alcista.
- ρ En las áreas funcionales capitalinas el precio medio registrado por vivienda es de 31,7 millones de pesetas (26,5 millones hace un año), aumentando sensiblemente en el área de Vitoria.
- ρ En el resto de Territorios la media es de 27,4 millones de pesetas, oscilando entre los 23,7 millones de promedio en Bizkaia y 30,5 millones de pesetas en Álava.

5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ De las 3.251 viviendas de protección oficial ofertadas en la CAPV, el 53% está ubicado en las capitales y, concretamente en Bilbao, el 40%. En este trimestre no hay oferta protegida en Donostia, estando la oferta de Gipuzkoa concentrada fundamentalmente en el área funcional de la capital (602 viviendas).

¹² Además, Donostia presenta las viviendas de mayor tamaño medio de las tres capitales, lo que incide también en el valor agregado resultante.



- ρ El 40% de la oferta se concentra en el resto de municipios de las áreas capitalinas, siendo muy escasa, como es habitual, la oferta localizada en el resto de municipios de la CAPV (7% del total)
- ρ Diferenciando las viviendas de Protección Oficial de las sociales, se comprueba que en ambas modalidades Bilbao y su área funcional acaparan el grueso de la oferta, absorbiendo el 56% de las VPO en venta y el 79% de las sociales.

b) Precios por metro cuadrado¹³

- ρ En las capitales, el precio por metro cuadrado de las VPO se sitúa en 151.000 ptas., variando entre las 163.000 ptas./m² de Vitoria y las 146.000 ptas./m² de Bilbao. En los municipios de las áreas capitalinas el promedio asciende a 166.000 y a 145.000 ptas./m² fuera de ellas.
- ρ El precio medio por metro cuadrado de las viviendas sociales se cifra en 84.000 ptas. y 85.000 ptas./m² en Bilbao y Vitoria, respectivamente. En las áreas funcionales capitalinas el precio/m² se sitúa en 91.000 ptas. y fuera de las áreas capitalinas sólo hay oferta en Bizkaia donde alcanza las 85.000 ptas.

c) Precios por vivienda¹⁴

- ρ El precio medio de la VPO en las capitales vascas alcanza los 11,3 millones de pesetas, (13,5 en Vitoria y 10,5 en Bilbao). El resto de las áreas capitalinas obtienen un valor de 12,3 millones. Fuera de las áreas funcionales de las capitales, el promedio resultante es de 12 millones de pesetas por vivienda aunque en este caso el intervalo de oscilación detectado es amplio: 9,7 millones de Gipuzkoa y los 13,3 de Alava.
- ρ El precio de las viviendas sociales en Bilbao se sitúa en los 5,3 millones de pesetas y en su área de influencia en 6,4 millones. Las promociones del área funcional de Donostia obtienen los precios más elevados con 8,5 millones de pesetas por vivienda.

¹³ Se trata de precios sin incluir anejos.

¹⁴ Se trata de precios sin incluir anejos.



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
Álava	439	333	106	145	163	85	11,7	13,5	5,7
Gipuzkoa	648	600	48	154	158	110	12,0	12,3	8,5
Bizkaia	2.164	1.544	620	135	155	85	9,6	11,2	5,7
CAPV.....	3.251	2.477	774	140	157	86	10,4	11,8	5,8
Vitoria.....	431	325	106	144	163	85	11,6	13,5	5,7
Donostia	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Bilbao	1.305	913	392	127	146	84	8,9	10,5	5,3
Total capitales.....	1.736	1.238	498	131	151	84	9,6	11,3	5,4
Resto AF. Vitoria	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia	602	554	48	156	160	110	12,2	12,5	8,5
Resto AF. Bilbao.....	694	478	216	147	174	87	10,3	12,0	6,4
Resto AF. Capitales...	1.296	1.032	264	151	166	91	11,2	12,3	6,8
Resto Álava	8	8	--	170	170	--	15,3	15,3	--
Resto Gipuzkoa	46	46	--	129	129	--	9,7	9,7	--
Resto Bizkaia	165	153	12	144	148	85	12,1	12,6	6,0
Total resto.....	219	207	12	141	145	85	11,7	12,0	6,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

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 5.755, lo que representa un 48% más que en II-00. Aunque el incremento de la oferta es compartido por las tres capitales, el más destacable corresponde, no obstante, a Bilbao.
- ρ El resto de municipios también registra un incremento en la oferta, constituyendo la única excepción el ámbito vizcaíno ajeno al área de Bilbao Metropolitano, donde se constata una ligera contracción (-3%).



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava	2.574	450	36,3
Gipuzkoa	1.385	482	44,7
Bizkaia	4.965	356	31,7
CAPV.....	8.924	402	35,0
Vitoria	2.458	457	36,8
Donostia.....	836	601	57,6
Bilbao	2.461	390	32,4
Total capitales.....	5.755	447	37,8
Resto AF. Vitoria.....	39	294	22,5
Resto AF. Donostia	363	314	27,0
Resto AF. Bilbao	2.407	323	31,3
Resto AF. Capitales	2.809	322	30,7
Resto Álava	77	262	21,5
Resto Gipuzkoa	186	286	22,4
Resto Bizkaia	97	278	23,6
Total resto.....	360	279	22,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ El mayor valor registrado sigue correspondiendo a Donostia (601.000 ptas./m²) y, a distancia, en segundo lugar se sitúa Vitoria con un promedio de 457.000 ptas./m². En ambos casos la tasa de variación respecto de los valores observados hace un año es del +4%, lo que parece indicar una cierta contención de precios en las dos capitales. Bilbao, aunque continúa siendo la más barata de las tres capitales vascas, experimenta, en cambio, un crecimiento del 19% respecto de los precios del segundo trimestre de 2000. Al igual que lo señalado en el análisis de la oferta de vivienda nueva libre, la evolución de precios en las capitales conlleva una cierta reducción de la dispersión de valores, aunque todavía las diferencias son muy importantes.
- ρ Como ya se observó en el trimestre anterior, en los municipios situados en la zona de influencia de Bilbao y ahora también en el área de Donostia se constata un descenso de los niveles promedio de precios.
- ρ En el resto de municipios, los precios medios se cifran en 279.000 ptas./m²). Aunque los precios son similares en los tres Territorios, hay que destacar la divergencia de las variaciones anuales, destacando el incremento observado en el ámbito de Gipuzkoa.



c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de vivienda usada en las capitales es de 37,8 millones; sin embargo existen grandes diferencias como ya se apuntaba con el precio por metro cuadrado; mientras Donostia supera los 57 millones de pesetas, Vitoria y Bilbao presentan unos promedios de 37 y 32 millones de pesetas, respectivamente.
- ρ En el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas el precio de la vivienda usada se sitúa en unos 30,7 millones de pesetas (+14% respecto a II-00).
- ρ En el resto de municipios situados fuera de las áreas capitalinas, la media se cifra en unos 22,6 millones de pesetas, con escasas diferencias territoriales.

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

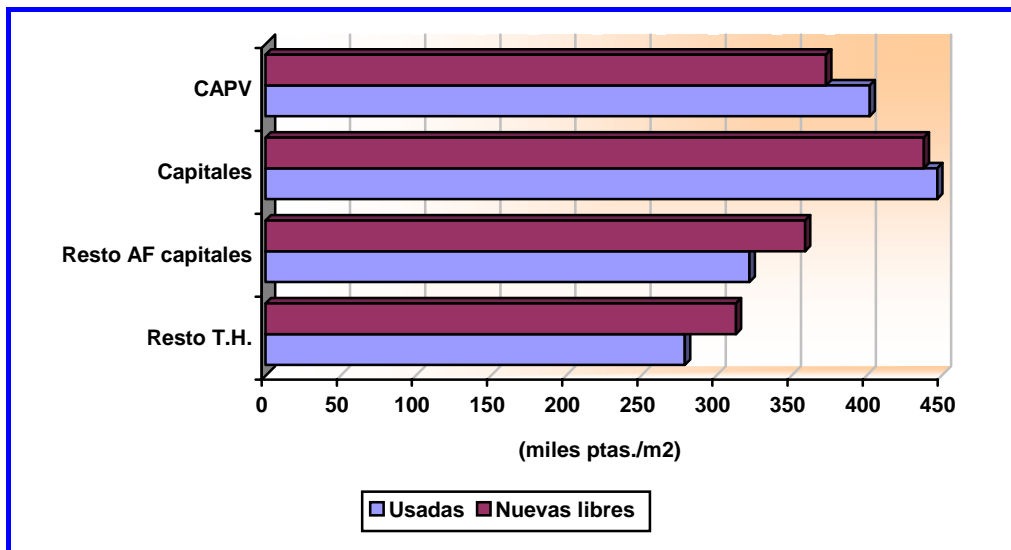




Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

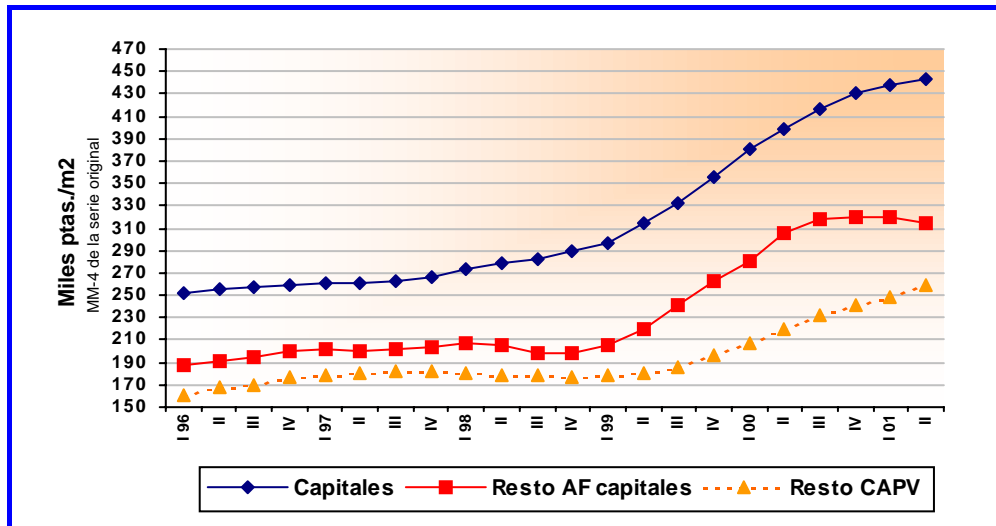
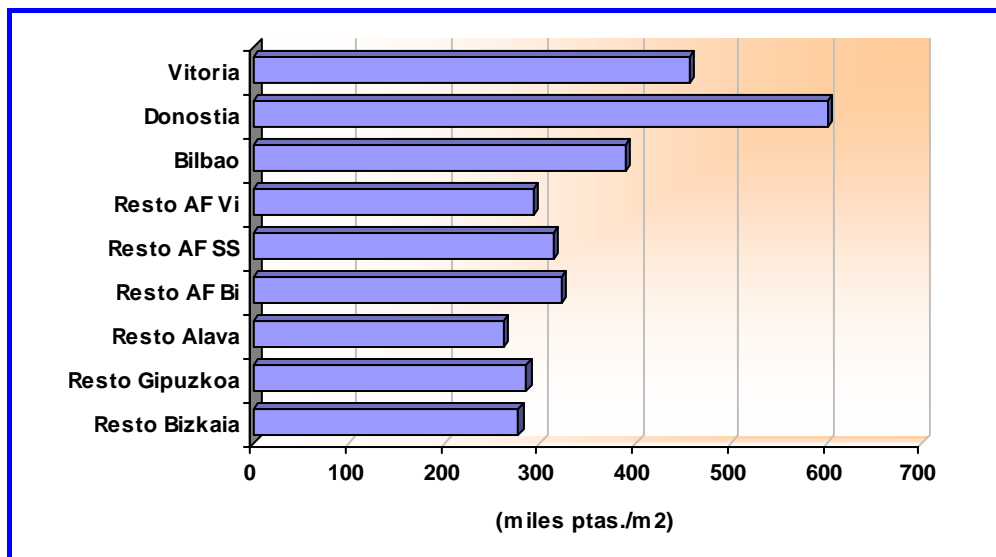


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico





5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas ofertadas en alquiler por los APIs en las capitales vascas se cifra en 262 unidades, un 60% del total de la CAPV, que unido a la oferta en alquiler del resto de municipios de las áreas capitalinas, concentran prácticamente el total de la oferta captada (92% del total en las áreas capitalinas). Más concretamente, 3 de cada 4 viviendas ofertadas en alquiler libre se sitúan en Bilbao y su área.
- ρ En términos evolutivos, hay que destacar el acusado retroceso que sufre la oferta en alquiler respecto al volumen obtenido en el mismo trimestre del pasado año en, prácticamente, todos los ámbitos analizados.

b) Rentas mensuales

- ρ La renta media de la oferta de alquiler libre en las capitales se sitúa en 116.000 pesetas/mes. Las tres capitales registran un incremento en el precio del alquiler libre respecto de II-00, siendo el precio más elevado el obtenido en Donostia (152.000 ptas./mes), aunque es Vitoria la ciudad en la que el aumento ha sido más importante (+20% respecto a II-00).
- ρ Al margen de las capitales, la oferta detectada sólo resulta significativa en el área de Bilbao, donde la renta media alcanza las 111.000 pesetas mensuales (+30% respecto a II-00).



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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
Álava.....	22	126
Gipuzkoa	65	125
Bizkaia	350	106
CAPV.....	437	110
Vitoria	22	126
Donostia	45	152
Bilbao.....	195	107
Total capitales.....	262	116
Resto AF. Vitoria	--	--
Resto AF. Donostia.....	4	80
Resto AF. Bilbao	137	111
Resto AF. Capitales.....	141	110
Resto Álava.....	--	--
Resto Gipuzkoa.....	16	62
Resto Bizkaia.....	18	63
Total resto.....	34	63

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- ρ La totalidad de la oferta en alquiler protegido (422 viviendas) se concentra en las capitales vascas, concretamente en Vitoria (286 viviendas) y Donostia (136 viviendas) ya que en este trimestre no se registra esta modalidad de oferta en todo el Territorio de Bizkaia.
- ρ El 79% de la oferta protegida en alquiler corresponde a viviendas sociales.

b) Rentas mensuales

- ρ Las rentas de las viviendas de protección oficial presentan una variación muy importante desde las 24.000 ptas./mes de Vitoria hasta las 59.000 ptas./mes de Donostia. En cambio, las rentas de las viviendas sociales coinciden en 30.000 ptas./mes para las dos capitales.



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

	Nº de viviendas			Renta mensual (miles ptas.)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	286	56	230	29	24	30
Gipuzkoa	136	32	104	37	59	30
Bizkaia	--	--	--	--	--	--
CAPV.....	422	88	334	31	37	30
Vitoria	286	56	230	29	24	30
Donostia	136	32	104	37	59	30
Bilbao.....	--	--	--	--	--	--
Total capitales.....	422	88	334	31	37	30
Resto AF. Vitoria	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Bilbao	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Capitales...	--	--	--	--	--	--
Resto Álava.....	--	--	--	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	--	--	--	--	--	--
Resto Bizkaia.....	--	--	--	--	--	--
Total resto.....	--	--	--	--	--	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ El número de garajes detectados en oferta en el segundo trimestre de 2001 se eleva a 8.100, cifra algo inferior pero en los niveles registrados en el mismo trimestre del pasado año. Sin embargo, la evolución de las dos modalidades de oferta, esto es, la venta y el alquiler es ciertamente divergente: mientras que el número de garajes ofertados en venta se reduce (8% menos respecto a II-00), los garajes en alquiler se incrementan de forma notable (+41% respecto a II-00).
- ρ Por **Territorios Históricos**, se observan comportamientos muy diferentes. Es en Alava donde se registra la mayor expansión, sobre todo, en la oferta en alquiler. Bizkaia, por el contrario, sufre un retroceso en los dos mercados comparativamente con las cifras de hace un año y en Gipuzkoa es la oferta en venta la que experimenta un importante crecimiento mientras que la oferta en alquiler desciende un 6%.
- ρ Los **precios de venta** de los garajes, se sitúan en los 2 millones de pesetas de promedio, un 4% menos que el valor obtenido el año pasado. Esta disminución de los precios es común a los tres Territorios, aunque resulta más acusada en Gipuzkoa donde, a pesar del descenso experimentado, los precios siguen siendo los más elevados de la CAPV (2,5 millones de pesetas).
- ρ La **renta de alquiler** de los garajes se reduce de forma significativa (-36%), cifrándose en promedio en 7.000 pesetas/mes.

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

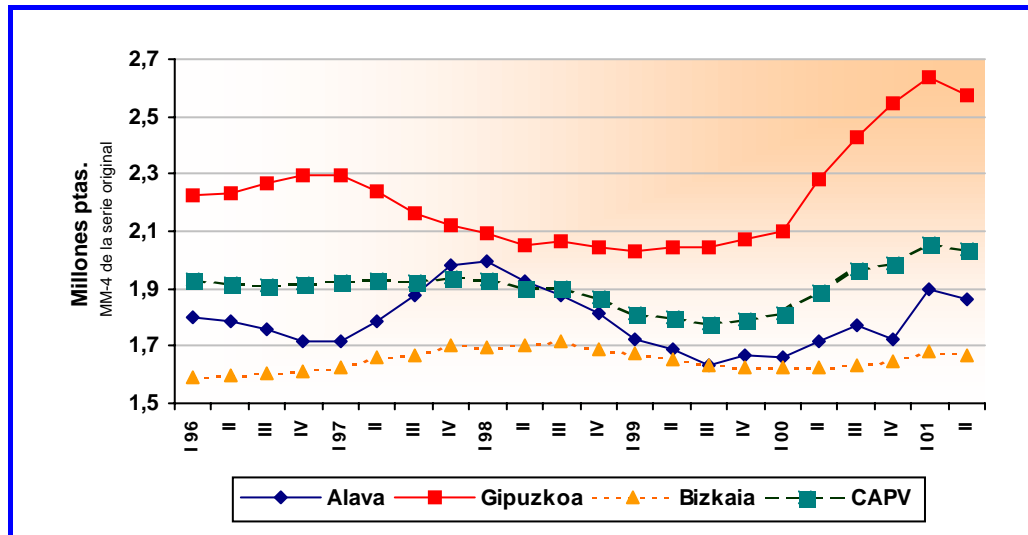
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Álava	748	1.675	-7,9	337	6	-25,0
Gipuzkoa	3.189	2.466	-9,5	202	8	0,0
Bizkaia	3.535	1.648	-1,8	91	12	-25,0
CAPV.....	7.472	2.000	-4,0	630	7	-36,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.



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 se sitúa en 4.764, siendo muy escasa la proporción en alquiler (6%). Bizkaia concentra el 59% de los trasteros ofertados en venta, mientras que prácticamente la totalidad de los trasteros ofertados en alquiler se ubican en Alava (99%).
- ρ El **precio medio** por metro cuadrado de los trasteros en venta en la CAPV se cifra en 68.000 pesetas, oscilando entre las 55.000 ptas./m² de Alava y las 71.000 ptas./m² de Bizkaia.
- ρ La oferta de **alquiler** de trasteros presenta una renta mensual media de 5.000 pesetas.



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.....	555	55	286	5
Gipuzkoa.....	1.297	67	0	--
Bizkaia.....	2.624	71	2	25
CAPV.....	4.476	68	288	5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ La **oferta total de locales** en el conjunto de la CAPV se cifra en 6.422 unidades, suponiendo un descenso del 3% respecto al valor registrado el segundo trimestre de 2000. Esta disminución, sin embargo, sólo se refleja en el número de locales ofertados en venta (-6%) ya que los locales ofertados en alquiler se ven incrementados en un 2%.
- ρ Por **Territorios Históricos**, la oferta de locales aumenta intensamente en Gipuzkoa (+18% respecto a II-00), en Alava decrece un 9% y en Bizkaia aumenta el número de locales ofertados en alquiler (13%), mientras que el volumen de locales en venta disminuye en un 22%.
- ρ El **precio medio de los locales** en venta se mantiene en los niveles registrados hace un año (265.000 ptas./m²). En las capitales el precio medio alcanza las 328.000 ptas./m², oscilando entre un máximo de 403.000 ptas./m² (Bilbao) y un mínimo de 291.000 ptas./m² (Vitoria).
- ρ La **renta mensual** de los locales en alquiler asciende a 163.000 pesetas, lo que supone un 20% menos que los valores observados en el mismo trimestre del pasado año. En las capitales, dicho valor se cifra en 212.000 ptas./mes.



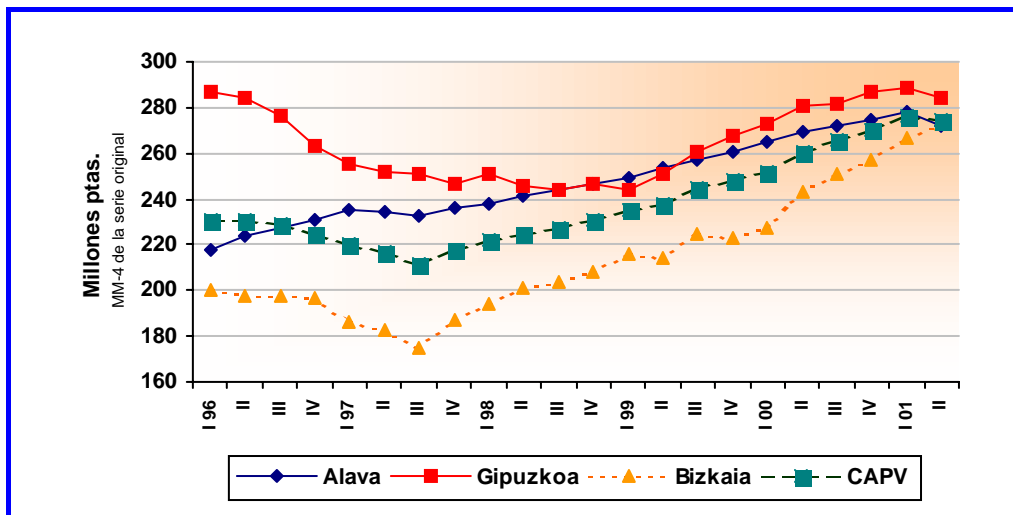
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m ²		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Álava.....	1.370	249	-8,5	1.027	182	37,9
Gipuzkoa.....	1.157	270	-6,9	604	183	-7,6
Bizkaia.....	1.257	278	9,0	1.007	130	-57,4
CAPV.....	3.784	265	-1,5	2.638	163	-20,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

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





7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



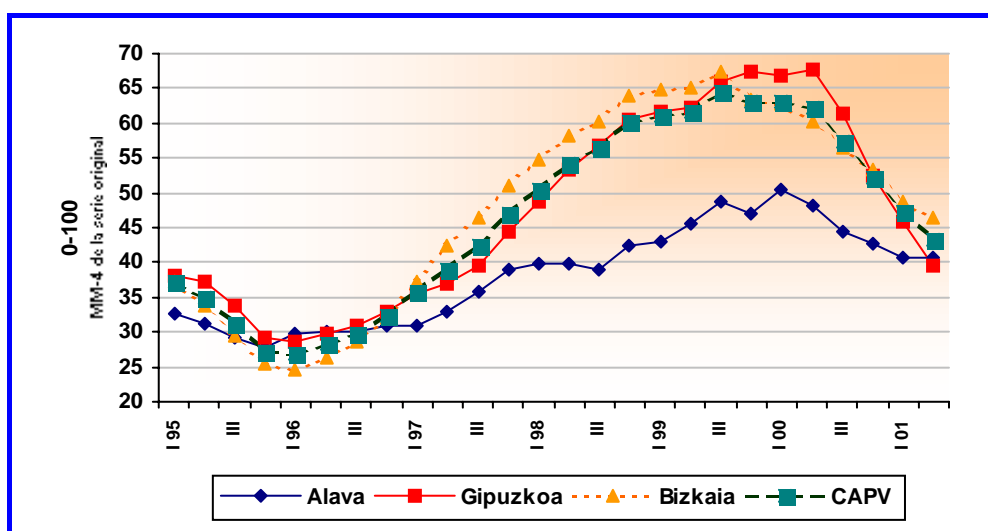
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo del mercado se cifra en 41 puntos en la escala 0-100. Este resultado confirma la impresión de estancamiento que ya viene siendo expresada en los últimos trimestres por parte de promotores y agentes inmobiliarios. En el mismo trimestre del año 2000 se registraba un índice de 57 puntos, mientras que la media de los dos años anteriores superaba los 60 .
- ρ Esta ralentización del mercado es percibida fundamentalmente por los APIs, que se manifiestan siempre más pesimistas (32% frente al 50% de los promotores), en referencia, sobre todo, al mercado de vivienda usada. El descenso se aprecia en los tres Territorios aunque de manera más rotunda en Alava (25%), le sigue Gipuzkoa (29%) y es Bizkaia quien obtiene el mejor resultado (37%).
- ρ Para el colectivo de promotores, en referencia al mercado de vivienda nueva, la situación es muy similar a la detectada en el trimestre anterior (50%) siendo destacable el retroceso del índice observado en Alava.

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	ÁLAVA	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
2000	Media anual	59,8	60,3	57,2	60,7
2000	II	62,6	53,6	66,7	61,6
	III	55,0	45,5	52,0	60,4
	IV	52,8	67,2	44,3	52,6
2001	I	50,4	61,4	43,1	51,7
	II	50,2	51,5	45,4	55,6
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
2000	Media anual	44,6	25,0	47,8	45,8
2000	II	51,4	22,9	59,3	50,4
	III	40,2	22,9	43,1	41,1
	IV	29,0	16,7	26,0	33,9
2001	I	35,8	35,4	32,5	38,5
	II	32,2	25,0	28,5	36,5
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
2000	Media anual	52,2	42,7	52,5	53,3
2000	II	57,0	38,3	63,0	56,0
	III	47,6	34,2	47,6	50,8
	IV	40,9	42,0	35,2	43,3
2001	I	43,1	48,4	37,8	45,1
	II	41,2	38,3	37,0	46,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El índice de evolución de las ventas de viviendas de nueva construcción refleja una tendencia al mantenimiento para el total de la CAPV (51%), mientras que



en el segmento de vivienda usada los APIs expresan la opinión de empeoramiento de las ventas (39%).

- ρ Por Territorios, son los promotores vizcaínos quienes reflejan una situación más positiva (59%) respecto a lo observado en los últimos trimestres, significativamente mejor que la registrada en Alava y Gipuzkoa (46% en ambos casos).
- ρ En el caso de los APIs, Gipuzkoa obtiene el mejor resultado (43%).

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

		CAPV	ÁLAVA	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
2000	Media anual	43,9	46,6	46,7	40,2
2000	II	49,5	50,0	46,5	51,9
	III	30,1	35,7	30,2	29,1
	IV	46,1	55,6	50,0	37,8
2001	I	49,5	53,3	42,9	55,3
	II	50,6	45,5	45,5	59,4
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
2000	Media anual	33,1	19,8	37,0	32,5
2000	II	34,0	12,5	40,2	33,1
	III	24,4	29,2	29,4	19,4
	IV	30,8	8,3	32,4	33,9
2001	I	38,4	37,5	37,0	39,7
	II	39,2	29,2	43,0	38,1

(*): 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 2001.

- ρ Los ritmos y plazos de venta de viviendas apuntados por los operadores inmobiliarios reflejan una ralentización en las ventas tanto de viviendas nuevas como usadas. En el caso de los promotores el número de viviendas vendidas por mes es el mismo que el registrado en el segundo trimestre de 2000 pero



disminuye respecto al observado el pasado trimestre. Para los APIS el plazo medio necesario para la venta de viviendas aumenta ligeramente respecto al trimestre anterior, y sobre todo respecto al pasado año.

- ρ Por Territorios y en el caso de la vivienda usada, Alava acusa un significativo alargamiento del plazo de tiempo requerido para vender la vivienda (un aumento de 1 mes respecto al trimestre anterior y el valor más alto observado desde 1.994).
- ρ Entre los promotores, sin embargo, Alava resulta ser el Territorio en el que se venden más viviendas por mes, aunque hay que destacar el importante descenso que ha sufrido en el último trimestre.

Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		CAPV	ÁLAVA	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
2000	<i>Media anual</i>	4,4	8,5	3,2	4,3
2000	<i>II</i>	3,9	8,0	3,7	3,4
	<i>III</i>	4,0	7,0	3,1	4,5
	<i>IV</i>	4,5	10,2	2,8	3,9
2001	<i>I</i>	4,7	8,3	3,3	4,9
	<i>II</i>	3,9	5,6	3,1	4,3
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
2000	<i>Media anual</i>	2,3	2,3	2,2	2,4
2000	<i>II</i>	2,2	1,8	2,0	2,4
	<i>III</i>	2,2	2,4	2,0	2,4
	<i>IV</i>	2,7	2,5	2,8	2,7
2001	<i>I</i>	2,5	2,5	2,5	2,4
	<i>II</i>	2,8	3,5	2,8	2,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.



7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ Entre los diversos factores que pueden influir en la dinámica del mercado, los operadores inmobiliarios siguen otorgando a todos ellos un papel negativo. Los precios del suelo y su disponibilidad continúan considerándose los aspectos más limitativos.
- ρ El coste hipotecario es el factor mejor valorado y cuya apreciación resulta algo más favorable que en los últimos dos trimestres. El resto de factores continúan en la línea observada en el trimestre anterior.

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

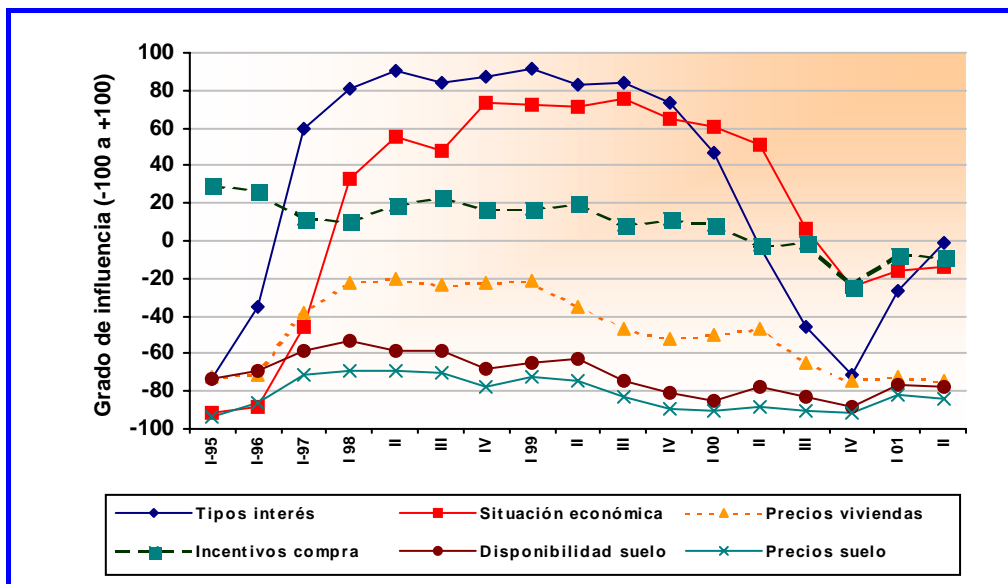
	2001-I	2001-II
Coste hipotecario	-27	-1
Situación económica.....	-16	-14
Precios de las viviendas	-72	-74
Ayuda a incentivos a la compra.....	-7	-8
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-15	-17
Disponibilidad de suelo	-77	-78
Precios de suelo.....	-82	-84
Adecuación de la caract. De la oferta a la demanda	-35	-34

(*): 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 2001.



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 las ventas para el próximo trimestre reflejan un retroceso generalizado en los tres Territorios, siendo más notorio en el caso de los agentes inmobiliarios. Los promotores, aunque son más optimistas en sus expectativas, también prevén unos resultados peores que los arrojados el trimestre pasado (58% frente al 67% de I-01).
- ρ Por Territorios, las mejores perspectivas para la venta de vivienda nueva se sitúan en Alava (64%), al contrario de lo que se observa entre los agentes inmobiliarios que manifiestan las opiniones más pesimistas desde 1.994.

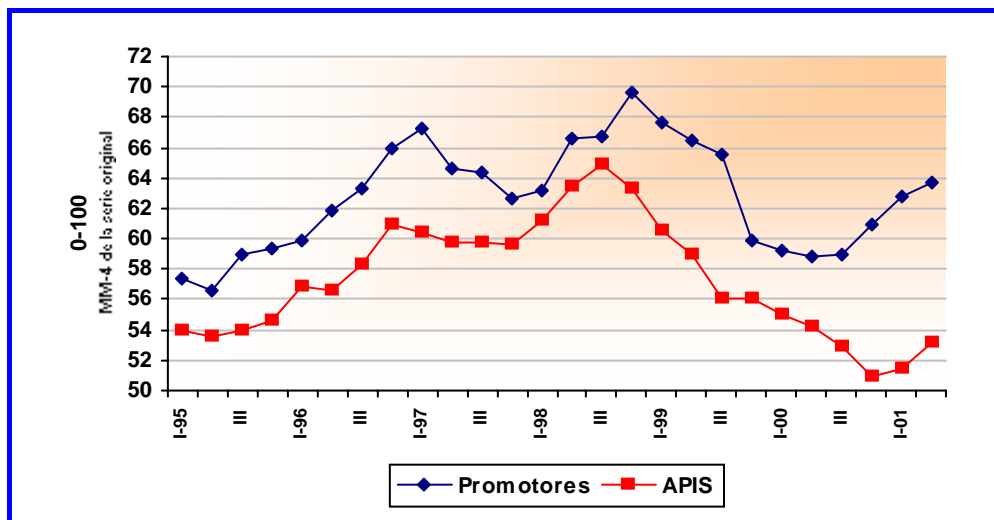


Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		CAPV	ÁLAVA	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
1999	Media anual	59,9	54,6	65,2	57,4
2000	Media anual	60,9	63,7	64,5	56,6
2000	II	54,4	68,8	58,1	49,0
	III	70,4	64,3	72,9	68,6
	IV	59,7	66,7	63,6	52,4
2001	I	66,8	63,3	66,7	68,4
	II	58,0	63,6	58,0	56,3
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
1999	Media anual	56,0	52,1	54,2	58,3
2000	Media anual	50,9	46,9	49,3	53,0
2000	II	36,4	37,5	38,2	34,7
	III	62,8	50,0	58,8	68,5
	IV	47,6	50,0	45,1	49,2
2001	I	59,2	54,2	53,0	65,1
	II	43,2	25,0	40,0	49,2

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas





7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ Tanto los promotores como los agentes inmobiliarios apuntan en sus previsiones a una desaceleración en el aumento de los precios si los comparamos con los datos ofrecidos en el trimestre anterior, siendo Bizkaia el único Territorio donde los promotores manifiestan expectativas de aumento de precios, tanto a seis meses como a un año vista.
- ρ El dato más significativo es el correspondiente a los agentes inmobiliarios alaveses que hacen una previsión de reducción de los precios de la vivienda usada para el próximo semestre (33%). Este dato junto a los diferentes indicadores mostrados en apartados anteriores para Alava, parecen apuntar a un estancamiento generalizado del mercado de la vivienda usada en Alava.

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

		CAPV	ÁLAVA	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
2000	Media anual	62,4	61,9	58,0	66,2
2000	II	65,0	68,8	58,1	70,2
	III	62,8	50,0	61,5	66,3
	IV	57,8	63,9	55,7	57,3
2001	I	64,2	63,3	57,1	72,4
	II	62,1	50,0	54,5	76,6
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
2000	Media anual	62,4	53,1	61,3	65,2
2000	II	64,4	54,2	58,8	71,0
	III	58,0	45,8	61,8	57,3
	IV	54,8	37,5	56,9	56,5
2001	I	61,2	50,0	56,0	67,5
	II	58,8	33,3	56,0	65,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.



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

		CAPV	ÁLAVA	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
2000	Media anual	66,5	71,4	60,5	70,1
2000	II	69,4	75,0	61,6	75,0
	III	64,8	57,1	61,5	69,8
	IV	64,1	83,3	55,7	64,6
2001	I	66,8	63,3	59,5	76,3
	II	70,1	40,9	70,5	79,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
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
2000	Media anual	62,2	54,2	57,4	67,8
2000	II	66,8	54,2	52,9	80,6
	III	57,6	41,7	60,8	58,1
	IV	54,0	54,2	50,0	57,3
2001	I	62,8	41,7	60,0	69,0
	II	59,2	33,3	52,0	69,8

(*): 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 2001.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ El número de promotores que tienen intención de ofertar nuevas promociones en el próximo trimestre (12%) es sensiblemente inferior al apuntado en el trimestre anterior (20%). Esta disminución se manifiesta en los tres Territorios siendo Bizkaia el que obtiene la menor proporción.
- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores consultados prevén poner en el mercado se cifra en 321, cifra muy inferior a la registrada el trimestre anterior (842 viviendas). Gipuzkoa absorbe el 75% del total, Bizkaia el 22% y Alava el 3%.



- p En lo que respecta a las viviendas protegidas que los promotores prevén ofertar el próximo trimestre, estas ascienden a 1.419 unidades. La distribución territorial es la siguiente: Alava 54%, Bizkaia 37% y Gipuzkoa 9%.

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

		CAPV	ÁLAVA	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
2000	Media anual	24	32	18	27
2000	II	25	43	18	26
	III	21	27	18	23
	IV	19	17	15	25
2001	I	20	23	26	11
	II	12	18	12	10

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.



**Anexo: TABLAS ESTADÍSTICAS POR Á-
REAS FUNCIONALES, ZONAS DE
LAS CAPITALES Y PRINCIPALES
MUNICIPIOS**



Anexo: 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	60	235	20,1
Beasain-Zumarraga	70	309	27,8
Bilbao Metropolitano	820	362	32,4
Donostia-San Sebastián	824	414	36,7
Durango	79	289	24,5
Eibar	47	324	25,6
Gernika-Markina	5	414	37,8
Igorre	13	330	27,2
Laguardia	18	--	--
Llodio	83	347	29,5
Arrasate-Bergara	20	383	39,9
Mungia	39	233	19,8
Tolosa	53	303	24,4
Vitoria-Gasteiz	256	410	35,4
Zarautz-Azpeitia	101	314	29,4
TOTAL	2.488	373	33,0

Fuente: *Ikei*, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2001.

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	13	321	25,2
Beasain-Zumarraga	69	234	18,9
Bilbao Metropolitano	4.868	357	31,9
Donostia-San Sebastián	1.199	514	48,3
Durango	27	270	27,4
Eibar	26	318	23,2
Gernika-Markina	40	255	20,6
Igorre	--	--	--
Laguardia	30	277	25,0
Llodio	47	255	19,9
Arrasate-Bergara	34	334	25,1
Mungia	14	294	22,0
Tolosa	20	235	19,7
Vitoria-Gasteiz	2.497	455	36,7
Zarautz-Azpeitia	40	345	27,2
TOTAL	8.924	402	35,0

Fuente: *Ikei*, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2001.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	4	73
Beasain-Zumarraga	6	48
Bilbao Metropolitano	332	109
Donostia-San Sebastián	49	146
Durango	2	65
Eibar	3	60
Gernika-Markina	10	58
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	--	--
Mungia	2	80
Tolosa	2	65
Vitoria-Gasteiz	22	126
Zarautz-Azpeitia	5	80
TOTAL	437	110

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2001.



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	6	383	23,0
2. Ensanche	7	400	30,0
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	109	423	37,4
6. Ali-Gobeo	6	--	--
TOTAL	128	420	36,3
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	59	704	50,5
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	49	544	68,3
5. Gros	170	407	36,4
6. Otras	42	310	38,0
TOTAL	320	489	44,8
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	--	--	--
2. Uribarri	14	350	32,0
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	--	--	--
5. Casco Viejo	--	--	--
6. Abando	--	--	--
7. Rekalde	197	385	33,7
8. Basurto	8	375	30,0
TOTAL	219	382	33,5

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2001.



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	185	408	26,7
2. Ensanche	295	531	51,0
3. Lovaina	720	483	40,2
4. Zaramaga	712	443	33,4
5. Lakua	309	450	35,7
6. Ali-Gobeo	237	373	29,1
TOTAL	2.458	457	36,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	40	557	50,3
2. Centro	242	675	67,4
3. Amara	80	554	47,2
4. Antiguo	216	630	65,8
5. Gros	190	582	53,2
6. Otras	68	397	30,7
TOTAL	836	601	57,6
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	204	426	35,7
2. Uribarra	110	327	25,8
3. Otxarkoaga	48	320	30,4
4. Bolueta	479	348	28,5
5. Casco Viejo	386	314	26,4
6. Abando	676	494	43,6
7. Rekalde	376	366	26,2
8. Basurto	182	335	27,9
TOTAL	2.461	390	32,4

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2001.



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	72
2. Ensanche	8	140
3. Lovaina	6	127
4. Zaramaga	4	134
5. Lakua	1	95
6. Ali-Gobeo	1	-
TOTAL	22	126
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	2	140
2. Centro	10	151
3. Amara	3	121
4. Antiguo	24	164
5. Gros	5	139
6. Otras	1	90
TOTAL	45	152
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	22	109
2. Uribarri	1	70
3. Otxarkoaga	7	80
4. Bolueta	20	88
5. Casco Viejo	21	82
6. Abando	117	117
7. Rekalde	5	90
8. Basurto	2	105
TOTAL	195	107

*Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2001

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	300	339	29,7
2. Renteria	--	--	--
3. Barakaldo	107	387	32,3
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	39	450	22,0
6. Portugalete	10	308	25,4
7. Santurtzi	203	326	29,5
TOTAL	659	344	29,9

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2001.



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	138	272	25,5
2. Renteria	48	291	24,8
3. Barakaldo	210	301	20,2
4. Basauri	177	311	23,7
5. Getxo	833	407	43,4
6. Portugalete	309	210	23,9
7. Santurtzi	254	280	22,9
TOTAL	1.969	327	31,7

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2001.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Miles ptas.)
1. Irun	--	--
2. Renteria	--	--
3. Barakaldo	--	--
4. Basauri	--	--
5. Getxo	96	124
6. Portugalete	3	65
7. Santurtzi	1	75
TOTAL	100	121

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2001.



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava	145	221	37,7
Gipuzkoa	148	344	55,9
Bizkaia	140	341	65,1
CAPV	433	302	52,8
Vitoria	6	350	70,0
Donostia	35	600	108,0
Bilbao	--	--	--
Total capitales	41	563	102,4
Resto AF. Vitoria	121	226	37,4
Resto AF. Donostia	50	301	45,1
Resto AF. Bilbao	79	386	68,7
Resto AF. Capitales...	250	292	48,8
Resto Álava	18	142	29,2
Resto Gipuzkoa	63	235	35,5
Resto Bizkaia	61	282	60,4
Total resto	142	244	45,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2001.