



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

GOBIERNO VASCO
Dpto. de Vivienda y
Asuntos Sociales

OFERTA INMOBILIARIA

2º Trimestre 2002
(Rev. 0)

(Ref. E2025)

Julio de 2002



INDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	7
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	15
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	15
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>15</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>17</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>19</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	<i>22</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	28
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	<i>28</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>29</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	33
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	37
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	37
5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA	41
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	43
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	47
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	48
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	51
6.1. OFERTA DE GARAJES	51
6.1.1. <i>Garajes libres.....</i>	<i>51</i>
6.1.2. <i>Garajes protegidos.....</i>	<i>52</i>
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	53
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	54
6.3.1. <i>Locales libres</i>	<i>54</i>
6.3.2. <i>Locales protegidos</i>	<i>55</i>



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	58
7.1. DINÁMICA ACTUAL	58
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>58</i>
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	<i>61</i>
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	<i>63</i>
7.2. PERSPECTIVAS.....	65
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	<i>65</i>
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	<i>67</i>
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones.....</i>	<i>69</i>
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	71



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*	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV	13
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	16
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre*	18
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	19
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	20
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	21
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	24
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	25
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	26
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	27
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	28
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	29
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	30
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	33
Cuadro 4.2. Viviendas en alquiler protegido ofertadas y rentas por Territorios Históricos	34
Cuadro 4.3. Características de las viviendas en alquiler ofertadas	35
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	38
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos	43
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	44
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	48
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos	49
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes libres en venta y alquiler	51
Cuadro 6.2. Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler	52
Cuadro 6.3. Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler	54
Cuadro 6.4. Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler	54
Cuadro 6.5. Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler	55
Cuadro 6.6. Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler	55



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

Cuadro 7.1.	Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs ⁶⁰	
Cuadro 7.2.	Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	62
Cuadro 7.3.	Plazos y ritmos de venta de las viviendas	63
Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	64
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	66
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) en el plazo de seis meses según promotores y APIs	68
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	69
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.	70
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	72
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	72
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	73
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	74
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	75
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	76
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	76
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	77
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	77
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	78



INDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	9
Gráfico 2.2. Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo	9
Gráfico 2.3. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	12
Gráfico 2.4. Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda	12
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen	16
Gráfico 3.2. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*	18
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta	21
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre	22
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	24
Gráfico 3.6. Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre	25
Gráfico 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	26
Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio	27
Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos	30
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio	31
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico	34
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos	38
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos	40
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	40
Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	45
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico	46
Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	46
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico	53
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico	56
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	59
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado	64
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas	67



1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

- p Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 2002 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.
- p 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 100 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.
- p La encuesta solicita de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (mes de junio). En el caso de los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas y en el de los APIs tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluye, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Álava</i>	15	12
<i>Gipuzkoa</i>	39	50
<i>Bizkaia</i>	46	63
CAPV	100	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

- p 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.
- p 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.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

- 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.
- 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 super-

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.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

ficie 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.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda

MERCADO LIBRE	2001	2002	2002
	2º trimestre	1º trimestre	2º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• Nº viviendas en venta. Total CAPV	2.488	3.107	2.814
• Nº viv. En venta. Captadas por 1ª vez en trim. – CAPV	789	1.368	570
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	2.313,9	2.176,1	2.208,1
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV	2.241,8	2.282,0	2.302,5
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV.....	2.223,7	2.374,3	2.183,9
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.524,3	2.716,8	2.602,4
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	2.938,9	3.001,1	2.956,0
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	2.295,9	2.058,7	2.090,2
Nº promociones con oferta:			
Total	135	141	128
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	32	44	18
2. VIVIENDA USADA			
• Nº viviendas en venta	8.924	8.916	7.872
• Precio/m ² s.u.*-CAPV	2.416,1	2.572,8	2.592,1
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.746,6	2.802,5	2.852,8
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	3.612,1	3.498,8	3.442,6
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	2.343,9	2.677,4	2.613,7
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• Nº viviendas.....	437	387	359
• Renta/mes*-CAPV	661,1	683,6	682,6
• Renta/mes*-Vitoria.....	757,3	754,6	729,2
• Renta/mes*-Donostia	913,5	812,0	897,5
• Renta/mes*-Bilbao	643,1	698,1	666,6
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***	41,2	39,1	33,9
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	50,6	62,2	44,5
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	60,5	58,2	60,7
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	321	310	641
MERCADO PROTEGIDO	2001	2002	2002
	2º trimestre	1º trimestre	2º trimestre
1. VIVIENDA EN VENTA			
• Nº viviendas total.....	3.251	2.246	2.417
• Nº viviendas sociales	774	518	442
• Nº viviendas protección oficial	2.477	1.728	1.975
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda social.....	519,9	512,6	503,1
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda protección oficial	943,6	1.008,6	994,1
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• Nº viviendas total.....	422	1.232	287
• Nº viviendas sociales	334	1.096	243
• Nº viviendas protección oficial	88	136	44
• Renta/mes*-Vivienda social	180,3	158,8	176,8
• Renta/mes*-Vivienda protección oficial.....	222,4	219,6	302,5

(*): €

(**): 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 2002.



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 el segundo trimestre de 2002 a través de la encuesta dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, se eleva a 13.750 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** concentran el 95% del total de la oferta, correspondiendo el 5% restante al régimen de **alquiler**. En términos absolutos, los respectivos volúmenes detectados se cifran en 13.100 y 650 unidades.
- ρ Atendiendo a la **vivienda en venta**, el mercado libre absorbe el 82% (10.685), frente al 18% (2.415) que concentra el sector protegido. Sin embargo, teniendo en cuenta sólo el mercado de nueva construcción, la vivienda protegida adquiere mayor protagonismo aglutinando el 46% de la oferta.
- ρ En cuanto a la distribución de la vivienda libre en venta, según su condición de nueva o usada, el mercado de **segunda mano** (74%, 7.870 viviendas) mantiene el predominio sobre el de **nueva construcción** (26%, 2.815 viviendas).
- ρ Diferenciando las viviendas protegidas según la modalidad de protección en que son ofertadas, se observa que las viviendas de protección oficial absorben el 75% de la oferta (2.019), correspondiendo el 25% restante a viviendas sociales (685).
- ρ En lo que respecta al régimen de alquiler, las viviendas de nueva construcción captadas corresponden en su totalidad al sector protegido (287 unidades), mientras que todas las libres son de segunda mano (359 unidades).
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado en el segundo trimestre de 2001 refleja una contracción del 11%. Este retroceso es común a todos los mercados, a excepción de la vivienda libre de nueva construcción en venta que experimenta un incremento del 13% para el mismo período. Las mayores contracciones se observan en el mercado protegido, tanto en la oferta en venta (-26%), como en el régimen de alquiler (-32%). Así mismo, se observa una disminución en el número de viviendas usadas ofertadas este trimestre (-12%).



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

p El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en el segundo trimestre de 2002 se cifra en 570 unidades, representando un retroceso del 28% respecto de la cifra detectada hace un año, y menos de la mitad que las captadas el pasado trimestre; este resultado apunta a una contención en el desarrollo de nuevos proyectos.

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

		VENTA					ALQUILER	
		USADA	LIBRE	NUEVA			LIBRE	PROTEGIDA
				PROTEGIDA				
				Total	P.O	Social		
1994	Media	7.029	3.331	1.391	1.133	258	1.023	5
1995	Media	7.646	2.718	1.317	1.105	212	986	--
1996	Media	11.071	3.305	1.816	1.501	315	1.147	4
1997	Media	10.572	3.032	1.035	816	219	1.290	267
1998	Media	7.142	2.248	1.493	767	726	1.367	48
1999	Media	4.589	2.363	2.197	1.332	865	985	125
2000	Media	5.836	3.136	2.477	1.456	1.021	662	353
2001	Media	8.532	2.819	2.959	2.166	793	409	421
2001	II	8.924	2.488	3.251	2.477	774	437	422
	III	8.616	2.762	2.892	2.067	825	458	379
	IV	9.472	2.905	3.398	2.482	916	380	275
2002	I	8.916	3.107	2.246	1.728	518	387	1.232
	II	7.872	2.814	2.417	1.975	442	359	287

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002



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

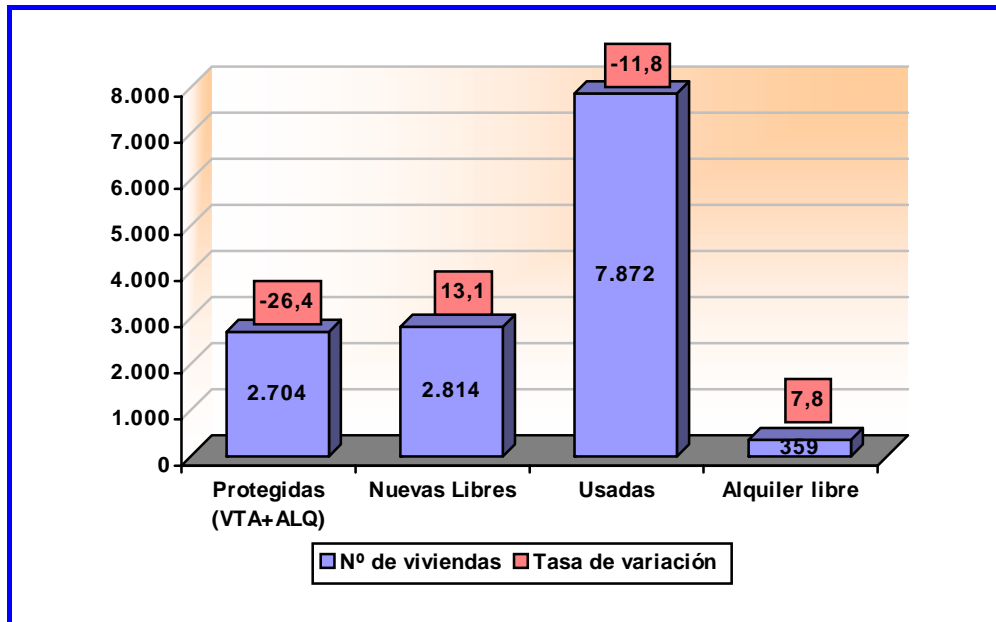
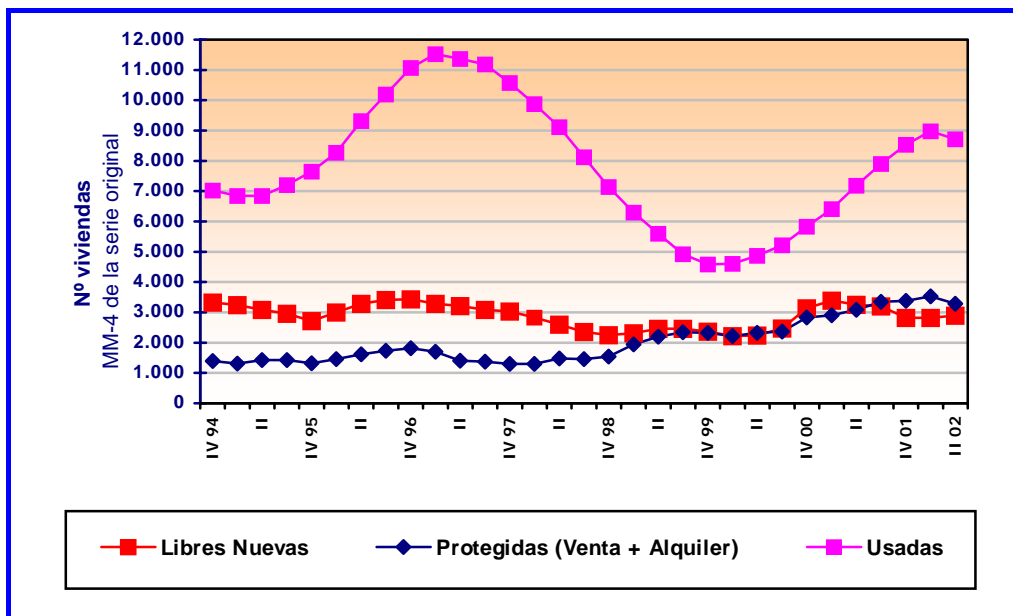


Gráfico 2.2. Evolución del número de viviendas en oferta según tipo





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 se cifra en 2.516 €/m² en el segundo trimestre de 2002. Las libres nuevas se elevan a 2.303 €/m², situándose en 2.592 €/m² el precio de las viviendas de segunda mano².
- ρ El dato más destacable, en esta ocasión, es la reducida tasa de crecimiento de precios registrada en el mercado de la vivienda libre de nueva construcción, (+2,7%), representado el mínimo incremento medio desde 1999, y ratificando la contención de precios que se viene observando en los últimos trimestres. No obstante, por Territorios, se observan trayectorias opuestas, Alava y Gipuzkoa³, registran tasas de variación negativas (-6% y -2% respectivamente), mientras que el precio/m² de Bizkaia es un 10% superior al precio obtenido en el segundo trimestre de 2001.
- ρ Asimismo, es preciso destacar que el precio medio de las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) se cifra en 2.184 €/m² útil, es decir, un 5% inferior al precio registrado para el total de la oferta nueva libre y un 2% menor que la oferta detectada por vez primera hace un año.
- ρ La vivienda usada experimenta un incremento del 7,3% respecto al segundo trimestre de 2001, observándose también diferencias significativas por Territorios. La trayectoria observada para el conjunto de la CAPV en los últimos trimestres alude a un crecimiento contenido de los precios, más moderado que el que se había obtenido en períodos anteriores (años 1999 y 2000).
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** (sin incluir anejos) asciende a 904 €/m²; la modalidad de VPO asciende a 994 €/m², cifrándose en 503 €/m² el precio de las viviendas sociales.

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: 61%.

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.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

- ρ Las protegidas incorporadas por vez primera a la bolsa inmobiliaria en este último trimestre presentan, a su vez, un valor medio de 1.001 €/m².
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**⁴ registrado se eleva a 2.208 €/m², cifra que resulta ser sólo un 4% inferior al precio observado para el total de viviendas nuevas libres captadas este trimestre. La evolución respecto del segundo trimestre de 2001 presenta una contracción del 5%.

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

	VIVIENDA LIBRE *				VIVIENDA PROTEGIDA *	
	TOTAL LIBRE (**)	USADA	NUEVA	VIVIENDA TIPO	P.O.	Social
1994 Media	1.292,2	1.328,2	1.268,1	1.111,9	643,1	
1995 Media	1.388,3	1.352,3	1.496,5	1.256,1	703,2	
1996 Media	1.424,4	1.400,4	1.502,5	1.238,1	697,2	
1997 Media	1.424,4	1.406,4	1.478,5	1.160,0	703,2	
1998 Media	1.460,5	1.454,4	1.490,5	1.238,1	637,1	
1999 Media	1.773,0	1.881,2	1.568,6	1.424,4	703,2	
2000 Media	2.169,7	2.337,9	1.839,1	1.562,6	901,8	550,0
2001 Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2001 II	2.380,0	2.416,1	2.241,8	2.313,9	943,6	516,9
III	2.416,1	2.464,1	2.271,8	2.253,8	877,5	516,9
IV	2.337,9	2.373,2	2.219,7	2.083,4	907,6	531,4
2002 I	2.495,0	2.572,8	2.282,0	2.176,1	1.008,6	512,6
II	2.515,8	2.592,1	2.302,5	2.208,1	994,1	503,1

(*) €/m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

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



Gráfico 2.3. Evolución de los precios por m² de las viviendas según tipo

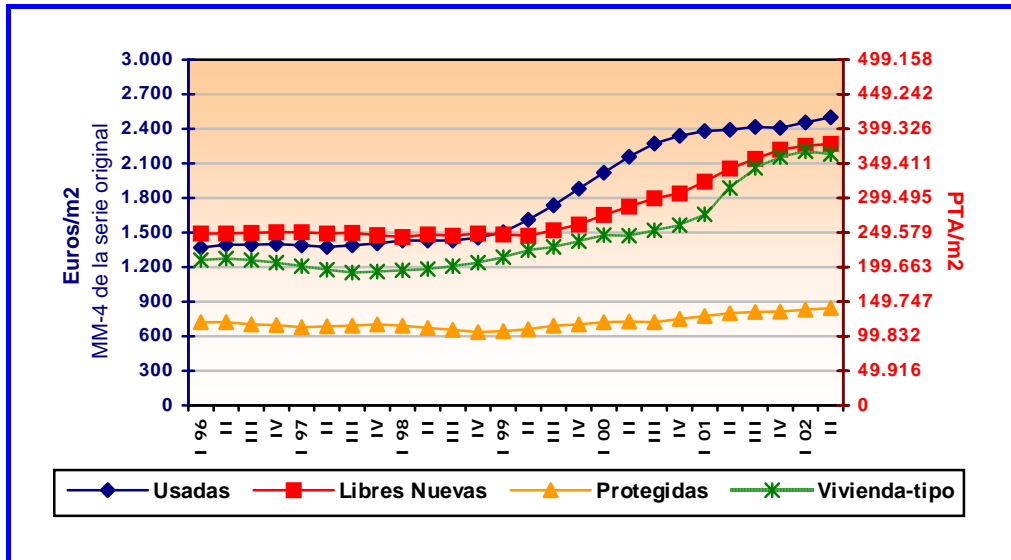
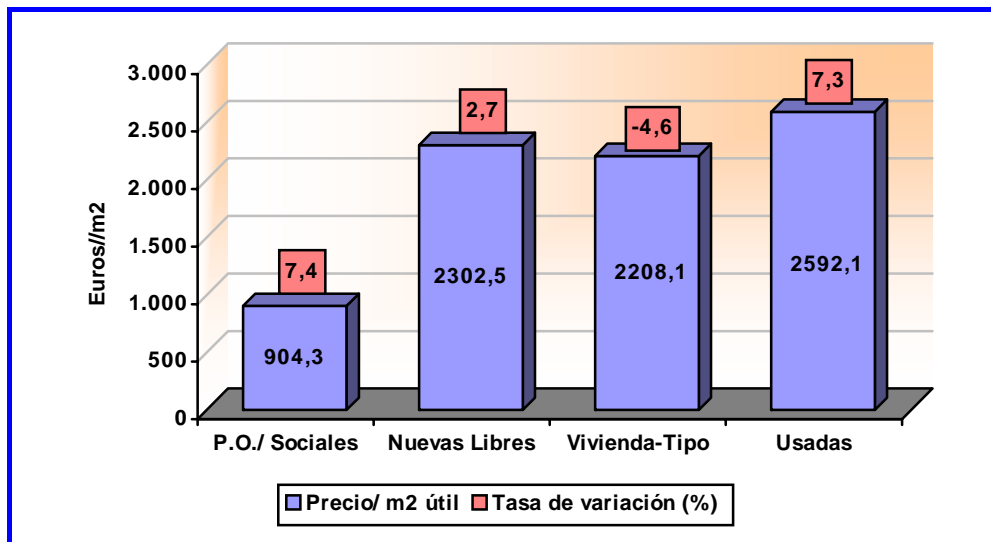


Gráfico 2.4. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



p En cuanto al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 212.000 € en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 67.000 € en el sector protegido (P.O. y sociales). Las viviendas nuevas libres en venta pre-



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

sentan un precio medio de 199.000 €, mientras que el promedio obtenido para las viviendas de segunda mano⁵ detectadas este trimestre es de 216.000 €.

- ρ La renta media de alquiler libre correspondiente a las viviendas ofertadas por particulares a través de APIs en la CAPV se eleva a 683 € mensuales (661 € en el segundo trimestre de 2001).

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

		VIVIENDA EN VENTA *				VIVIENDA ALQUILER **	
		TOTAL VIVIENDA LIBRE (***)	VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA USADA	PROTEGIDO	LIBRE
			P.O./SOCIALES	LIBRES			
1994	Media	116,0	49,9	120,2	111,2	--	583,0
1995	Media	129,2	48,7	136,4	126,2	--	534,9
1996	Media	126,2	51,1	134,6	123,8	--	528,9
1997	Media	126,8	52,3	125,6	127,4	--	528,9
1998	Media	133,4	46,3	125,0	136,4	144,0	528,9
1999	Media	156,9	54,1	142,4	164,1	154,5	565,0
2000	Media	186,3	55,9	161,1	200,1	184,5	595,0
2001	Media	201,2	60,7	194,9	203,1	187,3	634,0
	II	208,0	62,5	198,3	210,4	186,3	661,1
	III	201,9	57,7	197,7	203,1	186,3	625,1
	IV	197,6	60,0	191,9	199,3	197,0	636,8
2002	I	204,5	65,6	197,0	207,3	165,6	683,6
	II	211,6	66,9	198,9	216,1	196,1	682,6

(*) miles € por vivienda.

(**) €/mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

⁵ Véase el pie de página número 10.



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 oferta⁶

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta del segundo trimestre de 2002 se eleva a 157 (27 promociones menos que hace un año), integrando en su conjunto 7.933 viviendas (1.206 viviendas menos que las detectadas en el mismo período de 2001). De este total 28 promociones han sido detectadas por vez primera este trimestre (46 hace un año), incluyendo 1.621 viviendas (20% del total).
- ρ En cuanto al **régimen** de la promoción, las libres son 128 (135 hace un año), las de protección oficial son 20 (34 hace un año) y las sociales 9 (15 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción para el total detectado se sitúa en 51 viviendas; atendiendo a las promociones libres la media obtenida es de 41 viviendas/promoción, elevándose a 93 viviendas/promoción en el sector protegido (118 viviendas/promoción las promociones captadas en el último trimestre). Este resultado evidencia una tendencia al incremento del tamaño medio de las promociones protegidas en los dos últimos años.
- ρ Las promociones de menos de 16 viviendas representan el 29% del total de las promociones libres. Atendiendo a las promociones protegidas, las de menor tamaño suponen el 10% del total.

⁶ 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.



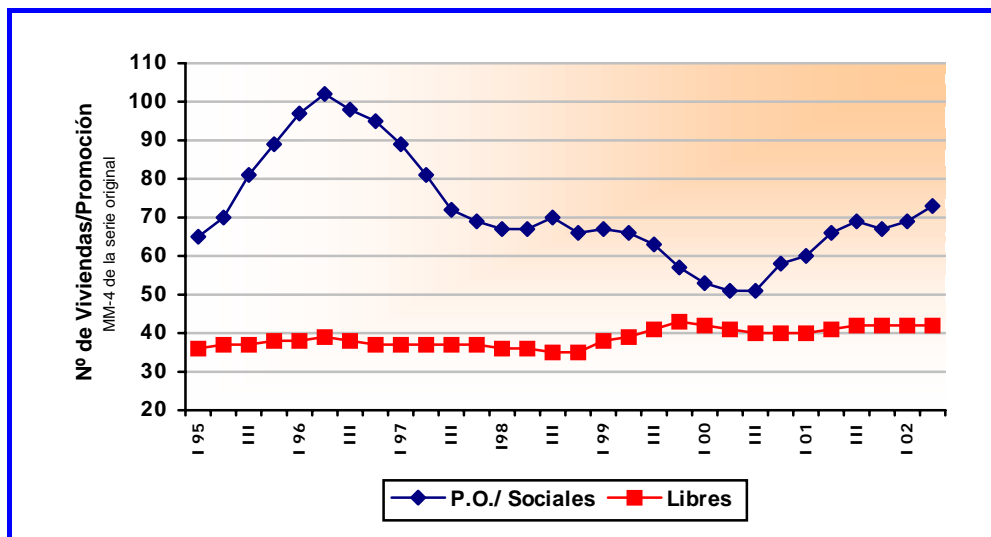
DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	157	28
Libres	128	18
P.O./Sociales	29	10
Nº viv. Incluidas en las promociones	7.933	1.621
Libres	5.229	441
P.O./Sociales	2.704	1.180
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	51	58
Libres	41	25
P.O./Sociales	93	118
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	37	8
16-35 viviendas	47	6
> 35 viviendas	44	4
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas	3	2
16-35 viviendas	5	1
> 35 viviendas	21	7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

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



p En cuanto al nivel de **acabado**, el estándar lujo representa el 15% del total de promociones (todas ellas de régimen libre), el 42% corresponden a un estándar



alto (el 51% de las libres y el 3% de las protegidas), y el 43% reciben la calificación de *normal* (el 31% de las libres y el 97% de las protegidas).

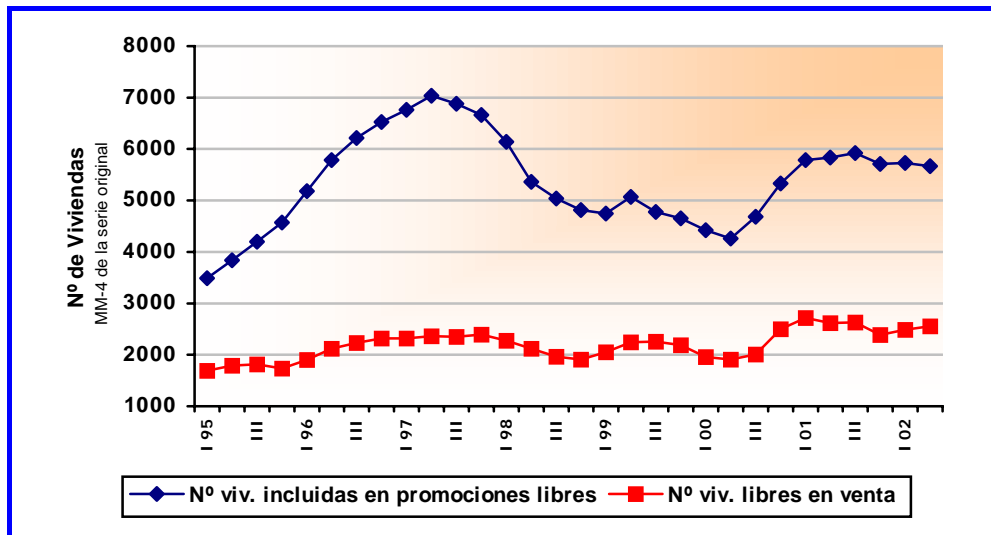
3.1.2. Evolución de las ventas

- ρ Centrando la atención en las **promociones libres**, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** revela que, del total de viviendas incluidas en las mismas, el 46% se encuentra en venta (39% hace un año), el 53% está vendido y el 1% restante está en reserva.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas libres en venta comercializadas directamente por los promotores asciende a 2.418 unidades (2.150 en II-2001). De este total, el 15% corresponde a nuevas promociones captadas por vez primera 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 2002, se habría vendido un 28% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado.
- ρ La cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en el segundo trimestre de 2002 es un 17% inferior que la estimada para el mismo período de 2001, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 13% superior al de hace un año⁷. Estos datos parecen evidenciar una ralentización de las ventas en el último año.

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



Gráfico 3.2. 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
	III	23,8	-55,6	2,4	9
	IV	34,9	13,8	-27,3	12
2002	I	36,4	-55,6	16,0	10
	II	28,4	-16,8	12,5	8

(^): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.



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
2001	Media	5.712	2.387	41,8
	II	5.466	2.150	39,4
	III	5.746	2.310	40,2
	IV	5.767	2.610	45,3
2002	I	5.921	2.873	48,5
	II	5.229	2.418	46,2

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

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 2002, asciende a 5.231. El 92% de estas viviendas ha sido captado a través de la encuesta efectuada entre promotores, procediendo el 6% restante de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ Por **Territorios**, Bizkaia concentra el 71% de la oferta, Gipuzkoa el 23%, absorbiendo Alava tan sólo, el 6% restante.
- ρ Atendiendo al **régimen de la promoción** el reparto de las viviendas nuevas en venta es el siguiente: 54% libres, 38% de protección oficial y 8% sociales.
- ρ El **volumen total** de viviendas nuevas en venta detectadas este trimestre sufre una contracción del 9% respecto del segundo trimestre de 2001. Ahora bien, se observan trayectorias divergentes según el régimen de protección: el mercado libre experimenta una ligera expansión (+13%), mientras que el segmento protegido registra una importante contracción (-26%).
- ρ Es preciso destacar que, a pesar de la contracción observada en el volumen de viviendas protegidas ofertadas respecto del valor registrado el pasado año, en



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

el último trimestre se ha registrado un incremento del 8%. Este crecimiento se obtiene gracias a la importante expansión del mercado protegido en Bizkaia, mientras que el reducido volumen ofertado en Alava, es debido, en gran medida, al elevado volumen de viviendas que han sido sorteadas en el último trimestre (fundamentalmente ubicadas en territorio alavés), desapareciendo de esta manera de la bolsa inmobiliaria.

- ρ En cuanto al mercado libre, se reduce también el volumen de viviendas ofertadas en Alava y Gipuzkoa (-11% y -13% respectivamente) respecto del segundo trimestre de 2001, observándose un incremento muy fuerte en la oferta registrada en Bizkaia (+49%).
- ρ El índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, la proporción que representan las viviendas detectadas por vez primera en este trimestre sobre el total (a través de promotores o de APIs), se cifra en un 20% (32% hace un año).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Álava.....	333	-57,8	20	-95,4	313	-10,8
Gipuzkoa	1.198	-32,0	223	-65,6	975	-12,6
Bizkaia	3.700	16,1	2.174	0,5	1.526	49,3
CAPV.....	5.231	-8,9	2.417	-25,7	2.814	13,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

- ρ En cuanto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones libres, se obtiene que el 87% de las viviendas están en *construcción* y el 11% 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, el 13% de las libres son unifamiliares/bifamiliares o adosadas, no presentándose esta modalidad en las viviendas protegidas.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 80 m² útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 74 m² (73 m² hace un año), y las libres alcanzan un tamaño medio de 87 m² (88 m² en II-01). Por Territo-



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

rios, las viviendas nuevas libres oscilan entre los 80 m² de Bizkaia y los 86 m² de Alava, obteniendo Gipuzkoa un valor intermedio (81 m²).

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	12,8	13,4	13,2	12,5
Colectiva	100,0	87,2	86,6	86,8	87,5
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	12,8	7,0	1,3	8,6	7,1
61-75 m ²	36,9	17,2	12,5	20,8	15,9
76-90 m ²	50,3	36,2	55,9	29,2	36,6
91-120 m ²	0,0	23,7	13,1	23,7	26,0
> 120 m ²	0,0	15,9	17,3	17,6	14,5
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	11,7	2,0	0,0	2,4	2,1
En obra	69,8	87,0	100,0	84,1	86,5
En proyecto	18,5	11,0	0,0	13,5	11,4

(*): 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 2002.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

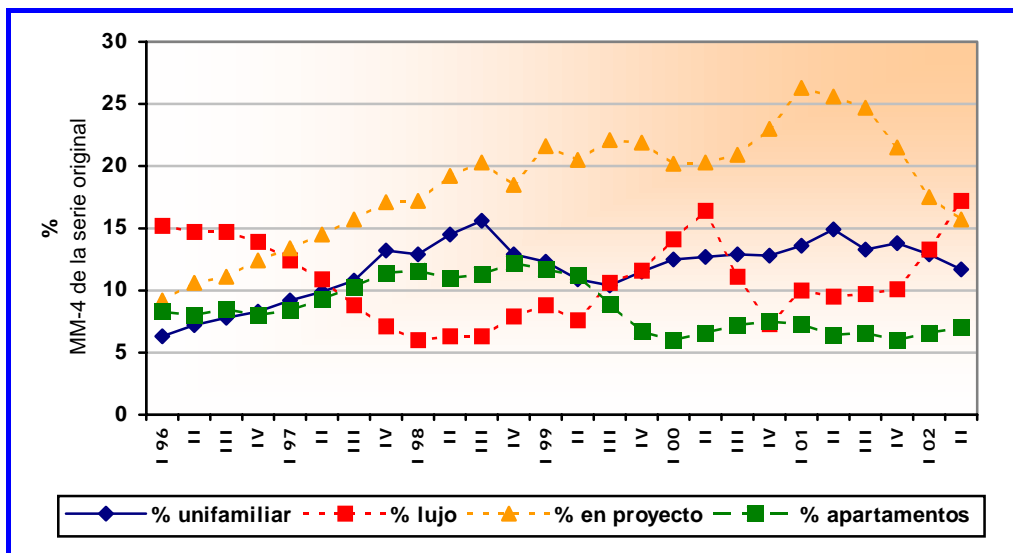
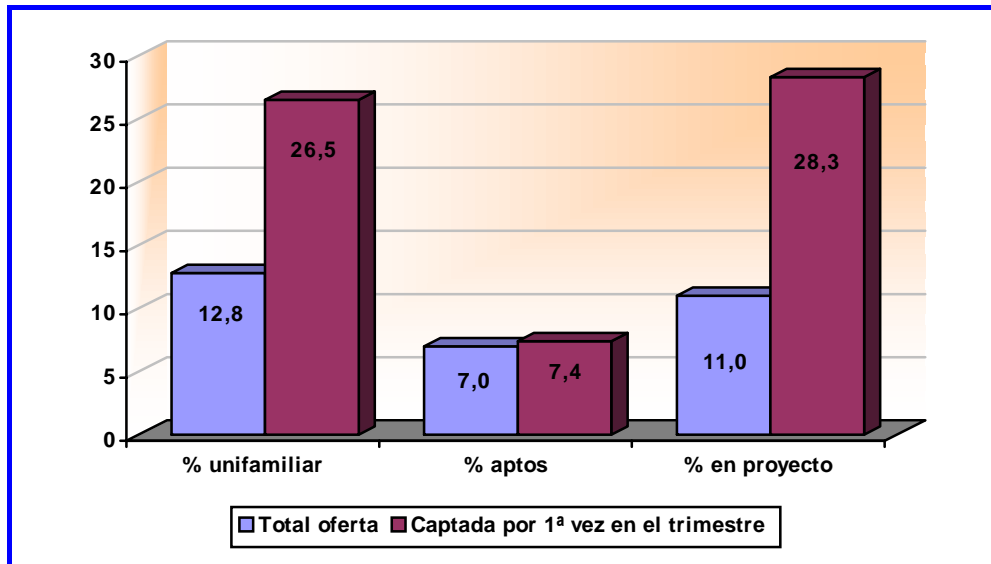


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre



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 2.303 €, es decir, un 3% más que el registrado en el segundo trimestre de 2001, resultado que constata la tendencia a la contención en los precios de la vivienda nueva libre que ya se venía observando en los últimos trimestres.
- ρ El precio promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por vez primera en este trimestre**⁸ es un 5% inferior al valor observado para la oferta total: 2.182 €/m² útil, resultado que apunta a la contención de precios anteriormente señalada.
- ρ Por **Territorios**, la evolución seguida por los precios presenta trayectorias opuestas, así mientras en Bizkaia el precio/m² medio de la vivienda nueva libre alcanza unas cifras sensiblemente superiores a las registradas en el mismo período del pasado año (+10%), en Gipuzkoa y Alava los precios se contraen (-2% y -6% respectivamente). Gipuzkoa presenta una tasa negativa

⁸ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

por segundo trimestre consecutivo, mientras que Alava es la primera vez desde el primer trimestre de 2000 que registra una tasa de variación de precios negativa.

- ρ No obstante, es preciso destacar que la evolución respecto de los precios medios registrados el pasado trimestre pone de manifiesto en los tres Territorios un mantenimiento de los precios/m², arrojando Bizkaia, incluso una tasa ligeramente negativa (-0,2%). Este resultado parece aludir a una contención también en este Territorio que ha venido experimentando unos fuertes incrementos en los últimos trimestres.
- ρ Al igual que ocurriera el pasado trimestre, el precio medio máximo corresponde a Bizkaia (2.316 €/m²). Este Territorio incorporó el pasado trimestre un importante volumen de viviendas nuevas a la oferta, correspondiendo una significativa proporción de ellas a viviendas situadas en el área funcional del Bilbao Metropolitano (excluida la capital); se trataba, en general, de viviendas con un acabado alto y ofertadas a un elevado precio/m² lo que hizo subir la media de este Territorio el trimestre pasado. En el segundo trimestre de 2002 Bizkaia mantiene la primera posición, si bien en esta ocasión las diferencias registradas son menores: 2.315 €/m² en Gipuzkoa y 2.197 €/m² en Alava.
- ρ El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas se sitúa en 904 €/m² ⁹ (+7% respecto de II-01), promedio ponderado de los 994 €/m² correspondientes a las viviendas de protección oficial, y los 503 €/m² de las sociales. Por Territorios, los precios medios de las VPO oscilan entre los 1.136 €/m² en Gipuzkoa y los 947 €/m² en Alava. En cuanto a las viviendas sociales, este trimestre sólo hay oferta de este tipo en Bizkaia.
- 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 los 90 m²) se cuantifica en 2.208 €/m², es decir, un 4% inferior al precio medio registrado para el total de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre (2.303 €/m²).

⁹ Excluidos los anejos.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Euros.	± % (*)	Euros.	± % (*)
Álava.....	946,8	8,7	2.197,4	-6,3
Gipuzkoa.....	1.136,3	22,7	2.314,7	-1,7
Bizkaia.....	880,1	8,5	2.316,1	10,4
CAPV.....	904,3	7,4	2.302,5	2,7

(*): 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 2002.

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

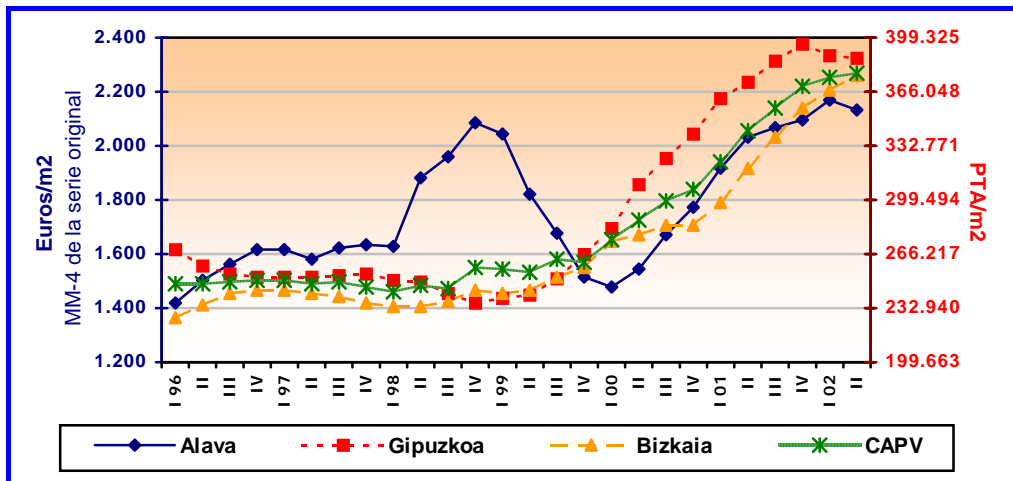
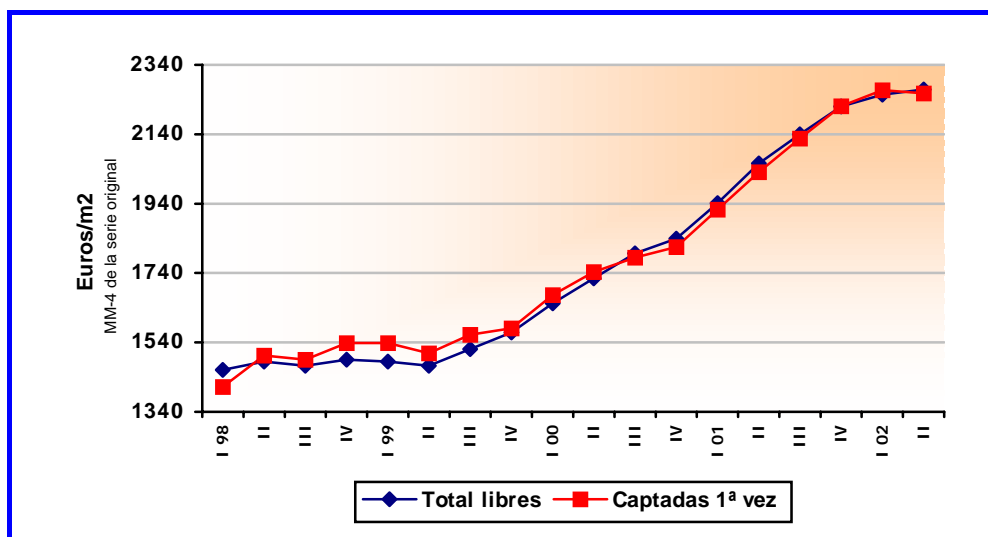




Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



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

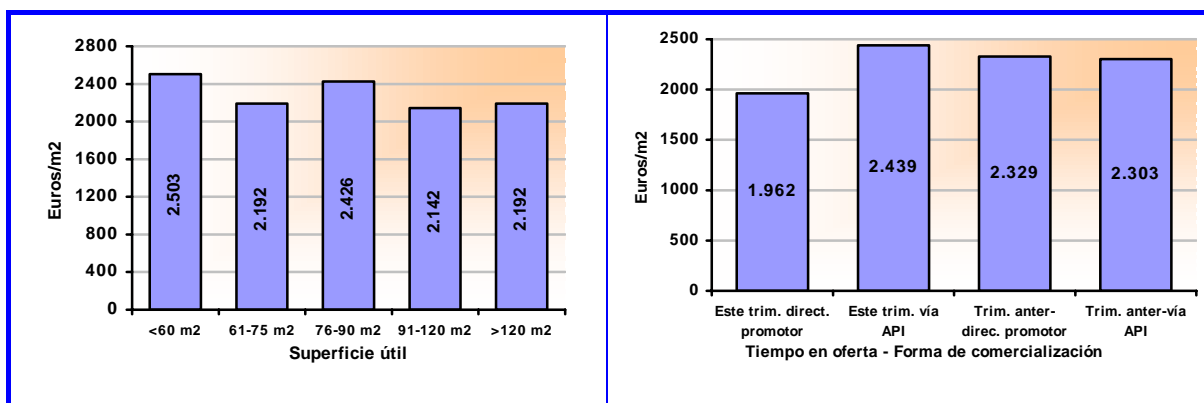
	Euros/ m ²
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	2.177
Colectiva.....	2.303
ACABADO*	
Lujo	2.586
Alto.....	2.234
Normal	2.100
Bajo	--
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	2.503
61-75 m ²	2.192
76-90 m ²	2.426
91-120 m ²	2.142
> 120 m ²	2.192
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	1.962
Este trimestre-vía APIs	2.439
Trimestres anteriores-directamente promotor	2.329
Trimestres anteriores-vía APIs.....	2.303
VIVIENDA TIPO	2.208

(*): 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 2002.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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



- ρ El **precio medio por vivienda nueva libre** es muy similar al registrado en el segundo trimestre de 2001, cifrándose en 199.000 € (+0,3%). Los precios por Territorio varían entre un máximo de 202.000 € en Gipuzkoa y 200.000 € en Bizkaia, y un mínimo de 183.000 € en Alava.
- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** (excluidos los anejos) alcanza los 67.000 €, oscilando entre un máximo de 80.000 € en Alava y un mínimo de 65.000 € en Gipuzkoa, territorios en los que la totalidad de las viviendas son ofertadas en régimen de P.O. Bizkaia obtiene un precio medio por vivienda de 67.000 € (80% VPO y 20% sociales).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles euros.	± % (*)	Miles euros.	± % (*)
Álava.....	80,4	14,3	182,9	-9,4
Gipuzkoa.....	64,6	-10,4	202,2	-3,3
Bizkaia.....	67,0	16,1	200,0	7,3
CAPV.....	66,9	7,0	198,9	0,3

(*): Variación de los precios respecto al mismo trimestre del año anterior.
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.2º trimestre 2002.



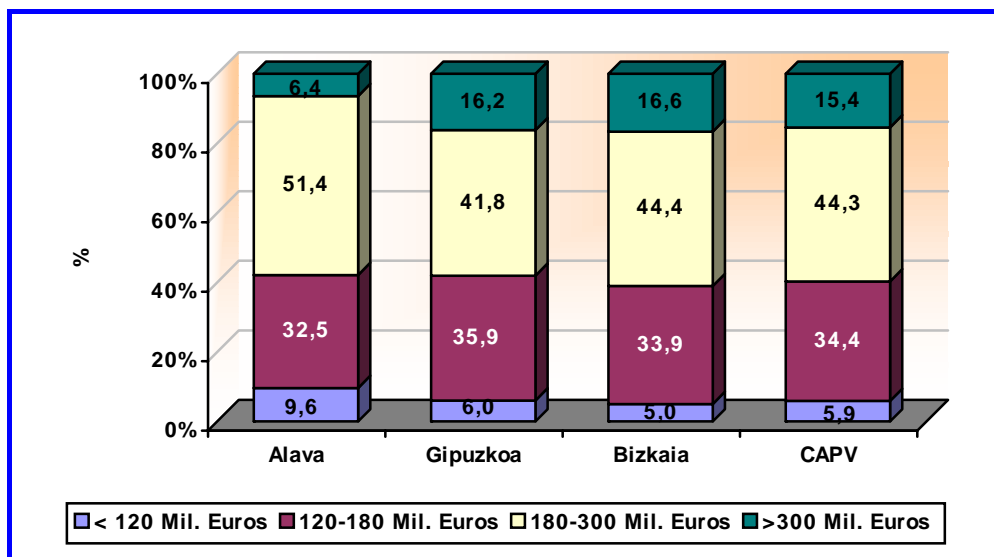
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 54 miles €	27,1	--	--	--	--
De 54,1 a 72,1 miles €	27,3	--	--	--	--
De 72,1 a 96,2 miles €.	45,6	2,6	1,9	1,6	3,4
De 96,3 a 120,3 miles €.	--	3,3	7,7	4,4	1,6
De 120,4 a 150,3 miles €	--	13,2	18,8	16,1	10,2
De 150,4 a 180,3 miles €.	--	21,2	13,7	19,8	23,7
De 180,4 a 300,5 miles €.	--	44,3	51,4	41,8	44,4
300,6 miles € y más	--	15,4	6,4	16,2	16,6
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 2002.

ρ En lo referente al **reparto de las viviendas nuevas libres en venta según grandes tramos de precios**, se observa una concentración de la oferta en los tramos más elevados, resultando que el 81% de éstas supera los 150.000 €, y el 60% sobrepasa los 180.000 €. Este resultado ya se constataba en el segundo trimestre de 2001, no obstante, hay que destacar el significativo volumen de viviendas que supera los 300.000 €, especialmente en Gipuzkoa y Bizkaia (16% y 17% respectivamente).

Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libres 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 2002 se eleva a 7.872 unidades, representando una contracción del 12% respecto del mismo trimestre de 2001.
- ρ El análisis de la evolución en los últimos trimestres parece aludir a un cambio en la trayectoria que viene registrando la oferta de vivienda usada a lo largo del último año, ya que los elevados volúmenes registrados han sufrido una importante contracción en los dos últimos trimestres (-6% y -12%).
- ρ El descenso es común a los tres Territorios, resultando más evidente en el caso de Alava (-20%). Gipuzkoa experimenta un retroceso del 12%, resultando más moderada la contracción sufrida por Bizkaia (-8% respecto de II-01).
- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 83 m². Por Territorios, en esta ocasión, no se registra la dispersión observada en trimestres anteriores. El mayor tamaño medio se presenta en Gipuzkoa, 88 m², seguida de Bizkaia (83 m²) y Alava (82 m²).

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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	euros/m ²	± % (*)	Miles euros	± % (*)
Álava.....	2.055	-20,2	2.816,0	4,1	231,4	6,1
Gipuzkoa	1.225	-11,6	2.917,8	0,7	257,8	-4,0
Bizkaia	4.592	-7,5	2.412,3	12,7	199,1	4,5
CAPV.....	7.872	-11,8	2.592,1	7,3	216,1	2,7

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.



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.....	3,8	2,2	11,1	2,6
Colectiva.....	96,2	97,8	88,9	97,4
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	14,9	14,7	10,8	16,1
61-75 m ²	28,7	28,1	19,9	31,4
76-90 m ²	27,5	29,9	30,8	25,5
91-120 m ²	16,0	18,0	17,5	14,7
> 120 m ²	12,9	9,3	21,1	12,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta¹⁰

- ρ El **precio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta asciende a 2.592 €, un 7% superior al registrado en el segundo trimestre de 2001. El fuerte incremento experimentado por los precios en el primer trimestre de 2001, rompió la tendencia de mantenimiento de precios observada a lo largo del año 2001. No obstante, hay que destacar que a pesar de la tasa de incremento anual registrada este trimestre, los precios se han mantenido en los últimos tres meses (+0,7%).
- ρ Por Territorios, el mantenimiento de precios es más evidente en Gipuzkoa (+0,7%), habiéndose observado incluso una contracción en el último trimestre (-2,5%). Bizkaia presenta una tasa de crecimiento anual del 13%, situándose Alava en un nivel intermedio (+4%).
- ρ En términos absolutos, los precios más altos corresponden a Gipuzkoa (2.918 €/m²), seguido por Alava (2.816 €/m²). Bizkaia se sitúa en un nivel de precios inferior (2.412 €/m²), sin embargo, la dispersión de precios por territorios observada en el segundo trimestre de 2001 se ha reducido considerablemente.

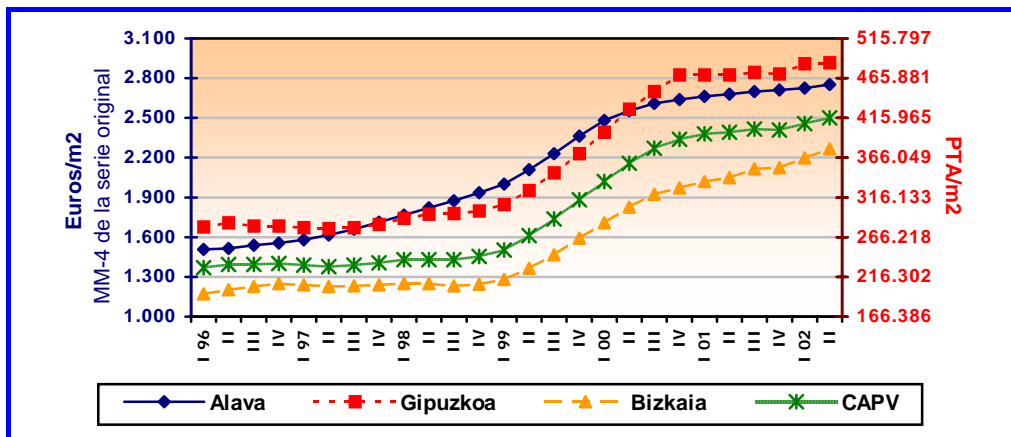
¹⁰ Recuérdese que se tratan de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda *a través de una agencia inmobiliaria*; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes negociadoras y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

- El **precio medio por vivienda** obtenido en el segundo trimestre de 2002 se sitúa en 216.000 €, oscilando entre un máximo de 258.000 € en Gipuzkoa y 199.000 € en Bizkaia.

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



- El **perfil de precios** de las viviendas usadas en venta detectadas en la actualidad presenta una distribución similar a la observada en el segundo trimestre de 2001, si bien en esta ocasión, aumenta el volumen de viviendas que supera los 300.000 € (22%). Además, un 79% supera los 150.000 € (72% en II-01), y un 61% sobrepasa los 180.000 € (53% en II-01). Es preciso destacar el caso de Gipuzkoa donde el 42% de las viviendas captadas este trimestre son ofertadas a un precio superior a los 300.000 €.

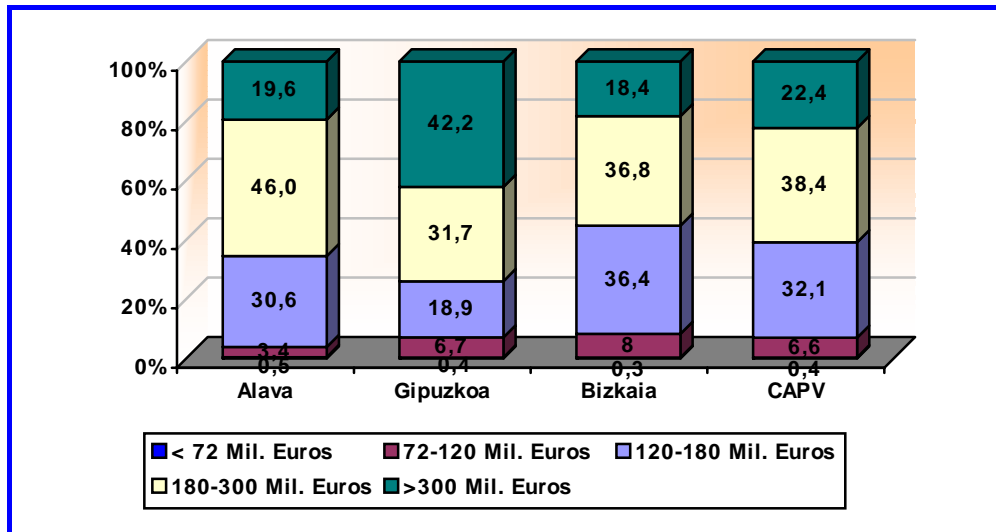
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 54 miles €.....	0,1	0,2	0,2	0,0
De 54,1 a 72,1 miles €	0,3	0,3	0,2	0,3
De 72,1 a 96,2 miles €.	1,2	1,0	0,9	1,3
De 96,3 a 120,3 miles €.	5,4	2,4	5,8	6,7
De 120,4 a 150,3 miles €	14,0	10,2	6,6	17,7
De 150,4 a 180,3 miles €.	18,1	20,4	12,3	18,7
De 180,4 a 300,5 miles €.	38,4	46,0	31,7	36,8
300,6 miles € y más	22,4	19,6	42,2	18,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.



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





4. VIVIENDAS EN ALQUILER



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler**, destinadas a residencia principal, captadas en la encuesta del segundo trimestre de 2002, asciende a 646 unidades, de las que 359 son libres (pertenecientes a particulares) y 287 son protegidas de nueva construcción (44 de VPO y 243 sociales).
- ρ Atendiendo al mercado protegido, la oferta de vivienda en alquiler ha experimentado una significativa contracción. Esta disminución del volumen ofertado es resultado, de la conjunción de dos aspectos: el elevado volumen de viviendas protegidas que han sido sorteadas en el último trimestre unido al reducido número de promociones protegidas en alquiler que se han puesto en oferta en el último trimestre.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se cifra en 88 m² útiles, oscilando entre los 82 m² de Gipuzkoa y los 100 m² de Alava. La superficie de las viviendas protegidas obtiene un valor promedio de 83 m² (87 m² en II-01), oscilando entre los 72 m² de Gipuzkoa y los 85 m² de Alava.
- ρ Es preciso destacar lo poco significativa que resulta la oferta de viviendas protegidas en alquiler de menor tamaño, ya que tan sólo el 8% tiene una superficie inferior a los 75 m².
- ρ La **renta mensual del mercado libre** para el total de la CAPV asciende a 683 € (+3% respecto de II-01). El nivel de rentas más elevado se registra en Alava (729 €/mes).
- ρ La **renta mensual del segmento protegido** alcanza los 196 € (303 € las VPO y 177 € las sociales).

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

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	euros	± % (*)
Álava	47	113,6	729,2	-3,7
Gipuzkoa	73	12,3	710,4	-5,5
Bizkaia	239	-31,7	665,2	4,4
CAPV	359	-17,8	682,6	3,3

(*): 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 2002.



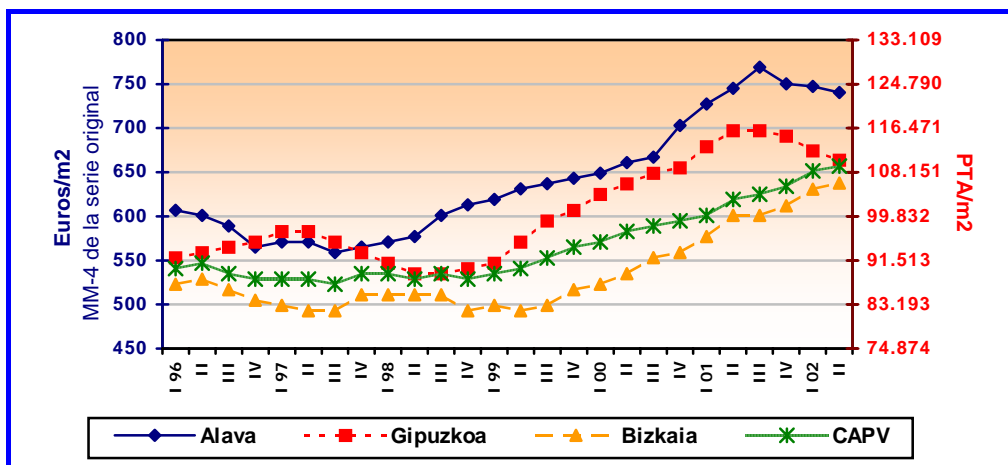
Cuadro 4.2. Viviendas en alquiler protegido ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER PROTEGIDO		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	euros	± % (*)
Álava	230	-19,6	180,0	3,4
Gipuzkoa	32	-76,5	348,5	57,2
Bizkaia	25	--	149,3	--
CAPV	287	-32,0	196,1	5,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

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





Cuadro 4.3. Características de las viviendas en alquiler ofertadas

	<i>LIBRES (%)</i>	<i>PROTEGIDAS (%)</i>
TOTAL	100,0	100,0
SUPERFICIE		
< 60 m ²	9,7	5,6
61-75 m ²	27,0	2,4
76-90 m ²	31,2	92,0
91-120 m ²	17,8	--
> 120 m ²	14,2	--
RENTA MENSUAL		
Hasta 150 euros.	0,3	4,5
150,01 a 240 euros.	2,5	84,3
240,01 a 451 euros.	5,0	11,1
451,01 a 601 euros.	21,7	--
Más de 601 euros.	70,5	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.



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 En cuanto a la distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos, se observa una concentración de este producto en las áreas funcionales capitalinas, aglutinando el 72% de la oferta (34% en las capitales y 38% en el resto de municipios pertenecientes a estas áreas).
- ρ En el segundo trimestre de 2001 las áreas funcionales capitalinas absorbían también el grueso de la oferta (77%), si bien en esta ocasión, las capitales han ganado peso en detrimento del resto de municipios de estas áreas funcionales.
- ρ Por Territorios, como es habitual, se constatan diferencias notables en las distribuciones por ámbitos geográficos. En el territorio guipuzcoano, los municipios situados fuera de las áreas capitalinas aglutinan la mayor parte de la oferta (40%), Vitoria absorbe más de la mitad de las viviendas ofertadas en Alava (53%), mientras que en Bizkaia, la oferta se concentra en los municipios pertenecientes al Bilbao Metropolitano (48%), y fundamentalmente en Barakaldo, que absorbe el 52% de la oferta localizada en este ámbito geográfico.



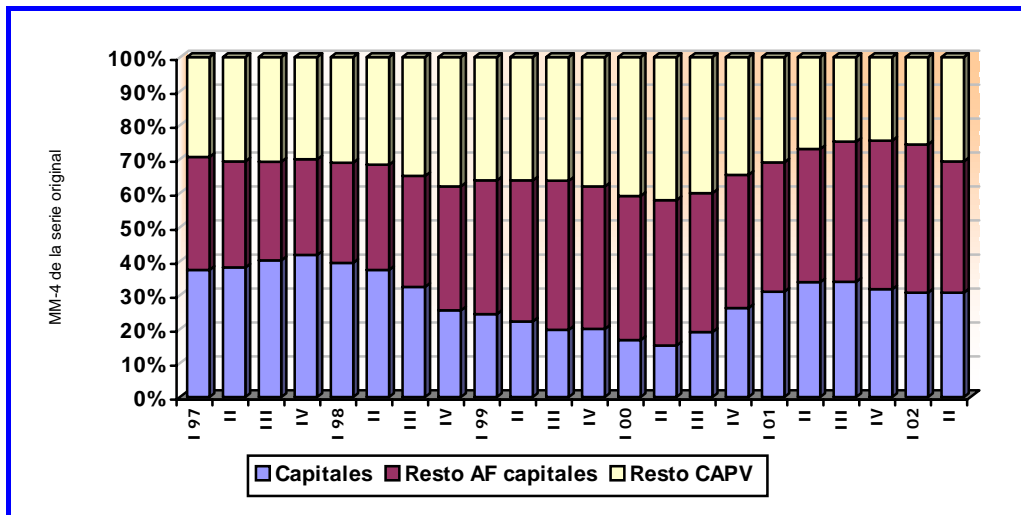
DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava.....	313	2.197,4	182,9
Gipuzkoa.....	975	2.314,7	202,2
Bizkaia.....	1.526	2.316,1	200,0
CAPV.....	2.814	2.302,5	198,9
Vitoria.....	167	2.602,4	208,8
Donostia.....	287	2.956,0	255,0
Bilbao.....	494	2.090,2	175,2
Total capitales.....	948	2.428,3	203,7
Resto AF. Vitoria.....	50	1.442,0	132,0
Resto AF. Donostia.....	298	2.210,5	198,7
Resto AF. Bilbao.....	735	2.583,6	228,6
Resto AF. Capitales...	1.083	2.464,8	219,0
Resto Álava.....	96	1.555,7	142,2
Resto Gipuzkoa.....	390	1.974,0	170,2
Resto Bizkaia.....	297	2.010,5	168,6
Total resto.....	783	1.928,4	165,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

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



b) Precios por metro cuadrado

p La capital guipuzcoana, por tercer trimestre consecutivo sufre una contracción en los precios, lo que le lleva a presentar un precio medio similar al registrado



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

en el segundo trimestre de 2001 (+0,6%). A pesar de ello continúa siendo el municipio que obtiene los precios más elevados de toda la CAPV (2.956 €/m²). Como ya se ha comentado en trimestres anteriores, el menor precio observado se debe, fundamentalmente, a una diferente distribución de la oferta, concentrándose ésta en zonas periféricas de la ciudad. En el resto de municipios de Gipuzkoa se observa también una contención en los precios/m² a lo largo del último año.

- ρ Es preciso destacar el elevado precio por metro cuadrado registrado en los municipios del área funcional de Bilbao Metropolitano (2.584 €/m²), que supera ampliamente el precio medio observado en Bilbao (2.090 €/m²). Esta gran diferencia ya se constataba el pasado trimestre y es el resultado de la conjugación de dos aspectos: por una lado el importante volumen de viviendas ofertadas en Barakaldo a precios incluso superiores a la media de la CAPV; por otro lado, los menores precios/m² registrados en Bilbao respecto del segundo trimestre de 2001 (-9%), capital que tras un largo período de fuertes incrementos de precios, por segundo trimestre consecutivo registra una tasa de variación negativa.
- ρ La capital alavesa, registra en el segundo trimestre de 2002 un precio medio por metro cuadrado útil de 2.602 €, lo que representa un moderado crecimiento respecto del mismo trimestre del pasado año (+3%). Además, hay que destacar que en los últimos tres meses el precio de la vivienda libre de nueva construcción ha experimentado una contracción del 4% en este municipio.
- ρ El resto de municipios de Alava se sitúan en niveles inferiores de precios. Los municipios pertenecientes al área funcional de la Vitoria registran un precio medio de 1.442 €/m² (+7% respecto de II-01), ascendiendo a 1.556 €/m² el precio medio del resto de municipios del Territorio, lo que supone una importante contracción respecto del precio registrado en el mismo período de 2001 (-27%).



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

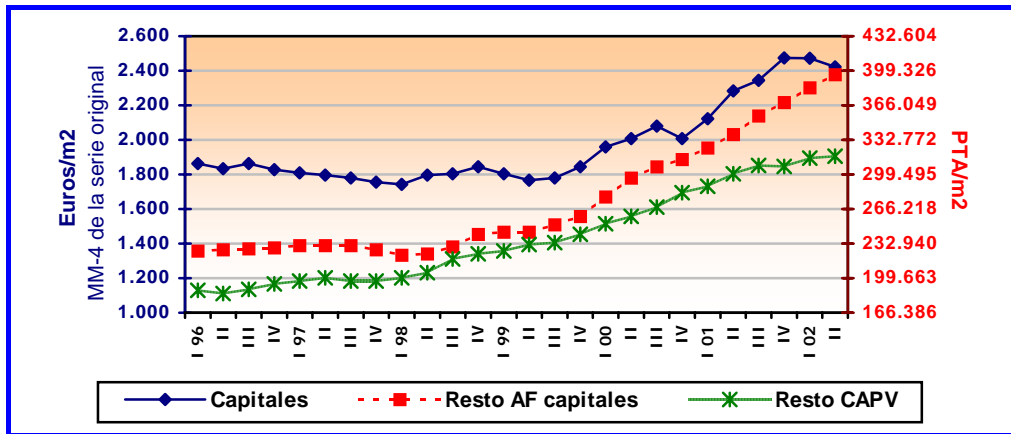
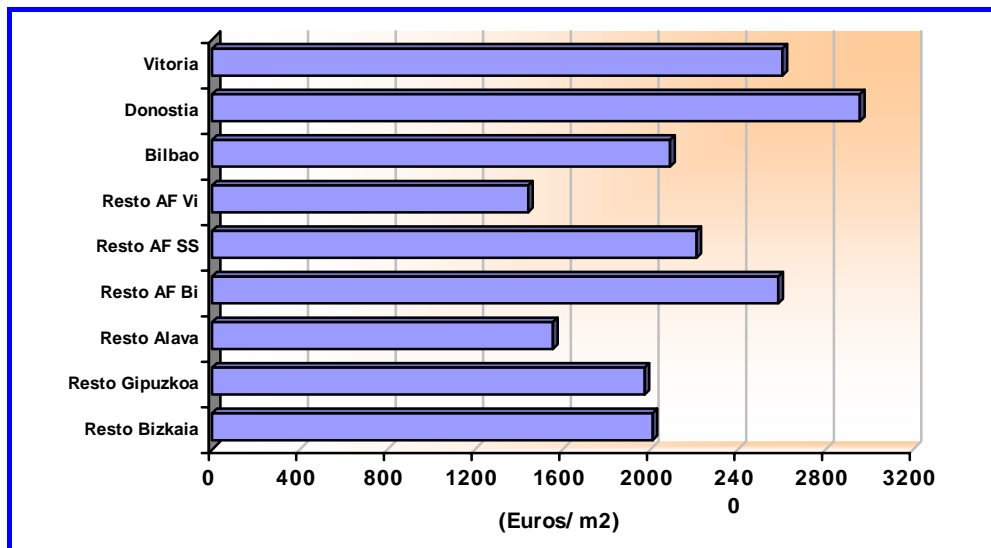


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- El precio medio por vivienda nueva libre en las capitales vascas se cifra en 204.000 €, oscilando entre los 175.000 € de Bilbao y los 255.000 € de Donostia, situándose Vitoria en un nivel intermedio con 209.000 €/vivienda.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

- ρ Los municipios que integran las áreas funcionales capitalinas presentan un precio medio de 219.000 € (191.000 en II-01), precio superior al registrado en las capitales y que como ya se explicara anteriormente es consecuencia del elevado precio de las viviendas detectadas este trimestre en el área funcional de Bilbao Metropolitano.
- ρ En lo que respecta a los municipios ubicados en las áreas funcionales no capitalinas, el precio medio por vivienda asciende a 166.000 €, correspondiendo los precios más elevados al territorio guipuzcoano (170.000 €).

5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) *Número de viviendas*

- ρ La oferta de vivienda protegida en venta detectada en el segundo trimestre de 2002 se concentra mayoritariamente en las capitales, absorbiendo estas el 73% (1.775 unidades) del total ofertado en la CAPV. El grueso de estas viviendas se encuentra ubicado en Bilbao (92%), correspondiendo el 8% restante a Donostia. El dato más destacable este trimestre es la ausencia de este producto en la capital alavesa, si bien, como ya se ha explicado en capítulos anteriores, el elevado volumen de viviendas que han sido sorteadas en el último trimestre en la CAPV, correspondiendo la mayor parte de ellas al territorio alavés, han llevado a este resultado.
- ρ El resto de las viviendas se distribuyen de la siguiente manera: 17% en las áreas funcionales capitalinas, excluidas estas, y el 10% restante en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ Atendiendo a las dos modalidades de protección, hay que destacar que la totalidad de las viviendas sociales están localizadas en Bizkaia, estando tres de cada cuatro ubicadas en Bilbao. En esta ocasión, no hay oferta de vivienda social en venta en los municipios situados fuera de las áreas funcionales capitalinas.
- ρ En cuanto a la viviendas de protección oficial, Bilbao concentra dos de cada tres viviendas ofertadas en venta, Donostia absorbe el 7% de la oferta y el resto de viviendas se distribuye de manera bastante homogénea entre las áreas



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

funcionales capitalinas y el resto de municipios de la CAPV (15% y 12% respectivamente).

b) Precios por metro cuadrado¹¹

- ρ El precio medio por metro cuadrado útil de las VPO en las capitales asciende a 1.017 €, oscilando entre los 997 €/m² de Bilbao y los 1.212 €/m² de Donostia. En los municipios de las áreas capitalinas el promedio alcanza los 1.021 €/m², situándose en 819 €/m² en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ Atendiendo a las viviendas sociales, la oferta se localiza únicamente en Bilbao y su área funcional, situándose el precio medio en 504 €/m² y 501 €/m² respectivamente.

c) Precios por vivienda¹²

- ρ El precio promedio de las viviendas de protección oficial en las capitales asciende a 75.000 €. En el resto de municipios que integran las áreas funcionales capitalinas el precio medio se eleva a 82.000 €, situándose en 63.000 € fuera de las áreas capitalinas.
- ρ Las viviendas sociales obtienen un precio medio de 33.000 € en Bilbao, siendo ligeramente superior el precio medio registrado en el resto de municipios del área funcional de Bilbao (34.000 €/vivienda).

¹¹ Se trata de precios sin incluir anejos.

¹² 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 útil (euros)			PRECIO VIVIENDA (Miles euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	20	20	--	946,8	946,8	--	80,4	80,4	--
Gipuzkoa.....	223	223	--	1.136,3	1.136,3	--	64,6	64,6	--
Bizkaia.....	2.174	1.732	442	880,1	976,3	503,1	67,0	75,6	33,2
CAPV.....	2.417	1.975	442	904,3	994,1	503,1	66,9	74,4	33,2
Vitoria.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Donostia.....	134	134	--	1.212,3	1.212,3	--	53,9	53,9	--
Bilbao.....	1.641	1.314	327	898,6	996,9	503,7	68,1	76,9	33,0
Total capitales.....	1.775	1.448	327	922,3	1.016,8	503,7	67,1	74,7	33,0
Resto AF. Vitoria.....	12	12	--	1.027,0	1.027,0	--	85,0	85,0	--
Resto AF. Donostia.....	89	89	--	1.022,0	1.022,0	--	80,7	80,7	--
Resto AF. Bilbao.....	307	192	115	826,3	1.021,0	501,2	64,4	82,8	33,6
Resto AF. Capitales...	408	293	115	874,9	1.021,5	501,2	68,5	82,2	33,6
Resto Álava.....	8	8	--	826,5	826,5	--	73,5	73,5	--
Resto Gipuzkoa.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resto Bizkaia.....	226	226	--	818,8	818,8	--	62,3	62,3	--
Total resto.....	234	234	--	819,0	819,0	--	62,7	62,7	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas de segunda mano ofertadas en las capitales vascas, detectadas a través de la encuesta a APIs, se eleva a 4.833 unidades (-16% respecto de II-01). Esta contracción del volumen ofertado es común a las tres capitales, siendo especialmente evidente en el caso de Donostia (-23%).
- ρ En cuanto a los municipios de las áreas capitalinas y resto de municipios de la CAPV, disminuye también la oferta registrada aunque de manera más moderada (-4% y -8% respectivamente).
- ρ En términos absolutos las áreas funcionales de las capitales, excluidas estas, concentran 2.706 viviendas, estando la mayor parte de ellas localizadas en el área funcional de Bilbao (87%). El número de viviendas detectadas en el resto de municipios de la CAPV se cifra en 333, representando tan sólo el 4% del total de la oferta detectada este trimestre.



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles euros)
Álava	2.055	2.816,0	231,4
Gipuzkoa	1.225	2.917,8	257,8
Bizkaia	4.592	2.412,3	199,1
CAPV.....	7.872	2.592,1	216,1
Vitoria.....	1.983	2.852,8	234,3
Donostia.....	717	3.442,6	314,2
Bilbao	2.133	2.613,7	213,8
Total capitales.....	4.833	2.823,9	235,7
Resto AF. Vitoria.....	33	1.533,4	126,7
Resto AF. Donostia	314	2.340,1	189,9
Resto AF. Bilbao	2.359	2.252,7	187,4
Resto AF. Capitales	2.706	2.256,0	187,2
Resto Álava	43	1.612,5	141,5
Resto Gipuzkoa	195	2.093,4	177,7
Resto Bizkaia	95	1.892,6	163,2
Total resto.....	333	1.979,4	169,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ El precio medio por metro cuadrado útil más elevado sigue correspondiendo a Donostia (3.443 €/m²), aunque el análisis de la evolución a lo largo del último año apunta a una contención de los precios. Vitoria le sigue en el ranking con un promedio de 2.853 €/m² y su tasa de variación también alude a un mantenimiento de los precios (+4% respecto de II-01). Por último, Bilbao se mantiene en un nivel inferior de precios (2.614 €/m²), aunque los importantes incrementos experimentados en trimestres anteriores han reducido la dispersión existente. No obstante, es preciso mencionar que en el último trimestre Bilbao ha registrado una ligera contracción (-2% respecto de I-02).
- ρ Atendiendo a las áreas funcionales capitalinas, excluidas las capitales, el precio medio se cifra en 2.256 €/m² (+16% respecto de II-01). Por Territorios, la evolución ha seguido trayectorias diferentes: el precio medio de los municipios pertenecientes al área funcional de Vitoria sufre una contracción del 13%, sin embargo los municipios del área de Donostia y del área de Bilbao experimentan un significativo incremento en los precios medios por metro cuadrado (+24% y +16% respectivamente).
- ρ En lo que respecta al resto de municipios de la CAPV el precio medio registrado asciende a 1.979 €/m² (+18% respecto de II-01).



c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de la vivienda usada en las capitales asciende a 236.000 €, aunque, como es habitual, las oscilaciones observadas son importantes. El precio medio máximo corresponde a Donostia (314.000 €/vivienda), registrando las viviendas detectadas en Vitoria y Bilbao, unos precios medios sensiblemente inferiores (234.000 y 214.000 €/vivienda respectivamente).
- ρ En los municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas se registra un precio medio de 187.000 €/vivienda, ascendiendo a 169.000 €/vivienda el precio medio en el resto de municipios.

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

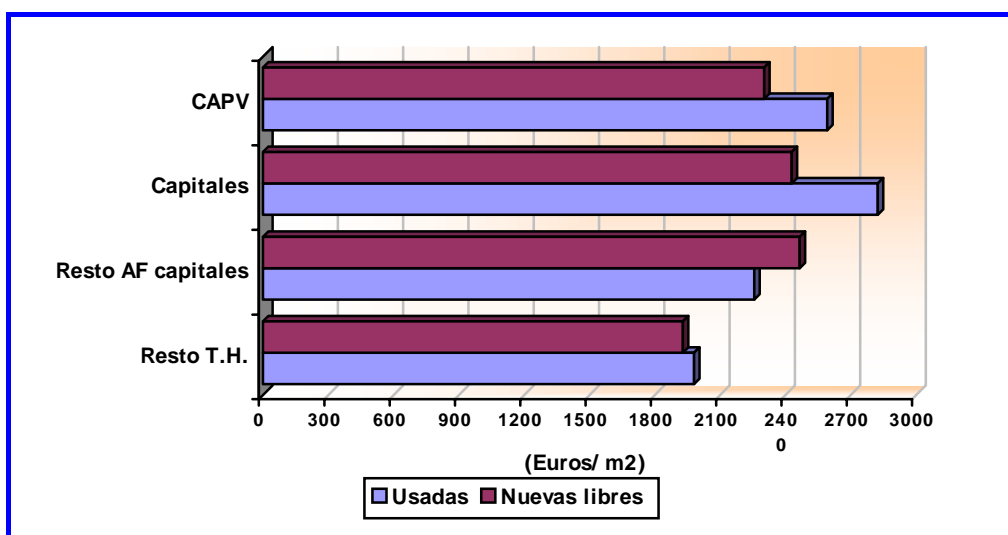




Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

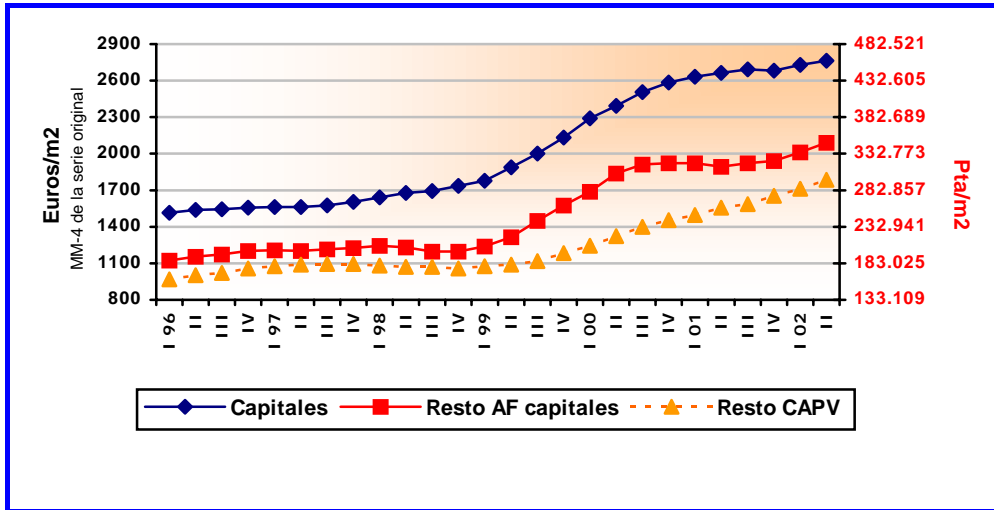
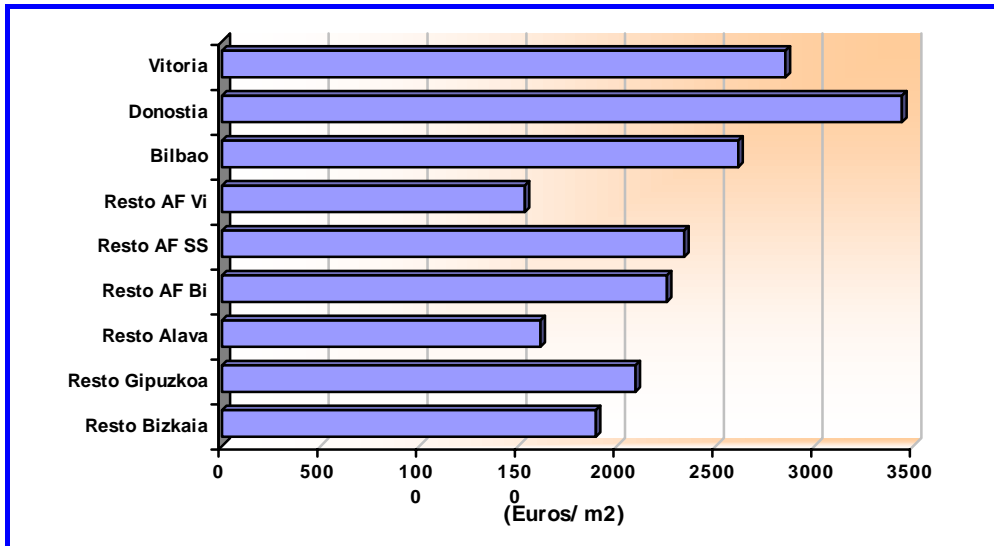


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico





5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas libres captadas en oferta de alquiler en las capitales vascas asciende a 218, absorbiendo el 61% del total de la oferta de la CAPV. El 28% se concentra en el Bilbao Metropolitano y el 11% restante se localiza en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ En términos de evolución, la distribución de la oferta es similar a la registrada en el segundo trimestre de 2001, aunque se observa una contracción en el volumen ofertado en las capitales y sus áreas funcionales (-16% y -26% respectivamente).

b) Rentas mensuales

- ρ La renta media obtenida por las viviendas ofertadas en alquiler libre captadas en las capitales se eleva a 726 €/mes, oscilando entre los 898 €/mes de Donostia y los 667 € mensuales de Bilbao. Desde el punto de vista evolutivo se observa una ligera contracción en las rentas medias de Vitoria y Donostia (-4% y -2% respectivamente), mientras que Bilbao registra un incremento del 4% respecto del segundo trimestre de 2001.
- ρ En el resto de municipios, la oferta sólo resulta significativa en el área funcional de Bilbao, ascendiendo la renta media a 685 €/mes, representando un incremento del 3% respecto del segundo trimestre de 2001.



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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (euros)
Álava.....	47	729,2
Gipuzkoa.....	73	710,4
Bizkaia.....	239	665,2
CAPV.....	359	682,6
Vitoria.....	47	729,2
Donostia.....	43	897,5
Bilbao.....	128	666,6
Total capitales.....	218	725,6
Resto AF. Vitoria.....	--	--
Resto AF. Donostia.....	--	--
Resto AF. Bilbao.....	101	685,1
Resto AF. Capitales.....	101	685,1
Resto Álava.....	--	--
Resto Gipuzkoa.....	30	433,1
Resto Bizkaia.....	10	454,3
Total resto.....	40	438,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- ρ Las capitales concentran 274 viviendas en alquiler protegido, es decir, el 95% de las viviendas captadas este trimestre, estando 230 de ellas ubicadas en Vitoria. El área funcional de Bilbao absorbe el 5% restante, sin detectarse este trimestre oferta protegida en alquiler en el resto de áreas funcionales.
- ρ Atendiendo al régimen de protección, el 85% corresponde a la modalidad de viviendas sociales, estando repartidas entre Vitoria (95%) y el área funcional de Bilbao (5%) La oferta de VPO en alquiler (44 viviendas) se distribuye entre Donostia (73%) y Bilbao (27%).

b) Rentas mensuales

- ρ La renta media de las viviendas sociales en alquiler asciende en Vitoria a 180 €/mes, cifrándose en 121 € mensuales la renta media del área funcional de Bilbao.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

- p La renta media de las viviendas de protección oficial se eleva a 303 €/mes, aunque las diferencias observadas son importantes. Bilbao registra una renta media de 180 €/mes, ascendiendo a 349 €/mes la renta media de las viviendas captadas en Donostia.

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

	Nº de viviendas			Renta mensual (euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	230	--	230	180,0	--	180,0
Gipuzkoa.....	32	32	--	348,5	348,5	--
Bizkaia.....	25	12	13	149,3	180,0	121,0
CAPV.....	287	44	243	196,1	302,5	176,8
Vitoria.....	230	--	230	180,0	--	180,0
Donostia.....	32	32	--	348,5	348,5	--
Bilbao.....	12	12	--	180,0	180,0	--
Total capitales.....	274	44	230	199,7	302,5	180,0
Resto AF. Vitoria.....	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Bilbao.....	13	--	13	121,0	--	121,0
Resto AF. Capitales...	13	--	13	121,0	--	121,0
Resto Álava.....	--	--	--	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	--	--	--	--	--	--
Resto Bizkaia.....	--	--	--	--	--	--
Total resto.....	--	--	--	--	--	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

6.1.1. Garajes libres

- ρ El número de **garajes libres ofertados** en el segundo trimestre de 2002 asciende a 4.367 unidades, es decir, un 5% inferior al volumen registrado hace un año. El régimen de venta absorbe el grueso de la oferta (98%), mientras que los garajes en régimen de alquiler suponen tan sólo un 2% del total de garajes libres.
- ρ La distribución por **Territorios Históricos** es la siguiente: Bizkaia concentra el 45%, Gipuzkoa absorbe el 38%, y el 17% restante corresponde al territorio alavés.
- ρ El precio medio de los garajes en venta se cifra en 15.640 €, oscilando entre los 13.540 € de Bizkaia y los 17.565 € que se registran por término medio en el territorio guipuzcoano. En términos de evolución, Alava experimenta un importante incremento (+18% respecto de II-01), mientras que Gipuzkoa y Bizkaia apuntan a una contención, e incluso bajada de precios (+1% y -4% respectivamente).
- ρ La renta de alquiler media asciende a 72 €/mes, manteniéndose en los valores registrados en el segundo trimestre de 2001. No obstante, este aparente mantenimiento es resultado de la conjugación de dos aspectos: el incremento de rentas en Alava y Bizkaia (+14% y +8% respectivamente), unido a la importante contracción que han sufrido las rentas en Gipuzkoa (-21%).

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

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros.	±% *
Álava	750	16.767,1	17,7	12	64,0	14,3
Gipuzkoa	1.620	17.564,9	0,9	40	75,5	-20,6
Bizkaia	1.889	13.540,7	-3,9	56	71,9	7,5
CAPV.....	4.259	15.639,6	-6,1	108	72,4	-0,5

(*): 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 2002.



6.1.2. Garajes protegidos

- ρ El número de garajes protegidos ofertados se cifra en 2.353, suponiendo un importante retroceso respecto del volumen registrado en el segundo trimestre de 2001 (-33%). Los garajes ofertados en venta representan el 88% del total, correspondiendo el 12% restante al régimen de alquiler.
- ρ Por Territorios Históricos, la oferta de garajes en venta se concentra fundamentalmente en Bizkaia (92%), mientras que el grueso de los garajes ofertados en alquiler es absorbido por Alava (80%).
- ρ El precio de venta de los garajes asciende a 9.504 € (+13% respecto de II-01). En términos de evolución, Gipuzkoa ha experimentado el mayor crecimiento (+35%), mientras que en Alava se registra una contracción en el precio medio (-15%).
- ρ La renta media se eleva a 55 €/mes, registrándose importantes oscilaciones por Territorios. El valor máximo se obtiene en Alava (60 €/mes), mientras que Bizkaia registra una renta media de 12 € mensuales.

Cuadro 6.2. Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler

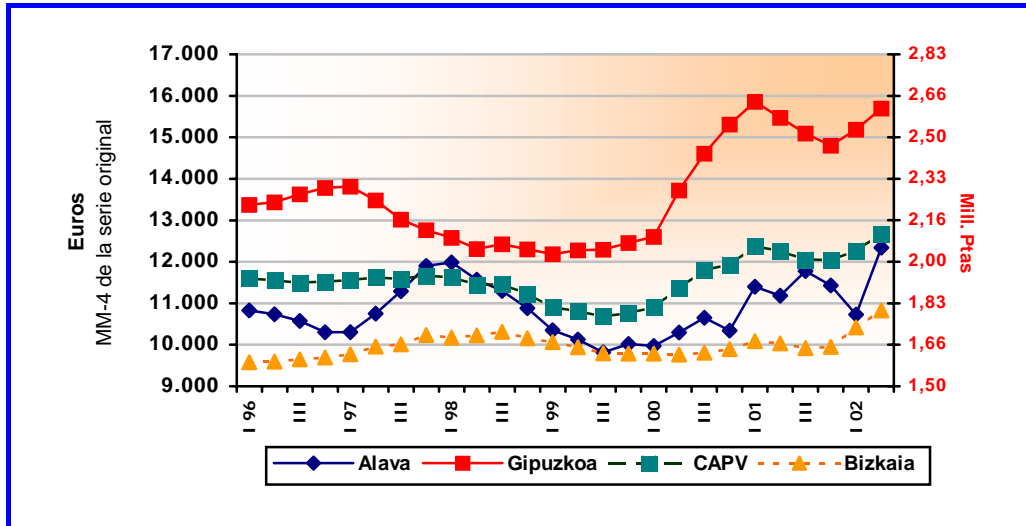
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros.	±% *
Álava	22	7.207,6	-14,5	230	60,0	132,6
Gipuzkoa	140	8.895,8	35,1	44	42,0	11,4
Bizkaia	1.905	9.575,7	9,6	12	12,0	-6,3
CAPV.....	2.067	9.504,4	12,6	286	55,2	76,4

(*): 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 2002.



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



6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- ρ El **número de trasteros libres en oferta** detectados en la CAPV se eleva a 1.717, siendo meramente testimonial la oferta captada en alquiler. Bizkaia absorbe la mayor parte de la oferta (64%), obteniendo un precio/m² medio de 579 €. El territorio guipuzcoano registra el precio medio más elevado (652 €/m²), situándose en 537 €/m² en Alava.
- ρ La oferta de **trasteros protegidos** en la CAPV se cifra en 2.113, de los que el 88% es ofertado en venta y el 12% restante corresponde al régimen de alquiler. La oferta en venta se concentra en Bizkaia (98%), mientras que los garajes ofertados en alquiler son absorbidos por Alava (91%).
- ρ El precio medio de venta de los trasteros protegidos se cifra en 327 €/m², elevándose a 43 €/mes las rentas de alquiler protegido.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

Cuadro 6.3. Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/m ² Euros	Nº	Renta/mes Euros
Alava.....	245	532,7	--	--
Gipuzkoa.....	373	651,8	2	90,0
Bizkaia.....	1.097	579,1	--	--
CAPV.....	1.715	588,3	2	90,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

Cuadro 6.4. Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/m ² Euros	Nº	Renta/mes Euros
Alava.....	20	356,4	230	42,0
Gipuzkoa.....	16	361,0	--	--
Bizkaia.....	1.823	326,0	24	48,0
CAPV.....	1.859	326,6	254	42,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

6.3.1. Locales libres

- ρ El **número de locales libres ofertados** en el conjunto de la CAPV se cifra en 6.096, lo que representa una disminución del 3% respecto del segundo trimestre de 2001. Los garajes ofertados en venta detectados este trimestre concentran el 62% de la oferta, correspondiendo el 38% restante al régimen de alquiler.
- ρ La distribución por Territorios Históricos de los locales ofertados en venta es similar a la registrada el pasado año. Alava concentra un 39% de la oferta, Bizkaia un 33%, localizándose el 28% restante en Gipuzkoa.
- ρ El precio medio de los locales libres en venta asciende a 1.755 €/m² (+6% respecto de II-01). En las capitales el precio medio se cifra en 1.861 €/m², oscilando entre los 1.264 €/m² de Bilbao y los 2.248 €/m² de Donostia.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

- ρ En cuanto a los locales en alquiler, Alava mantiene el volumen de oferta registrado en el segundo trimestre de 2001, mientras que en Gipuzkoa y Bizkaia se contrae la oferta (-17% y -22% respectivamente).
- ρ La renta media de alquiler asciende a 1.055 € mensuales, es decir, un 8% superior a la renta media registrada en el segundo trimestre de 2001. Las capitales concentran tres de cada cuatro locales ofertados en alquiler, situándose la renta media en 1.183 €/mes.

Cuadro 6.5. Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±%*		Euros	±%*
Álava.....	1.491	1.886,7	24,6	1.041	1.069,6	-2,2
Gipuzkoa.....	1.040	1.935,8	13,4	501	1.376,6	25,1
Bizkaia.....	1.239	1.447,3	-19,1	784	830,3	5,9
CAPV.....	3.770	1.754,8	5,6	2.326	1.055,1	8,0

(*): 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 2002.

6.3.2. Locales protegidos

- ρ El número de locales protegidos ofertados en el segundo trimestre de 2002 asciende a 118, estando ubicados un 86% en el territorio vizcaíno.
- ρ La totalidad de los locales son ofertados en régimen de venta, siendo el precio/m² medio 2,5 veces superior al registrado en el mismo período del pasado año (1.060 €/m²).

Cuadro 6.6. Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler

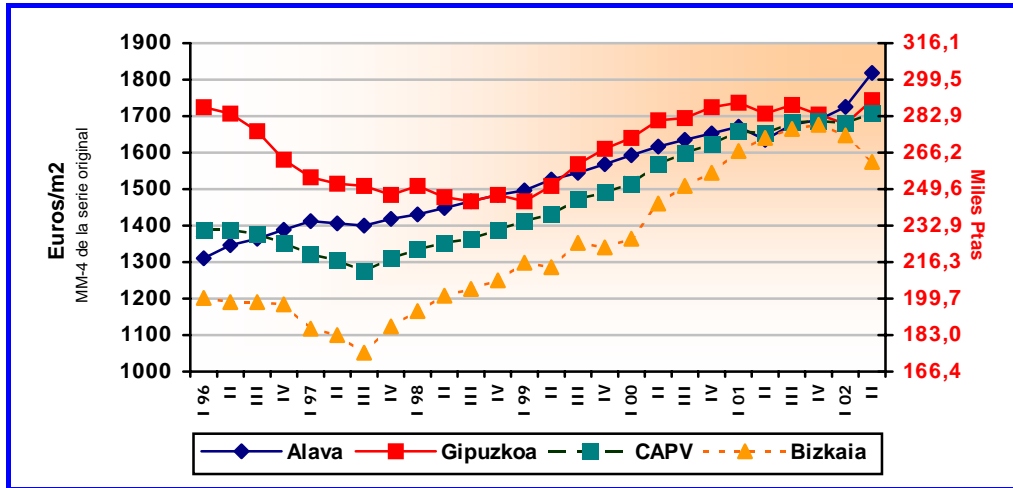
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±%*		Euros	±%*
Álava.....	14	300,0	38,6	--	--	--
Gipuzkoa.....	3	--	--	--	--	--
Bizkaia.....	101	1.074,5	94,3	--	--	--
CAPV.....	118	1.059,7	148,3	--	--	--

(*): 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 2002.



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

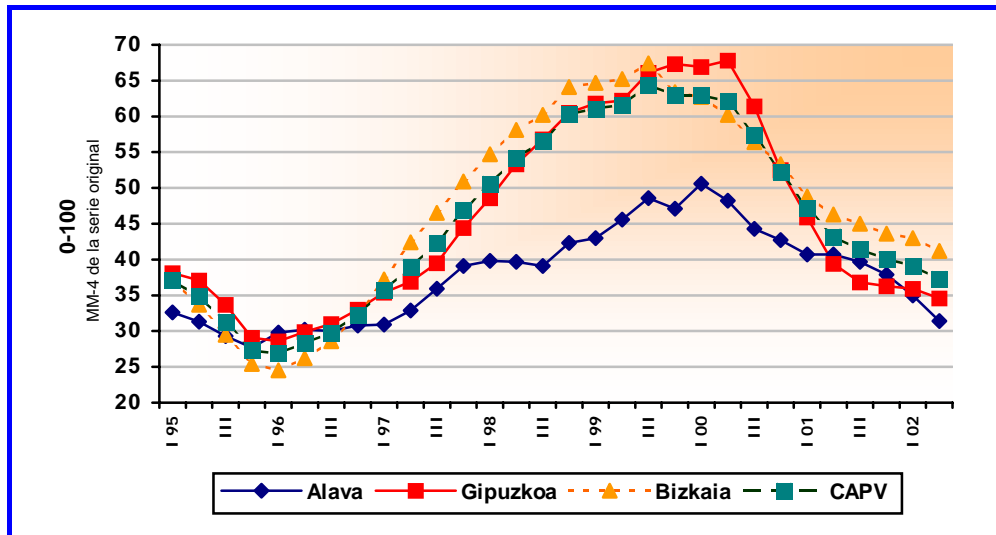
7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo del mercado, elaborado a partir de la opinión de los operadores inmobiliarios (promotores y APIs) en la encuesta del segundo trimestre de 2002, se cifra en 34 puntos en la escala 0-100. Este resultado marca el valor más bajo desde 1996 y constata la situación de estancamiento que ya se venía observando en los últimos trimestres.
- ρ Los APIs, en referencia, sobre todo, al mercado de vivienda usada, perciben de manera algo más acusada la ralentización del mercado. Por Territorios, no se observan grandes diferencias, expresándose en Gipuzkoa en términos ligeramente más optimistas (34 puntos).
- ρ No obstante, este trimestre, los promotores alaveses y guipuzcoanos se muestran muy pesimistas, arrojando índices inferiores a los observados para los agentes de la propiedad inmobiliaria (+17% y +30% respectivamente). Estos índices son los más bajos registrados en los últimos años. En cuanto a los promotores vizcaínos, a pesar de ser los más optimistas, se aprecia también un descenso (46% frente a 56% en II-01).



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
2001	Media anual	47,8	51,2	43,1	50,9
2001	II	50,2	51,5	45,4	55,6
	III	47,4	37,5	45,1	53,0
	IV	43,2	54,4	38,7	43,2
2002	I	44,2	40,3	40,3	49,4
	II	35,0	16,7	29,5	45,7
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
2001	Media anual	32,4	24,5	29,5	36,2
2001	II	32,2	25,0	28,5	36,5
	III	33,0	22,9	29,0	38,1
	IV	28,6	14,6	28,0	31,7
2002	I	34,0	33,3	31,5	36,1
	II	32,8	31,3	34,0	32,1
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
2001	Media anual	40,1	37,9	36,3	43,6
2001	II	41,2	38,3	37,0	46,1
	III	40,2	30,2	37,1	45,6
	IV	35,9	34,5	33,4	37,5
2002	I	39,1	36,8	35,9	42,8
	II	33,9	24,0	31,8	38,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El índice de evolución de las ventas, tanto en el mercado de nueva construcción, como en el segmento de vivienda usada, alude a un empeoramiento generalizado en opinión de promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria. No se ha confirmado, por tanto, las expectativas de mejora expresadas hace tres meses.
- ρ Atendiendo al mercado de vivienda nueva, los tres territorios comparten la opinión de empeoramiento, siendo en Gipuzkoa donde más se acusa esta tendencia, a tenor de lo expresado por los promotores guipuzcoanos.
- ρ En lo que respecta a la vivienda usada, son también los agentes inmobiliarios guipuzcoanos quienes expresan un peor comportamiento de las ventas en el último trimestre, mientras en Alava los APIs aprecian una mejor evolución (46%). Esta manifestación de los APIs no parece corresponderse, en principio, con la disminución en el volumen de vivienda usada en oferta observada este trimestre.



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
2001	Media anual	47,0	47,4	42,1	52,3
2001	II	50,6	45,5	45,5	59,4
	III	42,6	44,4	39,2	45,7
	IV	45,1	46,2	40,8	48,8
2002	I	49,5	35,7	50,0	53,8
	II	34,7	38,5	31,1	36,8
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
2001	Media anual	35,7	38,6	34,8	35,9
2001	II	39,2	29,2	43,0	38,1
	III	26,4	37,5	29,0	22,2
	IV	38,8	50,0	30,0	43,7
2002	I	48,4	58,3	47,0	47,6
	II	35,6	45,8	31,0	37,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

- ρ El número de viviendas nuevas vendidas por mes para el conjunto de la CAPV se cifra en 3,4 unidades (3,9 viviendas hace un año). Por Territorios, el ritmo más acelerado corresponde a Alava (8 viviendas/mes), cifrándose en 2,5 y 2,8 viviendas mensuales respectivamente, el ritmo de ventas de Gipuzkoa y Bizkaia.
- ρ En cuanto a los agentes de la propiedad inmobiliaria, por término medio son necesarios 2,9 meses para vender una vivienda de segunda mano en el conjunto de la CAPV (2,8 en II-01). El plazo más largo se registra en Gipuzkoa (3,5 meses).



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
2001	<i>Media anual</i>	4,0	7,5	3,0	4,1
2001	<i>II</i>	3,9	5,6	3,1	4,3
	<i>III</i>	3,8	8,4	2,8	3,6
	<i>IV</i>	3,7	7,7	2,6	3,5
2002	<i>I</i>	4,9	13,0	3,1	3,9
	<i>II</i>	3,4	7,6	2,5	2,8
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
2001	<i>Media anual</i>	2,7	2,8	2,9	2,5
2001	<i>II</i>	2,8	3,5	2,8	2,7
	<i>III</i>	2,8	2,5	3,2	2,5
	<i>IV</i>	2,7	2,6	3,2	2,4
2002	<i>I</i>	2,8	2,4	3,4	2,4
	<i>II</i>	2,9	2,8	3,5	2,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ El papel concedido por los operadores inmobiliarios a los diferentes factores que pueden influir en la dinámica del mercado de la vivienda, no ofrece variaciones respecto de lo registrado en los últimos trimestres. Una vez más, el único factor al que los operadores otorgan una influencia positiva es el coste hipotecario (18 puntos), si bien, este factor también ha sufrido una contracción en el último trimestre.
- ρ En cuanto al resto de variables observadas, los precios del suelo y su disponibilidad continúan siendo los aspectos más limitativos. La situación económica continúa registrando la valoración negativa que los operadores le otorgan



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

desde el cuarto trimestre de 2000, obteniendo además, por segundo trimestre consecutivo, un importante empeoramiento (-41 frente a -19 en IV-01).

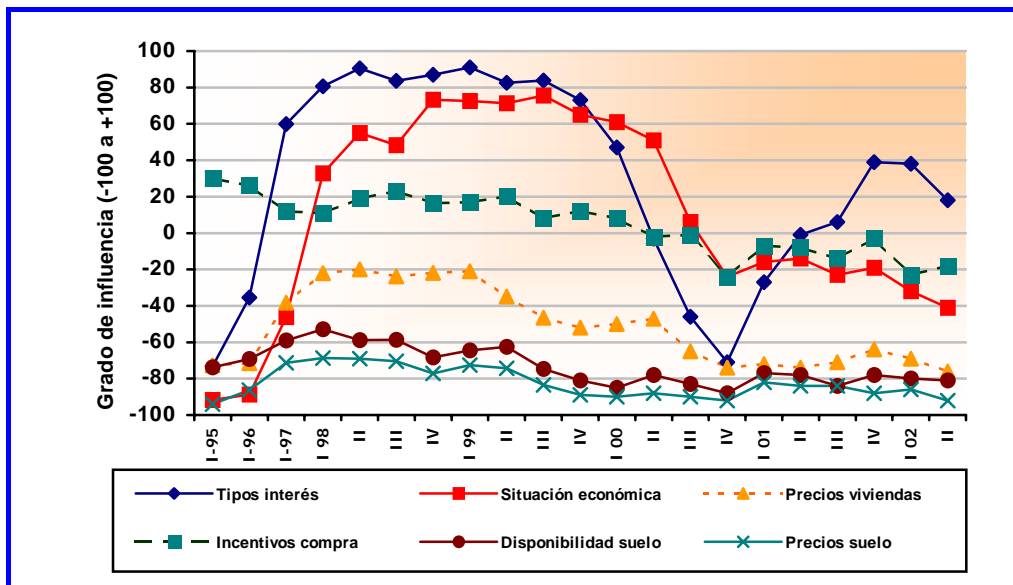
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	2002-I	2002-II
Coste hipotecario	38	18
Situación económica.....	-32	-41
Precios de las viviendas	-69	-76
Ayuda a incentivos a la compra.....	-23	-18
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-35	-30
Disponibilidad de suelo	-80	-81
Precios de suelo.....	-86	-92
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-42	-42

(*): 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 2002.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado





7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ρ Atendiendo al mercado de vivienda nueva, los promotores expresan como media, una expectativa de mantenimiento de la situación para el conjunto de la CAPV. Alaveses y guipuzcoanos manifiestan una ligera mejoría, mientras que en Bizkaia se espera un empeoramiento de las ventas.
- ρ En lo que respecta a la vivienda usada, los APIs manifiestan un empeoramiento de las ventas para el próximo trimestre¹³, especialmente en Bizkaia (35%), contrastando con las relativamente buenas expectativas de pasados trimestres. Sólo en Alava se alude a una ligera mejoría (54 puntos).

¹³ Nótese que el próximo trimestre corresponde con el período vacacional en el que tradicionalmente empeoran las ventas.



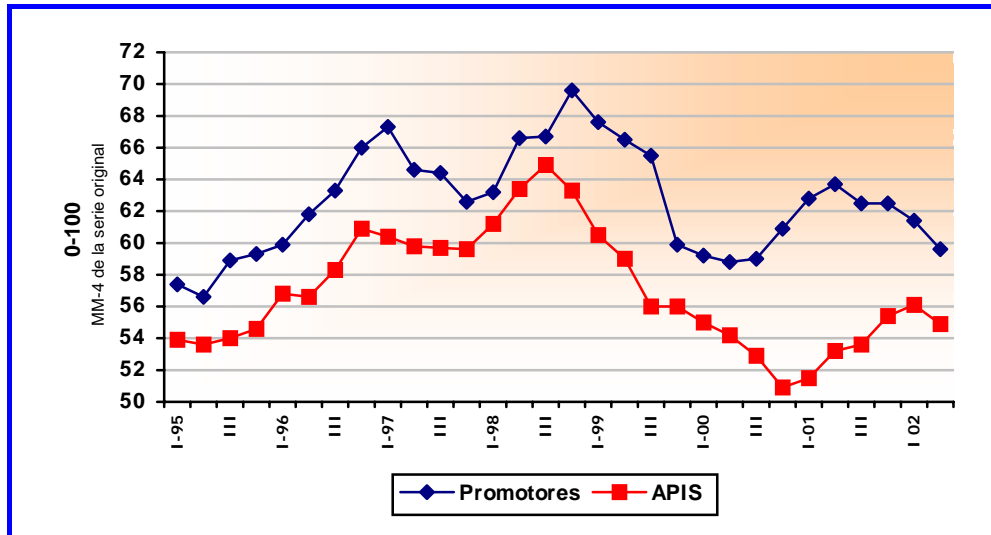
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		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
2001	Media anual	62,5	60,6	63,6	61,9
2001	II	58,0	63,6	58,0	56,3
	III	65,4	50,0	70,3	64,3
	IV	59,8	65,4	59,2	58,5
2002	I	62,4	60,7	66,3	58,8
	II	50,6	53,8	55,4	44,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
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
2001	Media anual	55,4	46,9	49,0	62,1
2001	I	43,2	25,0	40,0	49,2
	III	64,4	45,8	55,0	75,4
	IV	54,8	62,5	48,0	58,7
2002	I	62,0	54,2	59,0	65,9
	II	38,4	54,2	39,0	34,9

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.



Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ La previsión de evolución de los precios de la vivienda de nueva construcción alude a un crecimiento contenido para el conjunto de la CAPV en el próximo semestre (62 puntos), siendo Gipuzkoa el territorio donde menor incremento de precios se espera (55 puntos). En Bizkaia, en opinión de los promotores, el crecimiento esperado es mayor que en el resto de la CAPV.
- ρ Atendiendo a las viviendas de segunda mano, la expectativa es de aumento moderado de los precios, si bien las diferencias observadas por Territorios son significativas. Los promotores vizcaínos son quienes auguran un mayor crecimiento (60%), mientras que el pronóstico de los alaveses apunta a un mantenimiento e incluso, ligera reducción de precios a un año vista (46 puntos); este último resultado no se corresponde con la previsión de ventas expresada por los promotores alaveses.



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
2001	Media anual	63,0	53,3	55,9	73,9
2001	II	62,1	50,0	54,5	76,6
	III	64,8	50,0	56,8	77,1
	IV	60,9	50,0	55,3	69,5
2002	I	60,8	60,7	60,5	61,3
	II	62,5	61,5	55,4	69,7
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
2001	Media anual	56,1	41,7	54,0	60,6
2001	II	58,8	33,3	56,0	65,9
	III	53,2	45,8	53,0	54,8
	IV	51,2	37,5	51,0	54,0
2002	I	55,6	50,0	55,0	57,1
	II	58,8	50,0	59,0	60,3

(*): 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 2002.



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
2001	Media anual	70,5	52,0	67,5	79,6
2001	II	70,1	40,9	70,5	79,7
	III	72,2	50,0	64,9	85,7
	IV	72,8	53,8	75,0	76,8
2002	I	74,2	75,0	77,9	70,0
	II	69,9	57,7	70,3	73,7
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
2001	Media anual	57,3	37,5	53,5	64,1
2001	II	59,2	33,3	52,0	69,8
	III	54,0	41,7	51,0	58,7
	IV	53,2	33,3	51,0	58,7
2002	I	60,0	50,0	59,0	62,7
	II	62,0	45,8	61,0	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 2002.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- p La proporción de promotores (con vivienda en oferta en el segundo trimestre de 2002) que tiene previsto poner en el mercado nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre se cifra en el 21%, es decir, 3 puntos por encima del valor registrado el pasado trimestre y muy superior a la cifra registrada en el segundo trimestre de 2001 (12%).
- p Por Territorios, la mayor proporción se registra en Bizkaia, donde el 28% de los promotores encuestados tienen intención de poner en marcha nuevas



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

promociones a lo largo del próximo trimestre. En Alava, esta proporción alcanza el 20%, situándose en Gipuzkoa en el 13%.

- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores consultados prevén poner en el mercado el próximo trimestre asciende a 641 unidades, cifra sensiblemente superior a la registrada el pasado trimestre (310). En cuanto al reparto por Territorios, Bizkaia concentra el 72%, Gipuzkoa engloba el 22%, mientras que Alava tan sólo absorbe el 6% restante.
- ρ Atendiendo a las viviendas protegidas que probablemente pondrán en oferta los promotores en el próximo trimestre, éstas se elevan a 1.306 unidades (429 en I-02).

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
2001	Media anual	15	20	16	13
2001	II	12	18	12	10
	III	12	21	12	10
	IV	16	18	12	19
2002	I	18	28	7	24
	II	21	20	13	28

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.



**ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUN-
CIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y
PRINCIPALES MUNICIPIOS**



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

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	83	1.834,2	169,6
Beasain-Zumarraga	136	1.735,4	152,5
Bilbao Metropolitano	1.197	2.384,1	207,0
Donostia-San Sebastián	585	2.550,5	224,4
Durango	155	2.052,4	162,2
Eibar	72	2.012,2	187,6
Gernika-Markina	4	2.250,0	224,5
Igorre	--	--	--
Laguardia	27	1.202,0	101,3
Llodio	69	1.694,1	158,1
Arrasate-Bergara	1	2.405,0	277,0
Mungia	55	2.119,9	184,3
Tolosa	31	2.207,9	179,3
Vitoria-Gasteiz	249	2.549,4	205,3
Zarautz-Azpeitia	150	2.072,9	171,3
TOTAL	2.814	2.302,5	198,9

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2002.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	9	1.506,0	134,0
Beasain-Zumarraga	65	1.484,5	131,6
Bilbao Metropolitano	4.492	2.423,5	199,9
Donostia-San Sebastián	1.031	3.091,0	274,5
Durango	40	1.790,9	172,9
Eibar	27	2.445,0	201,0
Gernika-Markina	8	2.094,4	173,6
Igorre	3	1.620,0	150,0
Laguardia	1	781,0	78,0
Llodio	42	1.634,9	143,2
Arrasate-Bergara	18	2.102,7	166,2
Mungia	35	2.103,9	158,3
Tolosa	19	1.838,0	175,6
Vitoria-Gasteiz	2.016	2.837,5	233,1
Zarautz-Azpeitia	66	2.628,5	218,1
TOTAL	7.872	2.592,1	216,1

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2002.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Euros)
Balmaseda-Zalla	3	451,0
Beasain-Zumarraga	8	361,0
Bilbao Metropolitano	229	674,6
Donostia-San Sebastián	43	897,5
Durango	--	--
Eibar	1	425,0
Gernika-Markina	--	--
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	2	391,0
Mungia	7	455,7
Tolosa	2	381,0
Vitoria-Gasteiz	47	729,2
Zarautz-Azpeitia	17	481,4
TOTAL	359	682,6

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2002.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	9	2.455,0	159,0
2. Ensanche	18	2.404,0	191,3
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	29	2.363,2	190,5
5. Lakua	111	2.709,0	220,5
6. Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	167	2.602,4	208,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	44	4.243,0	296,7
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	20	4.223,0	511,9
5. Gros	8	3.475,0	481,3
6. Otras	215	2.404,0	198,8
TOTAL	287	2.956,0	255,0
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	52	--	--
2. Uribarri	6	2.253,0	112,0
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	18	2.010,2	182,5
5. Casco Viejo	275	1.911,5	156,2
6. Abando	15	2.704,0	338,0
7. Rekalde	54	2.493,7	194,6
8. Basurto	74	2.342,0	202,2
TOTAL	494	2.090,2	175,2

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2002.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	202	2.279,6	176,0
2. Ensanche	311	3.408,5	328,3
3. Lovaina	604	3.037,3	245,9
4. Zaramaga	555	2.705,6	205,6
5. Lakua	154	2.728,0	222,6
6. Ali-Gobeo	157	2.398,4	191,3
TOTAL	1.983	2.852,8	234,3
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	47	3.639,4	324,4
2. Centro	209	3.947,3	417,9
3. Amara	73	3.439,6	295,6
4. Antiguo	166	3.614,8	311,1
5. Gros	144	3.122,0	257,2
6. Otras	78	2.417,1	182,0
TOTAL	717	3.442,6	314,2
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	242	3.884,7	302,4
2. Uribarra	214	2.182,2	166,7
3. Otxarkoaga	40	2.473,2	191,1
4. Bolueta	270	2.102,7	173,0
5. Casco Viejo	401	2.329,5	171,7
6. Abando	683	2.806,1	252,7
7. Rekalde	168	2.516,0	186,6
8. Basurto	115	2.546,5	214,0
TOTAL	2.133	2.613,7	213,8

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2002.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES* (Euros)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	1	450,0
2. Ensanche	18	708,4
3. Lovaina	12	865,0
4. Zaramaga	8	671,3
5. Lakua	7	653,3
6. Ali-Gobeo	1	--
TOTAL	47	729,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	3	571,0
2. Centro	15	929,8
3. Amara	3	731,0
4. Antiguo	15	948,4
5. Gros	4	1.111,5
6. Otras	3	688,7
TOTAL	43	897,5
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	20	601,5
2. Uribarri	--	--
3. Otxarkoaga	5	612,2
4. Bolueta	3	520,0
5. Casco Viejo	11	564,3
6. Abando	79	716,3
7. Rekalde	7	604,9
8. Basurto	3	546,7
TOTAL	128	666,6

*Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2002

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	161	2.014,3	162,9
2. Renteria	--	--	--
3. Barakaldo	383	2.801,8	244,9
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	24	2.530,0	229,0
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	50	2.058,6	182,5
TOTAL	618	2.526,0	217,9

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2002.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	132	2.295,9	204,1
2. Renteria	61	2.544,8	176,3
3. Barakaldo	248	2.028,9	153,4
4. Basauri	170	2.282,5	138,9
5. Getxo	879	2.621,6	241,7
6. Portugalete	236	2.021,2	171,0
7. Santurtzi	348	1.881,7	150,0
TOTAL	2.074	2.302,5	194,3

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2002.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Euros)
1. Irun	--	--
2. Renteria	--	--
3. Barakaldo	--	--
4. Basauri	--	--
5. Getxo	79	690,3
6. Portugalete	--	--
7. Santurtzi	2	660,0
TOTAL	81	689,5

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 2002.



DPTO. DE VIVIENDA Y ASUNTOS SOCIALES

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava	42	2.168,0	332,8
Gipuzkoa	129	2.395,8	449,3
Bizkaia	190	2.030,3	396,5
CAPV	361	2.176,9	408,0
Vitoria	--	--	--
Donostia	59	3.351,8	646,0
Bilbao	52	3.000,0	600,0
Total capitales	111	3.187,0	624,5
Resto AF. Vitoria	42	2.168,0	332,8
Resto AF. Donostia	26	2.129,0	328,8
Resto AF. Bilbao	84	1.637,5	307,5
Resto AF. Capitales...	152	1.868,2	318,2
Resto Álava	--	--	--
Resto Gipuzkoa	44	1.271,5	256,8
Resto Bizkaia	54	1.707,5	339,0
Total resto	98	1.511,8	302,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 2002.