

OFERTA INMOBILIARIA

3º Trimestre de 1996

Capítulo 1;Error! Marcador no definido.

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al tercer trimestre de 1996 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los colectivos de promotores con oferta de vivienda en este trimestre y de agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó en esta ocasión un total de 129 de los mismos con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas por vender); la cifra de agentes inmobiliarios consultados ha sido de 125¹. El cuadro 1.1. recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.

Cuadro 1.1.

DISTRIBUCION TERRITORIAL DE LAS ENCUESTAS EFECTIVAS REALIZADAS

¡Error! Marcador no definido.	PROMOTORES	INMOBILIARIAS
Alava	18	12
Gipuzkoa	62	51
Bizkaia	49	62
CAPV	129	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

La encuesta solicitaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de viviendas, garajes y locales de que disponía en el momento de la encuesta (mes de septiembre). 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

¹ La muestra de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se incrementó a 125 en el segundo trimestre de 1996; hasta entonces desde el inicio de esta operación estadística (1994) el número de APIs encuestados fue de 100.

particulares). Se incluía, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios relativos corresponden a viviendas *colectivas*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.

Desde el punto de vista de evolución temporal, en el informe se atiende fundamentalmente a las variaciones registradas en la variable analizada (nº de viviendas o precios) en relación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.

Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados, su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.

En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben entenderse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino la configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.

Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, y continuando con lo iniciado en el trimestre pasado, se ha incluido 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

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología².

En cualquier caso, hay que precisar que los resultados que se presentan son de carácter muestral, lo que es particularmente relevante en lo relativo a la cuantificación de la oferta. Otro aspecto a destacar, sobre todo, en el caso de la vivienda usada es que se trata de los precios *solicitados* por el vendedor, que pueden diferir, en ciertos casos de manera acusada, de los efectivamente pagados o consensuados entre las partes de la negociación.

El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie útil y absolutos. Ahora bien, a diferencia de las ediciones pasadas, a partir de ahora el capítulo 2 se sintetiza, recogiendo en él únicamente los resultados agregados a nivel de Comunidad Autónoma y trasladando a los correspondientes capítulos posteriores el análisis a nivel de Territorios Históricos.

El capítulo 3 se centra en la vivienda en venta, ocupándose en primer término de las de nueva construcción y atendiendo tanto a los cambios en las características de las promociones, como en las de las propias viviendas a la hora de cuantificar la oferta y analizar sus precios. En segundo lugar, se estudian las características de las viviendas usadas en venta. Como se acaba de indicar, en ambos casos, se ofrecen detalles a nivel de Territorios.

El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler.

² Lamentablemente no se está en situación de controlar o aislar de igual modo el influjo del emplazamiento de la vivienda factor, sin duda, clave en la configuración del precio, ya que ello supondría identificar áreas geográficas homogéneas en cuanto a rentas de situación y poder efectuar un seguimiento de precios de la vivienda tipo para cada una de ellas, con las consiguientes exigencias muestrales para obtener representatividad suficiente.

El capítulo 5 detalla la oferta de viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, los tres Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial). Por su parte, el capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales.

Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco a los ojos de los promotores y agentes encuestados, tanto en relación al trimestre precedente como las perspectivas de cara a los próximos.

En el cuadro 1.2. a continuación se presenta un resumen sintético de las variables clave del mercado libre de la vivienda obtenidos en el pasado trimestre, en el actual y un año antes.

Cuadro 1.2.**RESUMEN DE INDICADORES DE OFERTA DE VIVIENDA. MERCADO LIBRE**

¡Error! Marcador no definido.	1995	1996	
	3º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
. Nº viviendas en venta	3.049	3.599	3.531
. Precio/m ² -Vivienda-tipo** CAPV	212	211	206
. Precio/m ² -Total CAPV	242	247	249
. Precio/m ² -Vitoria	248	298	298
. Precio/m ² -Donostia	333	326	358
. Precio/m ² -Bilbao	227	274	272
. Nº promociones con oferta:			
Total	127	176	186
Captadas por 1ª vez en el trimestre	23	28	31
2. VIVIENDA USADA (***)			
. Nº viviendas en venta	8.276	11.271	11.752
. Precio/m ² -CAPV	228	235	249
. Precio/m ² -Vitoria	245	260	262
. Precio/m ² -Donostia	351	338	337
. Precio/m ² -Bilbao	193	220	212
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
. Nº viviendas	992	1.168	1.218
. Renta/mes* -CAPV	92	90	87
. Renta/mes* -Vitoria	104	97	94
. Renta/mes* -Donostia	123	111	118
. Renta/mes* -Bilbao	93	95	87
4. INDICES DEL MERCADO			
. Índice de dinamismo ****	26,5	30,8	32,4
. Índice previsión ventas (próx. trim.) ****	67,8	48,5	35,8
. Índice previsión precios (a 6 meses) ****	62,5	51,6	55,3
. Previsión viv. a ofertar próx. trim. (proteg+libre).....	1.461	1.063	2.048

(*): Miles de PTA.

(**): 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.

(***): A la hora de comparar los resultados obtenidos en los años 1995 y 1996 ha de tenerse en cuenta que en éste último (a partir del II-96) la muestra de APIs encuestados se ha incrementado en 25 unidades. Ahora bien, si se toma en consideración exclusivamente la oferta de los APIs que ya componían la muestra de hace un año resulta que su oferta asciende a 9.403 viviendas, lo que denota en cualquier caso un incremento global de la oferta de vivienda usada.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NUMERO DE VIVIENDAS

- El número total de **viviendas en oferta** registradas por la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 1996 asciende a 18.219 unidades.
- Las **viviendas en venta** representan el 93% de la oferta total ascendiendo a 17.001 unidades, de las cuales 5.249 (un 31%) son nuevas y 11.752 (el 69% restante) usadas.
- La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año muestra un incremento del 16% en el total de viviendas ofertadas, una vez aislado el efecto distorsionador asociado al hecho de haber aumentado el número de APIs encuestados en este trimestre³. Atendiendo de manera diferenciada a la vivienda nueva y usada en venta se constatan unos fuertes incrementos en ambos segmentos⁴ (+22% y +14% respectivamente).
- Atendiendo a la **vivienda nueva en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 3.531 viviendas libres frente a 1.718 protegidas (englobando VPO y sociales), esto es, unos pesos relativos de 67% y 33% respectivamente. Respecto a las cifras obtenidas hace un año, se observa que tanto la oferta protegida como la libre experimentan respecto al año anterior incrementos importantes, especialmente la protegida (+35,9% frente a +15,8).

³ La tasa de variación de la oferta se ha calculado teniendo en cuenta el volumen de viviendas de los APIs que han intervenido tanto en la muestra de hace un año como en la actual, excluyendo consiguientemente a los nuevos agentes incorporados a la muestra.

⁴ También las tasas de variación del número de viviendas nuevas en oferta están afectadas (al alza) por la mejora en la cobertura de la actividad promotora derivada de cambios metodológicos introducidos en el primer trimestre de 1996. Sin embargo, en este caso no es posible aislar con precisión la cuantía del impacto.

Cuadro 2.1.

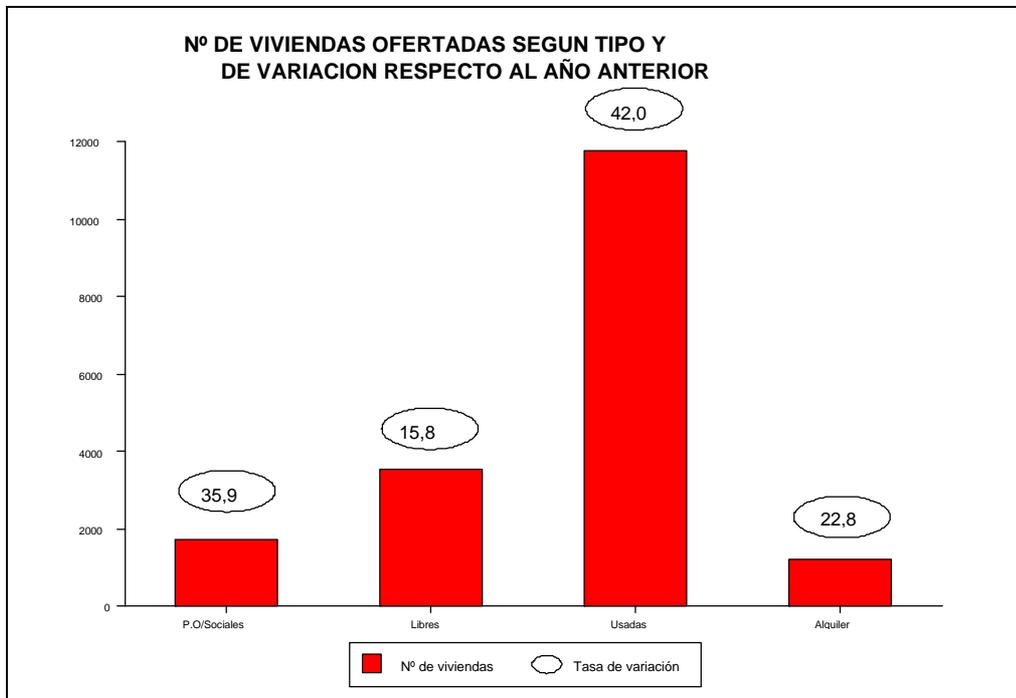
EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA EN LA CAPV

		TOTAL	VENTA				ALQUILER	
			TOTAL VENTA	NUEVA				USADA*
				Total	P.O/Sociales	Libres		
1994	Media	12.778	11.750	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Media	12.662	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1995	III	13.581	12.589	4.313	1.264	3.049	8.276	992
	IV	13.702	12.726	4.057	1.384	2.673	8.669	976
1996	I	15.830	14.760	5.688	1.861	3.827	9.072	1.070
	II	18.004	16.836	5.565	1.966	3.599	11.271	1.168
	III	18.219	17.001	5.249	1.718	3.531	11.752	1.218

(*): En el segundo trimestre de 1996 la muestra de APIs encuestados es de 125 frente a solo 100 hace un año. Si se tiene en cuenta solamente la oferta de los 100 APIs que componían la muestra anteriormente (excluyendo a los APIs encuestados por vez primera) la oferta actual asciende a 9.534 viviendas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

Gráfico 2.1.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- Las viviendas en oferta de **alquiler**⁵ detectadas ascienden a 1.218 unidades representando un 6,7% de la oferta total. Respecto a hace un año la oferta de este tipo de vivienda ha experimentado un aumento del +4%⁶.

2.2. PRECIOS Y RENTAS

- El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas) en la CAPV en el tercer trimestre de 1996 alcanza las 233.000 PTA, cifra un 0,5% superior a la obtenida hace ahora un año.
- Atendiendo de manera diferenciada a la evolución de precios de las viviendas libres **nuevas y usadas**, se observa que mientras las primeras experimentan un alza de precios de casi un 3% (249.000 PTA/m²) las usadas se mantienen en el mismo nivel que en el tercer trimestre del 95 (228.000 PTA/m²).
- El precio medio de las **viviendas protegidas** se sitúa en las 113.000 PTA/m²; sin embargo, desagregando las de protección oficial de las sociales resulta que las primeras alcanzan un precio de 119.000 PTA/m² mientras que para las segundas es de 86.000 PTA/m². La evolución en comparación al año precedente es de -6% y +12% respectivamente.
- El precio de la **vivienda-tipo** (ver Introducción) en este trimestre es de 206.000 ptas, lo que supone un 17% menos que el valor medio obtenido para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre. Su evolución marca una variación del -2,8% respecto al *precio-tipo* de hace un año (212.000 PTA/m²).

⁵ Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal. No se incluye la oferta de alquiler directamente entre particulares.

⁶ Nuevamente, a efectos del cálculo de la tasa de variación se ha aplicado el mismo procedimiento explicado anteriormente.

Cuadro 2.2.

**EVOLUCION DEL PRECIO POR M2 DE LAS VIVIENDAS
EN VENTA EN LA CAPV**

¡Error! Marcador no definido.		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	215	107	211	185	221
1995	Media	231	117	249	209	225
1995	III	232	126	242	212	228
	IV	234	118	251	216	229
1996	I	240	122	250	208	236
	II	238	115	247	211	235
	III	233	113	249	206	228

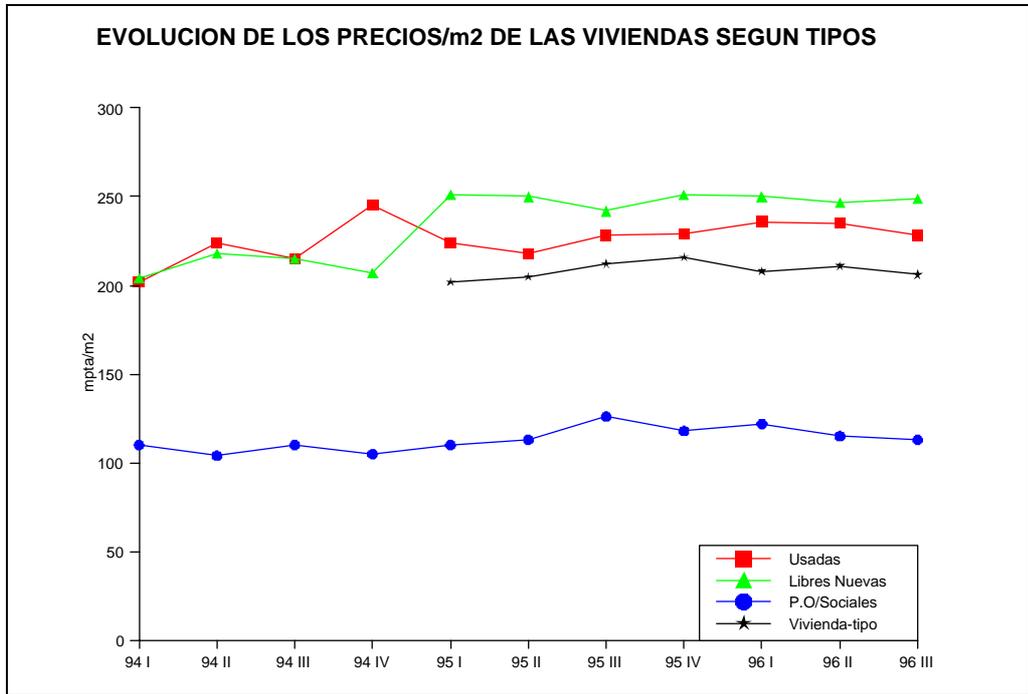
(*) Miles de PTA/m2.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3° trimestre 1996.

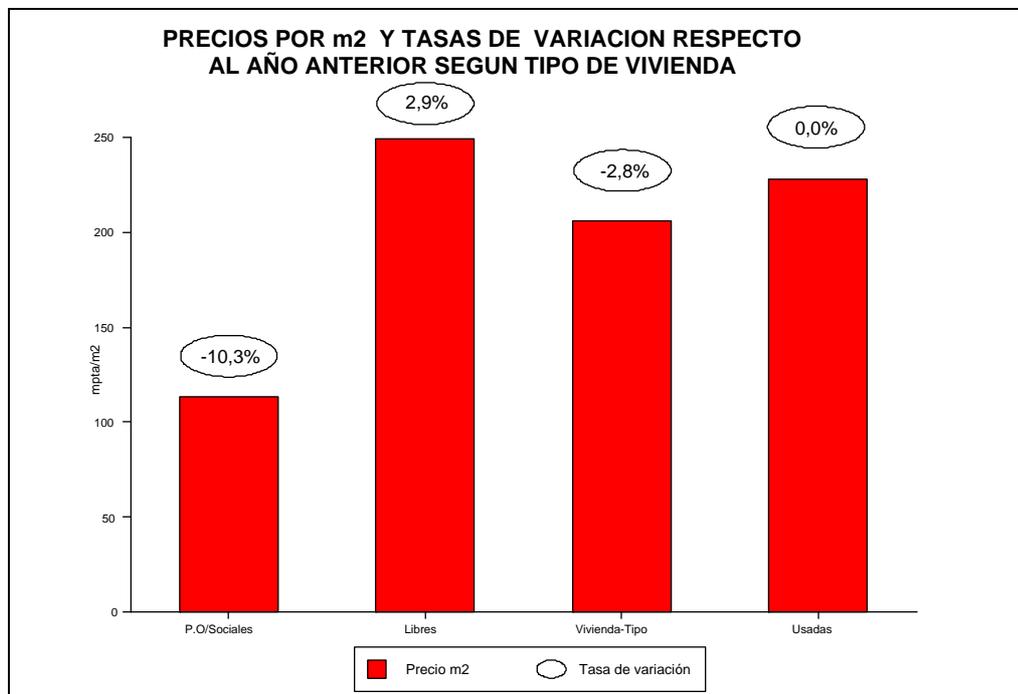
Gráfico 2.2.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Gráfico 2.3.



- En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 20,8 millones de pesetas para el mercado libre (considerando tanto viviendas nuevas como usadas) y de 8,2 millones para la vivienda protegida.
- Comparando el precio de la nueva libre con el que corresponde a la de segunda mano, se obtienen respectivamente unas medias de 22,3 millones (+1,4% respecto a hace un año) y de 20,3 millones (-5,1%).
- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 87.000 pesetas mensuales, un -5,4% inferior al nivel observado en el tercer trimestre de 1995.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 2.3.**EVOLUCION DEL PRECIO Y RENTA DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA EN LA CAPV**

¡Error! Marcador no definido.		TOTAL VIVIENDA LIBRE (***)	VIVIENDA NUEVA (*)		VIVIENDA USADA (*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE (**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1995	III	21,6	8,7	22,0	21,4	92
	IV	21,6	8,2	22,9	21,2	90
1996	I	21,6	9,2	22,2	21,4	90
	II	21,1	8,4	22,6	20,6	90
	III	20,8	8,2	22,3	20,3	87

(*) Millones de PTA por vivienda.

(**) Miles de PTA/mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Capítulo 3

OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁷

- El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al tercer trimestre de 1996 ha sido de 205 (un 41% más que hace un año) englobando en su conjunto 8.500 viviendas. De estas promociones 32 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (26 un año antes) e incluyen (en venta o vendidas) 815 viviendas (10% del total).
- Las promociones detectadas que corresponden al régimen libre son 186 (un 46% más que en el tercer trimestre de 1995), las de protección oficial son 11 (15 hace un año) y las promociones sociales son 8 (3 hace un año).
- El **tamaño medio** de la promoción es de 41 viviendas. El número de viviendas por promoción es de 36 entre las de régimen libre y de 90 en las protegidas. Las promociones libres captadas por vez primera en este trimestre presentan un tamaño medio de 26 viviendas/promoción, significativamente más bajo que el agregado de promociones libres; atendiendo a la distribución de las promociones libres según tamaño se detecta, así mismo, un mayor peso relativo de las promociones de menos de 16 viviendas entre las recientemente integradas en la muestra.
- Del total de promociones captadas, 5 constituyen la **rehabilitación** de viviendas preexistentes siendo las restantes promociones de vivienda nueva en sentido estricto.

⁷ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la *promoción* como unidad básica de referencia.

Cuadro 3.1.

**CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES CON VIVIENDAS
EN OFERTA DIRECTA POR LOS PROMOTORES**

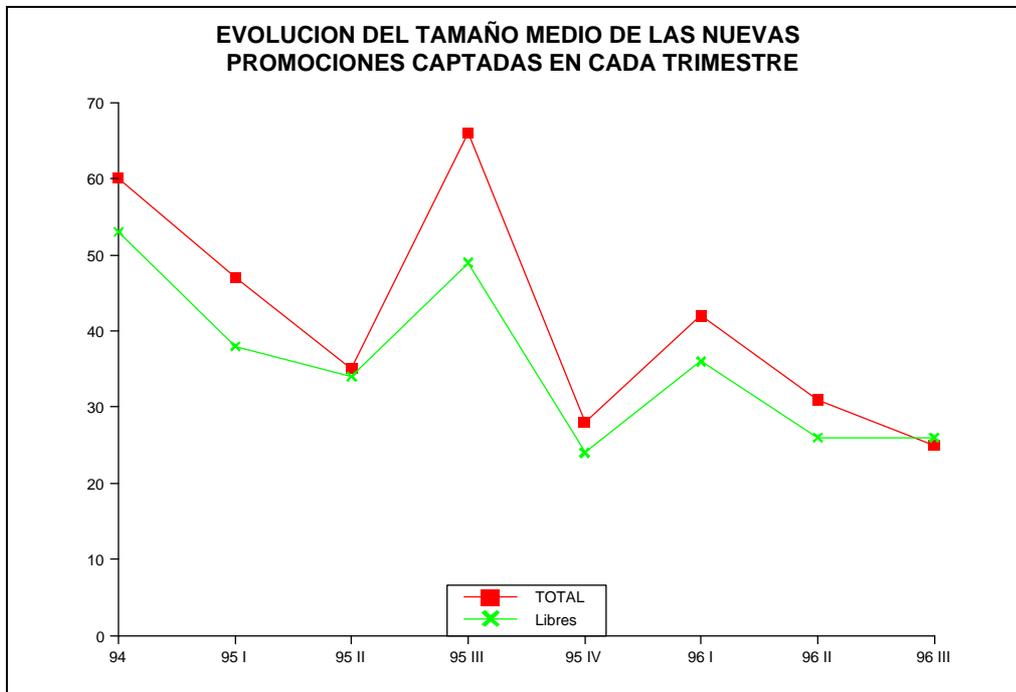
¡Error! Marcador no definido.	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	205	32
Libres	186	31
P.O./Sociales.....	19	1
Nº viv. incluidas en las promociones	8.500	815
Libres	6.782	806
P.O./Sociales.....	1.718	9
Tamaño medio promociones (nºviv.).....	41	25
Libres	36	26
P.O./Sociales.....	90	9
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	45	10
16-35 viviendas	87	14
> 35 viviendas	54	7
Nº de promociones protegidas según tamaño		
< 35 viviendas	6	1
36-95 viviendas	9	0
> 95 viviendas	4	0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

- En relación al **acabado** de las viviendas que integran las promociones analizadas, se obtiene que el estándar "alto/lujo" representa el 61% (49 y 12% respectivamente), las de tipo "normal" absorben el 39% y no se registran promociones englobadas en el segmento "bajo". Las proporciones son exactamente las mismas que hace un año. Tomando en consideración el régimen de la promoción, resulta que la totalidad de las promociones protegidas se engloban en el nivel de acabado "normal" mientras que en las libres sólo en el 33% de las promociones se califica como tal.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Gráfico 3.1.



- 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 36% está en venta (39% hace un año). En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas en venta *comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.442 unidades. De este total un 19% (462 viviendas) corresponde a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- Por último, teniendo en cuenta las viviendas libres que se encontraban en venta hace tres meses, puede efectuarse un seguimiento de la **evolución de las ventas**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 19% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en junio de 1996. Así mismo, la cifra de ventas es casi 4 veces superior a la estimada para el mismo trimestre

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

del año precedente, si bien el volumen de viviendas ofertadas por los promotores es también un 26% superior al registrado entonces.

Cuadro 3.2.

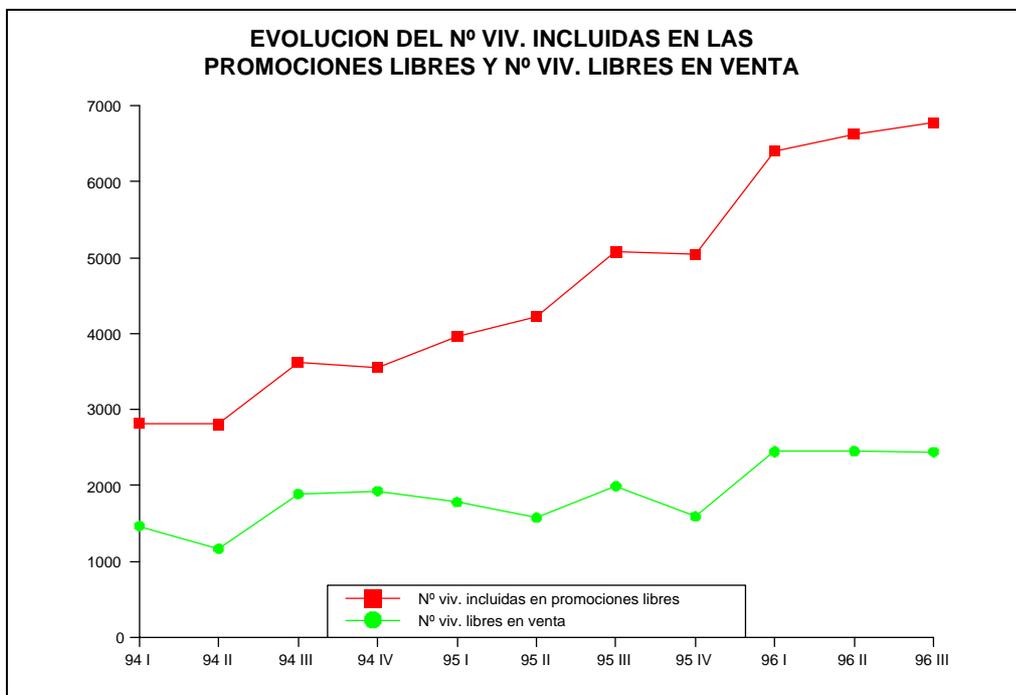
EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN PROMOCIONES DE REGIMEN LIBRE*

¡Error! Marcador no definido.		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	% VIV. EN VENTA S/TOTAL
1995	III	5.071	1.992	39,3
	IV	5.044	1.591	31,6
1996	I	6.402	2.445	38,2
	II	6.620	2.450	37,0
	III	6.782	2.442	36,0

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

Gráfico 3.2.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- El **número total de viviendas nuevas en venta** según la encuesta del tercer trimestre de 1996 es de 5.249. De este total 4.160 han sido captadas de los propios promotores mientras que las restantes 1.089 (un 21% del total) provienen de inmobiliarias. Hace un año, la cuota de estas últimas era de un 25%.
- Por **Territorios**, Alava concentra el 7%, Gipuzkoa el 48% y Bizkaia el 45% restante.
- Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 67% libres, 27% de protección oficial y el 6% restante sociales.
- Atendiendo a la importancia de la oferta de **viviendas protegidas** a nivel territorial resulta que es en Bizkaia donde aquélla representa una proporción mucho más elevada, llegando a suponer más del 40% del total de viviendas nuevas en venta, frente al 25% observado en Alava y Gipuzkoa (en donde no hay viviendas sociales en oferta este trimestre).
- Ahora bien, atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas cabe subrayar el acusado incremento respecto a la cifra de hace un año en Gipuzkoa y Bizkaia (+21% y +26% respectivamente); Alava, por el contrario, experimenta una disminución del -6%.
- Al diferenciar el segmento **libre y protegido** se comprueba que en el territorio alavés la oferta protegida registra un fuerte incremento (+50%) que, sin embargo, no llega a compensar la reducción habida en el segmento libre (-17%). En lo que respecta a Gipuzkoa y Bizkaia, ambos ámbitos comparten un aumento de la oferta tanto libre como protegida, esta última especialmente en Bizkaia.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- Por último, otro dato de interés es el índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta libre**, es decir, al peso que sobre la oferta total actual suponen las viviendas captadas por vez primera en este trimestre, se obtiene que a nivel de la CAPV representa el 27% (30% el trimestre pasado).

Cuadro 3.3.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

¡Error! Marcador no definido.	TOTAL		P.O/SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Alava.....	332	35,7	84	50,0	248	-16,8
Gipuzkoa.....	2.237	11,0	544	17,5	1.693	23,0
Bizkaia.....	2.680	50,3	1.090	46,3	1.590	15,6
CAPV.....	5.249	35,0	1.718	35,9	3.531	15,8

*) Variación del número de viviendas respecto al *mismo* trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

- Respecto a la **fase de construcción** el 78% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, un 16% está todavía en proyecto (el 11% de las libres) y el 6% restante corresponde a viviendas ya terminadas (11% de las libres). Atendiendo a las promociones libres y en comparación con el año precedente, la proporción de viviendas terminadas se mantiene mientras que en fase de obra disminuye ligeramente en favor de las que están en proyecto (11%, 80%, 9% respectivamente en III-95)
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 6% son unifamiliares o adosadas, proporción que es del 9% si se consideran exclusivamente las viviendas de régimen libre (6% de las libres hace un año).
- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 85 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 73 m² (69 m² en el mismo trimestre de 1995) mientras que en el caso de las libres es de 91 m² (92 m² en III-95) siendo algo inferior en las capitales (86 m²).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

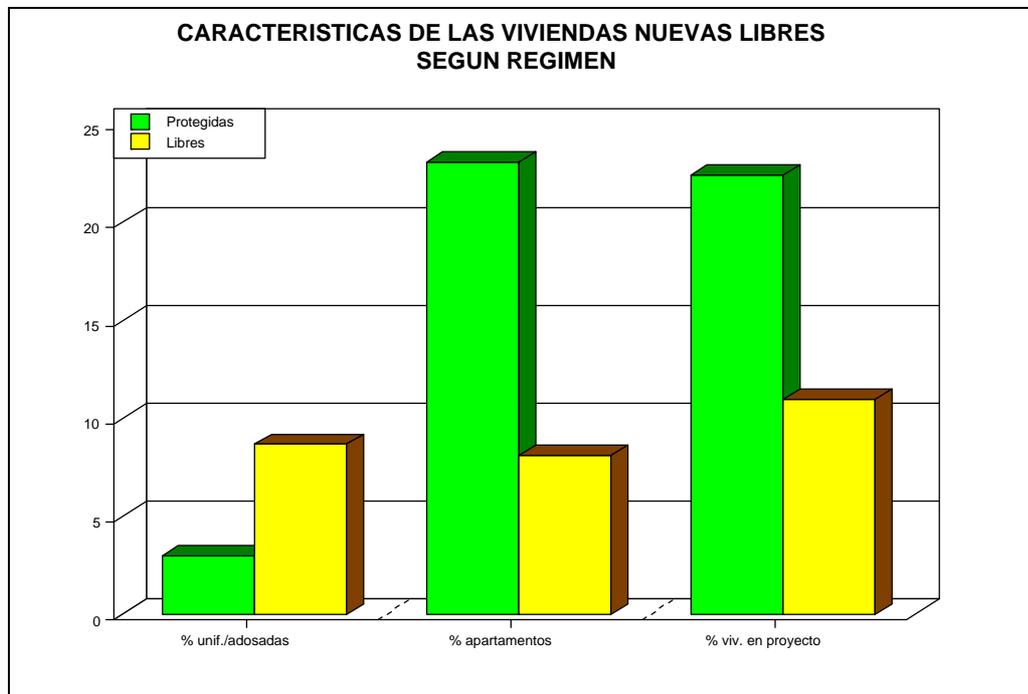
Cuadro 3.4.

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

	P.O./ SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA *					
Unif./Bifamiliar	3,0	8,7	12,6	9,4	7,3
Colectiva	97,0	91,3	87,4	90,6	92,7
SUPERFICIE					
< 60 m ²	23,1	8,1	7,3	5,1	11,3
61-75 m ²	36,5	15,7	13,3	12,6	19,2
76-90 m ²	40,5	36,9	45,6	36,6	35,8
91-120 m ²	-	27,3	19,0	31,1	24,5
> 120 m ²	-	12,1	14,9	14,5	9,1
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	-	11,0	1,7	12,9	11,9
En obra	77,6	78,0	74,8	82,2	74,9
En proyecto	22,4	11,0	23,5	5,0	13,8

(*): 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. 3º trimestre 1996.

Gráfico 3.3.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios⁸

- El **precio medio por metro cuadrado útil** para la **vivienda nueva libre** a nivel de la CAPV es de 249.000 pesetas (en el tercer trimestre de 1995 fue de 242.000 PTA/m²).
- Por Territorios, al igual que se constató en los dos trimestres precedentes, los precios alaveses obtienen los valores máximos con 264.000 PTA² superando a la media de la CAPV en un +6%. Gipuzkoa (254.000 PTA/m²) se sitúa ligeramente por encima de la media y Bizkaia (242.000 PTA/m²) por debajo.
- La **evolución** territorial respecto a hace un año es muy divergente: Gipuzkoa registra una reducción del -7% en su precio medio mientras que Alava y Bizkaia experimentan aumentos cercanos al +15%.
- En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 113.000 pesetas, promedio ponderado de las 119.000 PTA/m² observadas en las viviendas de protección oficial y las 86.000 PTA/m² en las sociales. Comparativamente con el año anterior, las primeras registran una reducción del -6% mientras que en el caso de las sociales se trata de un aumento cifrado en el +12%. La nula oferta de estas últimas en Gipuzkoa en este trimestre hace que el precio medio del segmento protegido sea allí bastante superior al de los otros T.H. (123.000 PTA/m² frente a 106.000 PTA/m²).

⁸ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

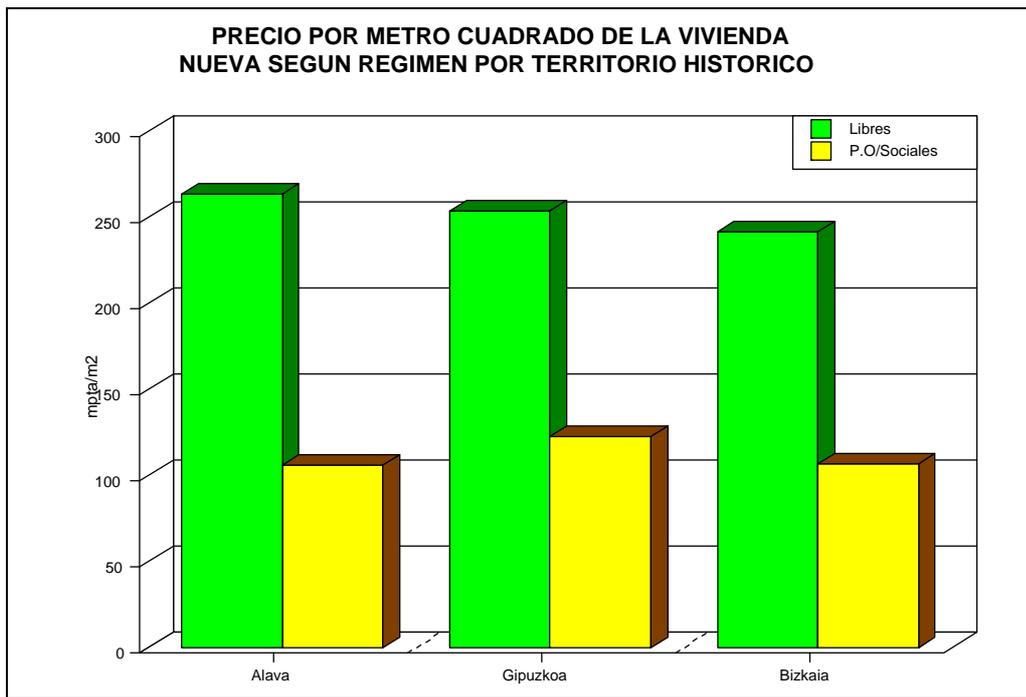
Cuadro 3.5.

PRECIO POR M2 DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

	P.O/SOCIALES		LIBRES	
	mPTA	± % (*)	mPTA	± % (*)
Alava.....	106	-	264	16,8
Gipuzkoa	123	0,8	254	-7,0
Bizkaia.....	107	-15,7	242	12,6
CAPV	113	-10,3	249	2,9

(*): Variación de los precios respecto al *mismo* trimestre del año anterior.
 Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

Gráfico 3.4.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- Centrando la atención en las viviendas nuevas libres cabe analizar la variabilidad de los **precios por metro cuadrado en función de factores condicionantes** como la tipología, acabado, tamaño, forma de comercialización, tiempo en el mercado, etc. Los datos recogidos en el cuadro adjunto resultan ilustrativos de cómo los precios se incrementan del orden de un 35% al pasar de los niveles correspondientes a la gama *baja* a la *alta*: se pasa de una media de 199.000 PTA/m² en los pisos más grandes a 272.000 PTA/m² en los apartamentos; de 201.000 PTA/m² para un acabado normal a 272.000 PTA/m² en uno de lujo, etc⁹.
- Se aprecia así mismo la incidencia de la forma de comercialización: las viviendas captadas este trimestre ofertadas por los APIs resultan más caras que las vendidas directamente por los promotores: media de 294.000 PTA/m² frente a 224.000 PTA/m². Este efecto, sin embargo, se diluye al atender a viviendas captadas en trimestres anteriores. Se observa también que las viviendas comercializadas por los promotores este trimestre son de menor precio medio que las procedentes de trimestres anteriores (247.000 PTA/m²).
- Como resultado de una combinación de los factores anteriores (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²), el precio de la *vivienda-tipo* resulta ser un 17% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.
- Respecto a los precios de hace un año cabe señalar el encarecimiento de las viviendas unifamiliares frente a la estabilidad de las colectivas; el aumento de precios en las de lujo frente a la reducción de los de acabado normal; el descenso de precios en apartamentos y viviendas de más de 90 m² frente al encarecimiento de las viviendas de entre 60 y 90 m².

⁹Ahora bien, esto es sólo una aproximación puesto que analizar el impacto de cada factor requeriría comparar precios de viviendas que sólo difirieran en una de las variables a analizar (por ejemplo, igual emplazamiento, planta, acabado, etc y diferente tamaño) sin que interfirieran las demás.

Cuadro 3.6.

**PRECIO POR M2 DE LAS
VIVIENDAS NUEVAS LIBRES SEGUN CARACTERISTICAS**

¡Error! Marcador no definido.	mPTA/m2
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	188
Colectiva	243
ACABADO*	
Lujo	272
Alto	252
Normal	201
Bajo	---
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	277
61-75 m ²	262
76-90 m ²	248
91-120 m ²	244
> 120 m ²	199
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre- directamente promotor	224
Este trimestre-vía APIs	294
Trimestres anteriores-directamente promotor	247
Trimestres anteriores-vía APIs	238
VIVIENDA TIPO.....	206

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

- El **precio medio por vivienda nueva libre** obtenido en el tercer trimestre de 1996 es de 22,3 millones de pesetas oscilando entre un máximo de 23,7 en Gipuzkoa y el mínimo de 20,7 en Bizkaia. Así, resulta que, en contra de lo observado en relación a los precios/m², los precios unitarios colocan a Alava por detrás de Gipuzkoa; la razón de esta inversión radica, claro está, en los distintos tamaños de las viviendas y concretamente en la mayor superficie media registrada en Gipuzkoa¹⁰.

¹⁰ Ver apartado 3.1.2.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- El **precio medio de la vivienda protegida** es de 8,2 millones con un máximo de 8,7 en Gipuzkoa y un mínimo de 7,9 en Bizkaia¹¹.

Cuadro 3.7.

**PRECIO DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA
POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	P.O/SOCIALES		LIBRES	
	MPTA	± % (*)	MPTA	± % (*)
Alava	8,3	-	22,5	10,8
Gipuzkoa	8,7	17,6	23,7	-6,7
Bizkaia	7,9	-14,1	20,7	10,1
CAPV	8,2	-5,7	22,3	1,4

(*): Variación de los precios respecto al *mismo* trimestre del año anterior.
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

- Respecto a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta según el régimen, una vez más, se constata que el mercado protegido y libre constituyen segmentos disjuntos en cuanto a precios: 100% de las viviendas protegidas se ofertan a menos de 12 millones frente al 5% de las libres.
- En cuanto a la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas en cada Territorio Histórico cabe subrayar, por un lado, el desplazamiento, en términos generales, de la "pirámide" de precios hacia los tramos más caros en el caso de Alava y también en Bizkaia (pero algo menos claro) frente al proceso contrario en Gipuzkoa.

¹¹ Recuérdese la ausencia de oferta de vivienda social en Gipuzkoa en este trimestre.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

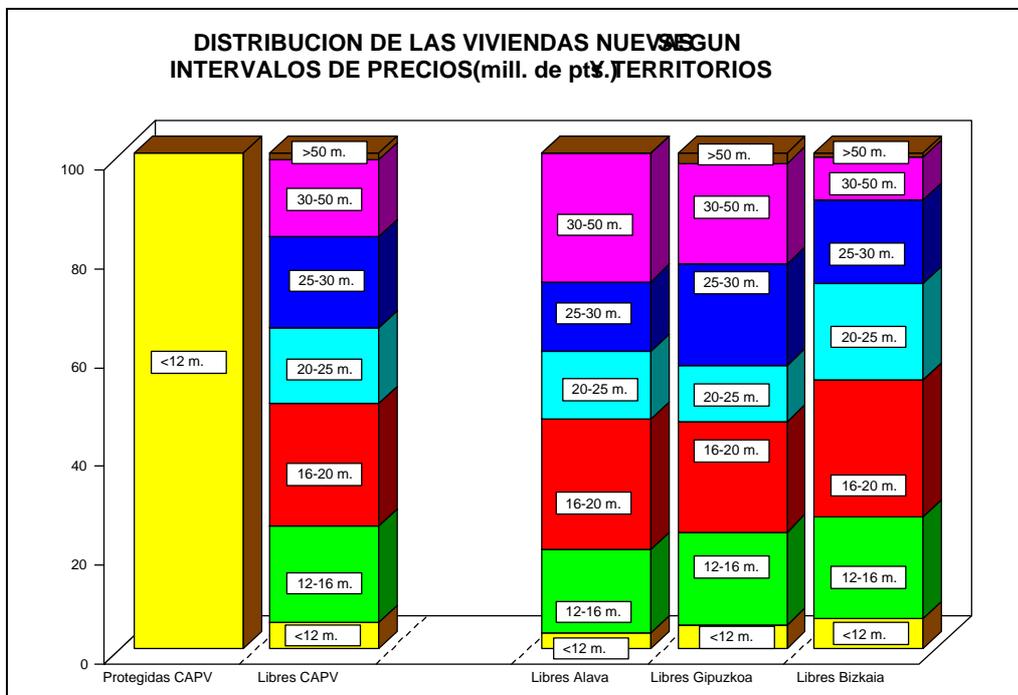
Cuadro 3.8.

**DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA
SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS**

¡Error! Marcador no definido. PRECIO	P.O./ SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 millones.....	60,8	1,1	0,0	0,6	1,8
9 hasta 12 mill.	39,2	4,1	3,2	4,1	4,3
12 hasta 16 mill.	-	19,5	16,9	18,9	20,6
16 hasta 20 mill.	-	24,9	26,2	22,3	27,5
20 hasta 25 mill.	-	15,2	13,7	11,3	19,6
25 hasta 30 mill.	-	18,5	14,1	20,6	16,9
30 hasta 50 mill.	-	15,5	25,8	20,3	8,7
50 mill. y más.....	-	1,2	0,0	1,9	0,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

Gráfico 3.5.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA

3.2.1. Cuantificación y características

- El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta del tercer trimestre de 1996 es de 11.752. **Geográficamente**, Alava concentra el 19% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 21% y Bizkaia el 61%. En comparación con la oferta de vivienda nueva, la proporción de usadas es menor en Gipuzkoa y mayor en los otros dos Territorios Históricos.
- En términos absolutos, Alava experimenta un fortísimo aumento en su oferta respecto a la cifra observada el año pasado (+45%), seguido de Bizkaia, aunque a una gran distancia (+13%). Por el contrario, Gipuzkoa registra una reducción en su volumen ofertado (-4%)¹².
- La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 92 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 88 m² frente a los 94 y 95 m² de Alava y Gipuzkoa.

Cuadro 3.9.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR TERRITORIOS HISTORICOS

	VIVIENDAS		PRECIO/m2		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	mPTA/m2	± % (*)	MPTA	± % (*)
Alava.....	2.188	44,6	259	7,5	22,0	-0,5
Gipuzkoa	2.418	-4,4	276	-5,5	24,6	-19,9
Bizkaia.....	7.146	12,7	204	7,4	18,5	12,8
CAPV	11.752	13,6	228	0,0	20,3	-5,1

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3 trimestre 1996.

¹²Recuérdese, no obstante, lo señalado con anterioridad respecto al cálculo de estas tasas de variación.

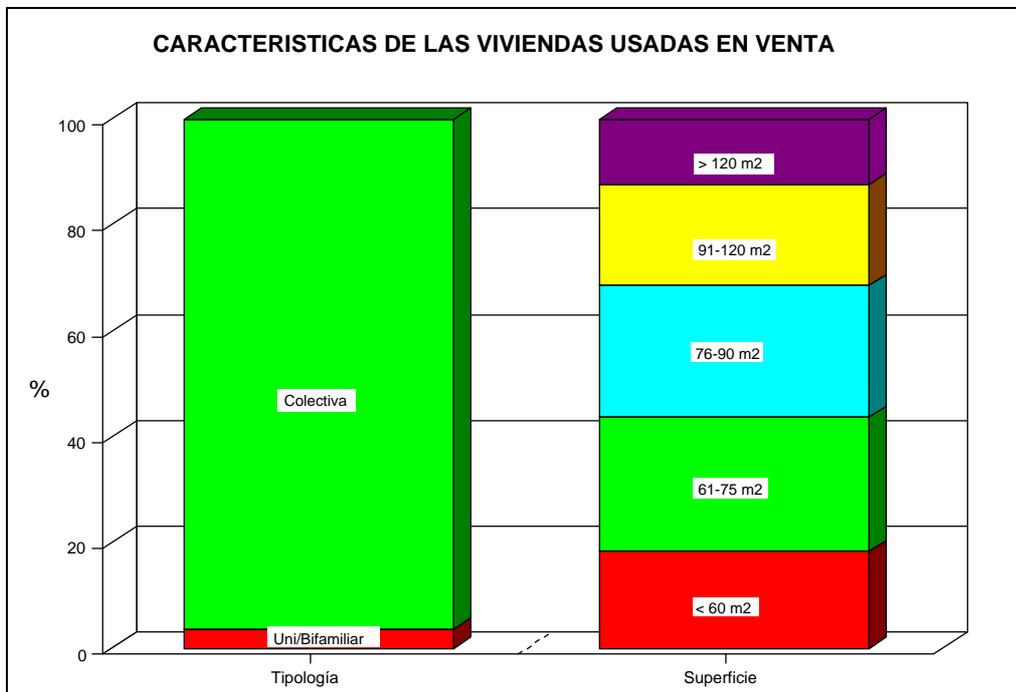
Cuadro 3.10.

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA

¡Error! Marcador no definido.	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	3,7	6,3	7,5	1,7
Colectiva.....	93,6	93,7	92,5	98,3
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	18,4	12,9	16,2	20,9
61-75 m ²	25,3	24,5	22,0	26,7
76-90 m ²	24,9	30,1	21,8	24,3
91-120 m ²	19,1	20,3	21,6	17,8
> 120 m ²	12,3	12,1	18,3	10,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

Gráfico 3.6.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta¹³

- El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 228.000 pesetas, esto es, el mismo nivel que el observado en el tercer trimestre del año precedente.
- **Por Territorios**, Gipuzkoa presenta el máximo con un precio que asciende a 276.000 PTA/m², frente a las 259.000 PTA/m² en Alava y 204.000 PTA/m² en Bizkaia. Sin embargo, frente al aumento de aproximadamente un 7% constatado en Alava y Bizkaia respecto a hace un año, Gipuzkoa registra una reducción en su nivel de precios de más del -5%.
- En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 20,3 millones de pesetas ascendiendo en Gipuzkoa a 24,6 millones, en Alava a 22 y en Bizkaia a 18,5.
- La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** refleja diferencias acusadas a nivel territorial: la proporción de pisos de menos de 12 millones representa en Bizkaia un 26% frente al 16% de Gipuzkoa y el 7% de Alava. En el extremo opuesto, casi el 30% de la oferta captada en Gipuzkoa supera los 30 millones de pesetas mientras que sólo un 18% y 12% de la de Alava y Bizkaia respectivamente sobrepasa dicho valor.
- De la **comparación de la evolución de los precios medios en el mercado de vivienda usada y nueva (libre)** a nivel territorial se deriva que Gipuzkoa presenta una reducción de similares dimensiones en ambos. En cambio, Alava y Bizkaia registran un aumento común a los dos mercados pero más acusado en el segmento de vivienda nueva.

¹³ Hay que tener en cuenta que los precios finales pagados por el comprador de la vivienda vendida mediante agencia inmobiliaria suelen ser, por término medio, entre un 10% y un 15% inferiores a los inicialmente establecidos.

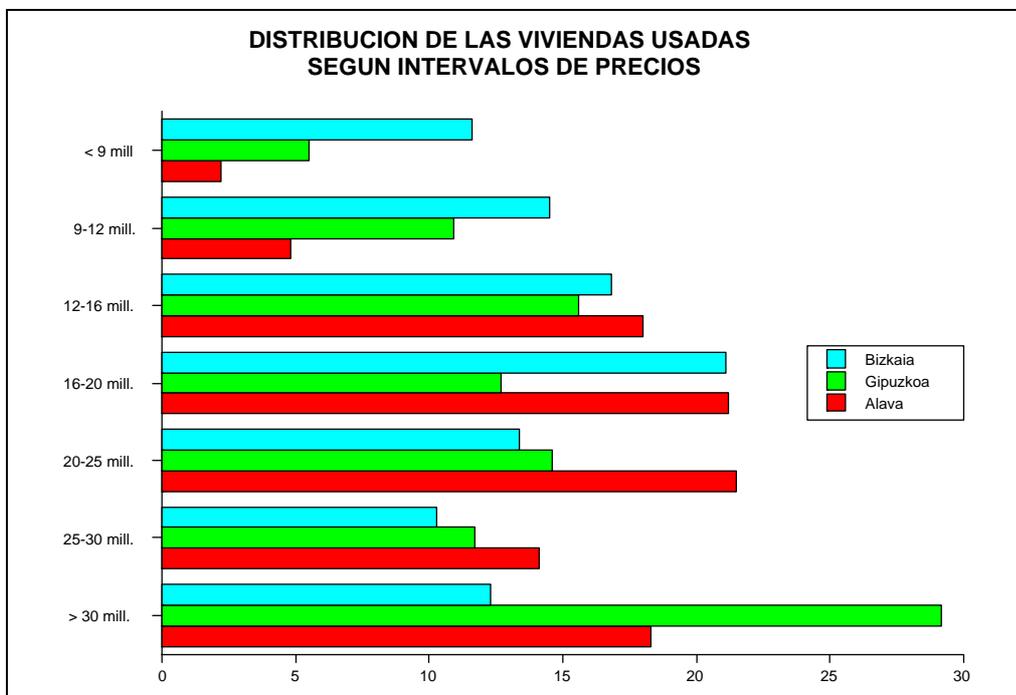
Cuadro 3.11.

**DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA
SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS**

¡Error! Marcador no definido.PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 millones	8,6	2,2	5,5	11,6
9 hasta 12 mill.	11,9	4,8	10,9	14,5
12 hasta 16 mill.	16,8	18,0	15,6	16,8
16 hasta 20 mill.	19,4	21,2	12,7	21,1
20 hasta 25 mill.	15,1	21,5	14,6	13,4
25 hasta 30 mill.	11,3	14,1	11,7	10,3
30 hasta 50 mill.	11,5	14,2	17,4	8,7
50 mill. y más	5,3	3,9	11,8	3,6
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

Gráfico 3.7.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- El **número de viviendas en alquiler** destinadas a residencia principal captado en la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 1996 es de 1.218 unidades. La totalidad de esta oferta proviene de particulares (vivienda de segunda mano) y es comercializada a través de agencias inmobiliarias.
- Atendiendo a la **evolución** del volumen de viviendas detectado respecto al de hace un año se constata un incremento del +4% pero con una enorme disparidad territorial¹⁴, sobre todo en Alava.
- La **distribución territorial** de las viviendas en alquiler detectadas es la siguiente: un 14% se localiza en Alava, un 25% en Gipuzkoa y el 61% restante en Bizkaia.
- Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad se encuentra en edificios colectivos. En cuanto al **tamaño** el promedio se sitúa en los 82 m², oscilando entre los 89 m² en Alava y los 79 m² en Bizkaia.
- La **renta mensual** media obtenida en el presente trimestre es de 87.000 PTA, lo que supone una reducción del -5% en relación a hace ahora un año. Por territorios, las rentas alcanzan su máximo en Gipuzkoa con 100.000 PTA/mes (en donde aumentan respecto al año precedente) y el mínimo en Bizkaia, 80.000 PTA/mes (disminuyendo).

¹⁴ También en este caso, la tasa se calcula por comparación interanual de la oferta de aquellas agencias que integran tanto la muestra actual como la de hace un año. Téngase en cuenta, no obstante, que siendo la oferta tan limitada, pequeñas variaciones en la muestra pueden generar tasas distorsionadas.

Cuadro 4.1.**VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS Y RENTAS POR TERRITORIOS HISTORICOS**

¡Error! Marcador no definido.	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	mPTA/mes	± % (*)
Alava.....	169	80,4	93	-9,7
Gipuzkoa	301	-8,4	100	5,3
Bizkaia.....	748	-0,7	80	-10,1
CAPV	1.218	4,4	87	-5,4

(*): Variación respecto al *mismo* trimestre del año anterior. Calculada sobre la misma base muestral de APIs del año precedente.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

Cuadro 4.2.**CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER OFERTADAS**

¡Error! Marcador no definido.	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE				
< 60 m ²	17,6	10,1	13,0	21,1
61-75 m ²	17,7	14,9	22,4	16,5
76-90 m ²	32,8	36,3	33,1	31,9
91-120 m ²	21,6	23,8	23,1	20,6
> 120 m ²	10,2	14,9	8,4	9,9
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 PTA	0,1	0,0	0,3	0,0
25.001-40.000 PTA	1,3	1,2	1,7	1,2
40.001 a 75.000 PTA.....	37,7	23,8	33,4	42,6
75.001 a 100.000 PTA	33,2	44,0	30,1	31,9
Más de 100.000 PTA.....	27,7	31,0	34,4	24,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS¹⁵

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- El número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en las capitales vascas (1.222 viv.) es un -3% inferior al de hace un año (1.265 viv.), con un peso relativo en el total de la CAPV (35%) también inferior (41% en III-95). Esto significa que el aumento en la oferta de régimen libre constatado de manera agregada se ha producido en el ámbito territorial extracapitalino (+29% respecto al año precedente) con la excepción de Bizkaia, donde la capital absorbe el incremento de la oferta.
- En efecto, la cifra de viviendas nuevas libres se dobla en Bilbao (541 viv. frente a 269) concentrando el 34% de la oferta del territorio (20% en III-95) y, en cambio, se reduce (aproximadamente en un tercio) en Vitoria y Donostia.
- Las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas absorben cuotas de la oferta de cada Territorios Históricos muy diferentes: 49% la de Bilbao, 29% la de Donostia y 15% la de Vitoria. En el resto de los Territorios, la oferta sigue siendo comparativamente poco importante en Bizkaia (15%) y Alava (26%) y más en Gipuzkoa (40%).
- En resumen, dos terceras partes de la oferta de vivienda nueva libre captada en la CAPV se localiza en las áreas funcionales de Donostia y Bilbao, con un peso relativo del 29% y 37% respectivamente. Ahora bien, si se pone en relación la oferta registrada en cada una de estas áreas y su peso poblacional respectivo se constata una sobrerrepresentación del

¹⁵ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas ("resto AF capital") y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales ("resto Territorio Histórico").

área de Donostia, o en sentido opuesto, una nivel de actividad por debajo del "esperable" en el área de Bilbao.

Cuadro 5.1.

VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA Y PRECIOS
POR AMBITOS GEOGRAFICOS

¡Error! Marcador no definido.	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/M ² (mPTA)	PRECIO VIVIENDA (MPTA)
Alava	248	264	22,5
Gipuzkoa	1.693	254	23,7
Bizkaia.....	1.590	242	20,7
CAPV	3.531	249	22,3
Vitoria.....	156	298	24,7
Donostia.....	525	358	32,8
Bilbao	541	272	21,7
Total capitales	1.222	312	26,7
Resto AF. Vitoria	38	193	29,0
Resto AF. Donostia	496	208	20,6
Resto AF. Bilbao	778	233	21,2
Resto AF. capitales.....	1.312	223	21,0
Resto Alava	65	177	14,4
Resto Gipuzkoa	685	206	18,9
Resto Bizkaia.....	247	196	16,7
Total resto.....	997	202	18,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

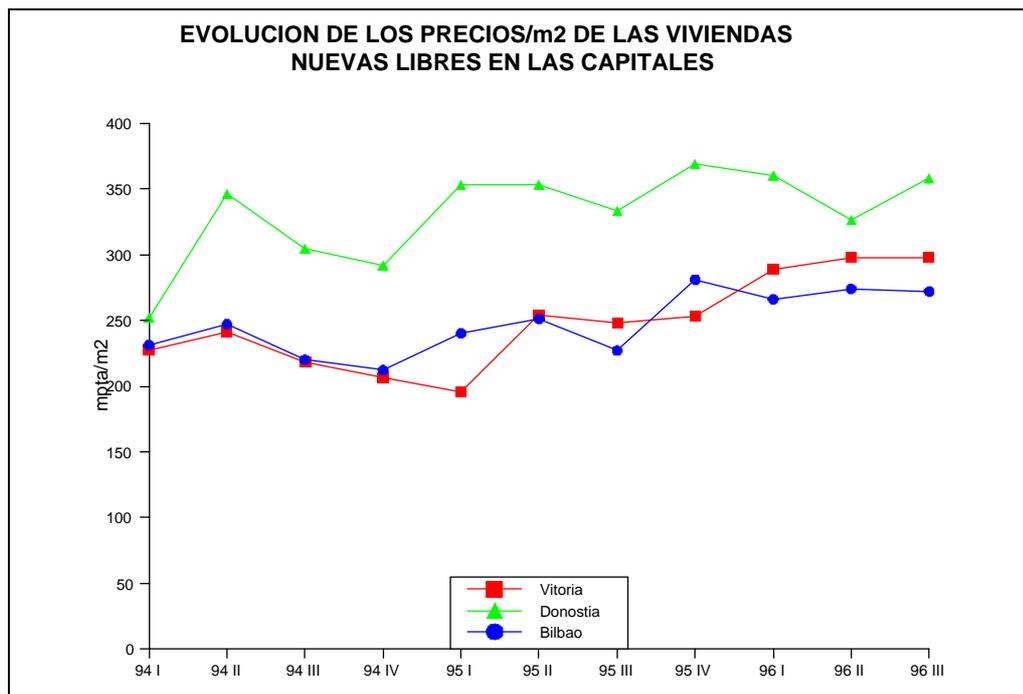
b) Precios por metro cuadrado

- En las capitales territoriales se alcanza una media de 312.000 PTA/m² útil, esto es, un 25% por encima de la media de la CAPV y superior a la de hace un año (295.000 PTA/m²) y a la de hace tres meses (294.000 PTA/m²).
- Donostia mantiene los precios medios más altos (358.000 PTA/m²), pero con incrementos mucho más moderados que los observados en las otras dos capitales, por lo que las diferencias intercapitales se han aminorado.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

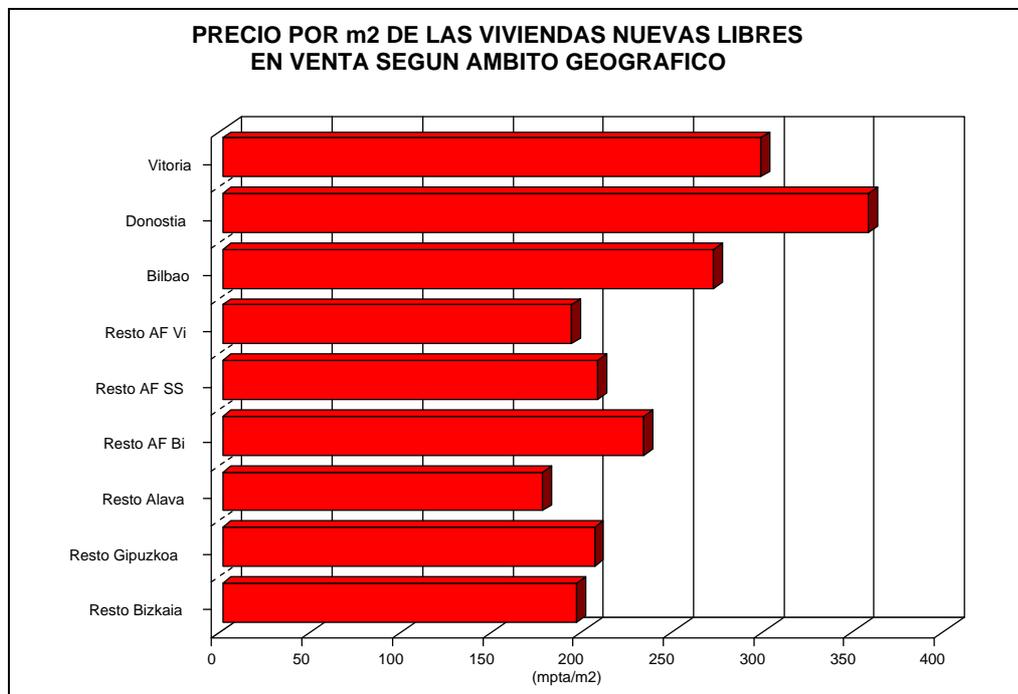
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales, los precios más altos siguen correspondiendo a la de Bilbao (233.000 PTA/m²), aunque con una tendencia de crecimiento menor que la observada en la de Donostia (208.000 PTA/). En el resto de los Territorios, los precios se sitúan en una media de 202.000 PTA/m², con un grado de homogeneización creciente.
- Comparando los precios de las capitales con los correspondientes al resto de sus respectivas áreas funcionales resulta que la vivienda es más cara en las tres capitales, pero mientras que en Bilbao la diferencia entre la capital y el resto del área es reducida, en los otros dos casos y, particularmente en Donostia, los precios difieren enormemente en ambos ámbitos.

Gráfico 5.1.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Gráfico 5.2.



c) Precios por vivienda

- Los precios de las viviendas nuevas alcanzan en las capitales una media de 26,7 millones de pesetas por vivienda. Donostia con 32,8 millones/vivienda supera ampliamente a Vitoria (24,7 millones) y Bilbao (21,7 millones), aunque la dispersión de precios se ha reducido respecto a hace un año. En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias de 21 millones de pesetas (con la excepción de Vitoria donde sobrepasa ampliamente dicho precio unitario por la incidencia del factor tamaño de la viviendas).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- El número de viviendas usadas en venta registradas en las capitales vascas este trimestre (6.319 viv.) se reduce en un -3% respecto al trimestre pasado, reducción que radica en Donostia, frente a incrementos observados en las otras dos capitales. La concentración de viviendas usadas en las capitales se cifra en un 54% del total.
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales (4.539 viv.), que ven incrementada su oferta respecto al trimestre pasado, se sitúa el 39% de la oferta de vivienda de segunda mano captada (proporción que curiosamente coincide con la obtenida por este ámbito geográfico en el segmento de vivienda nueva libre).
- En el resto de los Territorios (895 viv.), también la oferta captada es creciente (+22%) respecto al trimestre pasado.

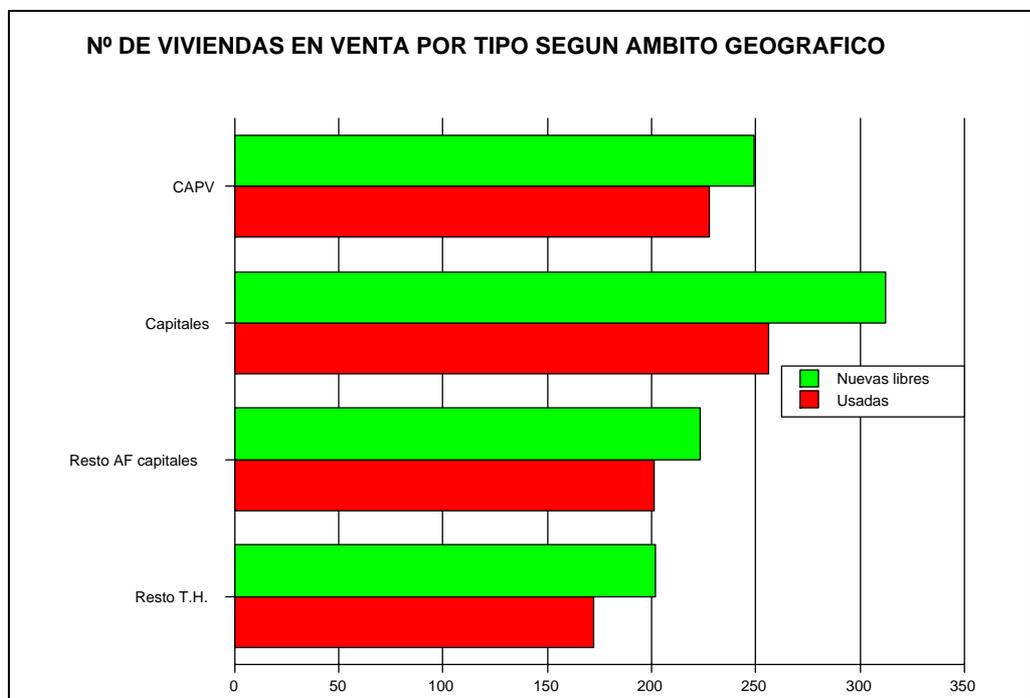
Cuadro 5.2.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AMBITOS GEOGRAFICOS

¡Error! Marcador no definido.	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/M ² (mPTA)	PRECIO VIVIENDA (MPTA)
Alava.....	2.188	259	22,0
Gipuzkoa.....	2.418	276	24,6
Bizkaia.....	7.146	204	18,5
CAPV.....	11.752	228	20,3
Vitoria.....	2.079	262	22,3
Donostia.....	1.467	337	31,0
Bilbao.....	2.773	212	19,0
Total capitales.....	6.319	256	22,8
Resto AF. Vitoria.....	80	148	12,3
Resto AF. Donostia.....	483	189	15,2
Resto AF. Bilbao.....	3.975	203	18,5
Resto AF. capitales.....	4.539	201	18,1
Resto Alava.....	26	161	12,3
Resto Gipuzkoa.....	490	176	14,4
Resto Bizkaia.....	378	167	14,8
Total resto.....	895	172	14,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

Gráfico 5.3.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

b) Precios por metro cuadrado

- Los precios de las viviendas usadas alcanzan en las capitales vascas la cifra de 256.000 PTA por m² de superficie útil, lo que representa un ligero aumento respecto al año pasado pero una reducción en relación al tercer trimestre de 1996.
- En todos los ámbitos geográficos analizados los precios de la vivienda usada son inferiores a los resultantes para la nueva. Donostia capital presenta los precios máximos (337.000 PTA/m²) con diferencias más acusadas respecto de las otras dos capitales que las observadas en el segmento de vivienda nueva.
- Se constata así mismo que la disparidad de precios capital-resto del área funcional es muy reducida en el caso de Bilbao mientras que para las otras dos las diferencias de precios son fortísimas, de manera similar a lo observado para las viviendas nuevas.
- El resto de los territorios observan un precio promedio de 172.000 PTA/m² (un 15% inferior al obtenido por éste mismo ámbito geográfico en el mercado de vivienda nueva) con una notable homogeneidad territorial, siendo nuevamente en Gipuzkoa donde se sitúa el valor máximo (176.000 PTA/m²).

c) Precios por vivienda

- Los precios por vivienda usada alcanzan en las capitales una media de 22,8 millones de pesetas. En el caso de Donostia la cifra asciende a los 31 millones muy por encima de los 22,3 de Vitoria y los 19 de Bilbao. En los demás ámbitos espaciales el promedio alcanzado es de 18,1 millones en las áreas funcionales capitalinas (el mínimo observado en la de Vitoria es de 12,3) y 14,5 millones fuera de ellas (con un nivel muy similar en Bizkaia y Gipuzkoa).

Gráfico 5.4.

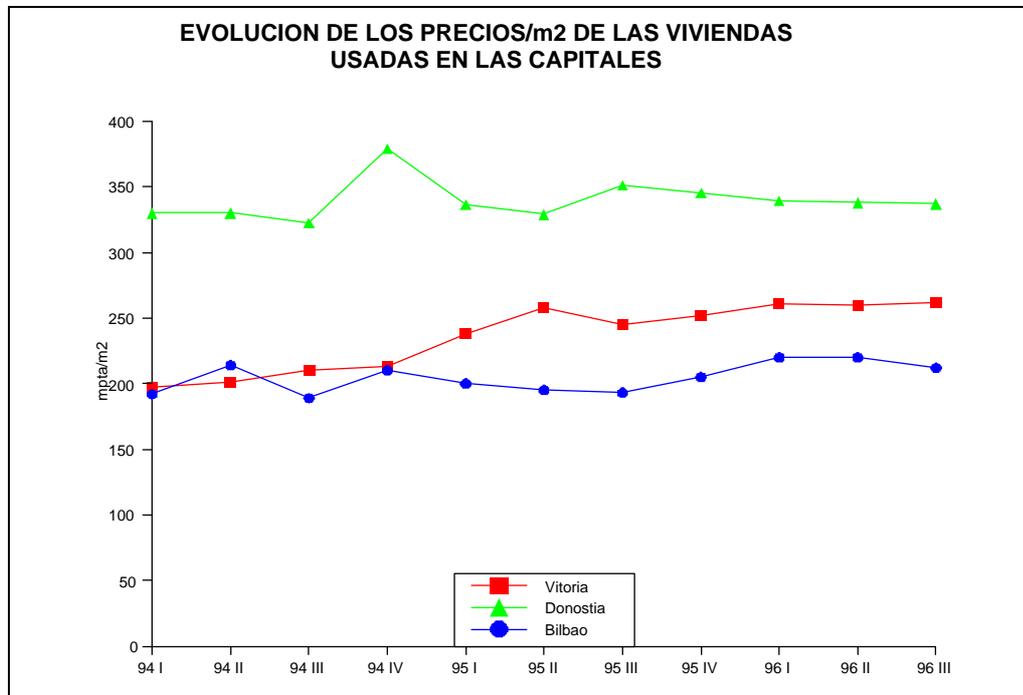
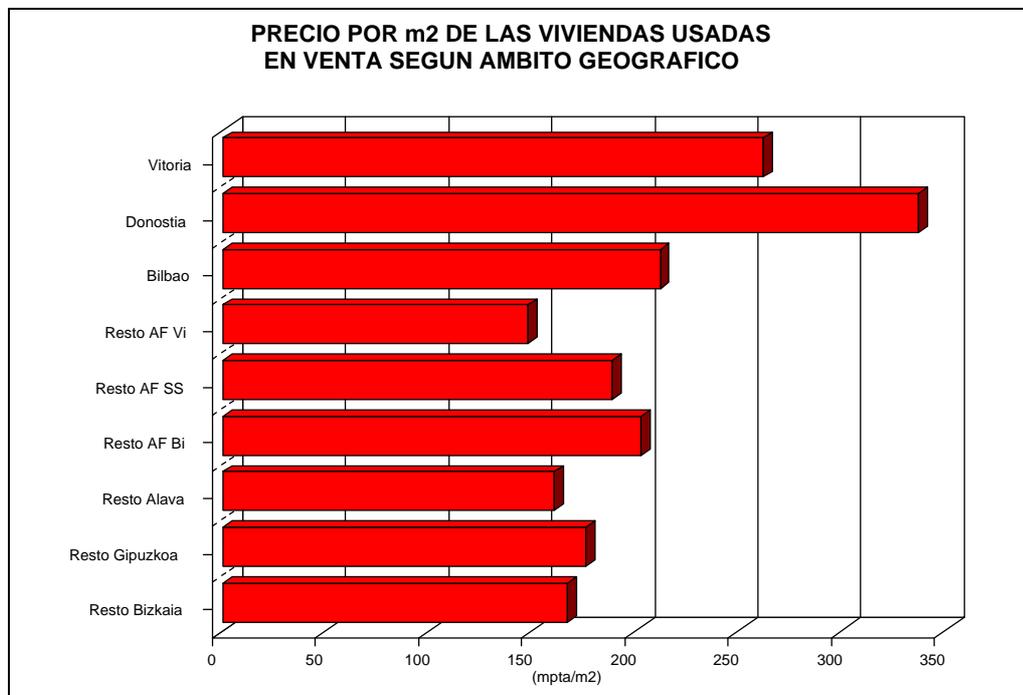


Gráfico 5.5.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- La distribución de las viviendas en alquiler en función de la segmentación territorial utilizada en este capítulo es la siguiente: las capitales concentran 779 viviendas (65%) frente a 278 el resto de sus áreas funcionales (23%) y 149 el resto de los Territorios (12%).
- Si se compara Gipuzkoa y Bizkaia (Alava es más atípica en cuanto al funcionamiento del mercado y el papel de la capital en el mismo) se observa que el área de Bilbao, excluida la capital, tiene un peso muy significativo (36%) frente al que corresponde al área funcional de Donostia, dejando fuera la capital (15%).

Cuadro 5.3.

VIVIENDAS EN ALOQUILER Y RENTAS POR AMBITOS GEOGRAFICOS

¡Error! Marcador no definido.	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES* (mPTA)
Alava.....	168	93
Gipuzkoa	299	100
Bizkaia.....	739	80
CAPV	1.206	87
Vitoria.....	162	94
Donostia.....	209	118
Bilbao	418	87
Total capitales.....	779	97
Resto AF. Vitoria	2	
Resto AF. Donostia	36	68
Resto AF. Bilbao	240	77
Resto AF. capitales.....	278	76
Resto Alava	4	38
Resto Gipuzkoa	55	53
Resto Bizkaia.....	90	55
Total resto.....	149	54

(*): Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

b) Rentas mensuales

- Las rentas mensuales se cifran en una medias de 97.000 PTA para el conjunto de las tres capitales vascas (102.000 PTA hace una año), 76.000 PTA para el resto de sus áreas funcionales y en 54.000 PTA para los demás ámbitos territoriales.
- Donostia se sitúa en niveles de rentas mensuales de 118.000 PTA como media, Vitoria de 94.000 PTA y Bilbao de 87.000 PTA.

Capítulo 6

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- La **oferta total de garajes** registrada en el tercer trimestre de 1996 se cifra en 12.500 plazas lo que supone un aumento del +27% respecto a hace un año.
- En régimen de venta se han captado un total de 11.919 plazas mientras que en alquiler la cifra es de tan sólo 582 unidades.
- Los **precios de venta** de los garajes se sitúan en promedio en 1,9 millones de pesetas, observándose consiguientemente un descenso de casi un -2% respecto de los valores observados hace un año. Por territorios, los precios en Gipuzkoa están muy por encima de los registrados en Alava y Bizkaia, que se encuentran equiparados (2,3 millones de ptas frente a 1,6).
- La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 9.000 pesetas (11.000 en el tercer trimestre de 1995). Por territorios varía entre un máximo de 11.000 en Gipuzkoa y un mínimo de 8.000 PTA/mes en Alava.

Cuadro 6.1.

OFERTA Y PRECIOS DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO*		Nº	RENTA/MES	
		mPTA	±% **		mPTA	±% **
Alava.....	1.155	1.654	-6,0	234	8	-11,1
Gipuzkoa.....	4.924	2.319	5,6	117	11	-15,4
Bizkaia.....	5.840	1.649	2,3	231	9	-18,2
CAPV.....	11.919	1.926	-1,8	582	9	-18,2

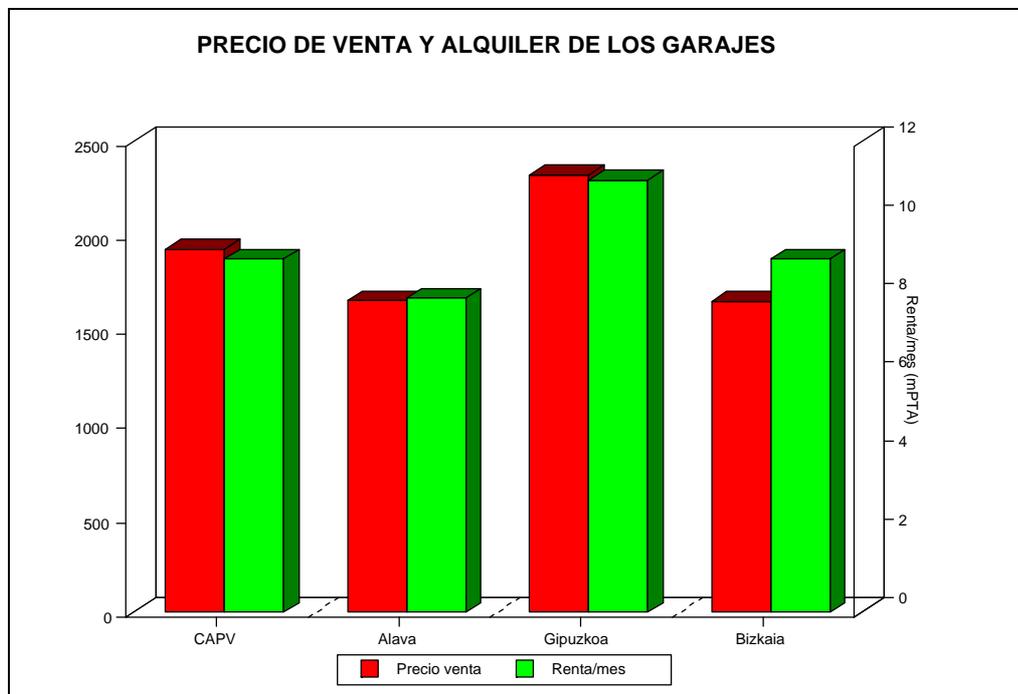
(*): Miles de PTA.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Gráfico 6.1.



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- El **número de locales comerciales** registrados en la encuesta asciende a 8.600 para el conjunto de la CAPV (un 28% más que hace un año). La distribución territorial es la siguiente: 33% de la oferta se ubica en Alava, el 20% en Gipuzkoa y el 47% en Bizkaia. La oferta de locales comerciales ha experimentado un incremento muy fuerte respecto del año pasado (e incluso respecto del trimestre pasado) en Alava y Bizkaia en contra de lo observado en Gipuzkoa.
- De los locales captados un 64% se oferta en venta y el restante 36% en alquiler.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 227.000 PTA/m², lo que significa un -3,4%. En relación a hace un año el intervalo de variación de los precios por territorios es más limitado: la diferencia entre el máximo (255.000 en Gipuzkoa) y el mínimo (205.000 en Bizkaia) es del 24% mientras que el año precedente ascendía al 40%. Esta homogeneización de precios se produce fundamentalmente en virtud del decremento registrado en Gipuzkoa (-10,5%).
- Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 173.000 PTA/mes, valor situado un +23% por encima del observado el año anterior, lo que supone una inflexión respecto a la tendencia a la baja que se venía constatando en los dos trimestres anteriores.

Cuadro 6.2.

OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA Y ALQUILER

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mPTA.*	±%**		mPTA	±%**
Alava.....	1.780	238	5,8	1.032	240	53,8
Gipuzkoa.....	1.242	255	-10,5	478	197	5,3
Bizkaia.....	2.512	205	0,5	1.556	121	16,3
CAPV.....	5.534	227	-3,4	3.066	173	22,7

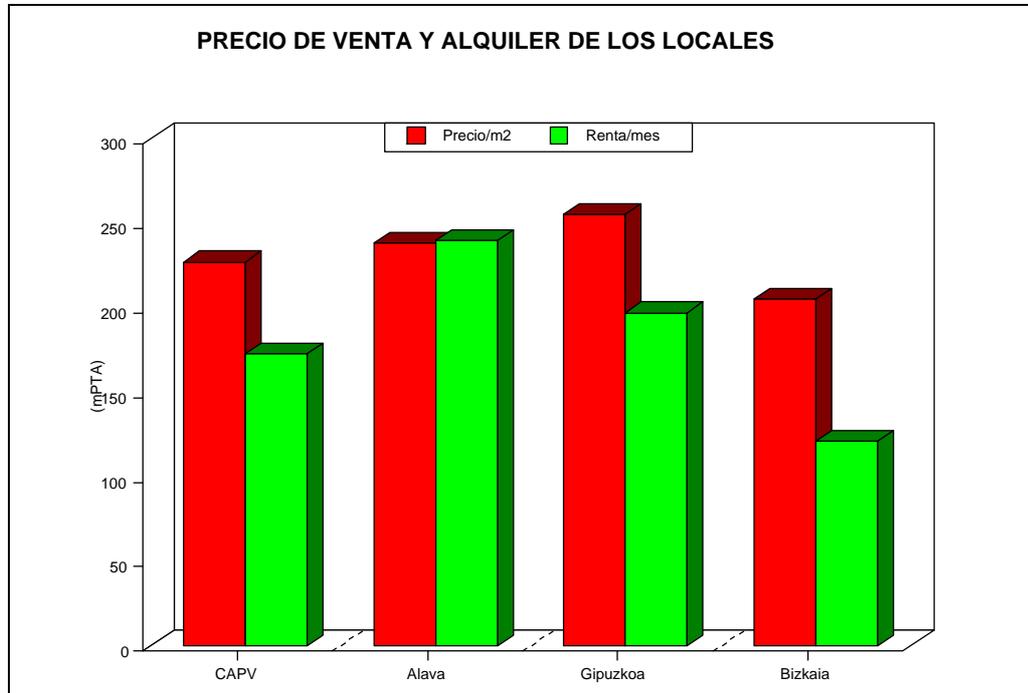
(*): Miles de PTA.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Gráfico 6.2.



¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- La trayectoria temporal de los índices relativos al dinamismo del mercado no experimenta cambios muy marcados manteniéndose, como el trimestre pasado, en unos niveles generales de estancamiento (índice global 32% frente a 26%) aunque algo más favorables que un año antes, sobre todo en el segmento de promotores. En concreto, puede destacarse la relativa mejoría en la valoración de los promotores de Bizkaia, sobre todo, si se compara con la situación obtenida hace ahora un año.
- En los tres territorios históricos los APIs, vinculados fundamentalmente a la vivienda usada, presentan opiniones algo más negativas que los promotores pero sin llegar a ser significativas las diferencias.

Cuadro 7.1.**INDICES DE DINAMISMO* DEL MERCADO INMOBILIARIO SEGUN PROMOTORES Y APIS**

¡Error! Marcador no definido.		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1995	III	26,1	31,8	28,3	22,8
	IV	24,5	27,1	23,1	25,0
1996	I	34,0	32,8	36,3	31,6
	II	33,9	28,3	35,3	33,8
	III	34,9	30,6	34,7	36,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1995	III	26,8	25,0	29,7	24,5
	IV	23,3	25,0	23,9	22,3
1996	I	29,5	40,0	31,8	25,0
	II	27,8	31,3	30,9	24,6
	III	29,8	25,0	31,4	29,4
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1995	III	26,5	28,4	29,0	23,7
	IV	23,9	26,1	23,5	23,7
1996	I	31,8	36,4	34,1	28,3
	II	30,9	29,8	33,1	29,2
	III	32,4	27,8	33,1	33,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- Del análisis de la evolución de las ventas se desprende un cierto empeoramiento, particularmente acusado entre los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (índice medio de

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

30% frente a 44% del trimestre pasado), mientras que entre los promotores la evolución parece algo menos desfavorable (41%).

- Territorialmente, son los APIs de Gipuzkoa los que registran, en virtud de sus opiniones, el mayor deterioro en sus ventas respecto al segundo trimestre; también resulta notable en Bizkaia donde se observa el índice más bajo (el más negativo de los hasta ahora obtenidos en este territorio). En todos los casos, los índices son inferiores a las medias de los años 94 y 95.

Cuadro 7.2.

**INDICES DE EVOLUCION DE LAS VENTAS* RESPECTO AL TRIMESTRE PASADO
SEGUN PROMOTORES Y APIS**

¡Error! Marcador no definido.		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Media anual	49,5	57,8	45,6	50,5
1995	III	35,6	31,8	43,4	30,0
	IV	45,8	45,8	38,5	52,3
1996	I	46,2	31,3	52,4	43,4
	II	48,0	40,0	46,6	52,0
	III	41,1	28,1	42,4	43,8
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1995	III	31,0	20,0	36,0	28,7
	IV	49,5	45,0	46,6	53,2
1996	I	42,0	45,0	44,3	39,1
	II	44,4	25,0	55,9	38,7
	III	30,0	25,0	38,2	24,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

- La percepción de empeoramiento en las ventas tiene un reflejo más claro en los ritmos de venta declarados por los promotores que por los APIs, lo que resulta un tanto

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

contradictorio con el análisis anterior. Así, los ritmos de ventas mensuales de los promotores (1,8 viv./mes) experimentan una reducción en Alava y Gipuzkoa mientras que en Bizkaia se mantienen prácticamente estables.

- Respecto a los APIs, el plazo de ventas (3,6 meses) no se modifica respecto al trimestre pasado salvo en Bizkaia donde se advierte una muy ligera prolongación del plazo.

Cuadro 7.3.

PLAZOS Y RITMOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

¡Error! Marcador no definido.		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
Ventas/mes (viviendas)					
1994	Media anual	--	--	--	--
1995	Media anual	1,9	3,1	2,0	1,5
1995	III	1,5	1,9	1,6	1,4
	IV	2,4	4,1	2,2	2,2
1996	I	2,5	3,0	2,7	2,2
	II	2,4	2,0	2,9	1,9
	III	1,8	1,3	1,8	2,0
APIs					
Plazo medio venta (meses)					
1994	Media anual	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	Media anual	3,5	2,3	3,4	3,8
1995	III	3,8	2,9	3,8	3,9
	IV	3,6	2,1	3,5	4,1
1996	I	3,6	1,8	4,0	3,7
	II	3,6	2,4	3,7	3,7
	III	3,6	2,4	3,7	3,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- Se mantiene invariable la asignación mayoritaria del papel clave (negativo en la actualidad) del factor suelo (precio y existencias) en la dinámica inmobiliaria. Le siguen al mismo en grado de incidencia (también del mismo signo) la situación económica y los precios (excesivos para la capacidad de la demanda) de las viviendas.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- Sin embargo, respecto a la evolución sobre el trimestre pasado ha de señalarse que se han agudizado las opiniones negativas: los factores a los que se asignaba un efecto positivo ven reducida su influencia o, incluso, cambian de signo, es decir, se les atribuye una incidencia negativa (por ejemplo, los incentivos a la construcción o el grado de adecuación de la oferta a la demanda), sin que por el contrario se atenúe el impacto otorgado a otros factores negativos. En definitiva, el contexto en que se inscribe la dinámica inmobiliaria resulta más sombrío.

Cuadro 7.4.

**INDICES MEDIOS DE INFLUENCIA DE DIVERSOS FACTORES
EN LA DINAMICA ACTUAL DEL MERCADO***

¡Error! Marcador no definido.	1996-II	1996-III
Coste hipotecario.....	+23,3	+20,6
Situación económica	-73,5	-77,7
Precios de las viviendas.....	-65,4	-67,5
Ayuda a incentivos a la compra.....	+30,1	+18,0
Ayuda a incentivos a la construcción.....	+12,1	-6,6
Disponibilidad de suelo	-72,0	-80,3
Precios de suelo	-90,4	-90,6
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda.....	+5,3	-10,5

(*): Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y +100 (máxima influencia positiva).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- Los índices sintéticos asociados a las previsiones respecto a la evolución de las ventas en el próximo trimestre reflejan unas claras expectativas de mejora, compartidas por APIs y promotores, especialmente acusadas entre los primeros (se pasa de un índice de 39% a 74%). Para ambos colectivos, se obtienen los índices más favorables de toda la serie.
- Aunque las perspectivas de mejora son comunes a los tres territorios ha de resaltarse particularmente, por su envergadura, el optimismo observado entre los APIs de Bizkaia

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

(si bien es cierto que partían de una situación mucho más deprimida que en los otros dos territorios, ahora se sitúa a la cabeza) donde el pasa de 32 a 83. Respecto a los promotores, cabe resaltar el caso de Bizkaia y Alava (aumento de 30 puntos en los índices respectivos entre el 2º y 3er trimestre de 1996).

Cuadro 7.5.

**INDICES DE PREVISIONES DE VENTAS*
EN EL PROXIMO TRIMESTRE SEGUN PROMOTORES Y APIS**

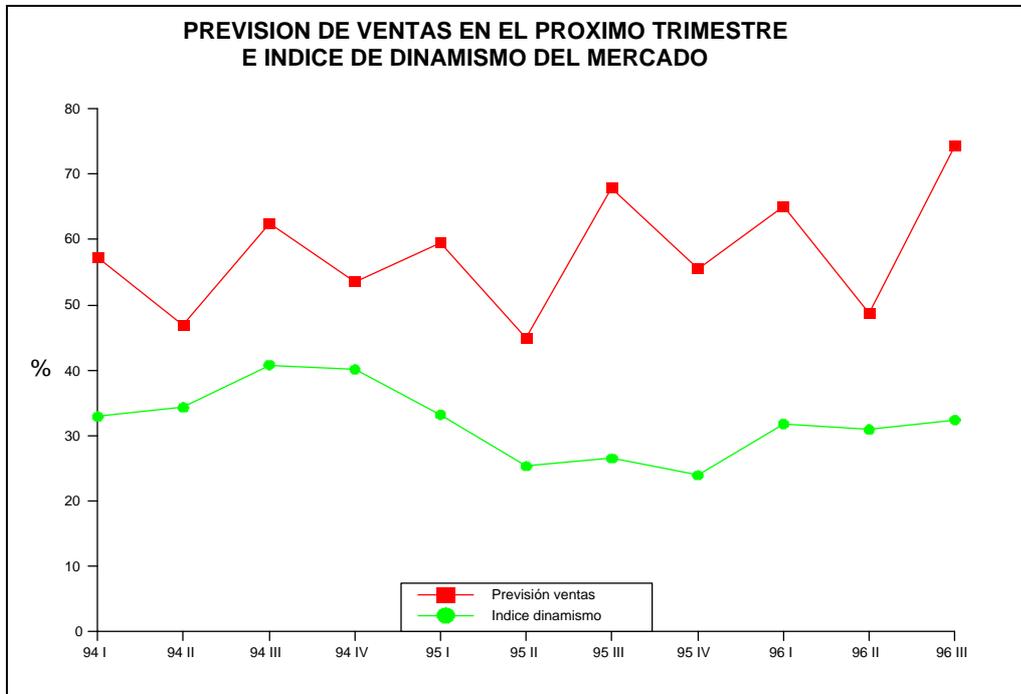
¡Error! Marcador no definido.		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Media anual	59,3	55,6	56,0	63,2
1995	III	68,1	59,1	65,8	72,2
	IV	58,9	58,3	55,1	62,5
1996	I	62,6	68,8	55,6	68,9
	II	57,7	50,0	62,9	53,9
	III	74,0	80,6	64,5	83,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1995	III	67,5	35,0	62,8	78,7
	IV	52,0	45,0	56,8	48,9
1996	I	67,5	55,0	69,3	68,5
	II	39,2	41,7	48,0	31,5
	III	74,4	58,3	67,6	83,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Gráfico 7.1.



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- Las previsiones que los operadores inmobiliarios manifiestan respecto a la evolución de los precios suponen en términos generales una estabilización al alza (índices a seis meses de 57% y 54%, para promotores y APIs, respectivamente), sin grandes cambios respecto a hace ahora tres meses (salvo en Bizkaia donde se atisba ligeramente una tendencia declarada al aumento). Sin embargo, si se retrocede un año en la comparación se constata un cierto cambio en las impresiones de los promotores y APIs alaveses, que hace 12 meses se posicionaban más claramente con una tendencia al aumento de precios (los índices a seis meses son en todos los casos inferiores a los índices 94 y 95).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- A un año vista las expectativas de una cierta tendencia al aumento prevalecen en mayor medida (índices de 66%), sobre todo entre los promotores y APIs de Bizkaia y entre los promotores alaveses.

Cuadro 7.6.

INDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS(*)
A SEIS MESES VISTA SEGUN PROMOTORES Y APIS

¡Error! Marcador no definido.		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1995	III	62,0	82,0	59,0	59,0
	IV	61,0	79,0	55,0	61,0
1996	I	61,5	78,1	59,7	58,5
	II	51,6	63,3	50,0	50,0
	III	57,0	58,3	54,0	60,2
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1995	III	63,0	80,0	58,0	63,0
	IV	59,0	90,0	50,0	61,0
1996	I	58,5	65,0	53,4	62,0
	II	51,6	58,3	46,1	54,8
	III	53,6	50,0	50,0	57,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 7.7.

**INDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (*)
A UN AÑO VISTA SEGUN PROMOTORES Y APIS**

¡Error! Marcador no definido.		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Media anual	67,5	86,0	64,3	65,3
1995	III	65,0	91,0	63,0	61,0
	IV	65,0	79,0	63,0	63,0
1996	I	71,0	81,0	65,0	74,0
	II	58,1	60,0	50,9	65,7
	III	66,3	77,8	58,1	72,4
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1995	III	72,0	80,0	67,0	75,0
	IV	67,0	90,0	60,0	68,0
1996	I	70,0	75,0	65,0	73,0
	II	58,0	41,7	51,0	66,9
	III	66,0	54,2	60,8	72,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- En términos generales, la proporción de promotores entrevistados que prevén iniciar nuevas promociones es algo más reducida que hace tres meses y mucho más que hace un año (12% frente al 14% y 23% respectivamente). Por Territorios, sin embargo, Bizkaia registra un aumento en dicho porcentaje (18% frente al 14% obtenido en el trimestre pasado) que representa, además, el mayor de los observados en los tres territorios históricos.
- Respecto a las viviendas que los promotores encuestados prevén ofertar por vez primera en el próximo trimestre, la cifra alcanza el máximo de la serie con 2.048 viviendas, lo que

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

supone casi 1.000 viviendas más que las previsiones recogidas en el pasado trimestre.
Ahora bien, más del 70% de dichas previsiones corresponden al segmento protegido.

Cuadro 7.8.

**PREVISION DE INICIO DE NUEVAS PROMOCIONES DE
VIVIENDAS EN EL PROXIMO TRIMESTRE (*)**

¡Error! Marcador no definido.		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES (%)					
1994	Media anual	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	Media anual	22,2	25,8	29,2	14,6
1995	III	23,4	27,3	28,9	17,8
	IV	16,8	25,0	20,5	11,4
1996	I	16,1	12,5	16,2	17,0
	II	13,7	20,0	12,1	13,7
	III	12,4	11,1	8,1	18,4

(*): % de promotores que ofertarán nuevas promociones y nº de viviendas incluidas en las mismas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Anexos

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

Cuadro A.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV (*) (millones PTA)
Balmaseda-Zalla	9	86	14,0
Beasain-Zumárraga	146	177	15,7
Bilbao Metropolitano	1.319	189	21,4
Donostia-San Sebastián	1.021	231	27,2
Durango	125	193	14,8
Eibar	44	116	14,4
Gernika-Markina	52	204	18,6
Igorre	15	104	9,5
Laguardia			
Llodio	65	177	14,4
Arrasate-Bergara	54	179	15,5
Mungia	46	242	25,2
Tolosa	81	206	25,0
Vitoria-Gasteiz	194	229	25,0
Zarautz-Azpeitia	360	216	19,6
TOTAL	3.531	204	22,3

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1996.

Cuadro A.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
Balmaseda-Zalla	34	123	9,3
Beasain-Zumárraga	134	164	13,0
Bilbao Metropolitano	6.748	206	18,7
Donostia-San Sebastián	1.950	301	27,2
Durango	97	149	15,8
Eibar	86	177	13,6
Gernika-Markina	137	176	15,8
Igorre	22	133	8,8
Laguardia	3	157	10,8
Llodio	23	162	12,4
Arrasate-Bergara	57	163	12,7
Mungia	88	194	15,5
Tolosa	66	157	12,6
Vitoria-Gasteiz	2.159	260	22,1
Zarautz-Azpeitia	147	199	17,5
TOTAL	11.752	228	20,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro A.3. VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES

¡Error! Marcador no definido. AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
Balmaseda-Zalla	3	42
Beasain-Zumárraga	18	49
Bilbao Metropolitano	648	84
Donostia-San Sebastián	245	111
Durango	37	59
Eibar	3	42
Gernika-Markina	38	52
Igorre	1	50
Llodio	4	38
Arrasate-Bergara	4	55
Mungia	11	58
Tolosa	12	46
Vitoria-Gasteiz	164	94
Zarautz-Azpeitia	18	62
TOTAL	1.206	87

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro A.4. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS

¡Error! Marcador no definido.ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV (*) (millones PTA)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	8	334	13,4
2.Ensanche	6	434	23,7
3.Lovaina	55	346	33,2
4.Zaramaga	6	294	26,9
5.Lakua	61	268	20,5
6.Ali-Gobeo	20	205	18,3
TOTAL	156	298	24,7
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	3	600	66,0
2.Centro	40	672	53,0
3.Amara	17	301	24,9
4.Antiguo	392	330	31,4
5.Gros	58	388	32,3
6.Otras	15	210	17,9
TOTAL	525	358	32,8
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	210	297	22,9
2.Uribarri	52	292	26,2
3.Otxarkoaga	0		
4.Bolueta	25	125	9,5
5.Casco Viejo	150	178	17,5
6.Abando	65	350	30,9
7.Rekalde	20	300	18,0
8.Basurto	19	124	18,0
TOTAL	541	206	21,7

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro A.5. VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS

¡Error! Marcador no definido.ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
VITORIA-GASTEIZ	2.079	262	22,3
1.Casco Viejo	117	198	12,8
2.Ensanche	435	288	30,0
3.Lovaina	616	282	23,9
4.Zaramaga	551	251	19,8
5.Lakua	130	252	19,8
6.Ali-Gobeo	230	235	18,1
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	1.467	337	31,0
1.Parte Vieja	31	301	22,4
2.Centro	362	430	42,6
3.Amara	240	286	24,8
4.Antiguo	445	347	33,5
5.Gros	264	314	26,0
6.Otras	125	198	14,5
BILBAO	2.773	212	19,0
1.Deusto-S.Ignacio	167	204	17,2
2.Uribarri	298	172	12,4
3.Otxarkoaga	58	195	16,5
4.Bolueta	550	198	14,8
5.Casco Viejo	342	158	12,1
6.Abando	1.009	266	28,5
7.Rekalde	204	176	12,0
8.Basurto	145	172	13,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro A.6. VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS

¡Error! Marcador no definido.ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
VITORIA-GASTEIZ		
1.Casco Viejo	2	84
2.Ensanche	58	103
3.Lovaina	55	93
4.Zaramaga	32	84
5.Lakua	4	81
6.Ali-Gobeo	12	93
TOTAL	163	94
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1.Parte Vieja	7	89
2.Centro	73	140
3.Amara	45	96
4.Antiguo	50	122
5.Gros	32	106
6.Otras	3	63
TOTAL	210	118
BILBAO		
1.Deusto-S.Ignacio	20	78
2.Uribarri	16	66
3.Otxarkoaga	1	55
4.Bolueta	68	59
5.Casco Viejo	27	58
6.Abando	269	101
7.Rekalde	6	63
8.Basurto	4	69
TOTAL	411	87

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro A.7. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² * (miles PTA)	PRECIO POR VIV.* (millones PTA)
1.Irún	247	221	20,9
2.Rentería	58	187	15,8
3.Barakaldo	78	282	24,5
4.Basauri	108	199	17,5
5.Getxo	218	276	25,5
6.Portugalete	19	194	12,8
7.Santurtzi			
TOTAL	728	237	21,5

* Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1996.

Cuadro A.8. VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
1.Irún	211	186	14,6
2.Rentería	42	173	13,7
3.Barakaldo	439	142	9,8
4.Basauri	266	158	10,5
5.Getxo	1.926	242	24,8
6.Portugalete	201	167	12,5
7.Santurtzi	332	156	12,6
TOTAL	3.417	206	19,1

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1996.

Cuadro A.9. VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

¡Error! Marcador no definido. MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
1.Irún	10	63
2.Rentería	1	70
3.Barakaldo	27	54
4.Basauri	8	48
5.Getxo	139	90
6.Portugalete	5	54
7.Santurtzi	9	60
TOTAL	199	79

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1996.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION.....	1
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	7
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS.....	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA	14
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA	15
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta.....	15
3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta	19
3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios.....	22
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	28
3.2.1. Cuantificación y características	28
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta.....	30
4. VIVIENDAS EN ALQUILER	32
5. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS.....	35
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	36
5.2. VIVIENDAS USADAS	40
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	44
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	46
6.1. OFERTA DE GARAJES.....	47
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	48

	<u>Página</u>
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO.....	51
7.1. DINAMICA ACTUAL	52
7.1.1. Calificación de la situación del mercado	52
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización.....	53
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	55
7.2. PERSPECTIVAS.....	56
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	56
7.2.2. Previsión de evolución de los precios.....	58
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	59
 ANEXOS: Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios	 61

INDICE DE CUADROS

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas.....	2
1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre	6
2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	9
2.2. Evolución del precio por m2 de las viviendas en venta en la CAPV	11
2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV	13
3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	16
3.2. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre	18
3.3. Viviendas nuevas en venta por territorios históricos	20
3.4. Características de las viviendas nuevas libres en venta	21
3.5. Precio por m2 de las viviendas nuevas en venta por territorios históricos.....	23
3.6. Precio por m2 de las viviendas nuevas libres según características	25
3.7. Precio de las viviendas nuevas en venta por territorios históricos	26
3.8. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	27
3.9. Viviendas usadas en venta y precios por territorios históricos.....	28
3.10. Características de las viviendas usadas en venta	29
3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios.....	31
4.1. Viviendas en alquiler ofertadas y rentas por territorios históricos	34
4.2. Características de las viviendas en alquiler ofertadas.....	34
5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	37
5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	41
5.3. Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	44
6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	47
6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	49
7.1. Indices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotores y APIs.....	53
7.2. Indices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	54
7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	55
7.4. Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	56
7.5. Indices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotores y APIs	57
7.6. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a seis meses vista según promotores y APIs.....	58

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotores y APIs	59
7.8. Previsión de inicio de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre	60
A.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales	62
A.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	62
A.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales.....	63
A.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas	64
A.5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas.....	65
A.6. Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas.....	66
A.7. Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios	67
A.8. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	67
A.9. Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios.....	67

INDICE DE GRAFICOS

<u>Gráfico</u>	<u>Página</u>
2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	9
2.2. Evolución de los precios/m2 de las viviendas según tipos	11
2.3. Precios por m2 y tasas de variación respecto al año anterior según tipo de vivienda.....	12
3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre	17
3.2. Evolución del n° viviendas incluidas en las promociones libres y n° viviendas libres en venta	18
3.3. Características de las viviendas nuevas libres según régimen	21
3.4. Precio por metro cuadrado de la vivienda nueva según régimen por territorio histórico	23
3.5. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios (mill. de PTA) y territorios.....	27
3.6. Características de las viviendas usadas en venta	29
3.7. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	31
5.1. Evolución de los precios/m2 de las viviendas nuevas libres en las capitales	38
5.2. Precio por m2 de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico.	39
5.3. N° de viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	41
5.4. Evolución de los precios/m2 de las viviendas usadas en las capitales	43
5.5. Precio por m2 de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	43
6.1. Precio de venta y alquiler de los garajes	48
6.2. Precio de venta y alquiler de los locales	50
7.1. Previsión de ventas en el próximo trimestre e índice de dinamismo del mercado	57