

OFERTA INMOBILIARIA

3º Trimestre 1997

Informe

E1186

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al tercer trimestre de 1997 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 promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó, en esta ocasión, un total de 124 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados ha sido de 125. El cuadro 1.1. recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	16	12
<i>Gipuzkoa</i>	57	51
<i>Bizkaia</i>	51	62
<i>CAPV</i>	124	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

La encuesta solicitaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que disponía en el momento de la encuesta (mes de 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 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 por superficie útil) en relación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.

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.

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

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.

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

El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie útil y absolutos a nivel de Comunidad Autónoma (el análisis a nivel de Territorios Históricos se efectúa en capítulos posteriores).

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.

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.

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

El capítulo 5 detalla la oferta y precios de las viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las respectivas capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial).

El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales a nivel de Territorios Históricos.

Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco a los ojos de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.

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

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

	1996	1997	
	3º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta-Total CAPV.....	3.531	3.286	3.038
• N° viv. en venta-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV....	939	951	915
• Precio/m2 s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	206	190	193
• Precio/m2 s.u.*-Total CAPV.....	249	242	250
• Precio/m2 s.u.*-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV...	260	216	258
• Precio/m2 s.u.*-Vitoria.....	298	259	302
• Precio/m2 s.u.*-Donostia.....	358	346	372
• Precio/m2 s.u.*-Bilbao.....	272	262	259
Nº promociones con oferta:			
Total	186	210	162
Captadas por 1ª vez en el trimestre	31	42	39
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta	11.752	10.626	11.026
• Precio/m2 s.u.*-CAPV	228	230	234
• Precio/m2 s.u.*-Vitoria.....	262	284	289
• Precio/m2 s.u.*-Donostia.....	337	336	343
• Precio/m2 s.u.*-Bilbao.....	212	211	214
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	1.218	1.174	1.471
• Renta/mes*-CAPV.....	87	96	83
• Renta/mes*-Vitoria	94	96	85
• Renta/mes*-Donostia	118	110	108
• Renta/mes*-Bilbao	87	91	85
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***	32,4	43,9	45,9
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***.....	35,8	41,8	73,8
• Índice previsión precios (a 6 meses)***.....	55,3	57,9	59,4
• Previsión viv. a ofertar próx. trim. (proteg+libre).....	2.048	2.076	2.045

(*): 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.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

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 1997 asciende a 17.100 unidades.
- ❑ Las **viviendas en venta** representan el 90% de la oferta total ascendiendo a 15.130 unidades, de las cuales 4.100 (un 27%) son nuevas y 11.025 (el 73% restante) usadas.
- ❑ La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año muestra un *decremento del -6% en el total de viviendas ofertadas*. Todos los segmentos del mercado analizados, excepto el de alquiler, experimentan esta trayectoria descendente si bien es el de vivienda protegida el que presenta una reducción más pronunciada (-38%), superior a la de la vivienda nueva libre (-14%). El segmento de alquiler, por su parte, se ve fuertemente incrementado en el período anual transcurrido, pasando de 1.218 viviendas en el tercer trimestre de 1996 a 1.918 en el actual, de las cuales 510 son de régimen protegido (Benta Berri, Donostia)². No obstante, también el alquiler libre aumenta su oferta (+21%).
- ❑ Atendiendo a la **vivienda nueva en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 3.035 viviendas libres frente a 1.065 protegidas (VPO y sociales). Los pesos relativos son de 74% y 26% respectivamente; en comparación al pasado año, las viviendas libres ven incrementada su participación porcentual pero en términos absolutos sufren, tal y como ya ha sido señalado más arriba, una reducción (-14%).
- ❑ El número de viviendas libres en venta **captadas por vez primera en este trimestre** se eleva a 915 unidades (30% de la oferta libre total); ello supone una disminución del 2,5% respecto del pasado año y de un 3,8% respecto al trimestre pasado.

² Esta promoción se encuentra aún en proceso de adjudicación.

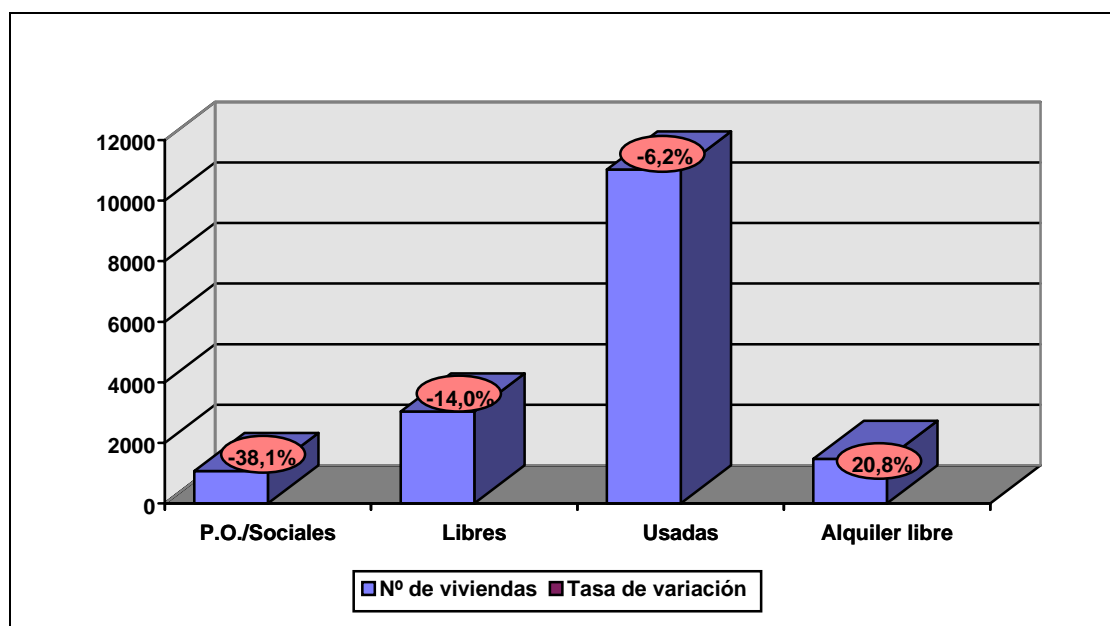
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
1994 Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995 Media	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996 Media	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1996	18.219	17.001	5.249	1.718	3.531	11.752	1.218
IV	17.841	16.691	4.503	1.718	2.785	12.188	1.150
1997	16.652	15.531	4.627	1.391	3.236	10.904	1.121
II	15.881	14.707	4.081	795	3.286	10.626	1.174
III	17.109	15.128	4.102	1.064	3.038	11.026	1.981*

(*): Incluye 510 viviendas en alquiler protegido.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

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



2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV en el tercer trimestre de 1997 alcanza las 237.000 PTA/m², lo que representa un 2% más que el observado en el mismo trimestre del año precedente. Las libres nuevas alcanzan en promedio las 250.000 PTA/m², esto es, un 7% más que las de segunda mano que se sitúan en las 234.000 PTA/m². La relación actual entre el precio de la nueva y de la usada ³ no ha variado prácticamente respecto a la observada hace un año.
- ❑ Distinguiendo la evolución de precios de las viviendas libres según se trate de **nuevas o usadas**, se constata un comportamiento diferente en uno y otro mercado en relación a los niveles de hace un año (estacionario en el caso de las viviendas nuevas y un aumento del 3% en el precio de las usadas).
- ❑ Las viviendas **libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio promedio de 258.000 PTA/m² de superficie útil. Se trata por tanto de viviendas que, en su conjunto, resultan algo más caras que las que ya estaban en la bolsa inmobiliaria en los últimos trimestres, aunque mantienen su precio respecto al de hace un año.
- ❑ El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 117.000 PTA/m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos precios respectivos de 125.000 PTA/m² y 79.000 PTA/m². En comparación al año precedente, las primeras experimentan un aumento del 5% mientras que las sociales sufren un decremento del 8%.
- ❑ Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria **en este último trimestre** presentan a su vez un valor promedio de 120.000 PTA/m² (115.000 PTA/m² la oferta captada con anterioridad a este trimestre).

³ 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.

- El precio de la **vivienda-tipo**⁴ en este trimestre es de 193.000 PTA/m², lo que significa un 23% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre. Desde el punto de vista evolutivo se observa una variación del -6% respecto al precio-tipo de hace un año (206.000 PTA/m²).

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

	TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA				VIVIENDA USADA
		P.O./ SOCIALES	LIBRES			
			TOTAL	VIVIENDA TIPO (***)		
1994 Media	215	107	211	185	221	
1995 Media	231	117	249	209	225	
1996 Media	237	116	250	206	233	
1996 III	233	113	249	206	228	
IV	236	113	252	198	232	
1997 I	232	112	250	188	227	
II	233	116	242	190	230	
III	237	117	250	193	234	

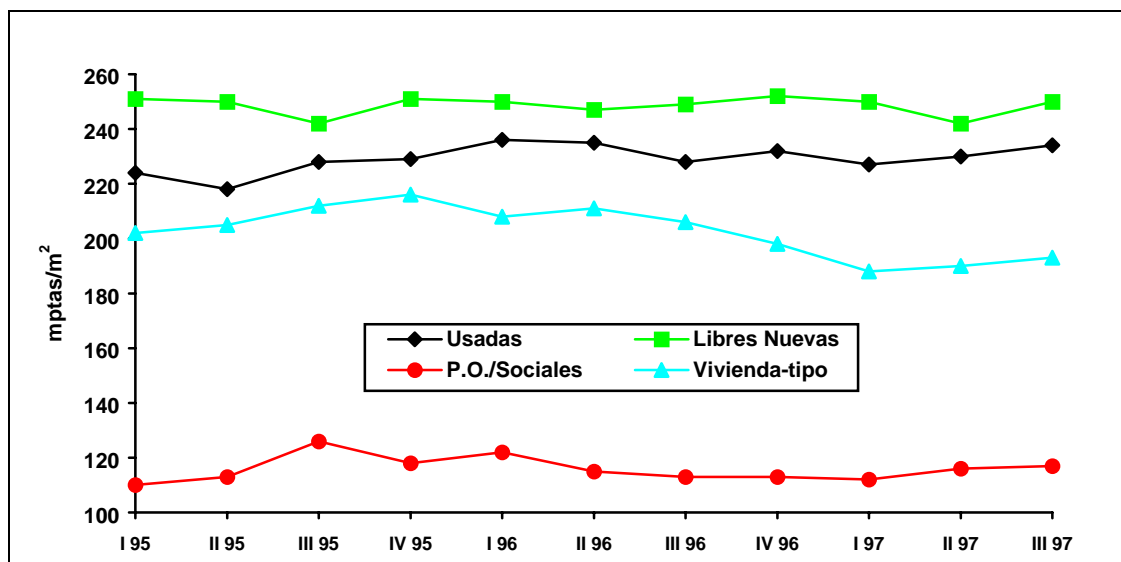
(*) Miles de PTA/m².

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

(***): 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.

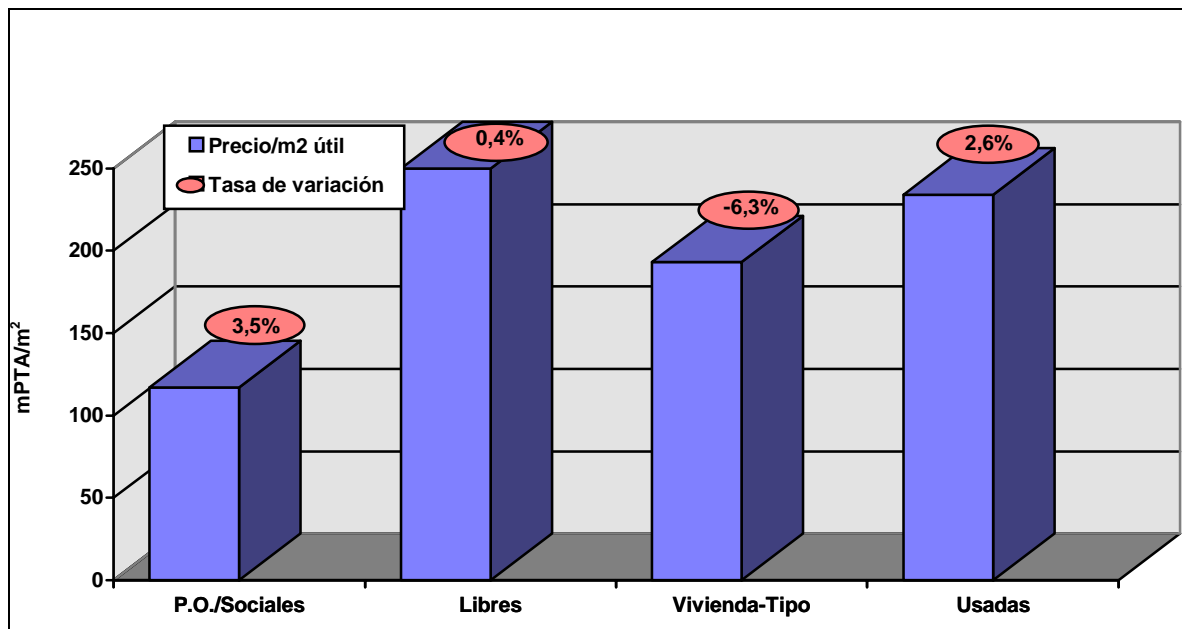
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

Gráfico 2.2. Evolución de los precios/m² de las viviendas según tipos



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

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



- En lo que respecta al precio medio por vivienda se obtiene una cifra de 20,4 millones de pesetas para el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 9,0 millones para la vivienda protegida.
- Las diferentes superficies medias de las viviendas nuevas y usadas hace que aunque el precio por m² difiera, el precio de la vivienda nueva libre coincida este trimestre con el que corresponde al de la de segunda mano, 20,4 millones en ambos casos ; respecto al nivel de precios obtenido hace un año se constató una disminución del 9% en las libres frente al práctico mantenimiento de las usadas (+0,5%).
- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler libre**, para el ámbito de la CAPV es de 83.000 pesetas mensuales, un 4,6% inferior a la obtenida en el tercer trimestre de 1996⁵.

⁵ Las rentas de las viviendas protegidas en alquiler en proceso de adjudicación oscilan entre las 37.000 PTA/mes y las 74.000 PTA/mes (incluidos garajes y trasteros).

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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (***)	VIVIENDA NUEVA (*)		VIVIENDA USADA (*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE (**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Media	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1996	III	20,8	8,2	22,3	20,3	87
	IV	20,6	8,0	22,3	20,2	86
1997	I	20,6	8,1	21,8	20,3	88
	II	20,9	8,8	20,8	20,9	89
	III	20,4	9,0	20,4	20,4	83

(*) 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 1997.

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 oferta⁶

- ❑ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al tercer trimestre de 1997 ha sido de 181 (un 12% menos que hace un año) englobando en su conjunto 7.226 viviendas. De estas promociones 47 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (32 un año antes) las cuales incluyen (en venta o vendidas) 1.424 viviendas (20% del total).
- ❑ Del total de promociones captadas 162 corresponden al régimen libre (186 en el tercer trimestre de 1996), las de protección oficial son 12 (11 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 7 (8 hace un año).
- ❑ El **tamaño medio** de la promoción es de 40 viviendas. En el caso de las de régimen libre, éste es de 38 viv./promoción mientras que en las protegidas se eleva a 56. Las promociones libres *captadas por vez primera* en este trimestre presentan un tamaño medio de 24 viviendas/promoción, cifra sustancialmente inferior a las promociones “antiguas”. Atendiendo a la distribución de las promociones libres según tamaño, se detecta, así mismo, un mayor peso relativo de las promociones pequeñas (menos de 16 viviendas) en las nuevas promociones incorporadas este trimestre (51% frente al 25% que obtienen en el conjunto de promociones libres).
- ❑ La totalidad de las promociones captadas se corresponden con obra nueva en sentido estricto sin que se hayan detectado promociones vinculadas a procesos de rehabilitación.

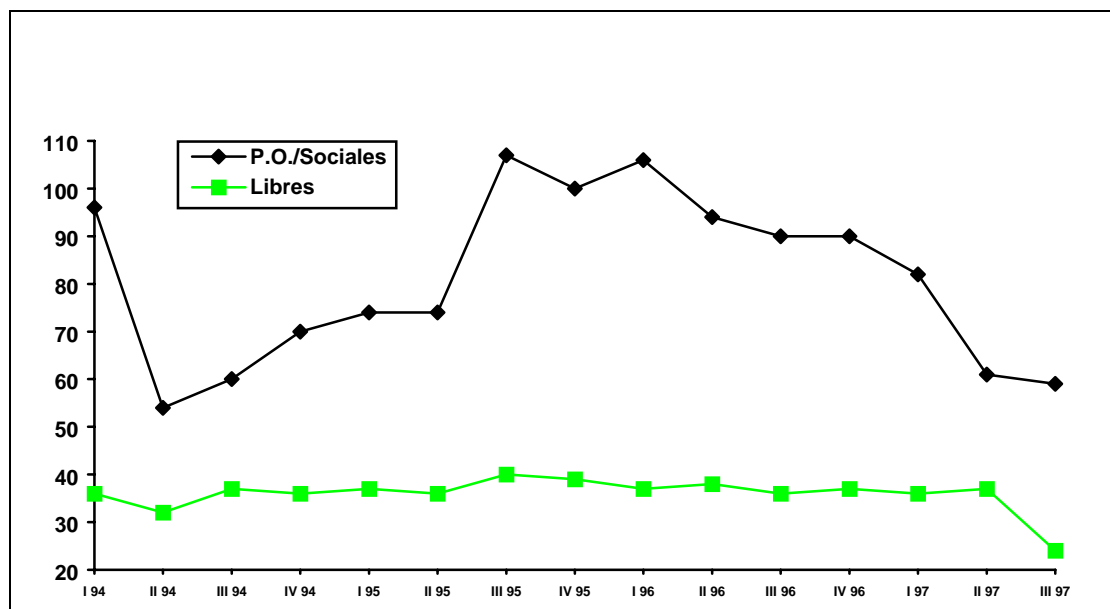
⁶ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

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

	<i>TOTAL TRIMESTRE</i>	<i>NUEVAS PROMOCIONES</i>
<i>Nº de promociones</i>	181	47
<i>Libres</i>	162	39
<i>P.O./Sociales.....</i>	19	8
<i>Nº viv. Incluidas en las promociones.....</i>	7.226	1.424
<i>Libres</i>	6.162	951
<i>P.O./Sociales.....</i>	1.064	473
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.)</i>	40	30
<i>Libres</i>	38	24
<i>P.O./Sociales.....</i>	56	59
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	40	20
<i>16-35 viviendas.....</i>	69	13
<i>> 35 viviendas.....</i>	53	6
<i>Nº de promociones protegidas según tamaño</i>		
<i>< 35 viviendas.....</i>	11	5
<i>36-95 viviendas.....</i>	5	1
<i>> 95 viviendas.....</i>	3	2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

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



- En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar "alto/lujo" representa el 59% de las promociones (55% y 4% respectivamente), las de tipo "normal" absorben el 41% y no se registran promociones englobadas en el segmento "bajo". Ahora bien, el régimen de la promoción resulta determinante a este respecto: una gran mayoría (90%) de las promociones protegidas corresponden al nivel "normal" mientras que el grueso de las libres se sitúan en el segmento de nivel "alto/lujo" (105 de las 162).

3.1.2. Evolución de las ventas

- 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 39% está en venta (36% hace un año). En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.408 unidades. De este total un 26% (629 viviendas) corresponden a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- Teniendo en cuenta las **viviendas libres que se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento trimestral de la **evolución de las ventas**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 32% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en marzo de 1997.
- La cifra de ventas es casi un 80% superior a la estimada para el mismo trimestre del año precedente mientras que el volumen de viviendas ofertadas por los promotores es algo inferior (-2%)⁷. El incremento de las viviendas vendidas, que ya se señalaba en trimestres anteriores, resulta especialmente acusado en el actual, confirmándose el mayor dinamismo del mercado inmobiliario; sin embargo, la oferta, por los dilatados plazos requeridos en la puesta en marcha de las promociones responde más lentamente y queda rezagada en relación a los acelerados ritmos de venta.

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.

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

	% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trimestre 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)
1996 II	17,8	-14,2	55,7	16
III	19,2	55,6	35,1	16
IV	24,1	58,9	22,4	11
1997 I	29,2	20,6	-0,4	13
II	25,8	44,4	6,7	13
III	32,0	77,9	-1,4	10

(*): Duración del stock (en meses) = stock/(promedio de ventas/mes de dos últimos trimestres).

(**): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

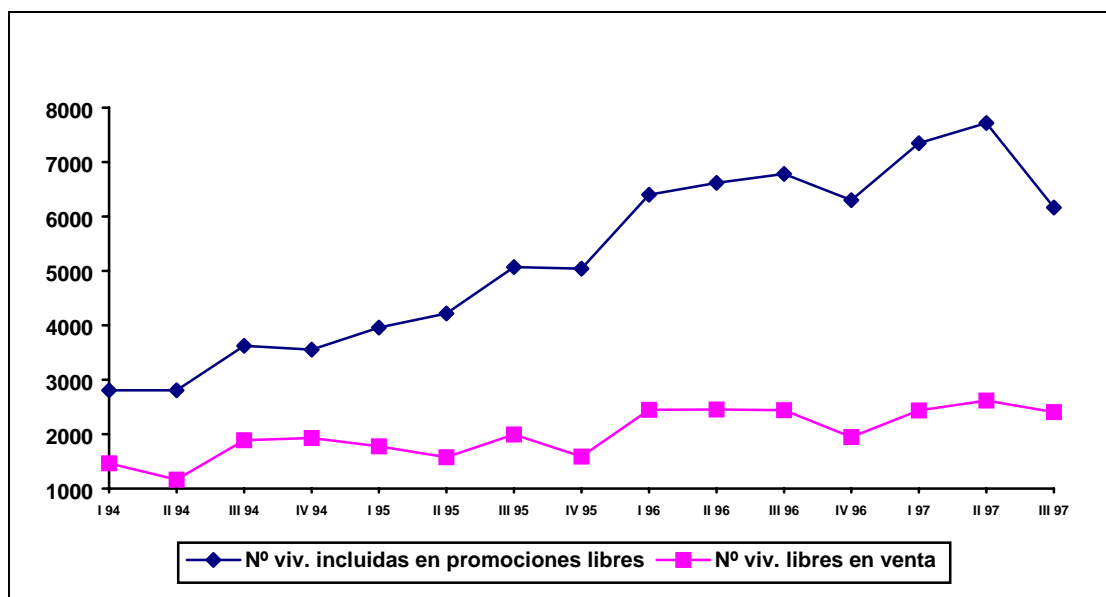
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*

	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
1996 III	6.782	2.442	36,0
IV	6.302	1.948	30,9
1997 I	7.345	2.434	33,1
II	7.716	2.615	33,9
III	6.162	2.408	39,1

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

Gráfico 3.2. Evolución del nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº de viviendas libres en venta



3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ❑ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas) según la encuesta del tercer trimestre de 1997 es de 4.102. De este total 3.472 han sido captadas a partir de la encuesta a los promotores mientras que las restantes 630 (un 15% del total) provienen de inmobiliarias.
- ❑ 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**: 74% libres, 22% de protección oficial y el 4% restante sociales.
- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas, se constata una acusada caída en los tres Territorios respecto a hace un año, de magnitud especialmente elevada en el caso de Bizkaia (-31% frente al -22% de media).
- ❑ Al considerar separadamente el segmento **libre y protegido** se observa que, en los tres Territorios, la reducción de la oferta afecta a ambos mercados pero resulta mucho más aguda en el protegido (-38% frente al -14% del libre⁸).
- ❑ Cabe subrayar el reducido peso relativo absorbido por el territorio alavés tanto en el mercado de vivienda libre como en el de protegido (en torno a un 2% en el caso de las viviendas protegidas y un 9% en las libres).
- ❑ Por último, otro dato de interés es el índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, es decir, el peso relativo que sobre la oferta total actual suponen las viviendas captadas por vez primera en este trimestre, resultando que a nivel de la CAPV representa el 30% (29% el trimestre pasado).

⁸ Este decremento proviene fundamentalmente de una menor captación de oferta de vivienda nueva vía APIs.

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>TOTAL</i>		<i>P.O/SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	285	-14,2	24	-71,4	261	5,2
<i>Gipuzkoa</i>	1.963	-12,2	638	17,3	1.325	-21,7
<i>Bizkaia</i>	1.854	-30,8	402	-63,1	1.452	-8,7
<i>CAPV</i>	4.102	-21,9	1.064	-38,1	3.038	-14,0

*):
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 1997.

- ❑ Respecto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 76% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, el 16% en proyecto y el 8% restante están ya terminadas (11% hace un año).
- ❑ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 9% son unifamiliares o adosadas (13% de las libres); la proporción, respecto al pasado año, es ligeramente superior manteniéndose así la tendencia al alza.
- ❑ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 80 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 76 m² (73 m² en el mismo trimestre de 1996) mientras que en el caso de las libres es de 82 m² (91 m² en III-96) (sin apenas diferencias por Territorios). Parece confirmarse así una tendencia a la reducción en el tamaño medio de las viviendas nuevas ofertadas..
- ❑ Comparando las características relativas a tipología, tamaño o grado de avance en la edificación de las viviendas libres en venta captadas por vez primera en el tercer trimestre de 1997 y el agregado de la oferta, se confirma el aumento en la nueva oferta de viviendas unifamiliares y de aquellas que se encuentran aún en fase de proyecto. Por otra parte, disminuye ligeramente la proporción de apartamentos.

Cuadro 3.5 Características de las viviendas nuevas en venta

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Unif./Bifamiliar	4,9	12,5	16,5	12,4	11,7
Colectiva	95,1	87,5	83,5	87,6	88,3
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	13,7	12,4	6,5	8,3	17,2
61-75 m ²	37,0	22,2	22,2	20,0	24,2
76-90 m ²	43,6	38,2	41,4	41,3	34,7
91-120 m ²	5,6	16,2	21,5	18,9	12,7
> 120 m ²	0,0	11,0	8,4	11,5	11,1
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	0,0	8,3	1,5	11,7	6,3
En obra.....	53,8	75,9	52,1	78,5	79,1
En proyecto.....	46,2	15,8	46,4	9,8	14,6

(*): 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 1997.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

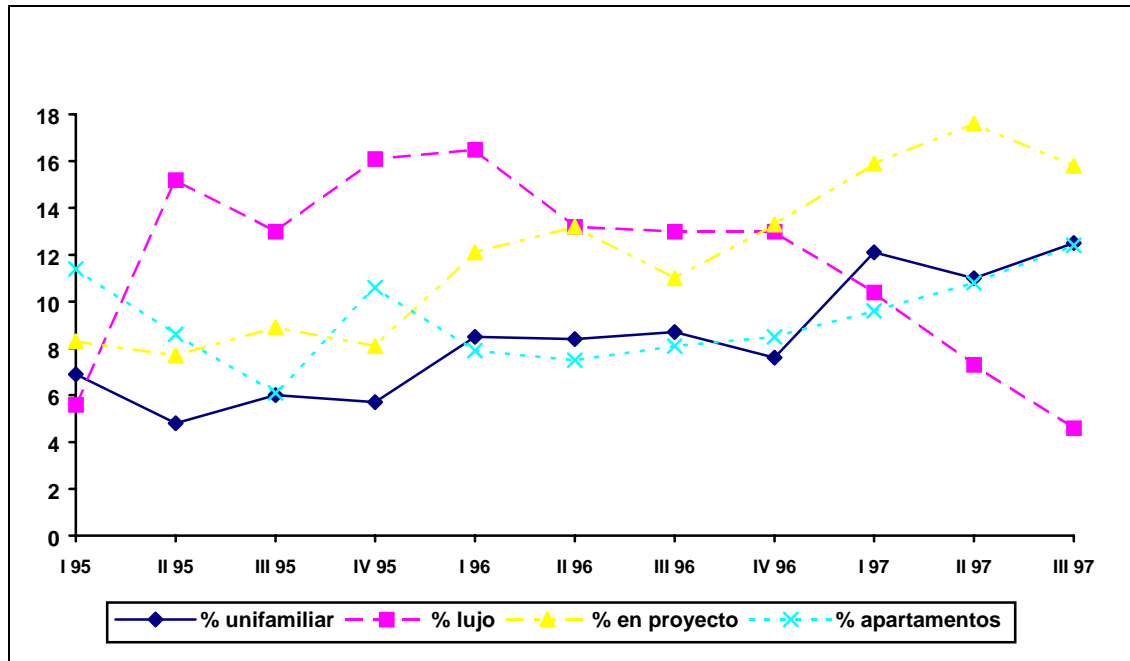
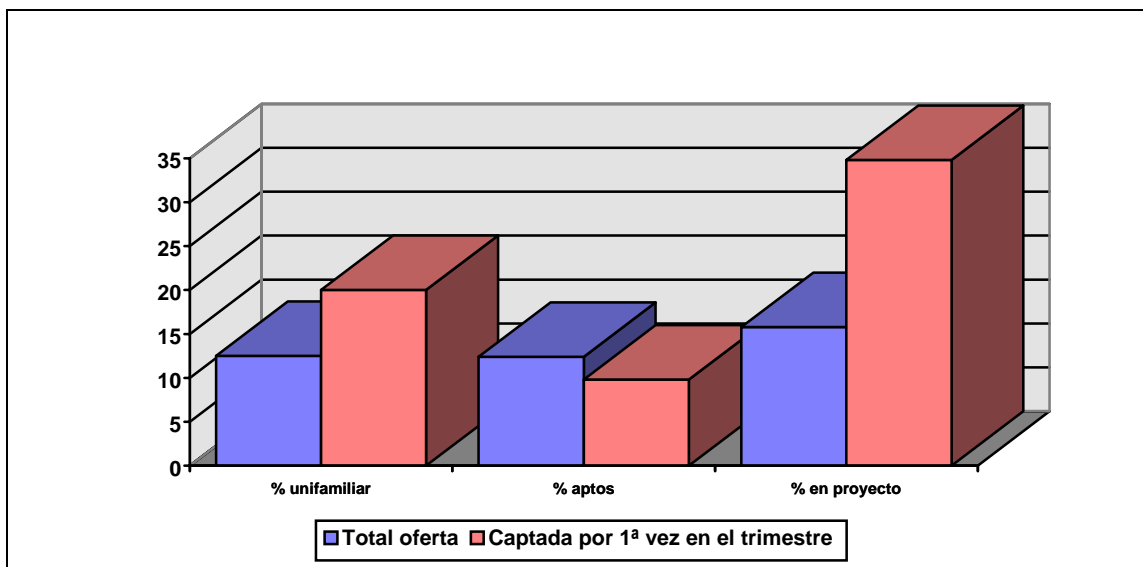


Gráfico 3.4 Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre



3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la **vivienda nueva libre** a nivel de la CAPV es de 250.000 pesetas, lo que significa el mantenimiento del nivel observado hace ahora un año (+0,4%).
- ❑ Centrando la atención en las captadas por primera vez en este trimestre⁹ se constatan unos precios medios ligeramente superiores (258.000 PTA/m² en promedio).
- ❑ Por Territorios, se constata, en esta ocasión, una acusada dispersión en los precios al sobrepasar el máximo alavés (289.000 PTA/m²) en casi un 25% el mínimo obtenido en Bizkaia (234.000 PTA/m²); la desviación hace un año entre los precios máximo y mínimo se cifraba tan sólo en un 9%.

⁹ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

- Si se atiende a la oferta captada por vez primera en este trimestre (promociones más recientes) y el grueso de la oferta en cada territorio, resulta que en Alava las últimas captaciones obtienen un valor promedio similar al grueso de la oferta libre alavesa, esto es, 289.000 PTA/m²¹⁰. En Gipuzkoa la oferta más reciente obtiene unos precios bastante superiores a la oferta global (314.000 PTA/m²) mientras que en Bizkaia ocurre lo contrario (206.000 PTA/m²). Ahora bien, es importante señalar que el peso relativo de la oferta más recientemente captada es muy dispar en los tres ámbitos; así, en Alava representan el 45% del total ofertado, en Gipuzkoa un 27% y en Bizkaia un 30%.

- En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 117.000 pesetas, promedio ponderado de las 125.000 PTA/m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 79.000 PTA/m² de las sociales. Por Territorios, el intervalo en el que se sitúan las de protección oficial oscila entre las 125.000 PTA/m² en Gipuzkoa (únicamente de P.O.) y las 82.000 PTA/m² en Alava (únicamente sociales).

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

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>mPTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>mPTA</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	82	-22,6	289	9,5
<i>Gipuzkoa</i>	125	1,6	260	2,4
<i>Bizkaia</i>	106	-0,9	234	-3,3
<i>CAPV</i>	117	3,5	250	0,4

(*): *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 1997.

¹⁰ En la medida en que el precio medio ha aumentado, este dato sólo es explicable a través de la venta de las viviendas de menor precio ofertadas en trimestres anteriores.

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

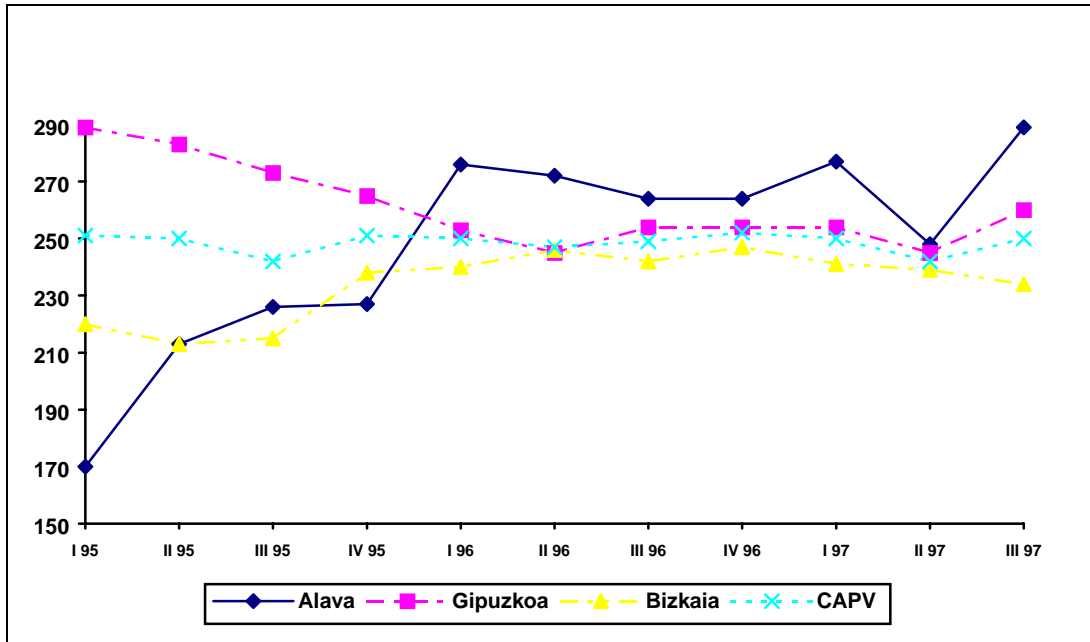
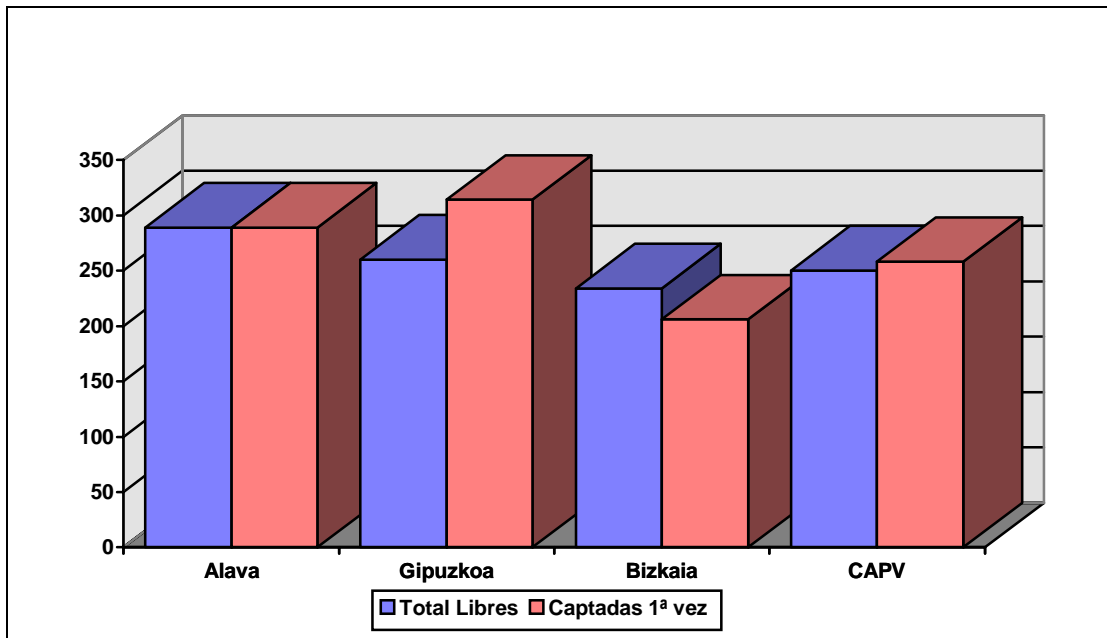


Gráfico 3.6. Precio por m² del total de viviendas nuevas libres y precios por m² de las captadas por vez primera en este trimestre



- Atendiendo a la tipología, acabado, tamaño, forma de comercialización, tiempo en el mercado, etc. el cuadro siguiente ilustra la variabilidad obtenida en los precios al modificarse las características de la oferta. Al margen de las relaciones observadas con bastante estabilidad (mayor precio a mayor nivel de acabado y a menor superficie de la vivienda), puede comprobarse que, a diferencia de lo observado hace tres meses, las captaciones más recientes presentan precios mucho más caros entre los promotores que en los APIs. Entre estos últimos se observa que los precios de la oferta proveniente de trimestres anteriores superan los obtenidos por la oferta ahora incorporada a la bolsa inmobiliaria, al contrario de lo que sucede entre los promotores.
- El precio de la *vivienda-tipo* (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²) resulta ser un 23% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

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

	<i>mPTA/ m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
<i>Uni/Bifamiliar</i>	189
<i>Colectiva</i>	246
ACABADO*	
<i>Lujo</i>	359
<i>Alto</i>	254
<i>Normal</i>	197
<i>Bajo</i>	--
SUPERFICIE UTIL	
<i>< 60 m²</i>	251
<i>61-75 m²</i>	248
<i>76-90 m²</i>	253
<i>91-120 m²</i>	236
<i>> 120 m²</i>	205
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
<i>Este trimestre directamente promotor</i>	280
<i>Este trimestre-vía APIs</i>	221
<i>Trimestres anteriores-directamente promotor</i>	235
<i>Trimestres anteriores-vía APIs</i>	299
VIVIENDA TIPO	193

(*): 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 1997.

- El **precio medio por vivienda nueva libre** del tercer trimestre de 1997 asciende a 20,4 millones de pesetas, oscilando entre un máximo de 24,1 en Alava y el mínimo de 18,9 en Bizkaia.
- El **precio medio de la vivienda protegida** es de 9 millones con un máximo de 9,6 en Gipuzkoa y un mínimo de 6,4 en Alava.

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

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>MPTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>MPTA</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	6,4	-22,9	24,1	7,1
<i>Gipuzkoa.....</i>	9,6	10,3	21,5	-9,3
<i>Bizkaia.....</i>	8,0	1,3	18,9	-8,7
<i>CAPV.....</i>	9,0	9,8	20,4	-8,5

(*): *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 1997.

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

<i>PRECIO</i>	<i>P.O./SOCIALES (%)</i>	<i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i>			
		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
<i>< 9 millones.....</i>	49,2	2,9	--	3,0	3,2
<i>9 hasta 12 mill.</i>	45,2	8,4	--	7,8	10,4
<i>12 hasta 16 mill.</i>	5,6	23,7	12,3	25,3	24,4
<i>16 hasta 20 mill.</i>	--	20,4	13,4	14,9	26,7
<i>20 hasta 25 mill.</i>	--	16,2	38,7	10,4	17,5
<i>25 hasta 30 mill.</i>	--	12,3	16,5	12,0	11,9
<i>30 hasta 50 mill.</i>	--	14,0	19,2	23,7	4,1
<i>50 mill. y más.....</i>	--	2,1	--	2,9	1,7
<i>TOTAL</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

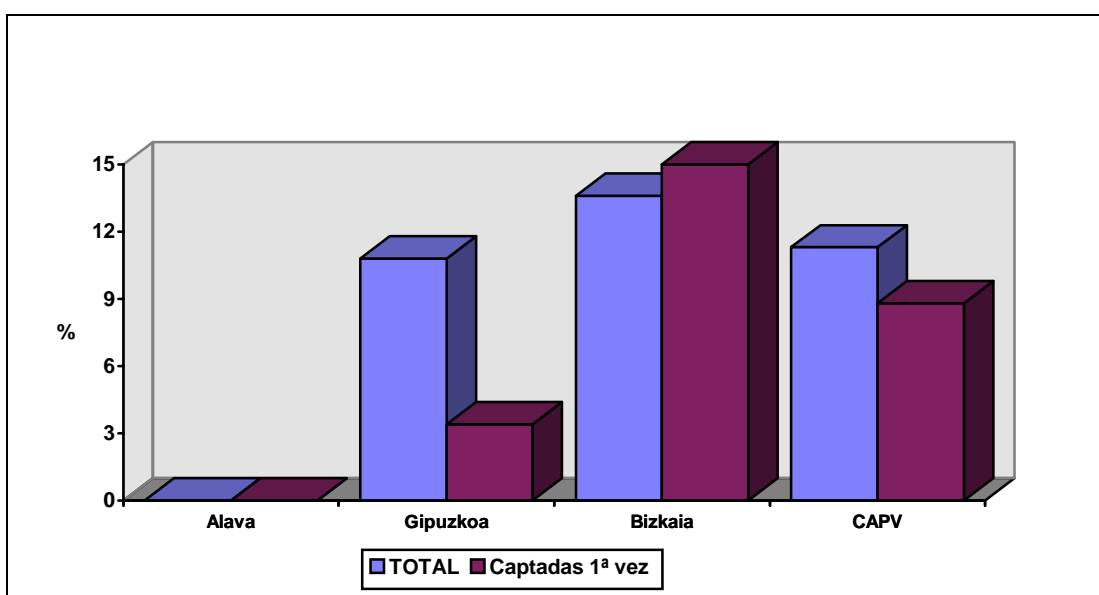
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

- Respecto a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta según el régimen se comprueba que apenas hay solapes entre los precios del mercado libre y protegido; de hecho, mientras que el 94% de la oferta protegida cuesta menos de 12 millones sólo un 11% de la libre se sitúa en dichos niveles (5% hace ahora un año).
- En cuanto a la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas por Territorio, cabe subrayar, primeramente, la acusada menor proporción de pisos baratos en Alava¹¹ en

¹¹ No se han detectado pisos nuevos de menos de 12 millones de pesetas.

comparación con Gipuzkoa y Bizkaia. En comparación con los resultados obtenidos hace un año, el territorio alavés presenta una fuerte concentración de precios en el tramo comprendido entre los 20 y 25 millones de ptas. Respecto a los pisos más caros, es en Gipuzkoa donde se sigue concentrando la mayor cuota absoluta y relativa de esta gama de viviendas.

Gráfico 3.7. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de PTA. por Territorio



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 1997 es de 11.026 unidades. La distribución **geográfica** no presenta diferencias relevantes respecto de la obtenida hace un año: Alava concentra el 16% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 19% y Bizkaia el 64%.

- En términos absolutos, Alava y Gipuzkoa experimentan una reducción muy acusada en este tipo de oferta respecto a hace un año (-17% y -12% respectivamente), mientras que Bizkaia mantiene prácticamente invariable su cifra (-0,9%).
- La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 89 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 85 m² frente a los 94 m² de Alava y a los 93 m² de Gipuzkoa.

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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	mPTA/ m ²	± % (*)	MPTA	± % (*)
Alava	1.815	-17,0	287	10,8	25,1	14,1
Gipuzkoa	2.130	-11,9	281	1,8	25,1	2,0
Bizkaia.....	7.081	-0,9	209	2,5	17,9	-3,2
CAPV.....	11.026	-6,2	234	2,6	20,4	0,5

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar	4,1	4,8	11,8	1,6
Colectiva	95,9	95,2	88,2	98,4
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	17,0	13,5	14,1	18,8
61-75 m ²	26,4	19,6	21,3	29,6
76-90 m ²	28,4	31,1	23,6	29,2
91-120 m ²	17,9	21,3	19,8	16,5
> 120 m ²	10,3	14,5	21,1	6,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

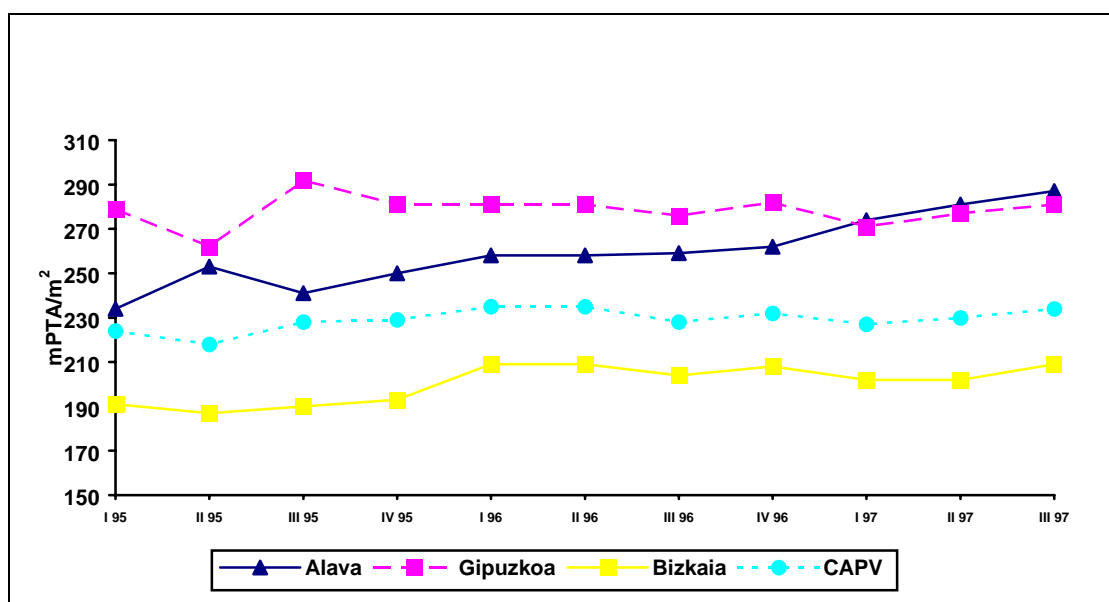
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

- El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 234.000 pesetas, esto es, un 2,6% superior al observado en el tercer trimestre del año precedente.
- **Por Territorios**, Alava y Gipuzkoa se sitúan prácticamente al mismo nivel de precios (en torno a las 280.000 PTA/m²), a gran distancia de Bizkaia (209.000 PTA/m²). Desde el

punto de vista evolutivo, los tres ámbitos comparten un incremento de precios si bien en Alava es donde resulta especialmente significativo (+11).

- En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 20,4 millones de pesetas (cifra similar al precio/vivienda libre). Como reflejo de lo constatado en el análisis los precios por metro cuadrado, Alava y Gipuzkoa presentan unos precios por vivienda mucho más elevados que Bizkaia (25 millones frente a 18 respectivamente).

Gráfico 3.8 Precio por m² de las viviendas usadas por Territorio Histórico



- La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** refleja diferencias acusadas a nivel territorial pero llama la atención que los rasgos resaltados al hablar, más arriba, de la vivienda nueva se reproducen al considerar los “perfiles” de precios de las usadas. En efecto, se constata una presencia muy reducida de pisos baratos en Alava¹² y una fuerte concentración de pisos en los estratos de 20 a 25 millones y de más de 30 millones de pesetas. Bizkaia presenta la “pirámide de precios” más favorable a la demanda (uno de cada tres pisos cuesta menos de 12 millones de pesetas).

¹² Influido, no obstante, por una sobrerepresentación de la capital en el Territorio alavés.

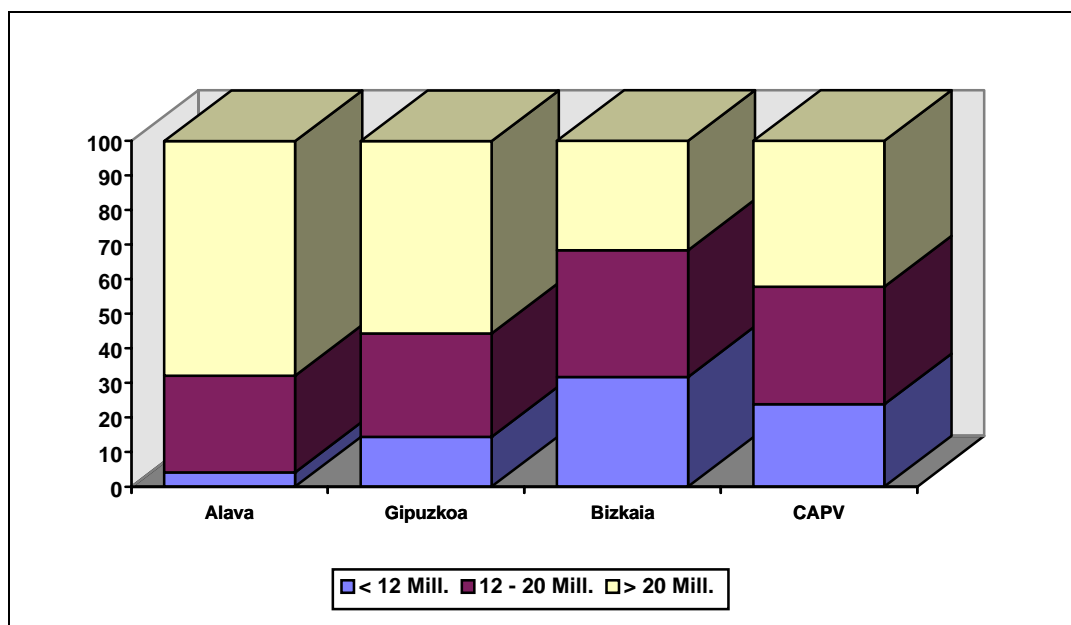
- De la **comparación de los precios medios en el mercado de vivienda usada y nueva (libre)** a nivel territorial, se comprueba que en Alava se sitúan en niveles muy similares, en Gipuzkoa la usada resulta un 8% más cara que la nueva, mientras que en Bizkaia la relación se invierte de forma que la usada es un 11% más barata ¹³.

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

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 millones	9,7	1,2	5,5	13,2
9 hasta 12 mill.	14,1	2,9	8,9	18,5
12 hasta 16 mill.	17,6	12,0	15,4	19,7
16 hasta 20 mill.	16,4	16,0	14,5	17,0
20 hasta 25 mill.	17,2	24,2	12,7	16,7
25 hasta 30 mill.	9,8	15,5	9,8	8,4
30 hasta 50 mill.	10,2	23,7	15,9	5,0
50 mill. y más.....	5,0	4,4	17,2	1,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

Gráfico 3.9. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios



¹³ La diferente localización territorial de las viviendas (capitales y sus zonas-otros municipios) puede estar influyendo en estas diferentes situaciones.

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 1997 asciende a 1.981 unidades, de las cuales 1.470 son viviendas de segunda mano ofertadas a través de APIs y 510 son viviendas nuevas protegidas ofertadas en la promoción de Benta Berri en Donostia, que se encuentra aún en proceso de adjudicación entre los solicitantes inscritos.
- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen de viviendas libres detectado respecto al de hace un año se constata un aumento cifrado en un +21%. Ahora bien, atendiendo de manera diferenciada por Territorios, se observan trayectorias muy divergentes: Alava experimenta un incremento muy fuerte (+157%) en el número de viviendas en alquiler captadas mientras que Gipuzkoa ve todavía más reducida (-3%) la que venía siendo ya de por sí escasa oferta en alquiler; Bizkaia presenta también una ligera disminución en su oferta (-1%).
- ❑ Respecto a la **tipología** de las viviendas en alquiler libre, la práctica totalidad (99%) se encuentra en edificios colectivos. En cuanto al **tamaño**, el promedio se sitúa en los 80 m² útiles, oscilando entre los 89 m² en Alava y los 77 m² en Gipuzkoa.
- ❑ La **renta mensual** media del mercado libre obtenida en el presente trimestre es de 83.000 PTA, lo que supone una reducción del 5% en relación a hace ahora un año. Por territorios, las rentas medias obtenidas oscilan entre el mínimo de 80.000 PTA/mes en Bizkaia y el máximo de 90.000 PTA/mes de Gipuzkoa. La evolución por territorios refleja que Bizkaia mantiene invariable su renta media mientras que en Gipuzkoa y Alava disminuye un 10%.

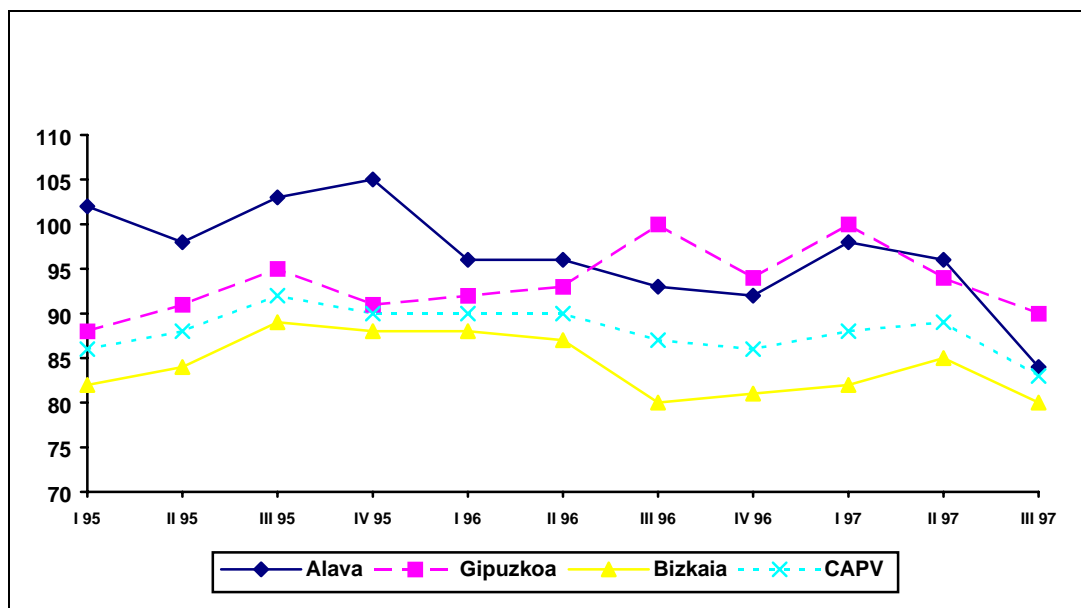
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	<i>Nº viviendas</i>	<i>± % (*)</i>	<i>mPTA/mes</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	435	157,4	84	-9,7
<i>Gipuzkoa</i>	293	-2,7	90	-10,0
<i>Bizkaia</i>	743	-0,7	80	0,0
<i>CAPV</i>	1.471	20,8	83	-4,6

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

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



Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE				
< 60 m ²	14,2	14,3	16,7	13,2
61-75 m ²	28,7	28,7	27,6	29,1
76-90 m ²	29,4	25,5	30,4	31,4
91-120 m ²	19,1	20,2	17,4	19,1
> 120 m ²	8,6	11,3	7,8	7,3
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 PTA	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 PTA	2,0	0,2	1,4	3,2
40.001 a 75.000 PTA	40,7	29,0	41,6	47,2
75.001 a 100.000 PTA	37,9	49,9	31,1	33,5
Más de 100.000 PTA	19,4	20,9	25,9	16,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS¹⁴

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- ❑ El número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en el conjunto de las capitales vascas (1.306 viv.) es de una magnitud ligeramente superior a la de un año antes (1.222 viv.) pero muy similar a la de hace tres meses, siendo su peso relativo en el total de la CAPV (43%) bastante superior al obtenido en el III-96 (35%).
- ❑ El ámbito extracapitalino experimenta una mayor reducción en su oferta (tanto porcentual como en números absolutos, en relación al trimestre pasado), consecuencia de la reducción localizada en el ámbito extracapitalino de Gipuzkoa y particularmente en el resto del área funcional de Donostia (-35%). En el caso opuesto, el área funcional de Bilbao, excluida la capital, experimenta un destacado aumento en el volumen de oferta (+17%).
- ❑ Centrándose en las capitales, puede apreciarse que Vitoria continúa una línea bastante sostenida en el volumen de su oferta (en torno a 200 viviendas). Esta misma tendencia es también aplicable a Bilbao (650), mientras que Donostia (462 viv.) se sitúa un 12% por debajo de su oferta del III-96, aunque algo superior a la del trimestre pasado (+9%).

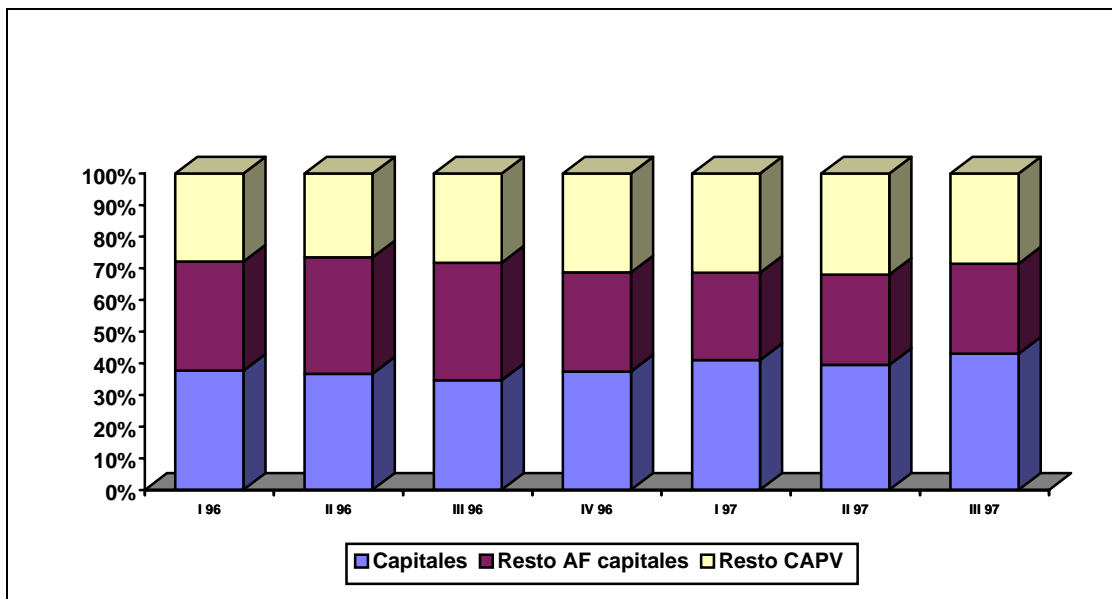
¹⁴ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas (“resto AF capital”) y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (“resto Territorio Histórico”).

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (mPTA)	PRECIO VIVIENDA (MPTA)
Alava	261	289	24,1
Gipuzkoa	1.325	260	21,5
Bizkaia.....	1.452	234	18,9
CAPV.....	3.038	250	20,4
Vitoria	194	302	25,3
Donostia.....	462	372	32,2
Bilbao.....	650	259	19,8
Total capitales	1.306	302	24,6
Resto AF. Vitoria	28	--	--
Resto AF. Donostia.....	290	234	18,6
Resto AF. Bilbao.....	548	219	19,1
Resto AF. Capitales	866	224	18,9
Resto Alava	48	184	14,4
Resto Gipuzkoa	584	189	15,0
Resto Bizkaia.....	234	192	15,9
Total resto.....	866	190	15,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

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



b) Precios por metro cuadrado

- ❑ La situación en relación a los precios de los distintos ámbitos geográficos puede calificarse de sostenimiento con tendencia a la baja. Así, los ámbitos geográficos correspondientes a las capitales y al resto de los territorios históricos (excluidas las áreas capitalinas) reflejan una reducción en los precios de la vivienda nueva libre; en las capitales (302.000 PTA/m² útil) la disminución se cifra en un -3% respecto a III-96 y en el resto de los territorios en un -6% (190.000 PTA/m²). Por su parte, en el agregado de las áreas funcionales de las capitales sin éstas se obtienen unos precios medios similares a los precios de hace un año.
- ❑ El precio medio de las viviendas en Bilbao ha caído un 5% respecto al observado hace un año mientras que en las otras dos capitales se observa una tendencia creciente, más destacada en Donostia (372.000 PTA/m² útil, +4%) que en Gasteiz (302.000 PTA/m² útil, +1%). En esta última capital, el incremento fuerte en el precio medio del metro cuadrado útil se ha producido en relación al trimestre precedente (+17%).
- ❑ La oferta más reciente (viviendas captadas por vez primera en este trimestre) presenta precios inferiores a la media en Bilbao y en Vitoria. Destaca especialmente el caso de Bilbao donde el precio m² útil de las 86 nuevas viviendas que se acaban de incorporar a la bolsa inmobiliaria resulta un 24% inferior al precio medio de la capital vizcaína y un 37% por debajo del precio medio de las tres capitales en su conjunto.

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

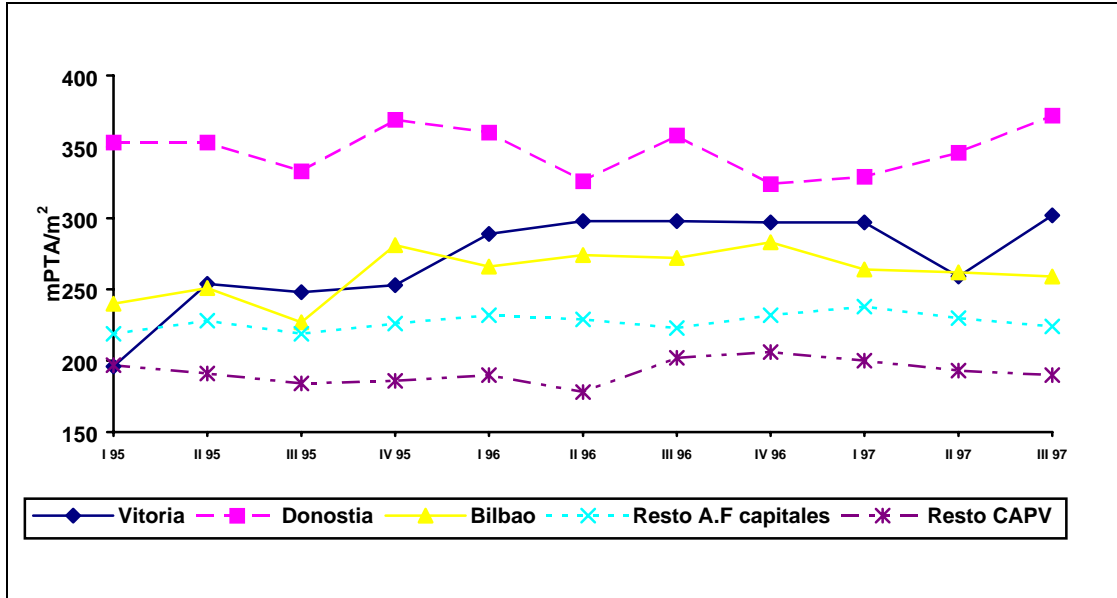
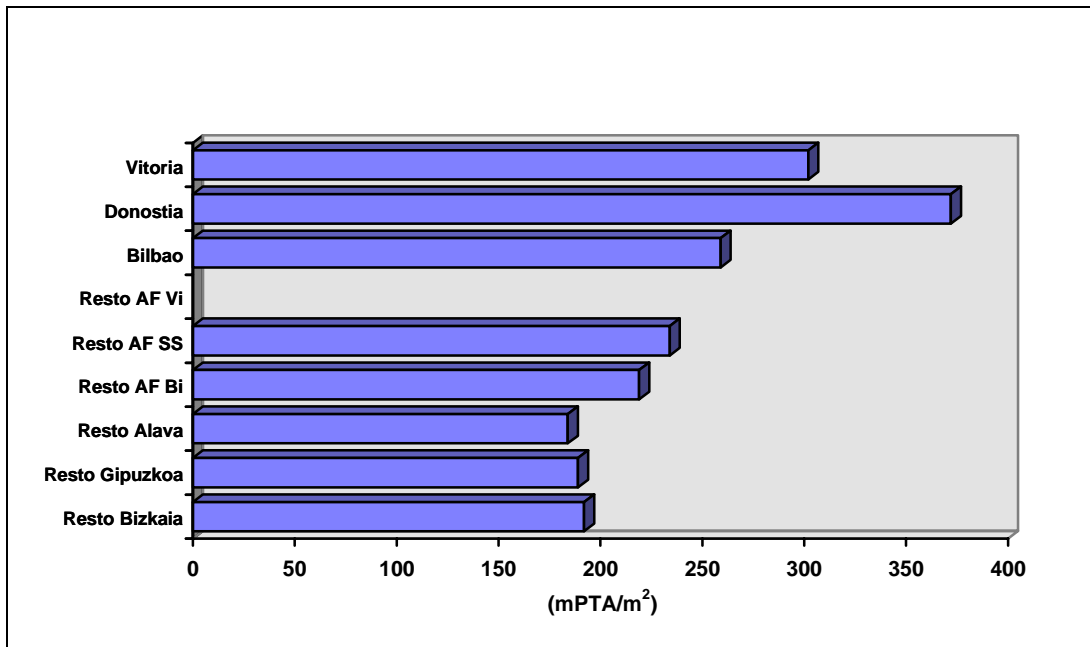


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) se registran unos precios bastante homogéneos. Si se atiende a la oferta detectada por vez primera en el presente trimestre, se comprueba que las nuevas incorporaciones se corresponden con viviendas más baratas que las que habían sido captadas con anterioridad en la de Bilbao (207.000 PTA/m²) mientras que sucede lo contrario en Donostia (308.000 PTA/m²).
- ❑ En el resto de los Territorios, los precios globales se sitúan en una media de 190.000 PTA/m² (202.000 PTA/m² hace un año) confirmando la tendencia a la baja ya manifestada en períodos precedentes.

c) Precios por vivienda

- ❑ Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 24,6 millones de pesetas por vivienda. Donostia con 32,2 millones/vivienda continúa muy por encima de Vitoria (25,3 millones) pero, sobre todo, de Bilbao (19,8 millones). En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias próximas a los 19 millones de pesetas y fuera de ellas en torno a los 15 millones, ligeramente por debajo a los precios medios de hace un año que se situaban en torno a los 21 y 18 millones respectivamente.
- ❑ Atendiendo a las viviendas nuevas libres incorporadas este trimestre, destaca el bajo precio de las viviendas bilbaínas -por debajo de los 14 millones- que comparativamente con el precio medio obtenido para el total de la oferta de Bilbao supone una reducción del 30%.

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- El número de viviendas usadas en venta a través de APIs en las capitales vascas (5.416 viv.) resulta muy similar al del pasado trimestre pero sensiblemente inferior a la cifra de hace un año (-14%). Esta evolución es común a las tres capitales.
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales (5.034 viviendas), destaca como siempre la de Bilbao (4.546 viv.), con un volumen de oferta de segunda mano superior al de hace un año, mientras las de Donostia y Gasteiz ven todavía más menguada su ya escaso peso relativo. Por contra, el resto de los territorios (576 viv.), ven reducida su oferta en un 36%, reducción que en el caso de Bizkaia es del 53%.

Cuadro 5.2 Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m² útil (Mpta)</i>	<i>PRECIO VIVIENDA (MPTA)</i>
<i>Alava</i>	1.815	287	25,1
<i>Gipuzkoa</i>	2.130	281	25,1
<i>Bizkaia.....</i>	7.081	209	17,9
<i>CAPV.....</i>	11.026	234	20,4
<i>Vitoria</i>	1.769	289	25,3
<i>Donostia</i>	1.298	343	31,2
<i>Bilbao</i>	2.349	214	17,7
<i>Total capitales.....</i>	5.416	267	23,1
<i>Resto AF. Vitoria</i>	30	171	15,6
<i>Resto AF. Donostia</i>	458	208	18,1
<i>Resto AF. Bilbao</i>	4.546	207	18,2
<i>Resto AF. Capitales.....</i>	5.034	207	18,2
<i>Resto Alava</i>	16	163	12,1
<i>Resto Gipuzkoa</i>	381	172	14,2
<i>Resto Bizkaia.....</i>	179	188	14,9
<i>Total resto.....</i>	576	177	14,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

b) Precios por metro cuadrado

- Los precios de las viviendas usadas alcanzan en las capitales vascas una media de 267.000 PTA por m² de superficie útil (un 12% inferior a la nueva). Ello supone un incremento del 4% respecto al precio detectado hace un año (III-96). Este incremento se explica, sobre todo, por la tendencia observada en Vitoria que continúa su evolución cre-

ciente observada a lo largo del último año (289.000 PTA/m² +10%,). De este modo, en la capital alavesa los precios de la vivienda usada se sitúan al mismo nivel que los de la nueva libre de reciente incorporación.

- ❑ Los precios en Donostia y Bilbao se mantienen prácticamente al mismo nivel que el año anterior. Con todo, la capital guipuzcoana sigue manteniendo los precios más altos de vivienda usada en la CAPV (343.000 PTA/m²), muy por encima de Bilbao (214.000 PTA/m²).
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales también se aprecia un incremento medio del 3% en el precio (207.000 PTA/m², un 8% inferior a la vivienda nueva) aunque la evolución es muy dispar: así, mientras que en el área funcional de Gasteiz (que sigue presentando el precio más bajo en el conjunto de las áreas, 171.000 PTA/m²) los precios de la vivienda de segunda mano en venta en relación al año precedente crecen un 16%, en Bilbao solo aumentan un 2%.
- ❑ El resto de los territorios observan un precio promedio de 177.000 PTA/m² (un 3% por debajo de la vivienda nueva). La dispersión en los tres ámbitos observados aumenta respecto a hace un año y el ranking de precios pasa a estar encabezado por Bizkaia (188.000 PTA/m²), usurpándole el puesto a Gipuzkoa.

c) Precios por vivienda

- ❑ Los precios por vivienda usada alcanzan en las capitales una media de 23,1 millones de pesetas. En el caso de Donostia la cifra se mantiene en los 31,2 millones, muy por encima del promedio de Vitoria con 25,3 MPTA, sobre todo, del de Bilbao con 17,7 MPTA. En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 18,2 millones y de 14,4 millones en el resto de la CAPV.

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

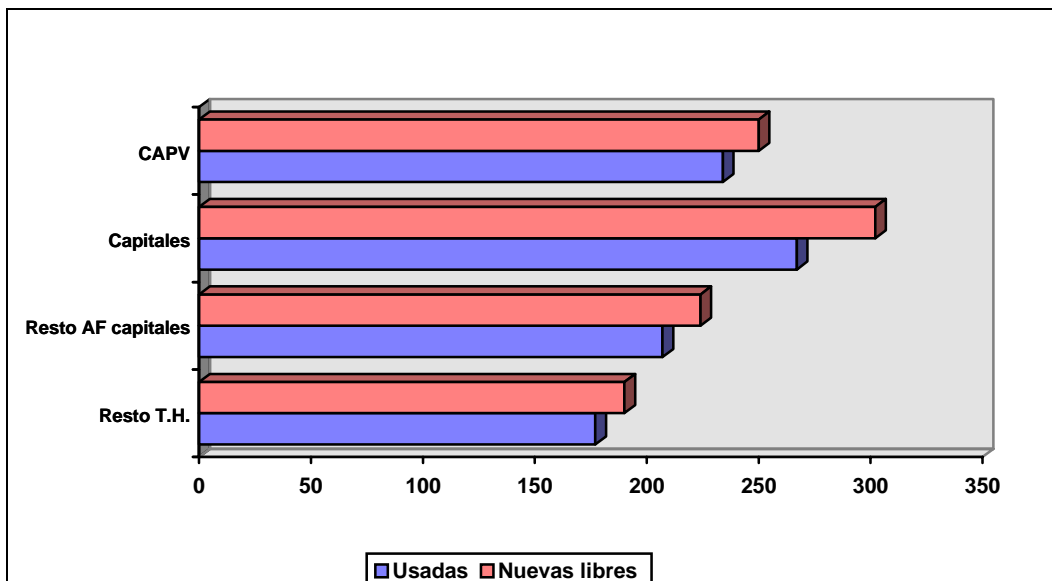


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito

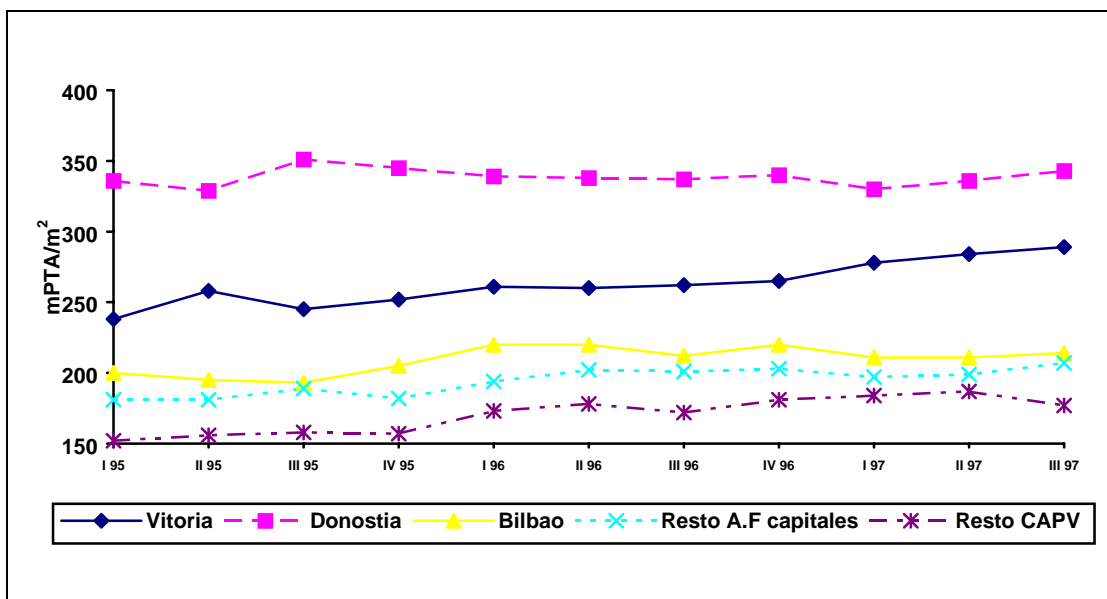
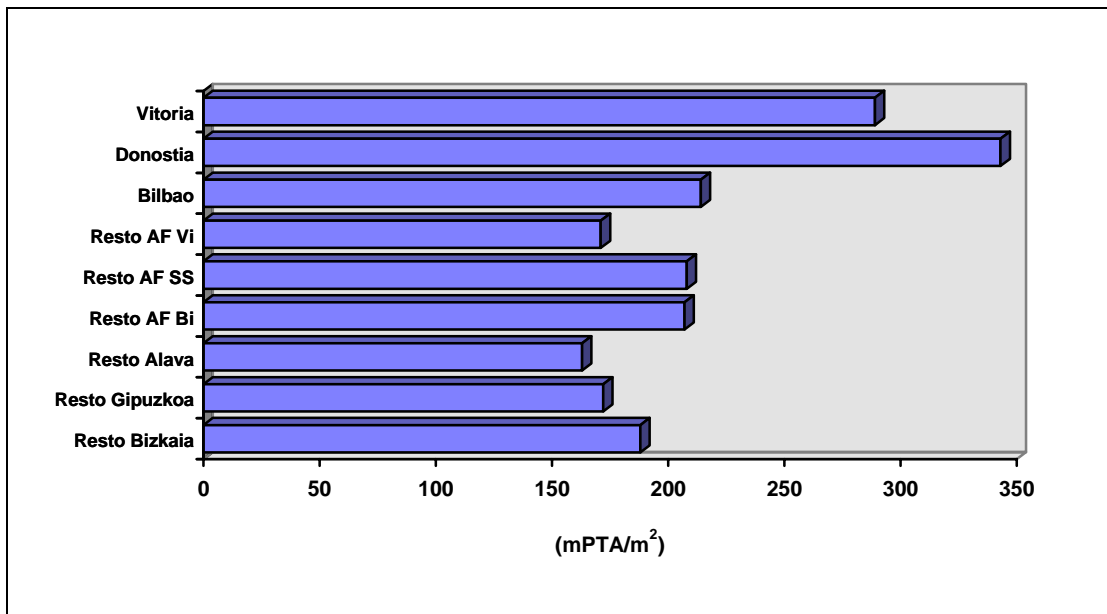


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- El número de viviendas en alquiler ofertadas a través de los APIs ha crecido un 22% respecto al tercer trimestre de 1996.
- La distribución geográfica de estas viviendas mantiene una gran similitud con la observada hace un año, concentrando las capitales casi dos terceras partes del total (954 viviendas); destaca, especialmente, el volumen aglutinado por Vitoria (431 viviendas).
- El resto de las áreas funcionales capitalinas absorbe 428 viviendas en alquiler, concentradas en este caso en torno a Bilbao (375).

Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>RENTA/MES* (MpTA)</i>
<i>Alava</i>	435	84
<i>Gipuzkoa</i>	293	90
<i>Bizkaia</i>	743	80
<i>CAPV</i>	1.471	83
<i>Vitoria</i>	431	85
<i>Donostia</i>	183	108
<i>Bilbao</i>	340	85
<i>Total capitales</i>	954	89
<i>Resto AF. Vitoria</i>	0	--
<i>Resto AF. Donostia</i>	53	68
<i>Resto AF. Bilbao</i>	375	77
<i>Resto AF. Capitales</i>	428	75
<i>Resto Alava</i>	4	57
<i>Resto Gipuzkoa</i>	60	55
<i>Resto Bizkaia</i>	25	56
<i>Total resto</i>	89	55

(*): *Viviendas de régimen libre.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.*

b) Rentas mensuales

- Las rentas mensuales se cifran en una media de 89.000 PTA para el conjunto de las tres capitales vascas (97.000 PTA hace un año), 75.000 PTA para el resto de sus áreas funcionales (76.000 PTA en III-96) y en 55.000 PTA para el resto de los territorios (54.000 PTA en III-96). Se mantiene, por tanto, la tónica de estabilidad.
- Esta moderación -incluso descenso- en la evolución anual se aprecia en las tres capitales, siendo más destacable en el caso de Vitoria y Donostia.

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 1997 se cifra en 9.290 plazas lo que supone una reducción del 26% respecto a hace un año. La distribución territorial de los garajes en oferta captados es la siguiente: 24% corresponde a Alava, 43% a Gipuzkoa y 33% a Bizkaia.
- En régimen de venta se han captado un total de 8.547 plazas mientras que en alquiler la cifra es de tan sólo 744 unidades.
- Los **precios de venta** de los garajes se mantienen en promedio en 1,9 millones de pesetas, lo que supone también una situación estable respecto a la registrada en el tercer trimestre de 1996¹⁵.
- La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 9.000 pesetas, cantidad similar a la de hace un año. Por territorios varía entre un máximo de 12.000 en Gipuzkoa y un mínimo de 7.000 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	1.827	2.014	21,8	425	7	-12,5
Gipuzkoa	3.873	2.013	-13,2	112	12	9,1
Bizkaia.....	2.847	1.681	1,9	207	10	11,1
CAPV.....	8.547	1.903	-1,2	744	9	0,0

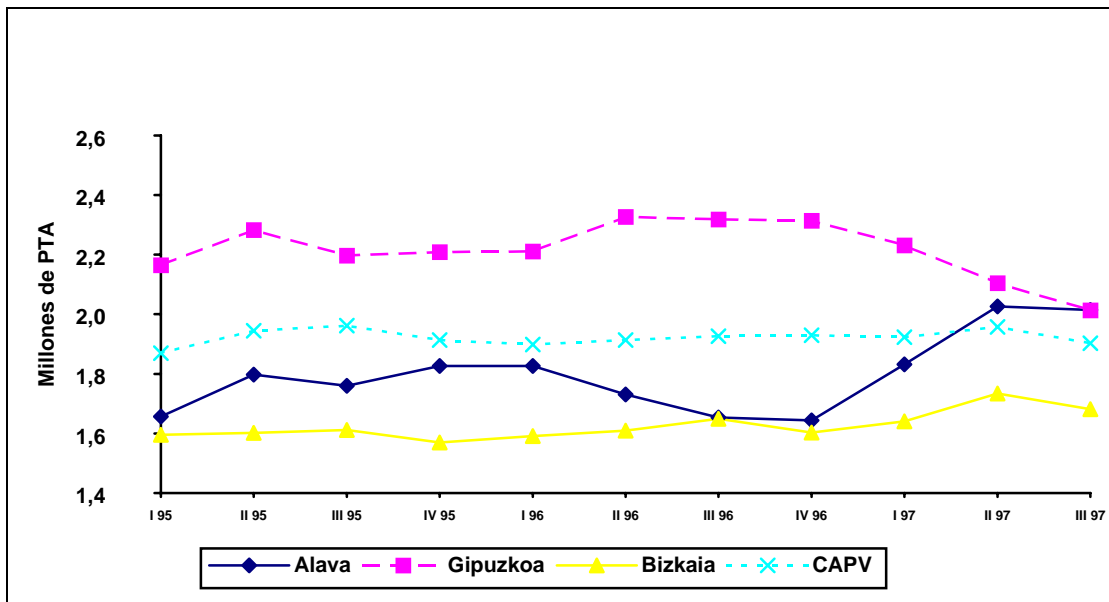
(*): Miles de PTA.

(**): 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 1997.

¹⁵ Respecto a hace un año los garajes alaveses han incrementado fuertemente su nivel de precios; lo contrario sucede en Gipuzkoa donde se registra una acusada caída mientras que en Bizkaia se mantienen prácticamente invariables.

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



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ❑ El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a unas 8.500 unidades para el conjunto de la CAPV. La distribución territorial es la siguiente: 33% de la oferta se ubica en Alava, el 22% en Gipuzkoa y el 45% en Bizkaia; cabe destacar la oferta poco significativa, en términos relativos, detectada en Gipuzkoa frente a los otros dos Territorios.
- ❑ De los locales captados un 64% se oferta en venta y el restante 36% en alquiler.
- ❑ Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 210.000 PTA/m², esto es, un -7% por debajo del valor observado hace un año. Los precios por territorios presentan una fuerte disparidad oscilando entre Gipuzkoa con 250.000 PTA/m² y Bizkaia con 172.000 PTA/m². Respecto a la evolución, los tres ámbitos geográficos comparten una reducción, de muy distinta magnitud, en los precios por metro cuadrado de local; así, la máxima de -16% corresponde a Bizkaia y la mínima de -1% al territorio alavés.

- Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 133.000 PTA/mes, valor un 23% inferior al observado un año antes, aunque también con notables diferencias entre los tres territorios. En Alava la reducción en las rentas ha sido fortísima(-40%) mientras que en Gipuzkoa y en Bizkaia ha resultado mucho más moderada (-14% y -10% respectivamente).

Cuadro 6.2 Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

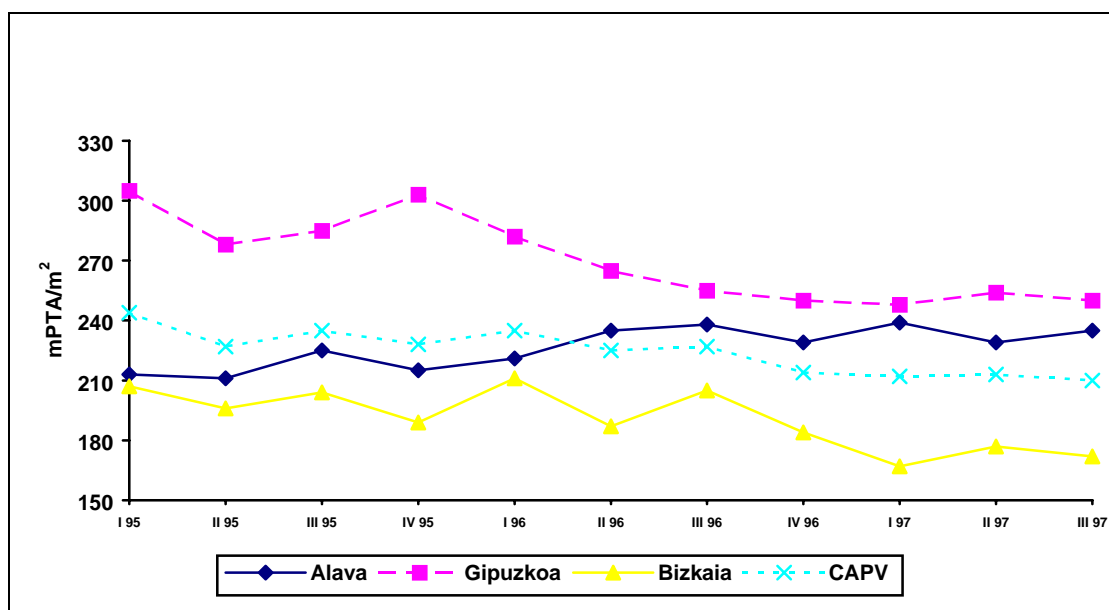
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m ²		Nº	RENTA/MES	
		mPTA.*	±%**		mPTA	±%**
Alava	1.746	235	-1,3	1.048	143	-40,4
Gipuzkoa	1.250	250	-2,0	620	170	-13,7
Bizkaia.....	2.412	172	-16,1	1.435	109	-9,9
CAPV.....	5.408	210	-7,5	3.103	133	-23,1

(*): 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 1997.

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



Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

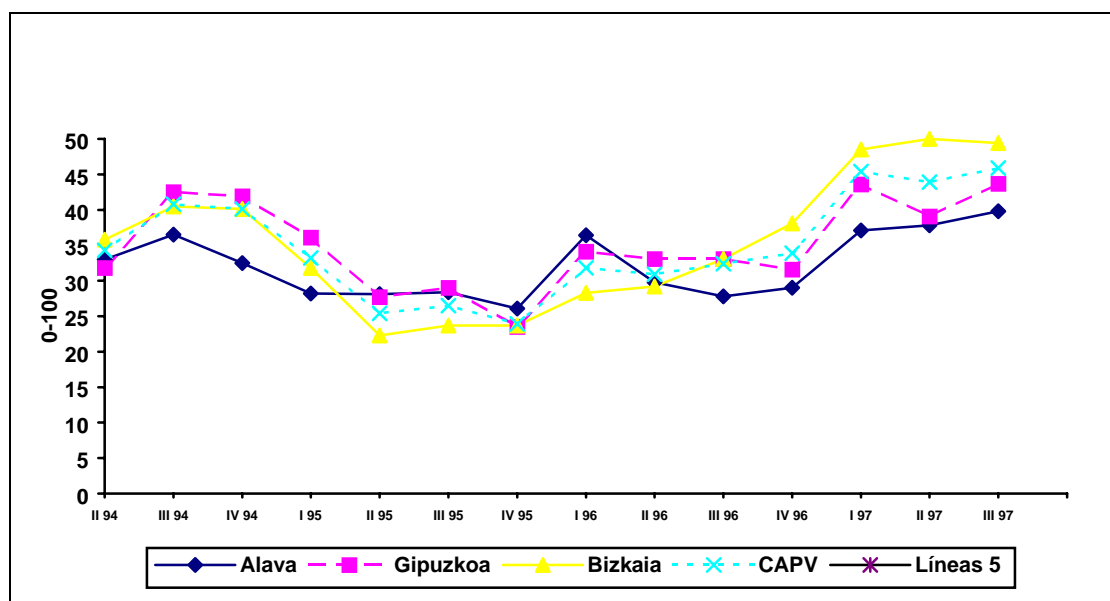
7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- El índice de dinamismo del mercado estimado a partir de las valoraciones de los operadores inmobiliarios (46%) vuelve a reflejar este trimestre una situación de estabilidad que consolida, en ese sentido, la mejoría observada en el primer trimestre de 1997 respecto a los periodos precedentes. En efecto, el índice registrado se sitúa en el nivel más alto desde que se inició la presente serie estadística (media del 32% en 1996 e inferior en 1995).
- Promotores y APIs realizan una valoración similar de la situación aunque estos últimos ven algo mejorado su índice particular respecto al del trimestre anterior (39%).

Por Territorios sigue destacando una percepción más positiva en Bizkaia, al igual que en los últimos trimestres, tanto para la vivienda nueva como para la usada. Alava es el Territorio que sigue mostrando globalmente los valores más bajos, si bien los APIs parecen mostrarse más optimistas.

Gráfico 7.1 Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico



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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	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
1996	III	34,9	30,6	34,7	36,7
	IV	36,4	30,9	32,8	43,1
1997	I	47,6	38,8	45,9	52,5
	II	48,5	38,1	45,7	54,7
	III	47,5	35,9	47,8	50,5
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
1996	III	29,8	25,0	31,4	29,4
	IV	31,4	27,1	30,4	33,1
1997	I	43,2	35,4	41,2	46,4
	II	39,2	37,5	32,4	45,2
	III	44,4	43,8	39,7	48,4
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Media anual	32,3	30,8	33,0	32,2
1996	III	32,4	27,8	33,1	33,1
	IV	33,9	29,0	31,6	38,1
1997	I	45,4	37,1	43,6	49,5
	II	43,9	37,8	39,1	50,0
	III	45,9	39,8	43,7	49,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- La apreciación que realizan los operadores inmobiliarios sobre la evolución trimestral de las ventas resulta contradictoria con su positiva valoración del dinamismo del mercado y con los favorables indicadores de ventas barajados en el capítulo 3. Los índices subjetivos de evolución de ventas reflejan una clara tendencia a la baja: una media del 40% (36% hace un año) frente a 53% el pasado trimestre y del 58% el anterior.
- En ese mismo sentido, aunque los operadores alaveses eran los más cautos a la hora de calificar el grado de dinamismo del mercado, comparativamente con el trimestre anterior resultan ser los posicionados más favorablemente en relación a las ventas materializadas, tanto respecto a los otros territorios como respecto a hace un año; en el extremo opuesto, son los promotores de Bizkaia los que presentan el índice más bajo siendo los mismos que retroceden en relación al tercer trimestre de 1996.

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

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	<i>Media anual</i>	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	<i>Media anual</i>	47,6	35,7	47,6	51,4
1996	<i>III</i>	41,1	28,1	42,4	43,9
	<i>IV</i>	55,0	43,3	49,1	66,3
1997	<i>I</i>	61,0	58,3	58,7	64,2
	<i>II</i>	55,1	41,2	56,2	57,4
	<i>III</i>	42,6	60,7	50,0	29,6
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	<i>Media anual</i>	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	<i>Media anual</i>	41,2	40,2	42,7	38,7
1996	<i>III</i>	30,0	25,0	38,2	24,2
	<i>IV</i>	48,4	45,8	44,1	52,4
1997	<i>I</i>	55,6	45,8	59,8	54,0
	<i>II</i>	50,8	50,0	51,0	50,8
	<i>III</i>	37,2	45,8	40,2	33,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

- En consonancia con lo que se acaba de comentar, el número promedio de viviendas nuevas vendidas por mes que globalmente es de 2,3 alcanza el máximo en Alava (5,4) y el mínimo entre los promotores de Bizkaia (1,2).
- Por su parte, los APIs declaran vender como media 2,1 viviendas/mes. El plazo de tiempo preciso para materializar la venta de las viviendas a través de las agencias inmobiliarias

es estimado en una media de 3,0 meses, cifra de nuevo casi idéntica a la del trimestre anterior (3,1 meses). Por Territorios la media de Alava es bastante menor que en los otros casos, con variaciones en el trimestre poco significativas.

Cuadro 7.3 Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
<i>Ventas/mes (viviendas)</i>					
1994	<i>Media anual</i>				
1995	<i>Media anual</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Media anual</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1996	<i>III</i>	1,8	1,3	1,8	2,0
	<i>IV</i>	2,1	1,4	2,1	2,2
1997	<i>I</i>	2,8	4,3	2,0	3,3
	<i>II</i>	2,4	1,2	3,2	1,9
	<i>III</i>	2,3	5,4	2,5	1,2
<i>APIs</i>					
<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
1996	<i>III</i>	3,6	2,4	3,7	3,8
	<i>IV</i>	3,5	2,2	3,3	4,0
1997	<i>I</i>	3,0	1,3	3,1	3,2
	<i>II</i>	3,1	1,5	2,9	3,6
	<i>III</i>	3,0	1,4	3,2	3,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ❑ Los grados de influencia asignados por los operadores inmobiliarios a los diversos factores que afectan a la dinámica del mercado mantienen también una tónica de estabilidad respecto al pasado trimestre.
- ❑ En el lado positivo, la disminución de los tipos de interés de los créditos hipotecarios siguen incidiendo en el mercado de manera muy favorable. Las ayudas e incentivos públicos a la compra de vivienda continúan ejerciendo un influjo moderadamente positivo.
- ❑ En el lado negativo, los altos precios del suelo, asociados a su escasa disponibilidad, y su repercusión en los precios de las viviendas siguen siendo reconocidos como las variables más nocivas en la dinámica inmobiliaria.

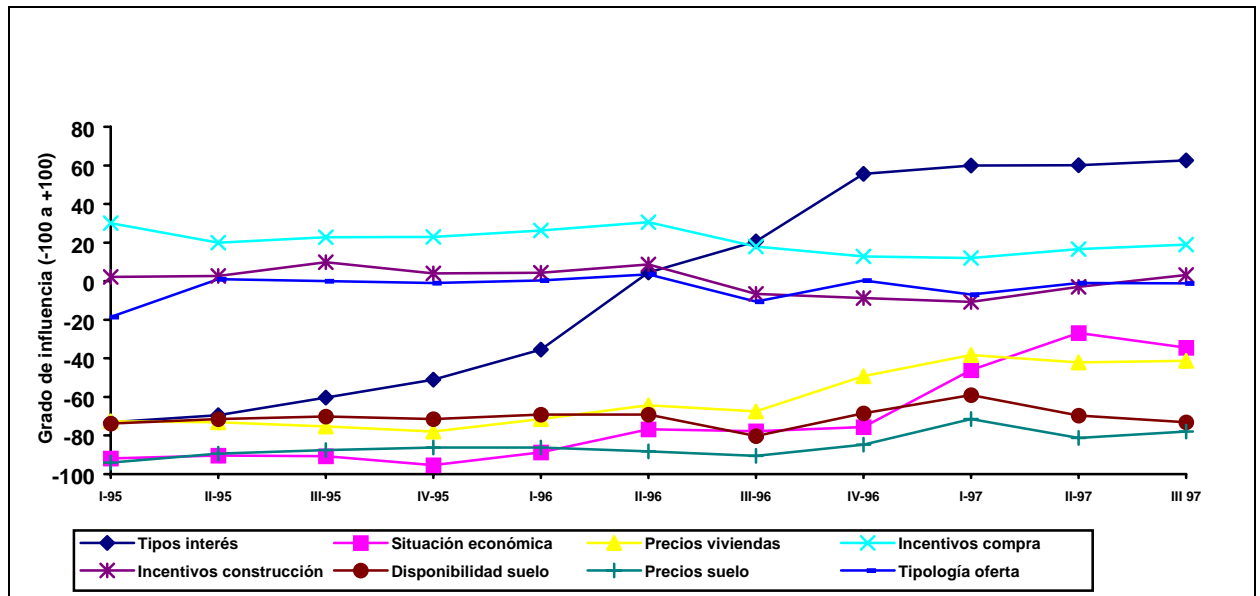
Cuadro 7.4 Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.

	1997-II	1997-III
Coste hipotecario.....	60,1	62,6
Situación económica.....	-26,9	-34,4
Precios de las viviendas.....	-42,1	-41,3
Ayuda a incentivos a la compra.....	16,6	18,9
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-2,9	3,2
Disponibilidad de suelo.....	-69,9	-73,1
Precios de suelo.....	-81,3	-77,9
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda.....	-0,9	-1,1

(*): 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 1997.

Gráfico 7.2 Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- Los índices de previsión de la evolución de las ventas en el próximo trimestre experimentan una clara mejoría (74%) respecto a los dos trimestres anteriores superando incluso el nivel ya considerado bastante expansivo (67%) del primer trimestre del año en curso.

- Estas previsiones se sitúan por encima de las medias de los tres años precedentes si bien respecto al mismo trimestre del año pasado los resultados son muy similares.

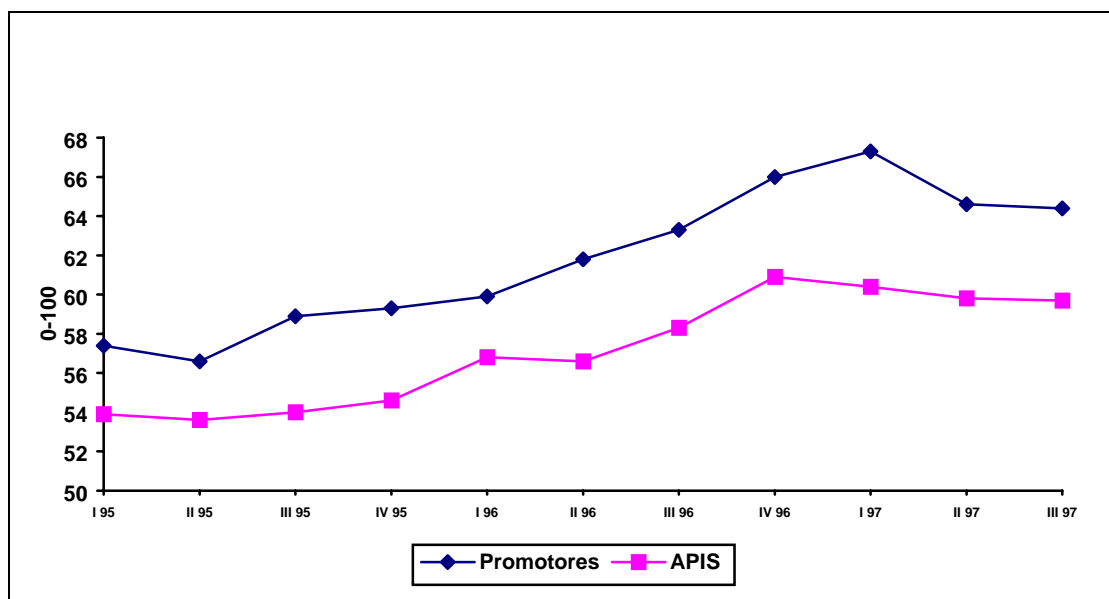
Cuadro 7.5 Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	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
1996	III	74,0	80,6	64,5	83,7
	IV	69,7	80,0	62,1	76,1
1997	I	67,7	61,1	67,5	70,0
	II	46,8	47,1	53,4	39,7
	III	73,5	71,4	70,2	77,6
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
1996	III	74,4	58,3	67,6	83,1
	IV	62,4	58,3	61,8	63,7
1997	I	65,6	62,5	60,8	70,2
	II	36,8	37,5	48,0	27,4
	III	74,0	54,2	68,6	82,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

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



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- Las favorables previsiones para las ventas se ven correspondidas con una previsión de ligero aumento en relación a la evolución de los precios, que presentan, en el presente trimestre, los índices medios más elevados del año en curso (índice del 59%) aunque por debajo del índice obtenido en el III-96 (66%).
- Por Territorios las expectativas más claramente alcistas se registran en Bizkaia mientras que en Gipuzkoa se aprecia un mayor grado de contención, al igual que en II-97.
- También las previsiones de evolución de los precios a un año vista refuerzan la tendencia al alza (índice del 70%,) con un incremento del 6% respecto al índice de hace un año. También en este caso son de nuevo los promotores frente a los APIS, quienes así más lo creen. Por Territorios, destaca Bizkaia por sus elevados índices y Alava en el caso de la vivienda nueva (promotores). En Gipuzkoa, las previsiones se sitúan en una zona más moderada de la escala y a un nivel muy similar al de hace un año.

Cuadro 7.6 Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIS.

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Media anual	56,7	65,8	53,7	57,7
1996	III	57,0	58,3	54,0	60,2
	IV	56,7	63,3	50,9	62,0
1997	I	57,1	63,9	51,6	60,8
	II	58,9	79,4	52,7	60,3
	III	60,4	64,3	51,9	68,4
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
1996	III	53,6	50,0	50,0	57,3
	IV	56,4	62,5	52,9	58,1
1997	I	56,8	70,8	47,1	62,1
	II	56,8	75,0	49,0	59,7
	III	58,4	62,5	53,9	61,3

(*): 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 1997.

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

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	<i>Media anual</i>	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	<i>Media anual</i>	64,6	73,9	56,9	70,7
1996	<i>III</i>	66,3	77,8	58,1	72,4
	<i>IV</i>	63,0	76,7	53,4	70,7
1997	<i>I</i>	67,4	80,6	57,9	73,3
	<i>II</i>	69,0	73,5	60,3	77,2
	<i>III</i>	70,9	78,6	59,6	80,6
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Media anual</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	<i>Media anual</i>	64,9	59,4	58,4	71,3
1996	<i>III</i>	66,0	54,2	60,8	72,6
	<i>IV</i>	65,6	66,7	56,9	72,6
1997	<i>I</i>	62,4	79,2	54,9	65,3
	<i>II</i>	63,6	70,8	54,9	69,4
	<i>III</i>	69,2	66,7	60,8	76,6

(*): 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 1997.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- Un 15% de los promotores entrevistados prevén iniciar la venta de nuevas promociones en régimen libre en el próximo trimestre. Por Territorios, la proporción de promotores en esta situación experimenta, respecto a hace un año, un incremento en Alava y Gipuzkoa.
- Respecto a las viviendas que los promotores encuestados prevén ofertar por vez primera en el próximo trimestre, la cifra total asciende a 2.045 unidades, prácticamente similar a la de hace un año y hace tres meses. Una vez más prevalece el segmento protegido en las intenciones declaradas por los promotores ya que si se consideran sólo las viviendas de régimen libre, el número obtenido es de 546 viviendas. Esta cifra representa un incremento de +19% respecto a la cifra del último período aunque sin alcanzar el nivel obtenido en este mismo trimestre el año pasado.

Cuadro 7.8 Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	<i>Media anual</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	<i>Media anual</i>	15,0	12,6	13,9	17,2
1996	<i>III</i>	12,4	11,1	8,1	18,4
	<i>IV</i>	17,6	6,7	19,0	19,6
1997	<i>I</i>	18,2	10,0	19,4	19,7
	<i>II</i>	16,9	23,8	15,8	15,9
	<i>III</i>	14,5	18,8	14,0	13,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1997.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV. (millones PTA)
Balmaseda-Zalla	50	209	17,6
Beasain-Zumárraga	65	178	12,6
Bilbao Metropolitano	1.198	243	19,5
Donostia-San Sebastián	752	319	27,0
Durango	150	188	14,3
Eibar	283	170	13,0
Gernika-Markina	10	185	16,0
Igorre	5	113	9,6
Laguardia	15	--	--
Llodio	33	184	14,4
Arrasate-Bergara	39	178	13,7
Mungia	19	208	25,0
Tolosa	65	202	18,3
Vitoria-Gasteiz	222	302	25,3
Zarautz-Azpeitia	132	237	20,0
TOTAL	3.038	250	20,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1997,

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
Balmaseda-Zalla	13	141	12,5
Beasain-Zumárraga	109	134	10,1
Bilbao Metropolitano	6.895	209	18,0
Donostia-San Sebastián	1.756	306	27,6
Durango	51	173	14,4
Eibar	62	167	12,5
Gernika-Markina	20	188	13,1
Igorre	7	170	12,4
Laguardia	3	130	8,8
Llodio	13	169	12,7
Arrasate-Bergara	44	159	14,9
Mungia	88	209	16,4
Tolosa	67	169	13,8
Vitoria-Gasteiz	1.799	288	25,2
Zarautz-Azpeitia	99	223	19,9
TOTAL	11.026	234	20,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1997,

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

AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	2	40
<i>Beasain-Zumárraga</i>	14	50
<i>Bilbao Metropolitano</i>	715	81
<i>Donostia-San Sebastián</i>	236	99
<i>Durango</i>	13	57
<i>Eibar</i>	3	45
<i>Gernika-Markina</i>	1	40
<i>Igorre</i>	--	--
<i>Laguardia</i>	1	40
<i>Llodio</i>	3	63
<i>Arrasate-Bergara</i>	5	63
<i>Mungia</i>	9	61
<i>Tolosa</i>	9	54
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	431	85
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	29	57
TOTAL	1.471	83

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1997,

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV (*) (millones PTA)
VITORIA-GASTEIZ			
1,Casco Viejo	--	--	--
2,Ensanche	18	354	42,1
3,Lovaina	15	333	31,0
4,Zaramaga	12	363	31,5
5,Lakua	129	294	22,9
6,Ali-Gobeo	20	250	18,1
TOTAL	194	302	25,3
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1,Parte Vieja	--	--	--
2,Centro	26	748	60,2
3,Amara	24	268	23,0
4,Antiguo	348	358	31,5
5,Gros	30	396	30,7
6,Otras	34	218	17,9
TOTAL	462	372	32,2
BILBAO			
1,Deusto-S,Ignacio	134	292	21,3
2,Uribarri	28	260	24,5
3,Otxarkoaga	40	186	11,5
4,Bolueta	55	209	15,5
5,Casco Viejo	152	198	13,3
6,Abando	65	421	37,2
7,Rekalde	45	284	19,3
8,Basurto	131	249	20,5
TOTAL	650	259	19,8

(*) Viviendas de promoción libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1997,

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
VITORIA-GASTEIZ			
1,Casco Viejo	102	222	15,0
2,Ensanche	424	327	34,9
3,Lovaina	615	300	25,8
4,Zaramaga	329	275	21,1
5,Lakua	159	286	23,3
6,Ali-Gobeo	140	233	18,7
TOTAL	1.769	289	25,3
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1,Parte Vieja	37	275	27,4
2,Centro	368	438	41,6
3,Amara	189	291	26,1
4,Antiguo	357	354	33,3
5,Gros	242	316	26,0
6,Otras	105	197	15,1
TOTAL	1.298	343	31,2
BILBAO			
1,Deusto-S,Ignacio	131	185	17,6
2,Uribarri	185	167	12,1
3,Otxarkoaga	134	231	20,1
4,Bolueta	624	193	15,5
5,Casco Viejo	399	193	16,3
6,Abando	689	276	23,1
7,Rekalde	80	151	12,2
8,Basurto	107	164	12,3
TOTAL	2.349	214	17,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1997,

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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
VITORIA-GASTEIZ		
1,Casco Viejo	19	60
2,Ensanche	103	106
3,Lovaina	109	89
4,Zaramaga	81	81
5,Lakua	56	77
6,Ali-Gobeo	63	61
TOTAL	431	85
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1,Parte Vieja	7	100
2,Centro	51	113
3,Amara	55	103
4,Antiguo	34	130
5,Gros	24	99
6,Otras	12	62
TOTAL	183	108
BILBAO		
1,Deusto-S,Ignacio	20	83
2,Uribarri	9	62
3,Otxarkoaga	5	70
4,Bolueta	81	60
5,Casco Viejo	34	73
6,Abando	165	104
7,Rekalde	14	75
8,Basurto	12	74
TOTAL	340	85

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1997,

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² * (miles PTA)	PRECIO POR VIV,* (millones PTA)
1,Irún	93	251	19,4
2,Rentería	23	195	20,0
3,Barakaldo	33	223	18,9
4,Basauri	--	--	--
5,Getxo	97	304	26,4
6,Portugalete	6	196	15,7
7,Santurtzi	33	197	14,7
TOTAL	285	250	20,8

* Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1997,

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
1,Irún	151	195	15,4
2,Rentería	40	188	14,6
3,Barakaldo	726	132	11,1
4,Basauri	170	172	11,1
5,Getxo	1.622	235	24,1
6,Portugalete	402	363	17,2
7,Santurtzi	344	144	13,1
TOTAL	3.455	213	18,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1997,

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
1,Irún	15	61
2,Rentería	2	68
3,Barakaldo	24	56
4,Basauri	14	49
5,Getxo	220	90
6,Portugalete	16	56
7,Santurtzi	8	59
TOTAL	299	81

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1997,

INDICE

Página

1. INTRODUCCION	3
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	8
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA	15
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA.....	15
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	15
3.1.2. <i>Evolución de las ventas</i>	17
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	19
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	22
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA	27
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	27
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta</i>	28
4. VIVIENDAS EN ALQUILER	32
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	35
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	35
5.2. VIVIENDAS USADAS.....	40
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	43
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	46
6.1. OFERTA DE GARAJES	46
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	47

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	50
7.1. DINAMICA ACTUAL	50
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado</i>	50
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	51
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	53
7.2. PERSPECTIVAS	54
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	54
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	56
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones</i>	57

INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas.....	3
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre	6
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	9
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las 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*	18
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	20
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta.....	21
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	23
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características.....	25
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	26
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.	26
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos.....	28
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	28
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.....	32
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	33
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	36
Cuadro 5.2 Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	40
Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	44
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler.....	46
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	48
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	51
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	52
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas.....	53
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.	54
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	55
Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.....	56
Cuadro 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas (*) a un año vista según promotores y APIs	56
Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre.....	58

INDICE DE GRAFICOS

	<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 de los precios/m ² de las viviendas según tipos.....	11
Gráfico 2.3 Precios por m ² útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda.....	12
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre.....	16
Gráfico 3.2. Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta.....	18
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	21
Gráfico 3.4 Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre.....	22
Gráfico 3.5. Precio por metro cuadrado de las viviendas nuevas libres por territorio histórico.....	23
Gráfico 3.6. Precio/m ² del total de viviendas nuevas libres y precio/m ² de las captadas por vez primera en este trimestre.....	24
Gráfico 3.7. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 mill. PTA por territorio.....	27
Gráfico 3.8 Precio por metro cuadrado de las viviendas usadas por territorio histórico.....	29
Gráfico 3.9. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	30
Gráfico 4.1 Evolución de las rentas medias de alquiler libre por territorio histórico ..	33
Gráfico 5.1 Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	36
Gráfico 5.2 Evolución de los precios/m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos ..	38
Gráfico 5.3. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico.....	38
Gráfico 5.4. Precio por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico.....	42
Gráfico 5.5. Evolución de los precios/m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico.....	42
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por territorio histórico	46
Gráfico 6.2 Evolución de los precios por m ² de los locales por territorio histórico	48
Gráfico 7.1 Evolución de los índices de dinamismo por territorios históricos	51
Gráfico 7.2 Factores influyentes en la dinámica del mercado	54
Gráfico 7.3 Evolución de los índices de previsión de ventas.....	55