

**GOBIERNO VASCO**

**OFERTA INMOBILIARIA  
3º Trimestre 2000**

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

**Octubre 2000**



## INDICE

	<u>Página</u>
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS .....</b>	<b>7</b>
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS .....	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS .....	9
<b>3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....</b>	<b>14</b>
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	14
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta .....</i>	<i>14</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>16</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta .....</i>	<i>18</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios .....</i>	<i>21</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA .....	26
3.2.1. <i>Cuantificación y características .....</i>	<i>26</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>27</i>
<b>4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....</b>	<b>32</b>
<b>5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS .....</b>	<b>35</b>
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	35
5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA .....	39
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA .....	41
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE .....	45
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	46
<b>6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....</b>	<b>49</b>
6.1. OFERTA DE GARAJES .....	49
6.2. OFERTA DE TRASTEROS .....	50
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES .....	51
<b>7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO .....</b>	<b>54</b>
7.1. DINÁMICA ACTUAL .....	54



7.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	54
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización .....	56
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado .....	58
7.2. PERSPECTIVAS.....	60
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas .....	60
7.2.2. Previsión de evolución de los precios .....	62
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	63
<b>ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS .....</b>	<b>65</b>



## INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas .....	2
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda .....	5
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV .....	8
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas en venta en la CAPV* .....	10
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV .....	12
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores .....	15
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre** .....	17
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre* .....	18
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos .....	19
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta .....	20
Cuadro 3.6. Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos .....	22
Cuadro 3.7. Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres según características .....	24
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos .....	25
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios .....	25
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos .....	27
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta .....	27
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios .....	29
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos .....	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 nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos .....	41
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos .....	42
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos .....	46
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y precios por ámbitos geográficos .....	47
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler .....	49
Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler .....	50
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler .....	51
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs <sup>56</sup>	
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs .....	57
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas .....	58



Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	59
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs .....	61
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs .....	62
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	63
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente. ....	64
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales .....	66
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales .....	66
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales .....	67
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	68
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas .....	69
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas .....	70
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios .....	70
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	71
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios .....	71
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos .....	72



## INDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior .....	8
Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas según tipo .....	10
Gráfico 2.3. Precios por m <sup>2</sup> útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda.....	11
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen .....	15
Gráfico 3.2. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta* .....	17
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	20
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre .....	21
Gráfico 3.5. Precio por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico .....	23
Gráfico 3.6. Evolución del precio m <sup>2</sup> del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre .....	23
Gráfico 3.7. Precio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres según características .....	24
Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libre según intervalos de precios por Territorio .....	26
Gráfico 3.9. Precio por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	28
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	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 (Medias móviles-4).....	36
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	38
Gráfico 5.3. Precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico .....	38
Gráfico 5.4. Precios por m <sup>2</sup> de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico .....	43
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas por ámbito geográfico (Medias móviles-4) .....	44
Gráfico 5.6. Precios por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico .....	44
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico .....	50
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m <sup>2</sup> de los locales por Territorio Histórico .....	52
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4) .....	55
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado .....	60
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas .....	61



## 1. INTRODUCCIÓN



## 1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al tercer trimestre de 2000 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado a **Ikei** por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- ρ La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección efectuada entre el colectivo de promotores ha identificado, en esta ocasión, un total de 110 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados es de 125. El Cuadro 1.1 recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.
- ρ La encuesta solicita de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (mes de junio). En el caso de los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas y en el de los APIs tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluye, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

**Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas**

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i> .....	11	12
<i>Gipuzkoa</i> .....	51	51
<i>Bizkaia</i> .....	48	62
<i>CAPV</i> .....	110	125

*Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.*

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios relativos corresponden a viviendas *colectivas (en bloque)*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.
- ρ Desde el punto de vista de la evolución temporal, en el informe se atiende fundamentalmente a las variaciones registradas en la variable analizada (nº de viviendas o precios por superficie útil) en relación al valor obtenido en el mismo





trimestre del año anterior, aunque, en ocasiones, también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.

- ρ Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados<sup>1</sup>, su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.
- ρ En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.
- ρ Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, se viene incorporando el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado *vivienda-tipo*. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m<sup>2</sup>. El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.
- ρ En cualquier caso, hay que precisar que los resultados que se presentan son de carácter muestral, lo que es particularmente relevante en lo relativo a la cuantificación de la oferta. Otro aspecto a destacar, sobre todo, en el caso de la vivienda usada es que se trata de los precios *solicitados* por el vendedor, que suelen diferir, a veces de manera acusada, de los efectivamente pagados o consensuados entre las partes de la negociación.

---

<sup>1</sup> Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.



- ρ El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 muestra una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie útil y absolutos a nivel de Comunidad Autónoma (el análisis a nivel de Territorios Históricos se efectúa en capítulos posteriores).
- ρ El capítulo 3 se centra en la vivienda en venta, ocupándose en primer término de las de nueva construcción y atendiendo tanto a los cambios en las características de las promociones como en las de las propias viviendas a la hora de cuantificar la oferta y analizar sus precios. En segundo lugar, se estudian las características de las viviendas usadas en venta.
- ρ El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler.
- ρ El capítulo 5 detalla la oferta y precios de las viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las respectivas capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial).
- ρ El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes, locales y trasteros por Territorios Históricos.
- ρ Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco desde la óptica de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.
- ρ En el Cuadro 1.2, situado a continuación, se presenta un resumen sintético de las variables clave del mercado libre y protegido de la vivienda obtenidos en el pasado trimestre, en el actual y un año antes.



**Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda**

MERCADO LIBRE	1999	2000	2000
	3 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>o</sup> trimestre	3 <sup>er</sup> trimestre
<b>1. VIVIENDA NUEVA</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas en venta. Total CAPV .....	2.074	3.031	2.980
• N <sup>o</sup> viv. en venta. Captadas por 1 <sup>a</sup> vez en trim. – CAPV .....	850	1.840	1.307
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Vivienda-tipo** CAPV .....	225	234	258
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Total CAPV .....	272	297	322
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Captadas por 1 <sup>a</sup> vez en trim.-CAPV....	288	293	316
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Vitoria .....	291	322	334
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Donostia .....	336	545	554
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Bilbao.....	314	231	306
<b>N<sup>o</sup> promociones con oferta:</b>			
Total .....	88	143	141
Captadas por 1 <sup>a</sup> vez en el trimestre.....	29	76	42
<b>2. VIVIENDA USADA</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas en venta .....	4.325	5.844	5.731
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-CAPV .....	317	395	393
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Vitoria .....	408	440	441
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Donostia .....	482	576	557
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Bilbao.....	265	329	341
<b>3. VIVIENDA EN ALQUILER</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas .....	906	755	603
• Renta/mes *-CAPV .....	95	97	102
• Renta/mes *-Vitoria.....	107	115	112
• Renta/mes *-Donostia.....	118	140	141
• Renta/mes *-Bilbao .....	92	94	102
<b>4. INDICES DEL MERCADO</b>			
• Índice de dinamismo***.....	66,7	57,0	47,6
• Índice previsión ventas (próx. trim.)*** .....	68,7	45,4	66,6
• Índice previsión precios (a 6 meses)*** .....	75,3	64,7	60,4
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	487	842	1.045
MERCADO PROTEGIDO	1999	1999	2000
	3 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>o</sup> trimestre	3 <sup>er</sup> trimestre
<b>1. VIVIENDA NUEVA</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas en venta. Total CAPV .....	1.930	2.594	1.844
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Total CAPV.....	125	123	121
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Vitoria .....	125	101	101
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Donostia .....	158	147	-
• Precio/m <sup>2</sup> s.u. *-Bilbao.....	140	119	135
<b>2. VIVIENDA EN ALQUILER</b>			
• N <sup>o</sup> viviendas .....	167	335	387
• Renta/mes *-CAPV .....	26	31	29
• Renta/mes *-Vitoria.....	27	27	25
• Renta/mes *-Donostia.....	24	37	37
• Renta/mes *-Bilbao .....	--	--	--

(\*): Miles de ptas.

(\*\*): Vivienda tipo: nueva, colectiva, de régimen libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m<sup>2</sup>.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



## **2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS**



## 2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

### 2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS

- ρ El número total de **viviendas en oferta** detectadas en la encuesta dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el tercer trimestre de 2000, asciende a 11.545 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** representan el 91%, cuantificándose en 10.555 unidades; el 9% restante corresponde a la oferta en **alquiler** (990 viviendas).
- ρ Atendiendo al **régimen** del total de viviendas ofertadas, se comprueba que las protegidas absorben un 20% (2.231) mientras que las libres concentran el 80% restante (9.314). Ahora bien, esta distribución difiere significativamente en las viviendas en venta y en las ofertadas en alquiler; de hecho, el peso relativo del sector protegido es de sólo un 17% en el mercado en venta pero, en cambio, viene a representar un 39% en la oferta detectada en alquiler.
- ρ El reparto del número total de viviendas en venta según su condición nueva o usada arroja el siguiente resultado: 49% son de **nueva construcción** (4.824) y el 51% restante (5.731) son de **segunda mano**. A su vez, de las nuevas, 2.980 (62%) son libres y 1.844 (38%) son protegidas.
- ρ En la oferta en alquiler siguen predominando las viviendas usadas pero las nuevas obtienen un peso muy significativo (+39%), explicado por la creciente importancia del alquiler de viviendas protegidas (387 viviendas ofertadas bajo este régimen de tenencia).
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado hace un año (tercer trimestre de 1999) refleja un aumento global del 23%, aunque un análisis más detallado permite comprobar que la oferta en venta aumenta un 27% pero que, en cambio, la oferta en alquiler acusa una reducción del 8%.
- ρ Centrando la atención en las viviendas en venta, se constata que el segmento libre experimenta, respecto de hace ahora un año, un notable incremento (+36%), dada la expansión simultánea de la oferta de vivienda nueva (+44%) como usada (+33%). En sentido contrario, el segmento protegido acusa, en esta ocasión, una ligera contracción (-5%).



- p El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en este trimestre asciende a 1.307 unidades (44% de la oferta nueva libre total); esta cifra supera en un 54% la observada hace un año pero es casi un 30% inferior al volumen detectado en el pasado trimestre.

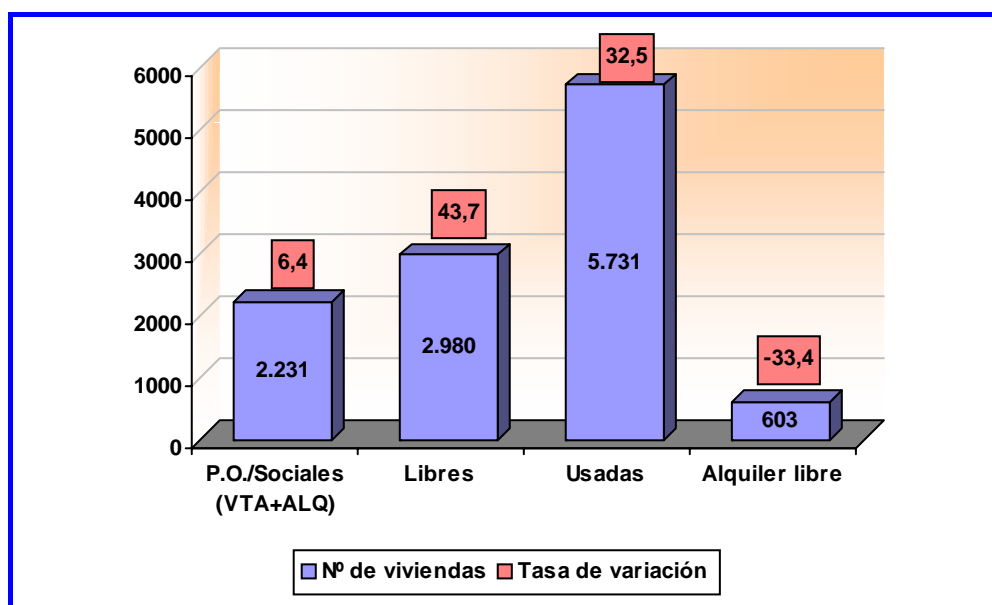
**Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV**

	TOTAL	VENTA					ALQUI- LER*	
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA		
			Total	P.O./Sociales	Libres			
1994	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
1997	Media	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998	Media	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999	Media	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
1999	III	9.402	8.329	4.004	1.930	2.074	4.325	1.073
	IV	8.774	7.793	3.298	1.553	1.745	4.495	981
2000	I	10.367	9.249	4.429	2.310	2.119	4.820	1.118
	II	12.559	11.469	5.625	2.594	3.031	5.844	1.090
	III	11.545	10.555	4.824	1.844	2.980	5.731	990

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000

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





## 2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ρ **El precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV alcanza las 369.000 ptas./m<sup>2</sup> en el tercer trimestre de 2000. Las libres nuevas se sitúan en 322.000 ptas./m<sup>2</sup> mientras que las de segunda mano<sup>2</sup> resultan ser, globalmente, un 22% más caras, cifrándose concretamente en 393.000 ptas./m<sup>2</sup>
- ρ Las tasas de incremento de los precios de las viviendas nuevas libres y usadas, respecto de hace un año, siguen siendo muy significativas (+18% y +24%, respectivamente) pero inferiores a las obtenidas en los dos trimestres precedentes.
- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio (316.000 ptas./m<sup>2</sup> útil) que es un 2% inferior al del agregado total de la oferta nueva libre y es un 10% más cara que la oferta captada por vez primera hace un año.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** se cifra en 121.000 ptas./m<sup>2</sup>; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 153.000 (151.000 hace un año) y de 90.000 ptas./m<sup>2</sup>. (91.000 en III-99).
- ρ Las **protegidas incorporadas por vez primera** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan, a su vez, un valor promedio de 156.000 ptas./m<sup>2</sup> útil.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**<sup>3</sup> en este trimestre es de 258.000 ptas./m<sup>2</sup>, esto es, un 20% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre y un 15% más elevado que las viviendas-tipo captadas hace ahora un año.

---

<sup>2</sup> Ténganse en cuenta dos aspectos importantes a la hora de interpretar este dato: 1) se trata de precios solicitados desde la oferta, por lo que, generalmente, estarán por encima del precio efectivo pagado por la demanda tras la negociación entre las partes y 2) las tres capitales vascas concentran una proporción muy importante de este tipo de oferta: 66%.

<sup>3</sup> Ver Introducción donde se explica el concepto de la "vivienda-tipo".



**Cuadro 2.2. Evolución del precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas en venta en la CAPV\***

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	215	107	211	185	221
1995	Media	231	117	249	209	225
1996	Media	237	116	250	206	233
1997	Media	237	117	246	193	234
1998	Media	243	106	248	206	242
1999	Media	295	117	261	237	313
1999	III	302	125	272	225	317
	IV	336	115	287	259	355
2000	I	345	122	291	262	369
	II	362	123	297	234	395
	III	369	121	322	258	393

(\*) Miles de ptas./m<sup>2</sup>.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

**Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas según tipo**

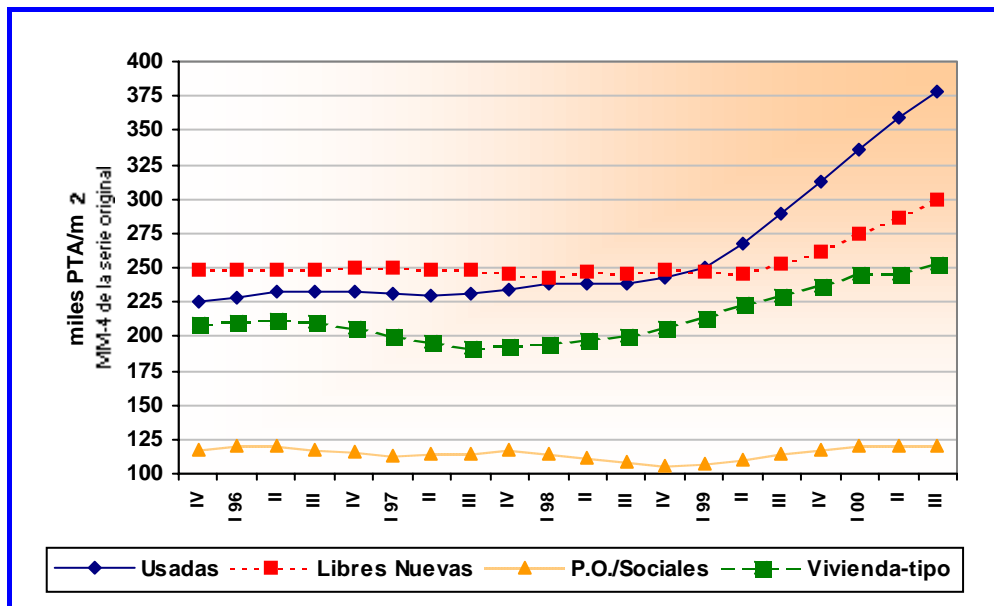
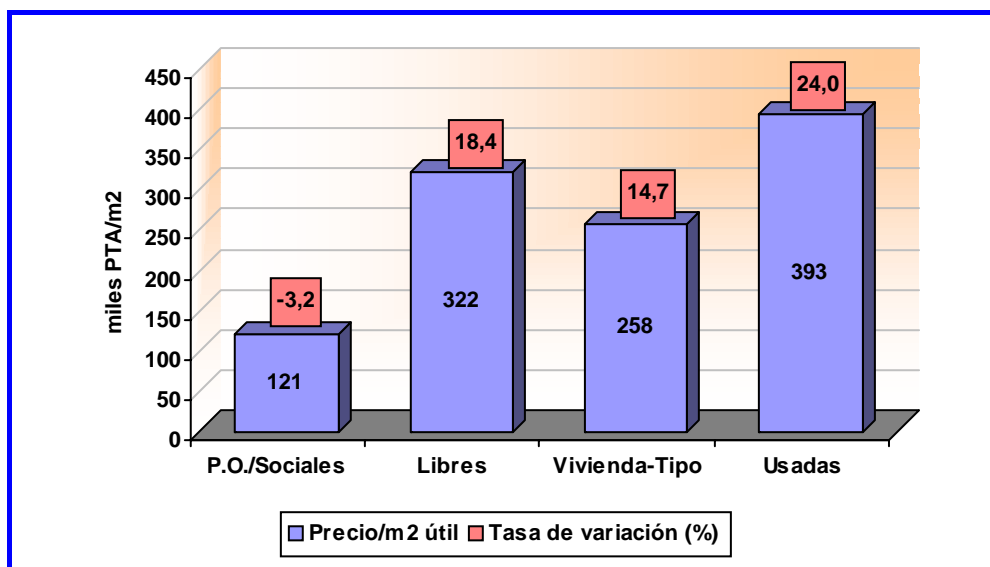






Gráfico 2.3. Precios por m<sup>2</sup> útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



- ρ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 31,4 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 8,8 millones en el protegido (P.O. y sociales).
- ρ Las viviendas nuevas libres en venta ofrecen un precio medio de 27,6 millones de pesetas mientras que el promedio obtenido para las usadas<sup>4</sup> es de 33,4 millones de pesetas.
- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 102.000 pesetas mensuales (95.000 hace un año).

<sup>4</sup> Ver pie de página número 2.



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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE <sup>(***)</sup>	VIVIENDA NUEVA <sup>(*)</sup>		VIVIENDA USADA <sup>(*)</sup>	VIVIENDA ALQUILER LIBRE <sup>(**)</sup>
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Media	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1997	Media	21,1	8,7	20,9	21,2	88
1998	Media	22,2	7,7	20,8	22,7	88
1999	Media	26,1	9,0	23,7	27,3	94
1999	III	26,4	9,6	25,1	27,0	95
	IV	29,1	8,3	25,9	30,3	97
2000	I	29,8	9,3	26,2	31,4	97
	II	30,7	9,0	25,6	33,3	97
	III	31,4	8,8	27,6	33,4	102

(\*) Millones de ptas. por vivienda.

(\*\*) Miles ptas./mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



### **3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA**



### 3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

#### 3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

##### 3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta<sup>5</sup>

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta del tercer trimestre de 2000 asciende a 183 (56 promociones más que hace un año), englobando en su conjunto 7.612 viviendas; de este total de promociones, 48 han sido detectadas por vez primera en este trimestre (34 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 1.627 viviendas (21% del total).
- ρ Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 141 (cifra idéntica a la de hace un año), las de protección oficial son 21 (16 hace un año) y las sociales también (23 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción es de 42 viviendas; en las de régimen protegido asciende a 53 viviendas/promoción mientras que las libres obtienen un promedio de 38. Las promociones *captadas por vez primera en este trimestre* resultan ser algo más pequeñas, incluyendo, en promedio, 33 viviendas por promoción en el régimen libre y 41 viviendas por promoción en las protegidas (P.O. y sociales).
- ρ Las promociones de menos de 16 viviendas vienen a representar el 23% del total de las libres y el 21% de las protegidas.

---

<sup>5</sup> A diferencia del resto, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

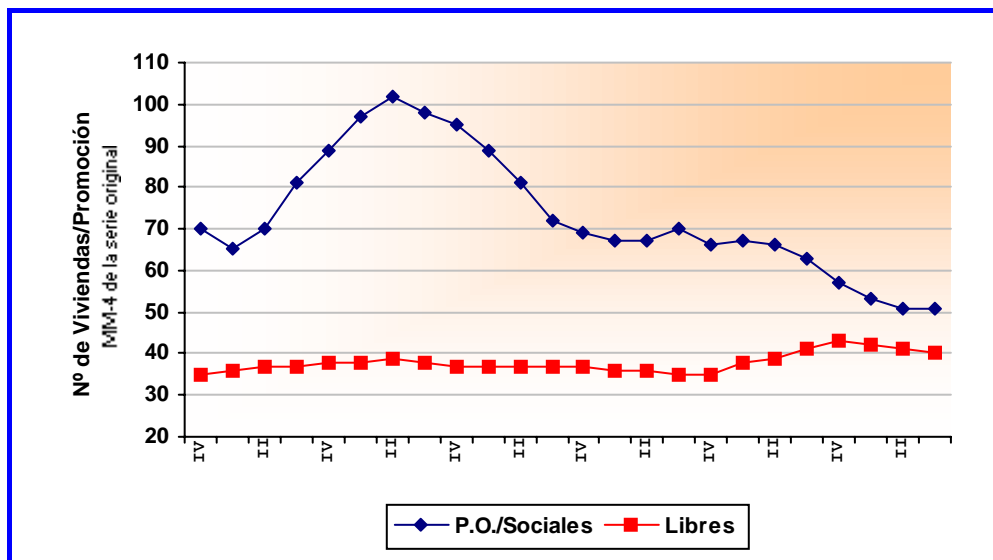


**Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores**

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones .....	183	48
Libres .....	141	42
P.O./Sociales .....	42	6
Nº viv. incluidas en las promociones.....	7.612	1.627
Libres .....	5.381	1.380
P.O./Sociales .....	2.231	247
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	42	34
Libres .....	38	33
P.O./Sociales .....	53	41
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas .....	33	11
16-35 viviendas .....	51	18
> 35 viviendas .....	57	13
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas .....	9	1
16-35 viviendas .....	13	3
> 35 viviendas .....	20	2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

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





- ρ En lo que atañe al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *alto/lujo* representa el 53% del total de promociones (correspondiendo todas ellas al régimen libre), las de tipo *normal* concentran el 47%.

### 3.1.2. Evolución de las ventas

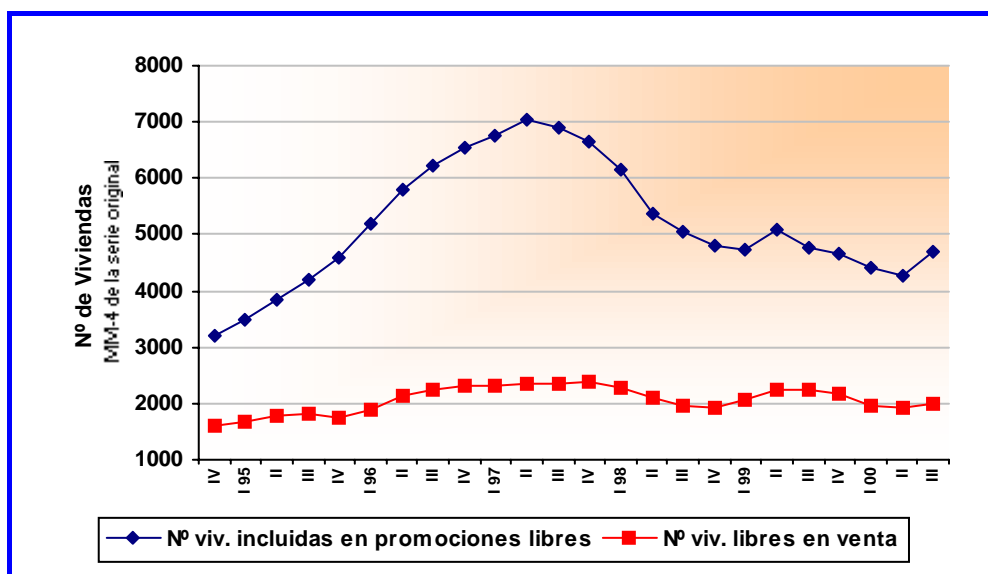
- ρ Centrando la atención en las **promociones libres**, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** refleja que, del total de viviendas incluidas en las mismas, el 42% está en venta (50% hace un año), el 57% está vendido y el 1% restante en reserva.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.256 unidades (1.851 en III-99). De este total, el 38% corresponde a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- ρ Considerando exclusivamente las **viviendas libres que ya se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento trimestral de la **evolución de las ventas aparentes**. De este modo, se obtiene que en el periodo comprendido entre junio y septiembre de 2000, se habría vendido un 45% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado.
- ρ La cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en el último trimestre del año se sitúa un 28% por debajo de la estimada para el mismo trimestre de 1999, siendo, no obstante, el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 22% superior<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Recuérdese que este análisis se efectúa exclusivamente con la oferta captada directamente de los promotores prescindiendo, por tanto, de la oferta de vivienda nueva en manos de APIs.



Gráfico 3.2. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta\*



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

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

		% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. Anterior	% variación ventas s/mismo trimestre año anterior	% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
1999	III	58,0	97,4	3,4	4
	IV	48,4	1,8	-14,7	4
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10
	III	45,3	-27,9	21,9	7

(\*) Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



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

		<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>VIVIENDAS EN VENTA</b>	<b>%VIV. EN VENTA S/TOTAL</b>
1994	Media	3.199	1.612	50,3
1995	Media	4.573	1.734	38,0
1996	Media	6.527	2.321	35,5
1997	Media	6.679	2.393	35,8
1998	Media	4.813	1.911	39,7
1999	Media	4.653	2.188	46,9
1999	III	3.710	1.851	49,9
	IV	4.017	1.628	40,5
2000	I	4.058	1.605	39,6
	II	5.267	2.544	48,3
	III	5.381	2.256	41,9

(\*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

### 3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ρ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas), según la encuesta del tercer trimestre de 2000, es de 4.824. El 85% de estas viviendas ha sido captado a partir de la encuesta dirigida a los promotores mientras que el 15% restante proviene de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ **Por Territorios**, Bizkaia absorbe el 54% de la oferta, Gipuzkoa concentra un 27% y Álava el 19% restante.
- ρ El reparto de las viviendas nuevas en venta según el **régimen de la promoción** es el siguiente: 62% libres, 19% de protección oficial y 19%, también, las sociales.
- ρ El volumen de viviendas nuevas en venta experimenta un incremento global del 20%. Es el sector libre el responsable de esta evolución al alza en la oferta al registrar un aumento del 44% respecto del tercer trimestre de 1999; en cambio, la cifra de viviendas en venta del segmento protegido se contrae ligeramente (-5%).





- ρ La vivienda libre crece de manera espectacular en el territorio Alavés (que casi triplica la cifra observada hace un año), corrigiéndose, por lo tanto, la precaria oferta observada en este ámbito a lo largo de un prolongado periodo de tiempo; también Gipuzkoa y Bizkaia experimentan un aumento significativo de este tipo de oferta, aunque, eso sí, mucho menos pronunciado.
- ρ En lo que respecta a la oferta protegida en régimen de compra-venta, lo más destacable es el fuerte aumento que acusa Bizkaia (+62%, 1.363 viviendas), que contrasta con agudas contracciones en los otros dos territorios, particularmente en Gipuzkoa.
- ρ El índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, el porcentaje que representan las viviendas captadas por vez primera en este trimestre sobre el total (a través de promotores o de APIs), resulta ser del 44% (41% hace un año).

**Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Alava.....	933	33,5	302	-38,0	631	193,5
Gipuzkoa .....	1.307	-12,2	179	-70,3	1.128	27,3
Bizkaia .....	2.584	42,3	1.363	61,7	1.221	25,5
CAPV.....	4.824	20,5	1.844	-4,5	2.980	43,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, resulta que casi el 71% de las viviendas está *en construcción* y el 29% todavía *en proyecto*, siendo prácticamente, inexistente la oferta de viviendas ya *terminadas*. Este reparto es muy similar al observado ahora hace un año.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 10% son de tipología unifamiliar/bifamiliar o adosada; este porcentaje asciende, sin embargo, hasta un 16% si se consideran sólo las de régimen libre.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 80 m<sup>2</sup> útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 72 m<sup>2</sup> (76 m<sup>2</sup> hace un año) y las libres de 85 m<sup>2</sup> (92 m<sup>2</sup> en III-99). Por Territorios, las viviendas nuevas libres



resultan, en esta ocasión, muy similares en cuanto a las dimensiones medias, situándose entre 83 y 86 m<sup>2</sup>.

**Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta**

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>TOTAL</b> .....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>TIPOLOGÍA*</b>					
Unif./Bifamiliar .....	0,0	15,7	31,7	7,2	15,3
Colectiva .....	100,0	84,3	68,3	92,8	84,7
<b>SUPERFICIE UTIL</b>					
< 60 m <sup>2</sup> .....	15,0	7,0	4,0	8,9	6,8
61-75 m <sup>2</sup> .....	39,3	17,9	14,3	19,9	17,9
76-90 m <sup>2</sup> .....	45,8	40,7	41,5	34,2	46,3
91-120 m <sup>2</sup> .....	0,0	21,7	12,4	26,5	22,1
> 120 m <sup>2</sup> .....	0,0	12,7	27,9	10,5	6,9
<b>FASE CONSTRUCCION*</b>					
Terminada .....	0,0	0,3	0,0	0,7	0,0
En obra .....	86,0	70,6	50,7	67,5	83,9
En proyecto .....	14,0	29,1	49,3	31,8	16,1

(\*): 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. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

**Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta**

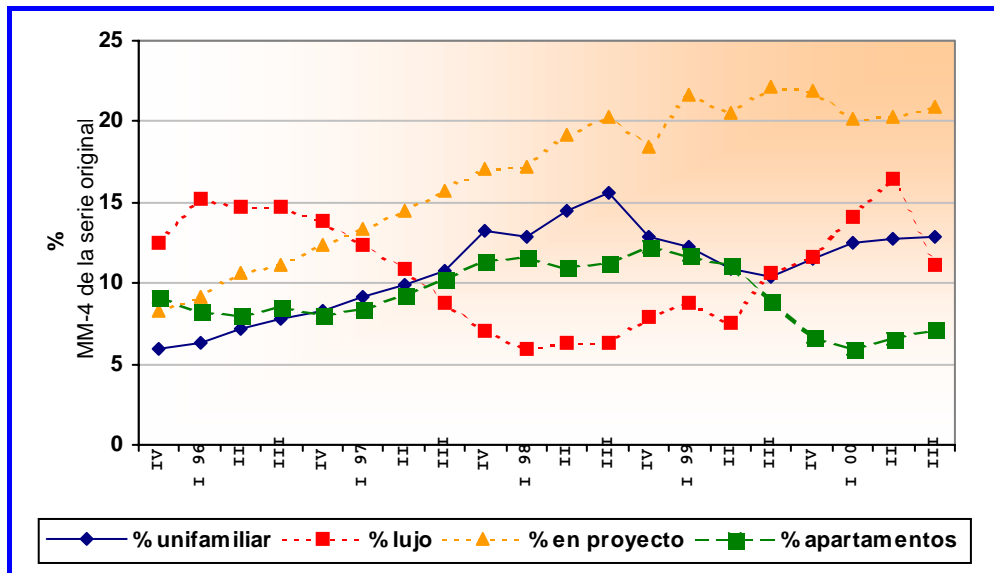
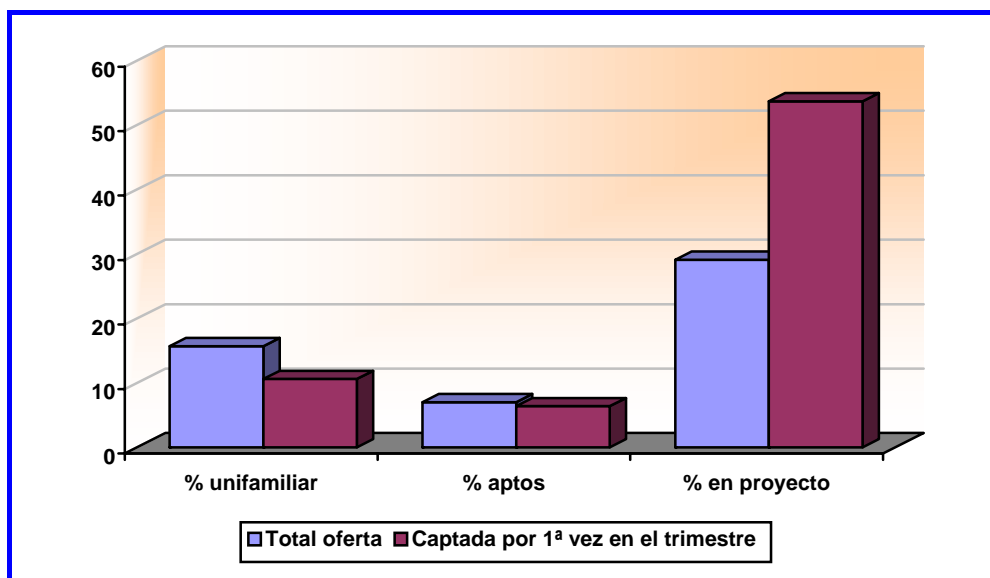


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre



#### 3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda **nueva libre** en la CAPV es de 322.000 pesetas, es decir, un 18% superior al observado en el tercer trimestre de 1999.
- ρ El promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por primera vez en este trimestre**<sup>7</sup> se sitúa ligeramente por debajo del valor correspondiente a la oferta total: 316.000 ptas./m<sup>2</sup> útil.
- ρ Comparando los precios de la oferta actual con los obtenidos hace un año, se constatan unas tasas de variación muy elevadas en Alava y Gipuzkoa (+35% y +25%, respectivamente) y un aumento mucho más moderado en Bizkaia (+10%). Los valores absolutos obtenidos son los siguientes: 340.000 ptas./m<sup>2</sup> útil en Gipuzkoa, 329.000 ptas./m<sup>2</sup> útil en Alava y 300.000 ptas./m<sup>2</sup> útil en Bizkaia.

<sup>7</sup> Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



- p El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas se sitúa en 121.000 ptas<sup>8</sup> (-3% respecto del III-99), promedio ponderado de las 153.000 ptas./m<sup>2</sup> correspondientes a las viviendas de protección oficial y las 90.000 ptas./m<sup>2</sup> de las sociales. Por Territorios, se observa que Alava ostenta el valor mínimo (99.000 ptas./m<sup>2</sup>), determinado por un marcado protagonismo de las viviendas sociales (85%), cuando en Gipuzkoa y Bizkaia predominan las de protección oficial.
- p 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 m<sup>2</sup>) se cuantifica en 258.000 ptas./m<sup>2</sup> útil, es decir, un 15% superior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

**Cuadro 3.6. Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles ptas.	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava.....	99	-17,5	329	34,8
Gipuzkoa.....	128	-3,8	340	24,5
Bizkaia.....	125	1,6	300	9,5
CAPV.....	121	-3,2	322	18,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

<sup>8</sup> Excluidos los anejos.



Gráfico 3.5. Precio por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico

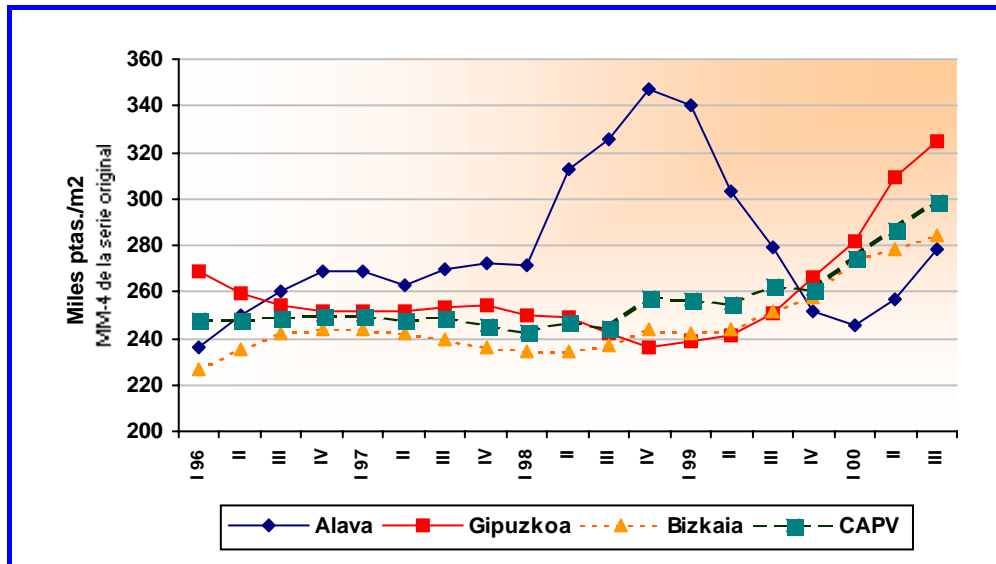
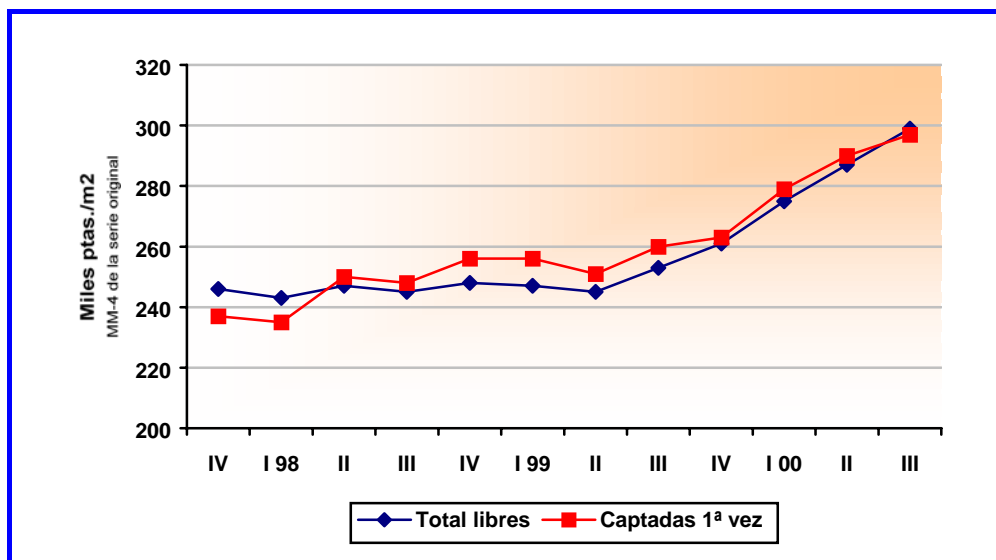


Gráfico 3.6. Evolución del precio m<sup>2</sup> del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



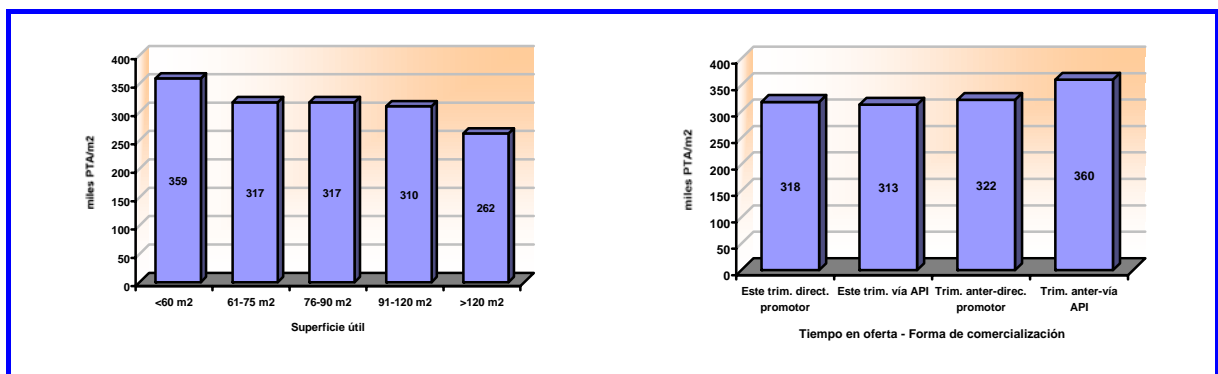


**Cuadro 3.7. Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres según características**

	Miles ptas./ m <sup>2</sup>
<b>TIPO DE EDIFICACION</b>	
Uni/Bifamiliar .....	255
Colectiva.....	322
<b>ACABADO*</b>	
Lujo .....	422
Alto.....	316
Normal .....	274
Bajo .....	--
<b>SUPERFICIE UTIL</b>	
< 60 m <sup>2</sup> .....	359
61-75 m <sup>2</sup> .....	317
76-90 m <sup>2</sup> .....	317
91-120 m <sup>2</sup> .....	310
> 120 m <sup>2</sup> .....	262
<b>TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION</b>	
Este trimestre directamente promotor .....	318
Este trimestre-vía APIs .....	313
Trimestres anteriores-directamente promotor.....	322
Trimestres anteriores-vía APIs .....	360
<b>VIVIENDA TIPO.....</b>	<b>258</b>

(\*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs  
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

**Gráfico 3.7. Precio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres según características**



El **precio medio por vivienda nueva libre** asciende a 27,6 millones de pesetas, representando un 10% más que hace un año. Los precios por Territorio oscilan entre un mínimo de 25,9 millones en Bizkaia y un máximo de 29,8 mi-



llones en Gipuzkoa, situándose Alava en una posición intermedia con un promedio de 26,8 millones de pesetas.

- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** es de 8,8 millones de pesetas y oscila entre un máximo de 10,3 millones en Gipuzkoa (donde la proporción de VPO es del 60% y las Sociales suponen un 40%) y un mínimo de 6,8 millones en Álava (15% de VPO y 85% de sociales).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Millones ptas.	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava.....	6,8	-17,5	26,8	34,8
Gipuzkoa.....	10,3	-3,8	29,8	24,5
Bizkaia.....	9,1	1,6	25,9	9,5
CAPV.....	8,8	-3,2	27,6	18,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

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

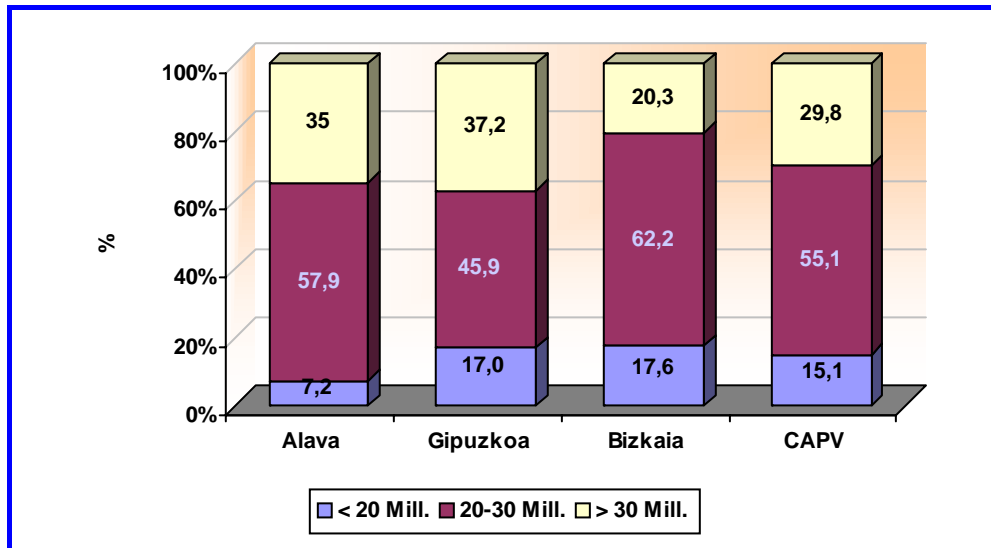
PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones .....	55,4	0,0	0,0	0,0	0,0
9 hasta 12 mill.....	29,6	0,3	0,5	0,1	0,5
12 hasta 16 mill.....	13,3	4,0	2,1	6,7	2,5
16 hasta 20 mill.....	1,7	10,8	4,6	10,2	14,6
20 hasta 25 mill.....	0,0	25,4	17,3	23,6	31,3
25 hasta 30 mill.....	0,0	29,7	40,6	22,3	30,9
30 hasta 50 mill.....	0,0	26,3	35,0	31,4	17,0
50 mill. y más .....	0,0	3,5	0,0	5,8	3,3
<b>TOTAL</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

- ρ En cuanto a la **distribución según grandes tramos de precios** de la oferta nueva libre, resulta que el 60% de las viviendas captadas en venta supera los 25 millones de pesetas, proporción que era del 50% hace un año. Por Territorios, llama la atención que en el caso de Alava, la oferta que sobrepasa dicho nivel de precios llega a absorber tres cuartas partes del total (56% en III-99); este porcentaje se sitúa en un 60% y 50% en Gipuzkoa y Bizkaia respectivamente.



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



### 3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

#### 3.2.1. Quantificación y características

- ρ El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 2000 asciende a 5.731 unidades.
- ρ Este volumen de oferta viene a suponer un 33% más que el obtenido hace un año; el incremento es común a los tres Territorios pero de muy desigual magnitud: en Alava, prácticamente, se duplica, en Gipuzkoa se registra también un aumento muy significativo y en Bizkaia, en cambio, se mantiene más estable aunque, también, por encima de la cifra del tercer trimestre de 1999.
- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 93 m<sup>2</sup>. Álava registra la superficie media más reducida con 88 m<sup>2</sup>, frente a los 94 y 92 m<sup>2</sup>, de Gipuzkoa y Bizkaia, respectivamente.





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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m <sup>2</sup> útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	Miles ptas./m <sup>2</sup>	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava.....	1.995	93,1	438	8,7	35,9	5,9
Gipuzkoa .....	1.106	47,1	460	23,0	43,1	22,8
Bizkaia .....	2.630	3,5	330	23,6	27,3	23,5
CAPV.....	5.731	32,5	393	24,0	33,4	23,7

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

**Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta**

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
<b>TOTAL</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>TIPOLOGIA</b>				
Uni/Bifamiliar.....	4,7	1,3	7,8	6,0
Colectiva .....	95,3	98,7	92,2	94,0
<b>SUPERFICIE UTIL</b>				
< 60 m <sup>2</sup> .....	18,1	17,2	13,7	20,6
61-75 m <sup>2</sup> .....	24,6	27,9	21,4	23,3
76-90 m <sup>2</sup> .....	29,3	32,4	25,0	28,7
91-120 m <sup>2</sup> .....	16,0	15,2	19,3	15,2
> 120 m <sup>2</sup> .....	12,1	7,2	20,7	12,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

### 3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta<sup>9</sup>

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta se sitúa en 393.000 pesetas, un 24% por encima del obtenido para la oferta captada hace un año (III-99).
- ρ **Por Territorios**, como viene siendo habitual, Bizkaia registra un promedio muy inferior (330.000 ptas./m<sup>2</sup>) al observado en Gipuzkoa (460.000 ptas./m<sup>2</sup>) y Alava (438.000 ptas./m<sup>2</sup>). Las tasas de variación de estos precios respecto de los obtenidos en el tercer trimestre de 1999 son positivas en los tres Territorios

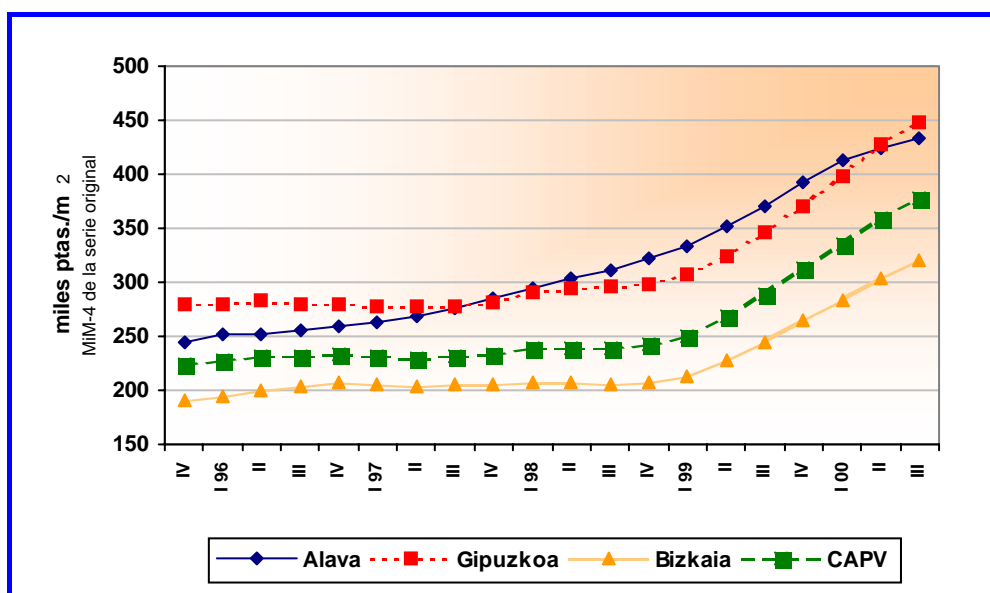
<sup>9</sup> Recuérdese que se tratan de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda a través de una agencia inmobiliaria; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes negociadoras y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



pero de desigual proporción: aumento mucho más moderado en el caso alavés (+9%) que en Gipuzkoa y Bizkaia (+23%).

- ρ **El precio medio por vivienda** para el conjunto de la CAPV es de 33,4 millones de pesetas. Una vez más, Gipuzkoa sobrepasa ampliamente esta cifra (43,1 millones), resultado influenciado fundamentalmente por los precios desorbitados que imperan en la capital<sup>10</sup> y por el propio peso que ésta absorbe en la oferta del territorio<sup>11</sup>.

Gráfico 3.9. Precio por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas por Territorios Históricos



- ρ Al igual que lo observado en el segmento de vivienda nueva libre, la comparación del **perfil de precios** de las viviendas usadas en venta captadas en la actualidad y de las detectadas hace un año, revela una clara traslación del peso de la oferta hacia los tramos de precios superiores: un 72% sobrepasa el precio de 25 millones de pesetas, porcentaje que era de tan sólo un 51% en el tercer trimestre del año precedente.

<sup>10</sup> La oferta captada se localiza preferentemente en las zonas de más altos niveles de precios: Centro, Antiguo y Gros.

<sup>11</sup> 63% del total de la oferta de vivienda usada en venta en Gipuzkoa.



- p Alava es el Territorio que ostenta la estructura de precios más polarizada en los segmentos caros<sup>12</sup> (84% de su oferta supera los 25 millones de pesetas), seguida de Gipuzkoa (74% de las viviendas superan dicho precio) que, aunque presenta la mayor proporción de pisos que superan los 50 millones de pesetas (36%), tiene una oferta más significativa de viviendas de menos de 16 millones de pesetas; a distancia, se sitúa Bizkaia donde, a pesar de que crece sustancialmente el peso de los pisos de mayor precio, se sigue observando una destacable (23% por debajo de los 16 millones de pesetas).

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

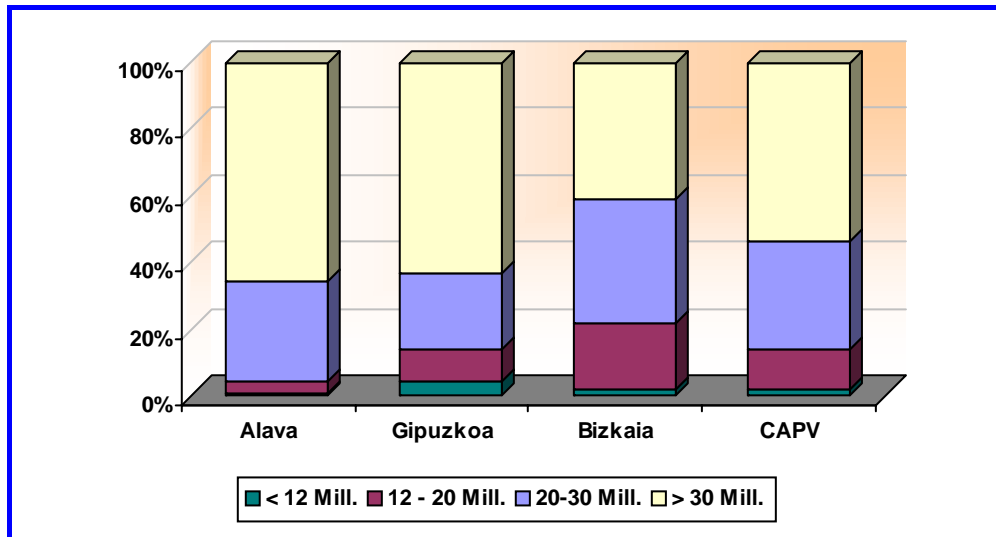
PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones .....	0,7	0,2	2,5	0,3
9 hasta 12 mill. ....	1,2	0,4	1,9	1,5
12 hasta 16 mill. ....	3,7	1,1	4,0	5,5
16 hasta 20 mill. ....	8,6	2,8	5,4	14,3
20 hasta 25 mill. ....	14,3	11,7	12,0	17,3
25 hasta 30 mill. ....	17,7	18,4	10,8	20,2
30 hasta 50 mill. ....	36,0	54,4	27,3	25,7
50 mill. y más.....	17,8	11,1	36,1	15,2
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

<sup>12</sup> Influye, no obstante, en este resultado el papel absolutamente protagonista que juega la capital en el Territorio alavés.



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





## 4. VIVIENDAS EN ALQUILER



#### 4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler**, destinadas a residencia principal, captadas en la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 2000 a APIs y promotores, asciende a 990 unidades, de las que 603 (61%) son de régimen libre y 387 son viviendas protegidas de nueva construcción (88 de VPO y 299 sociales).
- ρ El volumen de viviendas libres en alquiler captado en esta ocasión es significativamente inferior al observado hace ahora un año: -33%.
- ρ El absoluto protagonismo de la **tipología** de viviendas en bloques de pisos (carácter colectivo), sigue siendo una constante entre las características de viviendas en alquiler.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se sitúa en 83 m<sup>2</sup> útiles, pero se constata una acusada oscilación por Territorios (93 m<sup>2</sup> en Álava y 80 m<sup>2</sup> en Bizkaia). La superficie media de las viviendas protegidas, por su parte, se cifra en 76 m<sup>2</sup> (valor máximo en Gipuzkoa con 78 m<sup>2</sup> y mínimo en Bizkaia con 66 m<sup>2</sup>).
- ρ La **renta mensual media del mercado libre** aumenta un 7% respecto al tercer trimestre de 1999, cifrándose, en promedio, en 102.000 pesetas. En las capitales la renta media oscila entre el máximo de 141.000 obtenido en Donostia y el mínimo de 102.000 pesetas correspondiente a la capital vizcaína.
- ρ La **renta mensual media del mercado protegido** se cuantifica en 29.000 pesetas (26.000 pesetas hace un año).

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

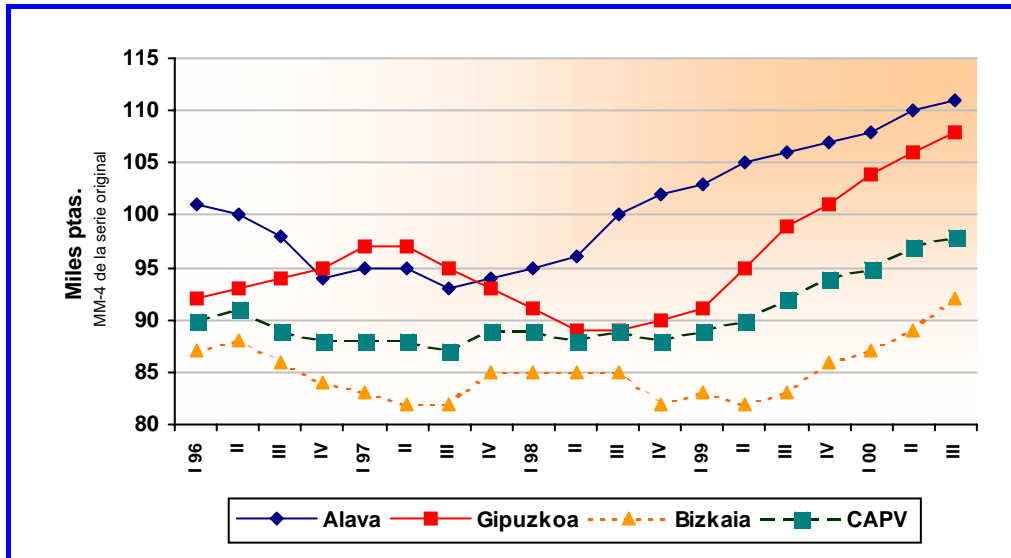
	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava .....	73	-48,6	112	4,7
Gipuzkoa .....	105	-61,8	111	6,7
Bizkaia .....	425	-13,1	99	13,8
CAPV .....	603	-33,4	102	7,4

(\*): 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. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



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



Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
<b>TOTAL</b>	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>SUPERFICIE.....</b>				
< 60 m <sup>2</sup> .....	13,5	13,7	18,2	12,4
61-75 m <sup>2</sup> .....	22,6	8,2	27,3	23,9
76-90 m <sup>2</sup> .....	34,6	34,2	35,4	34,5
91-120 m <sup>2</sup> .....	15,8	23,3	13,1	15,2
> 120 m <sup>2</sup> .....	13,5	20,5	6,1	14,0
<b>RENTA MENSUAL .....</b>				
Hasta 25.000 ptas. ....	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas. ....	0,3	0,0	1,0	0,2
40.001 a 75.000 ptas. ....	17,6	5,5	34,3	15,9
75.001 a 100.000 ptas. .	39,2	37,0	21,2	43,7
Más de 100.000 ptas. ....	42,8	57,5	43,4	40,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



## 5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS





## 5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

### 5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

#### a) *Número de viviendas ofertadas*

- ρ El aspecto más significativo en lo que respecta al reparto geográfico de las viviendas nuevas en venta, es el fuerte aumento, respecto de hace un año, de la oferta localizada en la capital alavesa (tanto en términos absolutos como relativos); de hecho, si en el tercer trimestre de 1999 sólo absorbía el 3% de la oferta de la CAPV, actualmente concentra el 16%.
- ρ Aunque comparativamente con el resultado del año precedente, la oferta de Bilbao experimenta, también, una clara mejoría, la cifra absoluta detectada sigue siendo, al igual que ocurre en la capital guipuzcoana, muy reducida.
- ρ El resto de municipios situados en la áreas funcionales capitalinas participan, también de un mayor volumen de oferta, al igual que el ámbito ajeno a dichas áreas (exceptuando el caso de Alava).
- ρ Las capitales en su conjunto obtienen, en esta ocasión, un peso relativo del 27% (13% hace un año), los municipios de las áreas capitalinas aglutinan un 38% (44% en III-99) y, por último, el resto de la CAPV concentra un 35% (42% hace un año).

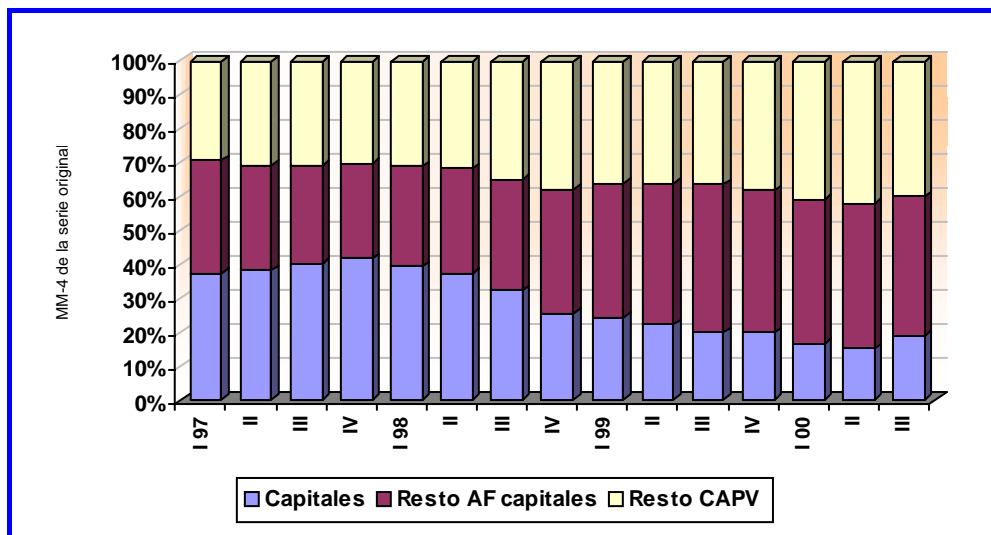


**Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos**

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava .....	631	329	26,8
Gipuzkoa .....	1.128	340	29,8
Bizkaia .....	1.221	300	25,9
<b>CAPV .....</b>	<b>2.980</b>	<b>322</b>	<b>27,6</b>
Vitoria .....	466	334	27,2
Donostia .....	122	554	50,4
Bilbao .....	226	306	23,8
<b>Total capitales .....</b>	<b>814</b>	<b>361</b>	<b>29,9</b>
Resto AF. Vitoria .....	83	220	15,7
Resto AF. Donostia .....	372	350	29,8
Resto AF. Bilbao .....	674	304	26,9
<b>Resto AF. Capitales...</b>	<b>1.129</b>	<b>320</b>	<b>27,7</b>
Resto Alava .....	82	395	39,2
Resto Gipuzkoa .....	634	290	25,5
Resto Bizkaia .....	321	285	25,4
<b>Total resto .....</b>	<b>1.037</b>	<b>290</b>	<b>25,7</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

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





**b) Precios por metro cuadrado**

- ρ Una vez más, llama poderosamente la atención el elevado nivel de precios medios alcanzado en Donostia (554.000 ptas./m<sup>2</sup>), evidenciando la enorme tensión existente en el mercado inmobiliario. Comparativamente con hace un año, este promedio registra un abrumador aumento; aunque la oferta estaba y sigue estando muy acotada, un factor decisivo en el espectacular incremento es el drástico cambio en la localización de la oferta, que se ha desplazado hacia zonas de mayor precio en detrimento de otras más asequibles<sup>13</sup>.
- ρ Vitoria y Bilbao se posicionan en un segmento de precios medios mucho más tolerable (334.000 y 306.000 ptas./m<sup>2</sup>); las tasas de variación (con respecto al III-99) arrojan un resultado de crecimiento del 15% en el primer caso y de estabilidad a la baja en el segundo.
- ρ El conjunto de las capitales presenta un precio medio global de 361.000 ptas./m<sup>2</sup>, resultado determinado por la distinta representatividad de sus tres componentes.
- ρ El resto de municipios que integran las áreas capitalinas presentan un precio medio de 320.0000 ptas./m<sup>2</sup> (+15% respecto de III-99). Nuevamente, es en el ámbito de influencia de Donostia donde se registran los valores más elevados (350.000 ptas./m<sup>2</sup>).
- ρ Fuera de las áreas capitalinas, el precio medio obtenido se cifra en 290.000 ptas./m<sup>2</sup> (+15% sobre el dato de III-99); el aspecto más llamativo son los altos precios de las viviendas ofertadas en el resto del territorio alavés (395.000 ptas./m<sup>2</sup>)<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Los barrios del Centro y Antiguo absorben ahora el 84% de la oferta cuando hace un año no llegaban a representar un 20%.

<sup>14</sup> Concretamente en el área de Llodio.



Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres por ámbitos

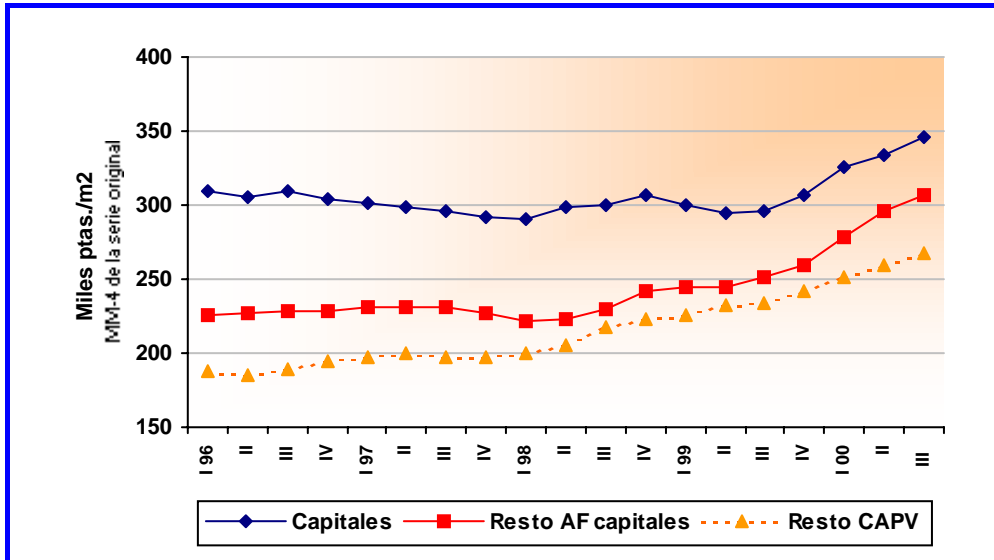
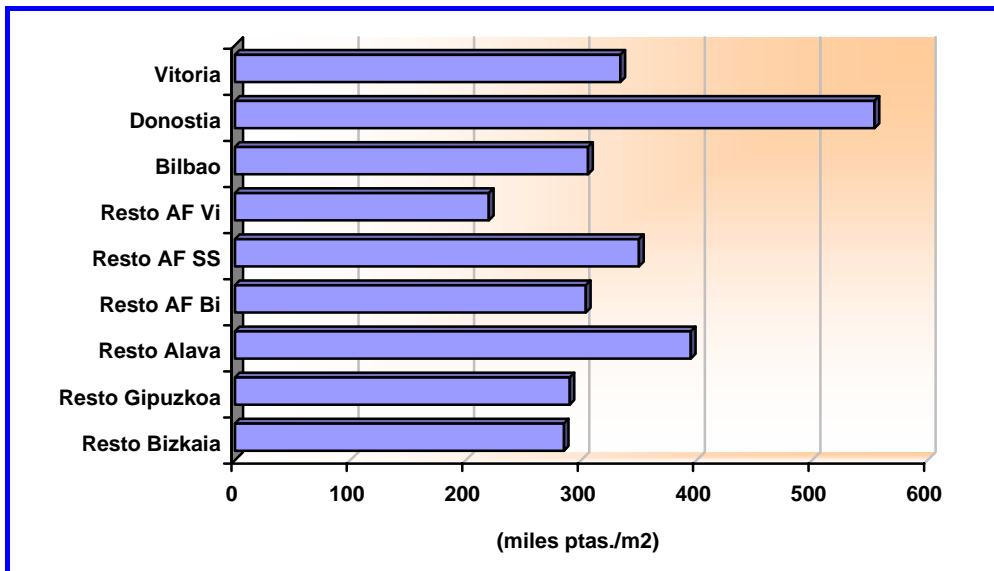


Gráfico 5.3. Precios por m<sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico





### ***c) Precios por vivienda***

- ρ El precio de la vivienda nueva libre en las capitales vascas se sitúa como media en 29,9 millones de pesetas (29,2 millones en III-99); el resultado de Donostia (50,4 millones) sobrepasa en casi un 70% dicho promedio. Este diferencial es mucho mayor que el observado en términos de precio por metro cuadrado; su explicación reside en la mayor dimensión de las viviendas ubicadas en la capital donostiarra<sup>15</sup>. Los precios obtenidos en Vitoria y Bilbao son respectivamente de 27,2 y 23,8 millones de pesetas.
- ρ En el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas, el precio medio por vivienda se cifra en 27,7 millones de pesetas (25,3 millones hace un año), si bien los municipios del área de Vitoria-Gasteiz presentan un valor muy inferior a dicho promedio (15,7 millones).
- ρ En el resto de los Territorios la media es de 25,7 millones por vivienda nueva libre, en esta ocasión con un fuerte incremento en el caso alavés (39,2 millones).

## **5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA**

### ***a) Número de viviendas***

- ρ Las capitales absorben el 59% de la oferta de viviendas protegidas en venta en la CAPV en el tercer trimestre de 2000 (1.088 viviendas), el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas concentra un 28% (518 viviendas), y, por último, el 13% restante se localiza fuera de ellas (238 viviendas).
- ρ Es reseñable el protagonismo de Bilbao y su área de influencia, que llegan a absorber prácticamente 7 de cada diez viviendas protegidas en venta.
- ρ El reparto entre las dos modalidades, VPO y sociales, resulta muy heterogéneo por ámbitos geográficos; centrando la atención en las capitales, se constata

---

<sup>15</sup> Las diferencias son muy significativas: la superficie media de las viviendas nuevas libres en venta en Donostia se cifra es de 87 m<sup>2</sup>, en Vitoria es de 83 m<sup>2</sup> y en Bilbao es de 76 m<sup>2</sup>.



que la VPO predominan claramente en Bilbao mientras que en Vitoria son las sociales las que concentran el grueso de la oferta protegida.

**b) Precios por metro cuadrado<sup>16</sup>**

- ρ En las capitales, el precio por metro cuadrado de las VPO se sitúa en 156.000 ptas., variando entre las 158.000 ptas/m<sup>2</sup> de Bilbao y las 118.000 ptas/m<sup>2</sup> de Vitoria.
- ρ El precio medio por metro cuadrado de las viviendas sociales en las capitales se establece en 90.000 ptas., variando desde 98.000 ptas./m<sup>2</sup> en Vitoria y 83.000 en Bilbao./m<sup>2</sup>.

**c) Precios por vivienda**

- ρ El precio medio de la VPO en las capitales vascas alcanza los 11,1 millones de pesetas (7,2 millones en Vitoria y 11,3 millones en Bilbao). En el resto de municipios que componen las áreas capitalinas, el promedio alcanza los 12,3 millones de pesetas.
- ρ El precio de las viviendas sociales en las capitales oscila entre 5,3 y 6,9 millones de pesetas (en Bilbao y Vitoria, respectivamente); fuera de las áreas capitalinas se observan, no obstante, precios más elevados.

---

<sup>16</sup> Se trata de precios sin incluir anejos.

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

	Nº de viviendas			Precio/m <sup>2</sup>			Precio/vivienda		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Alava .....	302	44	258	99	118	96	6,8	7,6	6,7
Gipuzkoa .....	179	108	71	128	149	96	10,3	12,2	7,2
Bizkaia .....	1.363	757	606	125	156	87	9,1	11,5	6,0
<b>CAPV.....</b>	<b>1.844</b>	<b>909</b>	<b>935</b>	<b>121</b>	<b>153</b>	<b>90</b>	<b>8,8</b>	<b>11,4</b>	<b>6,3</b>
Vitoria.....	242	34	208	101	118	98	6,9	7,2	6,9
Donostia .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bilbao .....	846	591	255	135	158	83	9,5	11,3	5,3
<b>Total capitales.....</b>	<b>1.088</b>	<b>625</b>	<b>463</b>	<b>128</b>	<b>156</b>	<b>90</b>	<b>8,9</b>	<b>11,1</b>	<b>6,0</b>
Resto AF. Vitoria .....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resto AF. Donostia .....	108	108	0	149	149	0	12,2	12,2	0,0
Resto AF. Bilbao .....	410	136	274	110	153	88	8,4	12,4	6,4
<b>Resto AF. Capitales...</b>	<b>518</b>	<b>244</b>	<b>274</b>	<b>118</b>	<b>151</b>	<b>88</b>	<b>9,2</b>	<b>12,3</b>	<b>6,4</b>
Resto Alava .....	60	10	50	91	118	86	6,4	8,9	5,9
Resto Gipuzkoa .....	71	-	71	96	-	96	7,2	-	7,2
Resto Bizkaia .....	107	30	77	105	130	95	8,3	12,3	6,7
<b>Total resto.....</b>	<b>238</b>	<b>40</b>	<b>198</b>	<b>99</b>	<b>127</b>	<b>93</b>	<b>7,5</b>	<b>11,5</b>	<b>6,7</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

### 5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

#### a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas usadas en venta en las capitales vascas, detectadas a través de la encuesta a APIs, se eleva a 3.772; ello significa que absorben, por lo tanto, dos terceras partes de la oferta total de vivienda usada (hace un año, se obtuvo una cifra de 2.538 para las capitales, lo que suponía un 59% de las viviendas usadas en venta).
- ρ Resulta llamativo el fuerte incremento de la oferta alavesa, y más concretamente, el observado en la capital, que llega casi a duplicarse respecto de la cifra obtenida hace un año (confluyendo, por tanto, con el fuerte incremento observado en el segmento de vivienda nueva libre). En Donostia se registra también una trayectoria creciente de este tipo de viviendas mientras que en Bilbao la estabilidad en el volumen ofertado constituye la nota dominante.



- ρ Otro ámbito que experimenta un acusado incremento en la oferta, comparativamente con el resultado de hace un año, es el constituido por los municipios de Donostialdea; el volumen de viviendas detectadas en venta sigue siendo, no obstante, poco significativo en relación a su peso poblacional.

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava .....	1.995	438	35,9
Gipuzkoa .....	1.106	460	43,1
Bizkaia .....	2.630	330	27,3
<b>CAPV.....</b>	<b>5.731</b>	<b>393</b>	<b>33,4</b>
Vitoria.....	1.962	441	36,2
Donostia.....	694	557	53,8
Bilbao .....	1.116	341	29,5
<b>Total capitales.....</b>	<b>3.772</b>	<b>432</b>	<b>37,3</b>
Resto AF. Vitoria.....	27	257	20,1
Resto AF. Donostia .....	240	313	25,9
Resto AF. Bilbao .....	1.440	324	25,7
<b>Resto AF. Capitales .....</b>	<b>1.707</b>	<b>321</b>	<b>25,6</b>
Resto Alava .....	6	147	27,2
Resto Gipuzkoa .....	172	248	20,7
Resto Bizkaia .....	74	268	22,9
<b>Total resto.....</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>21,5</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

**b) Precios por metro cuadrado**

- ρ Los precios de Donostia vuelven a marcar niveles máximos (557.000 ptas./m<sup>2</sup>), habiéndose incrementado un 15% respecto de III-99; sin embargo, es en Bilbao donde se registra el mayor aumento (+29%), alcanzando un promedio de 341.000 ptas./m<sup>2</sup>; Vitoria se sitúa en una posición intermedia con 441.000 ptas./m<sup>2</sup>, acusando también un aumento, en la perspectiva anual, pero mucho más moderado que en las otras dos capitales (+8%).
- ρ En las áreas funcionales capitalinas, excluidas las capitales, los incrementos de precios de la vivienda usada oscilan entre un +12% en Donostialdea y un +19% en Bilbao Metropolitano.
- ρ En el resto del ámbito geográfico vasco, es decir, en municipios ajenos a las áreas de las capitales, el aumento del precio/m<sup>2</sup> es de gran magnitud, sobre





todo, en Gipuzkoa (+38%, 248.000 ptas./m<sup>2</sup>), aunque el promedio más elevado se observa en Bizkaia (268.000 ptas./m<sup>2</sup>, +19% respecto de III-99).

### c) Precios por vivienda

- ρ Del análisis de los precios de las viviendas usadas en venta localizadas en las capitales se deriva nuevamente la enorme variabilidad ya constatada al atender a los valores por metro cuadrado; en efecto, Donostia alcanza los 53,8 millones de pesetas mientras que Bilbao roza apenas los 30 millones y en Vitoria se sobrepasan ligeramente los 36 millones de pesetas.
- ρ En el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas el precio de la vivienda usada se cifra en unos 25,6 millones de pesetas.
- ρ En el ámbito ajeno a las áreas de las capitales, la media desciende hasta los 21,5 millones de pesetas (aunque sobresaliendo excepcionalmente los elevados precios de la oferta, numéricamente muy poco significativa, situada en Alava).

**Gráfico 5.4. Precios por m<sup>2</sup> de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico**

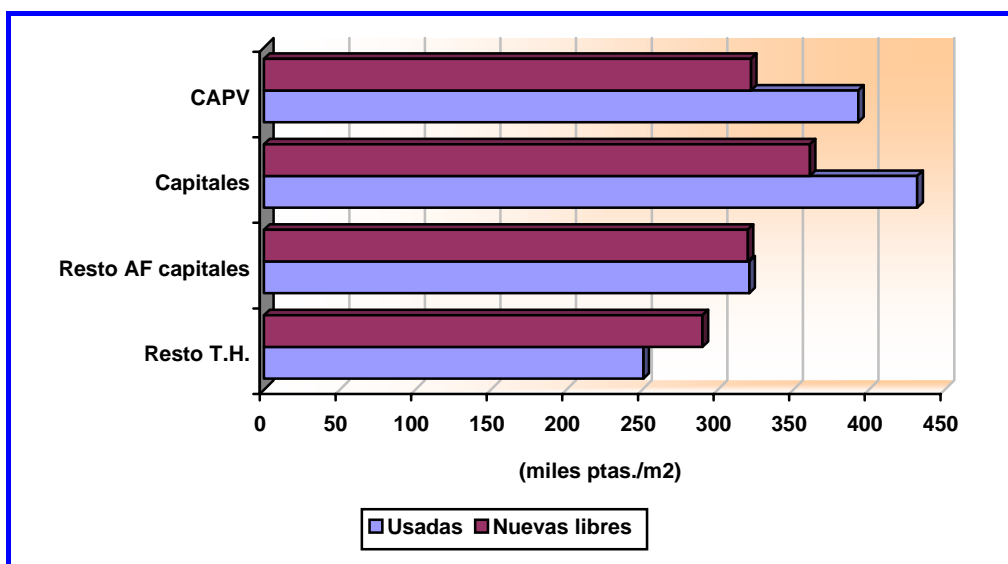




Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas por ámbito geográfico (Medias móviles-4)

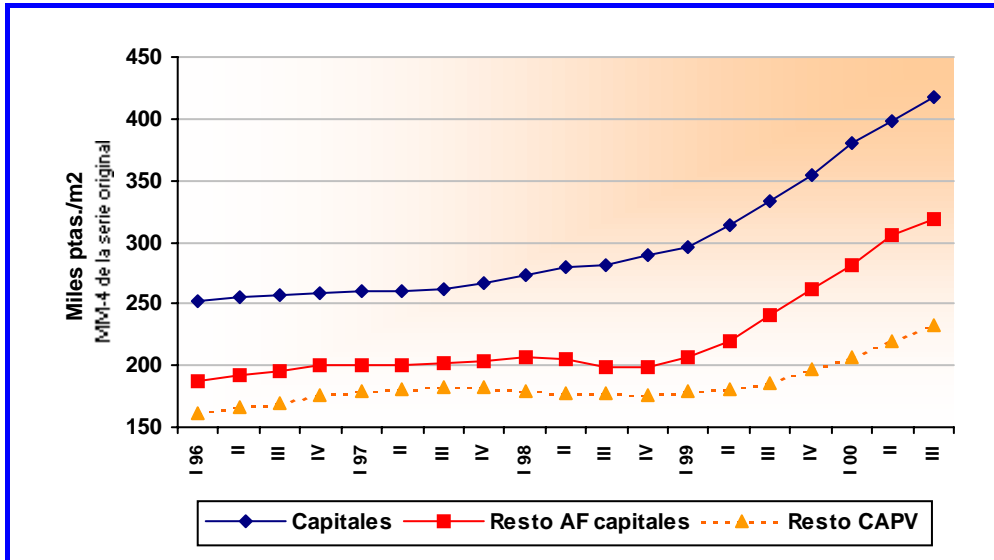
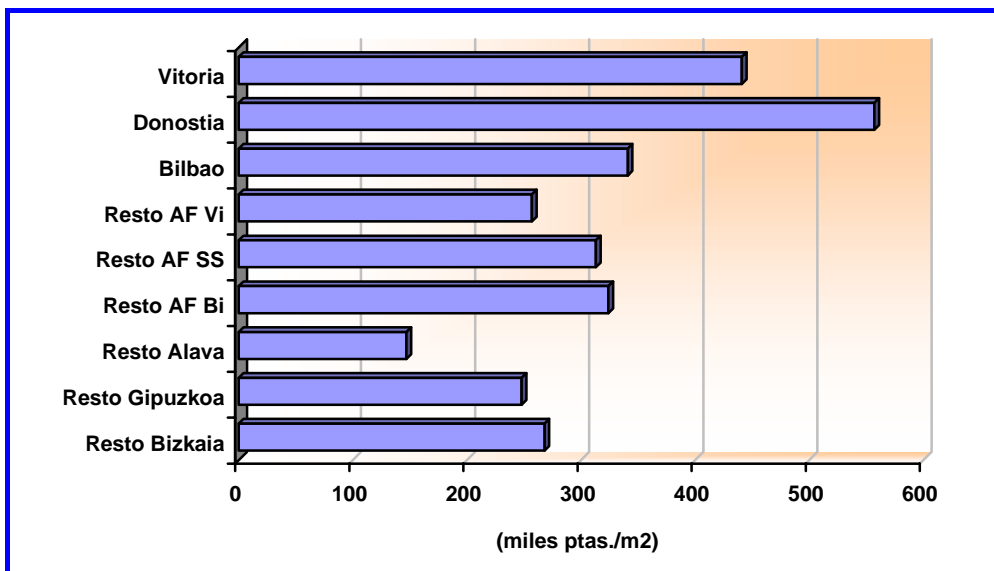


Gráfico 5.6. Precios por m<sup>2</sup> de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico





#### 5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

##### *a) Número de viviendas*

- ρ El volumen de viviendas libres captadas en oferta de alquiler en las capitales vascas se sitúa en 297 unidades, un 49% del total de la CAPV.
- ρ Como viene siendo habitual, la inmensa mayoría de la oferta localizada fuera de las capitales corresponde a municipios del área de Bilbao (253 viviendas).

##### *b) Rentas mensuales*

- ρ Las rentas medias obtenidas en la oferta de alquiler libre, detectada en el presente trimestre, en las capitales oscilan entre 102.000 (Vitoria) y 141.000 pesetas/mes (Donostia). Las tres capitales registran un incremento en el precio del alquiler libre, respecto del resultado de hace un año, correspondiendo a la capital guipuzcoana el máximo aumento (+19%).
- ρ La oferta situada en el resto de municipios del área de Bilbao presenta una renta media de 97.000 pesetas mensuales (+15% respecto de III-99).
- ρ Fuera de las áreas capitalinas (aunque con una representatividad muy restringida), las rentas medias se sitúan en torno a las 70.000 pesetas.



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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
Alava.....	73	112
Gipuzkoa .....	105	111
Bizkaia .....	425	99
<b>CAPV.....</b>	<b>603</b>	<b>102</b>
Vitoria .....	71	112
Donostia .....	59	141
Bilbao.....	167	102
<b>Total capitales.....</b>	<b>297</b>	<b>112</b>
Resto AF. Vitoria.....	2	-
Resto AF. Donostia.....	8	76
Resto AF. Bilbao.....	253	97
<b>Resto AF. Capitales.....</b>	<b>263</b>	<b>96</b>
Resto Alava.....	-	-
Resto Gipuzkoa.....	38	71
Resto Bizkaia.....	5	62
<b>Total resto.....</b>	<b>43</b>	<b>70</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

## 5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

### a) Número de viviendas

- ρ La oferta de viviendas protegidas en alquiler se eleva, en este trimestre, a 387 unidades. La modalidad de viviendas sociales es la que sigue prevaleciendo en la oferta en alquiler: 77%.
- ρ Vitoria y Donostia concentran el grueso de la oferta protegida (175 y 136, respectivamente), absorbiendo entre ambas la totalidad de las VPO y el 75% de las sociales.

### b) Rentas mensuales

- ρ Las rentas de las viviendas de protección oficial se sitúan en un intervalo de variación amplio (55.000 ptas.-20.000 ptas.<sup>17</sup>.), correspondiendo el valor máximo a la capital guipuzcoana; el intervalo de variación de las viviendas socia-

<sup>17</sup> Se trata de una promoción privada cuya finalización no se prevé antes del 2002.



les resulta, en cambio, mucho más estrecho (32.000 ptas.-22.000 ptas.), registrándose también en Donostia el nivel más elevado.

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

	Nº de viviendas			Renta mensual		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Alava.....	198	56	142	25	20	27
Gipuzkoa .....	147	32	115	36	55	31
Bizkaia .....	42	0	42	22	0	22
<b>CAPV.....</b>	<b>387</b>	<b>88</b>	<b>299</b>	<b>29</b>	<b>33</b>	<b>28</b>
Vitoria .....	175	56	119	25	20	27
Donostia .....	136	32	104	37	55	32
Bilbao.....	-	-	-	-	-	-
<b>Total capitales .....</b>	<b>311</b>	<b>88</b>	<b>223</b>	<b>30</b>	<b>33</b>	<b>29</b>
Resto AF. Vitoria .....	-	-	-	-	-	-
Resto AF. Donostia.....	-	-	-	-	-	-
Resto AF. Bilbao .....	42	0	42	22	-	22
<b>Resto AF. Capitales...</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>22</b>
Resto Alava.....	23	0	23	28	-	28
Resto Gipuzkoa.....	11	0	11	26	-	26
Resto Bizkaia.....	0	0	0	0	-	0
<b>Total resto.....</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>27</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



## 6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



## 6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

### 6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ El número de garajes en oferta en el tercer trimestre del 2000 asciende a 6.427, lo que significa un 11% más que el resultado obtenido en el mismo trimestre del precedente año. No obstante, al igual que se constató en el pasado trimestre, es la modalidad en alquiler la que acusa un incremento enorme en la perspectiva anual (+80%), siendo muy limitado el aumento de la oferta en venta (+7%).
- ρ Por **Territorios Históricos**, se constata que la oferta crece en los tres ámbitos pero lo hace de manera muy poco significativa en Alava; la explicación reside en que en este Territorio, la cifra de garajes en venta se retrae pero esta contracción es compensada por un aumento muy destacable de la oferta en alquiler. Gipuzkoa y Bizkaia, en cambio, experimentan un aumento en los dos segmentos de oferta: venta y alquiler, aunque más significativo en el segundo.
- ρ Los **precios de venta** de los garajes, por su parte, se elevan hasta los 2,1 millones de pesetas de promedio (+16% respecto de III-99); su intervalo de variación, por territorios, es, no obstante, muy amplio (1,7 millones en Bizkaia y 2,7 millones de pesetas en Gipuzkoa).
- ρ El **alquiler** de los garajes se reduce de forma significativa (-27%), cifrándose en promedio en 8.000 pesetas/mes.

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

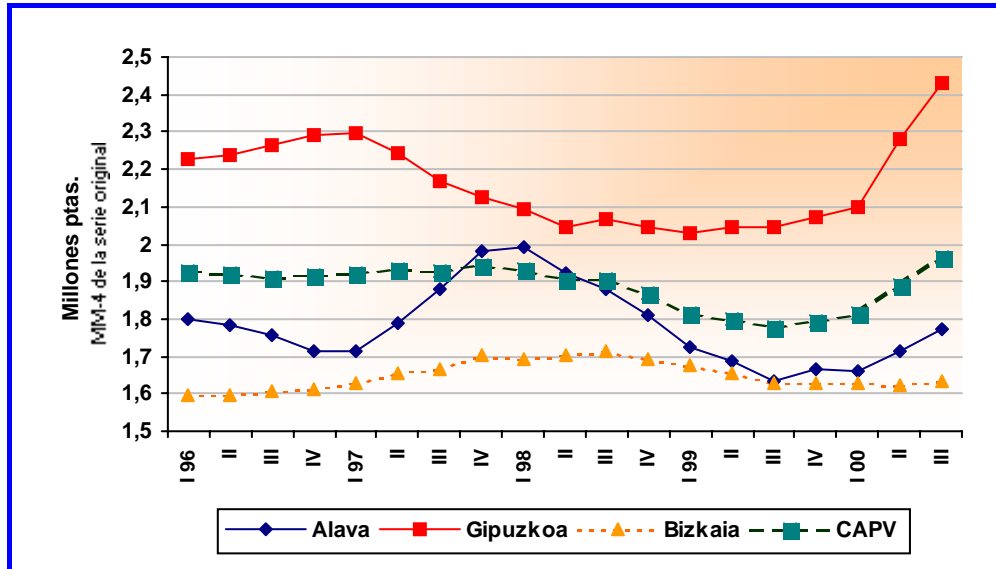
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Alava .....	790	1.863	14,4	208	8	0,0
Gipuzkoa .....	2.345	2.696	28,2	217	8	-27,3
Bizkaia .....	2.748	1.675	1,9	119	10	-9,1
CAPV .....	5.883	2.107	15,7	544	8	-27,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 2000.



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



## 6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- ρ El **número de trasteros en oferta** en la CAPV asciende a 3.457, siendo muy poco significativo el peso relativo del alquiler (7%).
- ρ El **precio medio** por metro cuadrado de los trasteros en venta en la CAPV es de 68.000 pesetas.
- ρ La oferta de **alquiler** de trasteros presenta una renta mensual media de 7.000 pesetas.

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

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/ m <sup>2</sup> Miles Ptas.	Nº	Renta/mes Miles Ptas.
Alava.....	495	73	79	6
Gipuzkoa.....	418	74	115	6
Bizkaia.....	2.306	66	44	11
<b>CAPV.....</b>	<b>3.219</b>	<b>68</b>	<b>238</b>	<b>7</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.





### 6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ La **oferta total de locales** en el conjunto de la CAPV se cifra en 6.502 unidades, suponiendo un 2% menos que el volumen detectado en el tercer trimestre de 1999. La oferta en alquiler representa un 42% del total. Las capitales aglutinan el 60% de la oferta total captada.
- ρ Por **Territorios Históricos**, la oferta de locales aumenta solamente en Alava y lo hace de forma notable: +28% y, además, este incremento es compartido por las dos modalidades: venta y alquiler.
- ρ El **precio medio de los locales** en venta se cuantifica en 273.000 pesetas por metro cuadrado (+9% respecto de III-99) en la CAPV. En las capitales el precio medio alcanza las 304.000 pesetas (máximo de 365.000 en Donostia y mínimo de 277.000 en Bilbao).
- ρ La **renta mensual** de los locales en alquiler se eleva a las 191.000 pesetas. En las capitales, el promedio obtenido es de 238.000 pesetas/mes (el valor más alto corresponde a Donostia con 324.000 ptas./mes y el mínimo a Bilbao con 205.000 pesetas mensuales de media).

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

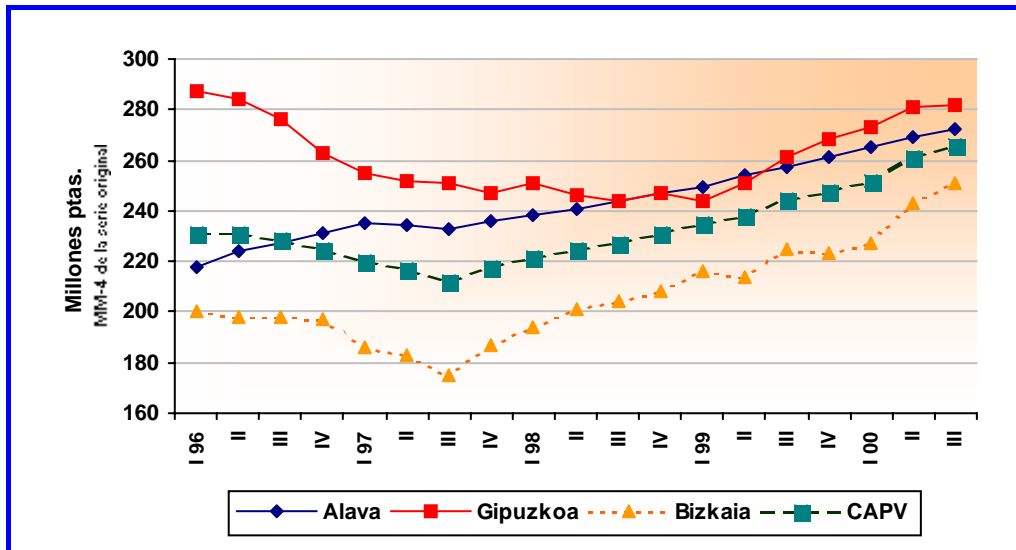
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Alava .....	1.416	276	5,7	1.264	230	33,7
Gipuzkoa .....	1.053	283	1,8	521	186	-0,5
Bizkaia .....	1.304	262	15,4	944	140	14,8
CAPV .....	3.773	273	8,8	2.729	191	24,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m<sup>2</sup> de los locales por Territorio Histórico





## **7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO**



## **7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO**

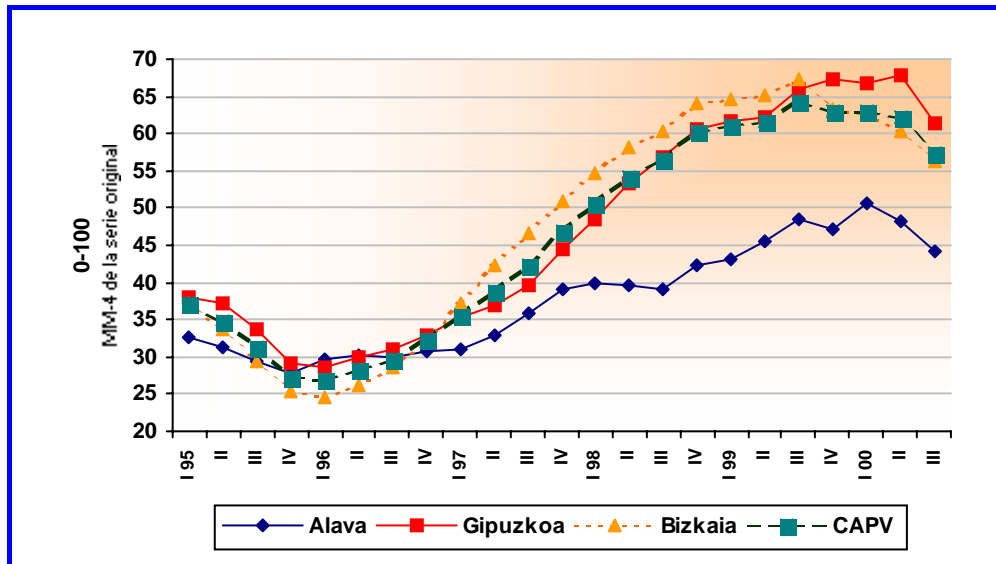
### **7.1. DINÁMICA ACTUAL**

#### **7.1.1. Calificación de la situación del mercado**

- ρ La opinión de los operadores inmobiliarios consultados sobre el grado de dinamismo del mercado denota un enfriamiento en la situación expansiva observada en los últimos dos años. En efecto, el índice de dinamismo del mercado de vivienda obtenido a partir de lo expresado por promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria (API) en este tercer trimestre de 2000 desciende a 48 en la escala 0-100, es decir, 20 puntos menos que el valor registrado hace ahora un año.
- ρ La percepción de los promotores sigue siendo más favorable (índice: 55) que la de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (índice: 40), pero en ambos colectivos la calificación relativa a la dinámica actual del mercado es menos optimista que en trimestres pasados.
- ρ Por Territorios, los tres comparten un descenso en la puntuación relativa al comportamiento del mercado residencial, siendo particularmente acusado en el caso de Gipuzkoa. Ahora bien, es en Alava donde nuevamente se registra la valoración de menor dinamismo, tanto por parte de promotores (índice 45) como por parte de APIs (índice 23).



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





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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
1994	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Media anual	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Media anual	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Media anual	66,5	56,0	64,6	72,7
1999	Media anual	66,7	59,9	66,4	70,3
1999	III	69,1	61,8	69,7	73,3
	IV	66,5	69,6	69,7	61,7
2000	I	68,7	75,0	65,6	68,2
	II	62,6	53,6	66,7	61,6
	III	55,0	45,5	52,0	60,4
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Media anual	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Media anual	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Media anual	59,4	29,2	66,7	59,3
1999	Media anual	59,1	34,4	68,2	56,5
1999	III	64,2	37,5	76,5	59,3
	IV	56,4	27,1	71,6	49,6
2000	I	57,8	37,5	62,7	57,7
	II	51,4	22,9	59,3	50,4
	III	40,2	22,9	43,1	41,1
<b>TOTAL MERCADO</b>					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Media anual	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Media anual	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Media anual	63,0	42,6	65,7	66,0
1999	Media anual	63,0	47,1	67,3	63,4
1999	III	66,7	49,7	73,1	66,3
	IV	61,5	48,3	70,7	55,7
2000	I	63,3	56,3	64,2	62,9
	II	57,0	38,3	63,0	56,0
	III	47,6	34,2	47,6	50,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

### 7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El índice sintético de evolución de las ventas muestra, también, un claro empeoramiento respecto del resultado obtenido hace un año (27 puntos en la escala 0-100 frente a 40 en el tercer trimestre de 1999).



- ρ Por Territorios, por una parte, se obtienen puntuaciones muy homogéneas aunque es llamativa la negativa valoración que efectúan, en esta ocasión, los APIs vizcaínos (índice medio:19); por otra parte, los tres ámbitos comparten un deterioro claro en su valoración en comparación a hace un año; en relación al trimestre anterior también se constata un retroceso (exceptuando Alava), lo que, sin embargo, no resulta tan revelador dada la influencia del periodo vacacional en el sector.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
1994	Media anual	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Media anual	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Media anual	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Media anual	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Media anual	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	Media anual	49,4	54,2	50,3	46,9
1999	III	40,3	54,5	40,6	34,5
	IV	51,4	65,0	53,0	45,2
2000	I	50,0	45,0	60,0	41,9
	II	49,5	50,0	46,5	51,9
	III	30,1	35,7	30,2	29,1
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Media anual	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Media anual	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Media anual	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	Media anual	43,4	40,6	47,1	40,9
1999	III	39,6	41,7	48,0	32,3
	IV	44,4	33,3	45,1	46,0
2000	I	43,2	29,2	46,1	43,5
	II	34,0	12,5	40,2	33,1
	III	24,4	29,2	29,4	19,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

- ρ Ahora bien, a pesar del generalizado empeoramiento en la percepción del mercado, únicamente en Alava parece observarse un retroceso en el ritmo de ventas de viviendas nuevas en comparación a hace un año (aunque en un nivel muy superior al de los otros territorios históricos).



- ρ En el caso de los APIs, el plazo medio de venta de las viviendas usadas aumenta también de manera apreciable en el territorio alavés, manteniéndose, en cambio, muy estable en los otros dos Territorios.

**Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas**

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
<i>Ventas/mes (Viviendas)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	--	--	--	--
1995	<i>Media anual</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Media anual</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1997	<i>Media anual</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1998	<i>Media anual</i>	4,4	6,8	3,7	4,6
1999	<i>Media anual</i>	4,8	7,3	3,8	5,0
1999	III	4,0	7,5	2,6	4,3
	IV	4,4	7,1	3,8	4,2
2000	I	5,0	8,7	3,3	5,5
	II	3,9	8,0	3,7	3,4
	III	4,0	7,0	3,1	4,5
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	<i>Media anual</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1998	<i>Media anual</i>	2,3	1,7	2,2	2,4
1999	<i>Media anual</i>	2,1	1,8	1,9	2,3
1999	III	2,1	1,7	2,1	2,3
	IV	2,1	2,1	1,8	2,5
2000	I	2,1	2,6	2,0	2,1
	II	2,2	1,8	2,0	2,4
	III	2,2	2,4	2,0	2,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

### 7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ El coste hipotecario y la coyuntura económica son los factores que acusan el mayor cambio (respecto de II-00) en la valoración de su impacto sobre el mercado; los dos aspectos lo experimentan en un sentido desfavorable para la dinámica actual. El coste hipotecario ha pasado ya a ejercer una influencia claramente negativa a juicio de los operadores, mientras que la buena situación económica ha perdido su empuje positivo.





- ρ Los atisbos de contención del mercado inmobiliario parecen encontrar su explicación, precisamente, en el comportamiento de estas variables configuradoras del marco económico-financiero, tan determinante a la hora de comprar una vivienda.
- ρ Atendiendo de manera diferenciada a las respuestas manifestadas por promotores y APIs, se constata que este último colectivo es el más sensible a la negativa incidencia de los tipos de interés y su impacto sobre el mercado.
- ρ La alarmante evolución al alza en los precios de las viviendas es también identificada, por los APIs, como un elemento sancionador del mercado.
- ρ No obstante, siguen siendo los aspectos relacionados con la escasez de suelo y su carestía los que mantienen su protagonismo al concitar el mayor consenso sobre su efecto negativo en el mercado inmobiliario, tanto entre promotores como entre APIs.

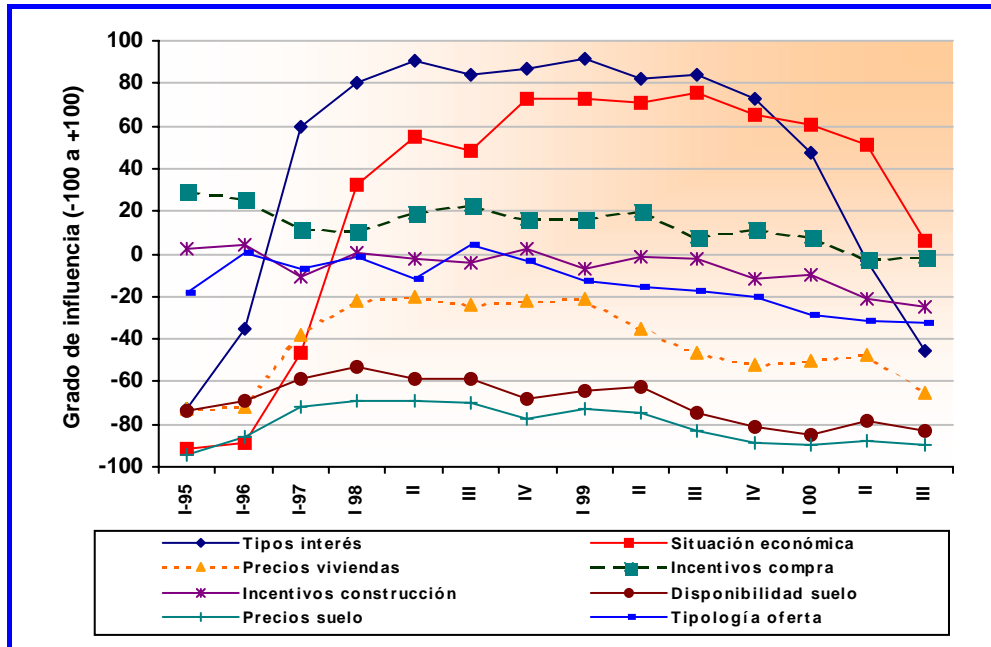
**Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado**

	2000-II	2000-III
Coste hipotecario .....	-3	-46
Situación económica.....	51	6
Precios de las viviendas .....	-47	-65
Ayuda a incentivos a la compra.....	-2	-1
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-21	-25
Disponibilidad de suelo .....	-78	-83
Precios de suelo.....	-88	-90
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-31	-32

(\*): Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y +100 (máxima influencia positiva).

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado



## 7.2. PERSPECTIVAS

### 7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ρ En este contexto, la mejora que se observa en las previsiones de ventas para el próximo trimestre, comparativamente con los resultados del II-00, parece reflejar simplemente la superación de un periodo (estival), de poca actividad.
- ρ Si se atiende a las opiniones recabadas hace un año y se contrastan con las actuales (sin interferencias, por tanto, del factor estacional), no se observan cambios sustanciales pero cabe reseñarse la ligera mejoría en las perspectivas de los promotores alaveses y, en sentido contrario, el empeoramiento en la valoración de APIs alaveses y guipuzcoanos.

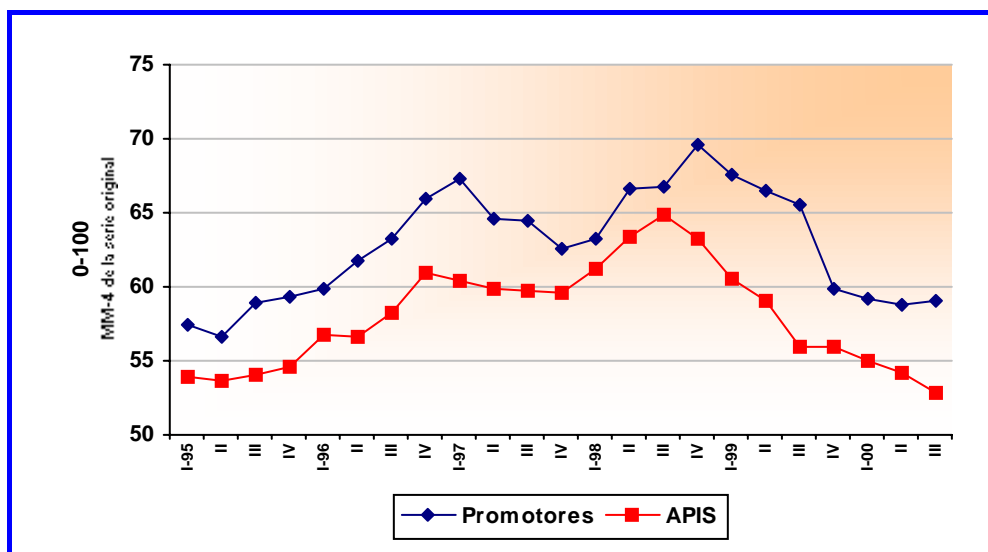


**Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas\* en el próximo trimestre según promotores y APIs**

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
1994	Media anual	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Media anual	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Media anual	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Media anual	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Media anual	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	Media anual	59,9	54,6	65,2	57,4
1999	III	69,4	59,1	75,0	67,2
	IV	52,0	65,0	50,0	50,0
2000	I	59,2	55,0	63,3	56,5
	II	54,4	68,8	58,1	49,0
	III	70,4	64,3	72,9	68,6
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Media anual	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	Media anual	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	Media anual	56,0	52,1	54,2	58,3
1999	III	68,0	62,5	66,7	70,2
	IV	55,6	45,8	52,9	59,7
2000	I	56,8	50,0	54,9	59,7
	II	36,4	37,5	38,2	34,7
	III	62,8	50,0	58,8	68,5

(\*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).  
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

**Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas**





### 7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ Desde el punto de vista de los operadores entrevistados, sigue prevaleciendo la opinión de que los precios podrían aumentar en el futuro próximo; sin embargo, esta impresión ya no es tan contundente y se constata una mayor división de pareceres. El caso más evidente corresponde a Alava donde hace ahora un año, las perspectivas de aumento de precios concitaban un amplísimo consenso, hoy ya inexistente, particularmente entre los APIs. Es destacable también este mismo fenómeno entre los APIs de Bizkaia (cuyo índice sintético ascendía en III-99 hasta 85 y actualmente no alcanza el valor de 60).

**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
<b>PROMOTORES</b>					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Media anual	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	Media anual	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Media anual	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	Media anual	71,2	92,8	61,4	72,8
1999	III	72,2	100,0	64,1	70,7
	IV	68,2	80,0	59,1	74,2
2000	I	64,1	65,0	56,7	71,0
	II	65,0	68,8	58,1	70,2
	III	62,8	50,0	61,5	66,3
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Media anual	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Media anual	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Media anual	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	Media anual	75,2	83,3	70,8	77,2
1999	III	78,4	83,3	69,6	84,7
	IV	71,2	83,3	68,6	71,0
2000	I	72,4	75,0	67,6	75,8
	II	64,4	54,2	58,8	71,0
	III	58,0	45,8	61,8	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. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
1994	Media anual	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Media anual	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Media anual	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Media anual	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Media anual	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	Media anual	74,3	93,0	63,7	77,5
1999	III	76,4	100,0	65,6	79,3
	IV	69,6	75,0	62,1	75,8
2000	I	67,6	70,0	63,3	71,0
	II	69,4	75,0	61,6	75,0
	III	64,8	57,1	61,5	69,8
<b>AGENTES INMOBILIARIOS</b>					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Media anual	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Media anual	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Media anual	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	Media anual	72,6	84,4	69,9	72,6
1999	III	76,4	83,3	70,6	79,8
	IV	66,4	83,3	67,6	62,1
2000	I	70,4	66,7	65,7	75,0
	II	66,8	54,2	52,9	80,6
	III	57,6	41,7	60,8	58,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

### 7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- p Uno de cada cinco promotores consultados (con vivienda en oferta en el tercer trimestre de 2000) afirma tener intención de poner en el mercado *nuevas* promociones de vivienda en el próximo trimestre, proporción inferior a la de obtenida el pasado trimestre, aunque similar a la observada hace un año. Por Territorios, el porcentaje máximo vuelve a corresponder a Alava (27% de los promotores), pero su ventaja sobre los otros dos territorios se atenúa, claramente, respecto de la resultante en los dos primeros trimestres de 2000.
- p El número de viviendas nuevas libres que los promotores encuestados prevén poner en el mercado asciende a 1.045 unidades, cifra muy superior a la del pasado trimestre (842) pero, sobre todo, a la de hace un año, a la que duplica



(487). La distribución territorial de dichas viviendas es la siguiente: Bizkaia absorbe el 62% Gipuzkoa el 28% y Álava el 10% restante.

- ρ En lo que respecta a las viviendas protegidas que previsiblemente se pondrán en oferta en el próximo trimestre, su número total asciende a 928 unidades, bastante inferior a la previsión de II-00. Estas viviendas se reparten territorialmente de la siguiente manera: 65% en Bizkaia y 35% en Gipuzkoa.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>PROMOTORES</b>					
1994	Media anual	25	35	22	23
1995	Media anual	22	26	29	15
1996	Media anual	15	13	14	17
1997	Media anual	17	18	15	18
1998	Media anual	26	36	23	26
1999	Media anual	23	17	23	26
1999	III	21	21	21	21
	IV	25	14	30	24
2000	I	30	39	22	33
	II	25	43	18	26
	III	21	27	18	23

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



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



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

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	94	245	23,0
Beasain-Zumarraga	130	296	27,5
Bilbao Metropolitano	900	305	26,0
Donostia-San Sebastián	494	401	34,9
Durango	70	260	21,3
Eibar	27	250	25,3
Gernika-Markina	43	299	27,0
Igorre	22	250	21,3
Laguardia	45	--	--
Llodio	37	395	39,2
Arrasate-Bergara	191	292	25,9
Mungia	92	347	31,6
Tolosa	101	254	20,1
Vitoria-Gasteiz	549	327	26,4
Zarautz-Azpeitia	185	306	26,7
<b>TOTAL</b>	<b>2.980</b>	<b>322</b>	<b>27,6</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	5	219	20,4
Beasain-Zumarraga	55	194	15,4
Bilbao Metropolitano	2.556	332	27,5
Donostia-San Sebastián	934	502	47,5
Durango	56	278	23,4
Eibar	21	250	15,5
Gernika-Markina	6	200	20,0
Igorre	--	--	--
Laguardia	1	130	13,0
Llodio	5	150	30,0
Arrasate-Bergara	18	278	25,9
Mungia	7	286	24,0
Tolosa	29	195	16,5
Vitoria-Gasteiz	1.989	439	36,0
Zarautz-Azpeitia	49	325	29,1
<b>TOTAL</b>	<b>5.731</b>	<b>393</b>	<b>33,4</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3<sup>er</sup> trimestre 2000.





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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	2	60
Beasain-Zumarraga	8	59
Bilbao Metropolitano	420	99
Donostia-San Sebastián	67	133
Durango	3	63
Eibar	5	55
Gernika-Markina	--	--
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	5	101
Mungia	--	--
Tolosa	2	95
Vitoria-Gasteiz	73	112
Zarautz-Azpeitia	18	69
<b>TOTAL</b>	<b>603</b>	<b>102</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>			
1. Casco Viejo	9	375	17,0
2. Ensanche	93	370	29,1
3. Lovaina	13	350	21,9
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	351	326	27,3
6. Ali-Gobeo	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>466</b>	<b>334</b>	<b>27,2</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	51	700	57,7
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	52	475	46,0
5. Gros	1	500	45,0
6. Otras	18	318	37,0
<b>TOTAL</b>	<b>122</b>	<b>554</b>	<b>50,4</b>
<b>BILBAO</b>			
1. Deusto - S. Ignacio	--	--	--
2. Uribarra	--	--	--
3. Otxarkoaga	6	298	14,0
4. Bolueta	40	250	16,2
5. Casco Viejo	10	300	25,5
6. Abando	38	292	25,1
7. Rekalde	50	316	26,5
8. Basurto	82	336	25,8
<b>TOTAL</b>	<b>226</b>	<b>306</b>	<b>23,8</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>			
1. Casco Viejo	188	389	26,1
2. Ensanche	262	486	50,5
3. Lovaina	506	471	38,9
4. Zaramaga	582	423	32,7
5. Lakua	307	454	35,5
6. Ali-Gobeo	117	355	27,8
<b>TOTAL</b>	<b>1.962</b>	<b>441</b>	<b>36,2</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>			
1. Parte Vieja	21	514	38,5
2. Centro	177	616	63,4
3. Amara	83	512	43,7
4. Antiguo	184	608	62,0
5. Gros	158	534	51,1
6. Otras	71	401	32,9
<b>TOTAL</b>	<b>694</b>	<b>557</b>	<b>53,8</b>
<b>BILBAO</b>			
1. Deusto - S. Ignacio	52	333	29,0
2. Uribarra	103	287	22,3
3. Otxarkoaga	41	295	26,4
4. Bolueta	266	303	24,0
5. Casco Viejo	182	336	28,6
6. Abando	331	427	41,0
7. Rekalde	104	273	20,2
8. Basurto	37	279	21,6
<b>TOTAL</b>	<b>1.116</b>	<b>341</b>	<b>29,5</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>		
1. Casco Viejo	--	--
2. Ensanche	45	116
3. Lovaina	18	107
4. Zaramaga	3	87
5. Lakua	5	103
6. Ali-Gobeo	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>71</b>	<b>112</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>		
1. Parte Vieja	1	100
2. Centro	6	149
3. Amara	19	125
4. Antiguo	27	163
5. Gros	4	77
6. Otras	2	125
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>	<b>141</b>
<b>BILBAO</b>		
1. Deusto - S. Ignacio	24	88
2. Uribarri	1	70
3. Otxarkoaga	17	97
4. Bolueta	23	77
5. Casco Viejo	12	87
6. Abando	75	124
7. Rekalde	6	68
8. Basurto	9	85
<b>TOTAL</b>	<b>167</b>	<b>102</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3<sup>er</sup> trimestre 2000

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV, (Millones ptas.)
1. Irun	162	337	30,1
2. Renteria	--	--	--
3. Barakaldo	137	302	26,2
4. Basauri	15	234	19,3
5. Getxo	55	360	25,1
6. Portugalete	10	380	27,8
7. Santurtzi	141	337	27,0
<b>TOTAL</b>	<b>520</b>	<b>324</b>	<b>27,5</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
1. Irun	119	297	26,1
2. Renteria	24	261	22,8
3. Barakaldo	225	291	18,5
4. Basauri	101	300	19,1
5. Getxo	623	375	32,4
6. Portugalete	168	284	22,9
7. Santurtzi	146	293	21,6
<b>TOTAL</b>	<b>1406</b>	<b>324</b>	<b>25,6</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3<sup>er</sup> trimestre 2000.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Miles ptas.)
1. Irun	--	--
2. Renteria	--	--
3. Barakaldo	4	71
4. Basauri	16	59
5. Getxo	193	106
6. Portugalete	8	60
7. Santurtzi	5	61
<b>TOTAL</b>	<b>226</b>	<b>100</b>

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3<sup>er</sup> trimestre 2000.



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m <sup>2</sup> útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava .....	200	244	36,6
Gipuzkoa .....	81	256	39,0
Bizkaia .....	187	266	33,9
<b>CAPV .....</b>	<b>468</b>	<b>255</b>	<b>35,9</b>
Vitoria .....	74	232	35,9
Donostia .....	4	352	60,0
Bilbao .....	--	--	--
<b>Total capitales .....</b>	<b>78</b>	<b>238</b>	<b>37,1</b>
Resto AF. Vitoria .....	57	220	35,4
Resto AF. Donostia .....	17	385	50,0
Resto AF. Bilbao .....	138	275	25,7
<b>Resto AF. Capitales ...</b>	<b>212</b>	<b>269</b>	<b>30,2</b>
Resto Alava .....	69	276	38,4
Resto Gipuzkoa .....	60	213	34,5
Resto Bizkaia .....	49	241	57,2
<b>Total resto .....</b>	<b>178</b>	<b>245</b>	<b>42,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>er</sup> trimestre 2000.