



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

GOBIERNO VASCO

**OFERTA INMOBILIARIA
3^{er} Trimestre 2001**

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

Octubre de 2001



INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	7
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	9
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	15
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	15
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>15</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>17</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>19</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	<i>23</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	28
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	<i>28</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>29</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	33
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	36
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	36
5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA	40
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	42
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	46
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	47
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	50
6.1. OFERTA DE GARAJES	50
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	51
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	52
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	55
7.1. DINÁMICA ACTUAL	55
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>55</i>



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	57
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	59
7.2. PERSPECTIVAS.....	61
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	61
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	63
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	65
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	67



INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda	5
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	8
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV*	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV	13
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	16
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre*	18
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	19
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	20
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	21
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	24
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	25
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	26
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	27
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	28
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	29
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	30
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	33
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	34
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	37
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos	42
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	43
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	47
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos	48
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	50
Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler	52
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	53
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs ⁵⁷	
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	58
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	59



Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	60
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	62
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) en el plazo de seis meses según promotores y APIs	64
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	65
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.	66
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	68
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	68
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	69
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	70
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	71
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	72
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	72
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	73
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	73
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	74



INDICE DE GRÁFICOS

Página

Gráfico 2.1.	Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	9
Gráfico 2.2.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	11
Gráfico 2.3.	Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda.....	12
Gráfico 3.1.	Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen	16
Gráfico 3.2.	Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*	17
Gráfico 3.3.	Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	22
Gráfico 3.4.	Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre	22
Gráfico 3.5.	Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	24
Gráfico 3.6.	Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre	25
Gráfico 3.7.	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	26
Gráfico 3.8.	Distribución de las viviendas nuevas libre según intervalos de precios por Territorio	27
Gráfico 3.9.	Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	30
Gráfico 3.10.	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	31
Gráfico 4.1.	Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	34
Gráfico 5.1.	Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	37
Gráfico 5.2.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	39
Gráfico 5.3.	Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	39
Gráfico 5.4.	Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	44
Gráfico 5.5.	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico	45
Gráfico 5.6.	Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	45
Gráfico 6.1.	Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico	51
Gráfico 6.2.	Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico	53
Gráfico 7.1.	Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico	56
Gráfico 7.2.	Factores influyentes en la dinámica del mercado	61
Gráfico 7.3.	Evolución de los índices de previsión de ventas	63



1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

- p Se presenta a continuación el informe correspondiente al tercer trimestre de 2001 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado a **Ikei** por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- p La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección efectuada entre el colectivo de promotores ha identificado, en esta ocasión, a 97 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados es de 125. El Cuadro 1.1 recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.
- p La encuesta solicita de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (mes de septiembre). En el caso de los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas y en el de los APIs tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluye, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Álava</i>	14	12
<i>Gipuzkoa</i>	41	50
<i>Bizkaia</i>	42	63
CAPV	97	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 2001.

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



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

- ρ Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados¹, su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.
- ρ En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.
- ρ Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, se viene incorporando el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado *vivienda-tipo*. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m². El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.
- ρ En cualquier caso, hay que precisar que los resultados que se presentan son de carácter muestral, lo que es particularmente relevante en lo relativo a la cuantificación de la oferta. Otro aspecto a destacar, sobre todo, en el caso de la vivienda usada es que se trata de precios *solicitados* por el vendedor, que suelen diferir, a veces de manera acusada, de los efectivamente pagados o acordados entre las partes de la negociación.

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



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



Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda

MERCADO LIBRE	2000	2001	2001
	3 ^{er} trimestre	2 ^o trimestre	3 ^{er} trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N ^o viviendas en venta. Total CAPV	2.980	2.488	2.762
• N ^o viv. En venta. Captadas por 1 ^a vez en trim. – CAPV	1.307	789	1.011
• Precio/m ² s.u. *-Vivienda-tipo** CAPV.....	258	385	375
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV	322	373	378
• Precio/m ² s.u. *-Captadas por 1 ^a vez en trim.-CAPV....	316	370	381
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	334	420	372
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	554	489	502
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	306	382	345
N^o promociones con oferta:			
• Total.....	141	135	131
• Captadas por 1 ^a vez en el trimestre	42	32	25
2. VIVIENDA USADA			
• N ^o viviendas en venta	5.731	8.924	8.616
• Precio/m ² s.u. *-CAPV	393	402	410
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	441	457	454
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	557	601	596
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	341	390	399
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N ^o viviendas	603	437	458
• Renta/mes *-CAPV	102	110	104
• Renta/mes *-Vitoria.....	112	126	128
• Renta/mes *-Donostia.....	141	152	134
• Renta/mes *-Bilbao	102	107	100
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	47,6	41,2	40,2
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	66,6	50,6	64,9
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	60,4	60,5	59,0
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	1.045	321	563
MERCADO PROTEGIDO	2000	2001	2001
	3 ^{er} trimestre	2 ^o trimestre	3 ^{er} trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N ^o viviendas en venta. Total CAPV	1.844	3.251	2.892
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV.....	121	140	129
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	101	144	105
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	--	--	--
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	135	127	127
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N ^o viviendas	387	422	379
• Renta/mes *-CAPV	29	31	31
• Renta/mes *-Vitoria.....	25	29	30
• Renta/mes *-Donostia.....	37	37	34
• Renta/mes *-Bilbao	--	--	--

(*) : Miles de ptas.

(**) : Vivienda tipo: nueva, colectiva, de régimen libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS

- ρ El número total de **viviendas en oferta** detectadas en la encuesta dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el tercer trimestre de 2001, se eleva a 15.108 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** suponen el 94%, correspondiendo al **alquiler** el 6% restante. En cifras absolutas los respectivos volúmenes captados ascienden a 14.270 y 838 unidades.
- ρ En lo referente al **régimen** de las viviendas ofertadas, se constata que las viviendas libres concentran el 78% (11.837) frente al 22% (3.271) que absorbe el sector protegido. Ahora bien, considerando de forma diferenciada el mercado en venta del mercado en alquiler, se puede comprobar como el segmento protegido tiene un gran peso relativo en las viviendas ofertadas en alquiler, aglutinando el 45% de este tipo de oferta. Sin embargo, las viviendas protegidas sólo representan el 20% del total de viviendas ofertadas en venta.
- ρ No obstante, hay que subrayar que al igual que ocurriera el trimestre pasado, en el mercado de nueva construcción el volumen de las protegidas supera el de las libres: 2.892 (51%) frente a 2.762 (49%), respectivamente.
- ρ La distribución del total de viviendas libres en venta según su condición nueva o usada, es similar a la recogida el trimestre anterior, manteniéndose el predominio de la oferta de **segunda mano** (60%, 8.616 viviendas) sobre la de **nueva construcción** (40%, 5.654 viviendas).
- ρ En la oferta captada en alquiler, las viviendas de nueva construcción corresponden en su totalidad al régimen protegido (379 unidades), mientras que todas las libres provienen de particulares (458 unidades).
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado hace un año (tercer trimestre de 2000), refleja un aumento del 35%. Este incremento se debe al mayor volumen de vivienda usada en oferta (+50%) y al importante incremento registrado también por el sector protegido (+57%), ya que la vivienda nueva libre experimenta una ligera reducción (-7%). Asimismo, la oferta en alquiler sufre una contracción del 15%.



- ρ Atendiendo a las viviendas protegidas en venta, el reparto entre las dos modalidades es del 72% de VPO y el 28% de viviendas sociales, a diferencia del tercer trimestre de 2000 donde el 51% se correspondía con el régimen social.
- ρ El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en el tercer trimestre de 2001 asciende a 1.011 unidades. Aunque representa un retroceso del 23% respecto a la cifra registrada hace un año, si lo comparamos con el resultado reflejado el pasado trimestre se evidencia un aumento del 28% en la puesta en marcha de nuevos proyectos.

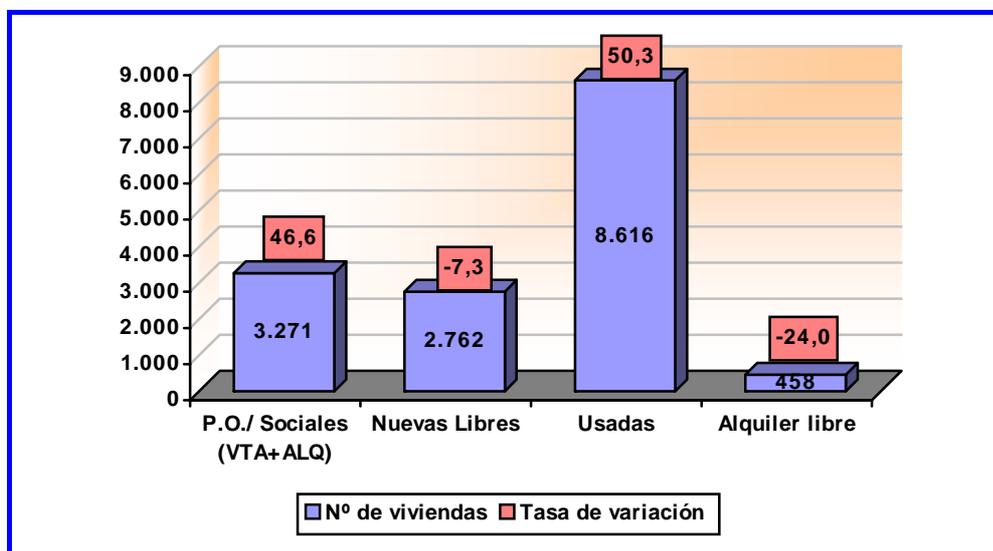
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	TOTAL	VENTA					ALQUILER*	
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA		
			Total	P.O./Sociales	Libres			
1994	Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Media	12.662	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	Media	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997	Media	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998	Media	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999	Media	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
2000	Media	12.463	11.448	5.613	2.477	3.136	5.836	1.015
2000	III	11.545	10.555	4.824	1.844	2.980	5.731	990
	IV	15.381	14.520	7.573	3.158	4.415	6.947	861
2001	I	13.496	12.531	5.417	2.296	3.121	7.114	965
	II	15.522	14.663	5.739	3.251	2.488	8.924	859
	III	15.108	14.270	5.654	2.892	2.762	8.616	837

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001

Gráfico 2.1. N° 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 se cifra en 402.000 ptas./m² en el tercer trimestre de 2001. Las libres nuevas ascienden a 378.000 ptas./m² mientras que el precio de las de segunda mano² alcanza las 410.000 ptas./m².
- ρ La tasa anual de incremento de precios obtenida en el **segmento de vivienda usada**, +4,3%, sigue en la línea de contención de precios expresada en el trimestre anterior, especialmente en Gipuzkoa³, +2,6%, y más acentuado aún si comparamos los precios con los reflejados en el segundo trimestre de 2001 en este Territorio, obteniéndose una tasa de variación negativa (-2,1%).

² Ténganse en cuenta dos aspectos importantes a la hora de interpretar este dato: 1) se trata de precios solicitados desde la oferta, por lo que, generalmente, estarán por encima del precio efectivo pagado por la demanda tras la negociación entre las partes y 2) las tres capitales vascas concentran una proporción muy importante de este tipo de oferta: 67%.

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



- ρ Atendiendo a la variación anual de los precios de la **vivienda nueva libre en venta**, se puede hablar de incremento, cifrándose este en el 17,4% en términos agregados. Pero es importante destacar que el análisis respecto al trimestre pasado apunta a una contención también en los precios de la vivienda nueva libre, con una tasa de variación del 1,3%, siendo especialmente notorio en Alava.
- ρ Las viviendas **nuevas libres *captadas por primera vez en este trimestre*** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio (381.000 ptas./m² útil) muy similar al del agregado total de la oferta nueva libre pero resultan un 21% más caras que la oferta captada por vez primera hace un año.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** (sin incluir anejos) se cifra en 129.000 ptas./m²; sin embargo, diferenciando las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 146.000 y de 86.000 ptas./m², valores un 4,5% inferiores, en ambos casos, a los observados hace un año.
- ρ Las protegidas incorporadas por vez primera a la bolsa inmobiliaria en este último trimestre presentan, a su vez, un valor medio de 118.000 ptas./m² útil.
- ρ El precio de la *vivienda-tipo*⁴ registrado este trimestre asciende a 375.000 ptas./m², valor muy similar a la media resultante para el conjunto de la oferta nueva libre, y un 45% más elevado que las viviendas-tipo detectadas hace ahora un año.

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



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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA USADA	
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	215	107	211	185	221
1995	Media	231	117	249	209	225
1996	Media	237	116	250	206	233
1997	Media	237	117	246	193	234
1998	Media	243	106	248	206	242
1999	Media	295	117	261	237	313
2000	Media	361	125	306	260	389
2000	III	369	121	322	258	393
	IV	367	133	314	285	400
2001	I	384	139	357	328	396
	II	396	140	373	385	402
	III	402	129	378	375	410

(*) Miles de ptas./m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

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

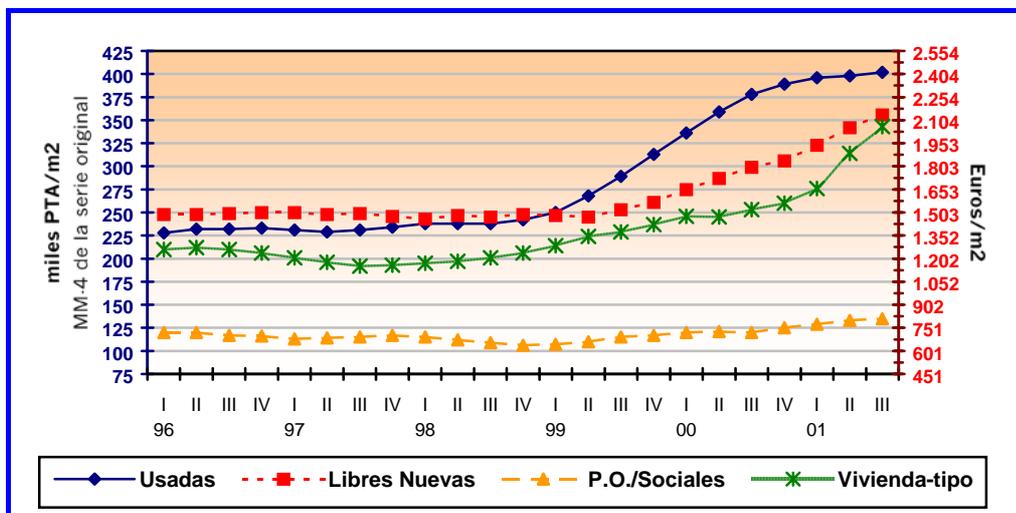
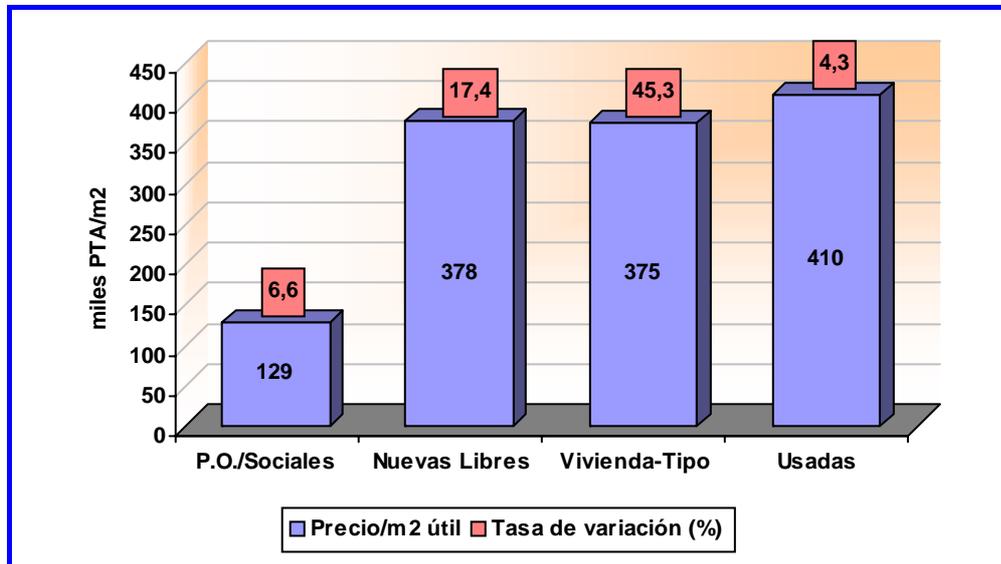


Gráfico 2.3. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



- ρ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 33,6 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 9,6 millones en el protegido (P.O. y sociales). Las viviendas nuevas libres en venta presentan un precio medio de 32,9 millones de pesetas mientras que el promedio obtenido para las usadas⁵ es de 33,8 millones de pesetas.
- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en la CAPV alcanza las 104.000 pesetas mensuales (102.000 hace un año).

⁵ Véase el pie de página número 2.



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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE ^(***)	VIVIENDA NUEVA ^(*)		VIVIENDA USADA ^(*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE ^(**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Media	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1997	Media	21,1	8,7	20,9	21,2	88
1998	Media	22,2	7,7	20,8	22,7	88
1999	Media	26,1	9,0	23,7	27,3	94
2000	Media	31,0	9,3	26,8	33,3	99
2000	III	31,4	8,8	27,6	33,4	102
	IV	32,1	10,1	27,6	34,9	99
2001	I	32,8	10,4	31,9	33,2	102
	II	34,6	10,4	33,0	35,0	110
	III	33,6	9,6	32,9	33,8	104

(*) 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^{er} trimestre 2001.



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁶

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta detectadas en el tercer trimestre de 2001 asciende a 181 (2 promociones menos que hace un año), englobando en su conjunto 9.017 viviendas, cifra muy superior a la registrada en el mismo trimestre del pasado año (1.405 viviendas más); de este total de promociones, 33 han sido detectadas por vez primera en este trimestre (48 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 1.449 viviendas (16% del total).
- ρ Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 131 (141 hace un año), las de protección oficial son 31 (21 hace un año) y las sociales 19 (21 hace un año).
- ρ Conjuntamente, el **tamaño medio** de la promoción es de 50 viviendas; si se consideran sólo las que corresponden a algún régimen de protección esta cifra se eleva hasta 65 viviendas/promoción, mientras que las libres obtienen un promedio de 44 viviendas por promoción. Las promociones *captadas por vez primera en este trimestre* son algo más pequeñas en el caso de las viviendas protegidas (51 viviendas/promoción), y prácticamente se mantiene el tamaño medio en las viviendas libres (42 viviendas/promoción).
- ρ Las promociones de menos de 16 viviendas representan el 26% del total de promociones libres y el 16% de las protegidas. Considerando las captadas por vez primera en este trimestre este porcentaje asciende hasta el 40% en las promociones libres.

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

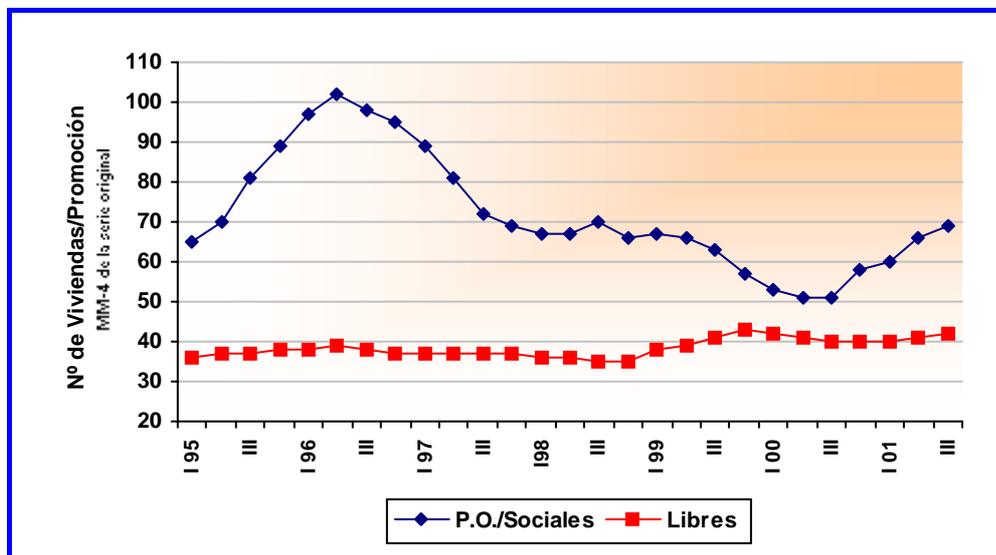


Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	181	33
Libres	131	25
P.O./Sociales	50	8
Nº viv. Incluidas en las promociones	9.017	1.449
Libres	5.746	1.043
P.O./Sociales	3.271	406
Tamaño medio promociones (nº viv.)	50	44
Libres	44	42
P.O./Sociales	65	51
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	34	10
16-35 viviendas	44	10
> 35 viviendas	53	5
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas	8	1
16-35 viviendas	13	3
> 35 viviendas	29	4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

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



p En lo que atañe al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *lujo* representa el 12% del total de promociones (todas ellas de régimen libre), el 36%



corresponden a un estándar *alto* (todas libres) y el 52% restante reciben la calificación de *normal* (todas las protegidas y el 34% de las libres).

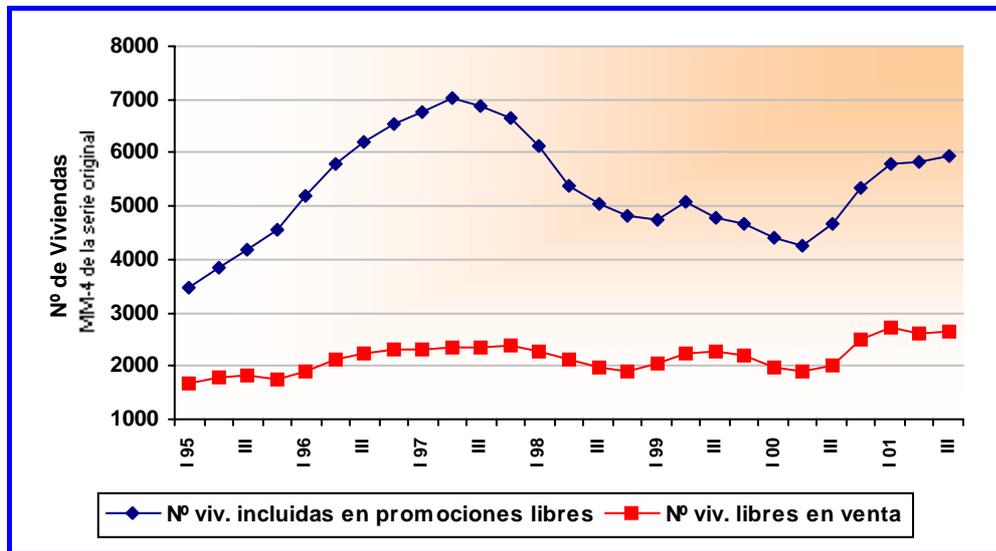
3.1.2. Evolución de las ventas

- ρ Centrando la atención en las **promociones libres**, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** revela que, del total de viviendas incluidas en las mismas, el 40% está en venta (42% hace un año), el 57% está vendido y el 3% restante se encuentra en reserva.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas libres *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.310 unidades (2.256 en III-2000). De este total, el 29% 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, resulta que en el tercer trimestre de 2001, se ha vendido un 24% 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 este último trimestre se sitúa un 56% por debajo de la estimada para el mismo trimestre de 2000, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 2% superior al de hace un año⁷. Estos datos reflejan un proceso de ralentización de las ventas a lo largo del año.

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



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



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

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

		% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. Anterior	% variación ventas s/mismo trimestre año anterior	% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10
	III	45,3	-27,9	21,9	7
	IV	31,4	-20,8	120,5	12
2001	I	59,7	155,3	54,3	5
	II	39,5	37,9	-15,5	4
	III	23,8	-55,6	2,4	9

(*) Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



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

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	% VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994	Media	3.199	1.612	50,3
1995	Media	4.573	1.734	38,0
1996	Media	6.527	2.321	35,5
1997	Media	6.679	2.393	35,8
1998	Media	4.813	1.911	39,7
1999	Media	4.653	2.188	46,9
2000	Media	5.330	2.499	46,9
2000	I	4.058	1.605	39,6
	II	5.267	2.544	48,3
	III	5.381	2.256	41,9
	IV	6.612	3.590	54,3
2001	I	5.869	2.476	42,2
	II	5.466	2.150	39,4
	III	5.746	2.310	40,2

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

3.1.3. Quantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ρ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas), según la encuesta del tercer trimestre de 2001, es de 5.654. De este total el 92% ha sido captado a partir de la encuesta efectuada a los promotores mientras que el 8% restante procede de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ Por **Territorios**, Bizkaia absorbe el grueso de la oferta, un 59,5%, Gipuzkoa concentra un 32% y Alava el 8,5% restante.
- ρ Según el **régimen de la promoción** el reparto de las viviendas nuevas en venta es el siguiente: 49% libres, 36% de protección oficial y 15% las sociales.
- ρ **Comparando el volumen** total de viviendas nuevas en venta detectadas este trimestre con el registrado hace ahora un año se observa un incremento global del 17%. Este crecimiento de la oferta de vivienda en venta es debido al mercado del sector protegido, que ha experimentado una subida del 57% en este periodo, mientras que la vivienda nueva libre ha sufrido una ligera contracción (-7%). No obstante, es preciso remarcar que el análisis trimestral arroja resultados opuestos, ya que la oferta del segmento protegido se ve reducida en un



11% con respecto a la captada el trimestre anterior, quedando incrementada en la misma medida la oferta de vivienda libre en venta.

- ρ Por Territorios, se observa como la oferta disponible en Álava se ha ido contrayendo en los últimos trimestres, resultando ser un 48% menor que la registrada en el tercer trimestre de 2000. Esta contracción se refleja tanto en la vivienda protegida, como en el mercado libre.
- ρ El importante incremento que presenta la oferta de Gipuzkoa respecto a la observada en III-00 (+37%), es el resultado de las nuevas promociones protegidas que se han ido captando a lo largo de los últimos trimestres, ya que la oferta de vivienda nueva libre se mantiene prácticamente estable. Bizkaia también experimenta un incremento en su oferta de vivienda nueva pero también concentrado en la protegida.
- 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 37%.

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Álava.....	487	-47,8	149	-50,7	338	-46,4
Gipuzkoa	1.797	37,5	703	292,7	1.094	-3,0
Bizkaia	3.370	30,4	2.040	49,7	1.330	8,9
CAPV.....	5.654	17,2	2.892	56,8	2.762	-7,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** y centrandó nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 71,5% de las viviendas está *en construcción* y el 25,5% todavía *en proyecto*, suponiendo sólo un 3% la oferta de viviendas ya *terminadas*.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, la modalidad de unifamiliares/bifamiliares o adosadas sólo está presente entre las de régimen libre, representando el 9% de éstas.



- p El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 79 m² útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 73 m², la misma que la registrada hace un año, y las libres de 87 m² (88m² en III-00). Por Territorios, las viviendas nuevas libres de Gipuzkoa y Bizkaia obtienen unos promedios similares al total de la CAPV (87 m² y 88m² respectivamente), mientras que Alava registra unas superficies medias inferiores (79 m²).

Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar.....	0,0	9,3	14,5	10,6	7,0
Colectiva.....	100,0	90,7	85,5	89,4	93,0
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	13,2	7,6	10,9	7,4	6,9
61-75 m ²	44,0	16,4	2,1	25,0	13,0
76-90 m ²	42,8	42,2	69,2	35,9	40,5
91-120 m ²	--	20,4	3,3	17,6	27,0
> 120 m ²	--	13,4	14,5	14,1	12,6
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada.....	5,5	3,0	2,3	3,6	2,8
En obra.....	87,3	71,5	88,3	70,8	68,2
En proyecto.....	7,3	25,5	9,4	25,6	29,0

(*): 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^{er} trimestre 2001.



Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

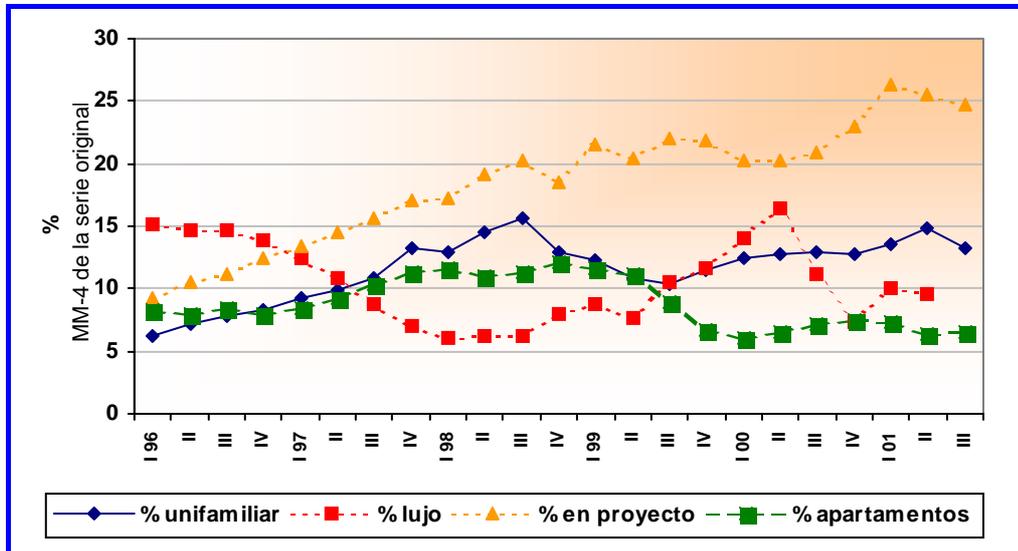
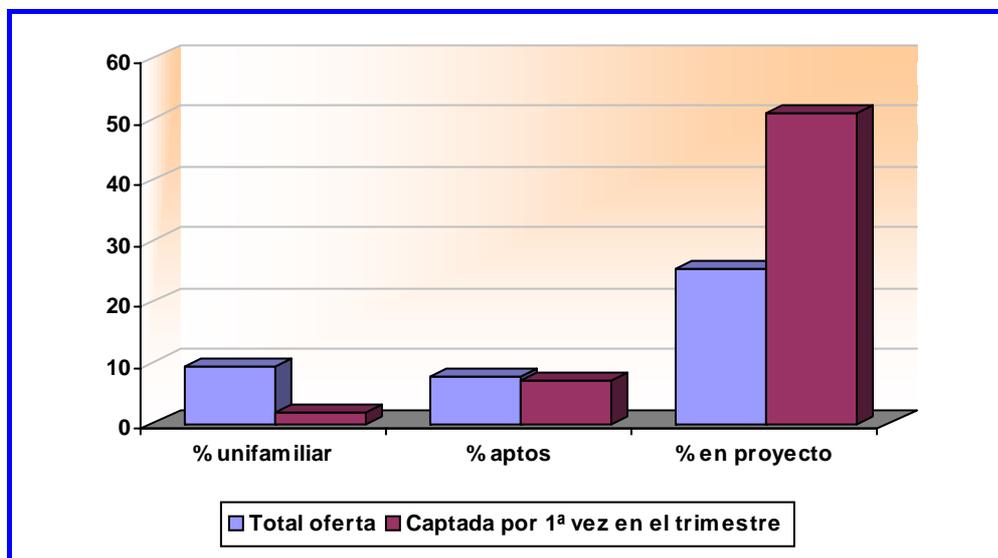


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre





3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda **nueva libre** en la CAPV es de 378.000 pesetas, es decir, un 17% más que el observado en el tercer trimestre de 2000.
- ρ El precio promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por primera vez en este trimestre**⁸ se sitúa prácticamente al mismo nivel del valor correspondiente a la oferta total: 381.000 ptas./m² útil.
- ρ Por Territorios, el precio medio de la vivienda nueva libre sufre un incremento en los tres casos, si bien, es Bizkaia quien registra una tasa de variación mayor (+24%), resultando más moderado el crecimiento experimentado por Gipuzkoa (+15%) y Alava (+7%).
- ρ El precio medio máximo observado corresponde a Gipuzkoa (392.000 ptas/m²), seguido por Bizkaia (373.000 ptas/m²), y por último Alava (351.000 ptas/m²). El trimestre pasado ya se reflejaba la menor dispersión existente debido a la distinta evolución registrada en los precios territoriales, pero además, en esta ocasión hay que remarcar que, Bizkaia presenta unos precios medios superiores a los registrados en el Territorio alavés.
- ρ El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas alcanza las 129.000 ptas.⁹ (+7% respecto del III-00), promedio ponderado de las 146.000 ptas./m² correspondientes a las viviendas de protección oficial y las 86.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, los precios de las VPO oscilan entre 143.000 ptas./m² (Gipuzkoa) y 109.000 ptas./m² (Álava); las viviendas sociales, por su parte, varían entre las 94.000 (Gipuzkoa) y 85.000 ptas./m² (Bizkaia). Este trimestre no se ha detectado ninguna vivienda social en venta en Alava.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo** (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²) se cuantifica en 375.000 ptas./m² útil, cifra muy similar a la registrada para el total de la vivienda nueva libre captada en la CAPV.

⁸ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



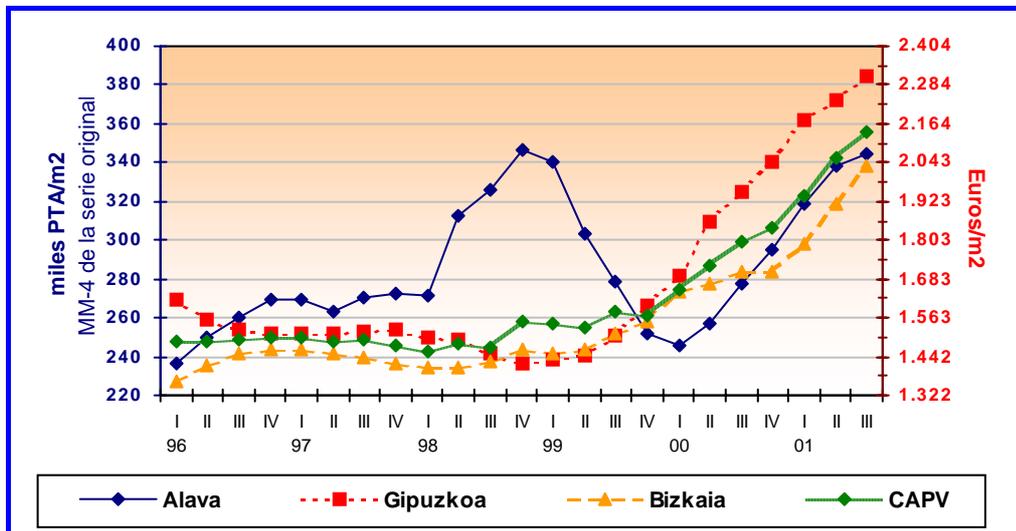
Cuadro 3.6. Precio por m² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles ptas.	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Álava.....	109	10,1	351	6,7
Gipuzkoa.....	143	11,7	392	15,3
Bizkaia.....	125	0,0	373	24,3
CAPV.....	129	6,6	378	17,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

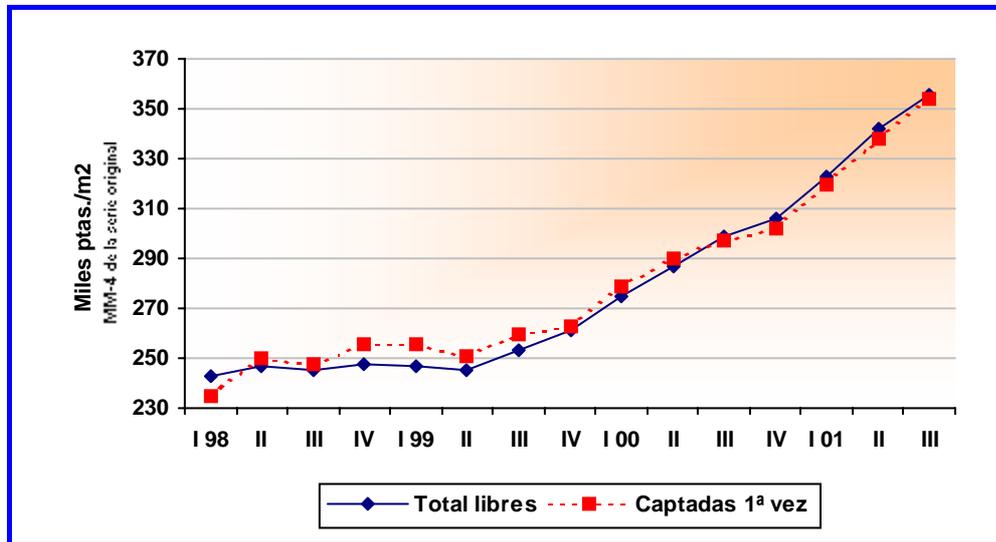
Gráfico 3.5. Precio por m² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico



⁹ Excluidos los anejos.



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



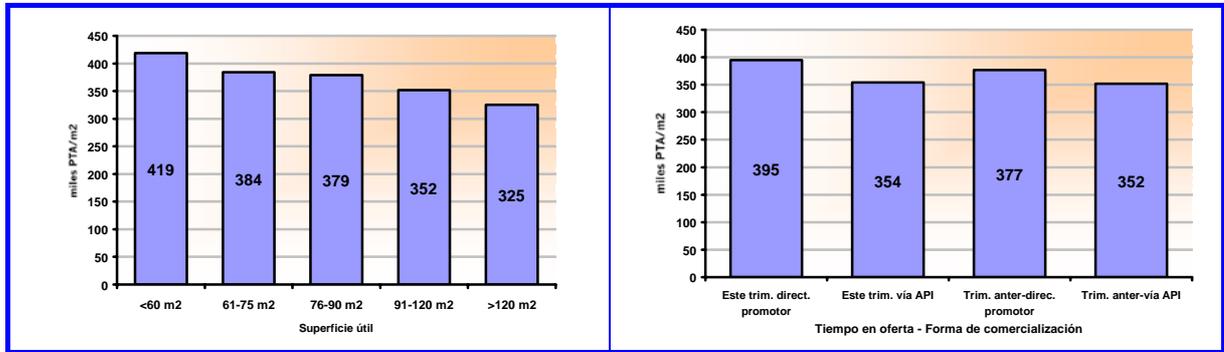
Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	Miles ptas./ m ²
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	296
Colectiva.....	378
ACABADO*	
Lujo	413
Alto.....	379
Normal	349
Bajo.....	--
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	419
61-75 m ²	384
76-90 m ²	379
91-120 m ²	352
> 120 m ²	325
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	395
Este trimestre-vía APIs	354
Trimestres anteriores-directamente promotor	377
Trimestres anteriores-vía APIs	352
VIVIENDA TIPO.....	375

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



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



- El **precio medio por vivienda nueva libre** se cifra en 32,9 millones de pesetas, representando un 19% más que hace un año. Los precios por Territorio varían entre un mínimo de 28 millones en Alava y un máximo de 34,2 millones en Gipuzkoa, obteniendo Bizkaia el mismo valor medio que el conjunto de la CAPV (32,9 millones de pesetas).
- El **precio medio de la vivienda protegida** (excluidos los anejos) asciende a 9,6 millones de pesetas y oscila entre un máximo de 11,1 millones de pesetas en Gipuzkoa y un mínimo de 8,4 millones en Alava.

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Millones ptas.	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Álava.....	8,4	23,5	28,0	4,5
Gipuzkoa.....	11,1	7,8	34,2	14,8
Bizkaia.....	9,1	0,0	32,9	27,0
CAPV.....	9,6	9,1	32,9	19,2

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



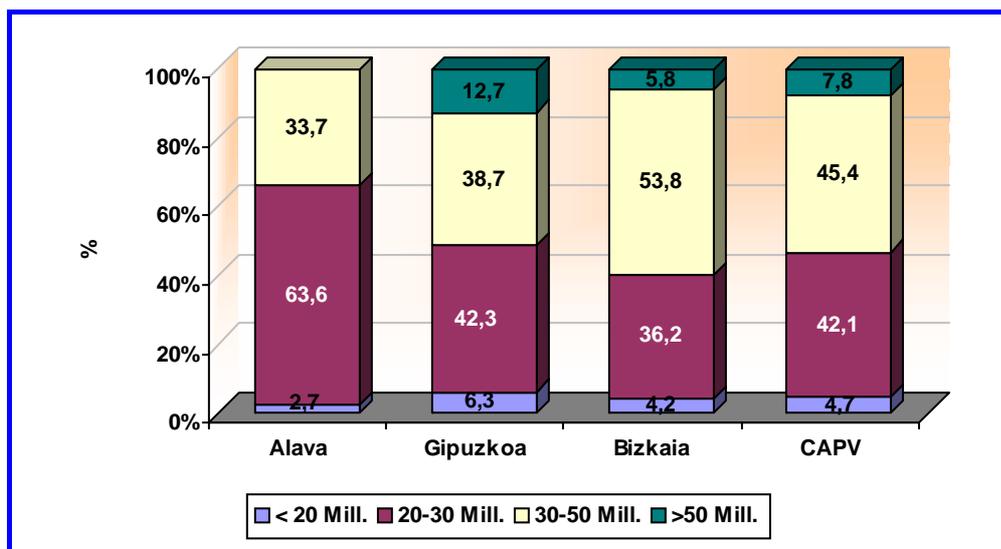
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones	42,7	--	--	--	--
9 hasta 12 mill.....	30,0	0,1	1,2	--	--
12 hasta 16 mill.....	27,2	1,1	1,5	0,8	1,3
16 hasta 20 mill.....	0,1	3,5	--	5,5	2,9
20 hasta 25 mill.....	--	12,8	29,0	14,0	7,7
25 hasta 30 mill.....	--	29,3	34,6	28,3	28,5
30 hasta 50 mill.....	--	45,4	33,7	38,7	53,8
50 mill. y más	--	7,8	--	12,7	5,8
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

- p En lo referente al **reparto de las viviendas libres en venta según grandes tramos de precios**, resulta que el 83% de éstas supera los 25 millones de pesetas, proporción que era del 60% hace un año. De hecho más de la mitad de las viviendas superan ya los 30 millones. La mayor concentración de la oferta en los niveles superiores de precios resulta particularmente evidente en el caso de Bizkaia, si bien, hay que destacar que Gipuzkoa presenta un elevado número de viviendas que superan los 50 millones de pesetas (13%).

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





3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

3.2.1. Cuantificación y características

- ρ El **número de viviendas** de segunda mano en venta detectadas a través de la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 2001 asciende a 8.616 unidades. Esta cifra representa un 50% más que la obtenida en el mismo trimestre del pasado año.
- ρ El volumen de oferta de vivienda usada ha venido experimentando un fuerte crecimiento en los últimos años, de manera que la oferta actual representa el doble que la oferta registrada en el mismo trimestre de 1999 (4.325 viviendas).
- ρ Por Territorios, aunque el incremento es común a los tres, este es notoriamente más importante en Bizkaia, que aglutina ya el 53% del total de viviendas usadas ofertadas en la CAPV.
- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 91 m². Gipuzkoa registra la oferta de mayor tamaño medio, 98 m², y a mayor distancia se encuentran Alava y Bizkaia con 88 m² y 85 m² de promedio respectivamente.

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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	Miles ptas./m ²	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Álava.....	2.726	36,6	449	2,5	35,6	-0,8
Gipuzkoa	1.348	21,9	472	2,6	44,0	2,1
Bizkaia	4.542	72,7	371	12,4	30,1	10,3
CAPV.....	8.616	50,3	410	4,3	33,8	1,2

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	3,6	2,4	12,5	1,7
Colectiva.....	96,4	97,6	87,5	98,3
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	18,4	17,8	10,8	21,1
61-75 m ²	26,3	28,2	22,3	26,4
76-90 m ²	27,7	32,6	25,0	25,6
91-120 m ²	16,7	14,9	18,5	17,2
> 120 m ²	10,9	6,6	23,5	9,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

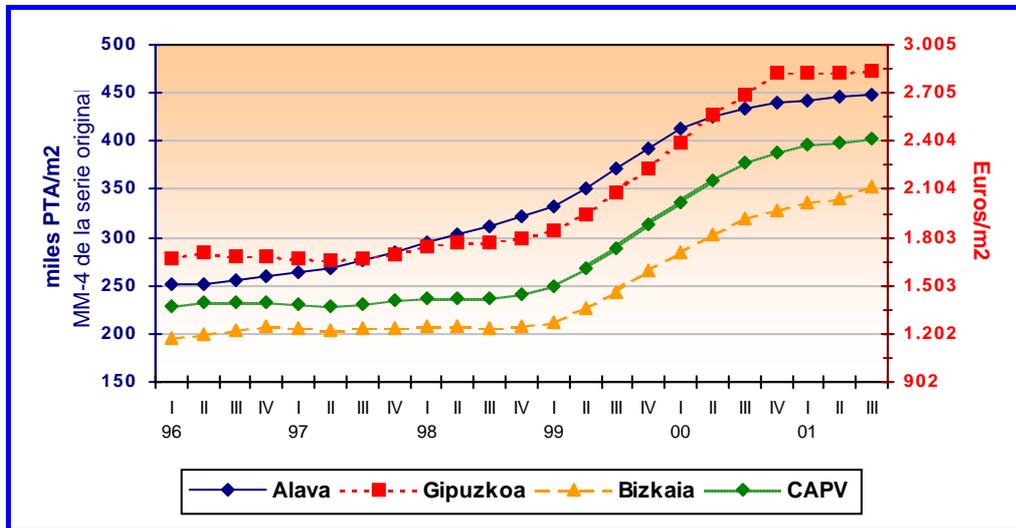
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta¹⁰

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta asciende a 410.000 pesetas, un 4% más que el registrado en el tercer trimestre de 2000, ratificando la tendencia a la ralentización en el ritmo de incremento de precios que ya se apuntara el pasado trimestre.
- ρ El análisis por **Territorios** muestra una situación de estabilidad en Alava y Gipuzkoa con tasas de crecimiento anual en torno al 2,5%. Bizkaia experimenta un mayor incremento de los precios (12,4%), si bien, este es sensiblemente inferior al obtenido el pasado año.
- ρ En términos absolutos, aunque con una menor dispersión que en periodos anteriores, Bizkaia con un promedio de 371.000 ptas/m² sigue manteniéndose en unos niveles de precios muy por debajo de los obtenidos en Alava (449.000 ptas/m²)y Gipuzkoa (472.000 ptas/m²).
- ρ El **precio medio por vivienda** obtenido en el tercer trimestre de 2001 se sitúa en 33,8 millones de pesetas, oscilando entre un máximo de 44 millones en Gipuzkoa y 30,1 millones en Bizkaia.

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



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



El perfil de precios de las viviendas de segunda mano en venta detectadas en la actualidad presenta una distribución muy parecida a la observada el pasado año, con un 76% en el segmento de oferta que supera los 25 millones de pesetas (72% en el tercer trimestre de 2000) y más del 50% por encima de 30 millones. Este resultado refleja la relativa estabilidad de los precios de la vivienda usada, expresada anteriormente, en contraposición al incremento experimentado por la vivienda nueva libre.

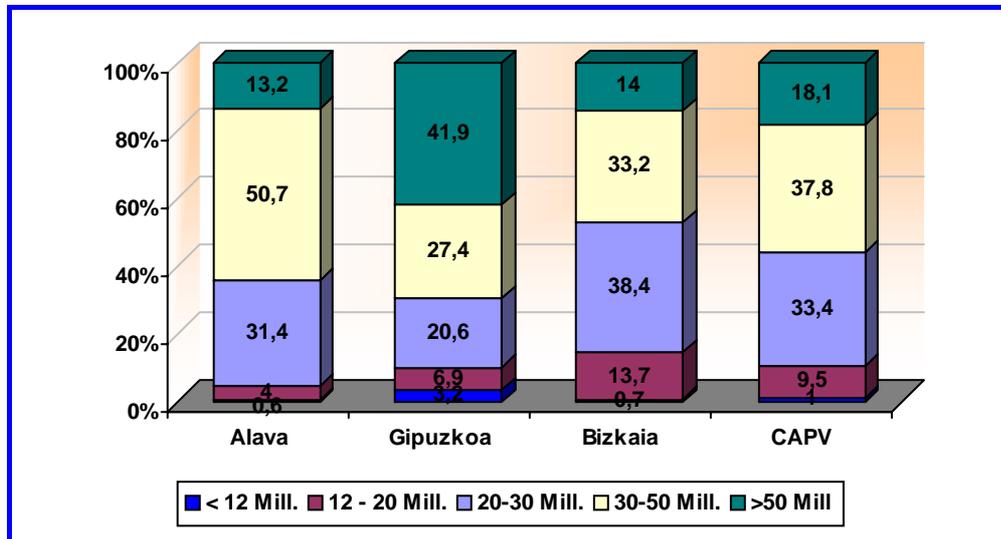
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones	0,4	0,2	1,9	0,1
9 hasta 12 mill.	0,6	0,4	1,3	0,6
12 hasta 16 mill.	2,5	1,2	2,7	3,3
16 hasta 20 mill.	7,0	2,8	4,2	10,4
20 hasta 25 mill.	13,6	10,1	8,7	17,1
25 hasta 30 mill.	19,8	21,3	11,9	21,3
30 hasta 50 mill.	37,8	50,7	27,4	33,2
50 mill. y más.....	18,1	13,2	41,9	14,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



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





4. VIVIENDAS EN ALQUILER



4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler**, destinadas a residencia principal, captadas en la encuesta del tercer trimestre de 2001, se sitúa en 837 unidades, de las que 458 (55%) son libres (pertenecientes a particulares) y 379 (45%) son protegidas de nueva construcción (32 de VPO y 347 sociales).
- ρ La oferta de viviendas libres en alquiler continúa en la trayectoria de contracción apuntada ya en trimestres anteriores, resultando ser un 23% menor que la oferta registrada el pasado año.
- ρ La práctica totalidad de las viviendas en alquiler corresponde a la tipología de viviendas colectivas.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se cifra en 84 m² útiles, aunque el intervalo de oscilación de dicha variable por territorios es muy amplio (104 m² en Álava y 79 m² en Gipuzkoa). La superficie de las viviendas protegidas obtiene un valor promedio de 82 m².
- ρ La **renta mensual media del mercado libre** para el total de la CAPV se eleva a 104.000 pesetas, suponiendo un incremento del 2% respecto al tercer trimestre de 2000. Los niveles de renta más elevado se observan en Alava (128.000 ptas.) y Gipuzkoa (112.000 ptas., subiendo en Donostia hasta las 134.000 ptas.).
- ρ La **renta mensual media del mercado protegido** se cifra en 31.000 pesetas (47.000 pesetas las VPO y 30.000 pesetas las sociales).

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

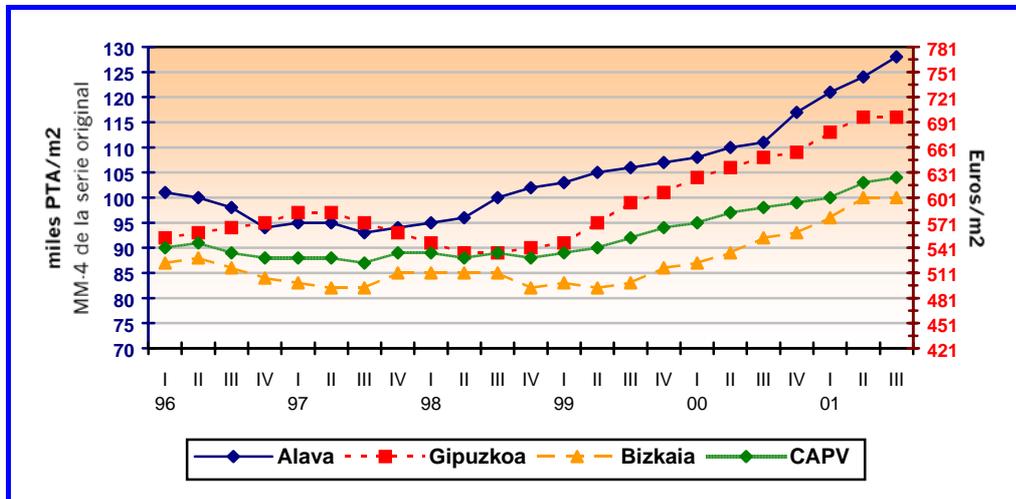
	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Álava	46	-37,0	128	15,2
Gipuzkoa	86	-18,1	112	0,9
Bizkaia	326	-23,3	99	0,0
CAPV	458	-24,0	104	2,0

(*): 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^{er} trimestre 2001.



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



Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE				
< 60 m ²	17,0	2,1	24,4	17,2
61-75 m ²	16,3	8,5	19,8	16,6
76-90 m ²	28,3	31,9	24,4	28,8
91-120 m ²	22,0	31,9	18,6	21,5
> 120 m ²	16,3	25,5	12,8	16,0
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,4	0,0	2,3	0,0
25.001-40.000 ptas.	0,2	0,0	1,2	0,0
40.001 a 75.000 ptas.	13,9	4,3	24,4	12,6
75.001 a 100.000 ptas. .	36,2	23,4	20,9	42,0
Más de 100.000 ptas.	49,2	72,3	51,2	45,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- ρ La distribución por ámbitos geográficos de la oferta de vivienda nueva libre viene experimentando en los últimos trimestres una mayor concentración en las áreas funcionales capitalinas (representan el 45% de la oferta total frente al 38% en III-00), y en las propias capitales que absorben actualmente el 30% de la oferta.
- ρ Hay que destacar que hace ahora un año más de un tercio de las viviendas nuevas eran ofertadas en municipios situados en otras áreas funcionales, mientras que en la actualidad, sólo una de cada cuatro viviendas detectadas está ubicada fuera de las áreas capitalinas.
- ρ Este aumento del peso relativo de las capitales y sus áreas funcionales no es reflejo tanto de un mayor volumen de la oferta en estas zonas, sino que es el resultado del importante descenso en términos absolutos en el número de viviendas ofertadas en el resto de áreas funcionales (-32%).
- ρ Por Territorios, Gipuzkoa y Bizkaia ofrecen una distribución geográfica similar a la registrada para el total de la CAPV, mientras que Alava concentra un 42% de la oferta en las áreas funcionales no capitalinas y un 49% en la capital, Victoria.

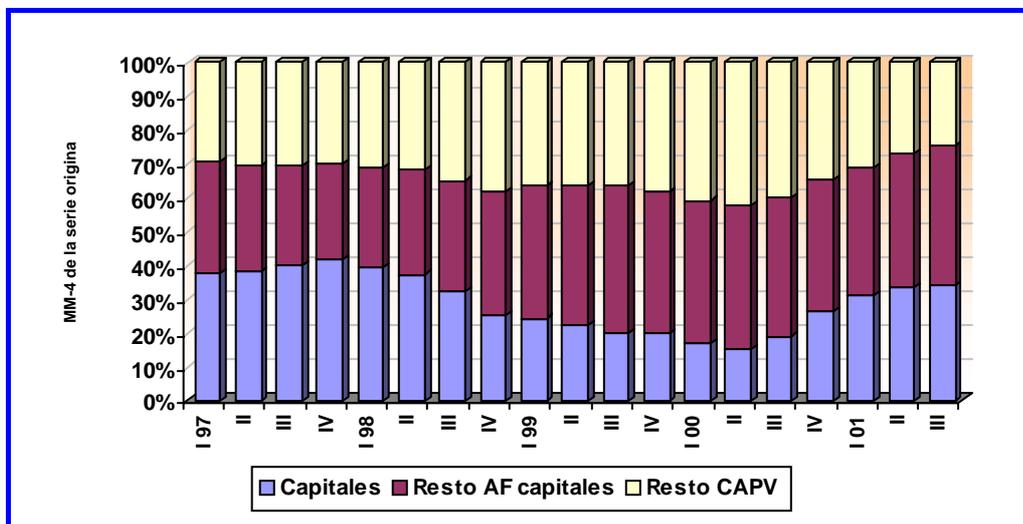


Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava.....	338	351	28,0
Gipuzkoa.....	1.094	392	34,2
Bizkaia.....	1.330	373	32,9
CAPV.....	2.762	378	32,9
Vitoria.....	165	372	28,2
Donostia.....	290	502	45,6
Bilbao.....	370	345	31,9
Total capitales.....	825	401	35,6
Resto AF. Vitoria.....	30	----	----
Resto AF. Donostia.....	415	379	32,4
Resto AF. Bilbao.....	789	398	34,4
Resto AF. Capitales...	1.234	392	33,7
Resto Álava.....	143	323	27,8
Resto Gipuzkoa.....	389	323	27,8
Resto Bizkaia.....	171	311	27,0
Total resto.....	703	320	27,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

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





b) Precios por metro cuadrado

- ρ Como viene siendo habitual Donostia es la capital que alcanza los precios medios más elevados (502.000 ptas/m²), si bien, en el último año se ha registrado un descenso del 9% en el precio medio de las viviendas nuevas libres detectadas en la capital guipuzcoana. Esta contracción, como ya se apuntara el trimestre pasado, puede ser debido más a una diferente distribución de la oferta en las diversas zonas de la capital, que a un descenso real de los precios.
- ρ Vitoria (372.000 ptas/m²) y Bilbao (345.000 ptas/m²) obtienen unas tasas anuales de evolución de los precios positivas, (+11% y +13% respectivamente), sin embargo hay que destacar que tras las importantes subidas de precios experimentadas en los últimos trimestres, las dos capitales registran un retroceso en los precios medios respecto al segundo trimestre de 2001.
- ρ El resto de municipios que integran las áreas funcionales capitalinas registran un precio medio de 392.000 ptas/m² (+22% respecto de III-00). En esta ocasión es el área de Bilbao el que presenta los precios más elevados (398.000 ptas/m²), representando un incremento del 31% respecto al tercer trimestre de 2000.
- ρ El precio medio de los municipios pertenecientes a las áreas funcionales no capitalinas asciende a 320.000 ptas/m². Es destacable la importante contracción sufrida por los precios en el resto del territorio alavés (-18%), registrando un precio medio de 323.000 ptas/m².



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

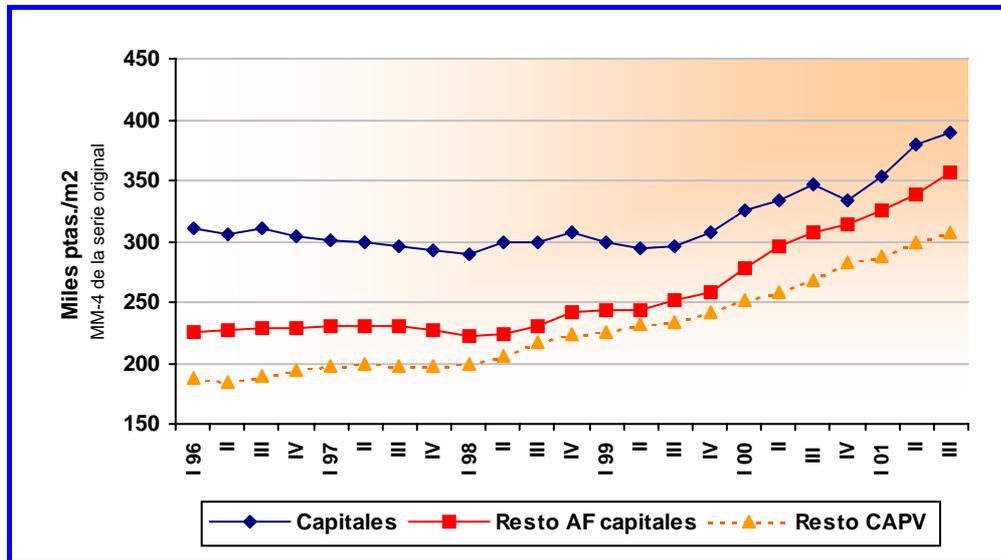
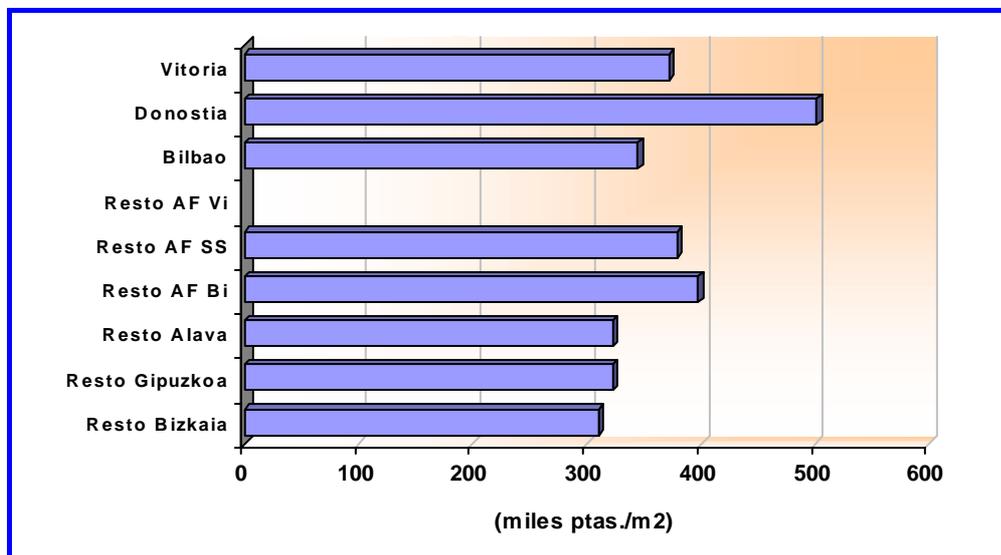


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico





c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de la vivienda nueva libre en las capitales vascas se cifra en 35,6 millones de pesetas (29,9 millones en III-00). Esta evolución positiva radica, fundamentalmente, en el fuerte incremento experimentado por los precios de Bilbao (+34%), y en la mayor presencia de oferta en Donostia que, a pesar del retroceso experimentado, continúa siendo la capital más cara (45,6 millones).
- ρ El resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas registran un precio medio de 33,7 millones de pesetas (27,7 millones hace un año). El valor más elevado corresponde al área funcional de Bilbao (34,4 millones).
- ρ En los municipios pertenecientes a las áreas funcionales no capitalinas, el precio medio asciende a 27,6 millones de pesetas, sin registrarse diferencias significativas en los tres Territorios.

5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ La mitad de las 2.892 viviendas protegidas ofertadas en venta en la CAPV se concentra en las capitales (45% en Bilbao y 5% en Vitoria). Al igual que en el pasado trimestre no se registra oferta de vivienda protegida en venta en Donostia.
- ρ El resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas engloban al 37% de la oferta, repartida entre las áreas de Bilbao y Donostia, resultando muy escasa la oferta localizada en el resto de municipios de la CAPV (13%).
- ρ Tanto la modalidad de protección oficial como las viviendas sociales presentan una distribución muy parecida, concentrando aproximadamente la mitad de las viviendas ofertadas en las capitales (51% y 48% respectivamente).



b) Precios por metro cuadrado¹¹

- ρ En las capitales, el precio por metro cuadrado de las VPO se sitúa en 141.000 ptas., variando entre las 105.000 ptas./m² de Vitoria y las 146.000 ptas./m² de Bilbao. En los municipios de las áreas capitalinas el promedio alcanza las 161.000 ptas./m², registrándose una media de 125.000 ptas./m² en el resto de municipios.
- ρ Bilbao es la única capital que presenta oferta de vivienda social en venta cifrándose el precio medio por metro cuadrado en 84.000 ptas., el mismo valor que obtienen los municipios de las áreas funcionales no capitalinas. En las áreas funcionales capitalinas el precio/m² se sitúa en 90.000 ptas.

c) Precios por vivienda¹²

- ρ El precio medio de la VPO en las capitales se sitúa en 10,1 millones de pesetas, si bien las oscilaciones registradas son importantes: 10,4 millones en Bilbao y 8,0 millones en Vitoria. En el resto de municipios de las áreas capitalinas el precio medio asciende a 12,7 millones de pesetas, siendo 10,3 millones la cifra alcanzada en las áreas funcionales no capitalinas.
- ρ Las viviendas sociales alcanzan el precio medio más elevado en el área funcional de Donostia situándose en 8,5 millones de pesetas. El menor valor se registra en Bilbao con 5,3 millones.

¹¹ Se trata de precios sin incluir anejos.

¹² Se trata de precios sin incluir anejos.



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

	Nº de viviendas			Precio/m ²			Precio/vivienda		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava	149	149	--	109	109	--	8,4	8,4	--
Gipuzkoa	703	570	133	143	155	94	11,1	12,1	7,0
Bizkaia	2.040	1.348	692	125	146	85	9,1	10,8	5,7
CAPV	2.892	2.067	825	129	146	86	9,6	11,0	5,9
Vitoria	141	141	--	105	105	--	8,0	8,0	--
Donostia	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Bilbao	1.305	913	392	127	146	84	8,8	10,4	5,3
Total capitales	1.446	1.054	392	125	141	84	8,8	10,1	5,3
Resto AF. Vitoria	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia	554	506	48	155	160	110	12,2	12,5	8,5
Resto AF. Bilbao	512	236	276	122	163	87	9,4	13,0	6,3
Resto AF. Capitales ...	1.066	742	324	139	161	90	10,8	12,7	6,6
Resto Álava	8	8	--	170	170	--	15,3	15,3	--
Resto Gipuzkoa	149	64	85	98	116	85	7,3	8,9	6,1
Resto Bizkaia	223	199	24	121	126	79	10,0	10,5	5,8
Total resto	380	271	109	113	125	84	9,1	10,3	6,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas usadas en venta ofertadas a través de APIs en las capitales vascas asciende a 5.736, lo que representa un incremento del 52% respecto al tercer trimestre de 2000. Es particularmente destacable el caso de Bilbao donde el número de viviendas detectadas es el doble que el registrado el pasado año.
- ρ El resto de municipios, tanto los pertenecientes a las áreas capitalinas como los ubicados fuera de éstas, obtienen tasas de crecimiento anual positivas (+46% y +55% respectivamente).



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava	2.726	449	35,6
Gipuzkoa	1.348	472	44,0
Bizkaia	4.542	371	30,1
CAPV.....	8.616	410	33,8
Vitoria	2.626	454	36,1
Donostia.....	810	596	57,1
Bilbao	2.300	399	32,0
Total capitales.....	5.736	449	37,0
Resto AF. Vitoria.....	27	293	21,4
Resto AF. Donostia	325	316	28,5
Resto AF. Bilbao	2.138	346	28,2
Resto AF. Capitales	2.490	342	28,1
Resto Álava	73	265	21,2
Resto Gipuzkoa	213	270	21,9
Resto Bizkaia	104	274	24,8
Total resto.....	390	270	22,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ Los precios medios más elevados registrados continúan perteneciendo a Donostia (596.000 ptas./m²), y en segundo lugar, aunque a distancia, Vitoria (454.000 ptas./m²). Sin embargo hay que hablar de un cierto mantenimiento de los precios de la vivienda usada en las dos capitales, que registran un incremento moderado (+7% y +3% respectivamente), respecto al valor obtenido en el tercer trimestre de 2000, y obtienen en ambos casos unos valores ligeramente inferiores a los alcanzados el pasado trimestre (601.000 ptas/m² y 457.000 ptas./m² respectivamente).
- ρ Bilbao, aunque en un nivel inferior de precios, registra un incremento del 17% respecto al obtenido en el tercer trimestre de 2000. Estos resultados hacen que la dispersión observada en los precios de las tres capitales vascas sea cada vez menor.
- ρ Los municipios de las áreas funcionales capitalinas alcanzan un precio medio de 342.000 ptas./m², oscilando entre las 293.000 ptas./m² del área funcional de Vitoria y las 346.000 ptas./m² del Bilbao Metropolitano.
- ρ En el resto de municipios el precio medio asciende a 270.000 ptas./m², sin observarse apenas diferencias en los precios por Territorios.



c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de vivienda usada en las capitales se sitúa en los 37 millones de pesetas, sin embargo la dispersión observada es importante. Las viviendas detectadas en Donostia obtienen un precio medio de 57 millones de pesetas, siendo los promedios alcanzados por Bilbao y Vitoria de 32 y 36 millones, respectivamente.
- ρ En las áreas funcionales capitalinas, excluidas las capitales, el precio de la vivienda usada se cifra en unos 28 millones de pesetas.
- ρ Los municipios situados fuera de las áreas capitalinas alcanzan una media de 22,6 millones de pesetas.

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

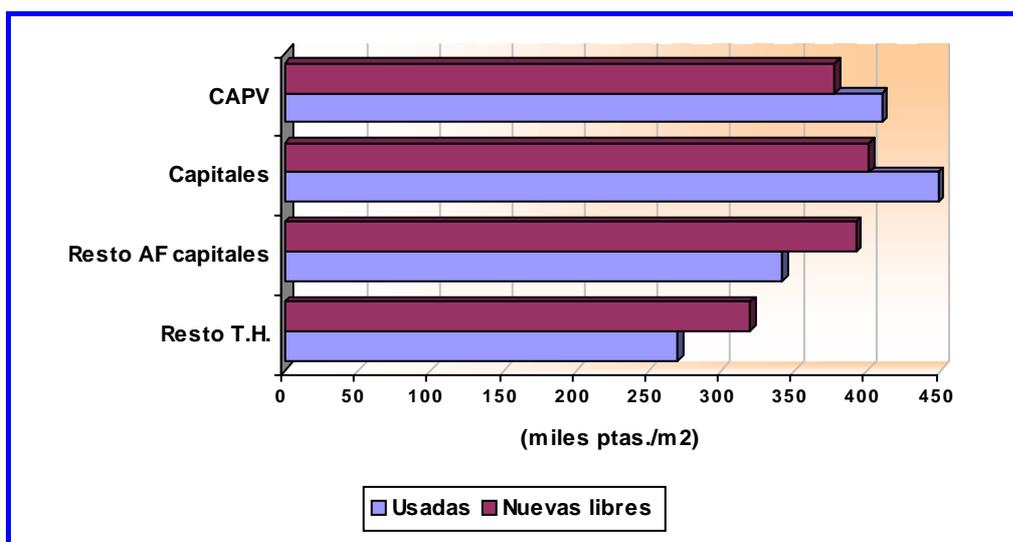




Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

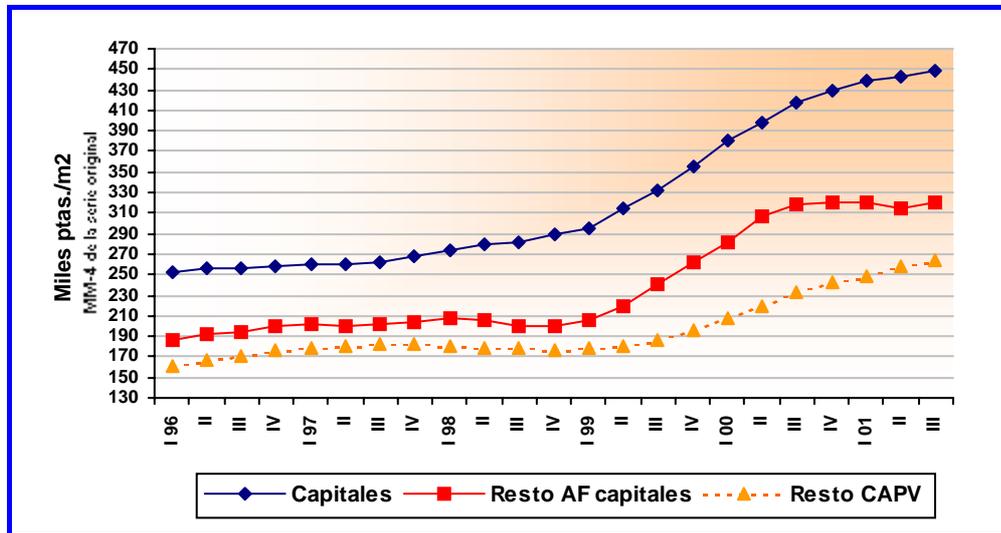
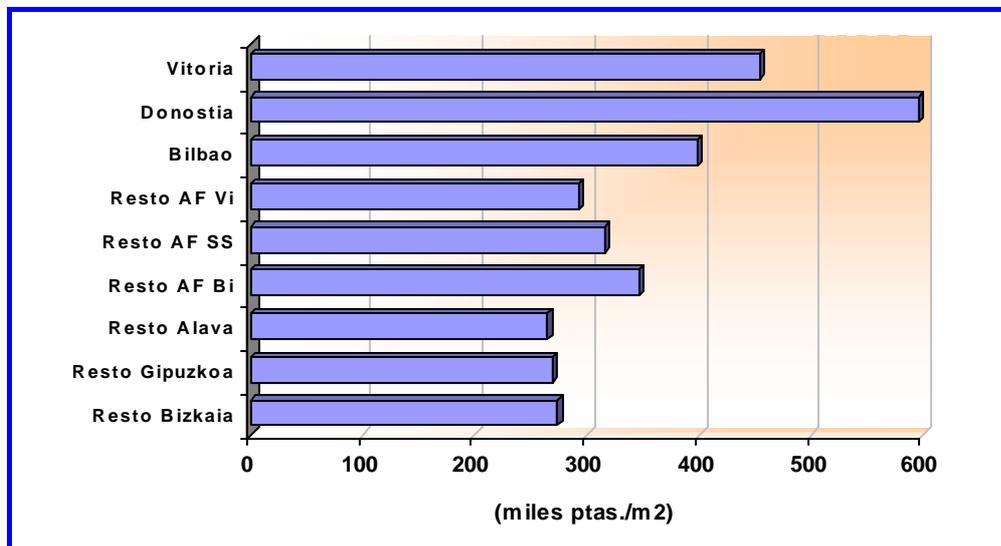


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico





5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) Número de viviendas

- ρ El 64% de la oferta de vivienda libre en alquiler detectada en la CAPV en el tercer trimestre de 2001 es absorbido por las capitales. En términos absolutos, el volumen se cifra en 293 unidades de las que 190 se encuentran ubicadas en Bilbao.
- ρ El resto de municipios de las áreas capitalinas concentran el 27% del total de la oferta (situada prácticamente la totalidad en el área funcional de Bilbao), perteneciendo el 9% restante a los municipios ubicados fuera de estas áreas.
- ρ En términos evolutivos, las capitales y los municipios situados fuera de las áreas capitalinas mantienen la oferta respecto a la registrada el mismo trimestre del pasado año, sin embargo, hay que destacar la contracción sufrida en los municipios que integran las áreas capitalinas (-53%).

b) Rentas mensuales

- ρ La renta media obtenida por las viviendas en alquiler libre captadas en las capitales se sitúa en 111.000 pesetas/mes, oscilando entre las 100.000 pesetas/mes de Bilbao y las 134.000 pesetas/mes de Donostia. Comparando estos valores con los obtenidos en el tercer trimestre de 2000, se observa como Vitoria ha experimentado un incremento en las rentas medias (+14%), mientras que Donostia y Bilbao registran una ligera contracción (-5% y -2% respectivamente).
- ρ En el resto de municipios, la oferta detectada sólo resulta significativa en el área funcional de Bilbao, alcanzando una renta media de 103.000 pesetas/mes (+6% respecto a III-00).



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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
Álava.....	46	128
Gipuzkoa.....	86	112
Bizkaia.....	326	99
CAPV.....	458	104
Vitoria.....	45	128
Donostia.....	58	134
Bilbao.....	190	100
Total capitales.....	293	111
Resto AF. Vitoria.....	1	--
Resto AF. Donostia.....	3	68
Resto AF. Bilbao.....	119	103
Resto AF. Capitales.....	123	102
Resto Álava.....	--	--
Resto Gipuzkoa.....	25	67
Resto Bizkaia.....	17	60
Total resto.....	42	64

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- ρ La oferta en alquiler protegido se distribuye geográficamente de la siguiente manera: 61% en Vitoria, 36% en Donostia y el 3% restante en el área funcional de Bilbao.
- ρ El 92% de la oferta protegida en alquiler corresponde a viviendas sociales, registrándose tan solo 32 viviendas en la modalidad de VPO en alquiler protegido, ubicadas en Donostia.

b) Rentas mensuales

- ρ Las rentas de las viviendas sociales en las capitales se sitúan en 30.000 pesetas/mes, alcanzando las 20.000 pesetas/mes en los municipios del área funcional de Bilbao.
- ρ Las rentas de las VPO en régimen de alquiler ascienden a 47.000 pesetas/mes.



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

	Nº de viviendas			Renta mensual (miles ptas.)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava	230	--	230	30	--	30
Gipuzkoa	136	32	104	34	47	30
Bizkaia	13	--	13	20	--	20
CAPV	379	32	347	31	47	30
Vitoria	230	--	230	30	--	30
Donostia	136	32	104	34	47	30
Bilbao	--	--	--	--	--	--
Total capitales	366	32	334	31	47	30
Resto AF. Vitoria	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Bilbao	13	--	13	20	--	20
Resto AF. Capitales ...	13	--	13	20	--	20
Resto Álava	--	--	--	--	--	--
Resto Gipuzkoa	--	--	--	--	--	--
Resto Bizkaia	--	--	--	--	--	--
Total resto	--	--	--	--	--	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ El número de garajes en oferta detectados en el tercer trimestre de 2001 asciende a 8.136 (+27% respecto a III-00). Atendiendo a la modalidad de venta (que absorbe el 93% del total de la oferta), el incremento registrado es del 28%, mientras que el volumen de garajes ofertados en alquiler experimenta un crecimiento más moderado (+6%).
- ρ Por **Territorios Históricos**, Bizkaia obtiene un importante incremento en el mercado en venta (+48%), registrando, sin embargo, una contracción en la oferta en alquiler (-23%). En Alava se observa el comportamiento opuesto: el régimen de venta sufre un retroceso del 38% en el volumen ofertado, mientras que se detecta un 29% más de garajes ofertados en alquiler que en el tercer trimestre de 2000. En Gipuzkoa la oferta en venta experimenta un crecimiento del 27%, y la oferta en alquiler se mantiene estable.
- ρ Los **precios de venta** de los garajes se sitúan próximos a los 2 millones de pesetas, y siguen la trayectoria ya expresada el pasado trimestre de disminución de precios (-6% respecto a III-00). Por Territorios, hay que destacar que Alava registra un importante incremento en el precio medio de los garajes (+21%), si bien, la contracción en el volumen ofertado es también muy significativa.
- ρ La **renta de alquiler** de los garajes asciende a 11.000 pesetas/mes (+38% respecto a III-00).

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

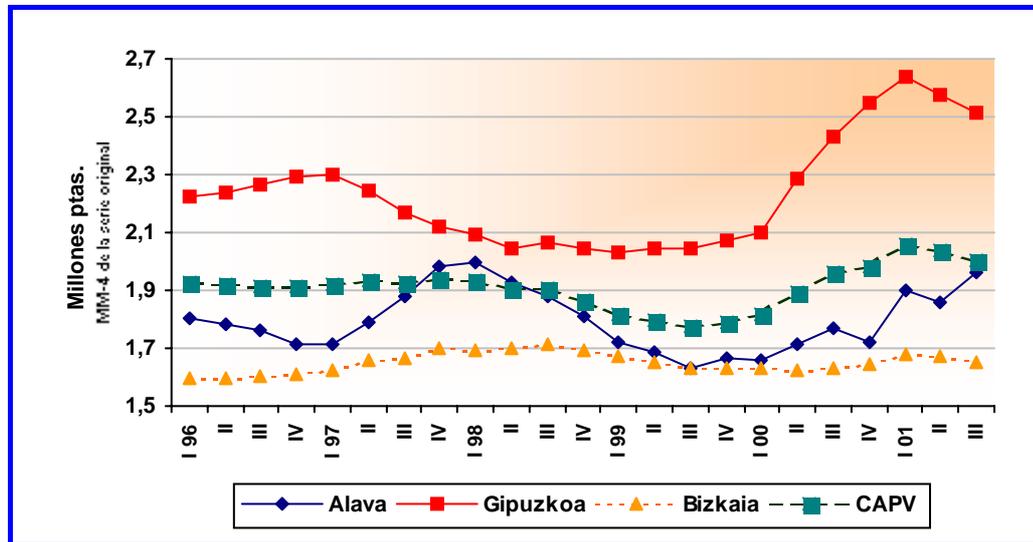
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Álava	491	2.255	21,0	269	11	37,5
Gipuzkoa	2.989	2.448	-9,2	216	11	37,5
Bizkaia	4.079	1.595	-4,8	92	11	10,0
CAPV.....	7.559	1.975	-6,3	577	11	37,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} 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 se cifra en 4.778, correspondiendo el 95% al régimen de venta. La totalidad de los trasteros ofertados en alquiler se localiza en Alava, mientras que Bizkaia absorbe el 65% de los trasteros ofertados en venta.
- ρ El precio medio por metro cuadrado de los trasteros en venta detectados en la CAPV asciende a 70.000 pesetas, oscilando entre las 67.000 ptas./m² de Bizkaia y las 77.000 ptas./m² de Alava.
- 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 ² Miles Ptas.	Nº	Renta/mes Miles Ptas.
Alava.....	274	77	230	7
Gipuzkoa.....	1.310	75	0	--
Bizkaia.....	2.964	67	0	--
CAPV.....	4.548	70	230	7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ La **oferta total de locales** en el conjunto de la CAPV asciende a 6.314 unidades (-3% respecto a III-00). Sin embargo, la evolución en el número de locales detectados sigue trayectorias opuestas para los locales ofertados en venta (+5%) que para los locales en alquiler (-14%).
- ρ Por **Territorios Históricos**, Bizkaia experimenta un incremento en la oferta de locales del 18%, aumentando las dos modalidades de locales en oferta, mientras que en Gipuzkoa y Alava se observa una contracción tanto de los locales en venta (-9% y -3% respectivamente), como de los locales ofertados en alquiler (-10% y -31% respectivamente).
- ρ El **precio medio de los locales** en venta alcanza las 292.000 ptas./m² (+7% respecto a III-00). En las capitales el precio medio asciende a 333.000 ptas./m², oscilando entre las 305.000 ptas./m² de Vitoria y las 383.000 ptas./m² de Donostia.
- ρ La **renta mensual** de los locales ofertados en régimen de alquiler se eleva a las 169.000 pesetas, aunque con diferencias significativas entre Territorios. En las capitales la media se sitúa en las 215.000 pesetas/mes.



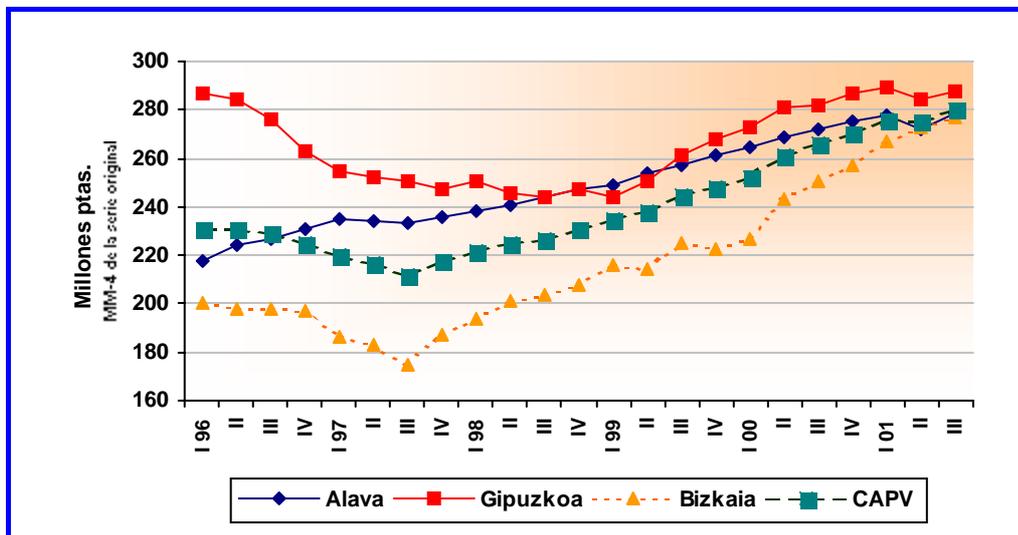
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Álava.....	1.375	302	9,4	866	175	-23,9
Gipuzkoa.....	960	298	5,3	471	237	27,4
Bizkaia.....	1.639	279	6,5	1.003	133	-5,0
CAPV.....	3.974	292	7,0	2.340	169	-11,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

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





7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

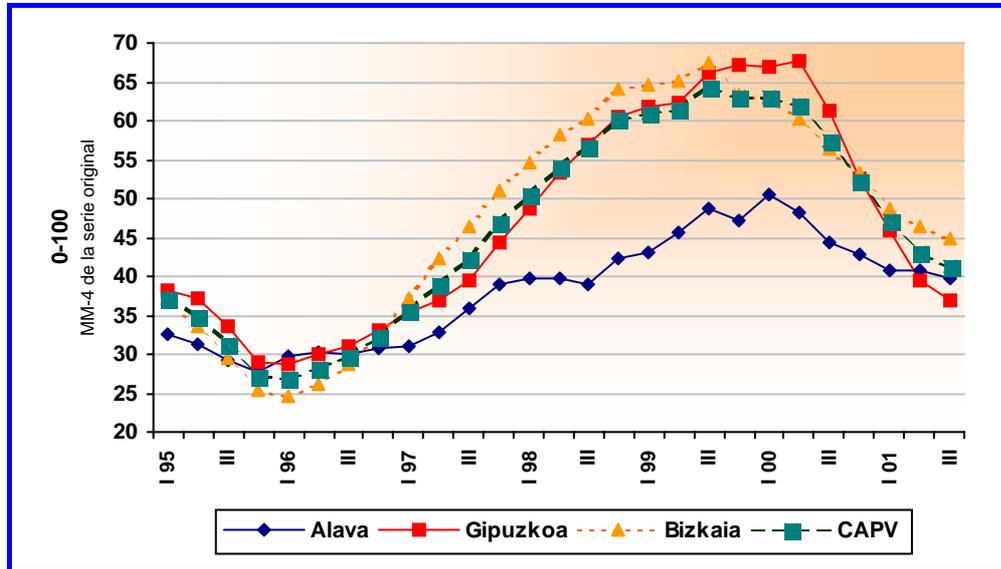
7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo del mercado obtenido a partir de la opinión de los operadores inmobiliarios en la encuesta del tercer trimestre de 2001, se cifra en 40 puntos en la escala 0-100. Este resultado (8 puntos inferior al registrado ahora hace un año), continúa reflejando una impresión, ya manifestada en los últimos trimestres, de baja vitalidad en el mercado inmobiliario de la CAPV.
- ρ Como viene siendo habitual, esta ralentización es percibida en mayor grado por los APIs (33%), en referencia, principalmente, al mercado de vivienda usada, obteniendo el índice más bajo en Alava (23%), seguido de Gipuzkoa (29%), mientras que los agentes inmobiliarios vizcaínos se manifiestan más optimistas (38%).
- ρ Los promotores, aunque con índices más elevados (47%) que los APIs, perciben también la misma tendencia al estancamiento del mercado, siendo especialmente destacable el bajo valor registrado en Alava, cuyo índice (38%) sufre un fuerte retroceso respecto al del pasado trimestre.



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





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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Media anual	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Media anual	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Media anual	66,5	56,0	64,6	72,7
1999	Media anual	66,7	59,9	66,4	70,3
2000	Media anual	59,8	60,3	57,2	60,7
2000	III	55,0	45,5	52,0	60,4
	IV	52,8	67,2	44,3	52,6
2001	I	50,4	61,4	43,1	51,7
	II	50,2	51,5	45,4	55,6
	III	47,4	37,5	45,1	53,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Media anual	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Media anual	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Media anual	59,4	29,2	66,7	59,3
1999	Media anual	59,1	34,4	68,2	56,5
2000	Media anual	44,6	25,0	47,8	45,8
2000	III	40,2	22,9	43,1	41,1
	IV	29,0	16,7	26,0	33,9
2001	I	35,8	35,4	32,5	38,5
	II	32,2	25,0	28,5	36,5
	III	33,0	22,9	29,0	38,1
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Media anual	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Media anual	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Media anual	63,0	42,6	65,7	66,0
1999	Media anual	63,0	47,1	67,3	63,4
2000	Media anual	52,2	42,7	52,5	53,3
2000	III	47,6	34,2	47,6	50,8
	IV	40,9	42,0	35,2	43,3
2001	I	43,1	48,4	37,8	45,1
	II	41,2	38,3	37,0	46,1
	III	40,2	30,2	37,1	45,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El índice de evolución de las ventas en el pasado trimestre refleja también una evolución poco favorable, tanto para las viviendas de nueva construcción



(43%), como sobre todo para las viviendas usadas (26%). No obstante, aunque ambos índices son inferiores a los registrados el segundo trimestre (tén-gase en cuenta la influencia del periodo vacacional), suponen una mejoría respecto a los resultados obtenidos en el tercer trimestre de 2000 (30% y 24% respectivamente).

- ρ Por Territorios, son los agentes inmobiliarios vizcaínos quienes manifiestan haber registrado un mayor grado de empeoramiento en las ventas. En cuanto al colectivo de promotores, Gipuzkoa se muestra en términos algo más pesi-mistas que Alava y Bizkaia.

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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Media anual	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Media anual	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Media anual	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Media anual	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	Media anual	49,4	54,2	50,3	46,9
2000	Media anual	43,9	46,6	46,7	40,2
2000	III	30,1	35,7	30,2	29,1
	IV	46,1	55,6	50,0	37,8
2001	I	49,5	53,3	42,9	55,3
	II	50,6	45,5	45,5	59,4
	III	42,6	44,4	39,2	45,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Media anual	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Media anual	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Media anual	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	Media anual	43,4	40,6	47,1	40,9
2000	Media anual	33,1	19,8	37,0	32,5
2000	III	24,4	29,2	29,4	19,4
	IV	30,8	8,3	32,4	33,9
2001	I	38,4	37,5	37,0	39,7
	II	39,2	29,2	43,0	38,1
	III	26,4	37,5	29,0	22,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

- ρ Los plazos de venta de las viviendas usadas apuntados por los agentes inmo-biliarios confirman la situación descrita, situándose el plazo medio necesario para vender una vivienda en los niveles más altos desde 1997 (2,8 meses).



Resulta especialmente elevado el tiempo apuntado por los inmobiliarios guipuzcoanos,

- ρ Los ritmos de venta de las viviendas de nueva construcción reflejan también un empeoramiento, aunque con resultados diferentes por Territorios. De esta manera, Gipuzkoa y Bizkaia registran ritmos (en torno a 3 viviendas al mes) muy inferiores a los de Alava (8 viv./mes), y ello a pesar del bajo índice de dinamismo apuntado por los promotores alaveses.

Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
<i>Ventas/mes (Viviendas)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	--	--	--	--
1995	<i>Media anual</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Media anual</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1997	<i>Media anual</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1998	<i>Media anual</i>	4,4	6,8	3,7	4,6
1999	<i>Media anual</i>	4,8	7,3	3,8	5,0
2000	<i>Media anual</i>	4,4	8,5	3,2	4,3
2000	III	4,0	7,0	3,1	4,5
	IV	4,5	10,2	2,8	3,9
2001	I	4,7	8,3	3,3	4,9
	II	3,9	5,6	3,1	4,3
	III	3,8	8,4	2,8	3,6
AGENTES INMOBILIARIOS					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	<i>Media anual</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1998	<i>Media anual</i>	2,3	1,7	2,2	2,4
1999	<i>Media anual</i>	2,1	1,8	1,9	2,3
2000	<i>Media anual</i>	2,3	2,3	2,2	2,4
2000	III	2,2	2,4	2,0	2,4
	IV	2,7	2,5	2,8	2,7
2001	I	2,5	2,5	2,5	2,4
	II	2,8	3,5	2,8	2,7
	III	2,8	2,5	3,2	2,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ El coste hipotecario pasa a ser el único factor al que los operadores inmobiliarios le otorgan un papel ligeramente positivo en su influencia en la dinámica



del mercado. Los aspectos más limitativos continúan correspondiendo a los precios del suelo y su disponibilidad.

- ρ La situación económica, considerado tradicionalmente factor de influencia favorable para la dinámica del mercado, pasó a valorarse negativamente por vez primera en el cuarto trimestre de 2000 y desde entonces se le adjudica un creciente papel negativo.
- ρ Atendiendo de manera diferenciada a las respuestas expresadas por promotores y APIs, este segundo colectivo concede con mayor rotundidad un papel negativo a todos los factores, a excepción del coste hipotecario, que considera podría incidir de manera positiva en la dinámica del mercado, en mayor grado que los promotores.

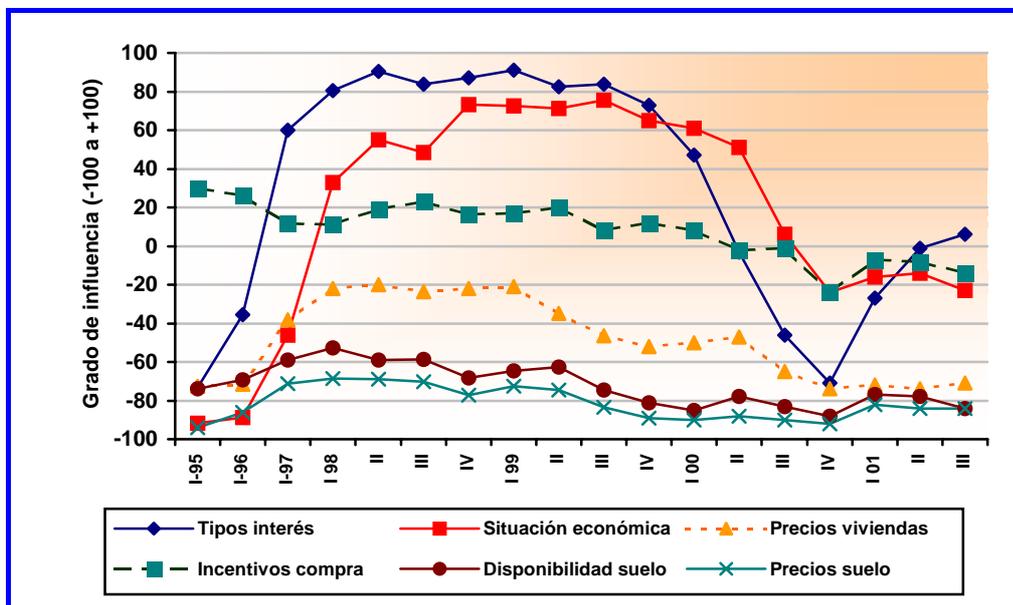
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	2001-II	2001-III
Coste hipotecario	-1	6
Situación económica.....	-14	-23
Precios de las viviendas	-74	-71
Ayuda a incentivos a la compra.....	-8	-14
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-17	-19
Disponibilidad de suelo	-78	-84
Precios de suelo.....	-84	-84
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-34	-42

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ρ Las previsiones de las ventas para el próximo trimestre muestran un panorama más optimista de forma generalizada. Ambos colectivos, promotores y agentes inmobiliarios, confían en una creciente mejoría de las ventas, si bien, hay que mencionar que el pasado periodo (época vacacional) es de poca actividad.
- ρ Por Territorios, es en Bizkaia donde se expresan las mejores perspectivas de venta de vivienda usada, en opinión de los agentes inmobiliarios. En cuanto a la vivienda de nueva construcción, los promotores guipuzcoanos son los más optimistas en sus manifestaciones, siendo Alava el Territorio donde promotores y APIs se muestran más pesimistas.



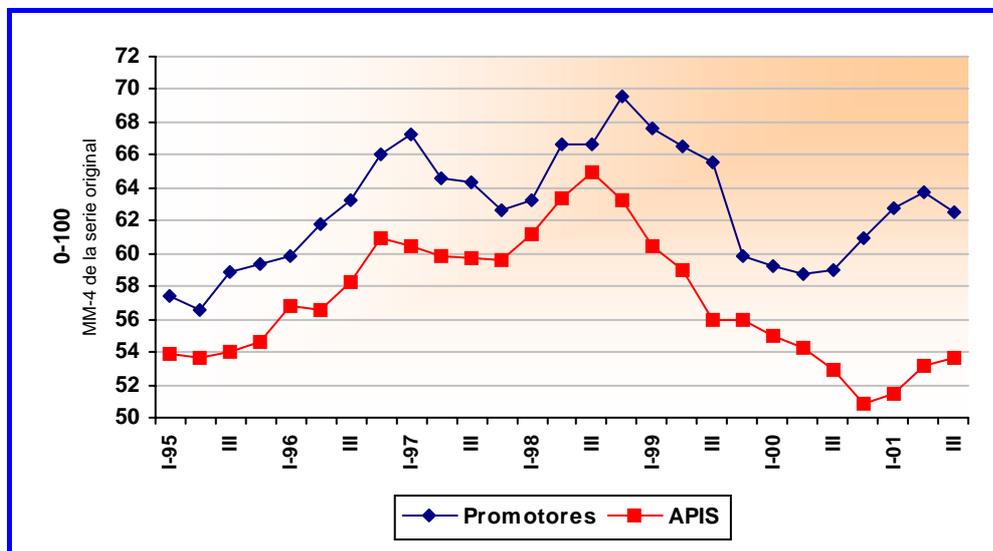
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Media anual	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Media anual	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Media anual	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Media anual	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	Media anual	59,9	54,6	65,2	57,4
2000	Media anual	60,9	63,7	64,5	56,6
2000	III	70,4	64,3	72,9	68,6
	IV	59,7	66,7	63,6	52,4
2001	I	66,8	63,3	66,7	68,4
	II	58,0	63,6	58,0	56,3
	III	65,4	50,0	70,3	64,3
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Media anual	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	Media anual	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	Media anual	56,0	52,1	54,2	58,3
2000	Media anual	50,9	46,9	49,3	53,0
2000	III	62,8	50,0	58,8	68,5
	IV	47,6	50,0	45,1	49,2
2001	I	59,2	54,2	53,0	65,1
	II	43,2	25,0	40,0	49,2
	III	64,4	45,8	55,0	75,4

(*): 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^{er} trimestre 2001.



Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ La previsión de evolución de los precios en el plazo de seis meses es de aumento en ambos colectivos, pero mucho más moderado en el caso de la vivienda usada.
- ρ Se confirma el aspecto ya apuntado de deceleración en el aumento de los precios, fundamentalmente en Alava, donde a juicio de los agentes inmobiliarios los precios sufrirán una ligera disminución en los próximos seis meses.
- ρ Hay que destacar como aspecto más significativo que a pesar de que los precios de la vivienda de nueva construcción se han visto incrementados de manera importante en Bizkaia a lo largo del último año, las perspectivas de los promotores vizcaínos siguen siendo de crecimiento generalizado para los próximos seis meses.



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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Media anual	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	Media anual	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Media anual	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	Media anual	71,2	92,8	61,4	72,8
2000	Media anual	62,4	61,9	58,0	66,2
2000	III	62,8	50,0	61,5	66,3
	IV	57,8	63,9	55,7	57,3
2001	I	64,2	63,3	57,1	72,4
	II	62,1	50,0	54,5	76,6
	III	64,8	50,0	56,8	77,1
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Media anual	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Media anual	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Media anual	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	Media anual	75,2	83,3	70,8	77,2
2000	Media anual	62,4	53,1	61,3	65,2
2000	III	58,0	45,8	61,8	57,3
	IV	54,8	37,5	56,9	56,5
2001	I	61,2	50,0	56,0	67,5
	II	58,8	33,3	56,0	65,9
	III	53,2	45,8	53,0	54,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Media anual	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Media anual	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Media anual	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Media anual	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	Media anual	74,3	93,0	63,7	77,5
2000	Media anual	66,5	71,4	60,5	70,1
2000	III	64,8	57,1	61,5	69,8
	IV	64,1	83,3	55,7	64,6
2001	I	66,8	63,3	59,5	76,3
	II	70,1	40,9	70,5	79,7
	III	72,2	50,0	64,9	85,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Media anual	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Media anual	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Media anual	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	Media anual	72,6	84,4	69,9	72,6
2000	Media anual	62,2	54,2	57,4	67,8
2000	III	57,6	41,7	60,8	58,1
	IV	54,0	54,2	50,0	57,3
2001	I	62,8	41,7	60,0	69,0
	II	59,2	33,3	52,0	69,8
	III	54,0	41,7	51,0	58,7

(*): 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^{er} trimestre 2001.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ El número de promotores que tienen intención de ofertar nuevas promociones en el próximo trimestre (12%), es el mismo que el apuntado el pasado trimestre, pero sensiblemente inferior al registrado en el tercer trimestre de 2000. El Territorio que obtiene la menor proporción es Bizkaia.
- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores consultados prevén poner en el mercado se cifra en 563, cifra que supera la del pasado trimestre (321), pero muy inferior a la registrada en el tercer trimestre de 2000 (1.045 unidades). Atendiendo al reparto territorial, el 51% es absorbido por Alava, Gipuzkoa concentra el 33% y el 16% restante corresponde a Bizkaia.



- p En lo referente a las viviendas protegidas que previsiblemente se pondrán en oferta en el próximo trimestre, ascienden a 1.581 unidades, (1.419 en II-01). De este total el 43% corresponde a Gipuzkoa, el 30% es absorbido por Alava, concentrándose el 27% restante en Bizkaia. Estas previsiones continúan asignando a la vivienda protegida una posición relevante en la oferta de vivienda nueva en los próximos meses.

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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	25	35	22	23
1995	Media anual	22	26	29	15
1996	Media anual	15	13	14	17
1997	Media anual	17	18	15	18
1998	Media anual	26	36	23	26
1999	Media anual	23	17	23	26
2000	Media anual	24	32	18	27
2000	II	25	43	18	26
	III	21	27	18	23
	IV	19	17	15	25
2001	I	20	23	26	11
	II	12	18	12	10
	III	12	21	12	10

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.



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



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

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	30	262	22,3
Beasain-Zumarraga	107	272	24,2
Bilbao Metropolitano	1.159	380	33,6
Donostia-San Sebastián	705	429	37,8
Durango	65	327	27,7
Eibar	160	329	27,2
Gernika-Markina	2	300	26,7
Igorre	8	347	27,8
Laguardia	19	--	--
Llodio	130	319	27,3
Arrasate-Bergara	14	379	39,2
Mungia	60	313	29,7
Tolosa	26	372	31,1
Vitoria-Gasteiz	195	372	28,2
Zarautz-Azpeitia	82	330	29,3
TOTAL	2.762	378	32,9

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 2001.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	9	269	21,2
Beasain-Zumarraga	95	221	17,7
Bilbao Metropolitano	4.438	374	30,2
Donostia-San Sebastián	1.135	515	48,8
Durango	41	286	25,6
Eibar	35	330	25,1
Gernika-Markina	39	264	24,2
Igorre	1	----	----
Laguardia	30	162	13,0
Llodio	43	323	25,8
Arrasate-Bergara	35	341	29,0
Mungia	14	275	27,0
Tolosa	22	257	20,4
Vitoria-Gasteiz	2.653	453	35,9
Zarautz-Azpeitia	26	287	25,2
TOTAL	8.616	410	33,8

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 2001.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	--	--
Beasain-Zumarraga	12	63
Bilbao Metropolitano	309	101
Donostia-San Sebastián	61	130
Durango	--	--
Eibar	5	64
Gernika-Markina	15	58
Igorre	1	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	4	84
Mungia	1	85
Tolosa	3	67
Vitoria-Gasteiz	46	128
Zarautz-Azpeitia	1	80
TOTAL	458	104

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 2001.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	6	383	23,0
2. Ensanche	7	400	30,2
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	143	383	29,3
6. Ali-Gobeo	9	173	11,7
TOTAL	165	372	28,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	59	704	50,4
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	27	664	93,5
5. Gros	170	407	36,4
6. Otras	34	--	--
TOTAL	290	502	45,6
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	--	--	--
2. Uribarra	6	347	31,0
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	10	350	26,0
5. Casco Viejo	171	370	31,9
6. Abando	--	--	--
7. Rekalde	175	322	32,6
8. Basurto	8	288	26,0
TOTAL	370	345	31,9

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er trimestre 2001.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	211	402	26,8
2. Ensanche	308	528	47,3
3. Lovaina	762	482	40,0
4. Zaramaga	773	442	33,1
5. Lakua	315	452	35,8
6. Ali-Gobeo	257	379	29,4
TOTAL	2.626	454	36,1
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	44	622	56,5
2. Centro	172	678	75,9
3. Amara	116	537	49,1
4. Antiguo	223	641	63,9
5. Gros	187	600	50,6
6. Otras	68	381	29,5
TOTAL	810	596	57,1
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	175	420	33,8
2. Uribarra	184	333	26,8
3. Otxarkoaga	53	346	29,0
4. Bolueta	362	361	26,7
5. Casco Viejo	293	354	26,1
6. Abando	848	469	40,3
7. Rekalde	259	342	24,6
8. Basurto	126	349	26,6
TOTAL	2.300	399	32,0

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 2001.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES* (Miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	4	98
2. Ensanche	17	140
3. Lovaina	11	120
4. Zaramaga	8	131
5. Lakua	2	102
6. Ali-Gobeo	3	150
TOTAL	45	128
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	2	125
2. Centro	12	136
3. Amara	5	134
4. Antiguo	28	143
5. Gros	8	112
6. Otras	3	105
TOTAL	58	134
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	20	105
2. Uribarri	3	93
3. Otxarkoaga	2	93
4. Bolueta	26	92
5. Casco Viejo	25	91
6. Abando	91	107
7. Rekalde	19	84
8. Basurto	4	85
TOTAL	190	100

*Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 2001

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV, (Millones ptas.)
1. Irun	251	347	30,3
2. Renteria	--	--	--
3. Barakaldo	458	415	34,9
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	7	--	--
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	103	378	32,8
TOTAL	819	390	33,2

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 2001.



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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
1. Irun	136	298	29,9
2. Renteria	43	307	25,5
3. Barakaldo	195	301	22,0
4. Basauri	165	305	22,5
5. Getxo	769	382	36,0
6. Portugalete	228	342	21,1
7. Santurtzi	304	358	24,4
TOTAL	1.840	349	28,8

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 2001.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Miles ptas.)
1. Irun	--	--
2. Renteria	--	--
3. Barakaldo	2	75
4. Basauri	--	--
5. Getxo	88	108
6. Portugalete	1	60
7. Santurtzi	--	--
TOTAL	91	107

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 2001.



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava	49	188	36,9
Gipuzkoa	116	350	57,2
Bizkaia	93	285	59,2
CAPV	258	296	54,1
Vitoria	--	--	--
Donostia	34	500	90,0
Bilbao	--	--	--
Total capitales	34	500	90,0
Resto AF. Vitoria	30	212	40,5
Resto AF. Donostia	38	326	53,1
Resto AF. Bilbao	49	311	59,3
Resto AF. Capitales...	117	291	52,5
Resto Álava	19	151	31,2
Resto Gipuzkoa	44	255	35,4
Resto Bizkaia	44	256	59,1
Total resto	107	237	44,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 2001.