



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

GOBIERNO VASCO
Dpto. de Vivienda y
Asuntos Sociales

OFERTA INMOBILIARIA

3º Trimestre 2002
(Rev. 0)

(Ref. E2025)

Noviembre de 2002



INDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	7
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	9
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	14
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	14
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>14</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>16</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>18</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	<i>22</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	27
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	<i>27</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>28</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	32
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	39
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	41
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	45
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	46
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	49
6.1. OFERTA DE GARAJES	49
6.1.1. <i>Garajes libres.....</i>	<i>49</i>
6.1.2. <i>Garajes protegidos.....</i>	<i>50</i>
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	51
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	52
6.3.1. <i>Locales libres</i>	<i>52</i>
6.3.2. <i>Locales protegidos</i>	<i>53</i>



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	56
7.1. DINÁMICA ACTUAL	56
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>56</i>
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	<i>58</i>
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	<i>60</i>
7.2. PERSPECTIVAS.....	61
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	<i>61</i>
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	<i>63</i>
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones.....</i>	<i>65</i>
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	10
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV	12
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	15
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre*	17
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	18
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	19
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	20
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	23
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	24
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	25
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	26
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	27
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	27
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	30
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	33
Cuadro 4.2. Viviendas en alquiler protegido ofertadas y rentas por Territorios Históricos	33
Cuadro 4.3. Características de las viviendas en alquiler ofertadas	34
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	36
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos	41
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	42
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	46
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos	47
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes libres en venta y alquiler	49
Cuadro 6.2. Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler	50
Cuadro 6.3. Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler	52
Cuadro 6.4. Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler	52
Cuadro 6.5. Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler	53
Cuadro 6.6. Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler	53



Cuadro 7.1.	Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs ⁵⁷	
Cuadro 7.2.	Indices 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

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	8
Gráfico 2.2. Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo	9
Gráfico 2.3. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	11
Gráfico 2.4. Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda	11
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen	15
Gráfico 3.2. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*	17
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta	21
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre	21
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	23
Gráfico 3.6. Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre	24
Gráfico 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	25
Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio	26
Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos	29
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio	30
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico	33
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos	37
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos	38
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	38
Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	43
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico	44
Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	44
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	54
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	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 2002 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado a **Ikei** por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.
- p La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección efectuada entre el colectivo de promotores ha identificado, en esta ocasión, a 100 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados es de 125. El Cuadro 1.1 recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.
- p La encuesta solicita de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (mes de 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>	19	12
<i>Gipuzkoa</i>	42	50
<i>Bizkaia</i>	39	63
CAPV	100	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

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



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

- 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	2001	2002	2002
	3º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• Nº viviendas en venta. Total CAPV	2.762	2.814	2.245
• Nº viv. En venta. Captadas por 1ª vez en trim. – CAPV	1.011	570	433
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	2.253,8	2.208,1	2.304,7
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV	2.271,8	2.302,5	2.422,6
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV.....	2.289,9	2.183,9	2.484,2
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.235,8	2.602,4	2.511,8
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	3.017,1	2.956,0	3.096,8
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	2.073,5	2.090,2	2.527,7
Nº promociones con oferta:			
Total	131	128	128
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	25	18	30
2. VIVIENDA USADA			
• Nº viviendas en venta	8.616	7.872	7.385
• Precio/m ² s.u.*-CAPV	2.464,1	2.592,1	2.623,9
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.728,6	2.852,8	2.809,4
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	3.582,0	3.442,6	3.903,6
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	2.398,0	2.613,7	2.454,9
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• Nº viviendas	459	359	471
• Renta/mes*-CAPV	625,1	682,6	681,3
• Renta/mes*-Vitoria.....	769,3	729,2	753,1
• Renta/mes*-Donostia	805,4	897,5	786,6
• Renta/mes*-Bilbao	601,0	666,6	689,0
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***	40,2	33,9	40,3
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	64,9	44,5	63,4
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	59,0	60,7	64,9
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	563	641	219
MERCADO PROTEGIDO	2001	2002	2002
	3º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1. VIVIENDA EN VENTA			
• Nº viviendas total.	2.892	2.417	2.731
• Nº viviendas sociales	825	442	639
• Nº viviendas protección oficial	2.067	1.975	2.092
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda social.....	516,9	503,1	505,5
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda protección oficial	877,5	994,1	991,0
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• Nº viviendas total.....	379	287	391
• Nº viviendas sociales	347	243	327
• Nº viviendas protección oficial	32	44	64
• Renta/mes*-Vivienda social	180,3	176,8	161,8
• Renta/mes*-Vivienda protección oficial.....	282,5	302,5	327,3

(*) : €

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

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS

- ρ El número total de **viviendas en oferta** captadas a través de la encuesta dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria en el tercer trimestre de 2002, asciende a 13.220 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** absorben el 94% del total de la oferta, correspondiendo el 6% restante al régimen de alquiler. En cifras absolutas, los respectivos volúmenes detectados se cifran en 12.360 y 860 unidades.
- ρ Centrando la atención en la **vivienda en venta**, el mercado libre concentra el 78% (9.630), frente al 22% (2.731) que absorbe el segmento protegido. No obstante, teniendo en cuenta sólo el mercado de nueva construcción, el sector protegido adquiere un gran peso relativo aglutinando el 55% de la oferta.
- ρ Atendiendo a la distribución de la vivienda libre en venta, según su condición de nueva o usada, el mercado de **segunda mano** (77%, 7.385 viviendas) mantiene el predominio sobre el de **nueva construcción** (23%, 2.245 viviendas).
- ρ Diferenciando las viviendas protegidas según la modalidad de protección en que son ofertadas, se constata que las viviendas de protección oficial concentran el 77% de la oferta (2.092), correspondiendo el 23% restante a viviendas sociales (639).
- ρ En lo referente al **régimen de alquiler**, las viviendas de nueva construcción detectadas corresponden en su totalidad al segmento protegido (391 unidades), mientras que todas las libres son viviendas usadas procedentes de particulares (471 unidades).
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado en el tercer trimestre de 2001 refleja un descenso del 12%. En cuanto a la vivienda en venta, esta contracción es observada en todos los mercados, correspondiendo el mayor retroceso al sector de la vivienda libre de nueva construcción (-19%). La disminución es atribuible sobre todo a una contención en la puesta en marcha de nuevos proyectos (sólo 433 nuevas viviendas en oferta identificadas este trimestre, la mitad que hace un año).



- ρ El régimen de alquiler experimenta un crecimiento moderado de la oferta, tanto en el sector protegido, como en el mercado libre (+3% en ambos casos).

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

		VENTA					ALQUILER		
		USADA	NUEVA					LIBRE	PROTEGIDA
			LIBRE	PROTEGIDA					
				Total	P.O	Social			
1994	Media	7.029	3.331	1.391	1.133	258	1.023	5	
1995	Media	7.646	2.718	1.317	1.105	212	986	--	
1996	Media	11.071	3.305	1.816	1.501	315	1.147	4	
1997	Media	10.572	3.032	1.035	816	219	1.290	267	
1998	Media	7.142	2.248	1.493	767	726	1.367	48	
1999	Media	4.589	2.363	2.197	1.332	865	985	125	
2000	Media	5.836	3.136	2.477	1.456	1.021	662	353	
2001	Media	8.532	2.819	2.959	2.166	793	409	421	
2001	III	8.616	2.762	2.892	2.067	825	458	379	
	IV	9.472	2.905	3.398	2.482	916	380	275	
2002	I	8.916	3.107	2.246	1.728	518	387	1.232	
	II	7.872	2.814	2.417	1.975	442	359	287	
	III	7.385	2.245	2.731	2.092	639	471	391	

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002

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

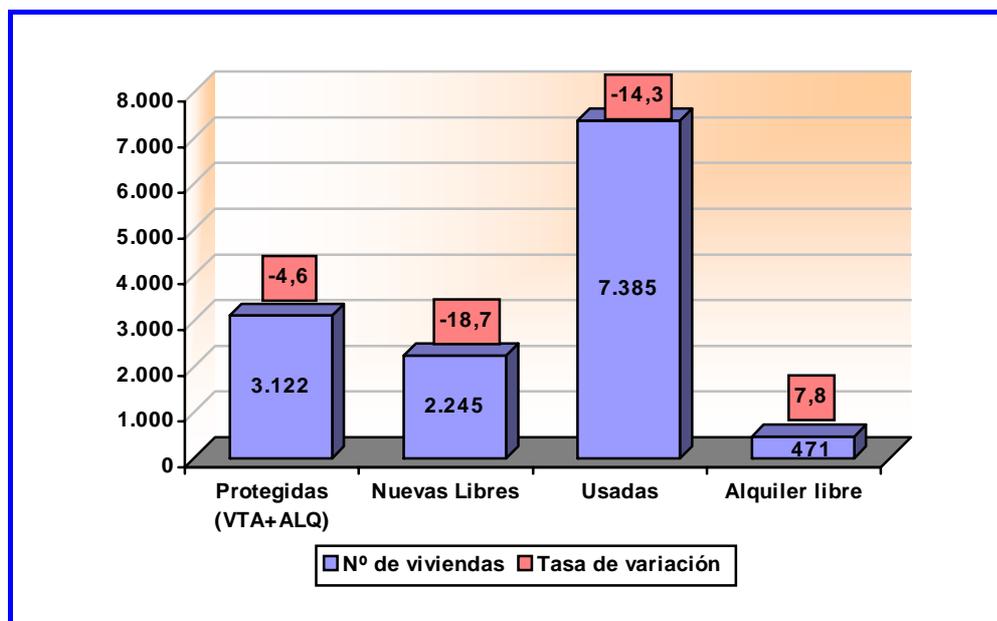
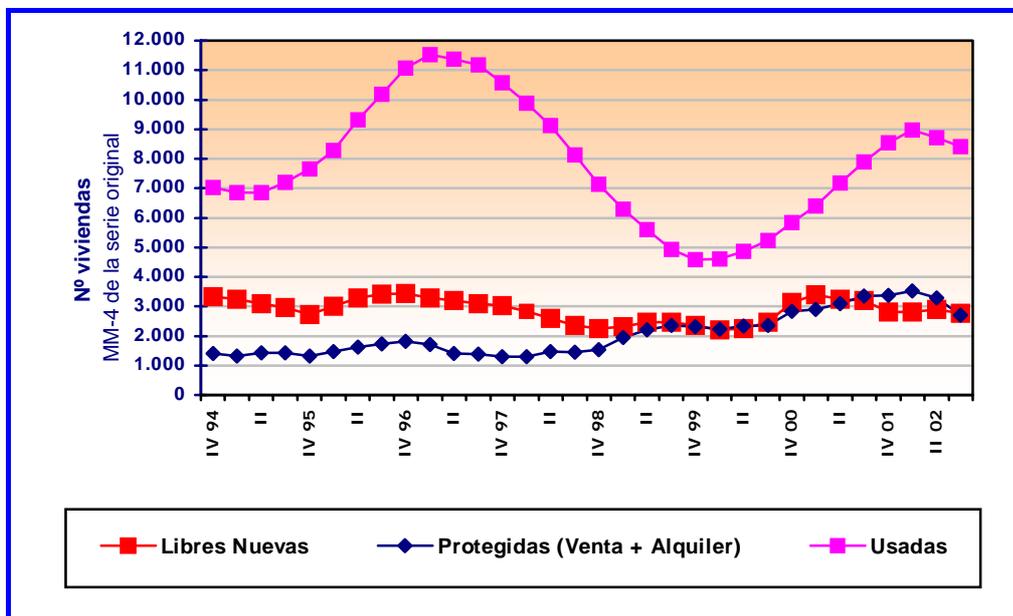


Gráfico 2.2. Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo



2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ρ El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV se eleva a 2.577 €/m² en el tercer trimestre de 2002. Las libres nuevas ascienden a 2.423 €/m², cifrándose en 2.624 €/m² el precio de las viviendas de segunda mano².
- ρ Atendiendo al mercado de la **vivienda libre de nueva construcción**, la tasa de crecimiento de precios para el conjunto de la CAPV se sitúa en el 6,7%, continuando así en un ritmo de aumento claramente más moderado que los registrados en 2000 y 2001 (tasas del orden del 20% anual). No obstante, se siguen observando importantes diferencias por Territorios, registrando Bizkaia el mayor incremento (+12% respecto de III-01). Alava y Gipuzkoa³, presentan un crecimiento mucho más moderado (+2,4% y +2,2% respectivamente).

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: 63%.

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 En cuanto a la **vivienda usada**, el incremento observado para el total de la CAPV es similar al registrado para la vivienda nueva (+6,5%), manteniéndose el ritmo de aumento de trimestres anteriores (algo superior a la media de 2001, pero muy inferior a los de los dos años precedentes). Se aprecian de nuevo diferencias territoriales, siendo en esta ocasión Gipuzkoa el territorio que obtiene el mayor incremento (+16% respecto de III-01), mientras que Alava y Bizkaia presentan unas tasas mucho menores (+3% y +5% respectivamente).
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** (sin incluir anejos) se eleva a 877 €/m²; la modalidad de VPO asciende a 991 €/m², cifrándose en 506 €/m² el precio medio de las viviendas sociales.
- ρ El precio de la **vivienda tipo**⁴ registrado asciende a 2.305 €/m², resultando ser un 5% inferior al precio medio observado para el total de las viviendas libres detectadas este trimestre. Atendiendo a la evolución respecto del tercer trimestre de 2001, se observa un crecimiento del 2%.

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

	VIVIENDA LIBRE *				VIVIENDA PROTEGIDA *	
	TOTAL LI-BRE (**)	USADA	NUEVA	VIVIENDA TIPO	P.O.	Social
1994 Media	1.292,2	1.328,2	1.268,1	1.111,9	643,1	
1995 Media	1.388,3	1.352,3	1.496,5	1.256,1	703,2	
1996 Media	1.424,4	1.400,4	1.502,5	1.238,1	697,2	
1997 Media	1.424,4	1.406,4	1.478,5	1.160,0	703,2	
1998 Media	1.460,5	1.454,4	1.490,5	1.238,1	637,1	
1999 Media	1.773,0	1.881,2	1.568,6	1.424,4	703,2	
2000 Media	2.169,7	2.337,9	1.839,1	1.562,6	901,8	550,0
2001 Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2001 III	2.416,1	2.464,1	2.271,8	2.253,8	877,5	516,9
2001 IV	2.337,9	2.373,2	2.219,7	2.083,4	907,6	531,4
2002 I	2.495,0	2.572,8	2.282,0	2.176,1	1.008,6	512,6
2002 II	2.515,8	2.592,1	2.302,5	2.208,1	994,1	503,1
2002 III	2.577,1	2.623,9	2.422,6	2.304,7	991,0	505,5

(*) €/m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

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

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

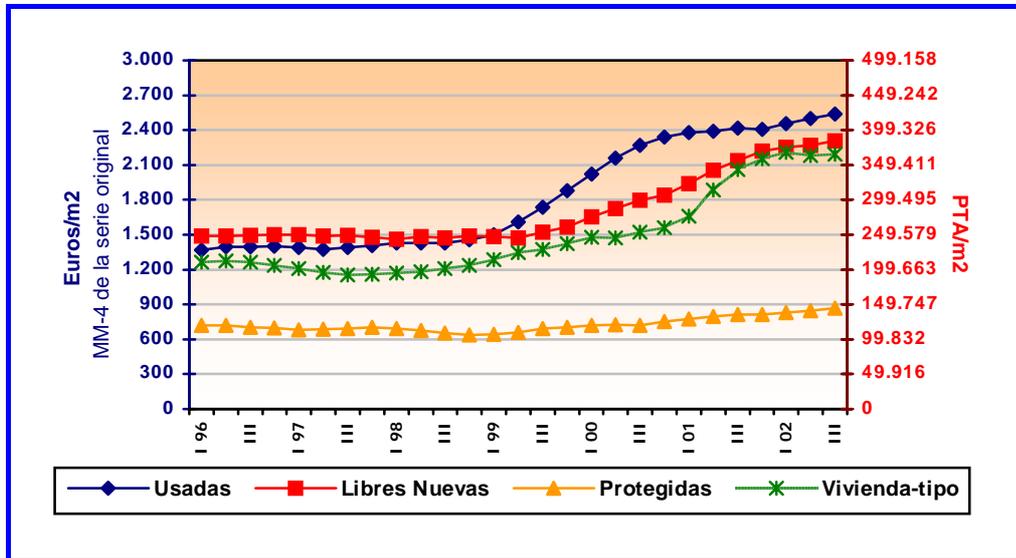
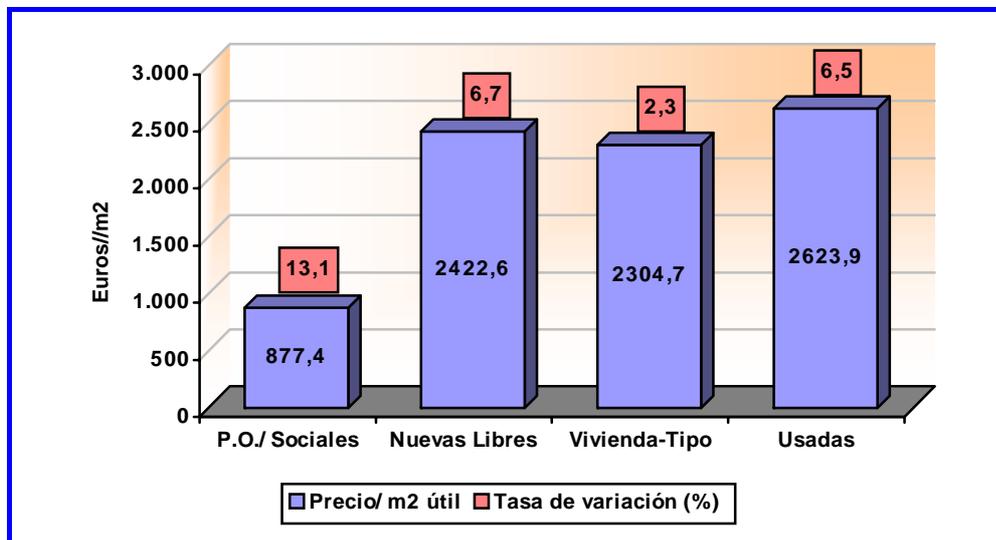


Gráfico 2.4. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



p En lo referente al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 222.000 € en el sector libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 65.000 € en el mercado protegido (P.O. y sociales). Las viviendas nuevas libres en ven-



ta registran un precio medio de 215.000 €, mientras que el promedio presentado por las viviendas usadas⁵ detectadas este trimestre es de 224.000 €.

- ρ La **renta media de alquiler libre** de las viviendas ofertadas por particulares a través de APIs en la CAPV asciende a 681 € (un 9% superior a los 625 € del tercer trimestre de 2002).

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

		VIVIENDA EN VENTA *				VIVIENDA ALQUILER **	
		TOTAL VIVIENDA LIBRE (***)	VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA USADA	PROTEGIDO	LIBRE
			P.O./SOCIALES	LIBRES			
1994	Media	116,0	49,9	120,2	111,2	--	583,0
1995	Media	129,2	48,7	136,4	126,2	--	534,9
1996	Media	126,2	51,1	134,6	123,8	--	528,9
1997	Media	126,8	52,3	125,6	127,4	--	528,9
1998	Media	133,4	46,3	125,0	136,4	144,0	528,9
1999	Media	156,9	54,1	142,4	164,1	154,5	565,0
2000	Media	186,3	55,9	161,1	200,1	184,5	595,0
2001	Media	201,2	60,7	194,9	203,1	187,3	634,0
2001	III	201,9	57,7	197,7	203,1	186,3	625,1
	IV	197,6	60,0	191,9	199,3	197,0	636,8
2002	I	204,5	65,6	197,0	207,3	165,6	683,6
	II	211,6	66,9	198,9	216,1	196,1	682,6
	III	222,1	64,9	215,1	224,2	188,9	681,3

(*) miles € por vivienda.

(**) €/mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

⁵ Véase el pie de página número 10.



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁶

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta detectadas en la encuesta del tercer trimestre de 2002 asciende a 166 (15 promociones menos que hace un año), englobando en su conjunto 7.815 viviendas (1.202 unidades menos que las registradas en el mismo período de 2001). De este total, 43 promociones han sido captadas por vez primera este trimestre (33 hace un año), incluyendo 1.480 viviendas (19% del total).
- ρ Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 128 (131 hace un año), las de protección oficial son 26 (31 hace un año) y las sociales 12 (19 hace un año).
- ρ El tamaño medio de la promoción para el total captado se cifra en 47 viviendas; en cuanto a las promociones libres se obtiene una media de 37 viviendas/promoción, ascendiendo a 82 viviendas/promoción en el mercado protegido (en una línea de aumento del tamaño medio de estas promociones en los dos últimos años).
- ρ Las promociones inferiores a 16 viviendas representan el 31% del total de las promociones libres. En cuanto a las promociones protegidas, las de menor tamaño suponen el 18% del total.

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

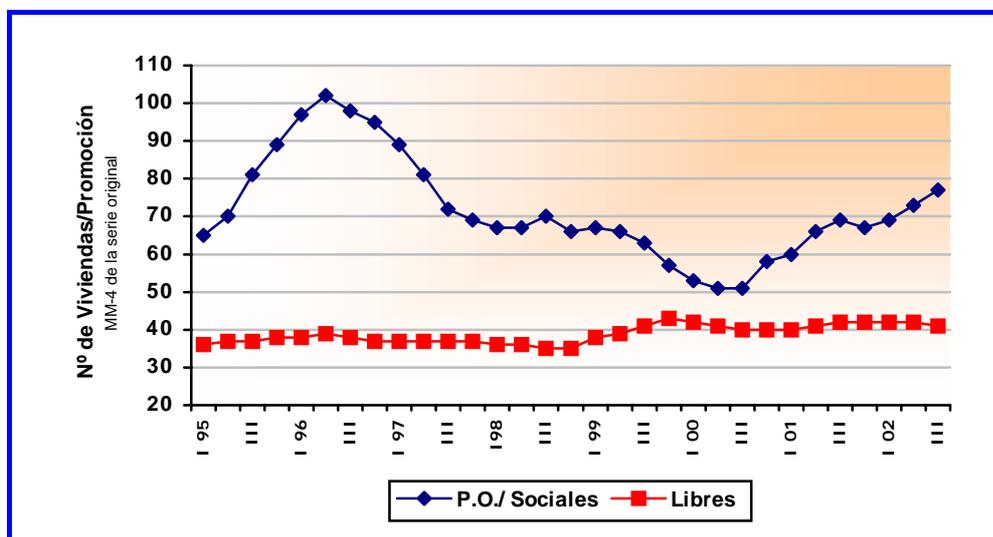


Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	166	43
Libres	128	30
P.O./Sociales	38	13
Nº viv. Incluidas en las promociones	7.815	1.480
Libres	4.693	693
P.O./Sociales	3.122	787
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	47	34
Libres	37	23
P.O./Sociales	82	61
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	40	12
16-35 viviendas	49	13
> 35 viviendas	39	5
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas	7	4
16-35 viviendas	7	1
> 35 viviendas	24	8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

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



p En cuanto al nivel de **acabado**, el estándar lujo representa el 11 % del total de promociones (todas ellas de régimen libre), el 42 % corresponden a un estándar



dar alto (todas libres) y el 47 % restante reciben la calificación de normal (todas las protegidas y el 31 % de las libres).

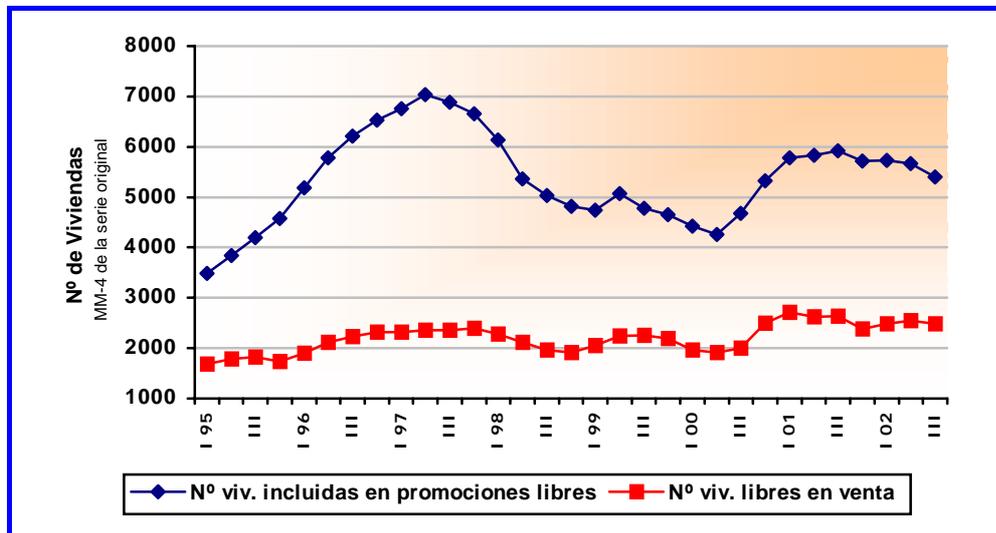
3.1.2. Evolución de las ventas

- 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 43% se encuentra en venta (40% hace un año), el 55% está vendido y el 2% restante está en reserva.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas libres en venta comercializadas directamente por los promotores se eleva a 2.031 unidades (2.310 en III-01). De este total, el 17% corresponde a nuevas promociones detectadas por vez primera este trimestre.
- ρ Considerando exclusivamente las **viviendas libres que ya se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento trimestral de la **evolución de las ventas aparentes**. De esta manera, se obtiene que en el tercer trimestre de 2002, se habría vendido el 30% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de promotores) en el trimestre pasado.
- ρ La cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en el tercer trimestre de 2002 es un 42% superior que la estimada para el mismo período de 2001, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 12% inferior al de hace un año⁷. Estos datos apuntan por tanto a una cierta recuperación de las ventas de viviendas nuevas.

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



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



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

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

		% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. Anterior	% variación ventas s/mismo trimestre año anterior	% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10
	III	45,3	-27,9	21,9	7
	IV	31,4	-20,8	120,5	12
2001	I	59,7	155,3	54,3	5
	II	39,5	37,9	-15,5	4
	III	23,8	-55,6	2,4	9
	IV	34,9	13,8	-27,3	12
2002	I	36,4	-55,6	16,0	10
	II	28,4	-16,8	12,5	8
	III	30,1	42,3	-12,1	8

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



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

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	%VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994	Media	3.199	1.612	50,3
1995	Media	4.573	1.734	38,0
1996	Media	6.527	2.321	35,5
1997	Media	6.679	2.393	35,8
1998	Media	4.813	1.911	39,7
1999	Media	4.653	2.188	46,9
2000	Media	5.330	2.499	46,9
2001	Media	5.712	2.387	41,8
2001	III	5.746	2.310	40,2
	IV	5.767	2.610	45,3
2002	I	5.921	2.873	48,5
	II	5.229	2.418	46,2
	III	4.693	2.031	43,3

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

3.1.3. Quantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ρ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas), según la encuesta del tercer trimestre de 2002, se cifra en 4.976 unidades. El 96 % de estas viviendas ha sido captado a través de la encuesta efectuada entre promotores, mientras que el 4 % restante procede de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ Por **Territorios**, Bizkaia absorbe el 69% de la oferta, Gipuzkoa el 24%, concentrando Alava, únicamente, el 7% restante.
- ρ Atendiendo al **régimen de la promoción** el reparto de las viviendas nuevas en venta es el siguiente: 45 % libres (2.245 viviendas), 42 % de protección oficial (2.092 viviendas) y 13 % sociales (639 viviendas).
- ρ El **volumen total** de viviendas nuevas en venta captadas este trimestre sufre una contracción del 12% respecto del tercer trimestre de 2001. Atendiendo al régimen de protección, el segmento protegido registra un descenso del 6% (aunque la variación trimestral es positiva, +13%), siendo más significativa la disminución observada en el mercado libre (-19%).



- ρ La reducción en la oferta nueva libre responde principalmente a un descenso en el número de **viviendas captadas por vez primera** en este trimestre (433 unidades, un 57% menos que la cifra registrada hace un año, y un 24% inferior al valor observado el pasado trimestre), resultado que alude a una contención en la puesta en marcha de nuevos proyectos.
- ρ Como resultado, el índice de **renovación trimestral de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, el porcentaje que representan las viviendas detectadas por vez primera en este trimestre sobre el total (a través de promotores o de APIs), se cifra en un 19% (37% hace un año).
- ρ Por **Territorios**, en el segmento protegido se constata una diferente evolución de Bizkaia, por un lado, que registra un importante incremento en el número de viviendas en venta ofertadas (+19%), y Alava y Gipuzkoa por otro, donde una vez más, la oferta es claramente menor que hace un año.
- ρ Por otro lado, la contracción observada en el volumen de oferta del mercado libre resulta especialmente fuerte en el territorio vizcaíno (-26%). En Gipuzkoa, el volumen de viviendas detectado este trimestre es un 14% inferior al registrado en el mismo período del pasado año, mientras que en Alava tan sólo se produce una disminución del 4%.

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Álava.....	356	-26,9	32	-78,5	324	-4,1
Gipuzkoa	1.199	-33,3	263	-62,6	936	-14,4
Bizkaia	3.421	1,5	2.436	19,4	985	-25,9
CAPV.....	4.976	-12,0	2.731	-5,6	2.245	-18,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** en que se encuentran las viviendas ofertadas y centrando nuevamente la atención en las promociones libres, se obtiene que el 91% de las viviendas ofertadas están en construcción, el 6% todavía en proyecto (proporción que ha caído drásticamente en los dos últimos años), representado sólo un 3% la oferta de viviendas ya terminadas.
- ρ Atendiendo a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, la modalidad de unifamiliares/bifamiliares o adosadas representa el 16% de las viviendas de ré-



gimen libre (proporción bastante estable a lo largo del tiempo, aún con altibajos), mientras que no se presenta esta tipología en las viviendas protegidas.

- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se cifra en 80 m² útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 73 m², idéntico valor que hace un año, y las libres alcanzan un tamaño medio de 89 m² (87 m² en III-01), sin observarse apenas diferencias por territorios.

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	15,6	31,8	13,0	12,8
Colectiva	100,0	84,4	68,2	87,0	87,2
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	14,9	5,2	1,5	5,8	5,9
61-75 m ²	37,3	12,2	6,2	18,4	8,3
76-90 m ²	47,8	38,4	37,0	30,1	46,6
91-120 m ²	0,0	25,7	22,8	26,7	25,8
> 120 m ²	0,0	18,5	32,4	19,0	13,4
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	7,1	3,4	3,4	6,5	0,4
En obra	89,4	90,6	91,4	81,5	99,6
En proyecto	3,5	6,0	5,2	12,0	0,0

(*): 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. 3º trimestre 2002.



Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

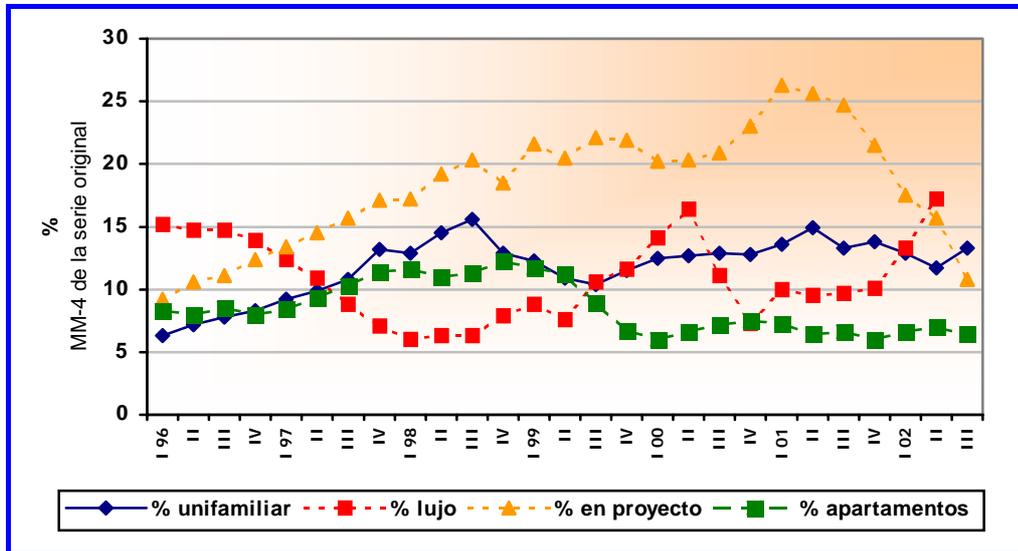
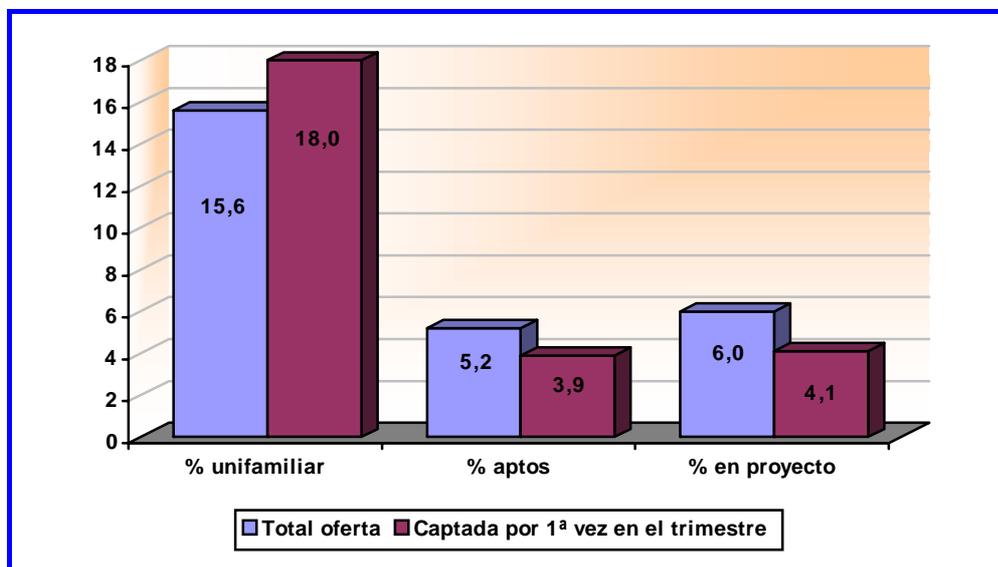


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre





3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda nueva libre en la CAPV es de 2.423 €, es decir, un 6,7% superior al precio medio registrado en el tercer trimestre de 2001.
- ρ El precio promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por vez primera en este trimestre**⁸ asciende a 2.484 €/m², representando un 2,5% más que el valor correspondiente a la oferta total y un 8% más que la oferta captada por vez primera hace un año.
- ρ Atendiendo a la evolución seguida en los distintos territorios, en Alava y Gipuzkoa se observa un crecimiento moderado de los precios medios (+2% respecto de III-01 en ambos casos), mientras que el precio medio registrado en Bizkaia es sensiblemente superior al obtenido en el mismo período de 2001 (+12%).
- ρ Es preciso destacar que, por tercer trimestre consecutivo, el precio medio máximo corresponde a Bizkaia (2.504 €/m²), resultando ser este trimestre un 4% superior al precio medio registrado en Gipuzkoa (2.408 €/m²). Alava se sitúa en un nivel inferior de precios (2.161 €/m²).
- ρ En los últimos trimestres, ya se ha aludido a la menor dispersión de precios existente entre los tres territorios debido a la conjunción de dos aspectos: por un lado el elevado crecimiento de precios en el territorio vizcaíno, por otro la evolución mucho más moderada en Alava y Gipuzkoa. Esto ha llevado de hecho a situar a Bizkaia a la cabeza en el ranking de precios/m² medios de la CAPV. Hay que destacar además que las expectativas de los promotores inmobiliarios auguran un crecimiento importante de precios en los próximos seis meses en Bizkaia.
- ρ El precio medio del metro cuadrado útil en las **viviendas protegidas**⁹ se cifra en 877 €/m² (+13% respecto de III-01), promedio ponderado de los 991 €/m² correspondientes a las viviendas de protección oficial, y los 506 €/m² de las sociales. Por Territorios, los precios medios de las VPO oscilan entre los 1.027 €/m² en Gipuzkoa y los 882 €/m² en Alava. En cuanto a las viviendas sociales,

⁸ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

⁹ Excluidos los anejos.



como ocurriera el pasado trimestre, sólo se registra oferta de este tipo en Bizkaia.

- ρ El precio de la **vivienda-tipo** (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y los 90 m²) se sitúa en 2.305 €/m², representando un 5% menos que el precio medio registrado para el total de la oferta de vivienda nueva libre en venta captada en la CAPV (2.423 €/m²). La tasa de variación interanual señala un crecimiento del 2%.

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Euros.	± % (*)	Euros.	± % (*)
Álava.....	882,1	34,7	2.161,0	2,4
Gipuzkoa.....	1.026,7	19,6	2.408,1	2,2
Bizkaia.....	861,2	14,6	2.503,7	11,7
CAPV.....	877,4	13,1	2.422,6	6,7

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

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

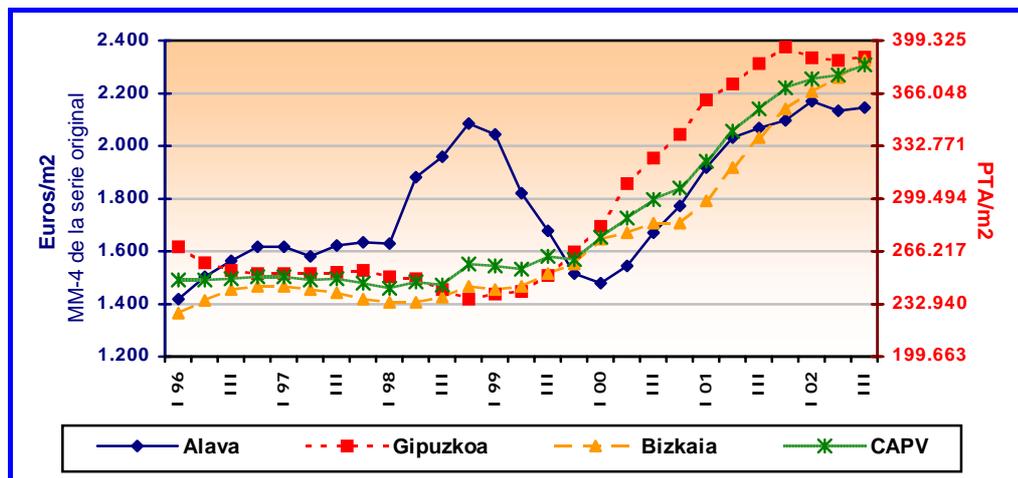
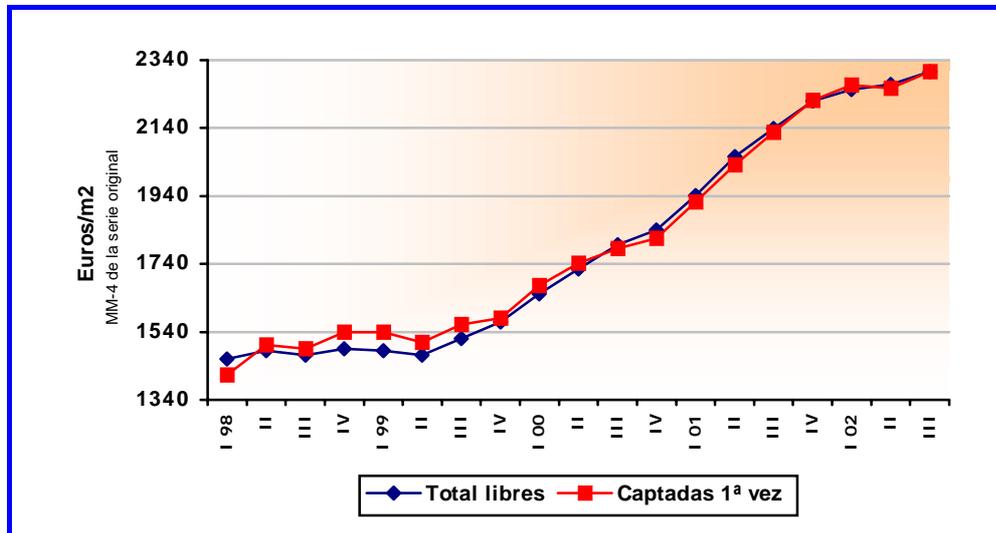




Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre

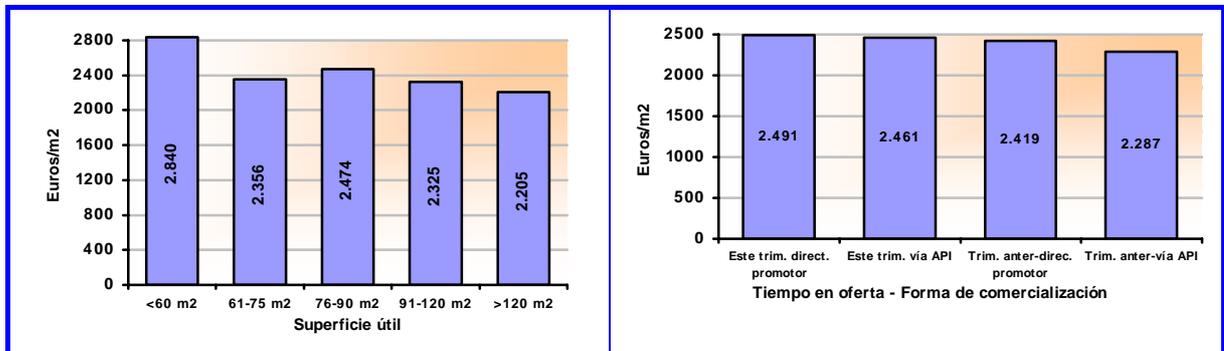


Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	Euros/ m ²
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	2.218
Colectiva.....	2.423
ACABADO*	
Lujo	2.879
Alto.....	2.398
Normal	2.094
Bajo	--
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	2.840
61-75 m ²	2.356
76-90 m ²	2.474
91-120 m ²	2.325
> 120 m ²	2.205
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	2.491
Este trimestre-vía APIs	2.461
Trimestres anteriores-directamente promotor	2.419
Trimestres anteriores-vía APIs.....	2.287
VIVIENDA TIPO	2.305

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

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



- El **precio medio por vivienda nueva libre** se cuantifica en 215.000 € (197.000 € en III-2001). Por Territorios, los precios medios oscilan entre un máximo de 221.000 € en Bizkaia y un mínimo de 184.000 € en Alava, situándose Gipuzkoa en un nivel intermedio (217.000 €).
- El **precio medio de la vivienda protegida** (excluidos los anejos) asciende a 65.000 €, oscilando entre un máximo de 84.000 € en Gipuzkoa (la totalidad ofertadas en régimen de P.O.) y un mínimo de 63.000 € en Bizkaia (74% P.O. y 26% sociales). Alava obtiene un precio medio por vivienda de 73.000 € (todas P.O.).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles euros.	± % (*)	Miles euros.	± % (*)
Alava.....	72,8	44,2	183,6	9,1
Gipuzkoa.....	84,1	26,1	216,9	5,5
Bizkaia.....	62,7	14,6	221,4	12,0
CAPV.....	64,9	12,5	215,1	8,8

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.3º trimestre 2002.



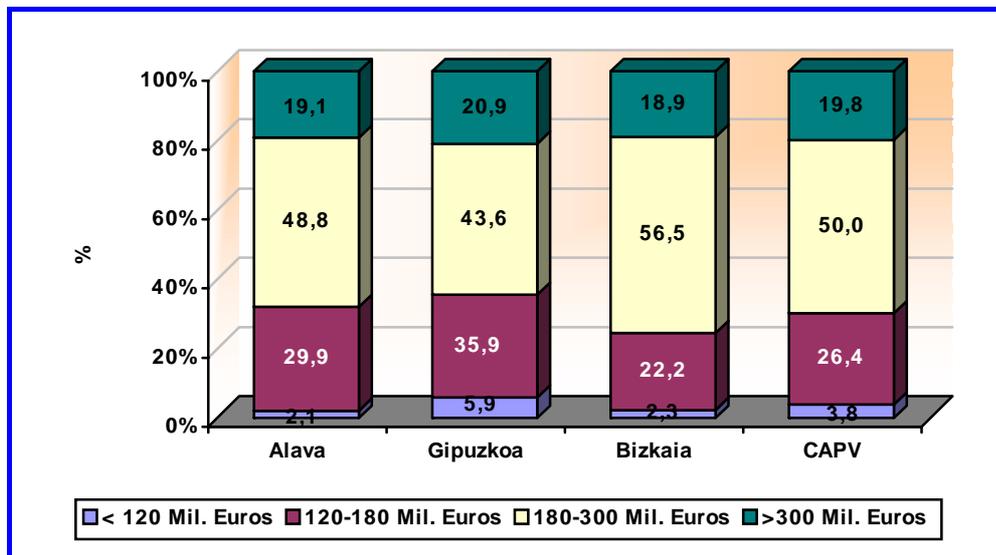
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 54 miles €	31,2	--	--	--	--
De 54,1 a 72,1 miles €	26,3	0,2	1,5	--	--
De 72,1 a 96,2 miles €.	41,8	0,7	--	1,5	0,2
De 96,3 a 120,3 miles €.	0,7	2,9	0,6	4,4	2,1
De 120,4 a 150,3 miles €	--	11,3	18,5	11,8	8,4
De 150,4 a 180,3 miles €.	--	15,1	11,4	17,8	13,8
De 180,4 a 300,5 miles €.	--	50,0	48,8	43,6	56,5
300,6 miles € y más	--	19,8	19,1	20,9	18,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

ρ En cuanto al **reparto de las viviendas nuevas libres en venta según grandes tramos de precios**, resulta que únicamente el 15% de éstas registran un precio inferior a los 150.000 €. Además, hay que destacar que el 70% sobrepasa los 180.000 € (53% en III-01), superando una de cada cinco viviendas los 300.000 €, (resultado que se repite en los tres territorios de la CAPV).

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





3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

3.2.1. Cuantificación y características

- ρ El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 2002 asciende a 7.385 unidades, representando un descenso del 14% respecto del mismo trimestre del pasado año.
- ρ En términos de evolución, se constata la contracción sufrida, por tercer trimestre consecutivo, en el volumen de viviendas usadas detectadas a través de la encuesta a APIs. Este resultado es común a los tres Territorios, resultando especialmente notorio en Alava, mientras que el retroceso experimentado por Gipuzkoa y Bizkaia es significativamente menor.

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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	euros/m ²	± % (*)	Miles euros	± % (*)
Alava.....	1.870	-31,4	2.786,9	3,3	242,0	13,1
Gipuzkoa	1.279	-5,0	3.296,5	16,2	290,6	9,9
Bizkaia	4.236	-6,8	2.350,5	5,4	196,5	8,6
CAPV.....	7.385	-14,3	2.623,9	6,5	224,2	10,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	1,6	0,9	2,7	1,6
Colectiva	98,4	99,1	97,3	98,4
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	16,2	13,6	11,7	18,6
61-75 m ²	28,3	25,8	24,9	30,4
76-90 m ²	26,4	29,8	26,6	24,9
91-120 m ²	18,0	19,0	21,9	16,4
> 120 m ²	11,1	11,8	14,8	9,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta es de 89 m². El mayor tamaño medio corresponde a Gipuzkoa, 91 m², seguida de Alava (90 m²) y Bizkaia (87 m²).

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta¹⁰

- ρ El **precio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta se cifra en 2.624 €, un 6,5% superior al obtenido en el tercer trimestre de 2001. La tasa de crecimiento trimestral registrada para el conjunto de la CAPV (+1,2%) parece señalar un mantenimiento, o crecimiento moderado, de los precios, pero en realidad, es el resultado de una desigual evolución a nivel territorial.
- ρ De esta manera, durante el último año, el precio medio de Alava y Bizkaia ha subido por debajo de la media (+3% y +5% respectivamente, incluso con una ligera contracción en el último trimestre), mientras que el territorio guipuzcoano experimenta un significativo incremento (+16%).
- ρ En cuanto al crecimiento observado en Gipuzkoa, es preciso destacar que, se trata de un mercado que depende, en gran medida, de las características y ubicación de las diferentes viviendas detectadas cada trimestre. Asimismo, puede suceder que en momentos de baja actividad del mercado inmobiliario, como el actual, salgan las viviendas más baratas, manteniéndose en stock las viviendas de precios más elevados y aumentando de esta manera el precio medio.
- ρ Por ello, a la hora de analizar la evolución de los precios, es aconsejable prestar más atención a tendencias generales (como se puede observar en el gráfico 3.9) que a resultados de un trimestre concreto. Así, se constata en Bizkaia y Alava una continuidad de la tendencia observada en los últimos trimestres que apuntaba a un crecimiento moderado de precios, mientras que Gipuzkoa, después de un período de mantenimiento de precios, parece apuntar nuevamente a un nuevo crecimiento que, en todo caso, parece más comedido que el

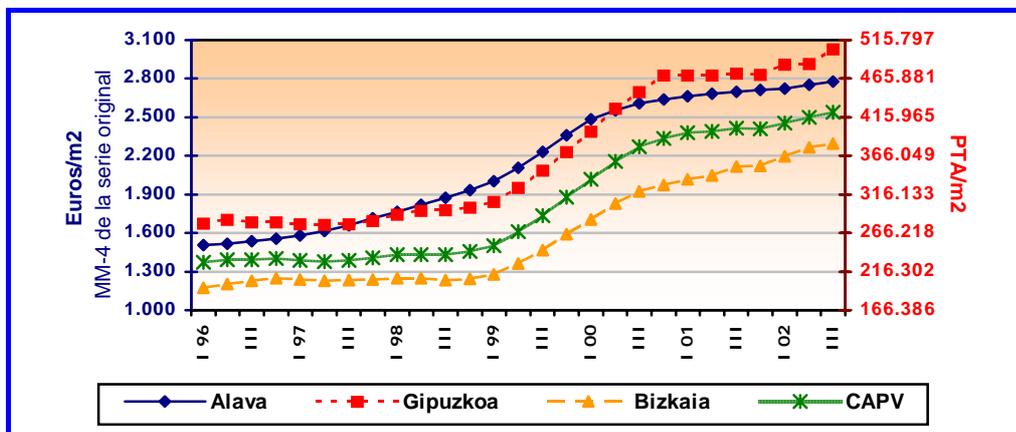
¹⁰ Recuérdese que se tratan de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda *a través de una agencia inmobiliaria*; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes negociadoras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



registrado entre los años 1999 y 2000, pero que no se confirmará hasta ver los resultados de los próximos trimestres.

- ρ En términos absolutos, en Gipuzkoa el precio medio asciende a 3.297 €/m², en Alava se cifra en 2.787 €/m², elevándose a 2.351 €/m² en Bizkaia.
- ρ El precio medio por vivienda obtenido en el tercer trimestre de 2002 se sitúa en 224.000 €, oscilando entre los 291.000 € de Gipuzkoa y los 197.000 € de Bizkaia.

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



- ρ El perfil de precios de las viviendas de segunda mano en venta captadas en la actualidad presenta una distribución similar a la registrada el pasado año, con un 80% en el segmento de oferta que supera los 150.000 € (76% en el tercer trimestre de 2001), y un 62% por encima de los 180.000 €. Es preciso destacar que en Gipuzkoa el 44% de las viviendas detectadas este trimestre son ofertadas a un precio superior a los 300.000 €.

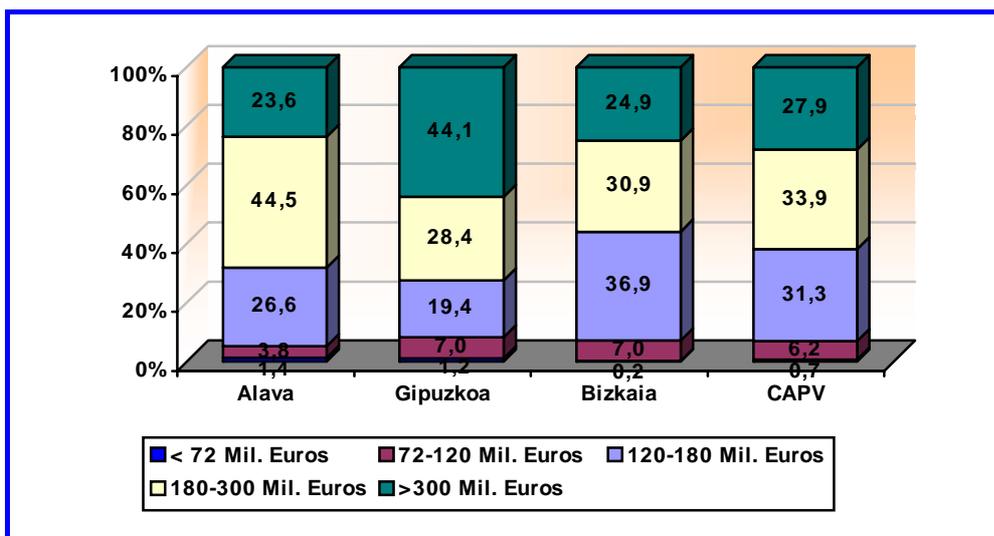


Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 54 miles €.....	0,3	0,4	0,7	--
De 54,1 a 72,1 miles €	0,4	1,0	0,5	0,2
De 72,1 a 96,2 miles €.	1,2	1,1	2,2	0,9
De 96,3 a 120,3 miles €.	5,0	2,7	4,8	6,1
De 120,4 a 150,3 miles €	13,2	9,0	7,5	16,8
De 150,4 a 180,3 miles €.	18,1	17,6	11,9	20,1
De 180,4 a 300,5 miles €.	33,9	44,5	28,4	30,9
300,6 miles € y más	27,9	23,6	44,1	24,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

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** detectadas en la encuesta del tercer trimestre de 2002, se cifra en 862 unidades, de las que 471 son libres (pertenecientes a particulares) y 391 son protegidas de nueva construcción (64 de VPO y 327 sociales).
- ρ En términos de evolución y atendiendo al mercado libre, el volumen ofertado es un 3% superior al registrado hace un año. Por Territorios, Alava y Gipuzkoa han experimentado importantes crecimientos, mientras que Bizkaia sufre un descenso.
- ρ En cuanto al segmento protegido, la tasa de variación anual se sitúa también en el 3%, correspondiendo en este caso el mayor incremento al territorio vizcaíno y observándose un retroceso en el número de viviendas ofertadas en Gipuzkoa. La oferta detectada en Alava es idéntica a la registrada en los últimos trimestres.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre asciende a 90 m² útiles, oscilando entre los 88 m² de Gipuzkoa y los 94 m² de Alava. La superficie de las viviendas protegidas obtiene un valor promedio de 79 m² (82 m² en III-01), oscilando entre los 74 m² de Gipuzkoa y los 85 m² de Alava.
- ρ Es preciso destacar el significativo incremento registrado en la oferta de viviendas protegidas en alquiler de tamaño inferior a 75 m² (24% del total frente a 8% en II-02).
- ρ La **renta mensual del mercado libre** para el conjunto de la CAPV se eleva a 681 € (+9% respecto de III-01). Alava, como es habitual, alcanza el nivel de rentas más elevado (750 €/mes).
- ρ La **renta mensual del segmento protegido** se sitúa en 189 € (327 € las VPO y 162 € las sociales).



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

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	euros	± % (*)
Álava	80	73,9	750,4	-2,5
Gipuzkoa	128	48,8	742,1	10,3
Bizkaia	263	-19,3	630,3	5,9
CAPV	471	2,8	681,3	9,0

(*): 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. 3º trimestre 2002.

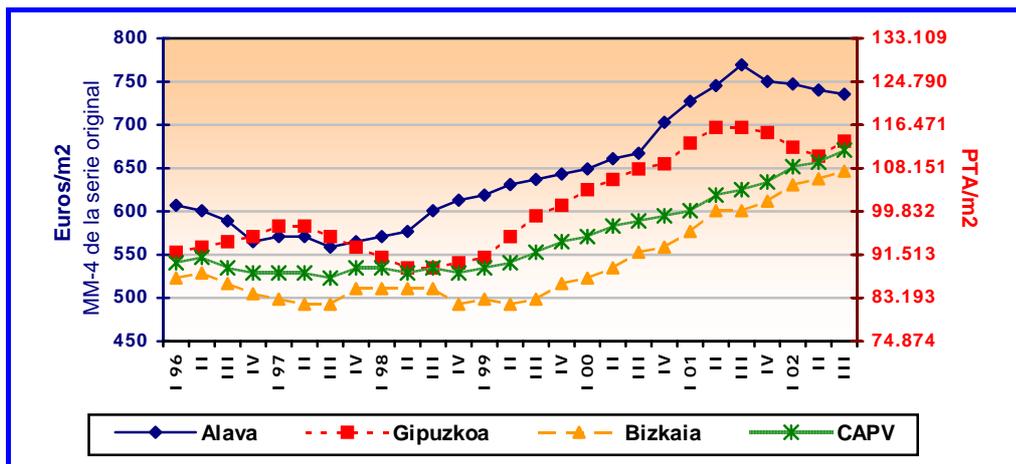
Cuadro 4.2. Viviendas en alquiler protegido ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER PROTEGIDO		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	euros	± % (*)
Álava	230	0,0	180,0	0,0
Gipuzkoa	52	-61,8	361,3	77,0
Bizkaia	109	738,5	125,4	4,2
CAPV	391	3,2	188,9	1,6

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

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





Cuadro 4.3. Características de las viviendas en alquiler ofertadas

	<i>LIBRES (%)</i>	<i>PROTEGIDAS (%)</i>
TOTAL	100,0	100,0
SUPERFICIE		
< 60 m ²	11,5	10,0
61-75 m ²	22,1	13,8
76-90 m ²	23,4	76,2
91-120 m ²	28,5	--
> 120 m ²	14,6	--
RENTA MENSUAL		
Hasta 150 euros.	1,7	24,8
150,01 a 240 euros.	0,6	61,9
240,01 a 451 euros.	6,2	13,3
451,01 a 601 euros.	18,7	--
Más de 601 euros.	72,8	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

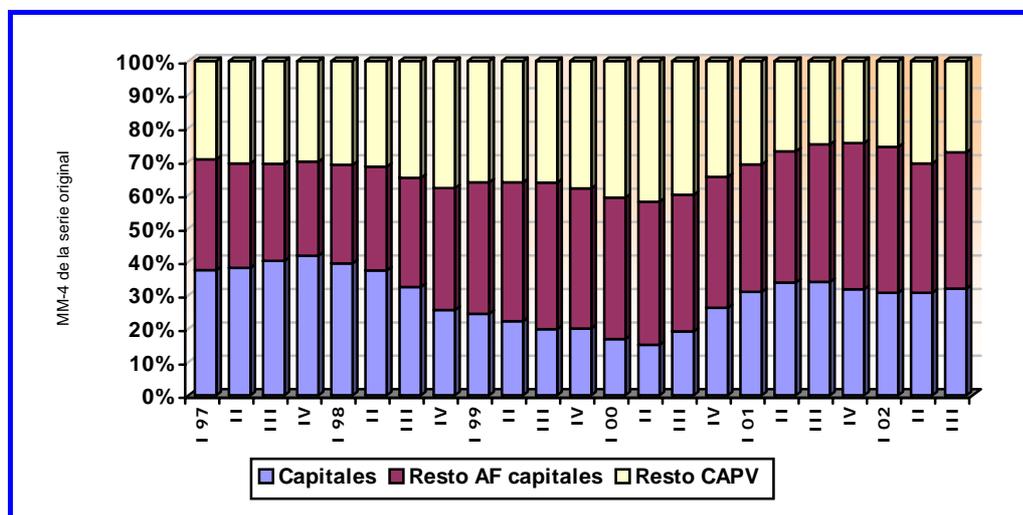
- ρ Atendiendo a la distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos, las capitales y sus áreas funcionales concentran el 72% del total de la oferta (28% en las capitales y 44% en el resto de municipios pertenecientes a estas áreas).
- ρ El reparto es similar al registrado en el tercer trimestre de 2001, período en el que el 75% de la oferta se encontraba ubicado en las capitales o en alguno de los municipios de sus áreas de influencia.
- ρ Por Territorios, las diferencias observadas en la distribución por los distintos ámbitos geográficos son significativas. Vitoria absorbe el 49% del total de la oferta del territorio alavés, en Bizkaia, dos de cada tres viviendas están ubicadas en algún municipio del Bilbao Metropolitano (excluida la capital), mientras que en Gipuzkoa el 40% de la oferta se localiza fuera de las áreas capitalinas.

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava	324	2.161,0	183,6
Gipuzkoa.....	936	2.408,1	216,9
Bizkaia.....	985	2.503,7	221,4
CAPV.....	2.245	2.422,6	215,1
Vitoria.....	160	2.511,8	199,9
Donostia	316	3.096,8	269,7
Bilbao	150	2.527,7	221,1
Total capitales	626	2.809,0	239,8
Resto AF. Vitoria	103	1.799,3	171,9
Resto AF. Donostia	241	2.291,6	225,5
Resto AF. Bilbao.....	650	2.619,2	231,7
Resto AF. Capitales ...	994	2.511,1	228,5
Resto Álava	61	1.486,1	150,4
Resto Gipuzkoa.....	379	1.961,5	171,7
Resto Bizkaia	185	2.095,1	187,0
Total resto	625	1.950,3	173,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

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



b) Precios por metro cuadrado

- ρ Donostia continúa siendo la capital que registra los precios más elevados (3.097 €/m²), situándose Bilbao y Vitoria en un nivel muy inferior, alcanzando por término medio 2.528 €/m² y 2.512 €/m² respectivamente.
- ρ No obstante, en términos de evolución, la capital guipuzcoana registra un moderado crecimiento de precios respecto del mismo trimestre de 2001 (+3%), mientras que Vitoria y, sobre todo, Bilbao obtienen unas tasas de evolución significativamente más elevadas (+12% y +22% respectivamente, respecto de III-01). En cuanto a Bilbao, hay que mencionar, que después de dos trimestres en los que parecía que se había puesto freno a la trayectoria de fuertes crecimientos que venía registrando, este trimestre se vuelve a obtener un fortísimo incremento.
- ρ Es preciso destacar que, a pesar del elevado crecimiento de precios registrado en Bilbao, los municipios localizados en su área funcional, siguen manteniéndose en un nivel superior de precios (2.619 €/m²), si bien, las diferencias observadas en esta ocasión son mucho menores.
- ρ Atendiendo a los municipios situados en el área funcional de Donostia, se obtiene un precio medio similar al registrado el pasado año (2.292 €/m²), mien-



tras que el precio registrado por los municipios del área funcional de Vitoria es sensiblemente menor (1.799 €/m²).

- ρ El precio medio de los municipios no pertenecientes a las áreas capitalinas se cifra en 1.950 €/m², oscilando entre los 1.486 €/m² de los municipios alaveses y los 2.095 €/m² de los municipios vizcaínos.

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

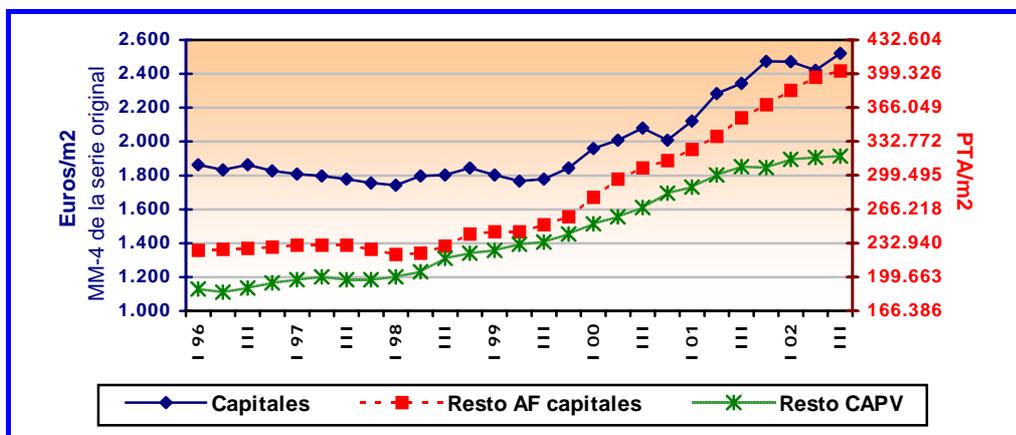
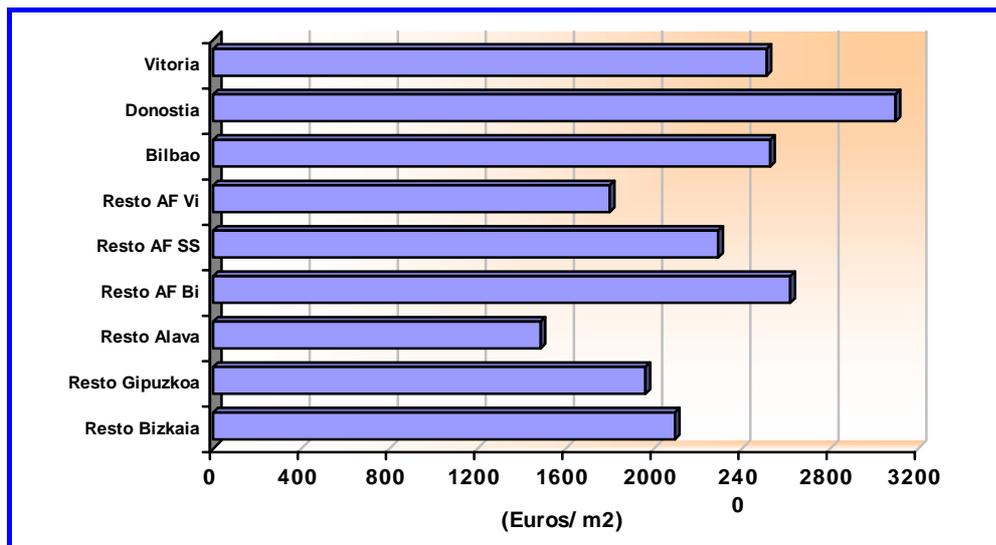


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico





c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio por vivienda nueva libre en las capitales vascas asciende a 240.000 €, oscilando entre los 200.000 € de Vitoria y los 270.000 € de Donostia, situándose Bilbao en un nivel intermedio con 221.000 €/vivienda.
- ρ El resto de municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas registran un precio medio de 229.000 €/vivienda, mientras que en el resto de municipios de la CAPV el precio medio por vivienda se eleva a 174.000 €.

5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ La oferta de vivienda protegida en venta captada en el tercer trimestre de 2002 es absorbida mayoritariamente por las capitales (63%). En términos absolutos, son 1.716 viviendas, estando ubicadas la mayor parte de ellas en Bilbao (1.674 unidades). Por segundo trimestre consecutivo, se constata la ausencia de este producto en la capital alavesa, si bien, es preciso mencionar, la previsión de un elevado número de viviendas que, probablemente, serán puestas en oferta el próximo trimestre en Vitoria.
- ρ El resto de las viviendas se distribuyen de la siguiente manera: 19% en las áreas funcionales capitalinas, excluidas estas, y el 18% restante en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ En cuanto a las dos modalidades de protección, hay que destacar que la totalidad de las viviendas sociales se ubican en Bizkaia, y fundamentalmente en Bilbao (82%). No se ha detectado oferta de vivienda social en los municipios situados fuera de las áreas capitalinas.
- ρ En lo que respecta a las viviendas de protección oficial, Bilbao y su área funcional engloban el 73% de la oferta total y el resto de municipios de Bizkaia concentra el 13%. El resto se localiza fundamentalmente en el resto de municipios de Gipuzkoa (11%), siendo poco significativa la oferta captada en otras zonas.



b) Precios por metro cuadrado¹¹

- ρ El precio medio por metro cuadrado útil de las VPO en las capitales se cifra en 996 €, oscilando entre los 1.051 € de Donostia y los 841 € de Bilbao. En los municipios de las áreas capitalinas el promedio asciende a 1.014 €/m², alcanzando los 961 €/m² fuera de las áreas capitalinas.
- ρ En cuanto a las viviendas sociales, la oferta se localiza únicamente en Bilbao y su área funcional, situándose el precio medio en 507 €/m² y 501 €/m² respectivamente.

c) Precios por vivienda¹²

- ρ El precio promedio de las viviendas de protección oficial detectadas, tanto en las capitales, como en sus áreas funcionales se eleva a 76.000 €. En los municipios ubicados fuera de las áreas funcionales capitalinas el precio medio se cifra en 70.000 €.
- ρ Las viviendas sociales registran un precio medio de 33.000 € en Bilbao, siendo ligeramente superior el precio medio registrado en los municipios de su entorno (34.000 €).

¹¹ Se trata de precios sin incluir anejos.

¹² Se trata de precios sin incluir anejos.



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

	Nº de viviendas			PRECIO/ m ² útil (euros)			PRECIO VIVIENDA (Miles euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	32	32	--	882,1	882,1	--	72,8	72,8	--
Gipuzkoa.....	263	263	--	1.026,7	1.026,7	--	84,1	84,1	--
Bizkaia.....	2.436	1.797	639	861,2	987,7	505,5	62,7	73,1	33,2
CAPV.....	2.731	2.092	639	877,4	991,0	505,5	64,9	74,5	33,2
Vitoria.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Donostia.....	42	42	--	1.051,4	1.051,4	--	92,3	92,3	--
Bilbao.....	1.674	1.150	524	841,1	993,6	506,5	62,2	75,4	33,1
Total capitales.....	1.716	1.192	524	846,3	995,7	506,5	62,9	76,0	33,1
Resto AF. Vitoria.....	24	24	--	900,6	900,6	--	72,6	72,6	--
Resto AF. Donostia.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Bilbao.....	497	382	115	900,7	1.021,0	501,2	66,1	75,9	33,6
Resto AF. Capitales...	521	406	115	900,7	1.013,9	501,2	66,4	75,7	33,6
Resto Álava.....	8	8	--	826,5	826,5	--	73,5	73,5	--
Resto Gipuzkoa.....	221	221	--	1.022,0	1.022,0	--	82,5	82,5	--
Resto Bizkaia.....	265	265	--	913,8	913,8	--	59,4	59,4	--
Total resto.....	494	494	--	960,8	960,8	--	70,0	70,0	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas usadas ofertadas en las capitales vascas, detectadas en la encuesta a APIs, se cifra en 4.630 unidades (-19% respecto de III-01). Este descenso, resulta especialmente significativo en Vitoria, registrándose un 30% menos de oferta que el pasado año. Bilbao también experimenta un retroceso (-14%), mientras que en la capital guipuzcoana la oferta se mantiene.
- ρ Atendiendo a los municipios de las áreas funcionales capitalinas, el volumen de oferta captado es similar al observado en el mismo período de 2001 (-2%).
- ρ En cuanto al resto de municipios de la CAPV, se obtiene un retroceso del 18%. No obstante, hay que destacar, que en este ámbito, la oferta registrada en términos absolutos, es muy inferior al resto de las zonas, lo que hace que cualquier cambio lleve a registrar elevadas tasas de variación.



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles euros)
Álava	1.870	2.786,9	242,0
Gipuzkoa	1.279	3.296,5	290,6
Bizkaia	4.236	2.350,5	196,5
CAPV.....	7.385	2.623,9	224,2
Vitoria.....	1.833	2.809,4	243,9
Donostia.....	826	3.903,6	355,6
Bilbao	1.971	2.454,9	197,1
Total capitales.....	4.630	2.849,1	243,4
Resto AF. Vitoria.....	14	1.322,9	134,6
Resto AF. Donostia	253	2.258,5	181,8
Resto AF. Bilbao	2.170	2.266,1	197,1
Resto AF. Capitales	2.437	2.260,2	195,2
Resto Álava	23	1.836,8	153,0
Resto Gipuzkoa	200	2.111,7	161,1
Resto Bizkaia	95	2.034,7	166,0
Total resto.....	318	2.069,5	161,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ El precio medio por metro cuadrado útil más elevado se registra, como es habitual, en Donostia (3.904 €/m²), situándose a gran distancia Vitoria y Bilbao (2.809 €/m² y 2.455 €/m² respectivamente).
- ρ En términos de evolución y, centrando la atención en Donostia, se constata este trimestre un cambio en la trayectoria observada a lo largo del último año, que apuntaba claramente a una contención de los precios. En esta ocasión, el precio medio experimenta un incremento del 9% respecto del tercer trimestre de 2001. En cuanto a Vitoria y Bilbao, se observa un crecimiento más moderado de los precios (+3% y +2% respectivamente).
- ρ Atendiendo a los municipios de las áreas funcionales capitalinas el precio medio se cifra en 2.260 €/m², oscilando entre los 1.752 €/m² del área funcional de Vitoria y los 2.293 €/m² del Bilbao Metropolitano. Los municipios del área funcional de Donostia se sitúan en un nivel intermedio (2.259 €/m²).
- ρ En cuanto al resto de municipios de la CAPV el precio medio asciende a 2.070 €/m² (+28% respecto de III-01). Este incremento es compartido por los tres territorios, aunque el más destacable corresponde a los municipios de Gipuzkoa.

c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de la vivienda usada en las capitales se eleva a 243.000 €, aunque la dispersión observada es importante. Las viviendas detectadas en Donostia obtienen el precio medio máximo (290.000 €), siendo los promedios alcanzados por Vitoria y Bilbao de 242.000 € y 197.000 € respectivamente.
- ρ En las áreas funcionales capitalinas, excluidas las capitales, el precio medio se cifra en 195.000 €/vivienda.
- ρ Los municipios situados en el resto de áreas funcionales de la CAPV alcanzan un precio medio de 162.000 €/vivienda.

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

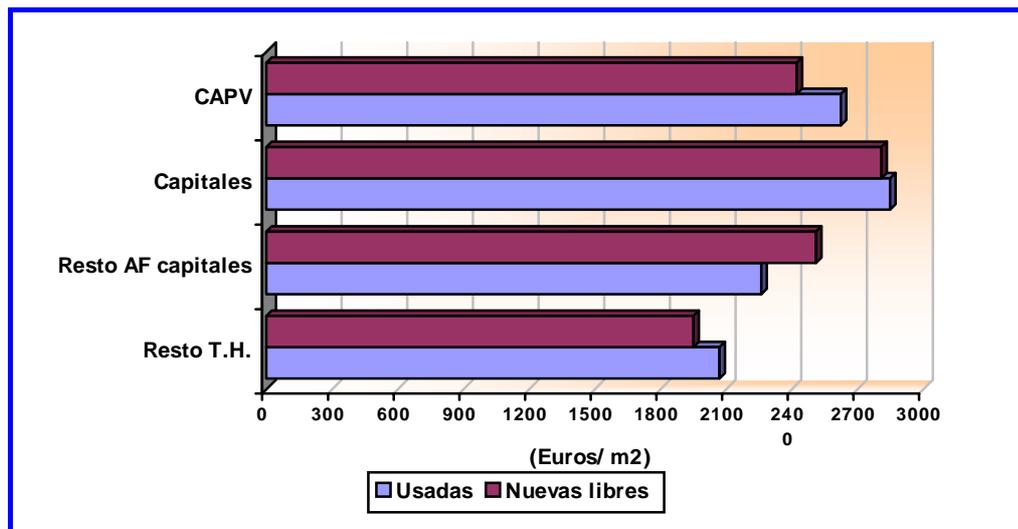




Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

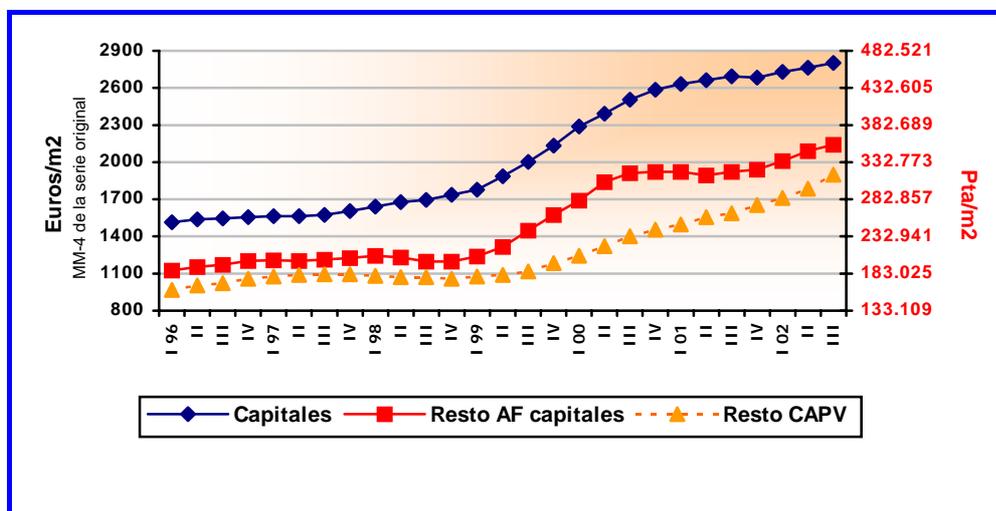
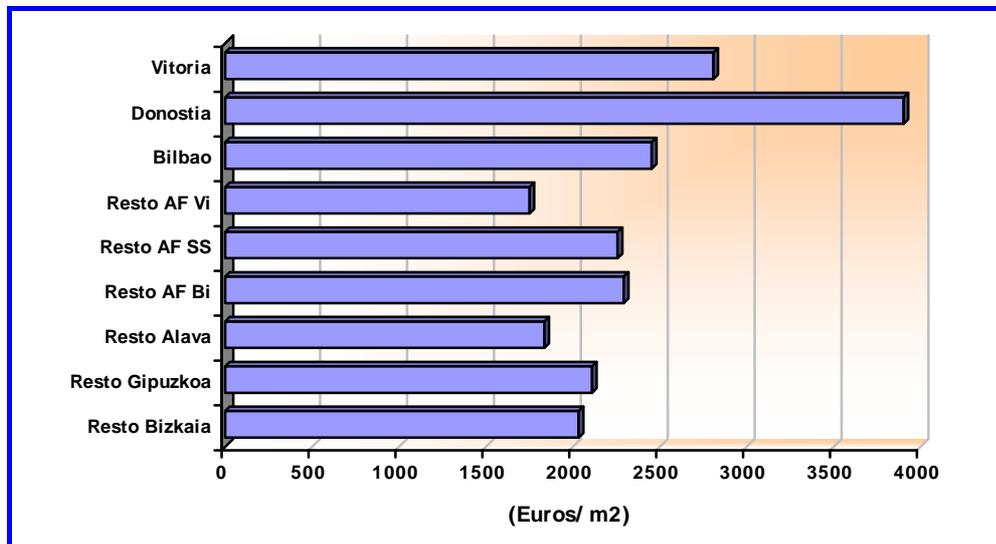


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico





5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) Número de viviendas

- ρ Las capitales concentran el 56% de la oferta de vivienda libre en alquiler detectada en la CAPV. En términos absolutos el volumen asciende a 263 unidades de las que 108 se encuentran ubicadas en Donostia.
- ρ El resto de municipios de las áreas capitalinas absorben el 38% del total de la oferta (localizada prácticamente la totalidad en el área funcional de Bilbao), situándose el 6% restante en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ En términos de evolución, los municipios que integran las áreas funcionales capitalinas adquieren mayor representación en el conjunto de la CAPV, al resultar ser la oferta captada este trimestre un 46% superior a la registrada en el tercer trimestre de 2001. Este mayor protagonismo tiene lugar en detrimento de las propias capitales que pierden peso específico.

b) Rentas mensuales

- ρ La renta media registrada por las viviendas ofertadas en alquiler libre detectadas en las capitales se cifra en 748 €/mes, oscilando entre los 689 €/mes de Bilbao y los 787 €/mes de Donostia. Desde el punto de vista evolutivo la tendencia es similar a la registrada en trimestres anteriores: ligera contracción de las rentas medias de Vitoria y Donostia (-2% en ambos casos), y crecimiento de las rentas de Bilbao (+15%). La conjunción de estas dos tendencias opuestas ha llevado a una menor dispersión de las rentas observadas en las capitales vascas.
- ρ En el resto de municipios la oferta captada sólo resulta significativa en el área funcional de Bilbao, ascendiendo la renta mensual media a 614 €, valor semejante al registrado en el tercer trimestre de 2001.



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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (euros)
Álava.....	80	750,4
Gipuzkoa	128	742,1
Bizkaia	263	630,3
CAPV.....	471	681,3
Vitoria	79	753,1
Donostia	108	786,6
Bilbao.....	76	689,0
Total capitales.....	263	748,2
Resto AF. Vitoria	1	540,0
Resto AF. Donostia.....	5	582,6
Resto AF. Bilbao	174	614,0
Resto AF. Capitales.....	180	612,6
Resto Álava.....	--	--
Resto Gipuzkoa.....	15	477,3
Resto Bizkaia.....	13	501,8
Total resto.....	28	488,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas libres detectadas en oferta de alquiler en las capitales vascas se cifra en 358 unidades, absorbiendo el 92% del total de la oferta. El resto se reparte entre el resto de Gipuzkoa (Zumaia, 20 unidades) y el área funcional de Bilbao (Valle de Trápaga, 13 viviendas).
- ρ Atendiendo al régimen de protección, las viviendas sociales concentran el 84% de la oferta, correspondiendo el 16% restante a viviendas de protección oficial.

b) Rentas mensuales

- ρ La renta media de las viviendas sociales en alquiler asciende en las capitales a 163 €/mes, oscilando entre los 180 €/mes de Vitoria y los 117 €/mes de Bilbao. En el área funcional de Bilbao la renta se cifra en 129 €/mes.



- p En cuanto a las viviendas de protección oficial, la renta media se eleva a 316 €/mes en las capitales, oscilando entre los 367 €/mes de Donostia y los 180 €/mes de Bilbao. En el resto de municipios la renta media se sitúa en los 353 €/mensuales.

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

	Nº de viviendas			Renta mensual (euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	230	--	230	180,0	--	180,0
Gipuzkoa.....	52	52	--	361,3	361,3	--
Bizkaia.....	109	12	97	125,4	180,0	118,7
CAPV.....	391	64	327	188,9	327,3	161,8
Vitoria.....	230	--	230	180,0	--	180,0
Donostia.....	32	32	--	366,5	366,5	--
Bilbao.....	96	12	84	124,9	180,0	117,1
Total capitales.....	358	44	314	181,9	315,6	163,2
Resto AF. Vitoria.....	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Bilbao.....	13	--	13	129,2	--	129,2
Resto AF. Capitales...	13	--	13	129,2	--	129,2
Resto Álava.....	--	--	--	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	20	20	--	353,0	353,0	--
Resto Bizkaia.....	--	--	--	--	--	--
Total resto.....	20	20	--	353,0	353,0	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

6.1.1. Garajes libres

- ρ El número de **garajes libres ofertados** en el tercer trimestre de 2002 se eleva a 4.011 unidades, es decir, un 15% inferior al volumen registrado hace un año. El régimen de venta concentra el grueso de la oferta (93%), mientras que los garajes en régimen de alquiler suponen únicamente un 7% del total de garajes libres.
- ρ La distribución por Territorios Históricos es la siguiente: Bizkaia absorbe el 44%, Gipuzkoa concentra el 39%, y el 17% restante corresponde al territorio alavés.
- ρ Atendiendo a los garajes en venta, el precio medio asciende a 14.916 €. Alava y Bizkaia registran promedios similares (13.288 € y 13.272 € respectivamente), alcanzando Gipuzkoa un precio medio significativamente superior (17.472 €). En términos de evolución, Alava sufre una contracción (-7% respecto de III-01), mientras que Gipuzkoa y Bizkaia experimentan un incremento respecto de los precios registrados en el tercer trimestre de 2001 (+6% y +10% respectivamente).
- ρ En cuanto a los garajes ofertados en régimen de alquiler, la renta media se cifra en 69 €/mes (-14% respecto de III-01). Este descenso es común a los tres territorios, si bien, en Alava se manifiesta de manera más evidente (-32%).

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

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros.	±% *
Álava	605	13.288,2	-7,3	74	59,2	-31,6
Gipuzkoa	1.453	17.471,5	5,7	97	85,7	-10,0
Bizkaia	1.660	13.272,1	9,6	122	62,6	-6,0
CAPV.....	3.718	14.915,8	3,1	293	69,4	-13,6

(*): 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. 3º trimestre 2002.



6.1.2. Garajes protegidos

- ρ El número de garajes protegidos ofertados asciende a 2.272, es decir, un 34% inferior a la oferta registrada en el tercer trimestre de 2001. Los garajes ofertados en venta representan un 87% del total, correspondiendo el 13% restante al régimen de alquiler.
- ρ Por Territorios Históricos, la oferta de garajes en venta es absorbida fundamentalmente por Bizkaia (87%), mientras que la mayor parte de los garajes en alquiler se encuentran ubicados en Alava (78%).
- ρ El precio de venta de los garajes se cifra en 8.604 € (+7% respecto de III-01). En términos de evolución, Bizkaia registra el mayor incremento de precios (+14%), Gipuzkoa experimenta un crecimiento moderado (+3%), mientras que Alava sufre una contracción del 4%.
- ρ La renta media asciende a 55 €/mes, observándose importantes oscilaciones por Territorios. El valor máximo se registra en Alava (60 €/mes), cifrándose en 12 € mensuales la renta media en Bizkaia.

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

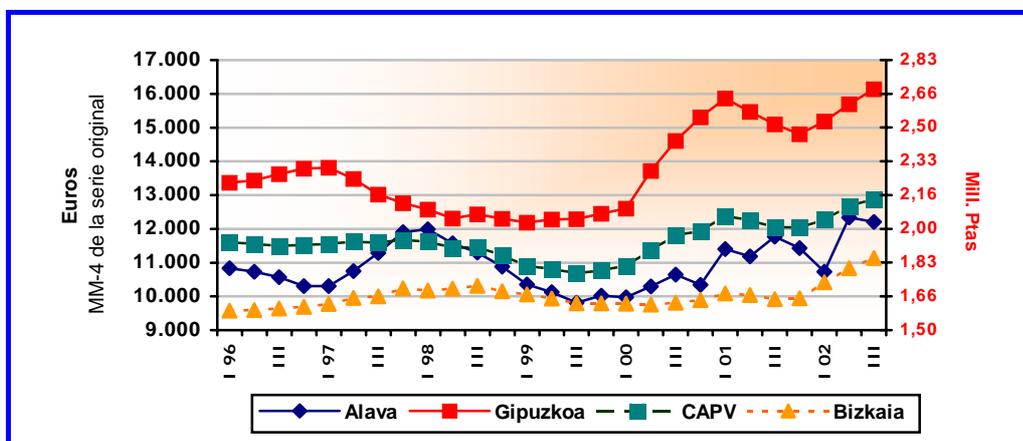
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros.	±% *
Álava	34	7.941,5	-3,9	230	60,0	-0,2
Gipuzkoa	221	10.000,0	2,6	52	43,5	-13,9
Bizkaia	1.723	8.438,2	13,9	12	12,0	--
CAPV.....	1.978	8.604,2	7,1	294	55,1	-2,1

(*): 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. 3º trimestre 2002.



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



6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- ρ El **número de trasteros libres en oferta** captados en la CAPV se cifra en 1.618 unidades, correspondiendo en su totalidad al régimen de venta. El 64% de la oferta total es absorbida por Bizkaia, registrando el precio medio más elevado (691 €/m²). Gipuzkoa obtiene un precio medio de 672 €/m², cifrándose en 554 €/m² el precio medio de Alava.
- ρ La oferta de **trasteros protegidos** en la CAPV asciende a 2.059, de los que el 84% es ofertado en venta y el 16% restante corresponde al régimen de alquiler. La oferta en venta se concentra fundamentalmente en Bizkaia (85%), mientras que los garajes ofertados en alquiler se reparten entre Alava (68%) y Bizkaia (32%).
- ρ El precio medio de venta de los trasteros protegidos se cifra en 304 €/m², ascendiendo a 36 €/mes la renta media de alquiler protegido.



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

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/m ² Euros	Nº	Renta/mes Euros
Alava.....	232	554,1	--	--
Gipuzkoa.....	350	671,9	--	--
Bizkaia.....	1.036	690,8	--	--
CAPV.....	1.618	667,1	--	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

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

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/m ² Euros	Nº	Renta/mes Euros
Alava.....	32	358,1	230	42,0
Gipuzkoa.....	221	300,0	--	--
Bizkaia.....	1.467	303,3	109	23,3
CAPV.....	1.720	303,9	339	36,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

6.3.1. Locales libres

- ρ El **número de locales libres ofertados** en el conjunto de la CAPV asciende a 5.928, representando una disminución del 4% respecto del tercer trimestre de 2001. Los garajes ofertados en venta este trimestre aglutinan el 61% de la oferta, correspondiendo el 39% restante al régimen de alquiler.
- ρ La distribución por Territorios Históricos, muestra una mayor concentración de este producto en Alava, en detrimento de Bizkaia, en comparación con el reparto observado en el tercer trimestre de 2001. Alava concentra un 42% de la oferta, Bizkaia un 30%, localizándose el 28% restante en Gipuzkoa.
- ρ El precio medio de los locales libres en venta se eleva a 1.759 €/m² (-4% respecto de III-01). En las capitales el precio medio asciende a 1.819 €/m², oscilando entre los 1.731 €/m² de Vitoria y los 2.100 €/m² de Donostia.



- p Atendiendo a los locales en alquiler, el volumen captado para el total de la CAPV es similar al registrado hace un año, no obstante, el análisis de la evolución territorial muestra trayectorias opuestas. De esta manera, mientras Alava experimenta un incremento del 26%, Bizkaia sufre una contracción del 29%. En Gipuzkoa se observa un crecimiento moderado en el volumen ofertado (+5%).
- p La renta media de alquiler se cifra en 1.029 € mensuales (+1% respecto de III-01). Las capitales absorben el 72% de los locales ofertados en alquiler, elevándose la renta media a 1.190 €/mes.

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

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros	±% *
Álava.....	1.508	1.746,5	-4,7	1.095	1.033,3	1,5
Gipuzkoa.....	1.014	1.796,5	-5,9	493	1.427,2	0,1
Bizkaia.....	1.103	1.742,2	-2,8	715	747,7	-6,2
CAPV.....	3.625	1.759,0	-4,1	2.303	1.029,0	1,2

(*): 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. 3º trimestre 2002.

6.3.2. Locales protegidos

- p El número de locales protegidos ofertados en el tercer trimestre de 2002 se eleva a 154, estando localizados un 90% en territorio vizcaíno.
- p La totalidad de los locales son ofertados en régimen de venta, elevándose el precio medio a 1.182 €/m² (+42% respecto de III-01).

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

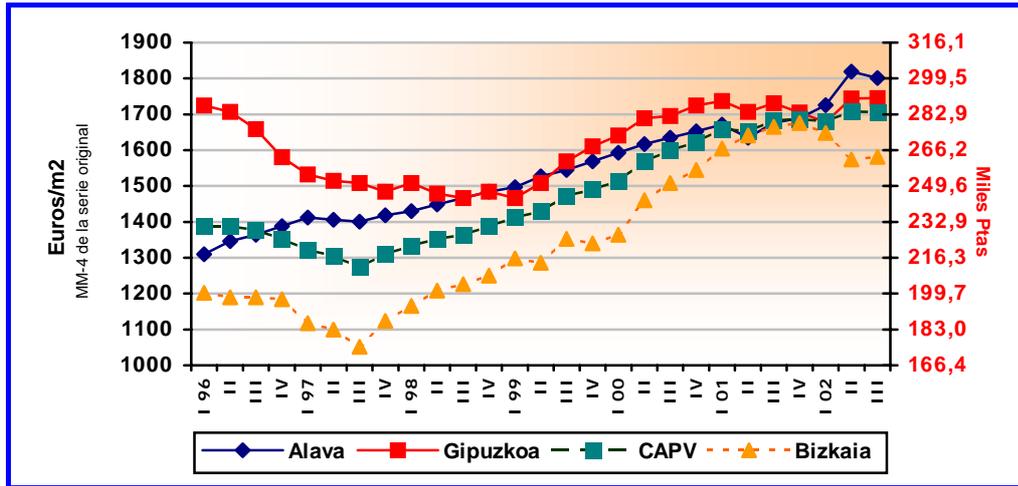
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros	±% *
Álava.....	15	300,0	--	--	--	--
Gipuzkoa.....	--	--	--	--	--	--
Bizkaia.....	139	1.192,7	42,3	--	--	--
CAPV.....	154	1.181,8	41,6	--	--	--

(*): 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. 3º trimestre 2002.



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





7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



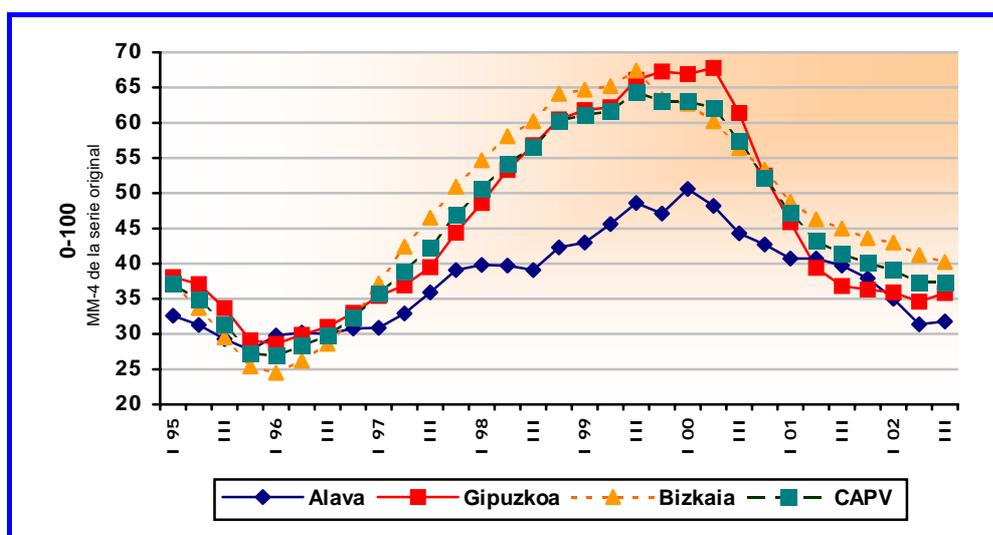
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo del mercado, elaborado a partir de la opinión de los operadores inmobiliarios, se sitúa en la encuesta del tercer trimestre de 2002 en 40 puntos en la escala 0-100, es decir, un nivel de baja actividad. El resultado es idéntico al registrado en el mismo período del año 2001, pero supone una ligera recuperación respecto del pasado trimestre (34 puntos).
- ρ Los agentes inmobiliarios, perciben un menor dinamismo del mercado que los promotores (37% frente a 44%). No obstante, se constata una evolución levemente favorable tanto respecto del tercer trimestre de 2001, como en el corto plazo, particularmente entre los agentes guipuzcoanos .
- ρ En cuanto a los promotores, la evolución observada en el último año apunta más a un mantenimiento de la situación, si bien hay que destacar que el fuerte pesimismo percibido el pasado trimestre se recupera en el período actual en los tres territorios.

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





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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Media anual	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Media anual	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Media anual	66,5	56,0	64,6	72,7
1999	Media anual	66,7	59,9	66,4	70,3
2000	Media anual	59,8	60,3	57,2	60,7
2001	Media anual	47,8	51,2	43,1	50,9
2001	III	47,4	37,5	45,1	53,0
	IV	43,2	54,4	38,7	43,2
2002	I	44,2	40,3	40,3	49,4
	II	35,0	16,7	29,5	45,7
	III	43,8	36,8	43,5	47,4
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Media anual	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Media anual	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Media anual	59,4	29,2	66,7	59,3
1999	Media anual	59,1	34,4	68,2	56,5
2000	Media anual	44,6	25,0	47,8	45,8
2001	Media anual	32,4	24,5	29,5	36,2
2001	III	33,0	22,9	29,0	38,1
	IV	28,6	14,6	28,0	31,7
2002	I	34,0	33,3	31,5	36,1
	II	32,8	31,3	34,0	32,1
	III	36,7	27,1	40,5	35,5
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Media anual	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Media anual	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Media anual	63,0	42,6	65,7	66,0
1999	Media anual	63,0	47,1	67,3	63,4
2000	Media anual	52,2	42,7	52,5	53,3
2001	Media anual	40,1	37,9	36,3	43,6
2001	III	40,2	30,2	37,1	45,6
	IV	35,9	34,5	33,4	37,5
2002	I	39,1	36,8	35,9	42,8
	II	33,9	24,0	31,8	38,9
	III	40,3	32,0	42,0	41,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- p El índice de evolución de las ventas en el último trimestre indica básicamente un mantenimiento en el mercado de nueva construcción (46 puntos en la escala 0-100), mientras que los APIs, en referencia sobre todo al mercado de vivienda usada, aluden a una disminución de las ventas efectuadas (31%). En ambos casos, se confirman las previsiones realizadas por promotores y agentes inmobiliarios el pasado trimestre.
- p No obstante, en el mercado de vivienda nueva se aprecia una cierta mejoría respecto al pasado trimestre (35%), sin que se observen diferencias importantes por Territorios.

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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Media anual	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Media anual	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Media anual	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Media anual	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	Media anual	49,4	54,2	50,3	46,9
2000	Media anual	43,9	46,6	46,7	40,2
2001	Media anual	47,0	47,4	42,1	52,3
2001	III	42,6	44,4	39,2	45,7
	IV	45,1	46,2	40,8	48,8
2002	I	49,5	35,7	50,0	53,8
	II	34,7	38,5	31,1	36,8
	III	45,8	46,9	44,9	46,6
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Media anual	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Media anual	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Media anual	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	Media anual	43,4	40,6	47,1	40,9
2000	Media anual	33,1	19,8	37,0	32,5
2001	Media anual	35,7	38,6	34,8	35,9
2001	III	26,4	37,5	29,0	22,2
	IV	38,8	50,0	30,0	43,7
2002	I	48,4	58,3	47,0	47,6
	II	35,6	45,8	31,0	37,3
	III	31,0	54,2	36,0	22,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



- p En cambio, las diferencias territoriales observadas en el mercado de vivienda usada parecen significativas. Los agentes alaveses declaran los mejores resultados (54%), mientras que en Bizkaia los APIs expresan, de manera generalizada, un empeoramiento de las ventas (23%).
- p El ritmo de ventas de las viviendas de nueva construcción para el conjunto de la CAPV se cifra en 3,6 unidades/mes (3,8 viviendas en III-01). Por Territorios, el ritmo más rápido, como es habitual, se registra en Alava.
- p Atendiendo al mercado de vivienda usada, los agentes de la propiedad inmobiliaria, sitúan el plazo necesario para vender una vivienda en 2,9 meses (2,8 en III-01). En el territorio guipuzcoano, el plazo medio requerido para efectuar una venta, continúa creciendo un trimestre más, alcanzando ya los 3,6 meses/vivienda.

Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
<i>Ventas/mes (Viviendas)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	--	--	--	--
1995	<i>Media anual</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Media anual</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1997	<i>Media anual</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1998	<i>Media anual</i>	4,4	6,8	3,7	4,6
1999	<i>Media anual</i>	4,8	7,3	3,8	5,0
2000	<i>Media anual</i>	4,4	8,5	3,2	4,3
2001	<i>Media anual</i>	4,0	7,5	3,0	4,1
2001	III	3,8	8,4	2,8	3,6
	IV	3,7	7,7	2,6	3,5
2002	I	4,9	13,0	3,1	3,9
	II	3,4	7,6	2,5	2,8
	III	3,6	6,3	2,8	3,3
AGENTES INMOBILIARIOS					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	<i>Media anual</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1998	<i>Media anual</i>	2,3	1,7	2,2	2,4
1999	<i>Media anual</i>	2,1	1,8	1,9	2,3
2000	<i>Media anual</i>	2,3	2,3	2,2	2,4
2001	<i>Media anual</i>	2,7	2,8	2,9	2,5
2001	III	2,8	2,5	3,2	2,5
	IV	2,7	2,6	3,2	2,4
2002	I	2,8	2,4	3,4	2,4
	II	2,9	2,8	3,5	2,5
	III	2,9	2,3	3,6	2,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ La reciente evolución de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios sitúa nuevamente el coste hipotecario como un factor de clara influencia positiva en la dinámica del mercado (34 puntos), en opinión de los operadores inmobiliarios consultados.
- ρ La valoración de la situación económica como factor influyente en la dinámica del mercado de la vivienda continúa el descenso que emprendió a principios del año 2000 y que se ha ido agudizando a lo largo del presente año 2002 (-50 frente a -23 en III-01).
- ρ El resto de factores observados no ofrecen cambios significativos, siendo valorados todos ellos de manera negativa y manteniéndose los aspectos asociados al suelo (disponibilidad y precios) como los más claramente limitativos.

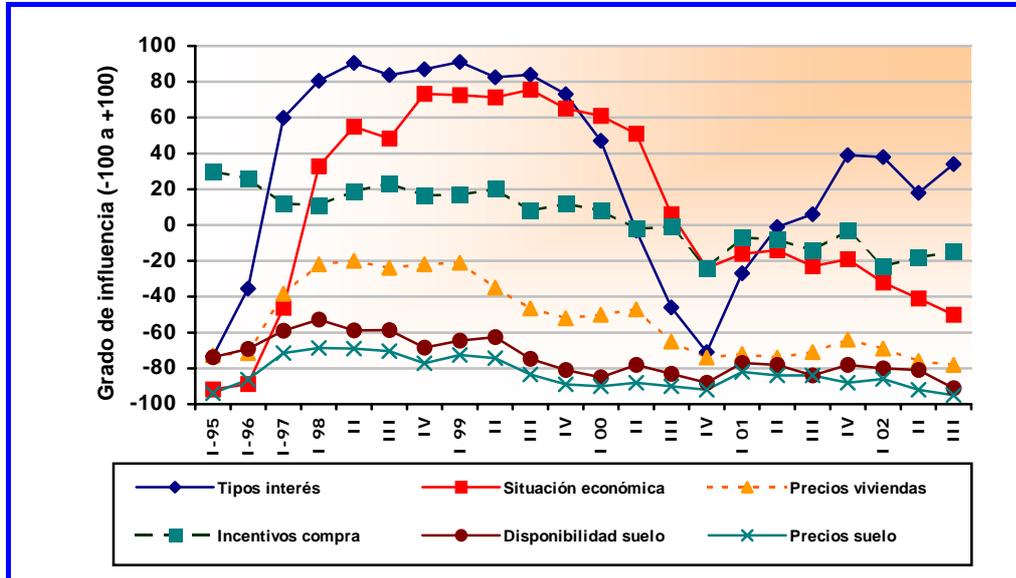
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	2002-II	2002-III
Coste hipotecario	18	34
Situación económica.....	-41	-50
Precios de las viviendas	-76	-78
Ayuda a incentivos a la compra.....	-18	-15
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-30	-33
Disponibilidad de suelo	-81	-91
Precios de suelo.....	-92	-95
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-42	-43

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- La previsión efectuada por los promotores inmobiliarios en cuanto a las ventas de viviendas nuevas en el próximo trimestre sugiere una mejoría bastante generalizada para el conjunto de la CAPV (61 puntos en la escala 0-100, índice sensiblemente superior al del trimestre pasado, 51 puntos), tras el período veraniego de baja actividad. Por Territorios, en Alava se apunta más a un mantenimiento de la situación actual (53 puntos), mientras que en Gipuzkoa y Bizkaia las expectativas de incremento de las ventas parecen más claras (64 y 61 puntos, respectivamente).
- En el mercado de la vivienda usada, los APIs auguran también un incremento de las ventas para el próximo trimestre (66%), en una perspectiva mucho más favorable que hace tres meses. Por Territorios, son nuevamente los alaveses quienes se muestran más moderados en su optimismo, mientras que en Bizkaia la previsión apunta a una fuerte mejoría (74%).



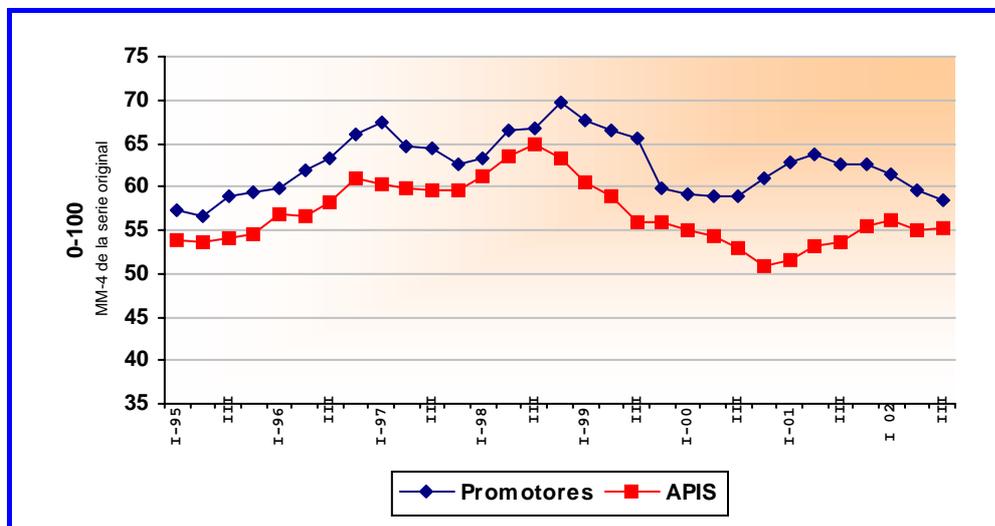
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Media anual	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Media anual	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Media anual	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Media anual	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	Media anual	59,9	54,6	65,2	57,4
2000	Media anual	60,9	63,7	64,5	56,6
2001	Media anual	62,5	60,6	63,6	61,9
2001	III	65,4	50,0	70,3	64,3
	IV	59,8	65,4	59,2	58,5
2002	I	62,4	60,7	66,3	58,8
	II	50,6	53,8	55,4	44,7
	III	60,7	53,1	64,1	60,3
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
2001	Media anual	55,4	46,9	49,0	62,1
2001	III	64,4	45,8	55,0	75,4
	IV	54,8	62,5	48,0	58,7
2002	I	62,0	54,2	59,0	65,9
	II	38,4	54,2	39,0	34,9
	III	66,1	54,2	59,0	74,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ La evolución de los precios de las viviendas de nueva construcción, a tenor de lo expresado por los promotores inmobiliarios entrevistados, experimentará una aceleración en los próximos meses. Para el conjunto de la CAPV, los índices que monitorizan esta previsión se sitúan en 69 y 74 puntos en una perspectiva de seis y doce meses respectivamente, cifras que superan las de los índices de hace un año y el trimestre pasado. No se observan diferencias importantes por Territorios.
- ρ La evolución de precios esperada por los agentes de la propiedad inmobiliaria también apunta a un crecimiento de la vivienda usada, si bien más moderado (61 y 66 puntos a seis y doce meses vista) que en el caso de la vivienda nueva. Por Territorios, en Alava se prevé un importante incremento, mientras que las expectativas son más moderadas en Bizkaia y Gipuzkoa.



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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Media anual	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	Media anual	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Media anual	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	Media anual	71,2	92,8	61,4	72,8
2000	Media anual	62,4	61,9	58,0	66,2
2001	Media anual	63,0	53,3	55,9	73,9
2001	III	64,8	50,0	56,8	77,1
	IV	60,9	50,0	55,3	69,5
2002	I	60,8	60,7	60,5	61,3
	II	62,5	61,5	55,4	69,7
	III	68,5	68,8	69,2	67,2
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Media anual	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Media anual	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Media anual	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	Media anual	75,2	83,3	70,8	77,2
2000	Media anual	62,4	53,1	61,3	65,2
2001	Media anual	56,1	41,7	54,0	60,6
2001	III	53,2	45,8	53,0	54,8
	IV	51,2	37,5	51,0	54,0
2002	I	55,6	50,0	55,0	57,1
	II	58,8	50,0	59,0	60,3
	III	61,3	75,0	57,0	62,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Media anual	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Media anual	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Media anual	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Media anual	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	Media anual	74,3	93,0	63,7	77,5
2000	Media anual	66,5	71,4	60,5	70,1
2001	Media anual	70,5	52,0	67,5	79,6
2001	III	72,2	50,0	64,9	85,7
	IV	72,8	53,8	75,0	76,8
2002	I	74,2	75,0	77,9	70,0
	II	69,9	57,7	70,3	73,7
	III	73,8	78,1	75,6	69,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Media anual	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Media anual	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Media anual	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	Media anual	72,6	84,4	69,9	72,6
2000	Media anual	62,2	54,2	57,4	67,8
2001	Media anual	57,3	37,5	53,5	64,1
2001	III	54,0	41,7	51,0	58,7
	IV	53,2	33,3	51,0	58,7
2002	I	60,0	50,0	59,0	62,7
	II	62,0	45,8	61,0	65,9
	III	66,1	75,0	62,0	67,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- p La proporción de promotores encuestados que tiene previsto poner en el mercado nuevas promociones el próximo trimestre, alcanza el 11%, es decir, un punto por debajo del valor registrado en el mismo trimestre del año 2001, y 10 puntos inferior al resultado registrado el pasado trimestre (21%).
- p El número de viviendas nuevas libres que los promotores consultados tienen previsto poner en el mercado el próximo trimestre asciende a 219 unidades, cifra sensiblemente inferior a la registrada el pasado trimestre (641), lo que vendría a corroborar la disminución en el número de proyectos de construc-



ción que ya se viene observando. Atendiendo al reparto por territorios, Gipuzkoa concentra el 65%, Bizkaia absorbe el 21%, englobando Alava el 14% restante.

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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	25	35	22	23
1995	Media anual	22	26	29	15
1996	Media anual	15	13	14	17
1997	Media anual	17	18	15	18
1998	Media anual	26	36	23	26
1999	Media anual	23	17	23	26
2000	Media anual	24	32	18	27
2001	Media anual	15	20	16	13
2001	III	12	21	12	10
	IV	16	18	12	19
2002	I	18	28	7	24
	II	21	20	13	28
	III	11	16	14	5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.



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



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

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	44	2.086,3	194,4
Beasain-Zumarraga	180	1.794,6	160,7
Bilbao Metropolitano	769	2.603,7	229,9
Donostia-San Sebastián	557	2.731,7	249,7
Durango	83	2.055,0	186,6
Eibar	43	2.062,1	167,8
Gernika-Markina	3	1.700,0	153,0
Igorre	--	--	--
Laguardia	--	--	--
Llodio	70	1.590,7	151,7
Arrasate-Bergara	16	2.514,9	198,3
Mungia	46	2.167,3	188,0
Tolosa	16	2.072,3	197,3
Vitoria-Gasteiz	294	2.418,3	196,2
Zarautz-Azpeitia	124	2.041,4	179,6
TOTAL	2.245	2.422,6	215,1

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 2002.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	8	1.850,0	131,3
Beasain-Zumarraga	91	1.771,9	144,6
Bilbao Metropolitano	4.141	2.357,0	197,1
Donostia-San Sebastián	1.079	3.517,8	314,8
Durango	43	2.116,8	185,9
Eibar	32	2.461,6	184,9
Gernika-Markina	25	1.838,3	144,0
Igorre	2	1.650,0	108,0
Laguardia	1	781,0	78,0
Llodio	22	1.884,8	156,4
Arrasate-Bergara	16	1.923,9	146,5
Mungia	16	2.284,0	180,0
Tolosa	19	2.093,8	154,0
Vitoria-Gasteiz	1.847	2.798,9	243,1
Zarautz-Azpeitia	43	2.643,6	185,6
TOTAL	7.385	2.623,9	224,2

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 2002.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Euros)
Balmaseda-Zalla	1	331,0
Beasain-Zumarraga	5	416,2
Bilbao Metropolitano	250	637,0
Donostia-San Sebastián	113	777,5
Durango	2	783,0
Eibar	1	360,0
Gernika-Markina	5	384,4
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	3	541,0
Mungia	5	541,0
Tolosa	1	391,0
Vitoria-Gasteiz	80	750,4
Zarautz-Azpeitia	5	541,0
TOTAL	471	681,3

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 2002.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	9	2.455,0	159,0
2. Ensanche	10	2.404,0	197,0
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	7	2.313,0	196,0
5. Lakua	125	2.538,2	203,7
6. Ali-Gobeo	9	--	--
TOTAL	160	2.511,8	199,9
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	42	4.245,3	295,3
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	52	4.203,0	425,9
5. Gros	9	3.480,6	480,6
6. Otras	213	2.404,0	198,8
TOTAL	316	3.096,8	269,7
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	33	--	--
2. Uribarri	17	2.398,3	169,3
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	9	2.001,0	160,3
5. Casco Viejo	13	1.585,8	193,1
6. Abando	22	3.838,8	378,4
7. Rekalde	--	--	--
8. Basurto	56	2.355,3	191,2
TOTAL	150	2.527,7	221,2

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 2002.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	197	2.253,1	176,6
2. Ensanche	331	3.194,1	328,1
3. Lovaina	549	2.900,0	260,2
4. Zaramaga	514	2.788,7	208,3
5. Lakua	116	2.669,1	232,1
6. Ali-Gobeo	126	2.432,5	206,8
TOTAL	1.833	2.809,4	243,9
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	74	3.828,6	362,6
2. Centro	195	4.269,2	453,0
3. Amara	136	3.864,1	334,5
4. Antiguo	174	4.221,5	341,1
5. Gros	169	3.843,5	338,0
6. Otras	78	2.591,0	208,9
TOTAL	826	3.903,6	355,6
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	54	2.748,8	203,5
2. Uribarra	369	2.093,3	163,3
3. Otxarkoaga	43	2.164,7	183,1
4. Bolueta	208	2.072,4	154,1
5. Casco Viejo	187	2.411,1	176,7
6. Abando	617	2.846,3	251,0
7. Rekalde	332	2.481,8	178,5
8. Basurto	161	2.249,9	187,1
TOTAL	1.971	2.454,9	197,1

Fuente: *Ikei*, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 2002.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES* (Euros)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	3	672,7
2. Ensanche	33	811,6
3. Lovaina	22	771,7
4. Zaramaga	10	671,2
5. Lakua	8	634,6
6. Ali-Gobeo	3	641,0
TOTAL	79	753,1
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	6	861,0
2. Centro	30	798,5
3. Amara	22	744,5
4. Antiguo	39	796,8
5. Gros	11	759,5
6. Otras	--	--
TOTAL	108	786,6
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	--	--
2. Uribarri	1	600,0
3. Otxarkoaga	3	650,0
4. Bolueta	2	750,0
5. Casco Viejo	7	600,0
6. Abando	57	708,8
7. Rekalde	4	600,0
8. Basurto	2	655,5
TOTAL	76	689,0

*Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 2002

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	117	2.093,4	203,4
2. Renteria	--	--	--
3. Barakaldo	346	2.900,9	189,7
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	--	--	--
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	86	2.290,0	194,9
TOTAL	739	2.639,1	192,4

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 2002.



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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	108	2.472,2	194,1
2. Renteria	37	2.315,6	186,4
3. Barakaldo	227	2.071,3	145,2
4. Basauri	163	2.232,6	154,9
5. Getxo	894	2.555,5	235,7
6. Portugalete	73	1.925,5	152,5
7. Santurtzi	309	2.064,9	170,8
TOTAL	1.811	2.342,9	198,5

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 2002.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Euros)
1. Irun	--	--
2. Renteria	1	421,0
3. Barakaldo	--	--
4. Basauri	--	--
5. Getxo	135	629,8
6. Portugalete	6	446,7
7. Santurtzi	6	713,3
TOTAL	148	624,2

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 2002.



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava	103	2.140,9	330,2
Gipuzkoa	122	2.477,5	483,3
Bizkaia	126	2.030,2	393,2
CAPV	351	2.218,1	406,0
Vitoria	21	3.173,7	405,1
Donostia	58	3.363,0	646,1
Bilbao	33	2.795,0	604,8
Total capitales	112	3.160,1	588,8
Resto AF. Vitoria	82	1.876,4	311,0
Resto AF. Donostia	27	2.073,5	378,6
Resto AF. Bilbao	77	1.774,2	311,1
Resto AF. Capitales...	186	1.862,7	320,9
Resto Álava	--	--	--
Resto Gipuzkoa	37	1.384,2	304,4
Resto Bizkaia	16	1.684,5	351,5
Total resto	53	1.474,9	318,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 2002.