

**OFERTA DE VIVIENDAS, GARAJES
Y LOCALES EN LA CAE 1995**

Informe

E877

Enero 1996

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al cuarto trimestre de 1995 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas¹ a los colectivos de promotores con oferta de vivienda en este trimestre (95 encuestas efectivas) y de agentes inmobiliarios (100 encuestas efectivas) de la CAPV, según unas muestras distribuidas territorialmente de acuerdo con el cuadro 1.1.

Cuadro 1.1.

DISTRIBUCION TERRITORIAL DE LAS ENCUESTAS EFECTIVAS REALIZADAS

	PROMOTORES	INMOBILIARIAS
Alava	12	10
Gipuzkoa	39	44
Bizkaia	44	46
CAPV	95	100

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

La encuesta solicitaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de viviendas, garajes y locales de que disponía en el momento de la encuesta (meses de diciembre-enero). En el caso de los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas y en el de los agentes de la propiedad tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluía, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

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

¹ Trabajo de campo desarrollado por Araldi.

Desde el punto de vista de evolución temporal, los cuadros recogidos en el informe reflejan las variaciones registradas en la variable observada (nº de viviendas o precios) en relación al valor observado en el mismo trimestre del año anterior.

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

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

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.

Al igual que en las ediciones anteriores, el Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general al conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie y absolutos, presentando los resultados desagregados por Territorios Históricos, al igual que el resto de los capítulos.

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

El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler, mientras que el capítulo 5 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales.

El capítulo 6 detalla la oferta de viviendas en ámbitos espaciales menores, según se acaba de comentar: capitales, las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, los tres Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales.

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

En el cuadro 1.2. se presenta, a modo de resumen, los principales resultados relativos al mercado libre de la vivienda obtenidos en el pasado trimestre, en el actual y un año antes.

Cuadro 1.2.

RESUMEN DE INDICADORES DE OFERTA DE VIVIENDA. MERCADO LIBRE

	1994	1995	
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
. Nº viv. en venta	3.646	3.049	2.673
. Precio/m ² * - CAE.....	207	242	251
. Precio/m ² * - Vitoria	206	248	253
. Precio/m ² * - Donostia	292	333	369
. Precio/m ² * - Bilbao	212	227	281
. Nº promociones con oferta:			
Total.....	99	127	129
Captada por 1ª vez en el trim.	-	23	14
2. VIVIENDA USADA			
. Nº viv. en venta	6.880	8.276	8.669
. Precio/m ² *	245	228	229
3. VIVIENDA EN ALQUILER.....			
. Nº viv	980	992	976
. Renta/mes*	89	92	92
4. INDICES DEL MERCADO			
. Índice de dinamismo **	40,1	26,5	23,9
. Índice previsión ventas (próx. trim.)**	62,5	67,8	55,5
. Índice previsión precios (a 6 meses)**	53,6	62,5	60,0
. Previsión viv. a iniciar próx. trim.....	1.138	1.461	1.304

(*): Miles de pts.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NUMERO DE VIVIENDAS

- El número total de **viviendas en oferta** captadas en la CAPV en la encuesta efectuada en el cuarto trimestre de 1995 asciende a 13.702, lo que supone un 3% más que el volumen detectado en el mismo trimestre de 1994.
- Las **viviendas en venta** representan el 93% de la oferta total, ascendiendo a 12.726 unidades de las cuales un 32% son nuevas y el 68% restante usadas.
- La **evolución** respecto a lo observado en el mismo trimestre del año anterior refleja una reducción del -26% en la vivienda nueva en venta (4.057 viv.), consecuencia de la disminución constatada tanto en el segmento libre (-27%) como en el protegido (-24%).
- A nivel de **Territorios**, y centrando la atención en la vivienda nueva libre, resulta que la reducción del volumen ofertado respecto de la cifra correspondiente al año precedente es común a los tres, aunque mucho más acusada en Bizkaia.
- Respecto a la cifra de viviendas usadas en venta (8.669 viv.), cabe resaltar el aumento observado en Alava donde se duplica el número de viviendas captadas por la encuesta hace un año². Bizkaia también registra un incremento fuerte (+32%) mientras que Gipuzkoa rompe esta pauta al experimentar un descenso (-10%) en la oferta detectada.
- Atendiendo a la **vivienda nueva en venta**, su distribución según el régimen de la promoción es la siguiente: 2.673 viv. libres frente a 1.384 viv. protegidas (englobando V.P.O y sociales).
- Territorialmente, la oferta de viviendas protegidas se distribuye de la siguiente manera: el 57% corresponde a Bizkaia, el 38% a Gipuzkoa y el 5% restante a Alava.

² Aunque ha habido un cierto cambio en la base de agentes informantes, se ha comprobado un fuerte aumento en la oferta de los APIs ya encuestados hace un año.

- Las viviendas en oferta de **alquiler**³ (976 unidades) representan el 7% de la oferta. La práctica totalidad corresponden a particulares (estando ofertadas por agentes de la propiedad inmobiliaria) siendo sólo 4 las viviendas ofertadas por el promotor (se trata de viviendas nuevas sociales).

Cuadro 2.1.

EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA EN LA CAPV

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
1994 IV	13.326	12.346	5.466	1.820	3.646	6.880	980
1995 I	11.544	10.525	3.971	1.287	2.684	6.554	1.019
II	11.843	10.885	3.800	1.333	2.467	7.085	958
III	13.581	12.589	4.313	1.264	3.049	8.276	992
IV	13.702	12.726	4.057	1.384	2.673	8.669	976

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Cuadro 2.2.

VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava.....	2.300	2.224	293	69	224	1.931	76
Gipuzkoa.....	4.543	4.247	1.872	527	1.345	2.375	296
Bizkaia.....	6.859	6.255	1.892	788	1.104	4.363	604
CAPV	13.702	12.726	4.057	1.384	2.673	8.669	976

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

³ Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal.

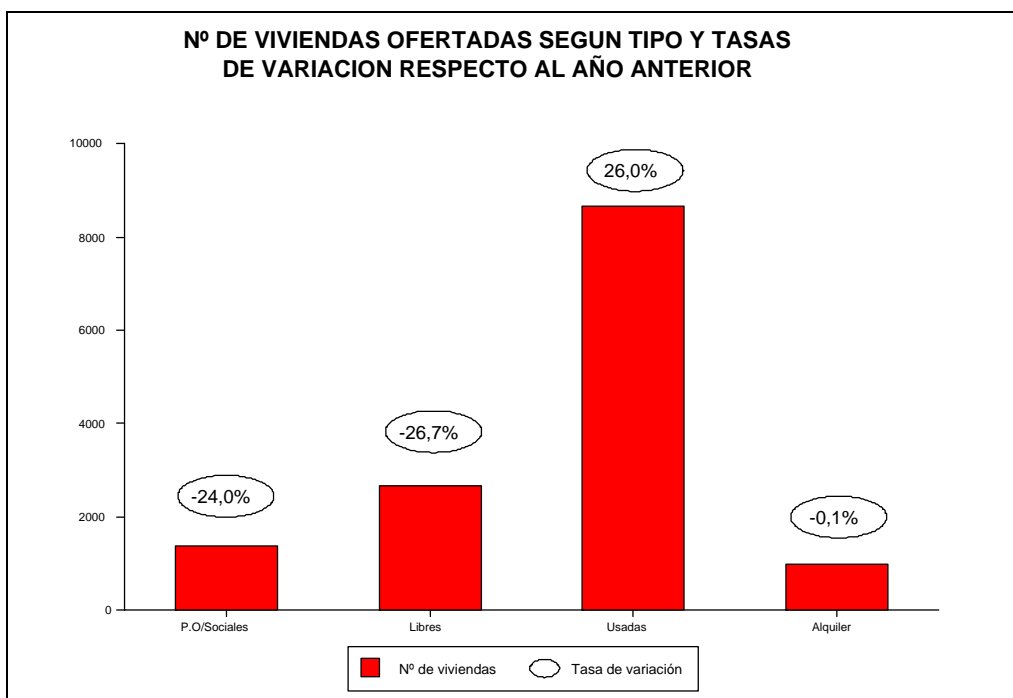
Cuadro 2.3.

**TASA DE VARIACION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA
POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)***

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava.....	61,3	68,7	-19,7	-28,1	-16,7	102,6	-29,6
Gipuzkoa.....	-9,8	-9,9	-10,3	1,7	-14,3	-9,6	-7,8
Bizkaia.....	-0,1	-0,9	-37,2	-34,7	-38,9	32,2	9,6
CAPV	2,8	3,1	-25,8	-24,0	-26,7	26,0	-0,4

(*): Variación del número de viviendas respecto a la cifra correspondiente al *mismo* trimestre del año anterior.
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 2.1.



2.2. PRECIOS Y RENTAS

- El **precio medio por metro cuadrado** en el mercado libre (vivienda nueva y usada) de la vivienda en la CAE en el cuarto trimestre de 1995 se sitúa en 234.000 ptas, cifra prácticamente similar a la obtenida hace ahora un año.
- Atendiendo de manera diferenciada a la evolución de precios de las viviendas **nuevas y usadas**, se observa que las nuevas libres superan en casi un 10% el precio de las usadas, siendo los valores absolutos respectivos de 251.000 ptas/m² y 229.000 ptas/m². Respecto a hace un año, las primeras ven incrementado su precio medio en un 21% mientras que las de segunda mano experimentan un descenso de casi un -7%⁴.
- Por **Territorios**, la superioridad de precios de Gipuzkoa se mantiene tanto en el mercado de vivienda nueva como en el de usada (265.000-281.000 ptas/m²). Por otro lado, como ya se ha venido observando en anteriores trimestres, los precios alaveses de vivienda usada superan fuertemente los de Bizkaia incidiendo en ello, no obstante, las distintas concentraciones de oferta en las respectivas capitales (ver capítulo 6).
- Sin embargo, y **comparativamente con el cuarto trimestre de 1994**, se observa que es precisamente Alava el único Territorio donde se registra un aumento, muy acusado además, de los precios de vivienda usada (+21%)⁵ frente a una reducción en Gipuzkoa (-12%) y Bizkaia (-3%).
- En lo que respecta al precio medio de las **viviendas protegidas**, su valor es de 118.000 ptas/m² lo que supone un aumento de +12% en relación a los niveles observados hace ahora un año.

Cuadro 2.4.

EVOLUCION DE LOS PRECIOS* POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA PARA LA CAPV

⁴ Nótese, no obstante que el peso relativo de las capitales en el conjunto de la vivienda nueva libre en oferta ha aumentado desde el 32% en el cuarto trimestre de 1994 al 35% en el presente trimestre.

⁵ Este hecho está probablemente relacionado con los cambios en la oferta registrada de este tipo de vivienda en el territorio alavés, ya comentados.

		TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
			P.O./Sociales	Libres	
1994	IV	232	105	207	245
1995	I	232	110	251	224
	II	226	113	250	218
	III	232	126	242	228
	IV	234	118	251	229

(*): Miles de ptas/m².

(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Cuadro 2.5.

**PRECIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA
POR TERRITORIOS HISTORICOS**

		TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
			P.O./Sociales	Libres	
Alava		249	111	227	250
Gipuzkoa		275	121	265	281
Bizkaia		202	118	238	193
CAPV		234	118	251	229

(*): Miles de ptas/m².

(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Cuadro 2.6.

**TASA DE VARIACION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO
DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (±%)***

	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
		P.O./Sociales	Libres	
Alava	22,8	37,0	29,5	20,8
Gipuzkoa	-3,1	23,5	16,2	-11,6
Bizkaia	3,1	7,3	24,0	-2,5
CAPV	0,9	12,4	21,3	-6,5

(*): Variación de los precios/m² respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.

(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 2.2.

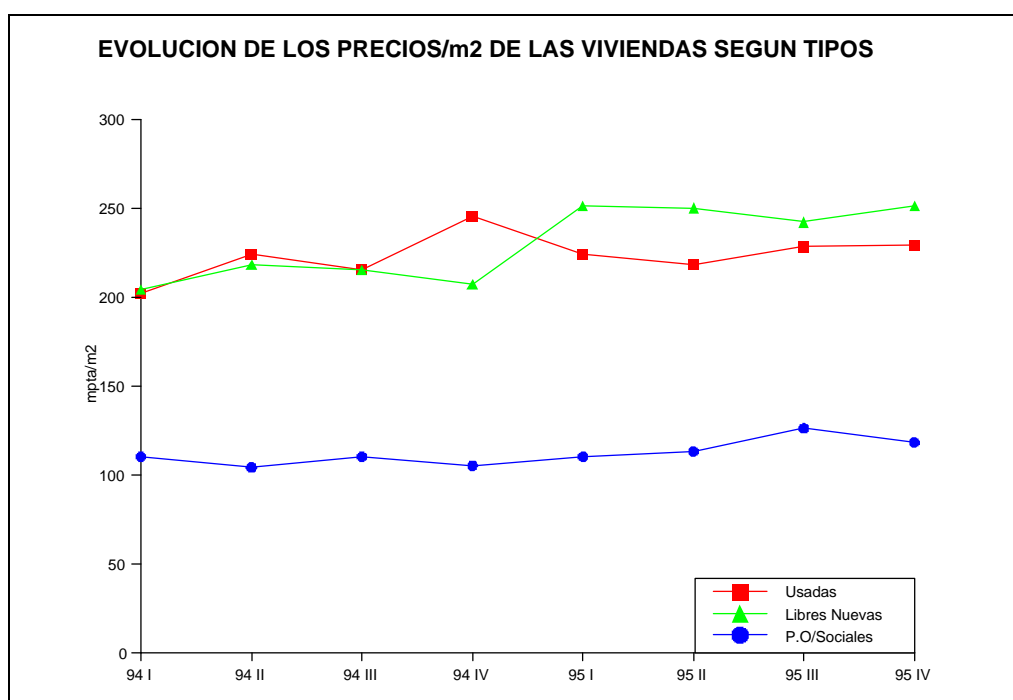


Gráfico 2.3.

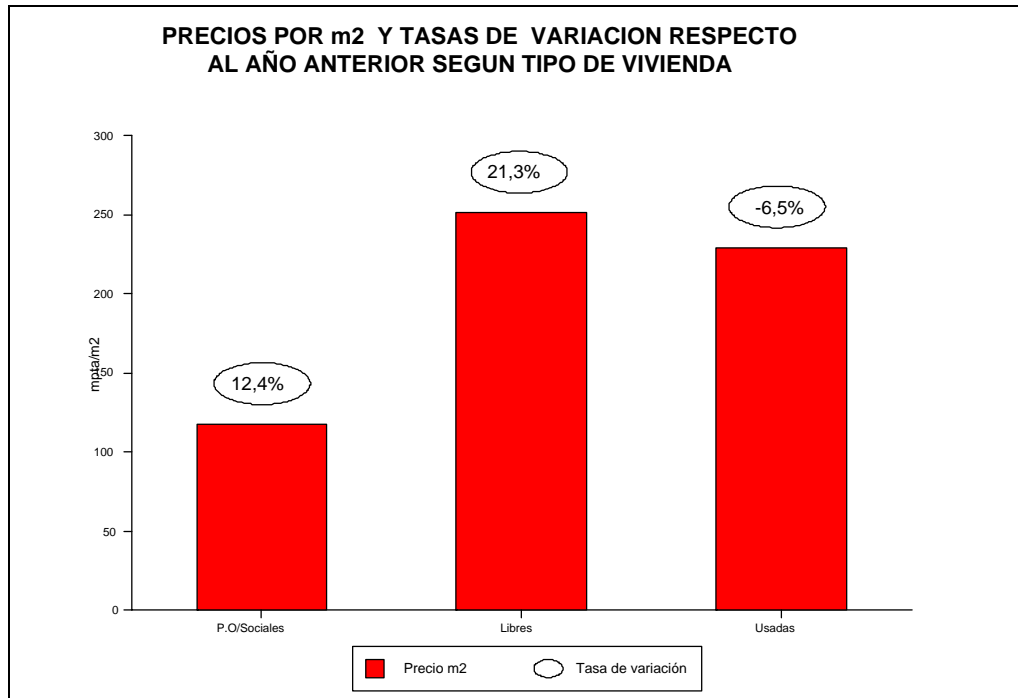
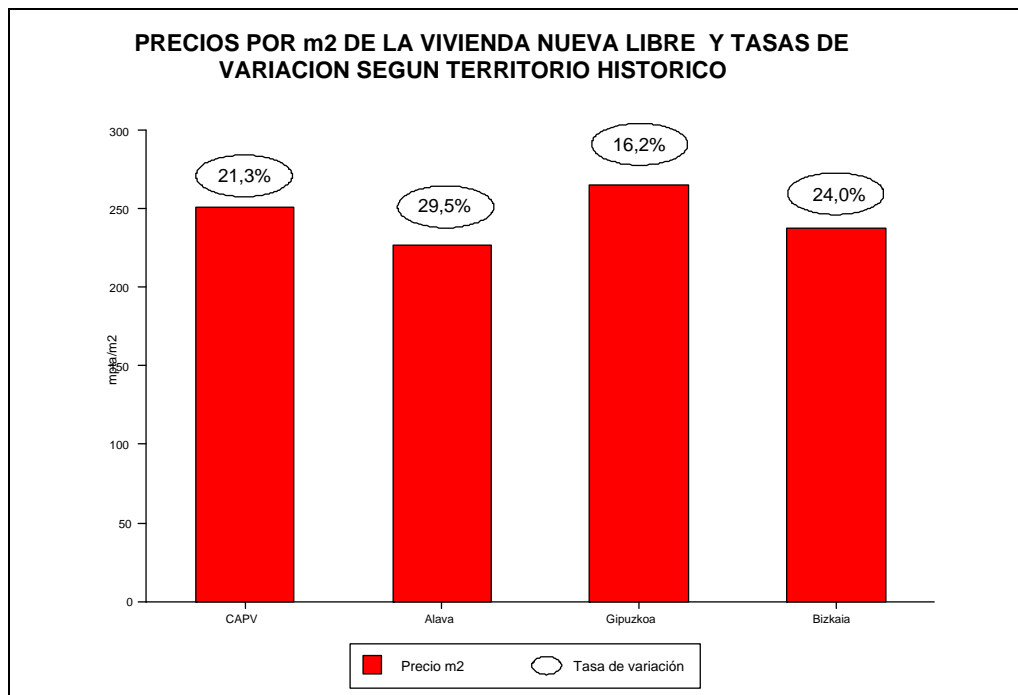


Gráfico 2.4.



- Del **análisis del precio medio por vivienda** resulta una cifra de 21,6 millones de pesetas para el mercado libre (considerando tanto viviendas nuevas como usadas) y de 8,2 millones para la vivienda protegida.
- Comparando el precio de la nueva libre con el que corresponde a la de segunda mano, se obtienen unas medias de 22,9 millones y de 21,2 millones respectivamente.
- Tal como se ha observado en el análisis de los precios por metro cuadrado, Gipuzkoa detenta los valores máximos en precio por vivienda (25-28 millones ptas). No obstante, cabe resaltar la mayor homogeneidad territorial observada en precios del mercado de vivienda libre nueva que en el de la usada.
- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 90.000 pesetas mensuales, manteniéndose prácticamente en los niveles observados en el cuarto trimestre de 1994). Los resultados por territorios otorgan el máximo a Alava (105.000 ptas/mes), lo cual se deriva de la mayor concentración de la oferta en la capital en relación a Gipuzkoa y Bizkaia.

Cuadro 2.7.

EVOLUCION DE PRECIOS* Y RENTAS POR VIVIENDA PARA LA CAPV**

		TOTAL LIBRE***	NUEVA		USADA	ALQUILER LIBRES
			P.O./Sociales	Libres		
1994	IV	19	8	20	19	89
1995	I	21	8	23	21	86
	II	21	8	23	21	88
	III	22	9	22	21	92
	IV	22	8	23	21	90

(*): Millones de ptas.

(**): Miles de ptas/mes.

(***): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Cuadro 2.8.**PRECIOS* Y RENTAS** POR VIVIENDA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE***	NUEVA		USADA	ALQUIL. LIBRES
		P.O./Sociales	Libres		
Alava	22,1	8,9	20,3	22,3	105
Gipuzkoa	27,0	7,6	25,1	28,1	91
Bizkaia	17,9	8,6	20,7	17,2	88
CAPV	21,6	8,2	22,9	21,2	90

(*): Millones de ptas.

(**): Miles de ptas/mes.

(***): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Cuadro 2.9.**TASA DE VARIACION DE PRECIOS Y RENTAS POR VIVIENDA
POR TERRITORIOS HISTORICOS (\pm %)***

	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA	ALQUIL. LIBRES
		P.O./Sociales	Libres		
Alava	21,2	36,9	-1,0	27,4	9,4
Gipuzkoa	21,7	-1,3	18,4	23,2	-5,2
Bizkaia	4,7	3,1	6,7	8,9	6,0
CAPV	10,8	1,2	12,8	11,6	1,1

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

(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Capítulo 3

OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁶

- El **número de promociones** con viviendas en oferta⁷ captadas en la encuesta correspondiente al cuarto trimestre de 1995 ha sido de 149 englobando en su conjunto 7.051 viviendas. De ese total, 21 promociones son nuevas (no registradas anteriormente) con 899 viviendas (13% del total).
- Un 87% de las promociones detectadas corresponden al régimen libre (129), un 9% son de protección oficial (14) y el 4% restante son promociones sociales (6). La proporción de viviendas incluidas en cada uno de estos tres tipos de promoción son del 72%, 27% y 1% respectivamente.
- El **tamaño medio** de la promoción es de 47 viviendas. El ratio obtenido es de 39 para las libres mientras que para las de tipo protegido es de 100 viviendas/promoción, (136 las de Protección Oficial y 18 las Sociales). Atendiendo a las promociones detectadas por vez primera en este trimestre se constata el inicio de promociones protegidas que engloban un elevado número de las nuevas viviendas (casi el 50%).
- Del total de promociones captadas 5 constituyen la **rehabilitación** de viviendas preexistentes siendo las restantes promociones de vivienda nueva en sentido estricto. Las mencionadas promociones de rehabilitación incluyen 287 viviendas en oferta de las cuales 275 están ubicadas en Donostia.

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

⁷ Se trata de las promociones de viviendas ofertadas directamente por el promotor.

Cuadro 3.1.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES CON VIVIENDAS EN OFERTA*

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones.....	149	21
Libres	129	14
P.O./Sociales.....	20	7
Nº viv. incluidas en las promociones	7.051	899
Libres	5.044	464
P.O./Sociales.....	2.007	435
Tamaño medio	47	43
Libres	39	33
P.O./Sociales.....	100	62

(*): Oferta directa de promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

- Desde el punto de vista de la **fase de construcción** de las promociones con viviendas en oferta, 41 están terminadas, 97 en construcción y las 11 restantes en fase de proyecto.
- En relación al **acabado** de las viviendas, las promociones de estándar "alto/lujo" representan el 62% (47% y 15% respectivamente), las de tipo "normal" representan el 38%, no detectándose promociones calificadas como de nivel "bajo".
- 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 32% está en venta. En términos absolutos, el número de viviendas nuevas en venta comercializadas directamente por el promotor asciende a 1.591 unidades.
- Dejando a un lado las promociones captadas por vez primera en la presente operación de encuestación y efectuando un seguimiento a las recogidas con anterioridad resulta que, a lo largo de este último trimestre, se han vendido 370 de las 1.808 viviendas libres en venta captadas en setiembre de 1995 lo que supone un 20%.
- Del total de viviendas libres en venta en la actualidad, el 10% corresponde a promociones detectadas por vez primera en el presente trimestre. Este porcentaje era del 30% en el trimestre anterior.

Cuadro 3.2.

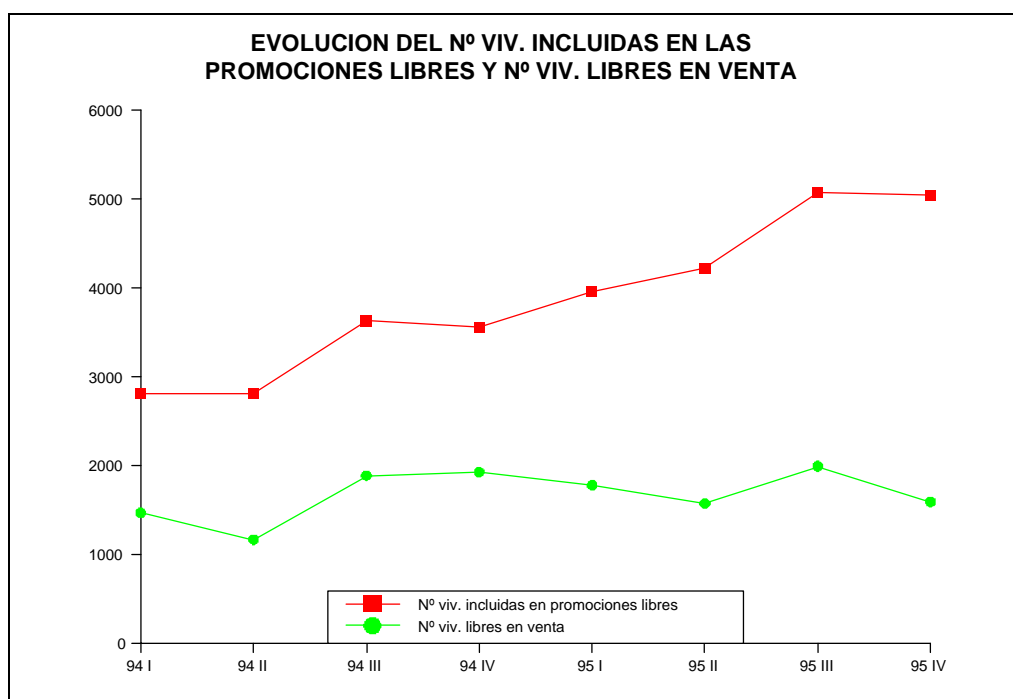
EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN PROMOCIONES DE REGIMEN LIBRE*

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	% VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994	IV	3.554	1.928	54,2
1995	I	3.959	1.778	44,9
	II	4.216	1.574	37,4
	III	5.071	1.992	39,3
	IV	5.044	1.591	31,6

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 3.1.



3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- El **número total de viviendas nuevas en venta** según la encuesta del cuarto trimestre de 1995 es de 4.057. De este total 2.975 son vendidas directamente por el promotor mientras que la venta de las restantes 1.082 (un 27% del total) se efectúa mediante inmobiliarias o comercializadoras.
- Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 66% libres, 32% de protección oficial y sociales el 2% restante.
- Por Territorios, la distribución de las respectivas ofertas según los distintos regímenes de promoción refleja que aunque el segmento libre predomina en los tres las diferencias son notables; así, mientras que en Alava las proporciones de vivienda libre y protegida son del 77% y 23% respectivamente, en Bizkaia son del 58% y 42% estando Gipuzkoa situada en una posición intermedia (72% y 28%).
- El volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas ha disminuido respecto al cuarto trimestre del año 1994 en un -26% correspondiendo la mayor reducción a la oferta canalizada vía agentes inmobiliarios (-37%). La evolución según el régimen de la promoción no es muy divergente ya que las libres experimentan una reducción del -27%, y las protegidas del -24%.
- Por Territorios, la reducción del volumen de vivienda libre en venta es común a los tres aunque más limitada en Gipuzkoa (-14%) y Alava (-17%) que en Bizkaia (-39%). En cuanto a la oferta de vivienda protegida, Bizkaia y Gipuzkoa siguen registrando el mayor número de viviendas de este tipo en venta mientras en Alava la oferta es prácticamente testimonial; la mayor reducción respecto al cuarto trimestre 1994 se da en Bizkaia (-35%).
- Se mantiene la pauta ya observada de predominio de comercialización de las viviendas en **fase de construcción**. De hecho, las viviendas en venta todavía en construcción suponen el 83% del total frente al 10% de las ya finalizadas o el 7% de las que todavía no se han iniciado.
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 5% son unifamiliares o adosadas. Esta proporción supone una reducción de cuatro puntos porcentuales en relación al año anterior.

- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 85 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 69 m² mientras que en el caso de las libres es de 92 m², variando entre 87 m² (Bizkaia y Alava) y 97 m² (Gipuzkoa).

Cuadro 3.3.

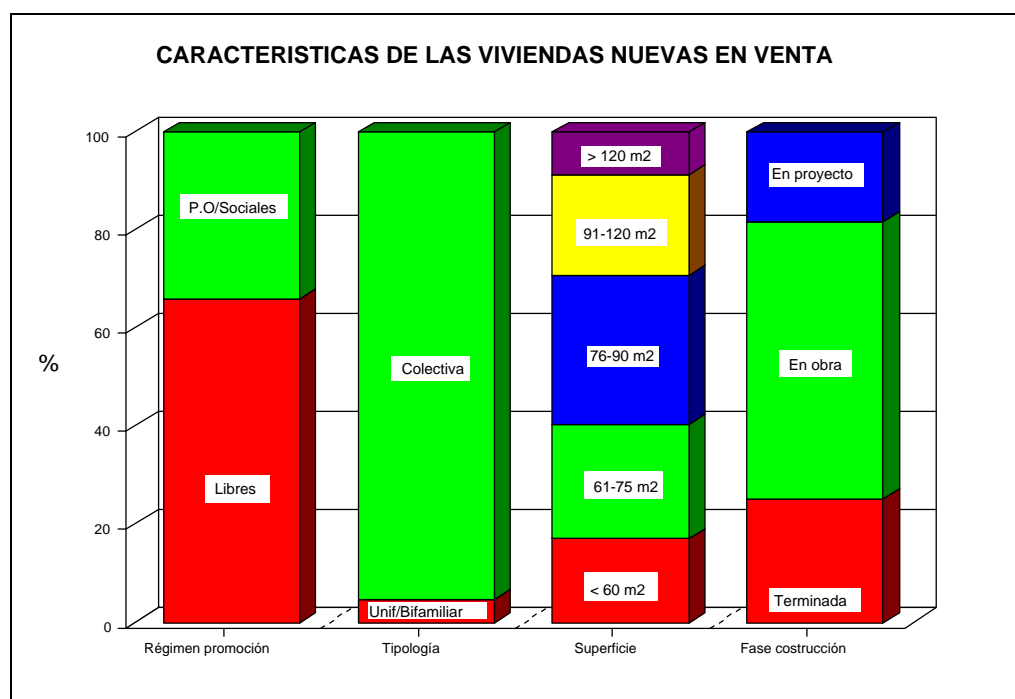
CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL.....	4.057	100,0	100,0	100,0	100,0
REGIMEN PROMOCION					
Libres.....	2.673	65,9	76,5	71,8	58,4
P.O./Sociales.....	1.384	34,1	23,5	28,2	41,6
TIPOLOGIA*					
Unif./Bifamiliar.....	143	4,8	3,4	7,1	3,2
Colectiva.....	2.832	95,2	96,7	92,9	96,8
SUPERFICIE					
< 60 m ²	695	17,1	3,4	18,3	18,1
61-75 m ²	948	23,4	21,8	20,7	26,2
76-90 m ²	1.232	30,4	47,4	23,3	34,7
91-120 m ²	828	20,4	22,2	26,8	13,8
> 120 m ²	354	8,7	5,1	10,8	7,2
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada.....	301	10,1	2,8	11,2	10,2
En obra.....	2.457	82,6	86,3	78,1	85,6
En proyecto.....	217	7,3	10,9	10,7	4,2

(*): 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. 4º trimestre 1995.

Gráfico 3.2.



3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios⁸

- El **precio medio por metro cuadrado** para la **vivienda nueva libre** a nivel de la CAPV es de 251.000 pesetas, lo que supone un aumento del 21% respecto del observado en el cuarto trimestre de 1994 (207.000 ptas/m²).
- En cuanto a la vivienda protegida, su precio medio por metro cuadrado es de 118.000 pesetas. Este valor medio responde, no obstante, a la agregación de precios muy divergentes: 122.000 ptas/m² en el caso de viviendas de protección oficial y 80.000 ptas/m² en el de las sociales. Desde un punto de vista evolutivo, el incremento de las primeras es del 10% mientras que el de las sociales es de casi un 3%.

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

- El **precio medio** por vivienda nueva libre obtenido en el cuarto trimestre de 1995 es de 23 millones de pesetas mientras que para la vivienda protegida es de 8,2 millones. Teniendo en cuenta los correspondientes pesos específicos de uno y otro tipo de vivienda, la oferta agregada ofrece un precio medio global de 17,9 millones de pesetas.
- Atendiendo a la distribución de precios se observa que mientras que la práctica totalidad de la oferta protegida se sitúa por debajo de los 16 millones de pesetas solamente un 26% de las libres no sobrepasa dicho nivel de precios.
- Centrando la atención en la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas en cada Territorio Histórico, se constata claramente el perfil más caro de Gipuzkoa donde el 43% de la oferta tiene un precio superior a los 25 millones aunque también registra una cierta presencia (8%) de pisos situados en los segmentos más bajos (menos de 12 millones de ptas).

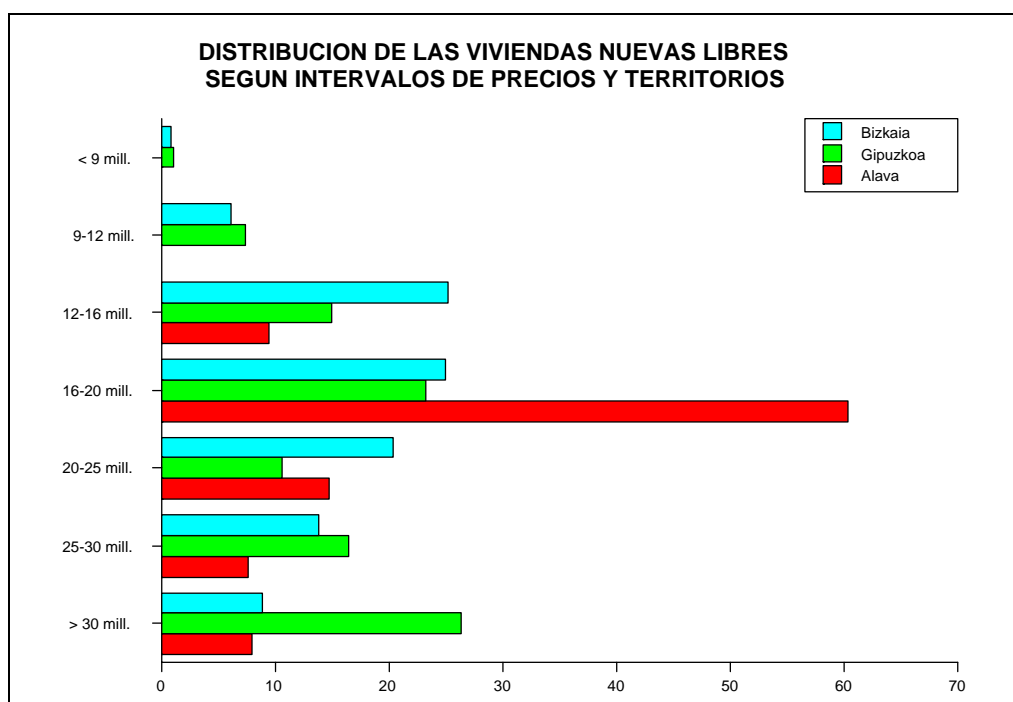
Cuadro 3.4.

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

	CAPV			VIVIENDAS LIBRES		
	Total	Libres	P.O./Sociales	Alava	Gipuzkoa	Bizkaia
< 9 millones	21,9	0,9	62,5	-	1,0	0,8
9 hasta 12 mill.....	16,6	6,2	36,5	-	7,4	6,1
12 hasta 16 mill.....	12,6	18,7	0,9	9,4	14,9	25,2
16 hasta 20 mill.....	17,8	27,0	-	60,3	23,2	24,9
20 hasta 25 mill.....	9,9	15,0	-	14,7	10,6	20,4
25 hasta 30 mill.....	9,6	14,6	-	7,6	16,5	13,8
30 mill. y más	11,6	17,6	-	8,0	26,3	8,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 3.3.



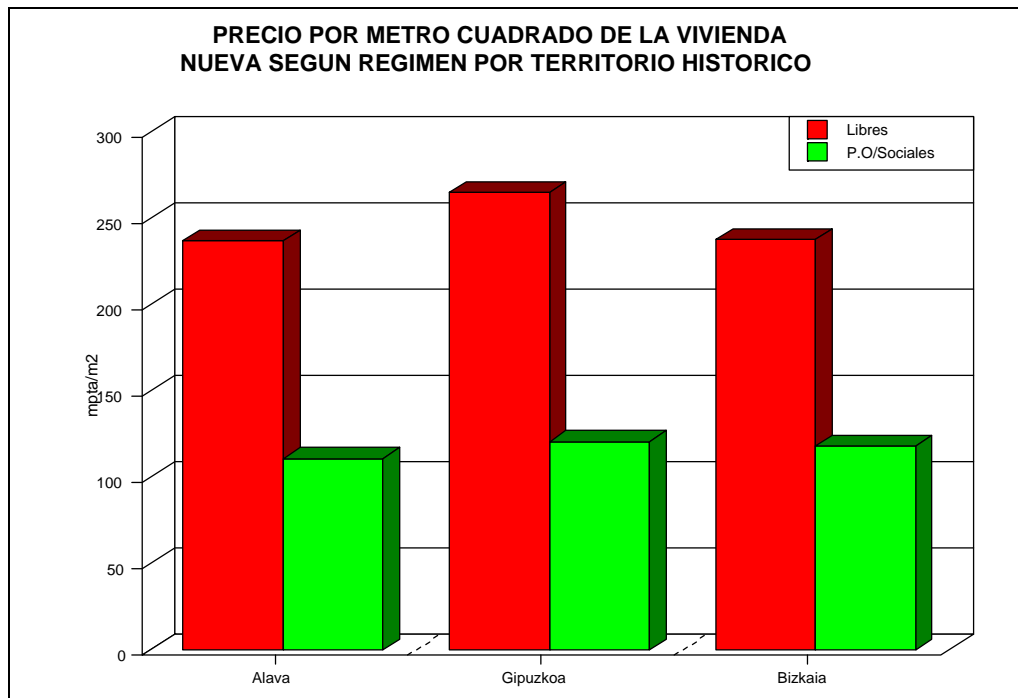
Cuadro 3.5.

PRECIOS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

	PRECIO MEDIO/VIVIENDA (millones de pesetas)			PRECIO/m ² (miles de pesetas)		
	P.O./Sociales	Libres	Total	P.O./Sociales	Libres	Total
Alava.....	8,9	20,3	17,6	111	237	207
Gipuzkoa.....	7,6	25,1	20,2	121	265	224
Bizkaia.....	8,6	20,7	15,7	118	238	188
CAPV.....	8,2	22,9	17,9	118	251	206

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 3.4.



- El tipo de **acabado**, de **edificación** y la **superficie** son variables que influyen en el precio de la vivienda. La relación inversa reflejada entre el precio por metro cuadrado y la superficie en el segmento libre de la vivienda se mantiene invariable en el tiempo.

Cuadro 3.6.

PRECIOS POR METRO CUADRADO SEGUN CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS

	CAPV (mpta)		
	P.O./Sociales	Libres	Total
TIPO DE EDIFICACION			
Uni/Bifamiliar	125	166	151
Colectiva.....	118	242	184
ACABADO*			
Lujo.....	-	252	252
Alto	98	252	247
Normal	119	211	146
Bajo.....	-	-	-
SUPERFICIE			
< 60 m ²	128	293	195
61-75 m ²	117	275	190
76-90 m ²	112	230	186
91-120 m ²	-	240	240
> 120 m ²	115	240	239

(*): 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. 4º trimestre 1995.

3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA

3.2.1. Cuantificación y características

- El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta del cuarto trimestre de 1995 es de 8.669, lo que supone un fuerte incremento respecto del volumen registrado hace un año (26%).
- **Geográficamente**, Alava concentra el 22% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 27% y Bizkaia el 50%.
- En términos absolutos, Alava y Bizkaia registran un aumento muy fuerte en el número de viviendas ofertadas mientras que Gipuzkoa experimenta una disminución aunque de mucha menor envergadura.

- Atendiendo a la **tipología** de la edificación se observa, una vez más, la estabilidad de la distribución de las viviendas en unifamiliares/bifamiliares y colectivas siendo las proporciones respectivas de 4% y 96%.
- La **superficie media** de las viviendas usadas captadas es de 93m² para el conjunto de la CAPV. La proporción de pisos que no superan los 60 m² es bastante más elevada en Bizkaia y también lo es la de viviendas de entre 60 y 75 m², con lo que la oferta de pisos más pequeños es significativamente mayor en este territorio que en Alava y Gipuzkoa (casi la mitad de la oferta vizcaína no sobrepasa los 75 m² frente a un poco más de la tercera parte en los otros dos territorios, 37% y 36%).

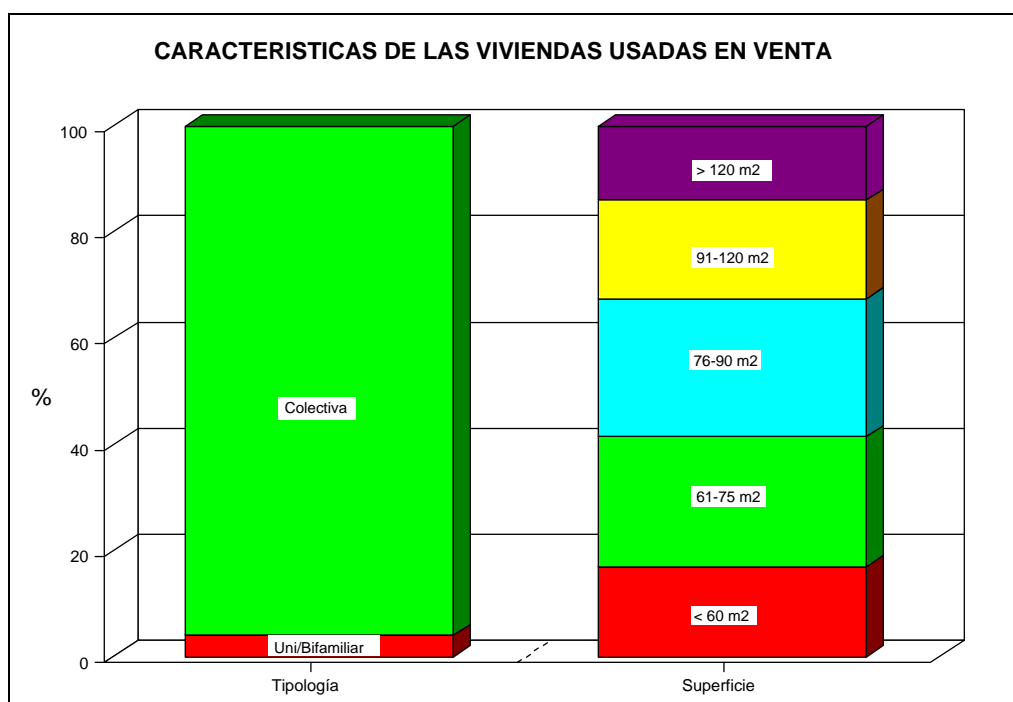
Cuadro 3.7.

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	8.669	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Uni/Bifamiliar	353	4,1	0,9	9,6	2,5
Colectiva.....	8.316	95,9	99,1	90,4	97,5
SUPERFICIE					
< 60 m ²	1.474	17,0	12,0	14,4	20,6
61-75 m ²	2.122	24,5	24,7	21,5	26,0
76-90 m ²	2.257	26,0	34,4	21,5	24,8
91-120 m ²	1.610	18,6	18,1	20,4	17,8
> 120 m ²	1.206	13,9	10,7	22,2	10,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 3.5.



3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta⁹

- El **precio medio por metro cuadrado** de las viviendas de segunda mano en venta es de 229.000 pesetas, esto es, un -7% por debajo del precio observado en el cuarto trimestre del año precedente (245.000 ptas/m²), en el que hubo un aumento significativo.
- Por territorios, el valor medio en Gipuzkoa asciende a 281.000 ptas/m², en Alava es de 250.000 ptas/m², detentando Bizkaia el mínimo de 193.000 ptas/m². Como se ha mencionado en anteriores informes, las diferencias territoriales están influenciadas, en parte, por los distintos pesos relativos de la oferta situada en las respectivas capitales.

⁹ Hay que tener en cuenta que los precios finales pagados por el comprador de la vivienda vendida mediante agencia inmobiliaria suelen ser, por términos medio, entre un 10% y un 15% inferiores a los inicialmente establecidos.

- En lo que respecta al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 21,2 millones de pesetas ascendiendo en Gipuzkoa a 28,1 millones, en Alava a 22,3 y en Bizkaia a 17,2.
- La distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios refleja que el 59% de las viviendas ofertadas tienen un precio inferior a los 20 millones de pesetas, proporción algo superior a la obtenida hace ahora un año (54%). Se vuelve a constatar, asimismo, el elevado peso de viviendas que superan los 30 millones de pesetas en Gipuzkoa (32%), situadas mayoritariamente en la capital.

Cuadro 3.8.

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

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	%	%	%	%
DISTRIBUCION				
< 9 millones.....	10,9	3,2	6,3	16,9
9 hasta 12 millones.....	13,7	5,9	11,2	18,5
12 hasta 16 millones.....	18,0	20,6	15,3	18,4
16 hasta 20 millones.....	16,2	22,9	13,5	14,7
20 hasta 25 millones.....	13,1	17,6	12,5	11,4
25 hasta 30 millones.....	9,8	14,4	9,4	8,0
> 30 millones.....	18,3	15,4	31,8	12,2
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
Precio/m ² medio *	229	250	281	193
Precio/vivienda **	21,2	22,3	28,1	17,2

(*): Miles de ptas.

(**): Millones de ptas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- El **volumen** de viviendas en alquiler destinadas a residencia principal captado en la encuesta efectuada en el cuarto trimestre de 1995 es de 976 unidades lo que denota una gran estabilidad a lo largo del tiempo. La inmensa mayoría de esta oferta proviene de particulares siendo tan sólo 4 las viviendas en alquiler asociadas a promociones de vivienda nueva tratándose, en este caso, de viviendas sociales ubicadas en Alava.
- La **distribución territorial** de las viviendas en alquiler detectadas es la siguiente: un 8% se localiza en Alava, un 30% en Gipuzkoa y el 62% restante en Bizkaia. El 64% de las viviendas captadas están localizadas en las capitales.
- Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad se ubican en edificios colectivos (99%). La distribución respecto al **tamaño** refleja cambios respecto al año anterior, de tal manera que ha descendido la importancia de los pisos de tamaño medio -entre 76 y 120 m²- para aumentar la de los pisos pequeños.
- La **renta mensual** media observada en el conjunto de viviendas **libres** ofertadas se eleva a las 92.000 ptas lo que supone un aumento del 3% sobre la media obtenida hace ahora un año. Sin embargo, la renta observada en las capitales es de 102.000 ptas/mes mientras que fuera de ellas la media se reduce a 68.000 ptas/mes. Por territorios, Alava se sitúa a la cabeza con una media de 103.000 ptas, por encima de Gipuzkoa (95.000) y Bizkaia (89.000), fenómeno en el que incide, claro está, la localización de la práctica totalidad de la oferta alavesa en la capital, a diferencia de los otros dos territorios. En cuanto a las viviendas sociales en alquiler su renta media asciende a las 22.000 ptas/mes.

Cuadro 4.1.**CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER**

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	976	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE					
< 60 m ²	170	17,4	7,9	16,9	18,8
61-75 m ²	252	25,8	7,9	28,7	26,7
76-90 m ²	270	27,7	42,1	31,4	24,1
91-120 m ²	166	17,0	31,6	14,2	16,6
> 120 m ²	118	12,1	10,5	8,8	13,8
RENTA MENSUAL.....					
Hasta 25.000 pts.	5	0,5	5,3	0,3	0,0
25.001-40.000 pts.....	34	3,5	0,0	6,1	2,6
40.001 a 75.000 pts	347	35,6	17,1	39,2	36,2
75.001 a 100.000 pts	303	31,0	38,2	27,0	32,0
Más de 100.000 pts	288	29,5	39,5	27,4	29,2
Renta media * (m/pts.).....	92		103	95	89

(*): Vivienda libres

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Capítulo 5

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

5.1. OFERTA DE GARAJES

- La **oferta total de garajes** registrada en el cuarto trimestre de 1995 se cifra en 9.141 plazas, resultando un reparto territorial desequilibrado en favor de Gipuzkoa ya que concentra el 50% de la oferta captada.
- El absoluto predominio del régimen de venta (8.761 plazas) frente al de alquiler (380 plazas) en la oferta captada de promotores y agentes inmobiliarios sigue manteniéndose constante. En ello incide, sin duda, la pauta del mayor recurso a la intermediación en el caso de venta en comparación con el alquiler.
- Los **precios de venta** de los garajes oscilan en torno a los 2 millones de pesetas lo que pone de manifiesto una situación estable respecto a los valores observados en el cuarto trimestre de 1994.
- El intervalo de variación de los precios medios territoriales oscila entre 1,6 millones en Bizkaia y 2,2 millones en Gipuzkoa estando Alava en una situación próxima al primero. Respecto a los valores de hace un año, cabe señalar el aumento observado en Alava frente al ligero descenso de los otros dos territorios.
- En cuanto a las **rentas medias mensuales**, la cifra media observada para la CAPV es de 10.000 pta/mes. Por territorios varía de 8.000 pta/mes en Alava a 12.000 pta/mes en Gipuzkoa.

Cuadro 5.1.

OFERTA Y PRECIOS DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER

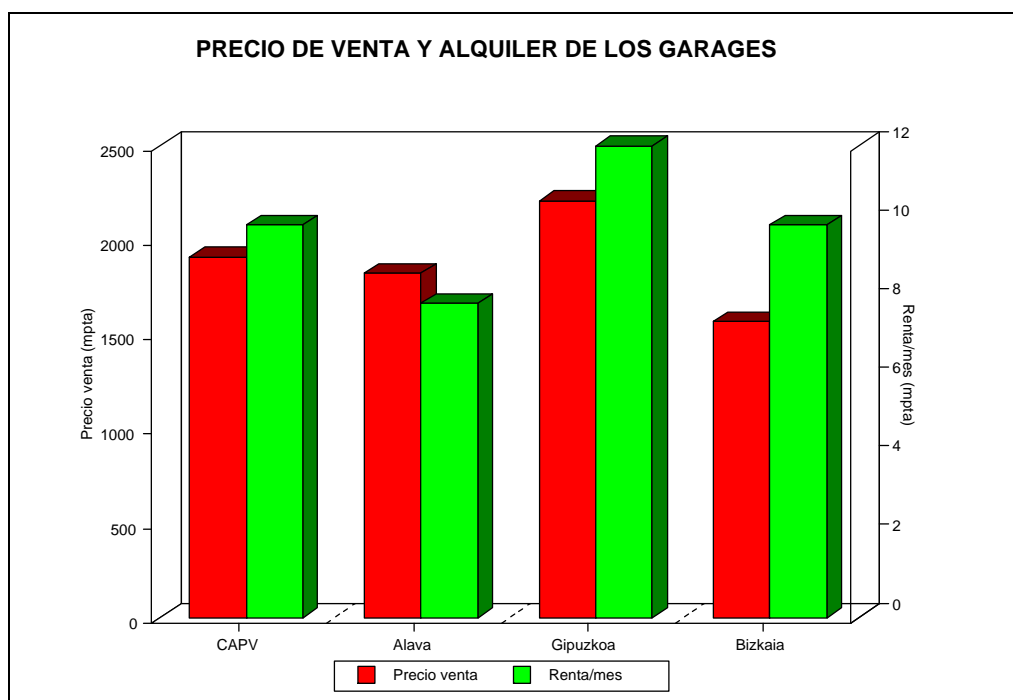
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO*		Nº	RENTA/MES	
		mpta.	±% **		mpta.	±% **
Alava	684	1.826	5,7	126	8	-1,2
Gipuzkoa	4.441	2.209	-1,8	108	12	-13,6
Bizkaia.....	3.636	1.570	-3,3	146	10	-18,9
CAPV	8.761	1.914	3,3	380	10	-14,1

(*): Miles de pts.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 5.1.



5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- El **número de locales comerciales** registrados en la encuesta asciende a 7.811 para el conjunto de la CAPV. El 41% de la oferta captada se ubica en Bizkaia, el 26% en Gipuzkoa y el 33% en Alava.
- La oferta de locales se distribuye entre las modalidades de venta y alquiler de la siguiente manera: aproximadamente el 64% se comercializa en venta (4.974) y un 36% en alquiler (2.837).
- Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 228.000 ptas/m² para el conjunto de la CAPV, lo que supone un aumento de precios del 28% respecto a los niveles observados en el cuarto trimestre de 1994.
- Por Territorios, Gipuzkoa se sitúa nuevamente a la cabeza (303.000 ptas/m²) en valores absolutos aunque el que experimenta el mayor índice de crecimiento respecto a las cifras del año pasado es Alava (51%); en el extremo opuesto, Bizkaia ofrece el menor nivel de precios y también el menor incremento de precios (+16%).
- Para los locales en alquiler, las **rentas mensuales** se cifran en una media de 159.000 pta/mes, valor situado un -12% por debajo del observado en el cuarto trimestre del año precedente. Gipuzkoa sobrepasa en casi un 24% la media de la CAPV pero el mayor crecimiento corresponde de nuevo a Alava (22%) mientras que Bizkaia presenta una acusada reducción (-36%).

Cuadro 5.2.

OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA Y ALQUILER

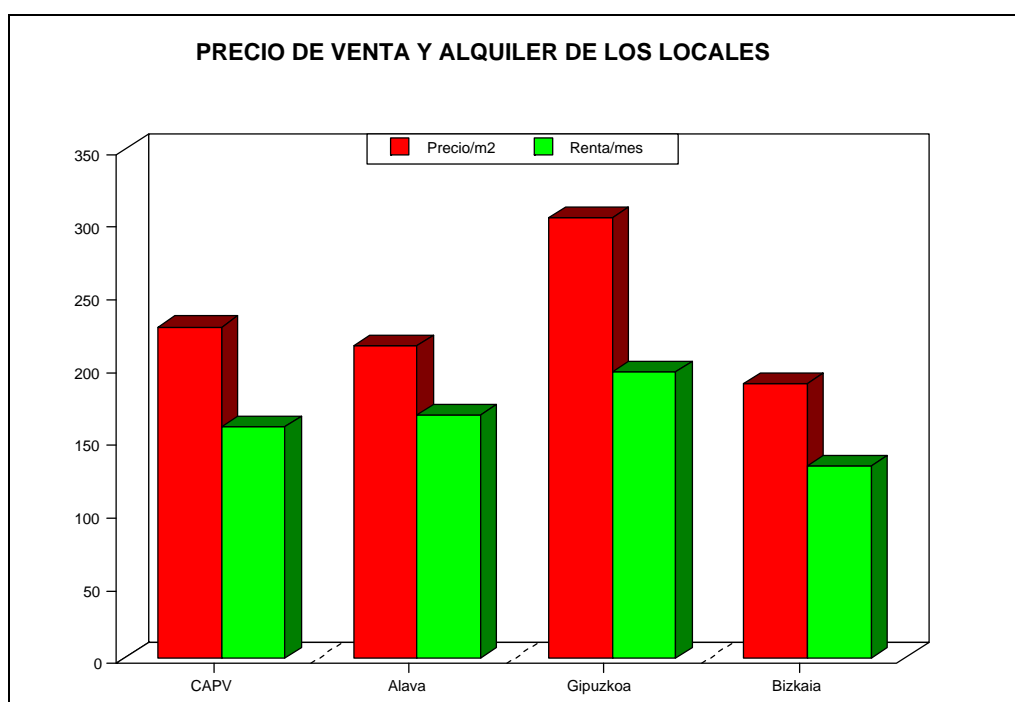
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mpta.*	±% **		mpta.	±% **
Alava.....	1.615	215	51,4	960	167	21,8
Gipuzkoa.....	1.326	303	48,6	673	197	2,3
Bizkaia.....	2.033	189	15,7	1.204	132	-35,8
CAPV.....	4.974	228	27,9	2.837	159	-12,1

(*): Miles de pts.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 5.2.



Capítulo 6

OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES¹⁰

6.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

El número de viviendas nuevas en venta registrado en las capitales vascas (1.647 viv.) es algo inferior al del cuarto trimestre del 94 (2.188 viv.), representando un 41% del total de la CAPV, proporción similar a la de hace un año, pero que supone 6 puntos menos respecto al trimestre anterior. Por contra, aumenta proporcionalmente la oferta en el resto de las áreas funcionales de las capitales (38%) y en el del resto de los respectivos Territorios (22%).

Donostia sigue presentando el mayor número de viviendas nuevas en oferta (905 viv.), muy por delante de Bilbao (570 viv.) y Vitoria (172 viv.). No hay grandes cambios respecto al trimestre anterior, aunque la capital vizcaína sí disminuye su oferta significativamente respecto al mismo trimestre del año anterior.

En los otros ámbitos territoriales (1.534 viviendas en el resto de las áreas funcionales de las capitales y 876 viviendas en el resto de los territorios), se reproduce la situación de trimestres anteriores, con una amplia cifra de viviendas nuevas en el resto del área funcional de Bilbao (1.050 viv.) y cifras bastante menores en las áreas funcionales de las otras capitales (aunque aumentando en la de Donostia). Asimismo, es relativamente importante y creciente el número de viviendas que se ofrecen en el resto de Gipuzkoa (628 viv.).

¹⁰ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas ("resto AF capital") y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales ("resto Territorio Histórico").

Cuadro 6.1.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS
POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/M ² * (Miles pts)	PRECIO VIVIENDA* (Mpta)
Alava	293	237	20,3
Gipuzkoa	1.872	265	25,1
Bizkaia.....	1.892	238	20,7
CAPV	4.057	251	22,9
Vitoria.....	172	253	21,2
Donostia.....	905	369	35,3
Bilbao	570	281	24,2
Total capitales	1.647	326	30,0
Resto AF. Vitoria	72	-	-
Resto AF. Donostia	412	211	19,7
Resto AF. Bilbao	1.050	233	20,6
Resto AF. capitales.....	1.534	226	20,3
Resto Alava	49	180	17,1
Resto Gipuzkoa	628	184	17,2
Resto Bizkaia.....	199	194	15,7
Total resto.....	876	186	16,9

(*): Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

b) Precios por metro cuadrado

Las viviendas libres nuevas alcanzan en las capitales territoriales una media de 326.000 por metro cuadrado (251.000 pta/m² para el conjunto de la CAPV), notablemente por encima de la registrada hace un año, y también superior a la del trimestre anterior. Fuera de las capitales, los precios medios se sitúan en 226.000 pta/m² para el resto de las áreas funcionales capitalinas y en 186.000 pta/m² en el resto de los territorios.

Donostia mantiene los precios medios más altos (369.000 pta/m²), mientras Vitoria (253.000pta/m²) y Bilbao (281.000 pta/m²) presentan cifras comparativamente más moderadas. La evolución anual marca subidas relevantes en Donostia y también en Bilbao y un crecimiento más moderado en Vitoria. La evolución del último trimestre es del mismo signo.

Al igual que hace tres meses, en el resto de las áreas funcionales de las capitales, los precios más altos corresponden a la de Bilbao (233.000 pta/m²), bastante estables en comparación con los de la capital. En

el resto del área de San Sebastián la cifra media (211.000 pta/m2) sigue siendo muy inferior a la de la capital. En el resto de los Territorios, el precio medio se sitúa en 186.000 pta/m2, sin observarse diferencias significativas entre ellos.

Gráfico 6.1.

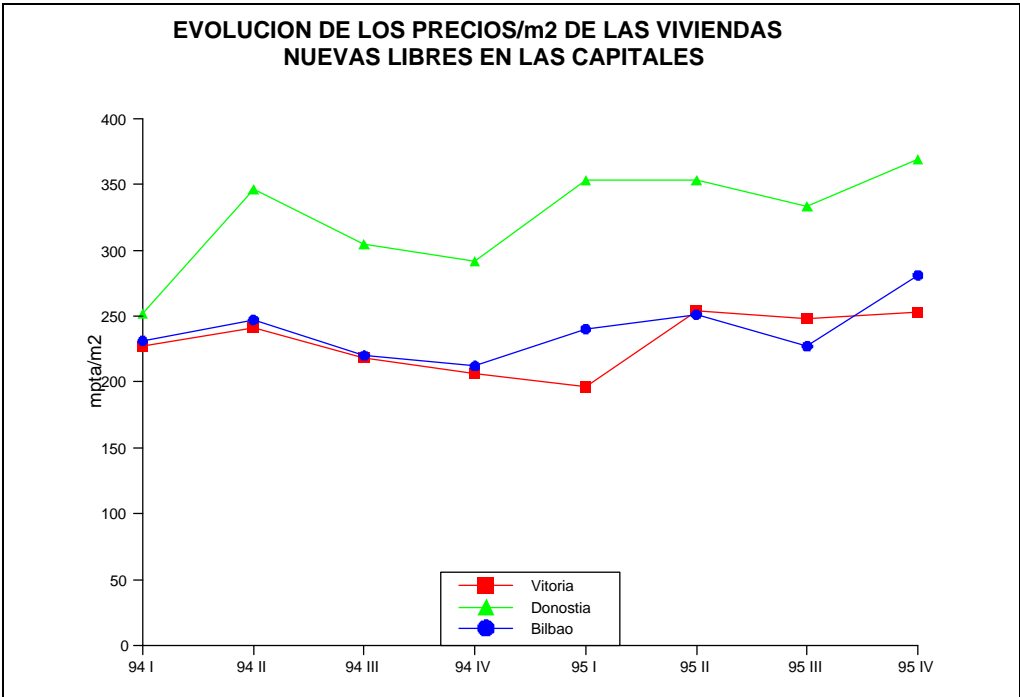
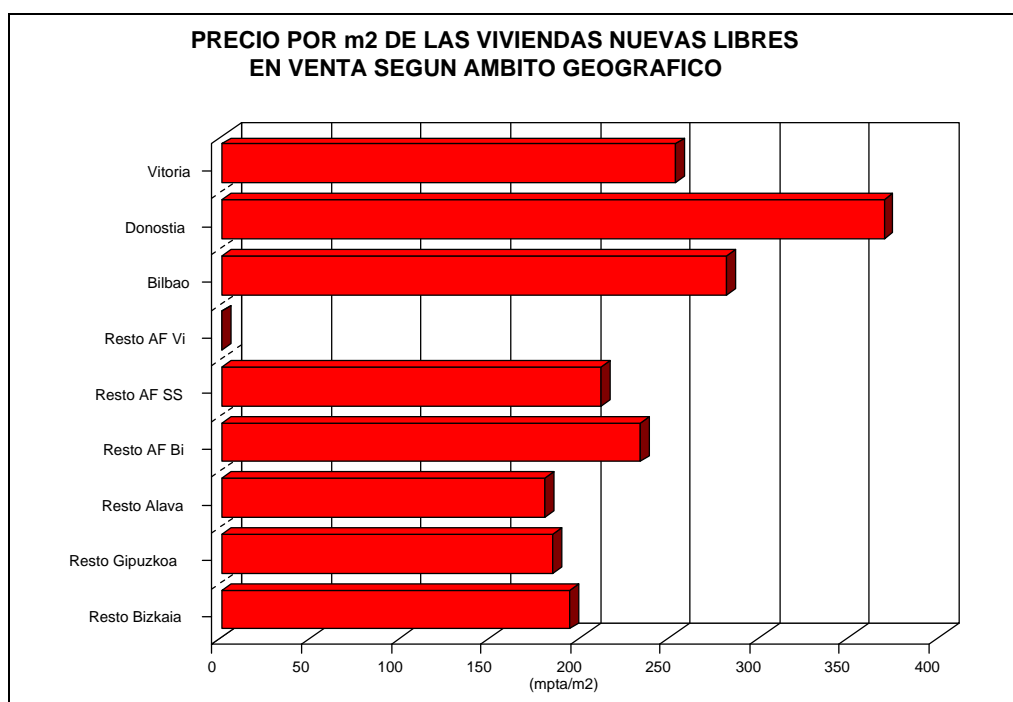


Gráfico 6.2.



c) Precios por vivienda

Los precios de las viviendas nuevas alcanzan en las capitales una media de 30 millones de pesetas por vivienda, superiores a los 23 millones de media en el conjunto de la CAPV y de los 24 millones de hace doce meses. Donostia con 35,3 millones por vivienda supera ampliamente a Vitoria (21,2 millones) y Bilbao (24,2 millones). En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias de 19-21 millones de pesetas, disminuyendo hasta aproximadamente los 17 millones en el resto de los Territorios.

6.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

El número de viviendas usadas en venta registradas en las capitales en el cuarto trimestre de 1995 (5.724 viv.) es superior al de un año antes (4.668 viv.) y al del pasado trimestre (5.371 viv.). Las capitales concentran así un 66% de la oferta de este tipo de viviendas, proporción similar a la del trimestre anterior.

En contraposición con lo que sucede para la vivienda nueva, Bilbao presenta el mercado de vivienda usada más amplio (2.387 viv.), seguida de Vitoria (1.872 viv., aumentando) y Donostia (1.465 viv.).

De manera parecida, el resto del área funcional de Bilbao tiene una oferta mucho más extensa (1.830 viv.) que los otros casos. En los demás ámbitos territoriales, únicamente el resto de Gipuzkoa (527 viv.) tiene una oferta significativa de viviendas usadas.

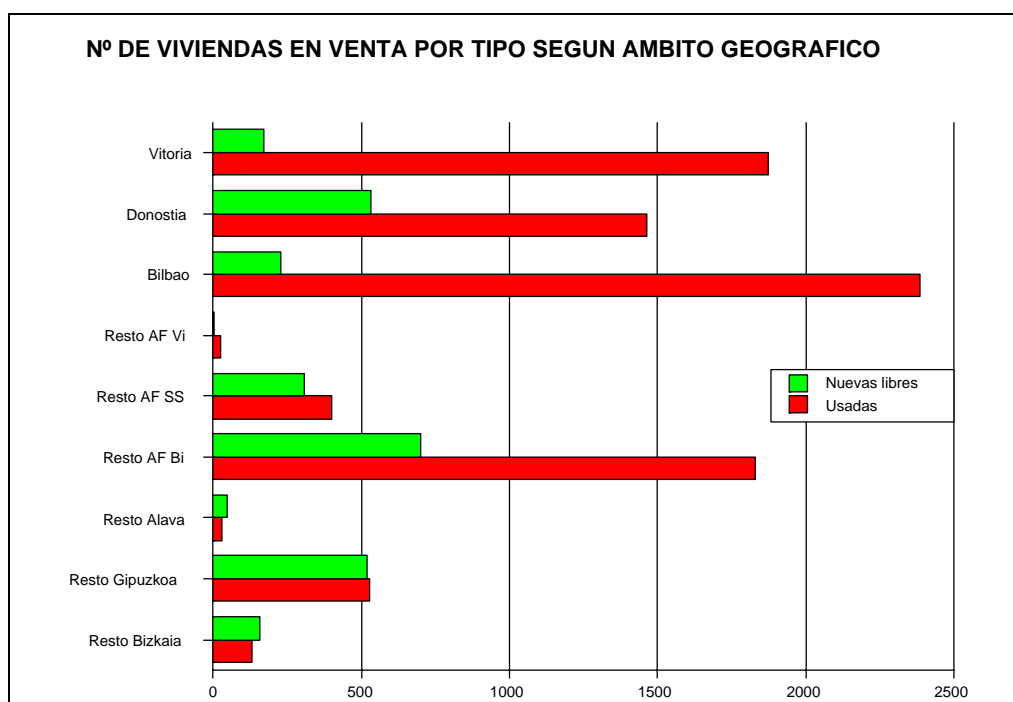
Cuadro 6.2.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/M ² (Miles pts)	PRECIO VIVIENDA (Mpta)
Alava.....	1.931	250	22,3
Gipuzkoa.....	2.375	281	28,1
Bizkaia.....	4.363	193	17,2
CAPV.....	8.669	229	21,2
Vitoria.....	1.872	252	22,6
Donostia.....	1.465	345	35,5
Bilbao.....	2.387	205	18,1
Total capitales.....	5.724	254	23,8
Resto AF. Vitoria.....	26	295	12,7
Resto AF. Donostia.....	400	183	17,3
Resto AF. Bilbao.....	1.830	181	16,5
Resto AF. capitales.....	2.256	182	16,6
Resto Alava.....	31	129	11,5
Resto Gipuzkoa.....	527	161	13,7
Resto Bizkaia.....	131	144	11,2
Total resto.....	689	157	13,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 6.3.



b) Precios por metro cuadrado

Los precios de las viviendas usadas alcanzan en las capitales vascas la cifra de 254.000 pta/m², similar a la del trimestre pasado e inferior a la del cuarto trimestre de 1994. El precio medio es un 22% inferior al de las viviendas nuevas, cosa que no sucede en Vitoria (252.000 pta/m²), donde los precios de ambos tipos de viviendas son muy similares.

En Bilbao, la vivienda usada es sensiblemente más barata (205.000 pta/m²) que la nueva y que en las otras capitales, como resultado probablemente de un volumen de oferta bastante más amplio.

En el resto de las áreas funcionales de las capitales el precio medio ponderado se sitúa en 182.000 pta/m² y en el resto de los territorios en 157.000 pta/m², en ambos casos con una trayectoria bastante estable (incluso algo a la baja) en comparación con trimestres anteriores. En Gipuzkoa y Bizkaia los precios registrados en estos ámbitos fuera de las capitales son de nivel parecido a los medios, mientras que en Alava, con una oferta muy reducida, los precios son más dispares.

c) Precios por vivienda

Los precios por vivienda alcanzan en las capitales vascas una media de 24 millones de pesetas, superiores a los 21 millones de hace un año y a los del resto de ámbitos espaciales (16,6 millones en las áreas funcionales capitalinas y 13,0 millones fuera de ellas). La media alcanza en Donostia los 35,5 millones por vivienda, lo que iguala el precio medio de las viviendas nuevas. Vitoria con 22,6 millones se sitúa muy cerca de la media y Bilbao con 18,1 millones claramente por debajo.

Gráfico 6.4.

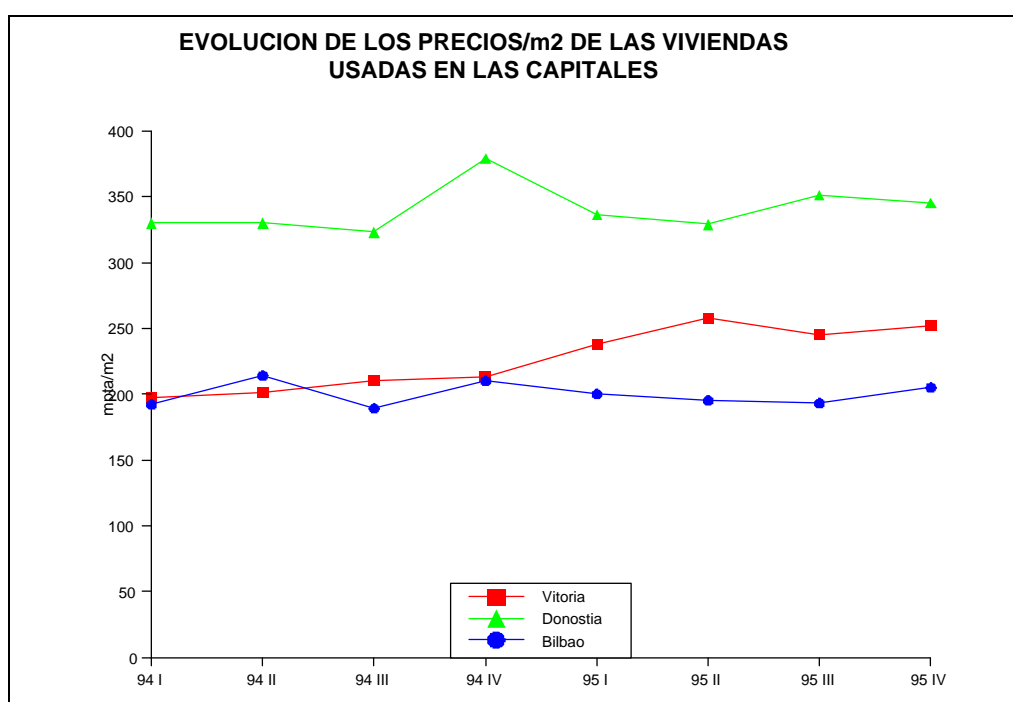
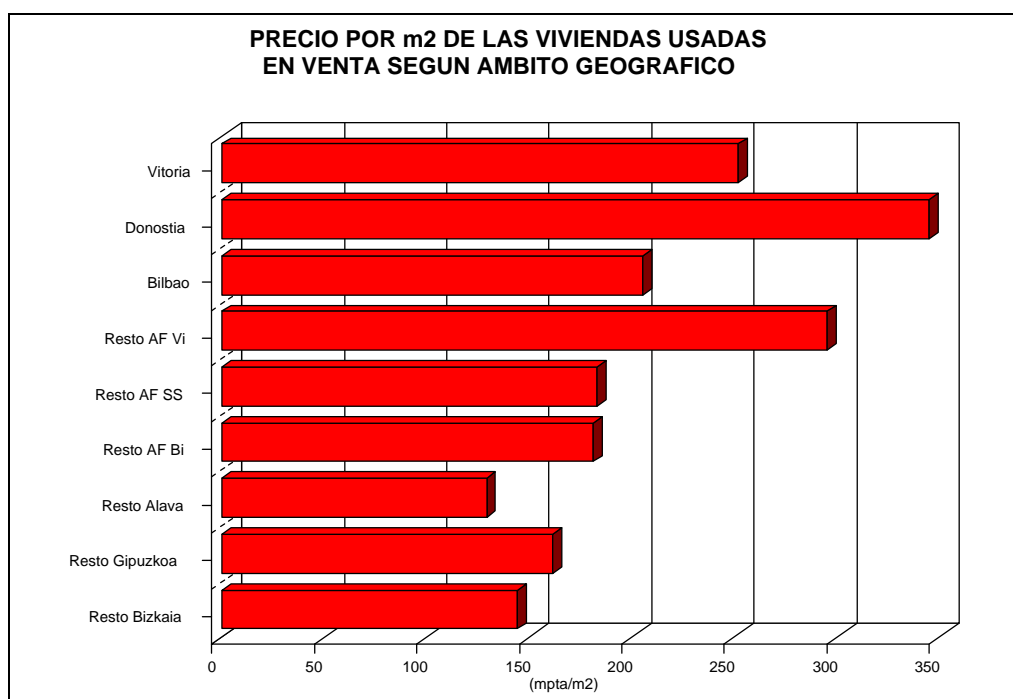


Gráfico 6.5.



6.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

Las capitales vascas siguen concentrando la mayor parte de las viviendas en alquiler ofertadas por los APIs (un 64%, proporción ligeramente inferior a la de trimestres anteriores), siendo Bilbao la que presenta un mercado más amplio (un 38% del total de la CAPV).

En los demás ámbitos, sólo los municipios del área funcional de Bilbao y los del resto de Gipuzkoa (excluida el área de la capital) tienen una oferta de un volumen mínimamente significativo.

Cuadro 6.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS
POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES* (Miles pts)
Alava.....	76	105
Gipuzkoa	296	91
Bizkaia.....	604	88
CAPV	976	90
Vitoria.....	71	106
Donostia.....	182	114
Bilbao	371	96
Total capitales.....	624	102
Resto AF. Vitoria	4	-
Resto AF. Donostía	31	67
Resto AF. Bilbao	212	75
Resto AF. capitales.....	250	74
Resto Alava	1	65
Resto Gipuzkoa	84	52
Resto Bizkaia.....	17	56
Total resto.....	102	53

(*): Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

b) Rentas mensuales

Las rentas mensuales se cifran en 102.000 pta. para el conjunto de las tres capitales, 74.000 pta. para el resto de sus áreas funcionales y en 53.000 pta. para los demás ámbitos territoriales.

Donostia y Vitoria se sitúan en niveles de rentas de 114.000 y 106.000 pta/mes, respectivamente, mientras que Bilbao lo hace por debajo (96.000 pta/mes).

Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

En el cuarto trimestre de 1995 se mantiene en lo fundamental la valoración de *estancamiento* que los agentes y promotores del mercado inmobiliario vasco realizan respecto a la situación del mismo. Aunque la valoración empeora ligeramente respecto al trimestre anterior, puede hablarse de una situación de continuidad en el bajo dinamismo.

El índice sintético de dinamismo es el menor de toda la serie (23,9%), aunque sólo ligeramente por debajo del de hace tres meses¹¹. Esta valoración subjetiva es similar para los dos tipos de operadores (promotores y Apis).

La atonía general es común a nivel de Territorios Históricos, pudiendo apreciarse unos índices un poquito más favorables en Alava, tanto en el caso de los promotores como en el de los agentes inmobiliarios.

¹¹ A lo largo del capítulo se utilizan diversos índices sintéticos sobre diferentes aspectos del mercado inmobiliario, cuyos valores oscilan entre un mínimo de 0%, asociado siempre a situaciones de estancamiento, empeoramiento o disminución, y un máximo de 100%, asociado a situaciones de dinamismo, mejoría o aumento. El valor medio, 50%, equivale a situaciones intermedias de estabilidad, normalidad, etc.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA	
PROMOTORES	1994	IV	37,8	37,5	37,5	38,2
	1995	I	35,5	31,3	35,0	37,5
		II	27,9	38,6	25,7	26,9
		III	26,1	31,8	28,3	22,8
		IV	24,5	27,1	23,1	25,0
AGENTES INMOBILIARIOS	1994	IV	42,4	27,5	46,2	42,0
	1995	I	30,8	25,0	37,2	26,1
		II	22,8	17,5	29,7	17,6
		III	26,8	25,0	29,7	24,5
		IV	23,3	25,0	23,9	22,3
TOTAL MERCADO	1994	IV	40,1	32,5	41,9	40,1
	1995	I	33,2	28,2	36,1	31,8
		II	25,4	28,1	27,7	22,3
		III	26,5	28,4	29,0	23,7
		IV	23,9	26,1	23,5	23,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

El pesimismo reflejado por índice sintético no se corresponde con los índices de evolución de las ventas declarados por los operadores inmobiliarios que experimentan una ligera recuperación acorde con las previsiones del trimestre anterior. Esta recuperación es más notoria en el caso de los APIs (de 31,0 en el trimestre anterior a 49,5 en el actual) que en el de los promotores (de 35,6 a 45,8). La mejora en evolución de las ventas es detectada por los APIs de los tres Territorios, mientras que en el caso de los promotores, los gipuzkoanos se desmarcan de la tónica general de recuperación, manifestando un cierto empeoramiento respecto al tercer trimestre.

Cuadro 7.2.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	IV	49,4	62,5	41,7	51,5
1995	I	45,8	41,7	51,4	41,7
	II	44,8	45,5	45,8	43,6
	III	35,6	31,8	43,4	30,0
	IV	45,8	45,8	38,5	52,3
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	IV	49,0	45,0	51,2	47,9
1995	I	28,5	20,0	34,9	24,5
	II	34,5	30,0	40,7	29,8
	III	31,0	20,0	36,0	28,7
	IV	49,5	45,0	46,6	53,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

En consonancia con lo anterior, los plazos de materialización de las ventas de viviendas estimados por los APIs experimentan un ligero descenso, pasando de 3,8 meses a 3,6 meses, lo que sucede tanto en Alava como en Gipuzkoa.

En el caso de los promotores inmobiliarios, los ritmos mensuales de venta de viviendas nuevas se sitúan en una media a nivel de la CAPV de 2,4 viv./mes, cifra que mejora la detectada el trimestre anterior (1,5 viv./mes).

Cuadro 7.3.**PLAZOS Y RITMOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS**

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
APIs Plazo medio venta (meses)					
1994	IV	3,4	2,7	3,5	3,5
1995	I	3,2	1,6	3,2	3,7
	II	3,2	2,6	2,9	3,5
	III	3,8	2,9	3,8	3,9
	IV	3,6	2,1	3,5	4,1
PROMOTORES- Ventas/mes (viviendas)					
1995	I	2,3	4,2	2,8	1,2
	II	1,4	2,0	1,5	1,2
	III	1,5	1,9	1,6	1,4
	IV	2,4	4,1	2,2	2,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

En opinión de los operadores inmobiliarios, no hay variaciones demasiado significativas respecto al modo en que los diferentes factores influyen en la situación de estancamiento del mercado. La negativa situación económica y los elevados precios del suelo, siguen siendo las causas básicas. En ambos casos, los índices de influencia se sitúan en valores inferiores a -80 lo que implica una coincidencia casi unánime a este respecto¹².

Cuadro 7.4.**INDICES MEDIOS DE INFLUENCIA DE DIVERSOS FACTORES EN LA DINAMICA ACTUAL DEL MERCADO***

	PROMOTORES	APIs
Coste hipotecario	-69,5	-33,7
Situación económica	-93,7	-97,0
Precios de las viviendas	-66,3	-89,1
Ayuda a incentivos a la compra	13,7	31,7
Ayuda a incentivos a la construcción	-7,4	14,9
Disponibilidad de suelo	-71,6	-71,3
Precios de suelo	-90,5	-82,2
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	8,4	-9,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

¹² En este caso, la escala se mueve entre -100 (máxima influencia negativa de un factor) y +100 (máxima influencia positiva).

Aunque con una intensidad ligeramente menor, promotores y APIs coinciden en señalar la disponibilidad del suelo como el tercer factor de mayor influencia negativa en el mercado.

Por otro lado, los promotores destacan con más fuerza la referencia negativa a los créditos hipotecarios y los agentes de la propiedad inmobiliaria a los precios de las viviendas. Finalmente, apuntar que los APIs atribuyen una mayor influencia positiva a la política de ayudas y subvenciones a la compra de viviendas (y a la construcción de las mismas) que los promotores.

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

A la negativa valoración que los operadores mantienen acerca del mercado se le une una expectativa generalizada de mantenimiento de la situación. Si en el trimestre anterior se detectaron unos índices de previsión relativamente optimistas, en el momento actual las cifras han remitido a valores más moderados, tanto en el caso de los promotores como en el de los agentes de la propiedad, aunque en índices todavía superiores al 50% (58,9% y 52%, respectivamente).

Por Territorios, son los promotores de Bizkaia los que mantiene las perspectivas más dinámicas, así como los APIs de Gipuzkoa. Por otra parte, destacan los agentes de la propiedad de Araba por manifestar previsiones bastante más optimistas que las del trimestre anterior, mientras en Bizkaia sucede lo contrario.

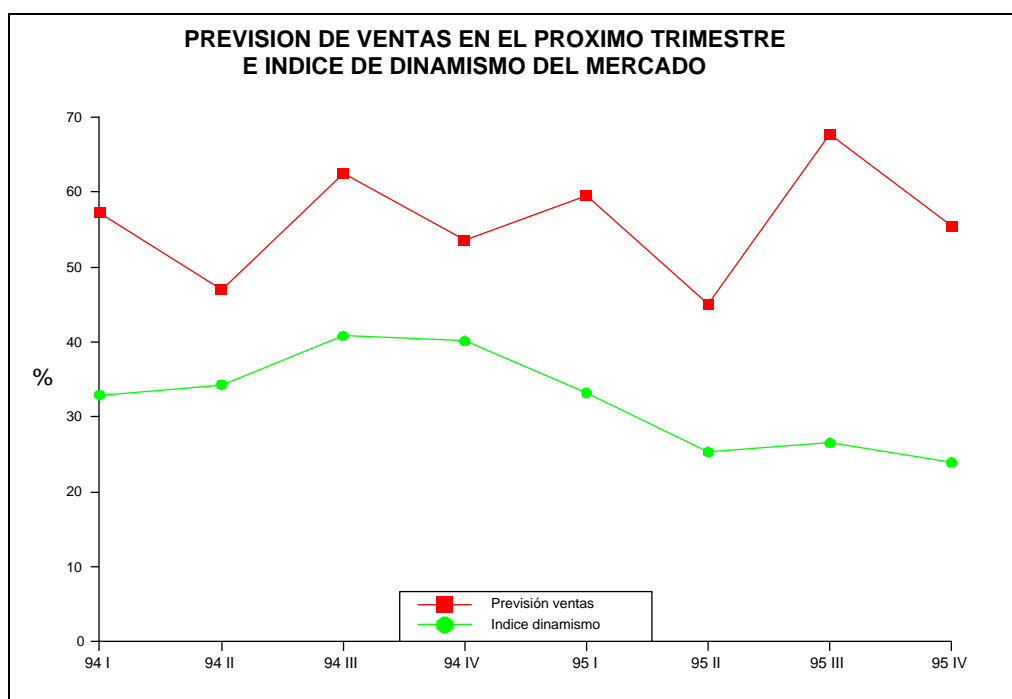
Cuadro 7.5.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA	
PROMOTORES	1994					
		IV	57,6	50,0	50,0	69,1
	1995	I	60,0	50,0	57,0	65,0
		II	50,0	55,0	46,0	53,0
		III	68,1	59,1	65,8	72,2
IV		58,9	58,3	55,1	62,5	
AGENTES INMOBILIARIOS	1994					
		IV	49,5	50,0	52,3	46,8
	1995	I	59,0	35,0	62,0	61,0
		II	40,0	30,0	49,0	33,0
		III	67,5	35,0	62,8	78,7
IV		52,0	45,0	56,8	48,9	

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Gráfico 7.1.



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

Las previsiones de evolución de los precios a 6 y 12 meses vista aunque continúan siendo alcistas (índices 59%-67%), lo son en una medida algo más suave que en los primeros trimestres del año. Continúa así una cierta atenuación en las perspectivas de aumento de precios por parte de los promotores y agentes inmobiliarios.

Por Territorios, Alava se desmarca de la tónica del resto, con un mantenimiento de previsiones más fuertemente alcistas, particularmente en el caso de los agentes de la propiedad, tanto a un año como a 6 meses.

Cuadro 7.6.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES(+)					
1994	IV	75	91	71	72
1995	I	72	80	74	67
	II	68	82	67	65
	III	62	82	59	59
	IV	61	79	55	61
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	IV	65	75	62	66
1995	I	78	80	77	78
	II	68	80	66	66
	III	63	80	58	63
	IV	59	90	50	61

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

(+): 1º trimestre: previsiones de promotores a tres meses.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Cuadro 7.7.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES(+)					
1994	IV	80	100	72	78
1995	I	67	83	64	64
	II	73	91	67	73
	III	65	91	63	61
	IV	65	79	63	63
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	IV	72	70	69	77
1995	I	77	96	71	75
	II	78	85	77	78
	III	72	80	67	75
	IV	67	90	60	68

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

(+): 1º trimestre: previsiones de promotores a tres meses.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

La proporción de promotores que prevén iniciar operaciones inmobiliarias en los próximos tres meses (16,8%) disminuye respecto a trimestres anteriores (24%). El número de viviendas previstas, en cambio, no disminuye en la misma proporción (1.304 viviendas frente a 1.461). Territorialmente, se ralentiza principalmente la actividad prevista en Bizkaia (455), y Alava (441), mientras que aumenta en Gipuzkoa (408 viv.), territorio que había experimentado una fuerte caída el trimestre anterior. Como resultado, en los tres Territorios se prevé una cifra similar de nuevas viviendas a iniciar.

Cuadro 7.8.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	IV	19,8	43,8	11,1	17,6
1995	I	24,1	41,7	28,6	13,9
	II	24,4	9,1	38,9	15,4
	III	23,4	27,3	2,6	17,8
	IV	16,8	25,0	20,5	11,4
NUMERO DE VIVIENDAS					
1994	IV	1.138	593	259	286
1995	I	1.059	361	553	145
	II	1.323	438	753	132
	III	1.461	608	192	661
	IV	1.304	441	408	455

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1995.

Anexos

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

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	25	155	14,0
Beasain-Zumárraga	182	161	16,9
Bilbao Metropolitano	1.620	245	21,5
Donostia-San Sebastián	1.317	314	29,9
Durango	90	180	14,7
Eibar	113	172	14,3
Gernika-Markina	1	155	22,0
Igorre	27	160	13,0
Laguardia	3	--	--
Llodio	46	180	17,1
Arrasate-Bergara	11	144	12,9
Mungia	56	220	17,3
Tolosa	31	136	10,6
Vitoria-Gasteiz	244	253	21,2
Zarautz-Azpeitia	291	201	18,6
TOTAL	4.057	251	22,9

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	9	123	10,4
Beasain-Zumárraga	119	145	12,1
Bilbao Metropolitano	4.217	195	17,4
Donostia-San Sebastián	1.865	317	32,4
Durango	53	118	9,4
Eibar	130	139	10,0
Gernika-Markina	--	--	--
Igorre	14	106	7,7
Laguardia	6	120	9,3
Llodio	25	132	12,0
Arrasate-Bergara	72	122	12,8
Mungia	55	185	14,1
Tolosa	51	160	11,6
Vitoria-Gasteiz	1.898	252	22,5
Zarautz-Azpeitia	155	211	19,2
TOTAL	8.669	229	21,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	5	50
Beasain-Zumárraga	15	38
Bilbao Metropolitano	586	88
Donostia-San Sebastián	213	107
Durango	6	53
Eibar	16	45
Llodio	1	65
Arrasate-Bergara	11	50
Mungia	6	70
Tolosa	7	44
Vitoria-Gasteiz	75	106
Zarautz-Azpeitia	35	64
TOTAL	976	90

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	--	--	--
2.Ensanche	--	--	--
3.Lovaina	13	327	33,1
4.Zaramaga	14	312	27,9
5.Lakua	144	240	19,5
6.Ali-Gobeo	1	--	--
TOTAL	172	253	21,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	6	600	66,0
2.Centro	104	549	41,7
3.Amara	65	292	25,4
4.Antiguo	587	323	34,4
5.Gros	32	381	35,1
6.Otras	111	275	42,0
TOTAL	905	369	35,3
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	64	228	15,9
2.Uribarri	73	378	38,8
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	25	--	--
5.Casco Viejo	31	161	11,4
6.Abando	2	180	17,9
7.Rekalde	35	314	21,8
8.Basurto	340	216	18,4
TOTAL	570	281	24,2

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	107	176	12,0
2.Ensanche	379	281	32,6
3.Lovaina	566	271	23,5
4.Zaramaga	424	237	18,7
5.Lakua	121	243	18,8
6.Ali-Gobeo	275	229	18,7
TOTAL	1.872	252	22,6
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	26	280	24,8
2.Centro	351	467	53,3
3.Amara	229	297	27,4
4.Antiguo	464	350	37,5
5.Gros	268	291	25,9
6.Otras	127	190	15,0
TOTAL	1.465	345	35,5
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	150	211	16,3
2.Uribarri	218	162	10,9
3.Otxarkoaga	44	200	18,8
4.Bolueda	519	170	13,0
5.Casco Viejo	311	150	11,4
6.Abando	811	269	28,1
7.Rekalde	243	179	13,2
8.Basurto	91	187	13,0
TOTAL	2.387	205	18,1

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1.Casco Viejo	1	70
2.Ensanche	28	126
3.Lovaina	26	101
4.Zaramaga	10	84
5.Lakua	4	70
6.Ali-Gobeo	2	93
TOTAL	71	106
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1.Parte Vieja	8	105
2.Centro	62	121
3.Amara	38	99
4.Antiguo	36	129
5.Gros	26	124
6.Otras	12	65
TOTAL	182	114
BILBAO		
1.Deusto-S.Ignacio	43	79
2.Uribarri	14	69
3.Otxarkoaga	3	68
4.Bolueta	42	66
5.Casco Viejo	17	77
6.Abando	236	110
7.Rekalde	15	70
8.Basurto	1	57
TOTAL	371	96

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² * (miles ptas.)	PRECIO POR VIV.* (millones ptas.)
1.Irún	150	224	18,9
2.Rentería	2	200	20,0
3.Barakaldo	--	--	--
4.Basauri	125	207	16,1
5.Getxo	203	280	26,2
6.Portugalete	28	244	18,9
7.Santurtzi	4	--	--
TOTAL	512	240	20,7

* Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
1.Irún	189	170	16,0
2.Rentería	22	150	11,8
3.Barakaldo	386	177	12,8
4.Basauri	100	136	9,6
5.Getxo	659	212	23,0
6.Portugalete	169	171	16,0
7.Santurtzi	57	140	13,7
TOTAL	1.582	186	17,4

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
1.Irún	13	63
2.Rentería	3	57
3.Barakaldo	18	59
4.Basauri	9	48
5.Getxo	93	81
6.Portugalete	12	55
7.Santurtzi	6	59
TOTAL	154	71

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION	1
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS.....	6
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA	17
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA	17
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta	17
3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta..	20
3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios	22
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA	26
3.2.1. Cuantificación y características	26
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta.....	28
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	30
5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	33
5.1. OFERTA DE GARAJES	34
5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	36
6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES	
38	
6.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	39
6.2. VIVIENDAS USADAS	43

6.3.	VIVIENDAS EN ALQUILER.....	46
------	----------------------------	----

	<u>Página</u>
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO.....	48
7.1. DINAMICA ACTUAL	49
7.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	49
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	50
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	52
7.2. PERSPECTIVAS	53
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	53
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	55
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones	57
 Anexos Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios	 58

INDICE DE CUADROS

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
1.2. Resumen de indicadores de oferta de viviendas. Mercado libre	5
2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	8
2.2. Viviendas en oferta por Territorios Históricos	8
2.3. Tasa de variación de las viviendas en oferta por Territorios Históricos (±%).....	9
2.4. Evolución de los precios por metro cuadrado de las viviendas en venta para la CAPV	11
2.5. Precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por Territorios Históricos	11
2.6. Tasa de variación de los precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por Territorios Históricos (±%).....	12
2.7. Evolución de precios y rentas por vivienda para la CAPV	14
2.8. Precios y rentas por vivienda por Territorios Históricos.....	15
2.9. Tasa de variación de precios y rentas por vivienda por Territorio Históricos (±%)	15
3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta	18
3.2. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre.....	19
3.3. Características de las viviendas nuevas en venta.....	21
3.4. Distribución porcentual de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	23
3.5. Precios de las viviendas nuevas en venta.....	24
3.6. Precios por metro cuadrado según características de las viviendas nuevas	26
3.7. Características de las viviendas usadas en venta	27

3.8. Precios y distribución según intervalos de precios de las viviendas usadas en venta..... 29

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
4.1. Características de las viviendas en alquiler	32
5.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	35
5.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	37
6.1. Viviendas nuevas en venta y precios por ámbitos geográficos menores	40
6.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos menores.....	43
6.3. Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos menores	47
7.1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotores y APIs.....	50
7.2. Índices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	51
7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas.....	52
7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado	53
7.5. Índices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotores y APIs	54
7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a seis meses vista según promotores y APIs	56
7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotores y APIs	56
7.8. Previsión de inicio de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre	57
A.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales.....	59
A.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	59
A.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales	60
A.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas.....	60
A.5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	61

A.6. Viviendas en alquiler y rentas por capitales.....	62
--	----

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
A.7. Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios.....	63
A.8. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	63
A.9. Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios.....	64

INDICE DE GRAFICOS

<u>Gráfico</u>	<u>Página</u>
2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	9
2.2. Evolución de los precios/m ² de las viviendas según tipos	12
2.3. Precios por m ² y tasas de variación respecto al año anterior según tipo de vivienda	13
2.4. Precios por m ² de la vivienda nueva libre y tasas de variación según Territorio Histórico	13
3.1. Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta	19
3.2. Características de las viviendas nuevas en venta.....	22
3.3. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios y Territorios	24
3.4. Precio por metro cuadrado de la vivienda nueva según régimen por Territorio Histórico	25
3.5. Características de las viviendas usadas en venta	28
5.1. Precio de venta y alquiler de los garages	35
5.2. Precio de venta y alquiler de los locales	37
6.1. Evolución de los precios/m ² de las viviendas nuevas libres en las capitales	41
6.2. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	42
6.3. N° de viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	44
6.4. Evolución de los precios/m ² de las viviendas usadas en las capitales.....	45
6.5. Precio por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico.....	46
7.1. Previsión de ventas en el próximo trimestre e índice de dinamismo del mercado	55

OFERTA DE VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES EN LA CAE 1995

Anexo

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

Noviembre 1995

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	25	155	14,0
Beasain-Zumárraga	182	161	16,9
Bilbao Metropolitano	1.620	245	21,5
Donostia-San Sebastián	1.317	314	29,9
Durango	90	180	14,7
Eibar	113	172	14,3
Gernika-Markina	1	155	22,0
Igorre	27	160	13,0
Laguardia	3	--	--
Llodio	46	180	17,1
Arrasate-Bergara	11	144	12,9
Mungia	56	220	17,3
Tolosa	31	136	10,6
Vitoria-Gasteiz	244	253	21,2
Zarautz-Azpeitia	291	201	18,6
TOTAL	4.057	251	22,9

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	9	123	10,4
Beasain-Zumárraga	119	145	12,1
Bilbao Metropolitano	4.217	195	17,4
Donostia-San Sebastián	1.865	317	32,4
Durango	53	118	9,4
Eibar	130	139	10,0
Gernika-Markina	--	--	--
Igorre	14	106	7,7
Laguardia	6	120	9,3
Llodio	25	132	12,0
Arrasate-Bergara	72	122	12,8
Mungia	55	185	14,1
Tolosa	51	160	11,6
Vitoria-Gasteiz	1.898	252	22,5
Zarautz-Azpeitia	155	211	19,2
TOTAL	8.669	229	21,2

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *4º trimestre 1995*.

Cuadro A.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	5	50
Beasain-Zumárraga	15	38
Bilbao Metropolitano	586	88
Donostia-San Sebastián	213	107
Durango	6	53
Eibar	16	45
Llodio	1	65
Arrasate-Bergara	11	50
Mungia	6	70
Tolosa	7	44
Vitoria-Gasteiz	75	106
Zarautz-Azpeitia	35	64
TOTAL	976	90

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	--	--	--
2.Ensanche	--	--	--
3.Lovaina	13	327	33,1
4.Zaramaga	14	312	27,9
5.Lakua	144	240	19,5
6.Ali-Gobeo	1	--	--
TOTAL	172	253	21,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	6	600	66,0
2.Centro	104	549	41,7
3.Amara	65	292	25,4
4.Antiguo	587	323	34,4
5.Gros	32	381	35,1
6.Otras	111	275	42,0
TOTAL	905	369	35,3
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	64	228	15,9
2.Uribarri	73	378	38,8
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	25	--	--
5.Casco Viejo	31	161	11,4
6.Abando	2	180	17,9
7.Rekalde	35	314	21,8
8.Basurto	340	216	18,4
TOTAL	570	281	24,2

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	107	176	12,0
2.Ensanche	379	281	32,6
3.Lovaina	566	271	23,5
4.Zaramaga	424	237	18,7
5.Lakua	121	243	18,8
6.Ali-Gobeo	275	229	18,7
TOTAL	1.872	252	22,6
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	26	280	24,8
2.Centro	351	467	53,3
3.Amara	229	297	27,4
4.Antiguo	464	350	37,5
5.Gros	268	291	25,9
6.Otras	127	190	15,0
TOTAL	1.465	345	35,5
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	150	211	16,3
2.Uribarri	218	162	10,9
3.Otxarkoaga	44	200	18,8
4.Bolueta	519	170	13,0
5.Casco Viejo	311	150	11,4
6.Abando	811	269	28,1
7.Rekalde	243	179	13,2
8.Basurto	91	187	13,0
TOTAL	2.387	205	18,1

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1.Casco Viejo	1	70
2.Ensanche	28	126
3.Lovaina	26	101
4.Zaramaga	10	84
5.Lakua	4	70
6.Ali-Gobeo	2	93
TOTAL	71	106
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1.Parte Vieja	8	105
2.Centro	62	121
3.Amara	38	99
4.Antiguo	36	129
5.Gros	26	124
6.Otras	12	65
TOTAL	182	114
BILBAO		
1.Deusto-S.Ignacio	43	79
2.Uribarri	14	69
3.Otxarkoaga	3	68
4.Bolueta	42	66
5.Casco Viejo	17	77
6.Abando	236	110
7.Rekalde	15	70
8.Basurto	1	57
TOTAL	371	96

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² * (miles ptas.)	PRECIO POR VIV.* (millones ptas.)
1.Irún	150	224	18,9
2.Rentería	2	200	20,0
3.Barakaldo	--	--	--
4.Basauri	125	207	16,1
5.Getxo	203	280	26,2
6.Portugalete	28	244	18,9
7.Santurtzi	4	--	--
TOTAL	512	240	20,7

* Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
1.Irún	189	170	16,0
2.Rentería	22	150	11,8
3.Barakaldo	386	177	12,8
4.Basauri	100	136	9,6
5.Getxo	659	212	23,0
6.Portugalete	169	171	16,0
7.Santurtzi	57	140	13,7
TOTAL	1.582	186	17,4

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1995.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
1.Irún	13	63
2.Rentería	3	57
3.Barakaldo	18	59
4.Basauri	9	48
5.Getxo	93	81
6.Portugalete	12	55
7.Santurtzi	6	59

TOTAL	154	71
-------	-----	----

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4^o trimestre 1995.

INDICE DE CUADROS

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
A.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales	1
A.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	2
A.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales	3
A.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas.....	4
A.5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	5
A.6. Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas	6
A.7. Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios	7
A.8. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	8
A.9. Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios	9