

OFERTA INMOBILIARIA

4° Trimestre 1996

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al cuarto trimestre de 1996 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los colectivos de promotores con oferta de vivienda en este trimestre y de agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó en esta ocasión un total de 125 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas por vender); la cifra de agentes inmobiliarios consultados ha sido de 125¹. El cuadro 1.1. recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.

Cuadro 1.; Error! Argumento de modificador desconocido.. **Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas**

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	17	12
<i>Gipuzkoa</i>	61	51
<i>Bizkaia</i>	47	62
<i>CAPV</i>	125	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

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

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

¹ La muestra de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se incrementó a 125 en el segundo trimestre de 1996; hasta entonces desde el inicio de esta operación estadística (1994) el número de APIs encuestados fue de 100.

Desde el punto de vista de evolución temporal, en el informe se atiende fundamentalmente a las variaciones registradas en la variable analizada (nº de viviendas o precios) en relación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.

Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados², su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.

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

Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, y continuando con lo iniciado en el trimestre pasado, se ha incluido 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 tipología³.

² 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.

³ Lamentablemente no se está en situación de controlar o aislar de igual modo el influjo del emplazamiento de la vivienda factor, sin duda, clave en la configuración del precio, ya que ello supondría identificar áreas geográficas homogéneas en cuanto a rentas de situación y poder efectuar un seguimiento de precios de la vivienda tipo para cada

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

El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie útil y absolutos. Ahora bien, a diferencia de las ediciones pasadas, a partir de ahora el capítulo 2 se sintetiza, recogiendo en él únicamente los resultados agregados a nivel de Comunidad Autónoma y trasladando a los correspondientes capítulos posteriores el análisis a nivel de Territorios Históricos.

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. Como se acaba de indicar, en ambos casos, se ofrecen detalles a nivel de Territorios.

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

El capítulo 5 detalla la oferta de viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, los tres Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial). Por su parte, el capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales.

una de ellas, con las consiguientes exigencias muestrales para obtener representatividad suficiente.

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

Cuadro 1.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre**

	1995	1996	
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• Nº viviendas en venta.....	2.673	3.531	2.785
• Precio/m2*-Vivienda-tipo** CAPV.....	216	206	198
• Precio/m2*-Total CAPV.....	251	249	252
• Precio/m2*-Vitoria.....	253	298	297
• Precio/m2*-Donostia	369	358	324
• Precio/m2*-Bilbao	281	272	283
• Nº promociones con oferta:			
• Total.....	129	186	191
• Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	14	31	8
2. VIVIENDA USADA (***)			
• Nº viviendas en venta.....	8.669	11.752	12.186
• Precio/m2*-CAPV	229	249	232
• Precio/m2*-Vitoria.....	252	262	265
• Precio/m2*-Donostia	345	337	340
• Precio/m2*-Bilbao	205	212	220
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• Nº viviendas	976	1.218	1.133
• Renta/mes*-CAPV.....	92	87	86
• Renta/mes*-Vitoria.....	106	94	93
• Renta/mes*-Donostia	114	118	112
• Renta/mes*-Bilbao	96	87	83
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo****.....	23,9	32,4	33,9
• Índice previsión ventas (próx. trim.)****.....	55,5	35,8	69,8
• Índice previsión precios (a 6 meses)****.....	60,0	55,3	56,9
• Previsión viv. a ofertar por vez 1ª en próx. trim. (proteg+libre).....	1.304	2.048	3.110

(*): Miles de PTA.

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

(***): A la hora de comparar los resultados obtenidos en los años 1995 y 1996 ha de tenerse en cuenta que en éste último (a partir del II-96) la muestra de APIs encuestados se ha incrementado en 25 unidades. Ahora bien, si se toma en consideración exclusivamente la oferta de los APIs que ya componían la muestra de hace un año resulta que su oferta asciende a 9.289 viviendas, lo que denota en cualquier caso un incremento global de la oferta de vivienda usada.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NUMERO DE VIVIENDAS

- ❑ El número total de **viviendas en oferta** registradas por la encuesta efectuada en el cuarto trimestre de 1996 asciende a 17.840 unidades.
- ❑ Las **viviendas en venta** representan el 94% de la oferta total ascendiendo a 16.690 unidades, de las cuales 4.500 (un 27%) son nuevas y 12.190 (el 73% restante) usadas.
- ❑ La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año muestra un *incremento del +8% en el total de viviendas ofertadas*, una vez aislado el efecto distorsionador asociado al hecho de haber aumentado el número de APIs encuestados en este trimestre⁴. El mayor dimensionamiento de la oferta global encuentra su explicación en un *aumento notable de la vivienda en venta tanto en el segmento de la nueva como de la de segunda mano*⁵ (+11% y +7% respectivamente).
- ❑ Atendiendo a la **vivienda nueva en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 2.785 viviendas libres frente a 1.718 protegidas (englobando VPO y sociales), tratándose exactamente de las mismas que el trimestre anterior; los pesos relativos son de 62% y 38% respectivamente. Respecto a las cifras obtenidas hace un año, se observa un *muy importante incremento en la oferta protegida (+24%) y mucho más moderado en la libre (+4%)*.

⁴ La tasa de variación de la oferta se ha calculado teniendo en cuenta el volumen de viviendas de los APIs que han intervenido tanto en la muestra de hace un año como en la actual, excluyendo consiguientemente a los nuevos agentes incorporados a la muestra.

⁵ También las tasas de variación del número de viviendas nuevas en oferta están afectadas (al alza) por la mejora en la cobertura de la actividad promotora derivada de cambios metodológicos introducidos en el primer trimestre de 1996. Sin embargo, en este caso no es posible aislar con precisión la cuantía del impacto.

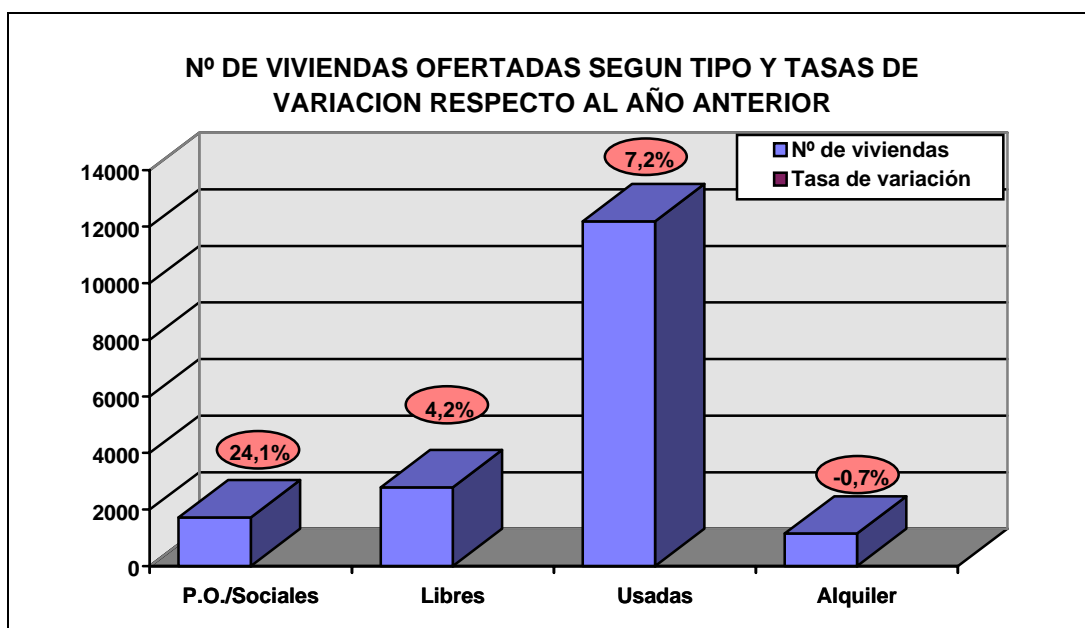
Cuadro 2.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV**

		TOTAL	VENTA				USADA*	ALQUILER
			TOTAL VENTA	NUEVA				
				Total	P.O/Sociales	Libres		
1994	Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Media	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1995	IV	13.702	12.726	4.057	1.384	2.673	8.669	976
1996	I	15.830	14.760	5.688	1.861	3.827	9.072	1.070
	II	18.004	16.836	5.565	1.966	3.599	11.271	1.168
	III	18.219	17.001	5.249	1.718	3.531	11.752	1.218
	IV	17.841	16.691	4.503	1.718	2.785	12.188	1.150

(*): A partir de II-96 la muestra de APIs encuestados es de 125 frente a solo 100 con anterioridad. Si se tiene en cuenta solamente la oferta de los 100 APIs que componían la muestra anteriormente (excluyendo a los APIs encuestados por vez primera) la oferta actual asciende a 9.289 viviendas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Gráfico 2.;Error! Argumento de modificador desconocido..



-
- ❑ Las viviendas en oferta de **alquiler**⁶ detectadas ascienden a 1.150 unidades representando un 6% de la oferta total. Respecto a hace un año la oferta de este tipo de vivienda se mantiene prácticamente estable ⁷.

2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas) en la CAPV en el cuarto trimestre de 1996 alcanza las 236.000 PTA, cifra sólo un 0,7% superior a la obtenida hace ahora un año, lo que configura una línea de bastante estabilidad en la evolución reciente de los precios.
- ❑ Atendiendo de manera diferenciada a la evolución de precios de las viviendas libres **nuevas y usadas**⁸, la estabilidad se aprecia en ambas y especialmente las primeras, que experimentan un ligerísimo incremento de precios (nominales) (+0,4% con 252.000 PTA/m² y +1,3% con 232.000 PTA/m² respectivamente) en relación al cuarto trimestre de 1995. Reseñar también que el precio de la vivienda nueva se mantiene así un 9% por encima del de la usada.
- ❑ El precio medio de las **viviendas protegidas** se sitúa en las 113.000 PTA/m²; sin embargo, desagregando las de protección oficial de las sociales resulta que las primeras alcanzan un precio de 119.000 PTA/m² mientras que para las segundas es de 86.000 PTA/m². La evolución en comparación al año precedente es de -2,5% y +7,5% respectivamente.

⁶ Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal. No se incluye la oferta de alquiler directamente entre particulares.

⁷ Nuevamente, a efectos del cálculo de la tasa de variación se ha aplicado el mismo procedimiento explicado anteriormente.

⁸ Hay que tener en cuenta que los precios finales pagados por el comprador de la vivienda vendida mediante agencia inmobiliaria suelen ser, por término medio, entre un 10% y un 15% inferiores a los inicialmente establecidos.

- El precio de la **vivienda-tipo** (ver Introducción) en este trimestre es de 198.000 PTA, lo que supone un 21% menos que el valor medio obtenido para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre. Su evolución marca una variación del -8,3% respecto al *precio-tipo* de hace un año (216.000 PTA/m²), confirmando la tendencia a la baja observada ya en los trimestres precedentes.

Cuadro 2. Error! Argumento de modificador desconocido.. **Evolución del precio por m² de las viviendas en venta en la CAPV**

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	215	107	211	185	221
1995	Media	231	117	249	209	225
1995	IV	234	118	251	216	229
1996	I	240	122	250	208	236
	II	238	115	247	211	235
	III	233	113	249	206	228
	IV	236	113	252	198	232

(*) Miles de PTA/m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Gráfico 2. Error! Argumento de modificador desconocido..

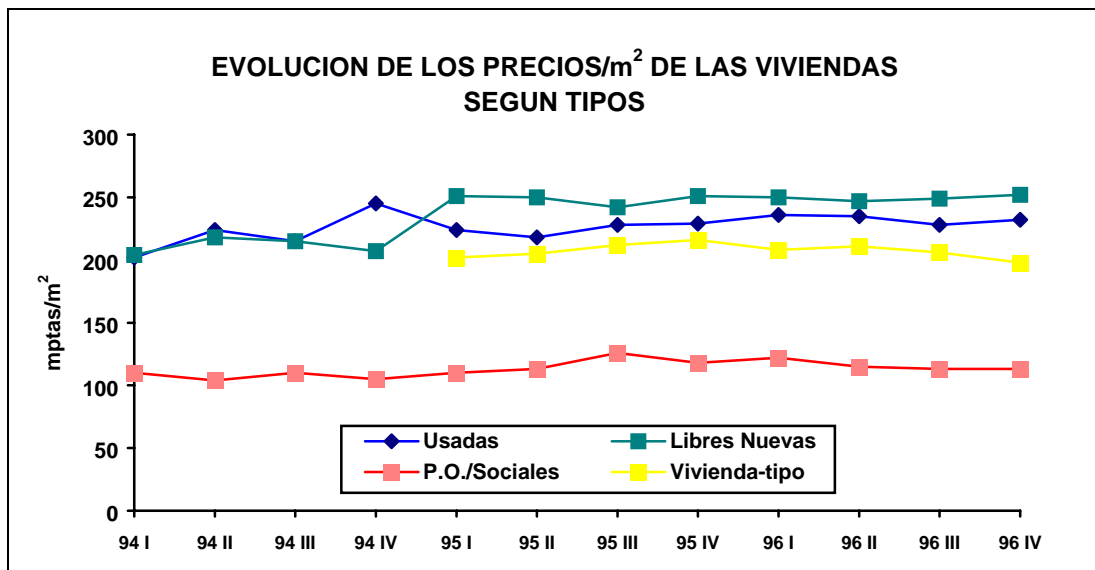
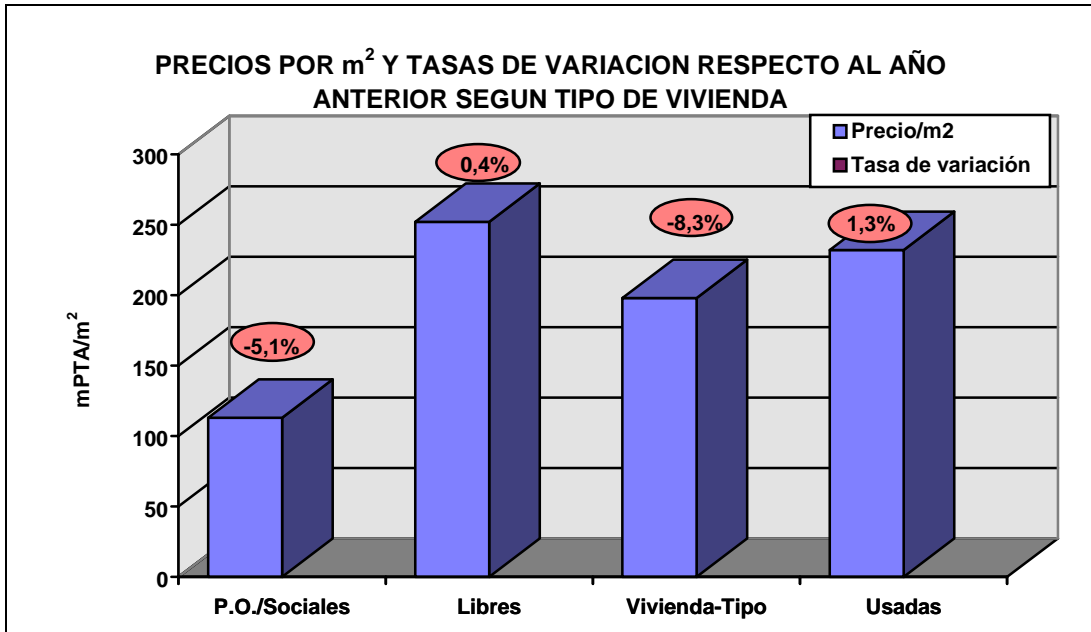


Gráfico 2. ¡Error! Argumento de modificador desconocido..



- En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 20,6 millones de pesetas para el mercado libre (considerando tanto viviendas nuevas como usadas) y de 8 millones para la vivienda protegida.
- Comparando el precio de la nueva libre con el que corresponde a la de segunda mano, se obtienen respectivamente unas medias de 22,3 millones (-2,6% respecto a hace un año) y de 20,2 millones (-4,7%).
- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 86.000 pesetas mensuales, un -4,4% inferior al nivel observado en el cuarto trimestre de 1995. Por tanto, también aquí se aprecia una cierta línea de estabilidad a la baja.

Cuadro 2.; Error! Argumento de modificador desconocido.. **Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV**

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (***)	VIVIENDA NUEVA (*)		VIVIENDA USADA (*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE (**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1995	IV	21,6	8,2	22,9	21,2	90
1996	I	21,6	9,2	22,2	21,4	90
	II	21,1	8,4	22,6	20,6	90
	III	20,8	8,2	22,3	20,3	87
	IV	20,6	8,0	22,3	20,2	86

(*) Millones de PTA por vivienda.

(**) Miles de PTA/mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

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 oferta⁹

- ❑ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al cuarto trimestre de 1996 ha sido de 191 (un 28% más que hace un año) englobando en su conjunto 8.020 viviendas. De estas promociones 8 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (21 un año antes) las cuales incluyen (en venta o vendidas) 274 viviendas (3% del total).
- ❑ Del total de promociones captadas 172 corresponden al régimen libre (129 en el cuarto trimestre de 1995), las de protección oficial son 11 (14 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 8 (6 hace un año).
- ❑ El **tamaño medio** de la promoción es de 42 viviendas. El número de viviendas por promoción es de 37 entre las de régimen libre y de 90 en las protegidas. Las promociones libres captadas por vez primera en este trimestre presentan un tamaño medio de 34 viviendas/promoción. Atendiendo a la distribución de las promociones libres según tamaño se detecta, así mismo, un mayor peso relativo de las promociones de menos de 16 viviendas entre las recientemente integradas en la muestra.
- ❑ Del total de promociones captadas, 2 constituyen la **rehabilitación** de viviendas preexistentes siendo las restantes promociones de vivienda nueva en sentido estricto.

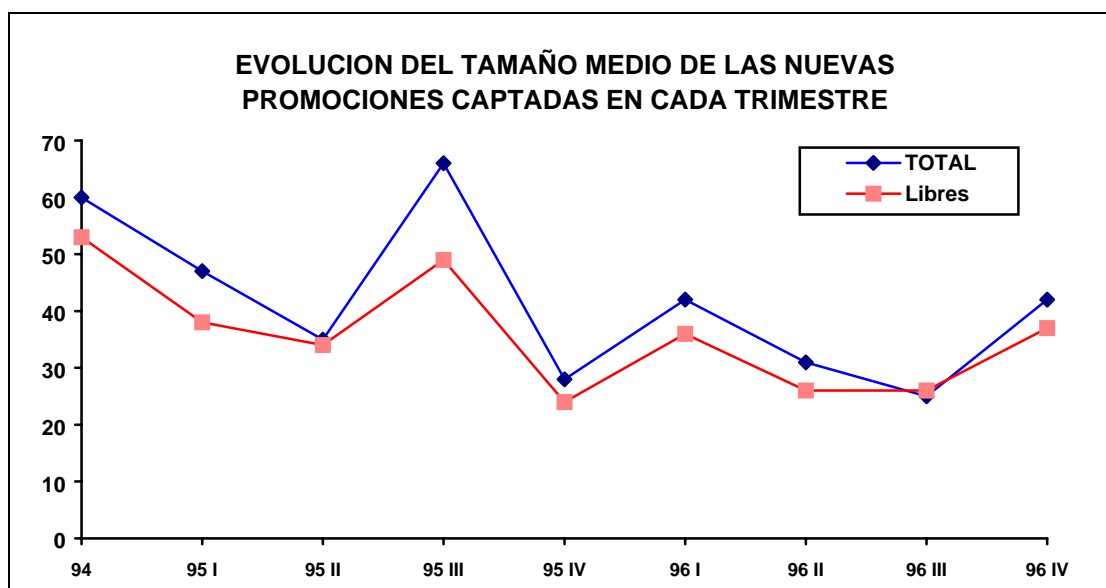
⁹ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

Cuadro 3.; Error! Argumento de modificador desconocido.. **Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores**

	<i>TOTAL TRIMESTRE</i>	<i>NUEVAS PROMOCIONES</i>
<i>Nº de promociones.....</i>	191	8
<i>Libres.....</i>	172	8
<i>P.O./Sociales.....</i>	19	0
<i>Nº viv. incluidas en las promociones.....</i>	8.020	274
<i>Libres.....</i>	6.302	274
<i>P.O./Sociales.....</i>	1.718	0
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.).....</i>	42	34
<i>Libres.....</i>	37	34
<i>P.O./Sociales.....</i>	90	0
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	42	4
<i>16-35 viviendas.....</i>	78	2
<i>> 35 viviendas.....</i>	52	2
<i>Nº de promociones protegidas según tamaño</i>		
<i>< 35 viviendas.....</i>	6	0
<i>36-95 viviendas.....</i>	9	0
<i>> 95 viviendas.....</i>	4	0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Gráfico 3.; Error! Argumento de modificador desconocido. .



- En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar "alto/lujo" representa el 59% de las promociones (47% y 12% respectivamente), las de tipo "normal" absorben el 41% y no se registran promociones englobadas en el segmento "bajo". Tomando en consideración el régimen de la promoción, resulta que las 19 las promociones protegidas captadas se engloban en el nivel de acabado "normal" mientras que sólo a una tercera parte de las promociones libres se les asigna dicho estándar.

- 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 31% está en venta (32% hace un año). En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 1.948 unidades. De este total un 5% (94 viviendas) corresponde a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.

- Por último, teniendo en cuenta las **viviendas libres** que se encontraban en venta hace tres meses, puede efectuarse un seguimiento de la **evolución de las ventas**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 24% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en septiembre de 1996. La cifra de ventas es un 6% superior a la estimada para el mismo trimestre del año precedente pero el volumen de viviendas ofertadas por los promotores es también un 23% superior al registrado entonces.

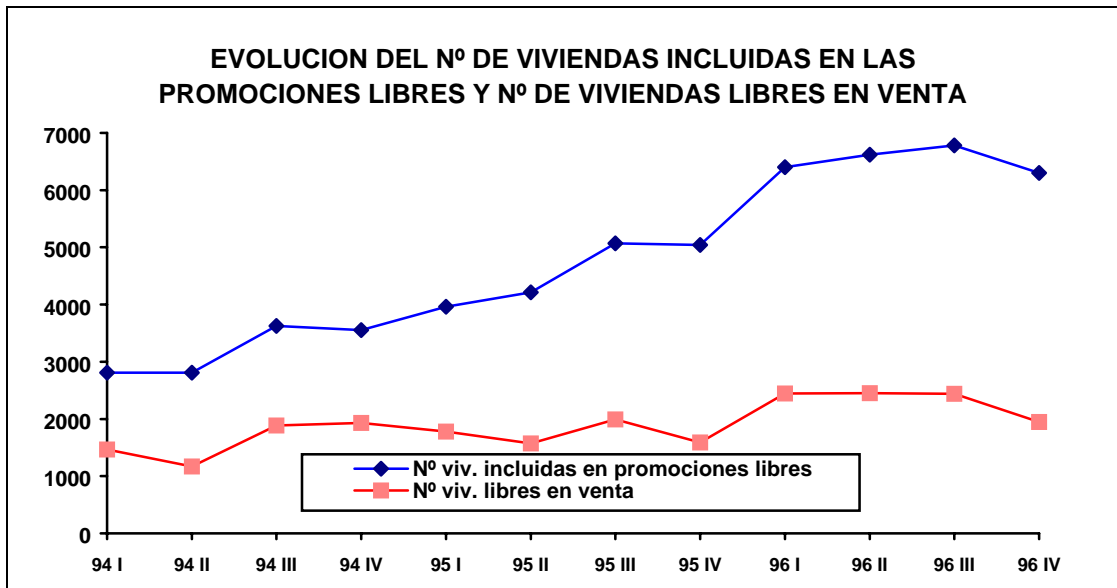
Cuadro 3.; Error! Argumento de modificador desconocido.. **Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre***

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	%VIV. EN VENTA S/TOTAL
1995	IV	5.044	1.591	31,6
1996	I	6.402	2.445	38,2
	II	6.620	2.450	37,0
	III	6.782	2.442	36,0
	IV	6.302	1.948	30,9

(*): *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.*

Gráfico 3. Error! Argumento de modificador desconocido..



3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ❑ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas) según la encuesta del cuarto trimestre de 1996 es de 4.503. De este total 3.666 han sido captadas de los propios promotores mientras que las restantes 837 (un 19% del total) provienen de inmobiliarias.
- ❑ Por **Territorios**, Alava concentra el 7%, Gipuzkoa el 42% y Bizkaia el 51% restante.
- ❑ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 62% libres, 31% de protección oficial y el 7% restante sociales.
- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas cabe subrayar el acusado incremento respecto a la cifra de hace un año en Bizkaia (+22%) mientras que en Alava y Gipuzkoa el aumento no llega al +2%.

- Al diferenciar el segmento **libre y protegido** se constatan comportamientos muy diferentes tanto en uno y otro mercado, como a nivel territorial. Así, el volumen de vivienda protegida en venta respecto a hace ahora un año ha aumentado fuertemente en Alava y, sobre todo, en Bizkaia (+22% y +38% respectivamente) mientras que en Gipuzkoa el incremento es escaso (+3%). Por el contrario, únicamente en Bizkaia la cifra de viviendas libres en venta experimenta un incremento destacable (+10%), aunque muy inferior al observado en el segmento protegido en este territorio. En Alava se observa una reducción de las viviendas libres en venta (-4,5%) y en Gipuzkoa se mantienen prácticamente sin variación.
- Como resultado de esta evolución la oferta de **viviendas protegidas** en Bizkaia representa una proporción muy elevada, llegando a suponer más del 45% del total territorial de viviendas nuevas en venta, frente al 28% observado en Alava y Gipuzkoa (en éste último territorio no hay viviendas sociales en venta en este trimestre).
- Por último, otro dato de interés es el índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, es decir, el peso relativo que sobre la oferta total actual suponen las viviendas captadas por vez primera en este trimestre, resultando que a nivel de la CAPV representa el 11% (27% el trimestre pasado).

Cuadro 3.; Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	<i>TOTAL</i>		<i>P.O/SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	298	1,7	84	21,7	214	-4,5
<i>Gipuzkoa</i>	1.899	1,4	544	3,2	1.355	0,7
<i>Bizkaia</i>	2.306	21,9	1.090	38,3	1.216	10,1
<i>CAPV</i>	4.503	11,0	1.718	24,1	2.785	4,2

*): Variación del número de viviendas respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

- Respecto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones libres, resulta que el 76% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de

obra, el 13% en proyecto y el 11% restante están ya terminadas. En comparación con el año precedente, la proporción de viviendas terminadas se ha reducido en favor de las que están en proyecto (17% y 8% respectivamente en IV-95).

- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta únicamente, el 7% son unifamiliares o adosadas (8% de las libres), aunque la proporción es algo superior a la de hace un año (5%).
- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 83 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 71 m² (69 m² en el mismo trimestre de 1995) mientras que en el caso de las libres es de 90 m² (92 m² en IV-95). De hecho, una de cada cuatro viviendas protegidas en venta tiene un tamaño inferior a 60 m² proporción que se reduce a una vivienda de cada doce en el caso de las de régimen libre. Por territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie media de 85 m² en Alava, 93 m² en Gipuzkoa y 88 m² en Bizkaia.

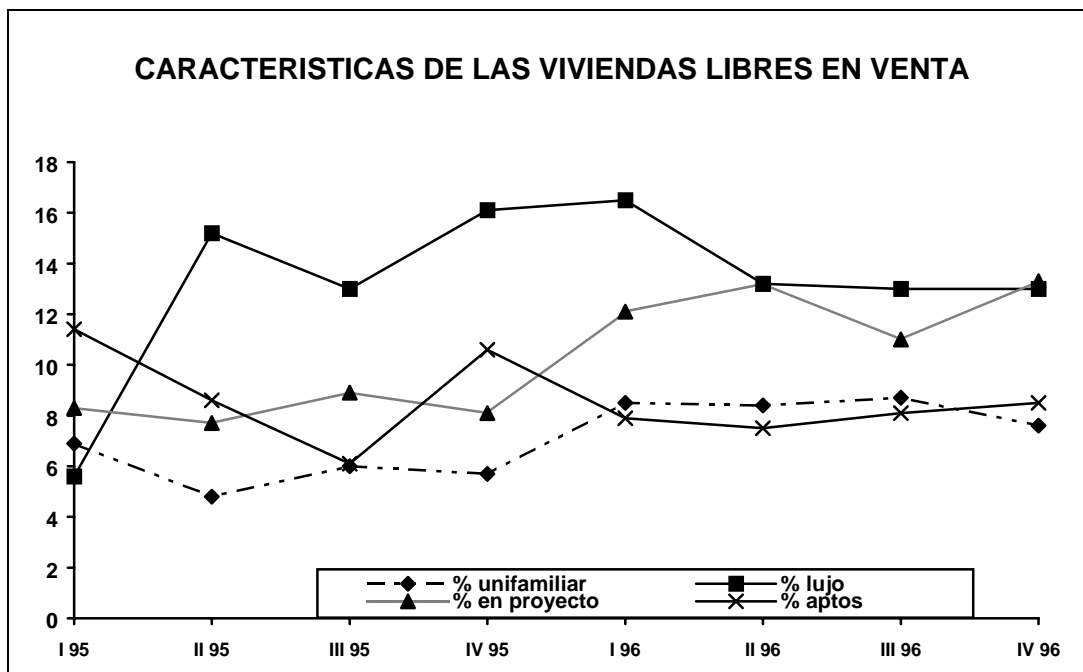
Cuadro 3.; Error! Argumento de modificador desconocido.. **Características de las viviendas nuevas en venta**

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA*					
Unif./Bifamiliar.....	6,0	7,6	8,7	8,4	6,5
Colectiva.....	94,0	92,4	91,3	91,6	93,5
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	24,7	8,5	7,0	6,3	11,3
61-75 m ²	34,9	17,2	15,0	12,6	22,7
76-90 m ²	40,4	34,4	45,8	35,6	31,1
91-120 m ²	-	27,8	19,2	33,1	23,4
> 120 m ²	-	12,1	13,1	12,5	11,5
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada.....	18,2	10,8	5,8	9,4	13,4
En obra.....	59,4	75,9	74,3	81,6	70,5
En proyecto.....	22,4	13,3	19,9	9,0	16,1

(*): No se incluye información sobre viviendas procedentes de promotores comercializadas en agencias inmobiliarias.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Gráfico 3. Error! Argumento de modificador desconocido..



3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la **vivienda nueva libre** a nivel de la CAPV es de 252.000 pesetas marcando una línea de estabilidad en el último año (en el cuarto trimestre de 1995 fue de 251.000 PTA/m²).
- ❑ Por Territorios, tal como se viene registrando en trimestres precedentes, los precios alaveses obtienen los valores máximos con 264.000 PTA/m² superando a la media de la CAPV en un +5%. Gipuzkoa (254.000 PTA/m²) se sitúa ligeramente por encima de la media y Bizkaia (247.000 PTA/m²) un -2% por debajo.
- ❑ La **evolución** territorial respecto a hace un año es muy divergente: Alava experimenta un fortísimo incremento (+16%) y en el extremo opuesto se sitúa Gipuzkoa con una dismi-

nución destacable (-4%). Bizkaia con un incremento del +4% ocupa una situación intermedia.

- En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 113.000 pesetas, promedio ponderado de las 119.000 PTA/m² observadas en las viviendas de protección oficial y las 86.000 PTA/m² en las sociales. La nula oferta de vivienda social en Gipuzkoa en este trimestre explica que el precio medio del segmento protegido sea allí bastante superior al de los otros Territorios Históricos (123.000 PTA/m² frente a 106.000 PTA/m²).

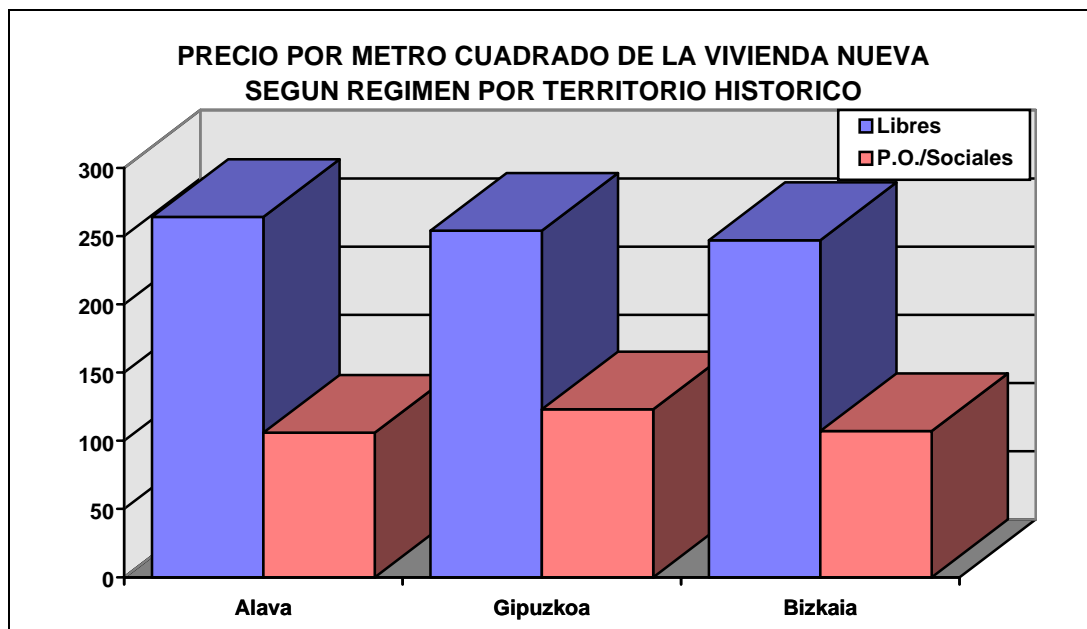
Cuadro 3. Error! Argumento de modificador desconocido.. **Precio por m² de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>mPTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>mPTA</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	106	-4,5	264	16,3
<i>Gipuzkoa</i>	123	1,7	254	-4,2
<i>Bizkaia</i>	107	-9,3	247	3,8
<i>CAPV</i>	113	-5,1	252	0,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Gráfico 3. Error! Argumento de modificador desconocido..



- Centrando la atención en las viviendas nuevas libres cabe analizar la variabilidad de los **precios por metro cuadrado en función de factores condicionantes** como la tipología, acabado, tamaño, forma de comercialización, tiempo en el mercado, etc. Los datos recogidos en el cuadro adjunto resultan ilustrativos de cómo los precios se incrementan del orden de un 50% al pasar de un nivel de acabado *normal* a uno de *lujo*: pasando de una media de 199.000 PTA/m² a las 304.000 PTA/m² en viviendas del estándar más alto; los apartamentos, por su parte, resultan con una media de 297.000 PTA/m² mientras que en los pisos más grandes (por encima de 120 m²) ésta desciende a las 222.000 PTA/m², etc.¹⁰.
- Se aprecia también la incidencia de la forma de comercialización: las viviendas captadas vía APIs resultan más caras que las vendidas directamente por los promotores.

¹⁰ Ahora bien, esto es sólo una aproximación puesto que analizar el impacto de cada factor requeriría comparar precios de viviendas que sólo difirieran en una de las variables a analizar (por ejemplo, igual emplazamiento, planta, acabado, etc. y diferente tamaño) sin que interfirieran las demás.

Así mismo, se observa que las viviendas en venta captadas por la encuesta por vez primera en este trimestre son menos caras que las que ya integraban la muestra anteriormente, fenómeno común a APIs y a promotores.

- Como resultado de una combinación de los factores anteriores (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²), el precio de la vivienda-tipo resulta ser un 21% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre. Este hecho viene a redundar en la tendencia a la moderación de los precios ya señalada con anterioridad.

Cuadro 3.; Error! Argumento de modificador desconocido.. **Precio por m² de las viviendas nuevas libres según características**

	<i>mPTA/m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
<i>Uni/Bifamiliar</i>	194
<i>Colectiva</i>	248
ACABADO*	
<i>Lujo</i>	304
<i>Alto</i>	257
<i>Normal</i>	199
<i>Bajo</i>	-
SUPERFICIE UTIL	
<i>< 60 m²</i>	297
<i>61-75 m²</i>	250
<i>76-90 m²</i>	247
<i>91-120 m²</i>	246
<i>> 120 m²</i>	222
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
<i>Este trimestre directamente promotor</i>	238
<i>Este trimestre-vía APIs</i>	247
<i>Trimestres anteriores-directamente promotor</i>	249
<i>Trimestres anteriores-vía APIs</i>	264
VIVIENDA TIPO	198

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

- En cuanto al **precio medio por vivienda nueva libre**, el obtenido en el cuarto trimestre de 1996 es de 22,3 millones de pesetas, oscilando entre un máximo de 23,3 en Gipuzkoa

y el mínimo de 21,3 en Bizkaia. Así, resulta que, en contra de lo observado en relación a los precios/m², los precios unitarios colocan a Alava por detrás de Gipuzkoa; la razón de esta inversión de posiciones radica, claro está, en los distintos tamaños de las viviendas y concretamente en la mayor superficie media registrada en Gipuzkoa¹¹.

- El **precio medio de la vivienda protegida** es de 8 millones con un máximo de 8,4 en Alava y un mínimo de 7,9 en Bizkaia.

Cuadro 3. Error! Argumento de modificador desconocido.. **Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos**

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>MPTA</i>	<i>± % (*)</i>	<i>MPTA</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	8,4	-5,6	22,3	9,9
<i>Gipuzkoa</i>	8,2	7,9	23,3	-7,2
<i>Bizkaia</i>	7,9	-8,1	21,3	2,9
<i>CAPV</i>	8,0	-2,4	22,3	-2,6

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

- Respecto a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta según el régimen, una vez más, se constata que el mercado protegido y libre constituyen segmentos disjuntos en cuanto a precios: 100% de las viviendas protegidas se ofertan a menos de 12 millones frente a solamente un 4% de las libres .
- En cuanto a la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas en cada Territorio Histórico cabe subrayar la fuerte pérdida de peso relativo de la oferta situada por debajo de los 20 millones de pesetas en Alava, que pasa de representar un 70% en el cuarto trimestre de 1995 a suponer sólo un 47% . Esta proporción es del 45% y 56% en Gipuzkoa y Bizkaia respectivamente.

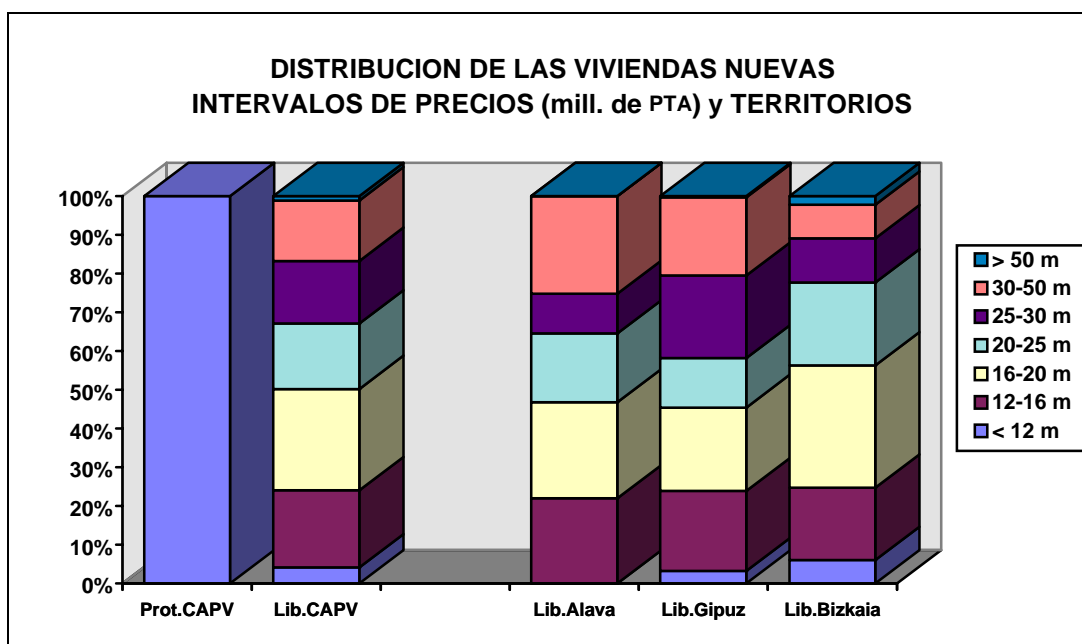
¹¹ Ver apartado 3.1.2..

Cuadro 3.; Error! Argumento de modificador desconocido.. **Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios**

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 millones.....	64,8	0,6	0,0	0,6	0,8
9 hasta 12 mill.	35,2	3,5	0,0	2,6	5,2
12 hasta 16 mill.	-	19,9	22,0	20,7	18,7
16 hasta 20 mill.	-	26,1	24,8	21,5	31,6
20 hasta 25 mill.	-	16,9	17,8	12,8	21,4
25 hasta 30 mill.	-	16,1	10,3	21,3	11,4
30 hasta 50 mill.	-	15,6	25,2	20,2	8,7
50 mill. y más.....	-	1,1	0,0	0,3	2,2
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Gráfico 3.; Error! Argumento de modificador desconocido..



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 1996 es de 12.188. **Geográficamente**, Alava concentra el 19% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 19% y Bizkaia el 62%.
- En términos absolutos, Alava y Bizkaia experimentan un aumento en su oferta respecto a la cifra observada el año pasado (+18% y +9% respectivamente) mientras que en Gipuzkoa se registra una disminución del volumen de vivienda usada venta (-6%)¹².
- La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 89 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 86 m² frente a los 92 m² de Alava y Gipuzkoa.

Cuadro 3. Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos**

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ²		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	mPTA/ m ²	± % (*)	MPTA	± % (*)
Alava	2.293	18,1	262	4,8	22,1	-0,9
Gipuzkoa	2.375	-6,0	282	0,4	24,6	-12,5
Bizkaia.....	7.520	9,5	208	7,8	18,4	7,0
CAPV.....	12.188	7,2	232	1,3	20,2	-4,7

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3 trimestre 1996.

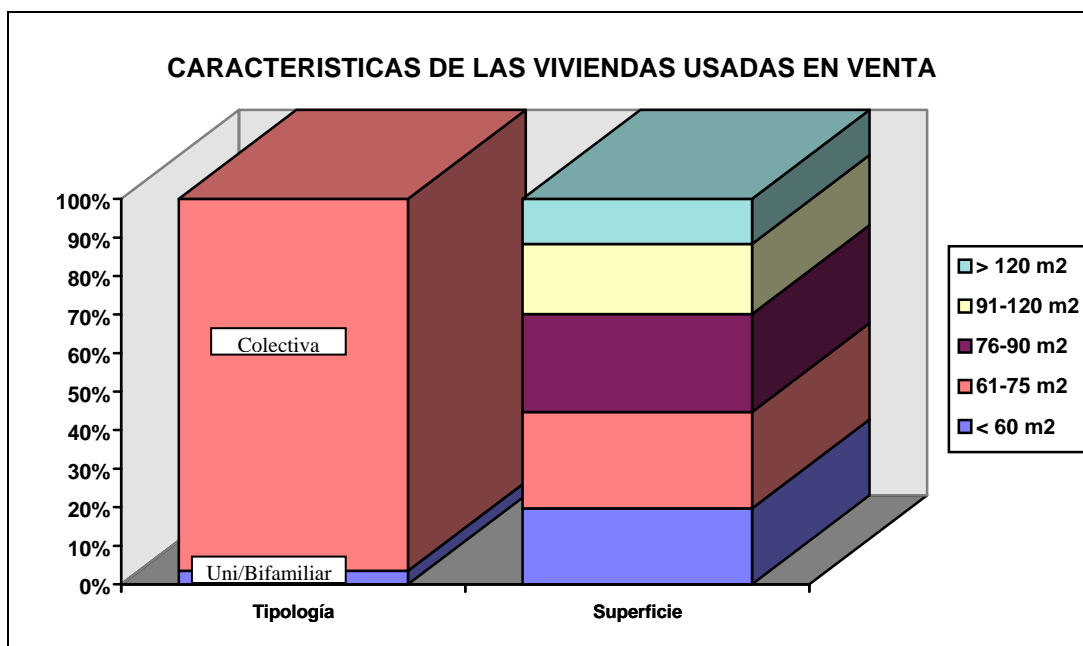
¹² Recuérdese, no obstante, lo señalado con anterioridad respecto al cálculo de estas tasas de variación.

Cuadro 3.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Características de las viviendas usadas en venta**

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	3,5	6,5	7,0	1,4
Colectiva.....	96,5	93,5	93,0	98,6
SUPERFICIE UTIL.....				
< 60 m ²	19,7	12,5	18,1	22,4
61-75 m ²	25,0	24,9	20,2	26,5
76-90 m ²	25,5	30,9	23,3	24,5
91-120 m ²	18,2	20,3	21,4	16,6
> 120 m ²	11,7	11,4	17,0	10,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Gráfico 3.;Error! Argumento de modificador desconocido..



3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 232.000 pesetas, esto es, un 1,3% superior al observado en el cuarto trimestre del año precedente. La contención de precios registrada en la vivienda nueva se manifiesta también aquí.
- ❑ **Por Territorios**, Gipuzkoa presenta el máximo con un precio que asciende a 282.000 PTA/m², frente a las 262.000 PTA/m² en Alava y 208.000 PTA/m² en Bizkaia. Sin embargo, frente al aumento de aproximadamente un 5% y un 8% constatado en Alava y Bizkaia respecto a hace un año, Gipuzkoa mantiene prácticamente el mismo nivel de precios.
- ❑ En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 20,2 millones de pesetas ascendiendo en Gipuzkoa a 24,6 millones, en Alava a 22,1 y en Bizkaia a 18,4.
- ❑ La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** refleja diferencias acusadas a nivel territorial: la proporción de pisos de menos de 12 millones representa en Bizkaia un 32% frente al 16% de Gipuzkoa y 6% de Alava (dichos porcentajes son del 6%, 3% y 0% respectivamente si se atiende a la nueva libre). En el extremo opuesto, casi el 30% de la oferta captada en Gipuzkoa supera los 30 millones de pesetas, porcentaje que se reduce al 18% y 10% en Alava y Bizkaia respectivamente.
- ❑ De la **comparación de la evolución de los precios medios en el mercado de vivienda usada y nueva (libre)** en el último año a nivel territorial se observa una reducción de los precios en ambos mercados en Gipuzkoa, manteniéndose así la mayor carestía de la vivienda usada. En el caso de Alava la vivienda nueva libre experimenta un incremento mucho mayor que en la usada, lo que equilibra prácticamente los precios de ambos mer-

cados. En Bizkaia es la vivienda usada la que presenta un encarecimiento más acusado, lo que no impide que su precio medio siga siendo muy inferior al de la nueva¹³.

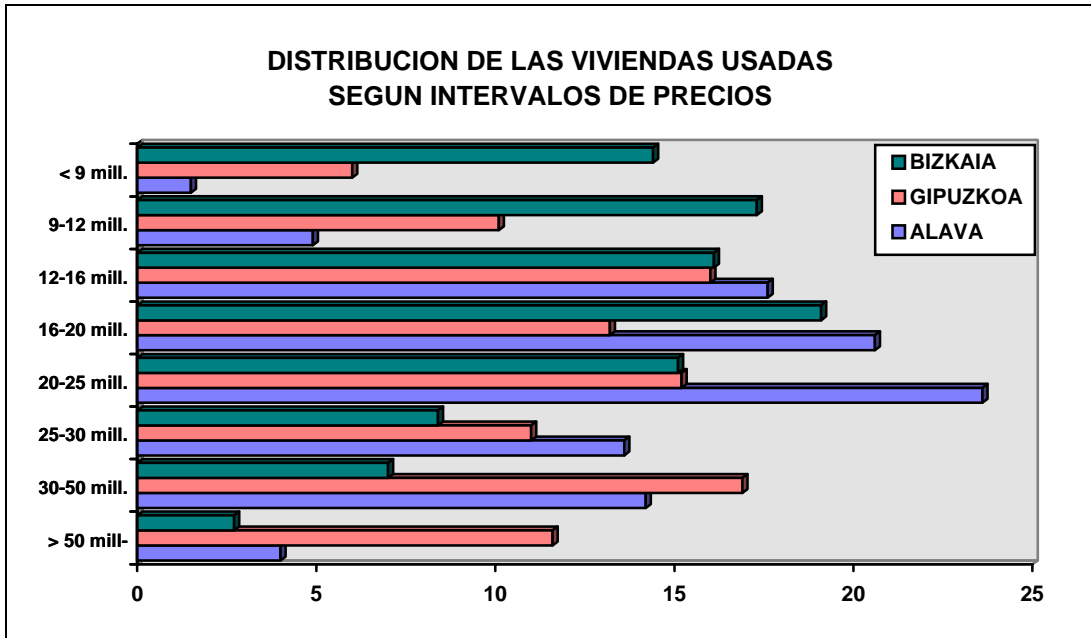
Cuadro 3. Error! Argumento de modificador desconocido.. **Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios**

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 millones	10,3	1,5	6,0	14,4
9 hasta 12 mill.	13,5	4,9	10,1	17,3
12 hasta 16 mill.	16,3	17,6	16,0	16,1
16 hasta 20 mill.	18,2	20,6	13,2	19,1
20 hasta 25 mill.	16,7	23,6	15,2	15,1
25 hasta 30 mill.	9,9	13,6	11,0	8,4
30 hasta 50 mill.	10,3	14,2	16,9	7,0
50 mill. y más.....	4,7	4,0	11,6	2,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

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

Gráfico 3.¡Error! Argumento de modificador desconocido..



Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ❑ El **número de viviendas en alquiler** destinadas a residencia principal captado en la encuesta efectuada en el cuarto trimestre de 1996 es de 1.150 unidades. La totalidad de esta oferta proviene de particulares (vivienda de segunda mano) y es comercializada a través de agencias inmobiliarias.
- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen de viviendas detectado respecto al de hace un año se constata un ligero decremento global del -0,7%. Sin embargo, esta disminución no es compartida por el territorio alavés donde, por el contrario, se registra una cifra muy superior a la del año precedente, aunque en términos absolutos sigue siendo reducida¹⁴.
- ❑ La **distribución territorial** de las viviendas en alquiler detectadas es la siguiente: un 17% se localiza en Alava, un 25% en Gipuzkoa y el 58% restante en Bizkaia.
- ❑ Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad (99%) se encuentra en edificios colectivos. En cuanto al **tamaño**, el promedio se sitúa en los 81 m² útiles, oscilando entre los 89 m² en Alava y los 78 m² en Bizkaia.
- ❑ La **renta mensual** media obtenida en el presente trimestre es de 86.000 PTA, lo que supone una reducción del -4% en relación a hace ahora un año. Por territorios, las rentas medias obtenidas resultan muy homogéneas en Alava y Gipuzkoa (92.000 y 94.000 PTA/mes respectivamente) mientras que Bizkaia registra niveles inferiores (81.000 PTA/mes). La evolución respecto a las rentas observadas el año precedente marca un incremento únicamente en Gipuzkoa (+3%).

¹⁴ También en este caso, la tasa se calcula por comparación interanual de la oferta de aquellas agencias que integran tanto la muestra actual como la de hace un año. Téngase en cuenta, no obstante, que siendo la oferta tan limitada, pequeñas variaciones en la muestra pueden generar tasas distorsionadas.

Cuadro 4.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas en alquiler ofertadas y rentas por Territorios Históricos**

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	<i>Nº viviendas</i>	<i>± % (*)</i>	<i>mPTA/mes</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	200	157,9	92	-12,4
<i>Gipuzkoa.....</i>	283	-11,5	94	3,3
<i>Bizkaia.....</i>	667	-15,4	81	-8,0
<i>CAPV.....</i>	1.150	-0,7	86	-4,4

(*): *Variación respecto al mismo trimestre del año anterior. Calculada sobre la misma base muestral de APIs del año precedente.*

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Cuadro 4.;Error! Argumento de modificador desconocido.. **Características de las viviendas en alquiler ofertadas**

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE.....				
<i>< 60 m².....</i>	16,9	7,5	22,6	17,2
<i>61-75 m².....</i>	25,1	18,1	25,4	27,1
<i>76-90 m².....</i>	29,5	30,7	27,9	29,8
<i>91-120 m².....</i>	18,9	33,2	15,5	16,0
<i>> 120 m².....</i>	9,7	10,6	8,5	9,9
RENTA MENSUAL.....				
<i>Hasta 25.000 PTA.....</i>	0,1	0,0	0,4	0,0
<i>25.001-40.000 PTA.....</i>	1,7	1,5	2,5	1,3
<i>40.001 a 75.000 PTA.....</i>	31,6	26,1	30,7	33,5
<i>75.001 a 100.000 PTA.....</i>	38,9	40,7	38,5	38,5
<i>Más de 100.000 PTA.....</i>	27,8	31,7	27,9	26,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS¹⁵

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- El número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en el conjunto de las capitales vascas (1.041 viv.) es un +11% superior al de hace un año (936 viv.), con un peso relativo en el total de la CAPV del 37% (35% en IV-95). El ámbito extracapitalino, por el contrario, experimenta un aumento nada significativo (+0,4% respecto al año precedente).
- Prestando atención de manera diferenciada a las tres capitales vascas, se observa que únicamente Bilbao ve incrementado, enormemente además, su volumen de oferta (pasa de 230 en IV-95 a 416) mientras que en las otras se registra una disminución. El ámbito territorial extracapitalino, por el contrario, experimenta el fenómeno inverso: un incremento importante, especialmente acusado en Alava pero también en Gipuzkoa, y un decrecimiento en Bizkaia.
- Las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas absorben cuotas de la oferta de cada Territorios Históricos muy diferentes: 12% la de Vitoria, 23% la de Donostia y 44% la de Bilbao. En el resto de los Territorios los pesos relativos de la oferta detectadas son : 27% en Alava , 42% en Gipuzkoa y 20% en Bizkaia.

Cuadro 5. Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos**

	<i>NUMERO</i>	<i>PRECIO/ m²</i>	<i>PRECIO VIVIENDA</i>
--	---------------	------------------------------	------------------------

¹⁵ 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”).

	VIVIENDAS	(mPTA)	(MPTA)
<i>Alava</i>	214	264	22,3
<i>Gipuzkoa</i>	1.355	254	23,3
<i>Bizkaia</i>	1.216	247	21,3
CAPV	2.785	252	22,3
<i>Vitoria</i>	141	297	24,8
<i>Donostia</i>	484	324	31,4
<i>Bilbao</i>	416	283	22,6
Total capitales	1.041	304	26,9
<i>Resto AF. Vitoria</i>	26	166	22,2
<i>Resto AF. Donostia</i>	314	220	19,2
<i>Resto AF. Bilbao</i>	533	240	22,0
Resto AF. capitales	873	232	21,0
<i>Resto Alava</i>	58	181	14,8
<i>Resto Gipuzkoa</i>	570	213	18,6
<i>Resto Bizkaia</i>	243	197	17,4
Total resto	871	206	18,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

b) Precios por metro cuadrado

- En las capitales territoriales se alcanza una media de 304.000 PTA/m² útil, esto es, un 21% por encima de la media de la CAPV e inferior a la de hace un año (326.000 PTA/m²) y a la de hace tres meses (312.000 PTA/m²).
- Donostia mantiene los precios medios más altos (324.000 PTA/m²), pero es la única de las tres capitales que experimenta un descenso (-12%) en su nivel de precios respecto a hace ahora un año. Los precios observados en Vitoria son notablemente superiores a los del año precedente mientras que en Bilbao se constata una gran estabilidad. El resultado final de estas evoluciones se traduce en una reducción de las diferencias de precios a nivel de las capitales.
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales se registra una media de 232.000 (+2,7%), los precios más altos siguen correspondiendo a la de Bilbao con 240.000 PTA/m² (233.000 hace 1 año). En el resto de los Territorios, los precios se sitúan en una media de 206.000 PTA/m² siendo el ámbito con más claro aumento, (186.000 PTA/ m² el año precedente), con un incremento destacado en el caso de Gipuzkoa.

Gráfico 5.¡Error! Argumento de modificador desconocido.

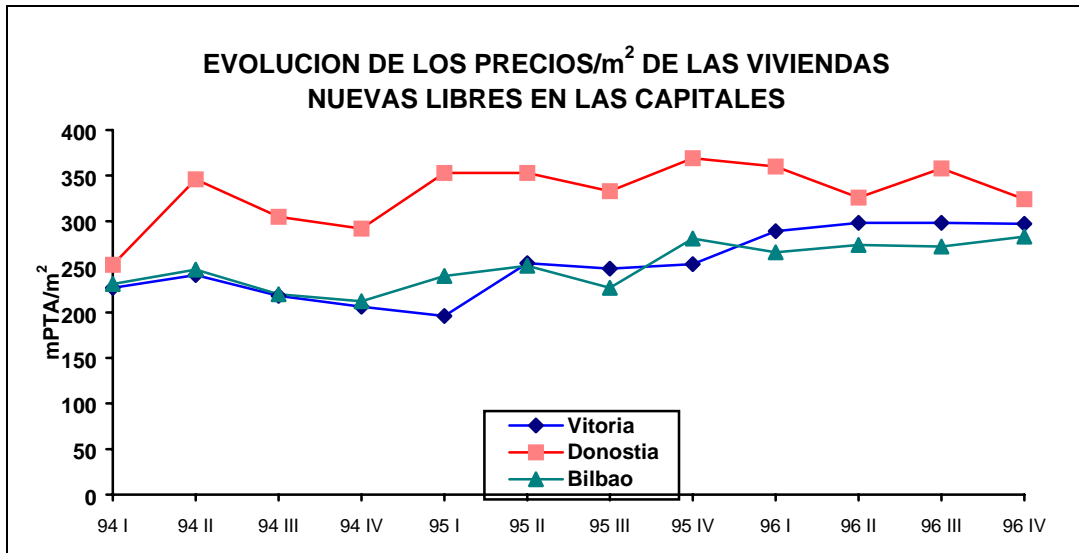
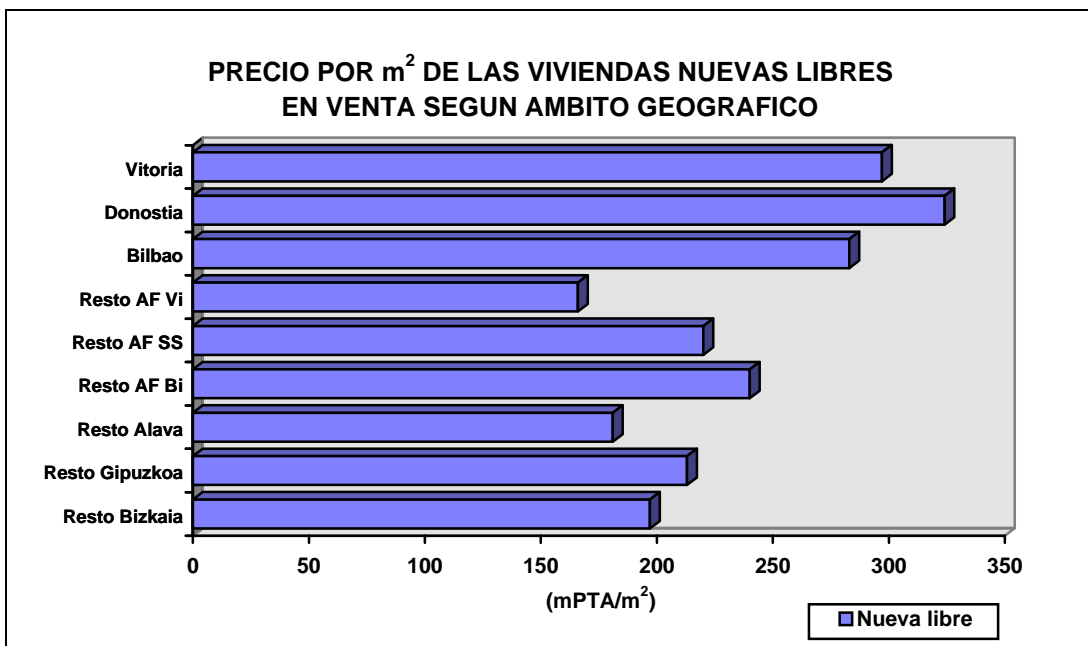


Gráfico 5.¡Error! Argumento de modificador desconocido.



c) Precios por vivienda

- Los precios de las viviendas nuevas alcanzan en las capitales una media de 26,9 millones de pesetas por vivienda. Donostia con 31,4 millones/vivienda supera ampliamente a Vitoria (24,8 millones) y Bilbao (22,6 millones), aunque las diferencias de precios se han reducido respecto a hace un año¹⁶. En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias de 21 millones de pesetas y fuera de ellas en 18 millones.

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- El número de viviendas usadas en venta registradas en las capitales vascas este trimestre (6.188 viv.) se reduce en un -2% respecto al trimestre pasado, reducción que se localiza fundamentalmente en Bilbao. La concentración de viviendas usadas en las capitales se cifra en un 51% del total.
- En el resto de las áreas funcionales de las capitales (5.317 viv.), que experimentan un fuerte incremento en su oferta respecto al trimestre pasado, se sitúa el 44% de la oferta de vivienda de segunda mano captada. En cambio, en el resto de los Territorios (683 viv.) el volumen ofertado se reduce de manera acusada.

¹⁶ El comentado acercamiento observado en los precios por m² en las 3 capitales (Donostia supera sólo en un +7% la media de las capitales) no se mantiene al atender al precio/vivienda (los precios de Donostia superan en un +17% el promedio de las 3 capitales). El factor explicativo reside en la acusada mayor superficie de los pisos en Donostia (99 m²) frente a Vitoria (84 m²) y, sobre todo en comparación con Bilbao (79 m²).

Cuadro 5.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos**

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Mpta)	PRECIO VIVIENDA (MPTA)
<i>Alava</i>	2.293	262	22,1
<i>Gipuzkoa</i>	2.375	282	24,6
<i>Bizkaia</i>	7.520	208	18,4
CAPV	12.188	232	20,2
<i>Vitoria</i>	2.179	265	22,3
<i>Donostia</i>	1.443	340	30,2
<i>Bilbao</i>	2.566	220	19,3
Total capitales	6.188	262	22,8
<i>Resto AF. Vitoria</i>	82	147	14,1
<i>Resto AF. Donostia</i>	503	204	17,0
<i>Resto AF. Bilbao</i>	4.732	204	18,1
Resto AF. capitales	5.317	203	18,0
<i>Resto Alava</i>	32	161	12,9
<i>Resto Gipuzkoa</i>	437	184	15,3
<i>Resto Bizkaia</i>	214	177	14,3
Total resto	683	181	14,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

b) Precios por metro cuadrado

- Los precios de las viviendas usadas alcanzan en las capitales vascas la cifra de 262.000 PTA por m² de superficie útil, lo que representa un ligero aumento respecto al año pasado (+3%).
- En todos los ámbitos geográficos analizados con la excepción de Donostia, los precios de la vivienda usada son inferiores a los resultantes para la nueva (libre). En la capital de Gipuzkoa, sin embargo, la de segunda mano supera a la nueva en un +5%, aunque se mantiene estable a la baja en comparación con IV-95, mientras aumenta en las tres capitales. A pesar de ello, es precisamente en el mercado de la vivienda usada donde las diferencias de precios intercapitales son más acusadas.
- Como se ha señalado en anteriores informes, la disparidad de precios capital-resto del área funcional es muy reducida en el caso de Bilbao mientras que para las otras dos las

diferencias de precios son fortísimas, fenómeno observado también en el segmento de viviendas nuevas.

- El resto de los territorios observan un precio promedio de 181.000 PTA/m² (un -12% inferior al obtenido por éste mismo ámbito geográfico en el mercado de vivienda nueva) con una notable homogeneidad territorial: Gipuzkoa detenta el máximo con 184.000 PTA/m² y Alava el mínimo con 161.000 PTA/m²).

c) Precios por vivienda

- Los precios por vivienda usada alcanzan en las capitales una media de 22,8 millones de pesetas. En el caso de Donostia la cifra asciende a los 30,2 millones sobrepasando enormemente a Vitoria con 22,3 millones de promedio y los 19,3 de Bilbao. En los demás ámbitos espaciales el promedio alcanzado es de 18,0 millones en las áreas funcionales capitalinas (el mínimo observado en la de Vitoria es de 14,1) y 14,9 millones fuera de ellas.

Gráfico 5.¡Error! Argumento de modificador desconocido..

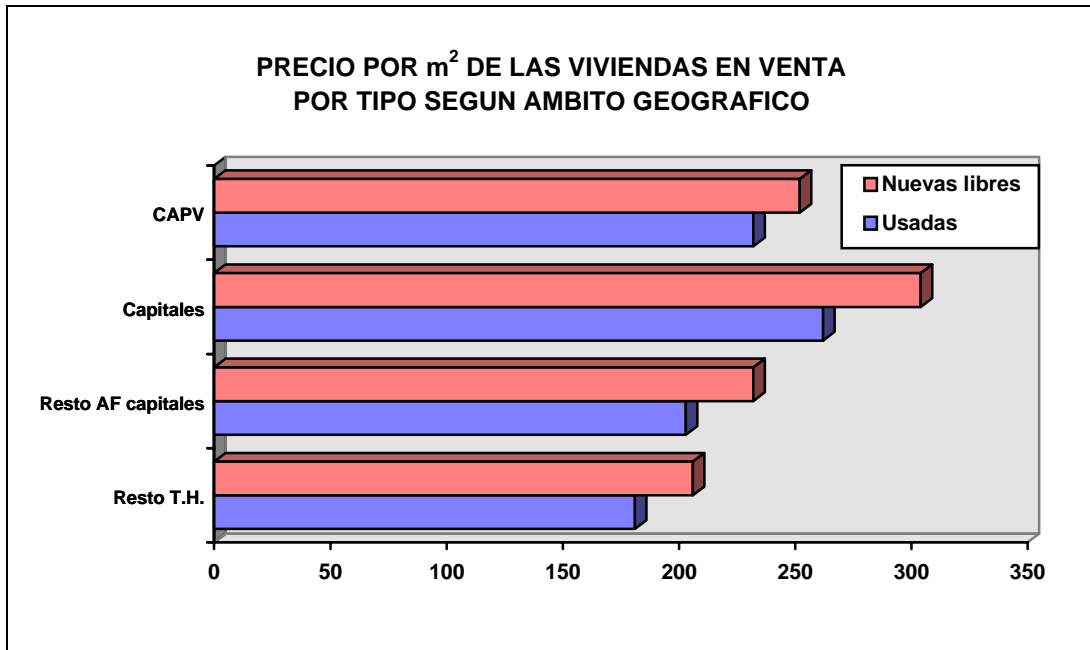


Gráfico 5.¡Error! Argumento de modificador desconocido..

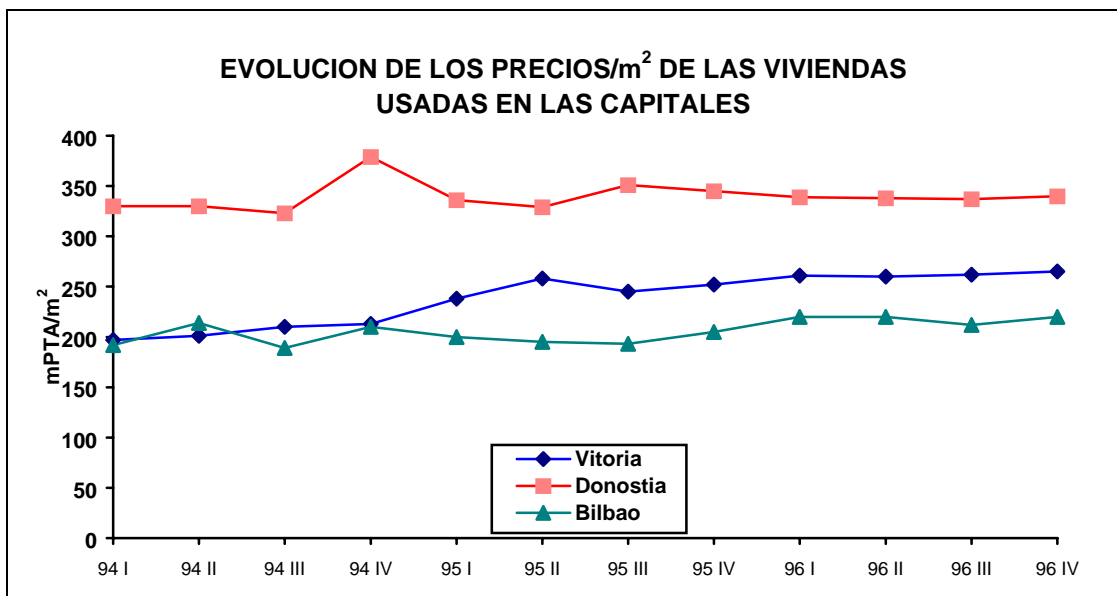
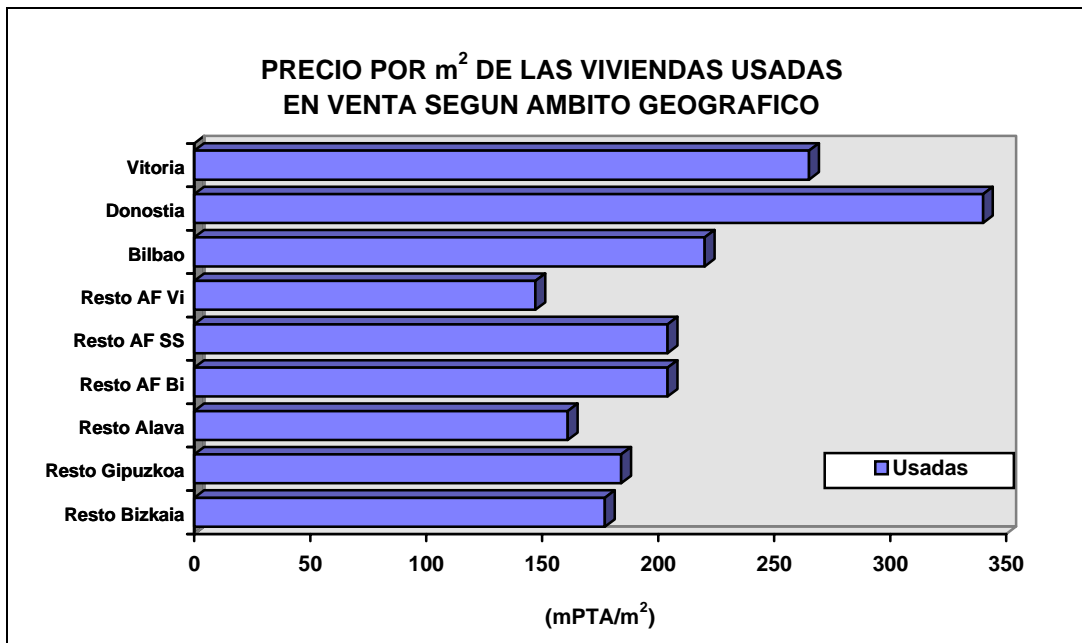


Gráfico 5. ¡Error! Argumento de modificador desconocido..



5.2. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

- La distribución de las viviendas en alquiler en función de la segmentación territorial utilizada en este capítulo es la siguiente: las capitales concentran 713 viviendas (62%) frente a 334 el resto de sus áreas funcionales (29%) y 103 el resto de los Territorios (9%).
- Si se compara Gipuzkoa y Bizkaia (Alava presenta un mercado más “distorsionado” en cuanto al rol que desempeña la capital) se observa que el área de Bilbao, excluida la capital, tiene un peso muy significativo (44%) frente al que corresponde al área funcional de Donostia, dejando fuera la capital (14%).

Cuadro 5.; Error! Argumento de modificador desconocido.. **Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos**

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES* (mPTA)
<i>Alava</i>	200	92
<i>Gipuzkoa</i>	283	94
<i>Bizkaia</i>	667	81
CAPV	1.150	86
<i>Vitoria</i>	192	93
<i>Donostia</i>	190	112
<i>Bilbao</i>	331	84
Total capitales	713	94
<i>Resto AF. Vitoria</i>	3	40
<i>Resto AF. Donostia</i>	40	64
<i>Resto AF. Bilbao</i>	291	81
Resto AF. capitales	334	79
<i>Resto Alava</i>	5	53
<i>Resto Gipuzkoa</i>	53	56
<i>Resto Bizkaia</i>	45	55
Total resto	103	56

(*): *Viviendas de régimen libre.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.*

b) Rentas mensuales

- Las rentas mensuales se cifran en una medias de 94.000 PTA para el conjunto de las tres capitales vascas (102.000 PTA hace un año), 79.000 PTA para el resto de sus áreas funcionales (74.000 PTA en IV-95) y en 56.000 PTA para los demás ámbitos territoriales (53.000 PTA en IV-95).
- Donostia se sitúa en niveles de rentas mensuales de 112.000 PTA como media, Vitoria de 93.000 PTA y Bilbao de 84.000 PTA.

Capítulo 6

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

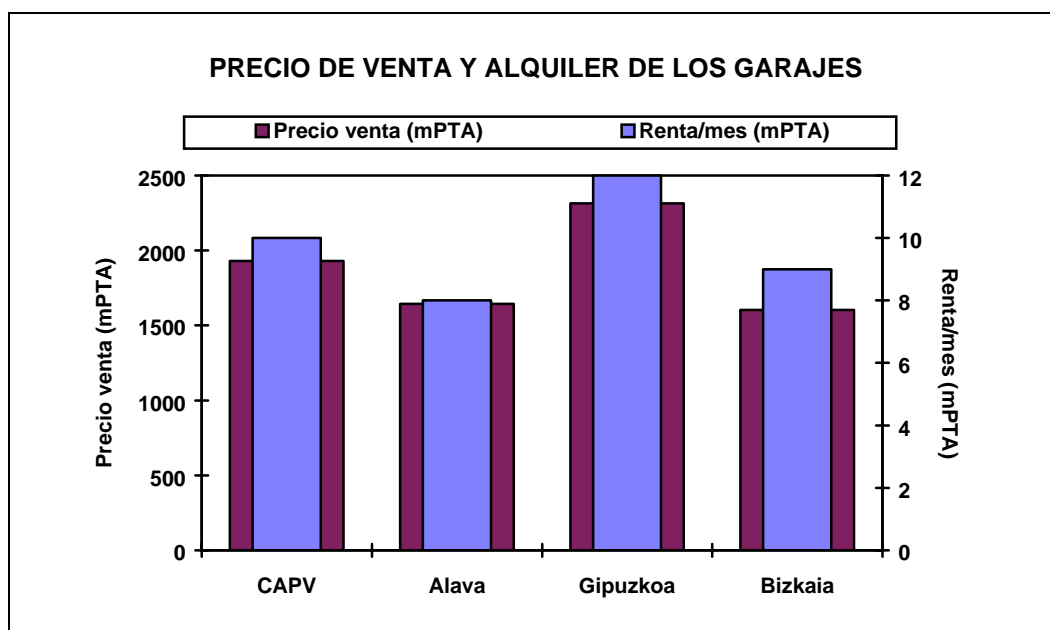
- ❑ La **oferta total de garajes** registrada en el cuarto trimestre de 1996 se cifra en 10.780 plazas lo que supone un aumento muy importante cifrado en +18% respecto a hace un año. La distribución territorial de los garajes en oferta captados es la siguiente: 13% corresponde a Alava, 45% a Gipuzkoa y 41% a Bizkaia.
- ❑ En régimen de venta se han captado un total de 10.347 plazas mientras que en alquiler la cifra es de tan sólo 433 unidades. Ambos mercados participan de un incremento notable en el volumen ofertado respecto al año precedente: el número de garajes en venta crece un +18% y el de garajes en alquiler lo hace en un +14%.
- ❑ Los **precios de venta** de los garajes se sitúan en promedio en 1,9 millones de pesetas, lo que supone el práctico mantenimiento de los niveles de precios obtenidos el año precedente (+0,8%). Los precios en Gipuzkoa están muy por encima de los registrados en los otros dos territorios, que se encuentran equiparados (2,3 frente a 1,6 millones de pesetas).
- ❑ La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 10.000 pesetas manteniéndose estable respecto al cuarto trimestre de 1995). Por territorios varía entre un máximo de 12.000 en Gipuzkoa y un mínimo de 8.000 PTA/mes en Alava.

Cuadro 6.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Oferta y precios de garajes en venta y alquiler**

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mPTA	±%*		mPTA	±%*
Alava.....	1.364	1.644	-10,0	117	8	0,0
Gipuzkoa.....	4.685	2.314	4,8	81	12	0,0
Bizkaia.....	4.298	1.603	2,1	235	9	-10,0
CAPV.....	10.347	1.930	0,8	433	10	0,0

(*): 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 1996.

Gráfico 6.; Error! Argumento de modificador desconocido..



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

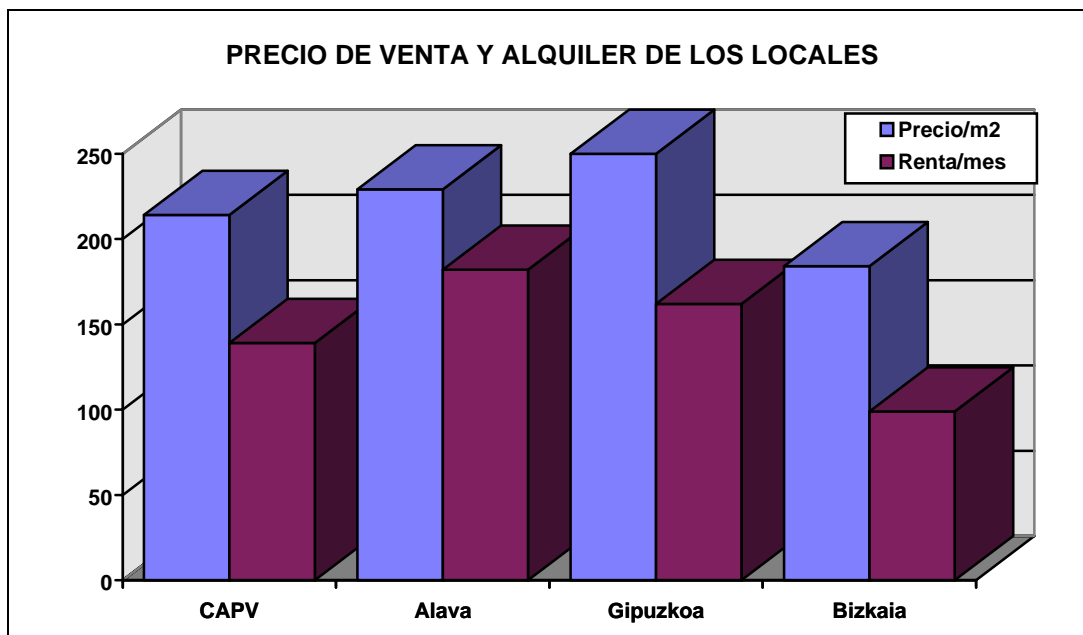
- ❑ El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a 7.947 para el conjunto de la CAPV (un 1,7% más que hace un año). La distribución territorial es la siguiente: 33% de la oferta se ubica en Alava, el 22% en Gipuzkoa y el 45% en Bizkaia. La oferta de locales comerciales ha experimentado un decremento importante respecto del año pasado en Gipuzkoa (-13%) y un aumento destacable en Bizkaia (+11%).
- ❑ De los locales captados un 65% se oferta en venta y el restante 35% en alquiler.
- ❑ Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 214.000 PTA/m², esto es, un -6,1% por debajo del valor observado hace un año. Los precios por territorios se concentran, además, en un intervalo mucho más ajustado que el año precedente situándose el máximo en Gipuzkoa con 250.000 PTA/m² y el mínimo con 184.000 PTA/m². Es subrayable la fuerte caída en el precio de los locales de Gipuzkoa manteniéndose la tendencia constatada en trimestres anteriores de 1996. En Bizkaia también se registra un abaratamiento en el precio/m² de local pero mucho más moderado (-2,6%) que en Gipuzkoa; Alava, en cambio, no participa de este proceso y observa un incremento destacable en sus precios (+6,5%).
- ❑ Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 139.000 PTA/mes, valor un -12,6% inferior al observado un año antes; es la evolución observada en Gipuzkoa y , sobre todo, en Bizkaia la que explica esta fuerte caída.

Cuadro 6.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler**

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mPTA.	±%*		mPTA	±%*
Alava.....	1.699	229	6,5	912	182	9,0
Gipuzkoa.....	1.206	250	-17,5	542	162	-17,8
Bizkaia.....	2.260	184	-2,6	1.328	99	-25,0
CAPV.....	5.165	214	-6,1	2.782	139	-12,6

(*): 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 1996.

Gráfico 6.; Error! Argumento de modificador desconocido.



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

- ❑ La atonía en el mercado de la vivienda sigue siendo una constante según se desprende del valor obtenido en el índice de dinamismo (33,9%) calculado a partir de la opinión de los agentes inmobiliarios y promotores consultados sobre esta cuestión.
- ❑ Sin embargo, y desde el punto de vista de la evolución de dicho índice cabe subrayar la consolidación de una mejoría, ya apuntada anteriormente, en Bizkaia (38%). Son los promotores (vivienda nueva) los principales portavoces de este mayor optimismo (43%), alcanzándose el índice más alto de los obtenidos desde el comienzo de esta serie estadística (el índice se ha incrementado más de 10 puntos en el transcurso de 1996). También comparativamente con los promotores de los otros dos territorios, los vizcaínos asignan al mercado un grado de dinamismo significativamente superior.
- ❑ Aunque a un nivel mucho más moderado que en el caso de los promotores, los APIs de Bizkaia reflejan también una cierta mejoría en el mercado detentando el índice territorial más elevado y la trayectoria temporal más favorable.

Cuadro 7.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Indices de dinamismo***
del mercado inmobiliario según promotores y APIs

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	<i>Media anual</i>	28,5	32,2	28,2	28,1
1995	<i>IV</i>	24,5	27,1	23,1	25,0
1996	<i>I</i>	34,0	32,8	36,3	31,6
	<i>II</i>	33,9	28,3	35,3	33,8
	<i>III</i>	34,9	30,6	34,7	36,7
	<i>IV</i>	36,4	30,9	32,8	43,1
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	<i>Media anual</i>	25,9	23,1	30,1	25,1
1995	<i>IV</i>	23,3	25,0	23,9	22,3
1996	<i>I</i>	29,5	40,0	31,8	25,0
	<i>II</i>	27,8	31,3	30,9	24,6
	<i>III</i>	29,8	25,0	31,4	29,4
	<i>IV</i>	31,4	27,1	30,4	33,1
TOTAL MERCADO					
1994	<i>Media anual</i>	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	<i>Media anual</i>	27,3	27,7	29,1	25,4
1995	<i>IV</i>	23,9	26,1	23,5	23,7
1996	<i>I</i>	31,8	36,4	34,1	28,3
	<i>II</i>	30,9	29,8	33,1	29,2
	<i>III</i>	32,4	27,8	33,1	33,1
	<i>IV</i>	33,9	29,0	31,6	38,1

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

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.*

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- En cierta contradicción con la atonía que los operadores observan en el mercado, los índices relativos a la evolución de las ventas respecto al trimestre pasado obtenidos en el presente son los más elevados de todo el año 1996, tanto entre los promotores (55%) como entre los APIs (48%)¹⁷.
- En consistencia con lo comentado en relación al dinamismo del mercado, son los promotores de Bizkaia los que se pronuncian más claramente en la línea de mejoría (con un índice del 66% , muy por encima de lo observado en Alava y Gipuzkoa donde se obtiene

¹⁷ El fuerte salto registrado en comparación con el trimestre precedente ha de ser relativizado puesto que en los reducidos valores obtenidos en el 3º trimestre incide la baja actividad (ventas) de los meses de verano.

un 43% y 49% respectivamente). En el caso de los APIs es también Bizkaia quien detenta la evolución y los valores más favorables, mientras que los otros dos territorios reflejan una situación muy estabilizada (obviando la recesión veraniega).

Cuadro 7.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs**

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	<i>Media anual</i>	49,5	57,8	45,6	50,5
1995	<i>IV</i>	45,8	45,8	38,5	52,3
1996	<i>I</i>	46,2	31,3	52,4	43,4
	<i>II</i>	48,0	40,0	46,6	52,0
	<i>III</i>	41,1	28,1	42,4	43,9
	<i>IV</i>	55,0	43,3	49,1	66,3
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	<i>Media anual</i>	46,8	36,3	51,2	44,6
1995	<i>IV</i>	49,5	45,0	46,6	53,2
1996	<i>I</i>	42,0	45,0	44,3	39,1
	<i>II</i>	44,4	45,0	44,3	39,1
	<i>III</i>	30,0	25,0	38,2	24,2
	<i>IV</i>	48,4	45,8	44,1	52,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

- La tónica de mejoría constatada en Bizkaia tiene su reflejo en las ventas mensuales declaradas por los promotores que son superiores a las de Alava y Gipuzkoa (2,2 frente a 1,4 y 2,1 viv/mes). Sin embargo, en contra de lo que cabría esperar a juzgar por las declaraciones sobre ventas de los APIs, se constata una cierta prolongación en el plazo medio de venta de las viviendas (usadas) en Bizkaia frente a una disminución en Alava y Gipuzkoa. En términos absolutos el tiempo medio de colocación de una vivienda en Bizkaia es de 4 meses mientras que en Alava es de 2,2 y en Gipuzkoa es de 3,3.

Cuadro 7.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Plazos y ritmos de venta de las viviendas**

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
<i>Ventas/mes (viviendas)</i>					
1994	<i>Media anual</i>				
1995	<i>Media anual</i>	1,9	3,1	2,0	1,5

1995	IV	2,4	4,1	2,2	2,2
1996	I	2,5	3,0	2,7	2,2
	II	2,4	2,0	2,9	1,9
	III	1,8	1,3	1,8	2,0
	IV	2,1	1,4	2,1	2,2
APIs					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	Media anual	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	Media anual	3,5	2,3	3,4	3,8
1995	IV	3,6	2,1	3,5	4,1
1996	I	3,6	1,8	4,0	3,7
	II	3,6	2,4	3,7	3,7
	III	3,6	2,4	3,7	3,8
	IV	3,5	2,2	3,3	4,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- Los factores que más condicionan , y lo hacen de manera negativa, la dinámica actual del mercado siguen siendo por orden de importancia: los precios del suelo, la situación económica y la escasa disponibilidad de suelo. El siguiente elemento en importancia pero en este caso como inductor de una dinámica positiva es el coste de los créditos hipotecarios. Para finalizar el ranking de los elementos influyentes clave ha de mencionarse el precio de las viviendas.
- Comparativamente con el trimestre precedente, tres aspectos resultan destacables: el fuerte impacto positivo otorgado a la bajada de los tipos de interés, esto es, al abaratamiento de los créditos hipotecarios; la reducción del rol negativo atribuido a los (altos) precios de las viviendas, lo que guarda relación con la bajada de los precios reales de la vivienda constatada a lo largo de este año y , por último, la pérdida de peso específico (negativo) asignado a las disponibilidades de suelo.

Cuadro 7.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.**

	1996-III	1996-IV
Coste hipotecario.....	+20,6	55,6
Situación económica.....	-77,7	-75,6
Precios de las viviendas.....	-67,5	-49,2
Ayuda a incentivos a la compra.....	+18,0	+12,8

Ayuda a incentivos a la construcción.....	-6,6	-8,8
Disponibilidad de suelo.....	-80,3	-68,4
Precios de suelo.....	-90,6	-84,8
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-10,5	+0,4

(*): 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 1996.

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ❑ Los índices sintéticos asociados a las previsiones respecto a la evolución de las ventas en el próximo trimestre se sitúan en términos generales en una línea positiva pero de contención (índice global del 66% frente al 74% del trimestre anterior). Las diferencias, sin embargo, por tipo de agente y por ámbitos geográficos son a veces acusadas. En el caso de Alava, por ejemplo, los promotores muestran el mayor optimismo de los tres territorios (índice del 80%) pero los APIs alaveses, en cambio, son los que se muestran más cautelosos (índice del 58%).
- ❑ Los resultados obtenidos en relación al trimestre pasado no difieren de manera significativa salvo en el caso de los APIs de Bizkaia cuyo índice sintético se reduce en casi 20 puntos porcentuales.

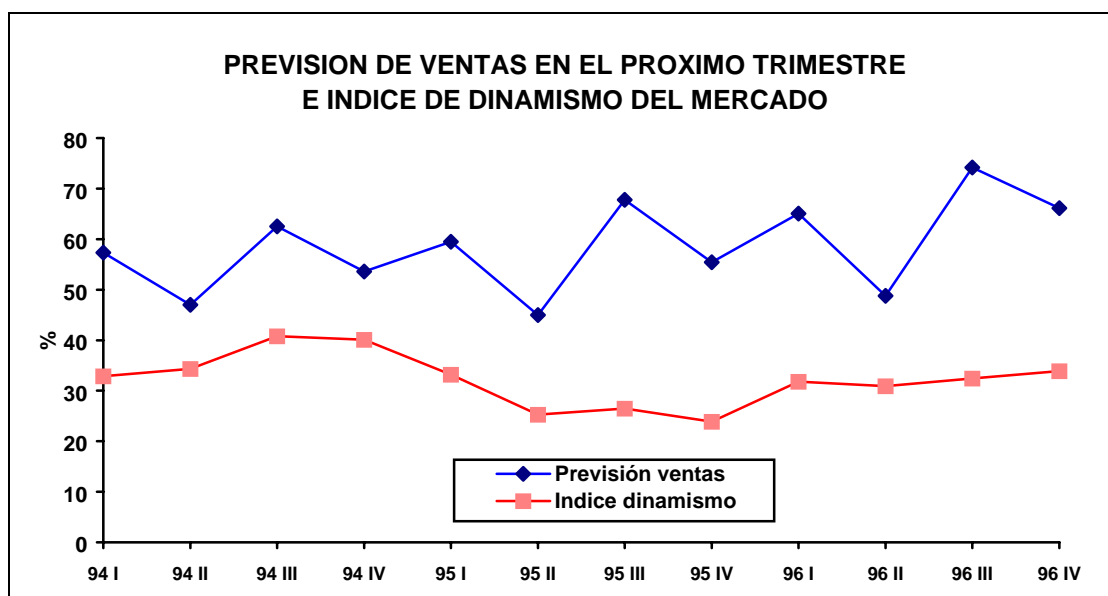
Cuadro 7.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs**

		CAPV	ALAVA	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
1995	IV	58,9	58,3	55,1	62,5
1996	I	62,6	68,8	55,6	68,9
	II	57,7	50,0	62,9	53,9
	III	74,0	80,6	64,5	83,7
	IV	69,7	80,0	62,1	76,1
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1995	IV	52,0	45,0	56,8	48,9
1996	I	67,5	55,0	69,3	68,5
	II	39,2	41,7	48,0	31,5
	III	74,4	58,3	67,6	83,1
	IV	62,4	58,3	61,8	63,7

(*): 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 1996.

Gráfico 7.; Error! Argumento de modificador desconocido.



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- Las previsiones que los operadores inmobiliarios manifiestan respecto a la evolución de los precios suponen en términos generales una estabilización con una ligera tendencia al alza (índice a seis meses de 56%). Sin ser enormes las diferencias por ámbitos geográficos, la comparación denota unas perspectivas de subida de precios más acusadas en el territorio alavés (tanto entre los APIs como entre los promotores) aunque mucho más moderadas que las observadas hace ahora un año.
- A un año vista las expectativas de una cierta tendencia al aumento se acentúan especialmente en Alava y Bizkaia, manteniéndose Gipuzkoa en unos niveles de mayor contención.

Cuadro 7.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.**

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	<i>Media anual</i>	66,0	80,8	63,8	63,0
1995	<i>IV</i>	61,0	79,0	55,0	61,0
1996	<i>I</i>	61,5	78,1	59,7	58,5
	<i>II</i>	51,6	63,3	50,0	50,0
	<i>III</i>	57,0	58,3	54,0	60,2
	<i>IV</i>	56,7	63,3	50,9	62,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	<i>Media anual</i>	67,0	82,5	62,8	67,0
1995	<i>IV</i>	59,0	90,0	50,0	61,0
1996	<i>I</i>	58,5	65,0	53,4	62,0
	<i>II</i>	51,6	58,3	46,1	54,8
	<i>III</i>	53,6	50,0	50,0	57,3
	<i>IV</i>	56,4	62,5	52,9	58,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

Cuadro 7.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas (*) a un año vista según promotores y APIs**

		CAPV	ALAVA	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
1995	IV	65,0	79,0	63,0	63,0
1996	I	71,0	81,0	65,0	74,0
	II	58,1	60,0	50,9	65,7
	III	66,3	77,8	58,1	72,4
	IV	63,0	76,7	53,4	70,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1995	IV	67,0	90,0	60,0	68,0
1996	I	70,0	75,0	65,0	73,0
	II	58,0	41,7	51,0	66,9
	III	66,0	54,2	60,8	72,6
	IV	65,6	66,7	56,9	72,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- La proporción de promotores entrevistados que prevén iniciar la venta de nuevas promociones en régimen libre en el próximo trimestre es de un 17% (proporción que recupera el nivel de actividad prevista hace un año), aunque con importantes diferencias por territorios: tan sólo un 7% en Alava, mientras que ronda el 20% en Gipuzkoa y Bizkaia. Comparando con el trimestre anterior, cabe apuntar el esperable aumento de actividad en Gipuzkoa a juzgar por las intenciones declaradas por los promotores en ella ubicados.
- Respecto a las viviendas que los promotores encuestados prevén ofertar por vez primera en el próximo trimestre, la cifra total alcanza el máximo de la serie con 3.110 viviendas, pero si se consideran sólo las viviendas de régimen libre la cifra resultante es de 1.129. El incremento en la actividad prevista, por tanto, se centra en la vivienda protegida.

Cuadro 7.; Error! Argumento de modificador desconocido. **Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre**

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
<i>1994</i>	<i>Media anual</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
<i>1995</i>	<i>Media anual</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
<i>1995</i>	<i>IV</i>	16,8	25,0	20,5	11,4
<i>1996</i>	<i>I</i>	16,1	12,5	16,2	17,0
	<i>II</i>	13,7	20,0	12,1	13,7
	<i>III</i>	12,4	11,1	8,1	18,4
	<i>IV</i>	17,6	6,7	19,0	19,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1996.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV (*) (millones PTA)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	20	176	14,1
<i>Beasain-Zumárraga</i>	145	212	17,3
<i>Bilbao Metropolitano</i>	949	260	22,2
<i>Donostia-San Sebastián</i>	798	286	27,0
<i>Durango</i>	95	182	15,5
<i>Eibar</i>	36	164	13,9
<i>Gernika-Markina</i>	64	221	18,9
<i>Igorre</i>	22	155	14,2
<i>Laguardia</i>	--	--	--
<i>Llodio</i>	58	181	14,8
<i>Arrasate-Bergara</i>	41	180	15,3
<i>Mungia</i>	42	222	22,0
<i>Tolosa</i>	33	216	23,5
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	167	290	24,7
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	315	220	19,5
TOTAL	2.785	252	22,3

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1996.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	11	126	11,3
<i>Beasain-Zumárraga</i>	107	160	12,7
<i>Bilbao Metropolitano</i>	7.298	209	18,5
<i>Donostia-San Sebastián</i>	1.946	304	26,8
<i>Durango</i>	46	147	11,5
<i>Eibar</i>	74	171	14,7
<i>Gernika-Markina</i>	59	178	15,6
<i>Igorre</i>	14	141	10,4
<i>Laguardia</i>	4	132	9,9
<i>Llodio</i>	28	165	13,3
<i>Arrasate-Bergara</i>	54	178	14,1
<i>Mungia</i>	84	206	16,0
<i>Tolosa</i>	47	169	12,8
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	2.261	263	22,2
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	155	213	18,5
TOTAL	12.188	232	20,2

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1996.

Cuadro A.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	4	40
<i>Beasain-Zumárraga</i>	24	47
<i>Bilbao Metropolitano</i>	622	83
<i>Donostia-San Sebastián</i>	230	103
<i>Durango</i>	8	54
<i>Eibar</i>	2	40
<i>Gernika-Markina</i>	22	57
<i>Laguardia</i>	1	40
<i>Llodio</i>	4	56
<i>Arrasate-Bergara</i>	7	67
<i>Mungia</i>	11	59
<i>Tolosa</i>	3	53
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	195	93
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	17	66
TOTAL	1.150	86

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1996.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m^2 (*) (miles PTA)	PRECIO POR VIV (*) (millones PTA)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	7	332	13,4
2.Ensanche	0	0	0,0
3.Lovaina	52	349	33,2
4.Zaramaga	5	338	23,4
5.Lakua	52	278	20,8
6.Ali-Gobeo	25	209	19,0
TOTAL	141	297	24,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	2	600	66,0
2.Centro	4	425	35,5
3.Amara	0	0	0,0
4.Antiguo	401	320	31,9
5.Gros	64	377	29,5
6.Otras	13	210	17,9
TOTAL	484	324	31,4
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	113	302	21,1
2.Uribarri	24	280	28,6
3.Otxarkoaga	0	0	0,0
4.Bolueta	25	125	9,5
5.Casco Viejo	67	205	14,9
6.Abando	85	385	36,0
7.Rekalde	43	295	19,4
8.Basurto	59	250	20,0
TOTAL	416	283	22,6

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1996.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
VITORIA-GASTEIZ	2.179	265	22,3
1.Casco Viejo	104	201	13,1
2.Ensanche	458	299	29,0
3.Lovaina	649	284	24,1
4.Zaramaga	546	252	19,8
5.Lakua	120	255	20,4
6.Ali-Gobeo	302	230	18,4
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN	1.443	340	30,2
1.Parte Vieja	31	300	25,6
2.Centro	362	434	41,0
3.Amara	242	293	25,1
4.Antiguo	413	363	33,1
5.Gros	265	303	25,0
6.Otras	130	193	14,2
BILBAO	2.564	220	19,3
1.Deusto-S.Ignacio	168	217	17,4
2.Uribarri	320	170	13,6
3.Otxarkoaga	65	237	20,6
4.Bolueta	504	181	12,9
5.Casco Viejo	297	174	12,7
6.Abando	948	287	29,0
7.Rekalde	159	160	11,6
8.Basurto	103	170	12,5

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1996.

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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
VITORIA-GASTEIZ		
1.Casco Viejo	6	61
2.Ensanche	65	106
3.Lovaina	65	92
4.Zaramaga	38	83
5.Lakua	5	80
6.Ali-Gobeo	13	83
TOTAL	192	93
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1.Parte Vieja	4	95
2.Centro	63	124
3.Amara	37	91
4.Antiguo	41	124
5.Gros	39	108
6.Otras	6	68
TOTAL	190	112
BILBAO		
1.Deusto-S.Ignacio	16	78
2.Uribarri	14	62
3.Otxarkoaga	6	73
4.Bolueta	42	64
5.Casco Viejo	32	58
6.Abando	208	96
7.Rekalde	8	68
8.Basurto	5	56
TOTAL	331	84

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1996.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² * (miles PTA)	PRECIO POR VIV.* (millones PTA)
1.Irún	115	240	19,4
2.Rentería	64	201	19,2
3.Barakaldo	59	286	25,6
4.Basauri	15	161	16,9
5.Getxo	141	311	28,8
6.Portugalete	15	195	12,1
7.Santurtzi	0	0	0,0
TOTAL	409	260	23,2

* Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1996.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles PTA)	PRECIO POR VIV (millones PTA)
1.Irún	170	185	13,1
2.Rentería	47	178	13,9
3.Barakaldo	546	149	11,3
4.Basauri	231	146	10,2
5.Getxo	1.984	242	25,2
6.Portugalete	341	193	15,0
7.Santurtzi	367	163	14,2
TOTAL	3.686	206	19,4

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1996.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles PTA)
1.Irún	13	63
2.Rentería	2	55
3.Barakaldo	20	50
4.Basauri	9	47
5.Getxo	185	93
6.Portugalete	12	53
7.Santurtzi	9	61
TOTAL	250	83

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1996.

INDICE

Página

1. INTRODUCCION	3
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	9
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS	9
2.2. PRECIOS Y RENTAS	11
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA	16
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA	16
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	16
3.1.2. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	19
3.1.3. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	22
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA	28
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	28
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta</i>	30
4. VIVIENDAS EN ALQUILER	34
5. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS	37
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA	37
5.2. VIVIENDAS EN ALQUILER	44
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	47
6.1. OFERTA DE GARAJES	47
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES.....	49
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	52
7.1. DINAMICA ACTUAL	52
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado</i>	52
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	53
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	55
7.2. PERSPECTIVAS	56
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	56
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	58
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones</i>	59

INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	3
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre.....	7
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	10
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m2 de las viviendas en venta en la CAPV.....	12
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV.....	14
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores.....	17
Cuadro 3.2. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	18
Cuadro 3.3. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	20
Cuadro 3.4. Características de las viviendas nuevas en venta	21
Cuadro 3.5. Precio por m2 de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos ..	23
Cuadro 3.6. Precio por m2 de las viviendas nuevas libres según características.....	25
Cuadro 3.7. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	26
Cuadro 3.8. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios ..	26
Cuadro 3.9. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	28
Cuadro 3.10. Características de las viviendas usadas en venta.....	29
Cuadro 3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios...	31
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler ofertadas y rentas por Territorios Históricos.....	35
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler ofertadas	35
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	37
Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	41
Cuadro 5.3. Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	44
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	48
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	50
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	53
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	54
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	54
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	55
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	57
Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.....	58
Cuadro 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas (*) a un año vista según promotores y APIs.....	59
Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre	60
Cuadro A.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales.....	60
Cuadro A.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	60
Cuadro A.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales	61
Cuadro A.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas.....	62
Cuadro A.5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	63
Cuadro A.6. Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas	64
Cuadro A.7. Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios.....	65

Cuadro A.8. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	65
Cuadro A.9. Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios	65

INDICE DE GRAFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior.....	10
Gráfico 2.2. Evolucion de los precios/m2 de las viviendas segun tipos	12
Gráfico 2.3. Precios por m2 y tasas de variación respecto al año anterior según tipo de vivienda	13
Gráfico 3.1 . Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre	17
Gráfico 3.2. Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta	19
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres según régimen	22
Gráfico 3.4. Precio por metro cuadrado de la vivienda nueva según régimen por Territorio Histórico.....	24
Gráfico 3.5. Distribución de las viviendas nuevas. Intervalos de precios (mill. de PTA.) y territorios	27
Gráfico 3.6. Características de las viviendas usadas en venta	29
Gráfico 3.7. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	32
Gráfico 5.1 Evolución de los precios/m2 de las viviendas nuevas libres en las capitales	39
Gráfico 5.2 Precio por m2 de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	39
Gráfico 5.3. Precio por m2 de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	42
Gráfico 5.4. Evolución de los precios/m2 de las viviendas usadas en las capitales	43
Gráfico 5.5. Precios por m2 de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	43
Gráfico 6.1. Precio de venta y alquiler de los garajes.....	48
Gráfico 6.2 Precio de venta y alquiler de los locales.....	50
Gráfico 7.1 Previsión de ventas en el próximo trimestre e índice de dinamismo del mercado	57