

OFERTA INMOBILIARIA

4º Trimestre 1997

Informe

E1186

Febrero 1998

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al cuarto trimestre de 1997 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 promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó, en esta ocasión, un total de 111 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados ha sido de 125. El cuadro 1.1. recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	12	12
<i>Gipuzkoa</i>	50	51
<i>Bizkaia</i>	49	62
<i>CAPV</i>	111	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

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.

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 por superficie útil) 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 ponderados¹, su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.

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 que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.

Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, se viene incorporando el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado *vivienda-tipo*. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m². El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.

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

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

según tipos y precios por superficie útil y absolutos a nivel de Comunidad Autónoma (el análisis a nivel de Territorios Históricos se efectúa en capítulos posteriores).

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.

El capítulo 5 detalla la oferta y precios de las viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las respectivas capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial).

El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales a nivel de Territorios Históricos.

Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco a los ojos de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.

En el cuadro situado 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 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre

	1996	1997	
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta-Total CAPV.....	2.785	2.408	2.567
• N° viv. en venta-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV	314	629	1.142
• Precio/m2 s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV	198	193	202
• Precio/m2 s.u.*-Total CAPV.....	252	250	243
• Precio/m2 s.u.*-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV	244	258	243
• Precio/m2 s.u.*-Vitoria	297	302	309
• Precio/m2 s.u.*-Donostia.....	324	372	342
• Precio/m2 s.u.*-Bilbao.....	283	259	257
<i>Nº promociones con oferta:</i>			
Total.....	191	162	157
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	8	39	51
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta.....	12.186	11.026	9.732
• Precio/m2 s.u.*-CAPV	232	234	244
• Precio/m2 s.u.*-Vitoria	265	289	299
• Precio/m2 s.u.*-Donostia.....	340	343	365
• Precio/m2 s.u.*-Bilbao.....	220	214	214
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	1.133	1.471	1.394
• Renta/mes*-CAPV.....	86	83	93
• Renta/mes*-Vitoria.....	93	85	95
• Renta/mes*-Donostia	112	108	116
• Renta/mes*-Bilbao	83	85	90
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	33,9	45,9	52,3
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	69,8	73,8	62,2
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	56,9	59,4	64,1
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	1.129	546	527

(*): Miles de ptas.

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

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

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 1997 asciende a 14.600 unidades.
- ❑ Las **viviendas en venta** representan el 90% de la oferta total ascendiendo a 13.200 unidades, de las cuales 3.450 (26%) son nuevas y 9.700 (74%) usadas.
- ❑ La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año muestra un *decremento del -18% en el total de viviendas ofertadas*. Todos los segmentos del mercado analizados, excepto el de alquiler, experimentan esta contracción pero es el mercado de vivienda protegida el que presenta la reducción más pronunciada, muy por encima de la observada en el sector de vivienda nueva libre. El segmento de alquiler, por su parte, se ve fuertemente incrementado en el período anual transcurrido, evolución explicada en gran medida por la puesta en el mercado de viviendas protegidas en alquiler²; no obstante, en términos absolutos, la cifra de viviendas ofertadas en alquiler sigue siendo muy reducida (1.440).
- ❑ Atendiendo a las **viviendas nuevas en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 2.570 viviendas libres frente a 890 protegidas (VPO y sociales). Los pesos relativos son del 74% y 26% respectivamente; en comparación al pasado año, las viviendas libres ven incrementada su participación porcentual, lo cual se debe en buena medida al desplazamiento de parte de la oferta de vivienda protegida al régimen de alquiler.
- ❑ El número de viviendas libres en venta **captadas por vez primera en este trimestre** se eleva a 1.140 unidades (44% de la oferta libre total); esta cifra representa casi el triple de la obtenida hace un año y es un 25% superior a la del trimestre pasado.

² Se trata de 558 viviendas localizadas en Donostia y pertenecientes a dos promociones distintas, de 510 y 48 viviendas respectivamente.

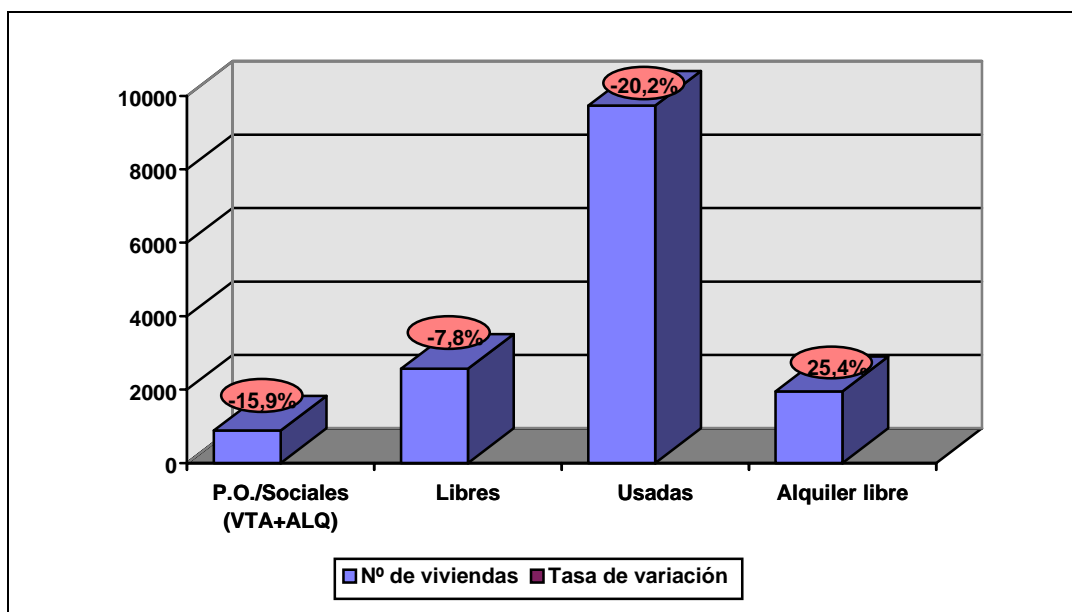
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	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
1996	Media	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1996		17.841	16.691	4.503	1.718	2.785	12.188	1.150
1997		16.652	15.531	4.627	1.391	3.236	10.904	1.121
	II	15.881	14.707	4.081	795	3.286	10.626	1.174
	III	17.109	15.128	4.102	1.064	3.038	11.026	1.981*
	IV	14.628	13.186	3.454	887	2.567	9.732	1.952*

(*): Incluye 510 viviendas en alquiler protegido en III-97 y 558 en IV-97.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

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



2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ❑ El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV en el cuarto trimestre de 1997 alcanza las 244.000 ptas./m², lo que representa un 3,4% más que el observado en el mismo trimestre del año precedente. Las libres nuevas alcanzan en promedio las 243.000 ptas./m², situándose prácticamente al mismo nivel que las de segunda mano con 244.000 ptas./m². La relación actual entre el precio de la nueva y de la usada³ ha experimentado una notable variación respecto a hace ahora un año en que las nuevas eran en torno a un 8% más caras que las de segunda mano.
- ❑ En correspondencia con esta última observación relativa a la relación precio-nueva/precio-usada se encuentran las distintas evoluciones de uno y otro precio: mientras que las viviendas nuevas libres han visto reducir su precio en casi un 4%, el conjunto de las viviendas usadas en oferta se ha encarecido en un 5%.
- ❑ Las viviendas **libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan, en esta ocasión, el mismo nivel de precios promedio que el resultante para el agregado de la oferta, 243.000 ptas./m² de superficie útil.
- ❑ El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 121.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos precios respectivos de 126.000 ptas./m² y 86.000 ptas./m². En comparación al año precedente, las primeras experimentan un aumento del 5,9% mientras que las sociales mantienen estable su nivel de precios.
- ❑ Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria **en este último trimestre** presentan a su vez un valor promedio de 127.000 ptas./m² (117.000 ptas./m² la oferta captada con anterioridad a este trimestre).

³ 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**⁴ en este trimestre es de 202.000 ptas./m², lo que significa un 17% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre. Desde el punto de vista evolutivo se observa un aumento 2% respecto al precio-tipo de hace un año (198.000 ptas./m²).

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

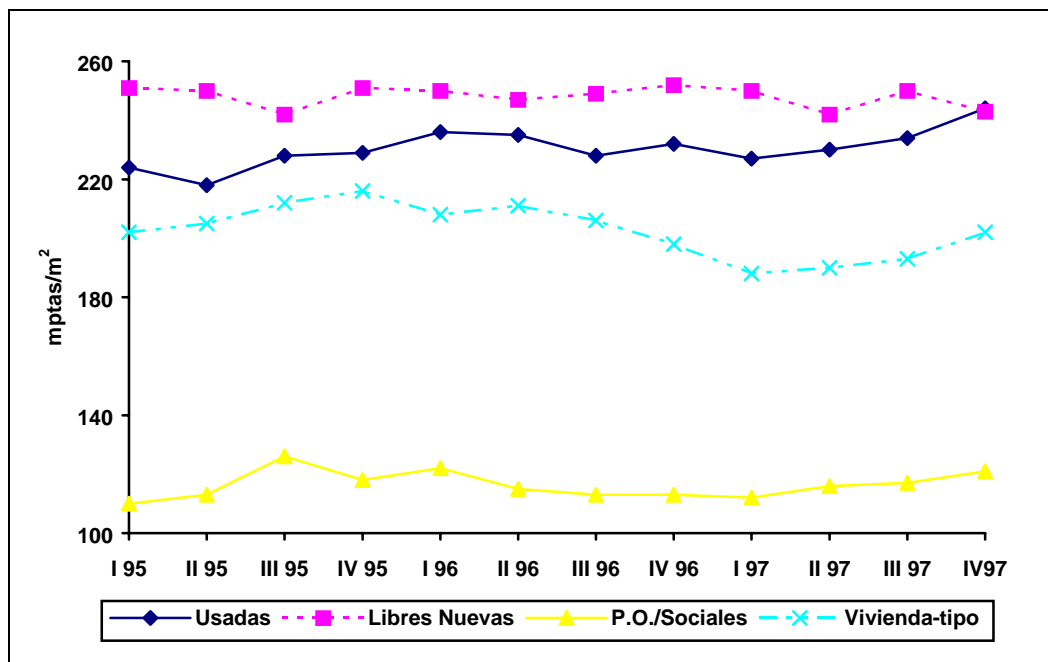
	TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA				VIVIENDA USADA
		P.O./ SOCIALES	LIBRES			
			TOTAL	VIVIENDA TIPO		
1994 Media	215	107	211	185	221	
1995 Media	231	117	249	209	225	
1996 Media	237	116	250	206	233	
1996 IV	236	113	252	198	232	
1997 I	232	112	250	188	227	
II	233	116	242	190	230	
III	237	117	250	193	234	
IV	244	121	243	202	244	

(*) Miles de ptas./m².

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

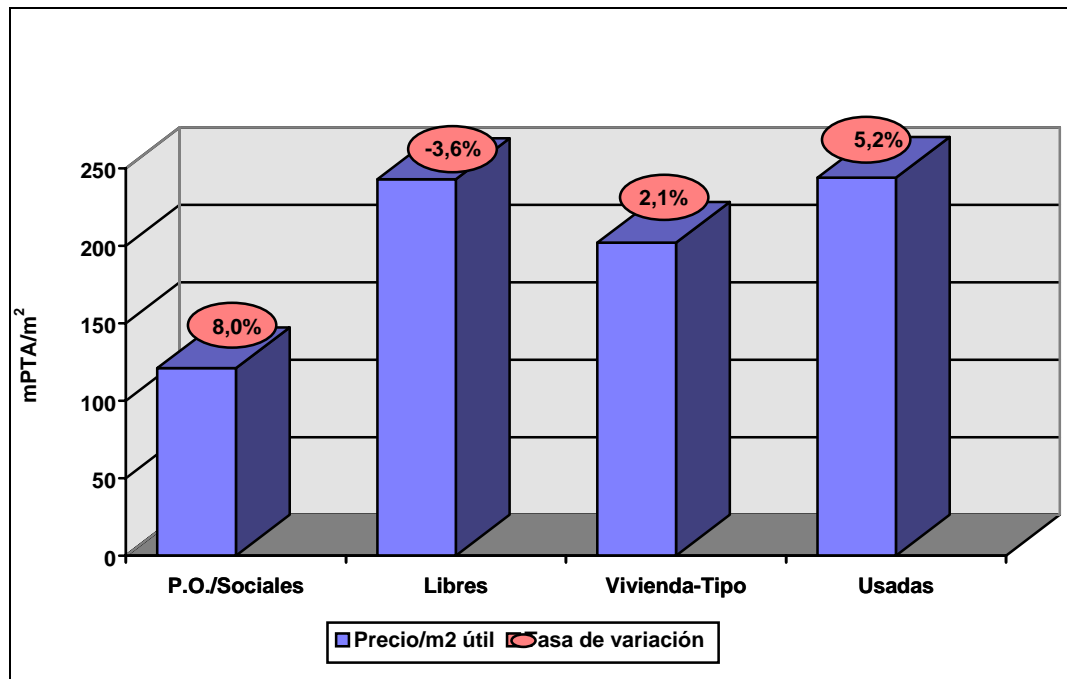
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

Gráfico 2.2. Evolución de los precios/m² de las viviendas según tipos



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

Gráfico 2.3. Precios por m² útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda



- En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 22,6 millones de pesetas para el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 9,0 millones para la vivienda protegida.
- Las diferentes superficies medias de las viviendas nuevas y usadas⁵ hace que, a pesar de la práctica coincidencia de precios por m² obtenida en este trimestre, los precios por vivienda difieren significativamente: 20,5 millones las nuevas y 23,2 las de segunda mano.
- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler libre**, para el ámbito de la CAPV es de 93.000 pesetas mensuales, un 8% por encima de la obtenida en el cuarto trimestre de 1996⁶.

⁵ El tamaño útil medio de las viviendas nuevas libres es de 85 m² y el de las usadas de 92 m².

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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (***)	VIVIENDA NUEVA (*)		VIVIENDA USADA (*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE (**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Media	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1996	IV	20,6	8,0	22,3	20,2	86
1997	I	20,6	8,1	21,8	20,3	88
	II	20,9	8,8	20,8	20,9	89
	III	20,4	9,0	20,4	20,4	83
	IV	22,6	9,0	20,5	23,2	93

(*) Millones de ptas. por vivienda.

(**) Miles ptas./mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

⁶ Las rentas de las viviendas protegidas en alquiler en proceso de adjudicación oscilan entre las 37.000 ptas./mes y las 74.000 ptas./mes (incluidos garajes y trasteros) en el caso de la promoción de Benta-Berri (510 viviendas) mientras que en la otra promoción de Donostia (48 viviendas) la renta media se cifra en las 24.000 ptas./mes.

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 oferta⁷

- ❑ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al cuarto trimestre de 1997 se eleva a 170 (un 12% menos que hace un año) englobando en su conjunto 6.426 viviendas. De estas promociones 55 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (8 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 1.772 viviendas (28% del total).
- ❑ Del total de promociones captadas 157 corresponden al régimen libre (172 hace un año), las de protección oficial son 8 (11 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 5 (8 hace un año).
- ❑ El **tamaño medio** de la promoción es de 38 viviendas. En el caso de las de régimen libre es de 35 viv./promoción mientras que en las protegidas asciende a 78. Las promociones libres *captadas por vez primera* en este trimestre son algo más reducidas en promedio, con 28 viviendas/promoción mientras que ocurre lo contrario con las promociones protegidas incorporadas en este trimestre cuyo tamaño medio se eleva a 119 viv./promoción. Atendiendo a la distribución de las promociones libres según tamaño, se detecta, así mismo, un cierto mayor peso de las promociones pequeñas (menos de 16 viviendas) en las nuevas promociones incorporadas este trimestre (30% frente al 24% que obtienen en el conjunto de promociones libres).
- ❑ Sólo una promoción de viviendas (situada en Bilbao y que incluye 9 viviendas) ha resultado vinculada a un proceso de rehabilitación; el resto se corresponde con promociones de obra nueva en sentido estricto.

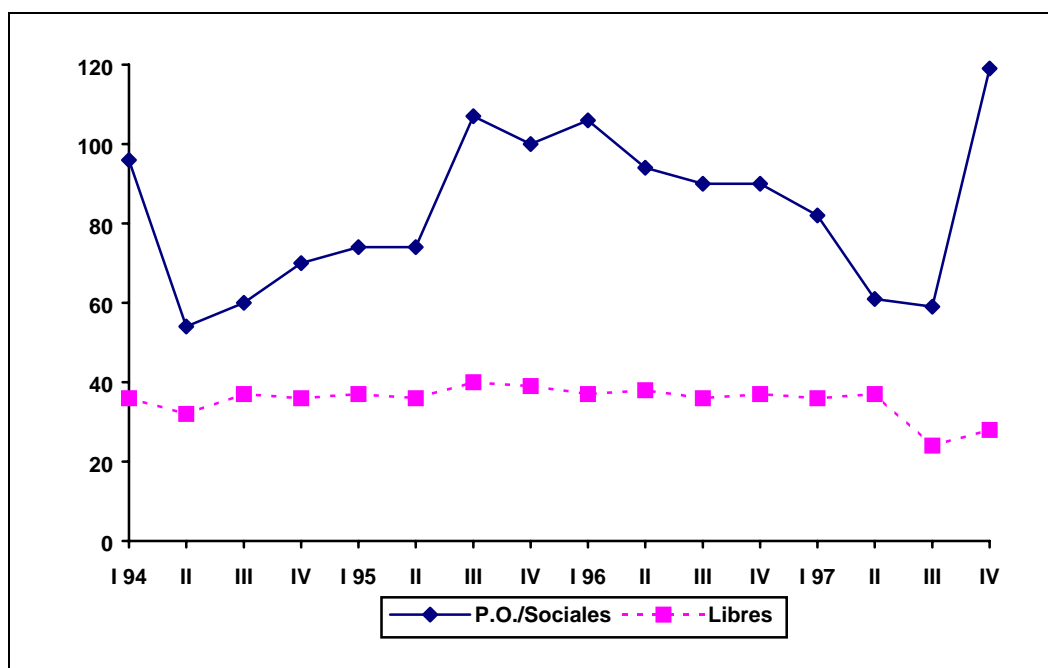
⁷ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

Cuadro 3.1. 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>	170	55
<i>Libres</i>	157	51
<i>P.O./Sociales.....</i>	13	4
<i>Nº viv. incluidas en las promociones</i>	6.426	1.772
<i>Libre.....</i>	5.491	1.416
<i>P.O./Sociales.....</i>	935	356
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.)</i>	38	33
<i>Libres</i>	35	28
<i>P.O./Sociales.....</i>	78	119
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	37	15
<i>16-35 viviendas.....</i>	76	24
<i>> 35 viviendas.....</i>	44	12
<i>Nº de promociones protegidas según tamaño</i>		
<i>< 35 viviendas.....</i>	5	0
<i>36-95 viviendas.....</i>	4	2
<i>> 95 viviendas.....</i>	3	1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre



- En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar "alto/lujo" representa el 56% de las promociones (50% y 6% respectivamente), las de tipo "normal" absorben el 44% y no se registran promociones englobadas en el segmento "bajo". Ahora bien, el régimen de la promoción resulta determinante a este respecto: una gran mayoría (75%) de las promociones protegidas corresponden al nivel "normal" mientras que el grueso de las libres se sitúan en el segmento de nivel "alto/lujo" (92 de las 157).

3.1.2. Evolución de las ventas

- 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 39% está en venta (31% hace un año). En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.116 unidades. De este total un 43% (901 viviendas) corresponden a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- Teniendo en cuenta las **viviendas libres que se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento trimestral de la **evolución de las ventas aparentes**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 50% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en septiembre de 1997.
- La cifra de ventas es dos veces superior a la estimada para el mismo trimestre del año precedente siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores solamente un 9%⁸ superior. El incremento de las viviendas vendidas, que ya se señalaba en trimestres anteriores, resulta especialmente acusado en el actual, confirmándose el mayor dinamismo del mercado inmobiliario.

⁸ Recuérdese que este análisis se efectúa exclusivamente con la oferta captada directamente de los promotores prescindiendo, por tanto, de la oferta de vivienda nueva en manos de APIs.

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

		<i>% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. anterior</i>	<i>% variación ventas s/mismo trimestre año anterior</i>	<i>% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior</i>	<i>Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)</i>
1996	IV	24,1	58,9	22,4	11
1997	I	29,2	20,6	-0,4	13
	II	25,8	44,4	6,7	13
	III	32,0	77,9	-1,4	10
	IV	49,5	102,9	8,6	6

(*) *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.*

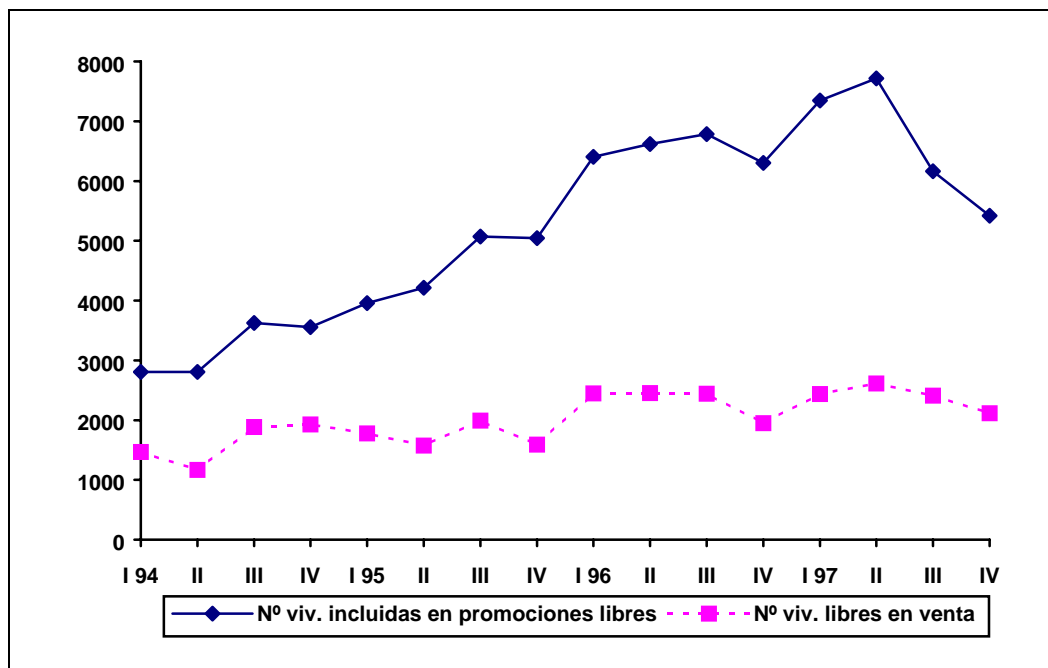
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*

		<i>TOTAL VIVIENDAS</i>	<i>VIVIENDAS EN VENTA</i>	<i>%VIV. EN VENTA S/TOTAL</i>
1994	Media	3.199	1.612	50,3
1995	Media	4.573	1.734	38,0
1996	Media	6.527	2.321	35,5
1996	IV	6.302	1.948	30,9
1997	I	7.345	2.434	33,1
	II	7.716	2.615	33,9
	III	6.162	2.408	39,1
	IV	5.491	2.116	38,6

(*) *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.*

Gráfico 3.2. Evolución del nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº de viviendas libres en venta



3.1.3. 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 1997 es de 3.454. De este total 3.003 han sido captadas a partir de la encuesta a los promotores mientras que las restantes 451 (un 13% del total) provienen de inmobiliarias.
- ❑ Por **Territorios**, Alava concentra el 4%, Gipuzkoa el 50% y Bizkaia el 46% restante.
- ❑ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 74% libres, 17% de protección oficial y el 9% restante son sociales.
- ❑ Atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas, se constata una acusada caída en los tres Territorios respecto a hace un año, de gran envergadura en Alava y Bizkaia y mucho más moderada en Gipuzkoa.

- Al considerar separadamente el segmento **libre y protegido** se observa que, en los tres Territorios, la contracción de la oferta de vivienda en venta afecta a ambos mercados pero resulta mucho más acusada en el de vivienda protegida (-48% frente al -8% del libre⁹), aunque ello se ve influenciado por el hecho de que una parte significativa de esta oferta se realiza ahora en régimen de alquiler.
- Sigue manteniéndose la escasa significatividad del territorio alavés en el conjunto de la oferta captada, aspecto compartido, además, por los mercados libre (4%) y protegido (1%).
- 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 43% (26% el trimestre pasado).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O/SOCIALES		LIBRES	
	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	122	-59,1	9	-89,3	113	-47,2
<i>Gipuzkoa</i>	1.734	-8,7	592	8,8	1.142	-15,7
<i>Bizkaia</i>	1.598	-30,7	286	-73,8	1.312	7,9
CAPV	3.454	-23,3	887	-48,4	2.567	-7,8

*):
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 1997.

- Respecto a la **fase de construcción** y centrandone nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 70% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, el 19% en proyecto (13% hace un año) y el 11% restante están ya terminadas.
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 12% son unifamiliares o adosadas (17% si se consideran sólo las libres); la proporción, respecto al pasado año, mantiene una tendencia al alza ya que los porcentajes respectivos que se obtuvieron en el cuarto trimestre de 1996 fueron del 7% y 8% respectivamente.

⁹ Este decremento proviene fundamentalmente de una menor captación de oferta de vivienda nueva a través de

- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 82 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 75 m² (71 m² en el mismo trimestre de 1996) mientras que en el caso de las libres es de 85 m² (90 m² en IV-96). Por Territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie de 78 m² en Alava, 87 m² en Gipuzkoa y 84 m² en Bizkaia.

- Comparando las características relativas a tipología, tamaño o grado de avance en la edificación de las viviendas libres en venta captadas por vez primera en el cuarto trimestre y el agregado de la oferta, se confirma el aumento en la nueva oferta de viviendas unifamiliares y de aquéllas que se encuentran aún en fase de proyecto, reflejo de la mencionada dinamización del sector; disminuye, en cambio, ligeramente la proporción de apartamentos.

Cuadro 3.5. 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	0,0	17,3	35,4	24,8	9,0
Colectiva	100,0	82,7	64,6	75,2	91,0
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	16,0	12,6	8,0	7,9	17,1
61-75 m ²	43,9	21,3	13,3	19,0	23,9
76-90 m ²	39,7	34,4	35,4	34,5	34,1
91-120 m ²	0,5	18,2	33,6	22,9	12,7
> 120 m ²	0,0	13,6	9,7	15,7	12,1
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	0,0	11,0	25,7	16,6	4,7
En obra.....	37,1	70,0	33,6	70,0	73,6
En proyecto	62,9	19,0	40,7	13,4	21,7

(*): 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 1997.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

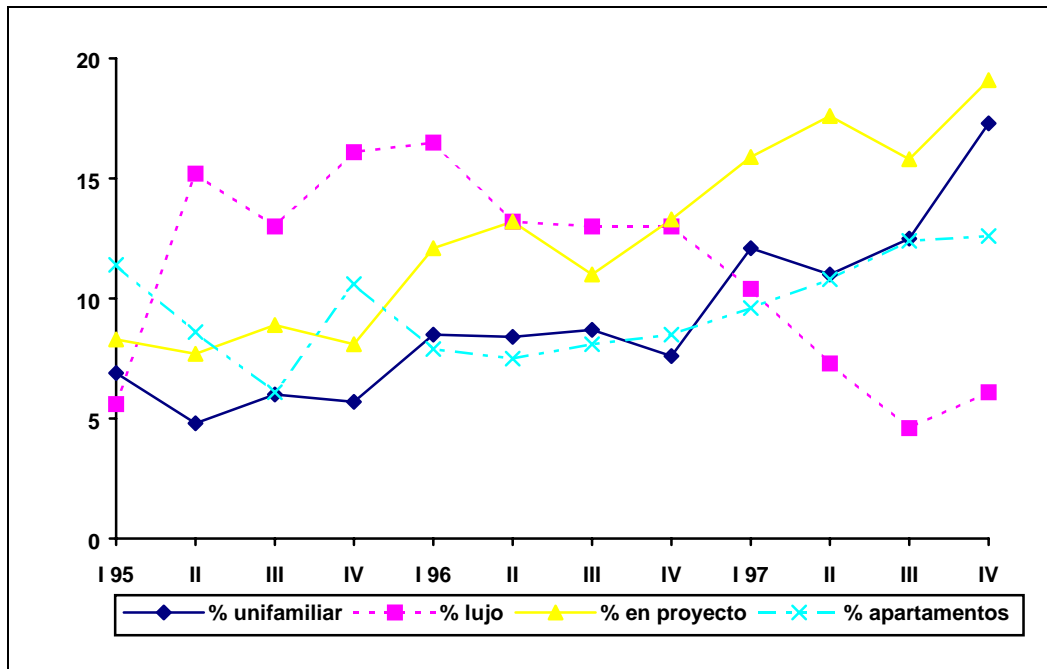
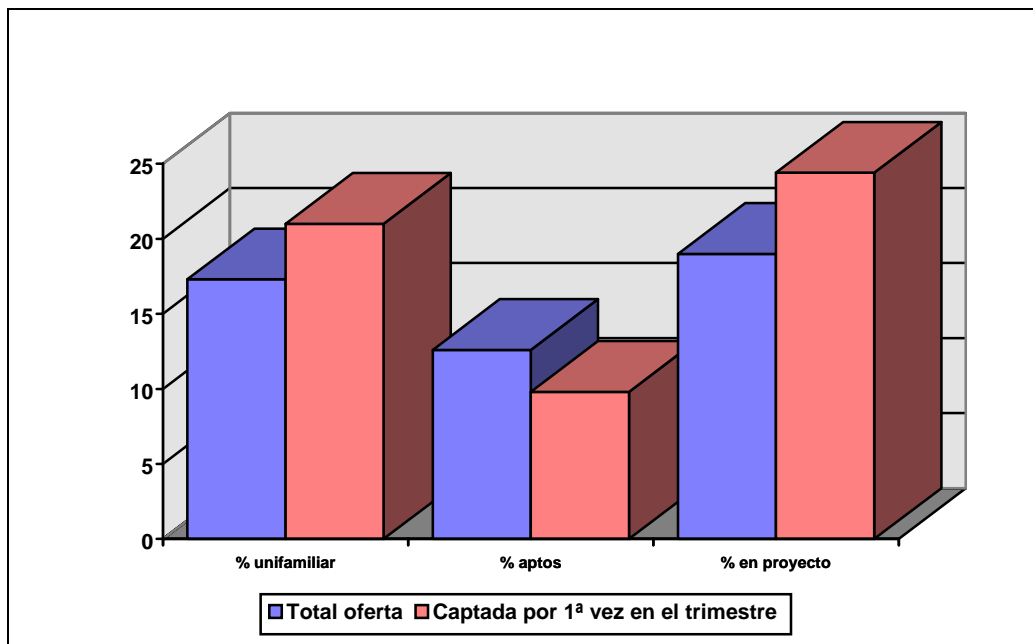


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre



3.1.4. 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 243.000 pesetas, lo que supone una reducción del 4% sobre el observado hace ahora un año.
- ❑ Los precios de las viviendas nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre¹⁰ coinciden con los obtenidos para el conjunto de la oferta (243.000 ptas./m²).
- ❑ Por Territorios, el precio medio máximo corresponde a Alava (275.000 ptas./m²) que supera en un 19% el mínimo que arroja Bizkaia (230.000 ptas./m²); en un nivel intermedio se sitúa Gipuzkoa con 258.000 ptas./m². La dispersión de precios se ve acentuada respecto a hace ahora un año.
- ❑ Si se atiende a la oferta captada por vez primera en este trimestre (promociones más recientes) y el grueso de la oferta en cada territorio, resulta que en Alava las últimas captaciones obtienen un valor promedio mayor (+8%) que el agregado de la oferta libre captada en este Territorio, esto es, 298.000 ptas./m². En Gipuzkoa la oferta más reciente obtiene unos precios medios exactamente iguales a los del conjunto total de viviendas ofertado (258.000 ptas./m²) y en Bizkaia son muy similares aunque ligeramente superiores (+1%, 233.000 ptas./m²). Ahora bien, es importante señalar que el peso relativo de la oferta más recientemente captada difiere a nivel territorial siendo del 18% en Alava frente a aproximadamente el 45% en Gipuzkoa y Bizkaia.
- ❑ En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 121.000 pesetas, promedio ponderado de las 126.000 ptas./m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 86.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, el intervalo en el que se sitúan las de protección oficial oscila entre las 129.000 ptas./m² en Gipuzkoa) y 114.000 ptas./m² en Bizkaia.

¹⁰ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

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

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Miles ptas.</i>	\pm % (*)	<i>Miles ptas.</i>	\pm % (*)
<i>Alava</i>	84	-20,8	275	4,2
<i>Gipuzkoa</i>	129	4,9	258	1,6
<i>Bizkaia</i>	103	-31,7	230	-6,9
<i>CAPV</i>	121	8,0	243	-3,6

(*): 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 1997.

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

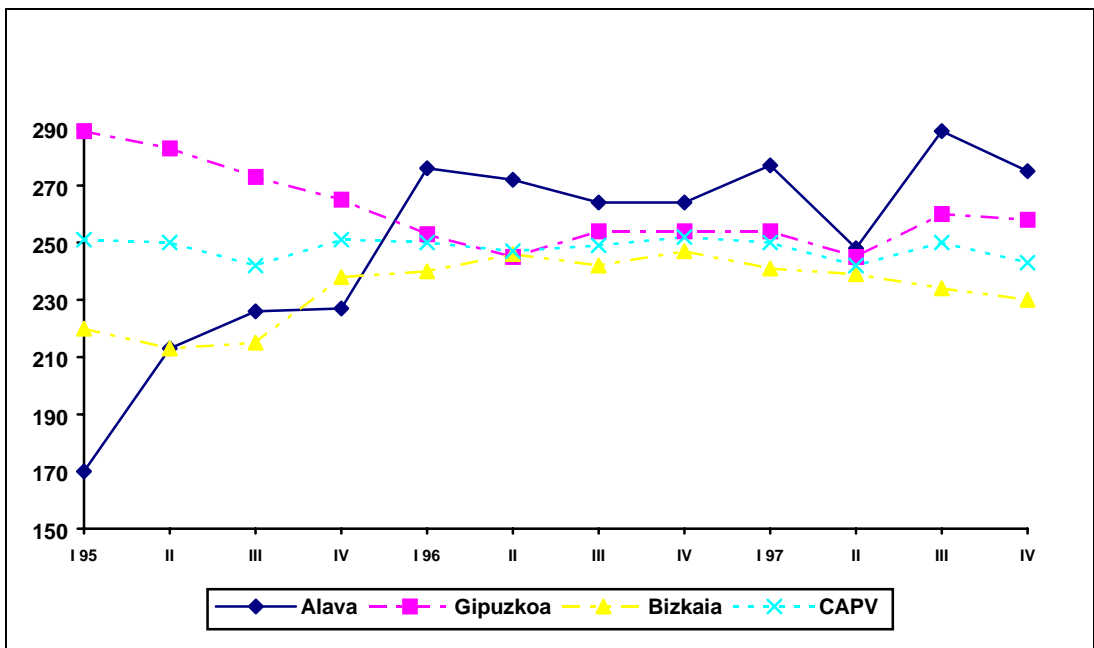
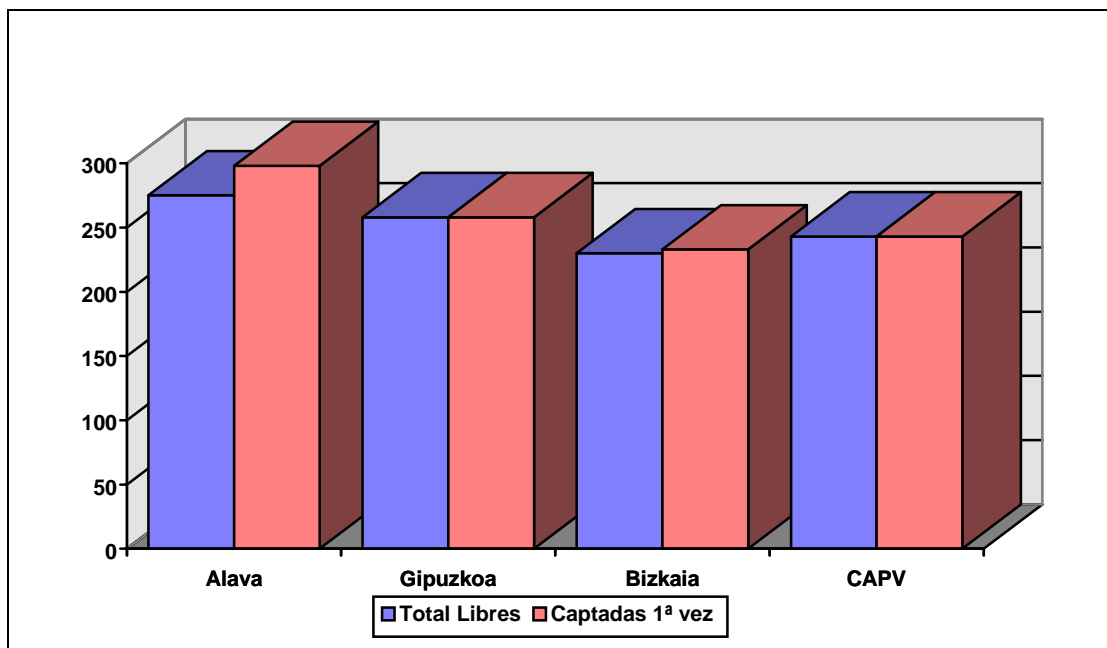


Gráfico 3.6. Precio por m² del total de viviendas nuevas libres y precios por m² de las captadas por vez primera en este trimestre



- ❑ La incidencia de la diversa localización geográfica de la oferta enmascara, a veces, las diferencias en precio motivadas por el distinto nivel de acabado, tamaño, etc.; no obstante, los resultados obtenidos sí permiten apreciar un fuerte salto en la escala al pasar de un acabado *normal* a uno de nivel *alto o de lujo*, por ejemplo.
- ❑ Con respecto a la oferta más recientemente captada en comparación con la que ya estaba en la bolsa inmobiliaria con anterioridad, se obtiene que, en el caso de los promotores, el precio de aquéllas es muy ligeramente inferior pero en el de los APIs ocurre lo contrario, al presentar las últimas incorporaciones unos precios más altos (+10% aproximadamente).
- ❑ El precio de la *vivienda-tipo* (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²) resulta ser un 17% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

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

	<i>miles ptas./ m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
<i>Uni/Bifamiliar.....</i>	233
<i>Colectiva.....</i>	247
ACABADO*	
<i>Lujo.....</i>	255
<i>Alto.....</i>	261
<i>Normal.....</i>	218
<i>Bajo.....</i>	--
SUPERFICIE UTIL	
<i>< 60 m².....</i>	227
<i>61-75 m².....</i>	238
<i>76-90 m².....</i>	259
<i>91-120 m².....</i>	248
<i>> 120 m².....</i>	205
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
<i>Este trimestre directamente promotor.....</i>	245
<i>Este trimestre-vía APIs.....</i>	238
<i>Trimestres anteriores-directamente promotor.....</i>	248
<i>Trimestres anteriores-vía APIs.....</i>	215
VIVIENDA TIPO.....	202

(*): 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 1997.

- El **precio medio por vivienda nueva libre** del cuarto trimestre de 1997 asciende a 20,5 millones de pesetas, oscilando entre un máximo de 22,5 en Gipuzkoa y el mínimo de 18,9 en Bizkaia.
- El **precio medio de la vivienda protegida** es de 9 millones con un máximo de 9,8 en Gipuzkoa y un mínimo de 7,3 en Alava.

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	7,3	-20,8	21,7	4,2
<i>Gipuzkoa.....</i>	9,8	4,9	22,5	1,6
<i>Bizkaia.....</i>	7,4	-3,7	18,9	-6,9
<i>CAPV.....</i>	9,0	8,0	20,5	-3,6

(*): 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 1997.

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

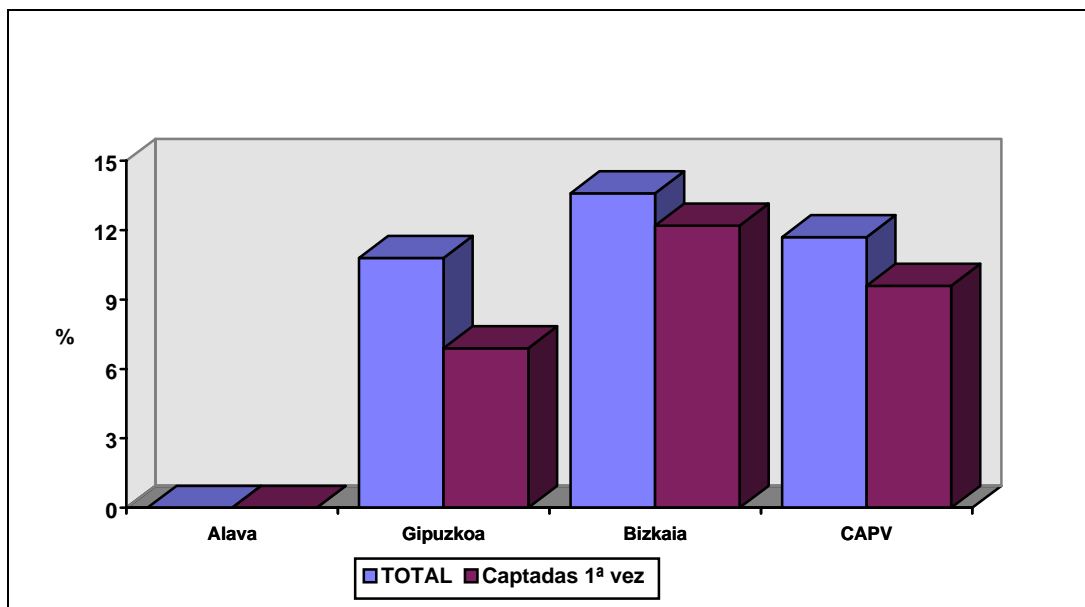
PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones.....	41,2	3,9	--	4,1	4,1
9 hasta 12 mill.	51,1	7,8	--	6,7	9,5
12 hasta 16 mill.	7,7	16,8	20,4	13,0	19,7
16 hasta 20 mill.	-	22,8	20,4	18,1	27,1
20 hasta 25 mill.	-	19,3	35,4	12,7	23,7
25 hasta 30 mill.	-	12,6	7,1	18,4	8,1
30 hasta 50 mill.	-	15,4	16,8	24,8	7,2
50 mill. y más.....	-	1,3	--	2,2	0,7
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 1997.

- Respecto a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta, se observa que el peso de las viviendas protegidas de menos de 9 millones ha disminuido respecto del de hace un año, pasando del 65% al 41%.

- En el sector libre, se vuelve a comprobar que es en Bizkaia donde las estructura de precios presenta los niveles más asequibles; en Alava destaca nuevamente la ausencia de pisos de menos de 12 millones de pesetas y, en cambio, en el mercado libre de Gipuzkoa coexisten las viviendas más caras del mercado con una oferta, reducida eso si, de pisos de menos de 12 millones de pesetas.

Gráfico 3.7. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas.. por Territorio



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 1997 es de 9.732 unidades. La distribución **geográfica** no presenta diferencias relevantes respecto de la obtenida hace un año: Alava concentra el 16% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 21% y Bizkaia el 63%.
- ❑ En términos absolutos, los tres Territorios experimentan una reducción fuerte en este tipo de oferta respecto a hace un año, siendo particularmente elevada en el caso de Alava.
- ❑ La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 92 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 87 m² frente a los 100 m² de Alava y a los 97 m² de Gipuzkoa (en estos dos últimos casos, las medias son sensiblemente mayores que hace un año).

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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	miles ptas./ m ²	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava	1.620	-29,4	296	13,0	20,1	23,5
Gipuzkoa	2.015	-15,2	300	6,4	17,5	27,6
Bizkaia.....	6.097	-18,9	212	1,9	16,7	6,0
CAPV.....	9.732	-20,2	244	5,2	17,2	14,9

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	3,4	3,6	5,2	2,8
Colectiva	96,6	96,4	94,8	97,2
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	16,6	12,7	13,0	18,9
61-75 m ²	22,6	20,7	21,3	23,6
76-90 m ²	28,3	28,0	22,7	30,2
91-120 m ²	19,7	22,5	19,5	19,0
> 120 m ²	12,8	16,2	23,5	8,3

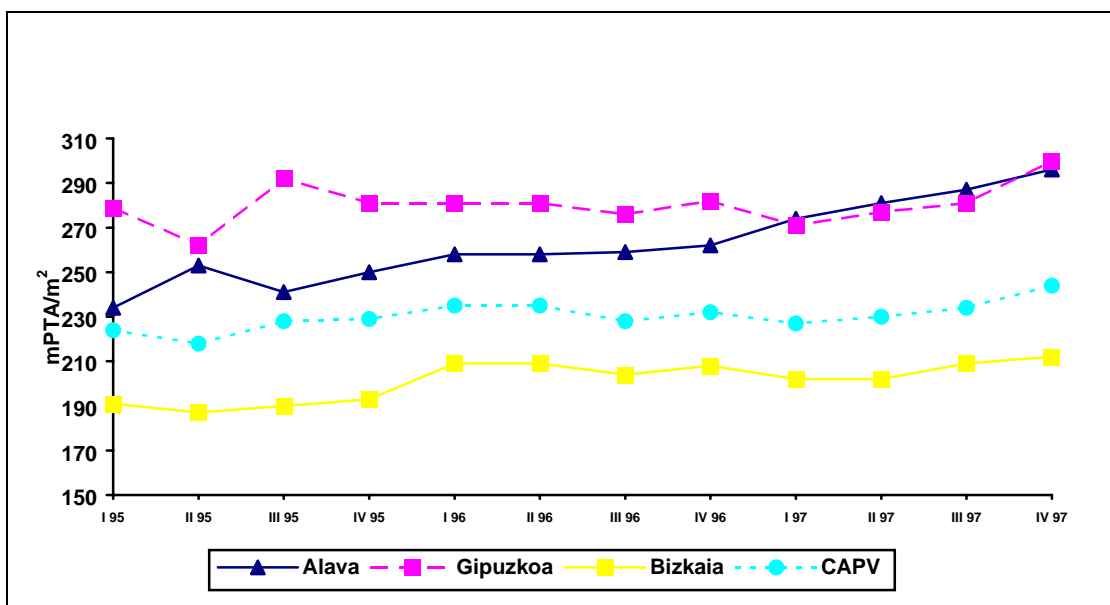
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

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 244.000 pesetas, esto es, un 5% superior al observado en el cuarto trimestre del año precedente. En esta ocasión, y como ya se ha señalado anteriormente, el agregado de la oferta de vivienda nueva libre y el de la usada presentan niveles prácticamente coincidentes.
- **Por Territorios**, Alava y Gipuzkoa se mantienen en unos niveles semejantes de precios (en torno a las 300.000 ptas./m²) mientras que Bizkaia se sitúa muy por debajo (212.000 ptas./m²). La evolución otorga, además, al territorio alavés el mayor incremento (+13%) seguido, a distancia, de Gipuzkoa (+6%) correspondiendo a Bizkaia el aumento más moderado de los tres (+2%).

- En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 23,2 millones de pesetas. Como reflejo de lo constatado en el análisis los precios por metro cuadrado, Alava y Gipuzkoa presentan unos precios por vivienda mucho más elevados que Bizkaia (27 y 31 millones frente a 19,5).

Gráfico 3.8. Precio por m² de las viviendas usadas por Territorio Histórico



- La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** refleja la práctica inexistencia de pisos de menos de 12 millones de pesetas en Alava¹¹ frente a un 13% en Gipuzkoa y un 20% en Bizkaia. En cuanto a la proporción de viviendas cuyo precio supera los 30 millones, Alava obtiene un 30%, Gipuzkoa un 38% y Bizkaia un 9%.

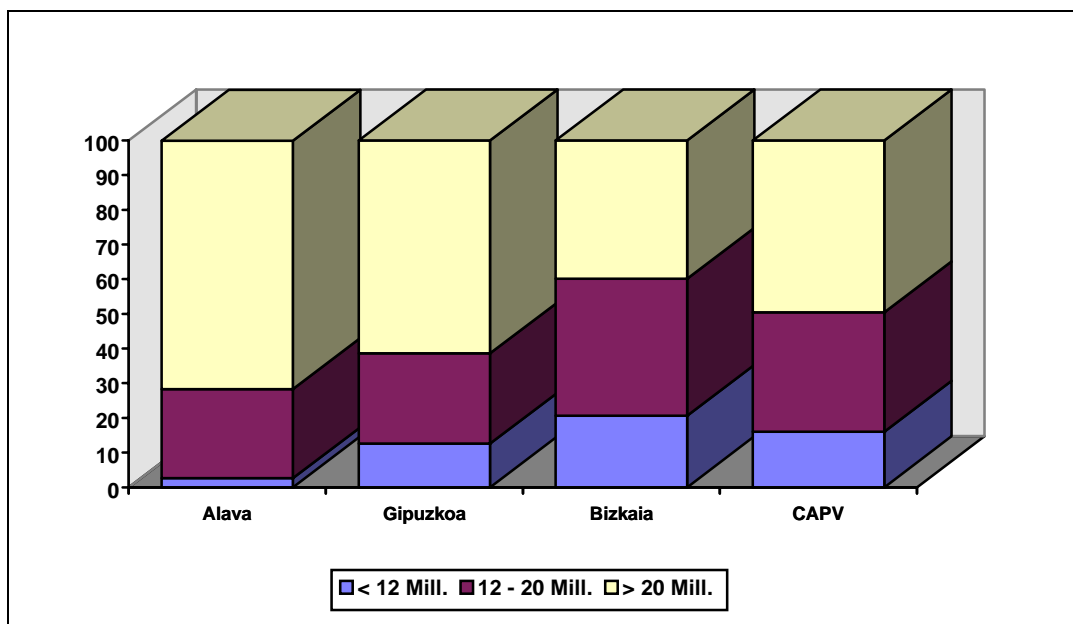
¹¹ Influida, no obstante, por una sobrerepresentación de la capital en el Territorio alavés.

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

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones.....	6,7	0,7	6,3	8,4
9 hasta 12 mill.	9,3	1,9	6,3	12,2
12 hasta 16 mill.	16,3	10,7	14,3	18,5
16 hasta 20 mill.	18,1	15,0	11,7	21,0
20 hasta 25 mill.	19,6	23,6	11,9	21,1
25 hasta 30 mill.	11,7	18,3	11,1	10,2
30 hasta 50 mill.	12,1	24,4	20,2	6,2
50 mill. y más.....	6,2	5,3	18,2	2,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

Gráfico 3.9. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios



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 1997 asciende a 1.952 unidades, de las cuales 1.394 son viviendas de segunda mano ofertadas a través de APIs y las 558 restantes son viviendas nuevas protegidas ofertadas en Donostia, que se encuentran aún sin adjudicar.
- Atendiendo a la **evolución** del volumen de viviendas libres detectado respecto al de hace un año se constata un aumento cifrado en un +21%. Ahora bien, atendiendo de manera diferenciada por Territorios, se observan trayectorias muy divergentes: Alava experimenta un incremento muy fuerte (+65%) en el número de viviendas en alquiler captadas; en Gipuzkoa y Bizkaia los aumentos observados son mucho más moderados (14% y 11% respectivamente).
- Respecto a la **tipología** de las viviendas en alquiler libre, la práctica totalidad (98%) se encuentra en edificios colectivos. En cuanto al **tamaño**, el promedio se sitúa en los 80 m² útiles, oscilando entre los 86 m² en Alava y los 79 m² en Gipuzkoa y Bizkaia.
- La **renta mensual** media del mercado libre obtenida en el presente trimestre es de 93.000 ptas., lo que supone un aumento del 9% en relación a hace ahora un año. Por territorios, las rentas medias obtenidas oscilan entre el mínimo de 89.000 ptas./mes en Gipuzkoa y el máximo de 95.000 ptas./mes de Alava. La evolución por territorios refleja que es en Bizkaia mantiene invariable su renta media mientras que en Gipuzkoa y Alava disminuye un 10%.

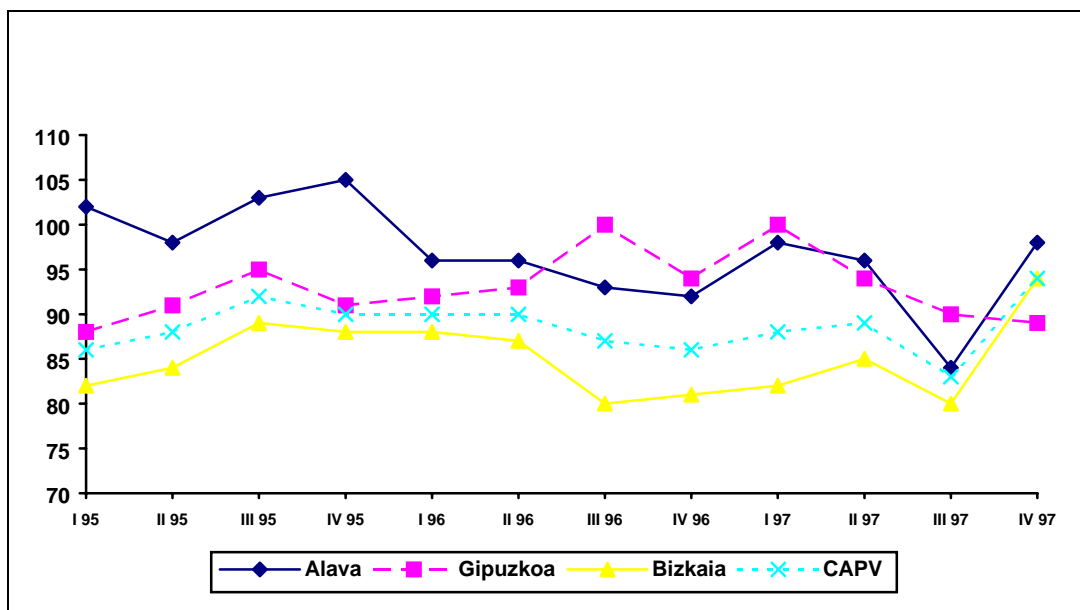
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	<i>Nº viviendas</i>	<i>± % (*)</i>	<i>miles ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	330	65,0	95	6,5
<i>Gipuzkoa</i>	323	14,1	89	-5,3
<i>Bizkaia</i>	741	11,1	94	16,0
<i>CAPV</i>	1.394	21,2	93	8,1

(*): *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 1997.*

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



Cuadro 4.2. Características de las viviendas libres en alquiler ofertadas

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE				
< 60 m ²	15,4	13,3	22,9	13,0
61-75 m ²	26,3	25,5	26,9	26,3
76-90 m ²	27,7	33,6	25,7	25,9
91-120 m ²	20,2	17,9	17,6	22,4
> 120 m ²	10,5	9,7	6,8	12,4
RENDA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas.	0,8	0,0	1,5	0,8
40.001 a 75.000 ptas.....	40,0	28,8	47,4	41,8
75.001 a 100.000 ptas.....	37,0	45,5	25,7	38,2
Más de 100.000 ptas.....	22,2	25,8	25,4	19,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRÁFICOS¹²

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 (1.115 viv.) es un 7% superior al de un año antes (1.041 viv.), aunque inferior al de hace tres meses. Su peso relativo en la oferta total de la CAPV se cifra en un 43%, acentuando así la concentración de la vivienda nueva en las capitales en comparación con el año precedente (como ya sucedía en III-97).
- ❑ No obstante, la evolución según capitales varía sensiblemente. Así, el número de viviendas nuevas ofertadas en Vitoria se reduce fuertemente respecto a trimestres anteriores (sólo 53 viviendas en la actualidad), mientras que Donostia mantiene una cifra más estable (438 viv.) aunque a la baja y Bilbao (624 viv.) aumenta de manera clara en una perspectiva anual.
- ❑ Por su parte, el conjunto del ámbito extracapitalino experimenta una reducción en su oferta tanto en una perspectiva anual como trimestral, y tanto en el ámbito de las áreas funcionales de las capitales como en el resto de los territorios. Únicamente el *resto del AF de Vitoria* y *el resto de Bizkaia* escapan en alguna medida a esta reducción de la oferta.

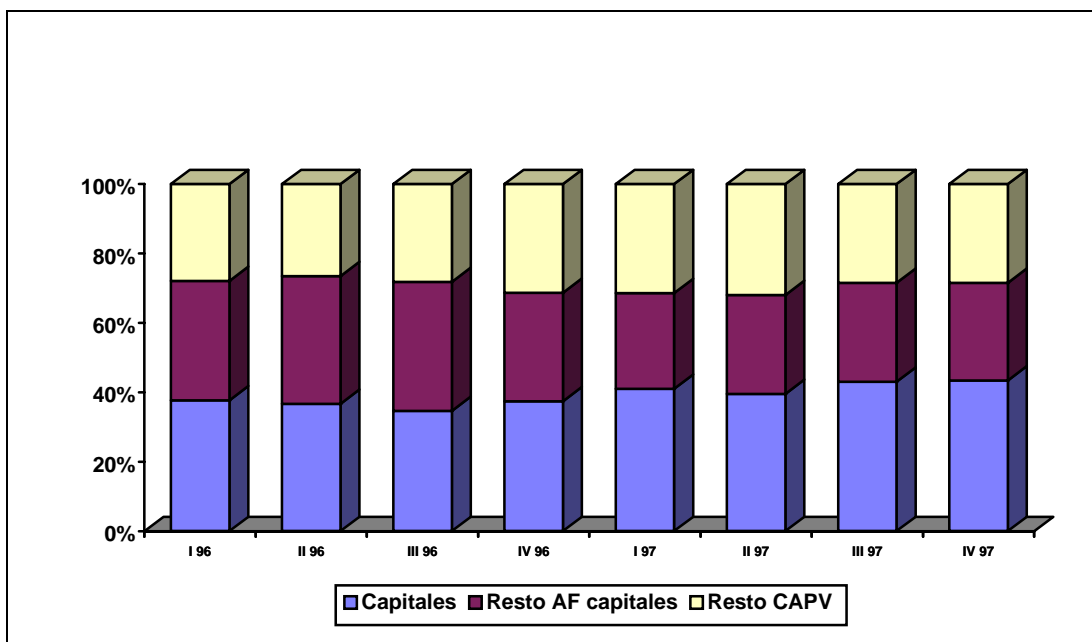
¹² Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas (“resto AF capital”) y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (“resto Territorio Histórico”).

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

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m² útil (miles ptas.)</i>	<i>PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)</i>
<i>Alava</i>	113	275	21,7
<i>Gipuzkoa</i>	1.142	258	22,5
<i>Bizkaia.....</i>	1.312	230	18,9
<i>CAPV.....</i>	2.567	243	20,5
<i>Vitoria</i>	53	309	24,5
<i>Donostia.....</i>	438	342	31,8
<i>Bilbao.....</i>	624	257	20,1
<i>Total capitales</i>	1.115	285	23,8
<i>Resto AF. Vitoria</i>	25	--	--
<i>Resto AF. Donostia.....</i>	249	231	19,6
<i>Resto AF. Bilbao.....</i>	448	206	19,2
<i>Resto AF. Capitales</i>	722	215	19,4
<i>Resto Alava</i>	35	184	14,2
<i>Resto Gipuzkoa</i>	457	213	17,6
<i>Resto Bizkaia.....</i>	238	193	15,4
<i>Total resto.....</i>	730	205	16,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

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



b) Precios por metro cuadrado

- ❑ La evolución de los precios de las viviendas nuevas en oferta continúa mostrando una cierta tendencia a la baja en la mayor parte de los ámbitos geográficos. En el conjunto de las capitales vascas resulta una media de 285.000 ptas./m², un 6% inferior a la de hace un año.
- ❑ No obstante, la media es engañosa en la medida en que está marcada por el crecimiento de la oferta y la contención de los precios en Bilbao (257.000 ptas./m², -9% respecto a IV-96). Por contra, en Vitoria (309.000 ptas./m²) y Donostia (342.000 ptas./m²) se registran precios significativamente más altos que hace un año (+5%), aunque en San Sebastián los precios medios de la oferta son algo menores que hace tres meses.
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales sucede algo similar, dado que se observa también un precio medio en disminución (215.000 ptas./m²), pero el descenso vuelve a centrarse en el AF de Bilbao, mientras la de Donostia mantiene un nivel superior al de doce meses antes.
- ❑ El resto de los Territorios se desmarca un poco de la tendencia anterior, con una mayor estabilidad (205.000 ptas./m² como media al igual que en IV-96), aunque cabe destacar en el caso de Gipuzkoa una oferta de vivienda nueva comparativamente más cara en los últimos tres meses.

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

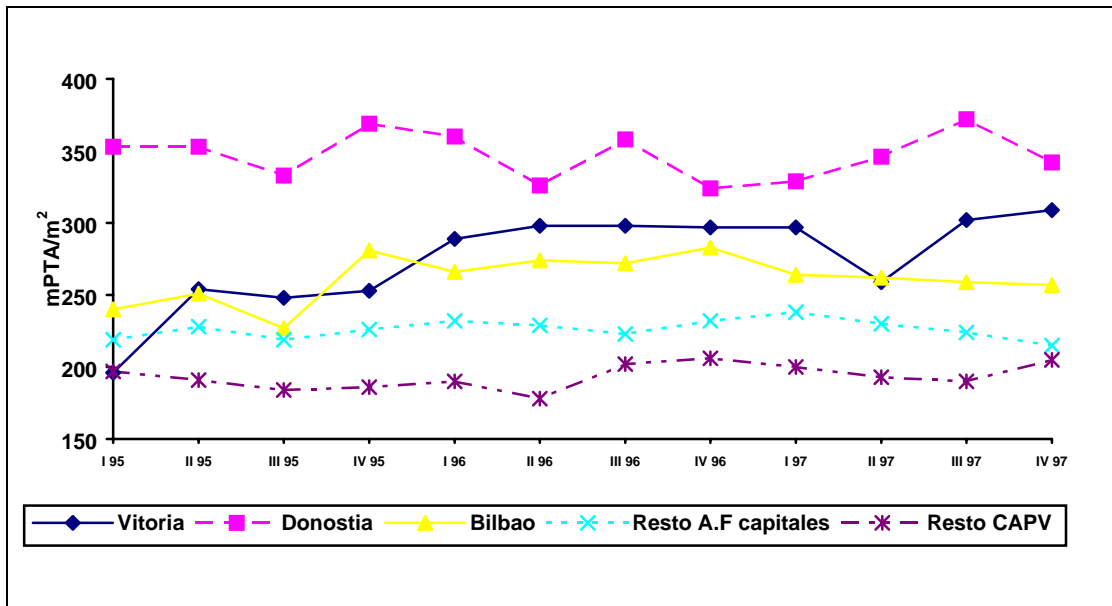
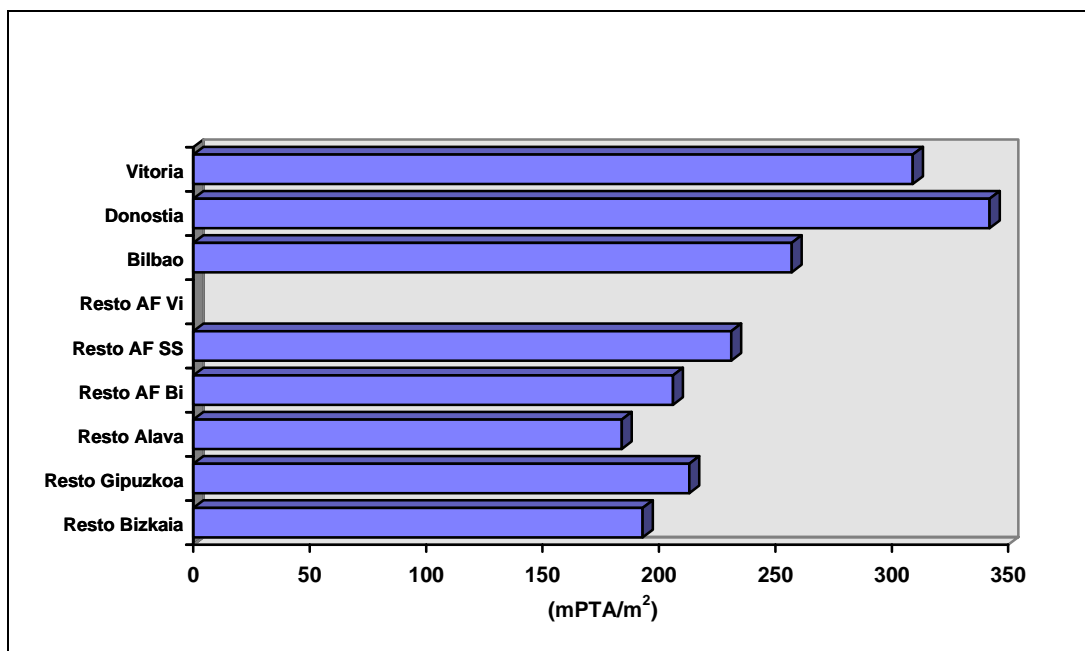


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- ❑ Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 23,8 millones de pesetas por vivienda. Dada la evolución comentada, Donostia con 31,8 millones/vivienda continúa muy por encima de Vitoria (24,5 millones) y de Bilbao (20,1 millones). En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias próximas a 19 millones de pesetas y fuera de ellas suben hasta cerca de 17 millones.

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- ❑ La disminución en el número de viviendas usadas en venta a través de APIs registradas este trimestre es común a los diferentes ámbitos geográficos considerados. En las capitales el descenso en la oferta captada es especialmente significativo (4.745 viviendas, un 20% menos que hace un año) y solamente Donostia se desmarca un poco de la tendencia.
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales (4.440 viviendas), destaca como siempre la de Bilbao con un 40% de la oferta total de vivienda usada en la CAPV, aunque sus cifras también se reducen. En el resto de los territorios (547 viv.) la oferta a través de APIs sigue siendo poco relevante, con la relativa excepción de Gipuzkoa.

Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m² útil (miles ptas.)</i>	<i>PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)</i>
<i>Alava</i>	1.620	296	27,3
<i>Gipuzkoa</i>	2.015	300	31,4
<i>Bizkaia</i>	6.097	212	19,5
<i>CAPV</i>	9.732	244	23,2
<i>Vitoria</i>	1.538	299	27,5
<i>Donostia</i>	1.246	365	40,7
<i>Bilbao</i>	1.961	214	20,2
<i>Total capitales</i>	4.745	280	27,8
<i>Resto AF. Vitoria</i>	68	181	21,7
<i>Resto AF. Donostia</i>	423	203	17,8
<i>Resto AF. Bilbao</i>	3.949	212	19,3
<i>Resto AF. Capitales</i>	4.440	211	19,2
<i>Resto Alava</i>	18	123	11,6
<i>Resto Gipuzkoa</i>	353	179	14,0
<i>Resto Bizkaia</i>	176	178	16,9
<i>Total resto</i>	547	178	14,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

b) Precios por metro cuadrado

- ❑ Los precios de las viviendas usadas en oferta alcanzan en las capitales vascas una media de 280.000 ptas. por m² de superficie útil, sólo un 2% inferior a los de las viviendas nuevas. El acercamiento entre ambos precios medios es fruto del aumento de los primeros (tanto en perspectiva anual como trimestral) y al descenso de los segundos. Ahora bien, como se ha visto que sucedía con estos, hay evoluciones diferentes según capitales.
- ❑ Mientras Vitoria (299.000 ptas./m²) y Donostia (365.000 ptas.) registran precios más altos que hace tres y doce meses¹³, hasta el punto de equipararse e incluso superar a los de la vivienda nueva, en Bilbao (214.000 ptas./m²) los precios se muestran más estables y las viviendas usadas son claramente más baratas que las nuevas.
- ❑ En el resto de las áreas funcionales de las capitales también se aprecia un cierto incremento medio en los precios de las viviendas de segunda mano (211.000 ptas./m²), siendo en este caso la de Donostia la que muestra mayor estabilidad y diferencia con el

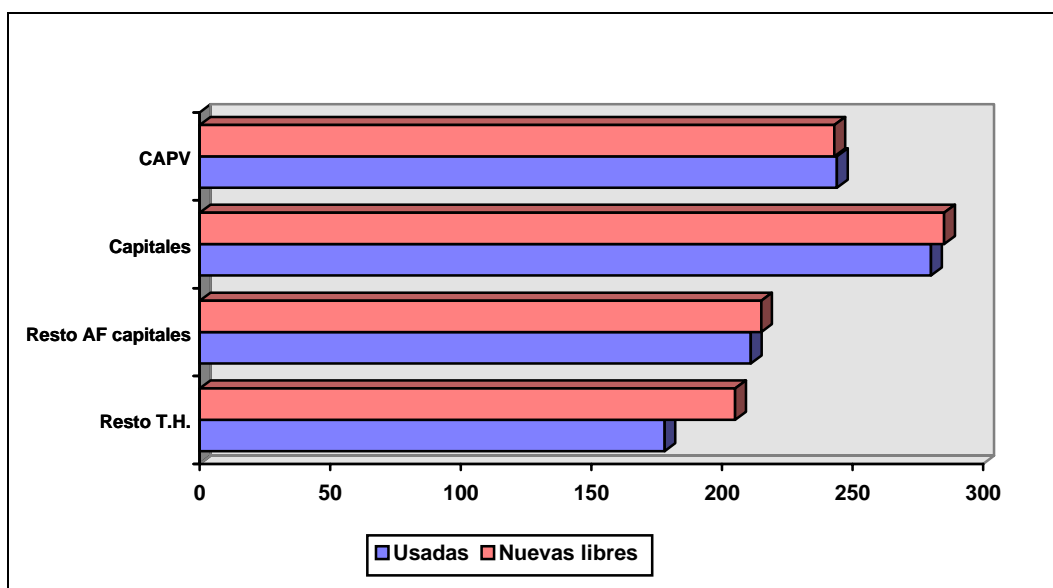
¹³ En el caso de Donostia, el aumento está inducido por la aparente incorporación a la bolsa inmobiliaria en este trimestre de una serie de viviendas de gran tamaño y precio muy alto, que condicionan sensiblemente la media.

precio de la vivienda nueva. En el resto de los Territorios el precio medio se cifra en 178.000 ptas./m², relativamente estable e inferior con claridad al de las viviendas recién construidas.

c) Precios por vivienda

- Los precios por vivienda usada suben en las capitales hasta una media de 27,8 millones de pesetas, alcanzándose en el caso de Donostia la extremada y atípica cifra de 40 millones¹⁴, muy por encima del promedio de Vitoria con 27,5 Millones ptas. y del de Bilbao con 20,2 Millones ptas.. En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 19,2 millones y de 14,8 millones en el resto de la CAPV.

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



¹⁴ Ver nota al pie anterior.

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

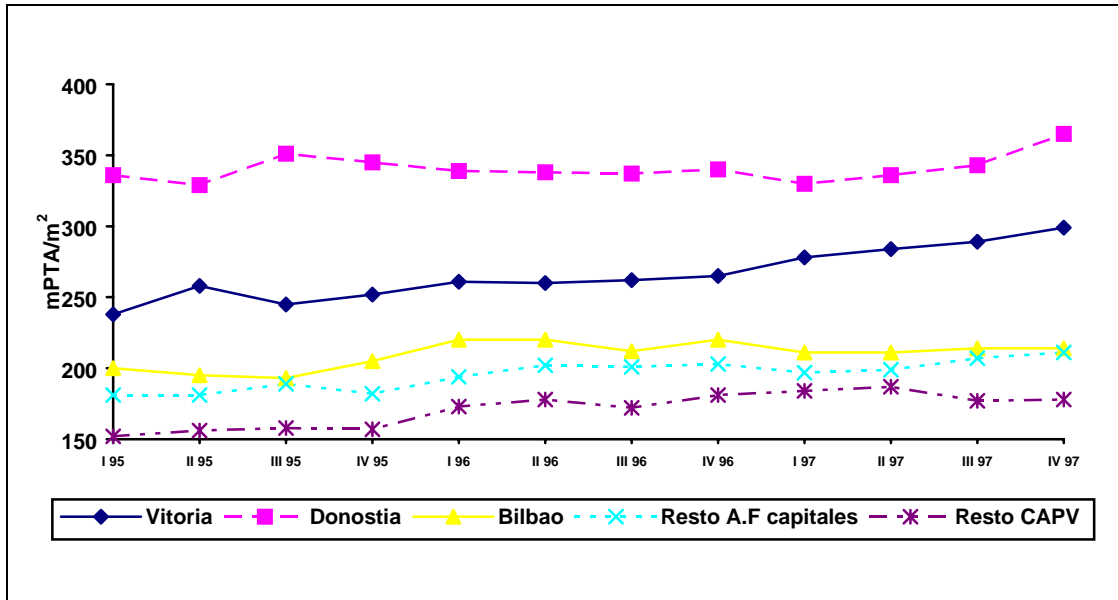
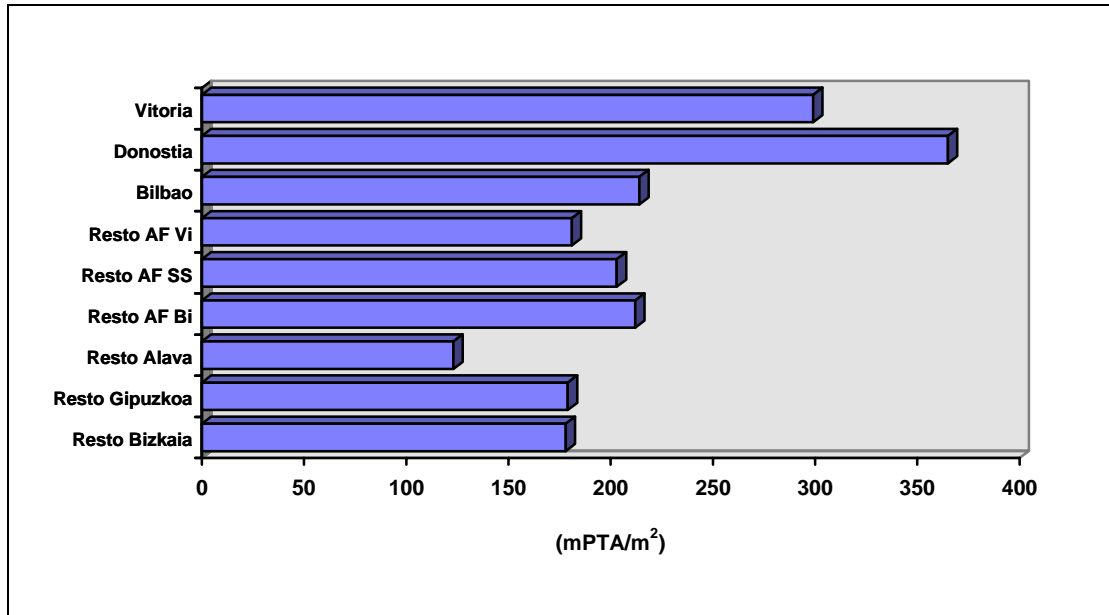


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) *Número de viviendas*

- El número de viviendas libres en alquiler ofertadas a través de los APIs en el conjunto de la CAPV (1.394 viviendas) es sensiblemente superior a la un año antes, aunque similar al del trimestre anterior.
- La distribución geográfica de estas viviendas sigue mostrando una gran concentración en las capitales vascas (737 viviendas, 53% del total), aunque la oferta en el resto de sus áreas funcionales muestran una tendencia de signo expansivo (561 viviendas, 40%) del total, tanto la de Bilbao, que tiene la oferta más amplia, como la de Donostia.
- La oferta de viviendas en alquiler a través de APIs sigue siendo mínima en el resto de los Territorios Históricos.

Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>RENTA/MES (miles ptas.)</i>
<i>Alava</i>	330	95
<i>Gipuzkoa</i>	323	89
<i>Bizkaia</i>	741	94
<i>CAPV</i>	1.394	93
<i>Vitoria</i>	324	95
<i>Donostia</i>	159	116
<i>Bilbao</i>	254	90
<i>Total capitales</i>	737	98
<i>Resto AF. Vitoria</i>	4	315
<i>Resto AF. Donostia</i>	101	69
<i>Resto AF. Bilbao</i>	456	99
<i>Resto AF. Capitales</i>	561	94
<i>Resto Alava</i>	2	55
<i>Resto Gipuzkoa</i>	63	53
<i>Resto Bizkaia</i>	31	66
<i>Total resto</i>	96	57

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

b) Rentas mensuales

- ❑ Las rentas mensuales se cifran en una media de 98.000 ptas. para el conjunto de las tres capitales vascas, superior a la del año y trimestre pasados, 94.000 ptas. para el resto de sus áreas funcionales (también en aumento) y en 57.000 ptas. para el resto de los territorios (más estable).
- ❑ Entre las capitales, destacan las 116.000 ptas./mes de Donostia y en el otro extremo las 90.000 de Bilbao.

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 conjunto de la CAPV en el cuarto trimestre de 1997 se cifra en algo menos de 9.000 plazas (el 90% de ellas en alquiler), con lo que continúa la reducción observada en trimestres anteriores. La distribución territorial de esta oferta revela una concentración de la misma en Gipuzkoa y, comparativamente a la de viviendas, también en Alava.
- ❑ Los **precios de venta** de los garajes se mantienen en promedio ligeramente por debajo de los 2 millones de pesetas (algo menos en Bizkaia), lo que supone una situación bastante estable respecto a la registrada a finales de 1996 (aunque encareciéndose en Alava).
- ❑ La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 9.000 pesetas, cantidad algo inferior a la de hace un año.

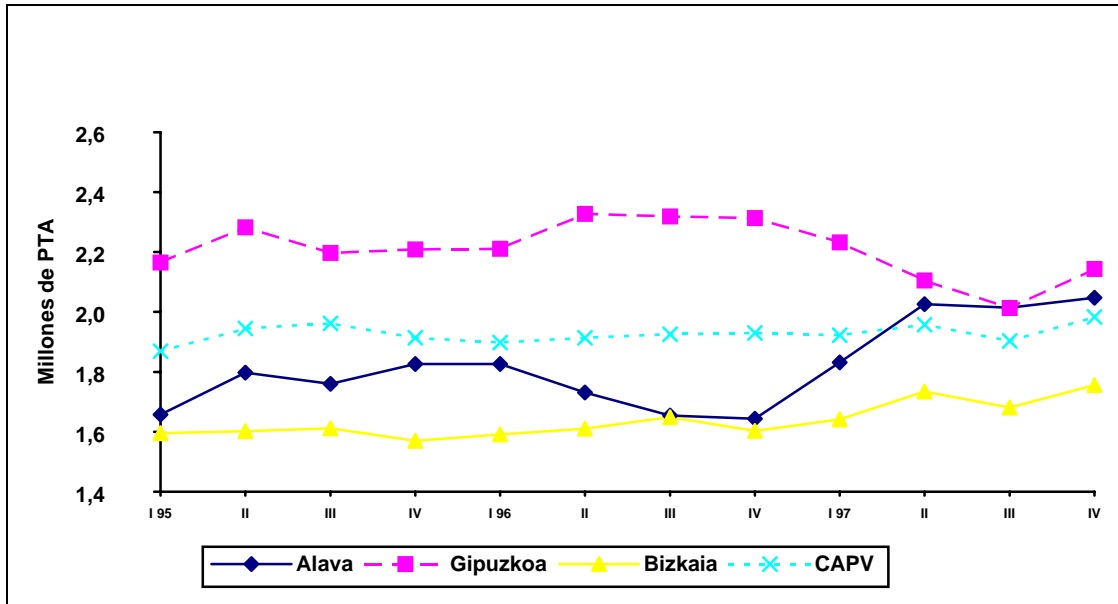
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		miles ptas.	±%*		miles ptas.	±%*
Alava	1.633	2.048	24,6	607	8	0,0
Gipuzkoa	3.501	2.144	-7,3	133	9	-25,0
Bizkaia.....	2.963	1.756	9,5	165	10	11,1
CAPV.....	8.097	1.983	2,7	905	9	-10,0

(*): 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 1997.

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



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ❑ El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a aproximadamente 8.500 unidades para el conjunto de la CAPV (el 64% en venta), marcando un cierto aumento respecto a hace doce meses (+6%). La distribución territorial muestra una concentración en Alava superior a la de la oferta de viviendas, mientras que en Gipuzkoa sucede justo lo contrario.
- ❑ Los **precios de venta** de los locales alcanzan una media de 237.000 ptas./m², un 10% por encima del valor observado hace un año. Las medias territoriales resultan bastante similares a la de la CAPV, aunque con evoluciones diversas: fuerte aumento anual en Bizkaia, frente a estabilidad a la baja en Gipuzkoa y al alza en Alava.
- ❑ Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 199.000 ptas./mes, lo que implica un fuerte aumento respecto al año anterior. Ese aumento es común a los tres Territorios, aunque especialmente patente en Alava (262.000 ptas./mes), en donde la nueva oferta es netamente más cara, y en Gipuzkoa (218.000 ptas.), mientras Bizkaia se mantiene en niveles mucho más baratos (109.000 ptas.).

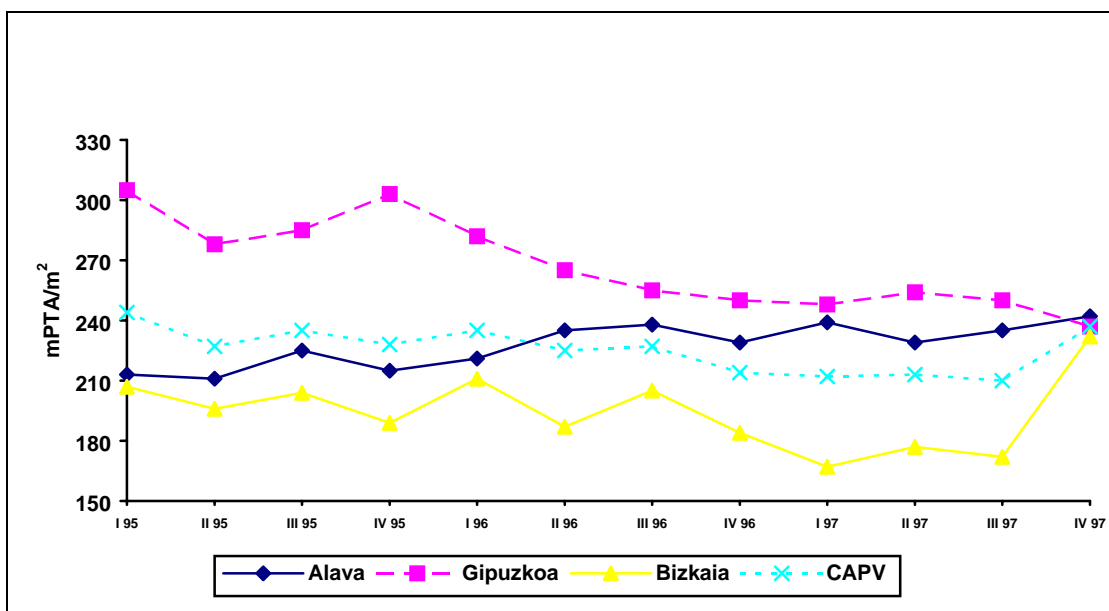
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m ²		Nº	RENTA/MES	
		miles ptas.	±%*		miles ptas.	±%*
Alava	1.940	242	5,7	1.401	262	44,0
Gipuzkoa	1.167	237	-5,2	564	218	34,6
Bizkaia.....	2.267	232	26,1	1.099	109	10,1
CAPV.....	5.374	237	10,7	3.064	199	43,2

(*): 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 1997.

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



Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

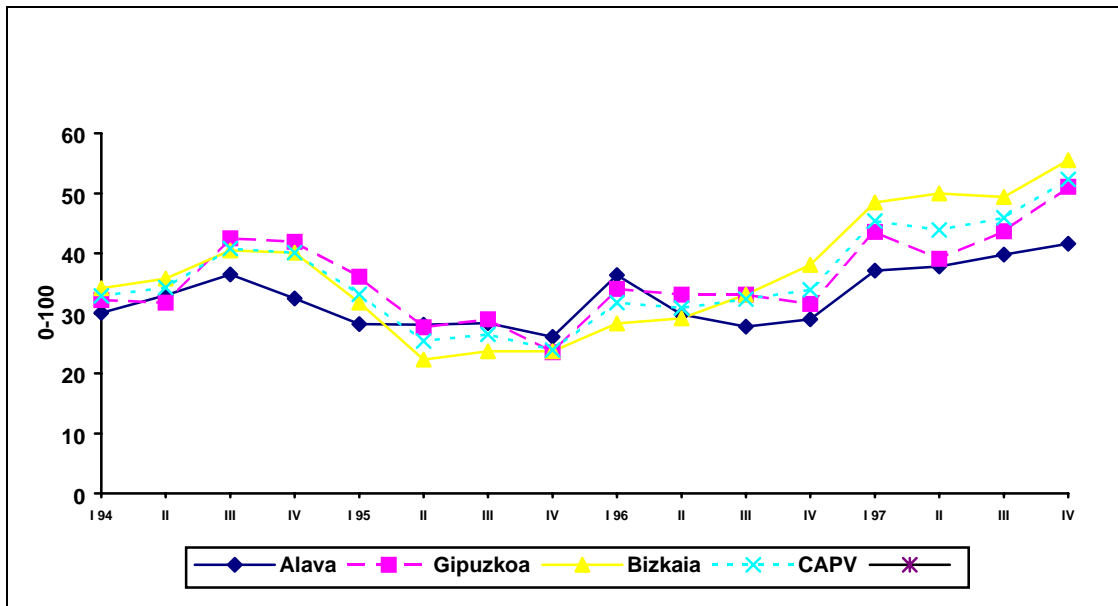
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ❑ El índice de dinamismo del mercado estimado a partir de las valoraciones de los operadores inmobiliarios (52%) alcanza este trimestre el valor más alto desde que se inició la serie estadística. Esto pone relieve que (al margen de que el valor en sí se sitúe en un nivel de estabilidad relativa en la escala 0-100) se asiste en los últimos trimestres a una dinamización efectiva del mercado inmobiliario.
- ❑ Así mismo, esta apreciación confirma las expansivas previsiones de ventas realizadas por los operadores en el pasado trimestre y, además, es compartida tanto por Promotores (índice 56%) como por APIs (48%), pues ambos colectivos marcan índices de valor máximo.
- ❑ Por Territorios se mantiene una percepción más positiva de los operadores inmobiliarios en el caso de Bizkaia, al igual que en los últimos trimestres, coherente con la expansión de la oferta y de las ventas aparentes en los últimos meses, mientras los de Gipuzkoa están en una posición intermedia y en Alava siguen con una visión menos optimista.

Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico



Cuadro 7.1. Índices 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
1996	<i>Media anual</i>	34,8	30,7	34,8	36,3
1996	<i>IV</i>	36,4	30,9	32,8	43,1
1997	<i>I</i>	47,6	38,8	45,9	52,5
	<i>II</i>	48,5	38,1	45,7	54,7
	<i>III</i>	47,5	35,9	47,8	50,5
	<i>IV</i>	56,3	47,9	56,0	58,7
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
1996	<i>Media anual</i>	29,6	30,9	31,1	28,0
1996	<i>IV</i>	31,4	27,1	30,4	33,1
1997	<i>I</i>	43,2	35,4	41,2	46,4
	<i>II</i>	39,2	37,5	32,4	45,2
	<i>III</i>	44,4	43,8	39,7	48,4
	<i>IV</i>	48,2	35,4	46,1	52,4
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
1996	<i>Media anual</i>	32,3	30,8	33,0	32,2
1996	<i>IV</i>	33,9	29,0	31,6	38,1
1997	<i>I</i>	45,4	37,1	43,6	49,5
	<i>II</i>	43,9	37,8	39,1	50,0
	<i>III</i>	45,9	39,8	43,7	49,4
	<i>IV</i>	52,3	41,6	51,1	55,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- La positiva valoración del dinamismo del mercado que realizan los operadores inmobiliarios tiene este trimestre un reflejo coherente en la apreciación que realizan sobre la evolución trimestral de las ventas, lo cual resulta de nuevo concordante con las previsiones de crecimiento efectuadas el trimestre pasado.
- Los índices subjetivos alcanzan también valores que se sitúan entre los máximos de toda la serie estadística: 63% para los promotores y 54% para los agentes. Así mismo, los primeros vuelven a mostrarse más optimistas (marcando ya un nivel de bastante crecimiento en las ventas) que los segundos.

- Por Territorios, los operadores de Bizkaia muestran también aquí una valoración más positiva en la evolución de sus ventas que en los demás casos, con la única excepción de los APIs alaveses (en contradicción con su apreciación de bajo dinamismo).

Cuadro 7.2. Índices 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
1996	<i>Media anual</i>	47,6	35,7	47,6	51,4
1996	<i>IV</i>	55,0	43,3	49,1	66,3
1997	<i>I</i>	61,0	58,3	58,7	64,2
	<i>II</i>	55,1	41,2	56,2	57,4
	<i>III</i>	42,6	60,7	50,0	29,6
	<i>IV</i>	62,9	50,0	62,8	65,6
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
1996	<i>Media anual</i>	41,2	40,2	42,7	38,7
1996	<i>IV</i>	48,4	45,8	44,1	52,4
1997	<i>I</i>	55,6	45,8	59,8	54,0
	<i>II</i>	50,8	50,0	51,0	50,8
	<i>III</i>	37,2	45,8	40,2	33,1
	<i>IV</i>	54,4	62,5	48,0	58,1

(*): 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 1997.

- En el caso de los promotores y a pesar de la positiva apreciación anterior, los indicadores más objetivos de ventas no experimentan una evolución tan clara, con una media de viviendas nuevas vendidas por mes que se cifra en 2,2 viviendas (2,3 viv. en el trimestre anterior). En el caso de los APIs, sin embargo, sí es apreciable un acortamiento en los plazos de venta (fundamentalmente viviendas usadas en oferta), desde 3 meses en III-97 a 2,5 meses en la actualidad.
- Por Territorios, los promotores vizcaínos (2,7 viviendas/mes) y los agentes inmobiliarios alaveses (1,5 meses por vivienda) son los que declaran los ritmos de ventas más favorables.

Cuadro 7.3. 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
1996	<i>Media anual</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1996	<i>IV</i>	2,1	1,4	2,1	2,2
1997	<i>I</i>	2,8	4,3	2,0	3,3
	<i>II</i>	2,4	1,2	3,2	1,9
	<i>III</i>	2,3	5,4	2,5	1,2
	<i>IV</i>	2,2	1,3	2,0	2,7
<i>APIs</i>					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1996	<i>IV</i>	3,5	2,2	3,3	4,0
1997	<i>I</i>	3,0	1,3	3,1	3,2
	<i>II</i>	3,1	1,5	2,9	3,6
	<i>III</i>	3,0	1,4	3,2	3,3
	<i>IV</i>	2,5	1,5	2,5	2,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- El elemento más destacado del presente trimestre a este respecto es la mejoría apreciada por los operadores del mercado inmobiliario en todos los factores considerados sin excepción.
- De entre ellos, lo más destacable sería la continuidad en la favorable evolución de los tipos de interés de los créditos hipotecarios y, especialmente, la influencia atribuida a la situación económica en la dinamización del mercado, que se sitúa en niveles positivos, por primera vez desde el inicio de la serie estadística.
- Mejoran también los niveles de incidencia atribuidos a las ayudas e incentivos a la promoción y adquisición de viviendas, así como (dentro de su negatividad, que se atenúa) a la disponibilidad de suelo residencial para edificar y a su precio.

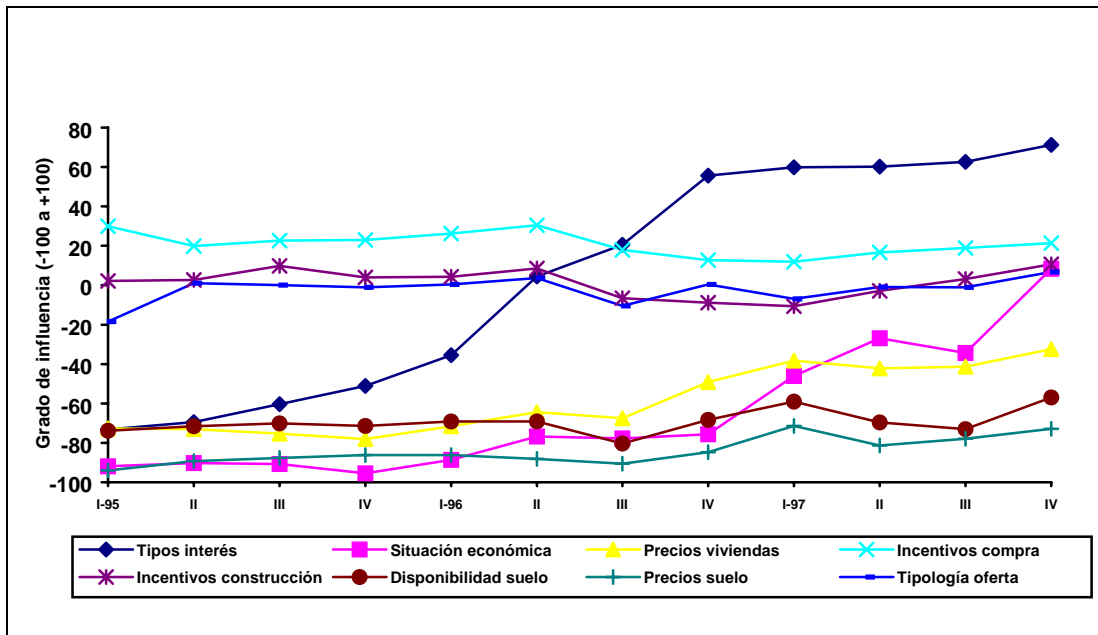
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.

	1997-III	1997-IV
Coste hipotecario.....	62,6	71,3
Situación económica.....	-34,4	8,3
Precios de las viviendas.....	-41,3	-32,4
Ayuda a incentivos a la compra.....	18,9	21,3
Ayuda a incentivos a la construcción.....	3,2	10,7
Disponibilidad de suelo.....	-73,1	-56,9
Precios de suelo.....	-77,9	-72,8
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda.....	-1,1	6,8

(*): 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 1997.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- Los índices de previsión de la evolución de las ventas en el próximo trimestre por parte de los promotores y agentes continúan reflejando una evolución bastante expansiva (62 en la escala de 0 a 100) que, no obstante y quizás por prudencia, se modera un tanto respecto a la realizada el trimestre anterior (74%).
- Experimentan una clara mejoría (74%) respecto a los dos trimestres anteriores superando incluso el nivel ya considerado bastante expansivo (67%) del primer trimestre del año en curso.
- De nuevo, las previsiones resultan más favorables en Bizkaia que en Gipuzkoa y Alava, por este orden.

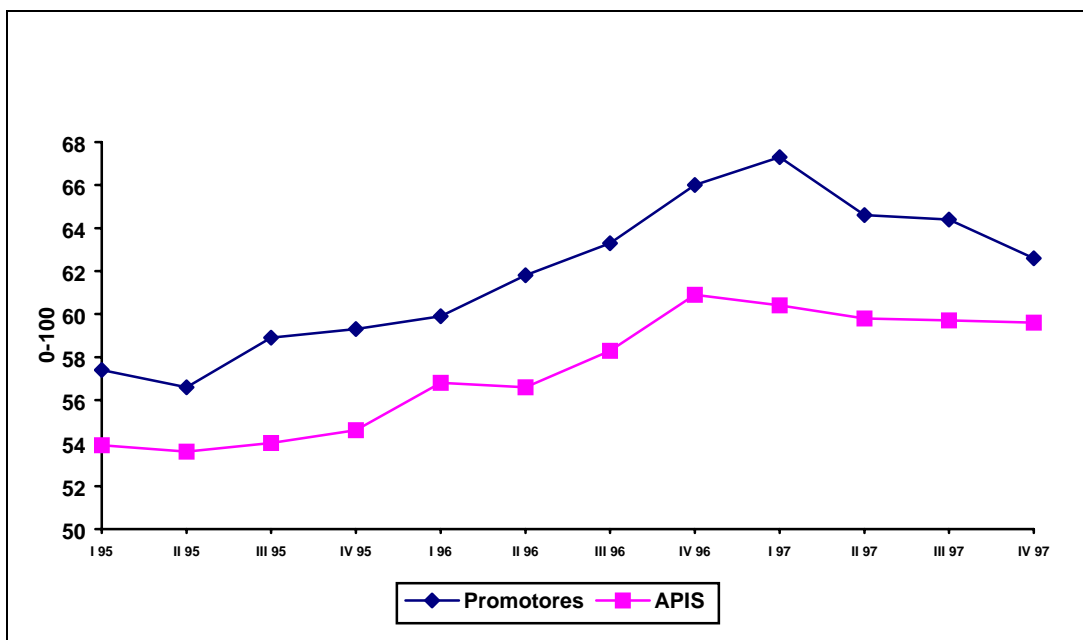
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		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
1996	Media anual	66,0	69,9	61,3	70,7
1996	IV	69,7	80,0	62,1	76,1
1997	I	67,7	61,1	67,5	70,0
	II	46,8	47,1	53,4	39,7
	III	73,5	71,4	70,2	77,6
	IV	62,4	45,0	56,4	71,9
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
1996	IV	62,4	58,3	61,8	63,7
1997	I	65,6	62,5	60,8	70,2
	II	36,8	37,5	48,0	27,4
	III	74,0	54,2	68,6	82,3
	IV	62,0	58,3	60,8	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 1997.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4)



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ❑ Las favorables previsiones para las ventas se ven correspondidas con una previsión de cierto aumento en los precios en los próximos seis meses, que si bien en el caso de los promotores mantiene su intensidad respecto al del pasado trimestre (59 en la escala 0 a 100), en el caso de los APIs se acentúa bastante (69%), marcando un valor máximo en la serie.
- ❑ Como en trimestres anteriores, las previsiones de evolución de los precios a un año vista refuerzan la tendencia al alza (índice del 70%), sin diferencias en este caso entre APIs y promotores).
- ❑ A destacar con carácter general la previsión de mayor encarecimiento realizada en general por los operadores alaveses (excepto por los promotores a un plazo de seis meses).

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Media anual	56,7	65,8	53,7	57,7
1996	IV	56,7	63,3	50,9	62,0
1997	I	57,1	63,9	51,6	60,8
	II	58,9	79,4	52,7	60,3
	III	60,4	64,3	51,9	68,4
	IV	59,0	55,0	57,4	61,5
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Media anual	55,0	59,0	50,6	58,1
1996	IV	56,4	62,5	52,9	58,1
1997	I	56,8	70,8	47,1	62,1
	II	56,8	75,0	49,0	59,7
	III	58,4	62,5	53,9	61,3
	IV	69,2	75,0	69,6	67,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Media anual	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Media anual	64,6	73,9	56,9	70,7
1996	IV	63,0	76,7	53,4	70,7
1997	I	67,4	80,6	57,9	73,3
	II	69,0	73,5	60,3	77,2
	III	70,9	78,6	59,6	80,6
	IV	69,5	75,0	64,9	72,9
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Media anual	64,9	59,4	58,4	71,3
1996	IV	65,6	66,7	56,9	72,6
1997	I	62,4	79,2	54,9	65,3
	II	63,6	70,8	54,9	69,4
	III	69,2	66,7	60,8	76,6
	IV	69,5	75,0	64,9	72,9

(*): 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 1997.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- Un 17% de los promotores encuestados prevén iniciar la venta de nuevas promociones de viviendas en régimen libre en el próximo trimestre, proporción algo superior a la del trimestre pasado, aunque muy similar a la de hace un año. Por Territorios, los promotores de Alava y Bizkaia muestran a este respecto previsiones más dinámicas que los de Gipuzkoa.
- El número de viviendas incluidas en las nuevas promociones libres previstas asciende a 527 unidades, cifra bastante parecida a la del trimestre anterior. A ellas hay que añadir además 1.468 viviendas previstas de régimen protegido.
- Mientras que la previsión de nuevas viviendas libres corresponde en su mayoría a promotores vizcaínos (291 viviendas), la distribución de las viviendas protegidas está más equilibrada territorialmente.

Cuadro 7.8. 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					
1994	<i>Media anual</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	<i>Media anual</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	<i>Media anual</i>	15,0	12,6	13,9	17,2
1996	<i>IV</i>	17,6	6,7	19,0	19,6
1997	<i>I</i>	18,2	10,0	19,4	19,7
	<i>II</i>	16,9	23,8	15,8	15,9
	<i>III</i>	14,5	18,8	14,0	13,7
	<i>IV</i>	17,2	20,0	12,8	23,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1997.

Anexo 1

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

ANEXO 1: Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	27	223	20,4
Beasain-Zumárraga	119	189	12,6
Bilbao Metropolitano	1.072	238	19,8
Donostia-San Sebastián	687	296	26,7
Durango	145	186	13,3
Eibar	80	198	13,8
Gernika-Markina	33	208	15,2
Igorre	16	168	14,7
Laguardia	15	--	--
Llodio	20	184	14,2
Arrasate-Bergara	53	177	17,5
Mungia	17	193	26,6
Tolosa	48	183	14,9
Vitoria-Gasteiz	78	309	24,5
Zarautz-Azpeitia	157	258	23,7
TOTAL	2.567	243	20,5

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1997.

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	7	111	13,1
Beasain-Zumárraga	118	124	9,2
Bilbao Metropolitano	5.910	213	19,6
Donostia-San Sebastián	1.669	326	35,1
Durango	25	148	12,2
Eibar	64	191	13,1
Gernika-Markina	8	149	10,0
Igorre	30	179	17,7
Laguardia	12	126	13,4
Llodio	6	120	10,3
Arrasate-Bergara	13	155	15,8
Mungia	106	197	19,3
Tolosa	50	163	13,0
Vitoria-Gasteiz	1.606	297	27,4
Zarautz-Azpeitia	108	243	20,1
TOTAL	9.732	244	23,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1997.

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

<i>AREAS</i>	<i>VIVIENDAS</i>	<i>Renta/Mes (miles ptas.)</i>
<i>Balmaseda-Zalla</i>	2	40
<i>Beasain-Zumárraga</i>	18	48
<i>Bilbao Metropolitano</i>	710	96
<i>Donostia-San Sebastián</i>	260	97
<i>Durango</i>	12	58
<i>Eibar</i>	5	45
<i>Gernika-Markina</i>	3	45
<i>Igorre</i>	1	35
<i>Laguardia</i>	--	--
<i>Llodio</i>	2	55
<i>Arrasate-Bergara</i>	1	55
<i>Mungia</i>	13	87
<i>Tolosa</i>	9	54
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	328	95
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	30	57
TOTAL	1.394	93

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1997,

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	--	--	--
2. Ensanche	--	--	--
3. Lovaina	9	333	31,0
4. Zaramaga	6	363	31,5
5. Lakua	31	305	22,6
6. Ali-Gobeo	7	250	18,5
TOTAL	53	309	24,5
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	--	--	--
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	383	347	32,4
5. Gros	28	400	31,1
6. Otras	27	217	18,0
TOTAL	438	342	31,8
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	95	300	21,1
2. Uribarri	16	230	19,0
3. Otxarkoaga	20	202	11,6
4. Bolueta	46	185	14,0
5. Casco Viejo	112	214	14,5
6. Abando	81	303	30,1
7. Rekalde	112	272	20,5
8. Basurto	142	258	21,1
TOTAL	624	257	20,1

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1997.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	118	231	15,9
2. Ensanche	347	333	37,7
3. Lovaina	513	305	27,1
4. Zaramaga	377	290	23,9
5. Lakua	81	305	24,5
6. Ali-Gobeo	102	266	24,3
TOTAL	1.538	299	27,5
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	44	313	31,8
2. Centro	348	471	56,3
3. Amara	172	291	29,5
4. Antiguo	402	363	42,9
5. Gros	177	330	31,2
6. Otras	103	203	16,0
TOTAL	1.246	365	40,7
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	85	209	20,0
2. Uribarri	147	177	14,9
3. Otxarkoaga	140	193	19,5
4. Bolueta	492	193	19,1
5. Casco Viejo	250	171	13,1
6. Abando	702	265	26,1
7. Rekalde	73	173	13,6
8. Basurto	72	174	13,2
TOTAL	1.961	214	20,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1997,

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

ZONAS	VIVIENDAS	Renta/Mes (miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	25	55
2. Ensanche	95	118
3. Lovaina	105	98
4. Zaramaga	45	82
5. Lakua	42	78
6. Ali-Gobeo	12	78
TOTAL	324	95
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	5	97
2. Centro	49	116
3. Amara	27	108
4. Antiguo	46	135
5. Gros	25	106
6. Otras	7	64
TOTAL	159	116
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	8	80
2. Urizarri	25	75
3. Otxarkoaga	2	50
4. Bolueta	60	66
5. Casco Viejo	16	68
6. Abando	121	111
7. Rekalde	16	77
8. Basurto	6	69
TOTAL	254	90

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1997,

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
1. Irún	77	243	20,3
2. Rentería	46	213	17,2
3. Barakaldo	15	238	20,6
4. Basauri	--	--	--
5. Getxo	24	263	21,1
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	22	164	13,4
TOTAL	184	222	18,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1997,

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

<i>MUNICIPIOS</i>	<i>VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m²</i> <i>(miles ptas.)</i>	<i>PRECIO POR VIV</i> <i>(Millones ptas.)</i>
1. Irún	154	186	15,4
2. Rentería	37	178	14,8
3. Barakaldo	705	154	11,9
4. Basauri	112	159	10,6
5. Getxo	1.340	298	28,1
6. Portugalete	467	171	15,5
7. Santurtzi	290	152	15,3
TOTAL	3.105	220	19,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1997.

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

<i>MUNICIPIOS</i>	<i>VIVIENDAS</i>	<i>RENTA/MES</i> <i>(miles ptas.)</i>
1. Irún	14	63
2. Rentería	--	--
3. Barakaldo	16	58
4. Basauri	13	52
5. Getxo	274	117
6. Portugalete	12	52
7. Santurtzi	17	63
TOTAL	346	105

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1997.

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION.....	3
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	8
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA	15
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA.....	15
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta.....	15
3.1.2. Evolución de las ventas	17
3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta	19
3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios.....	23
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA	28
3.2.1. Cuantificación y características	28
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta.....	29
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	33
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRÁFICOS	36
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	36
5.2. VIVIENDAS USADAS.....	40
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	44
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	47
6.1. OFERTA DE GARAJES	47
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	48
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	51
7.1. DINAMICA ACTUAL	51
7.1.1. Calificación de la situación del mercado	51
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	53
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	55
7.2. PERSPECTIVAS.....	57
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	57
7.2.2. Previsión de evolución de los precios.....	58
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	60
ANEXOS: Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios.....	62

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.....	6
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	9
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m2 útil de las viviendas en venta en la CAPV..	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV.....	13
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores.....	16
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock* de viviendas de régimen libre**	18
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*.	18
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	20
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	21
Cuadro 3.6. Precio por m2 útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	24
Cuadro 3.7. Precio por m2 útil de las viviendas nuevas libres según características....	26
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	26
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	27
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	29
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta.....	29
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	31
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler ofertadas y rentas por Territorios Históricos.....	33
Cuadro 4.2. Características de las viviendas libres en alquiler ofertadas	34
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 libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos.....	44
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	47
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	49
Cuadro 7.1. Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs.....	53
Cuadro 7.2. Indices 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	55
Cuadro 7.4. Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.	56
Cuadro 7.5. Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	57
Cuadro 7.6. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.	59
Cuadro 7.7. Indices 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

INDICE DE GRAFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	9
Gráfico 2.2. Evolución de los precios/m ² de las viviendas según tipos	11
Gráfico 2.3. Precios por m ² útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda.....	12
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre	16
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 en venta	22
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre.....	22
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	24
Gráfico 3.6. Precio por m ² del total de viviendas nuevas libres y precios por m ² de las captadas por vez primera en este trimestre.....	25
Gráfico 3.7. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio	28
Gráfico 3.8. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorio Histórico	30
Gráfico 3.9. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios	31
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico	34
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	37
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	39
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico.....	39
Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico.....	42
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito	43
Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico.....	43
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico.....	48
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico ..	49
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico	52
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	56
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4).....	58