

OFERTA INMOBILIARIA

4º Trimestre 1998

Informe

E1186

Febrero 1999

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al cuarto trimestre de 1998 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

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 100 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.

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.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

| | <i>PROMOTORES</i> | <i>INMOBILIARIAS</i> |
|-----------------------|-------------------|----------------------|
| <i>Alava</i> | 16 | 12 |
| <i>Gipuzkoa</i> | 44 | 51 |
| <i>Bizkaia</i> | 40 | 62 |
| <i>CAPV</i> | 100 | 125 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

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 pre-

cios *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 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.

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.

Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre

| | 1997 | 1998 | 1998 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 4º trimestre | 3º trimestre | 4º trimestre |
| 1. VIVIENDA NUEVA | | | |
| • N° viviendas en venta. Total CAPV | 2.567 | 2.034 | 2.154 |
| • N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. - CAPV..... | 1.142 | 732 | 1.167 |
| • Precio/m ² s.u. *-Vivienda-tipo** CAPV..... | 202 | 206 | 225 |
| • Precio/m ² s.u. *-Total CAPV..... | 243 | 243 | 255 |
| • Precio/m ² s.u. *-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV.. | 243 | 251 | 273 |
| • Precio/m ² s.u. *-Vitoria..... | 309 | 373 | 418 |
| • Precio/m ² s.u. *-Donostia..... | 342 | 405 | 477 |
| • Precio/m ² s.u. *-Bilbao..... | 257 | 263 | 252 |
| <i>Nº promociones con oferta:</i> | | | |
| Total | 157 | 135 | 133 |
| Captadas por 1ª vez en el trimestre..... | 51 | 39 | 46 |
| 2. VIVIENDA USADA | | | |
| • N° viviendas en venta..... | 9.732 | 7.051 | 5.815 |
| • Precio/m ² s.u. *-CAPV | 244 | 232 | 259 |
| • Precio/m ² s.u. *-Vitoria..... | 299 | 325 | 340 |
| • Precio/m ² s.u. *-Donostia..... | 365 | 358 | 384 |
| • Precio/m ² s.u. *-Bilbao..... | 214 | 225 | 236 |
| 3. VIVIENDA EN ALQUILER | | | |
| • N° viviendas | 1.394 | 1.444 | 1.190 |
| • Renta/mes*-CAPV | 93 | 86 | 90 |
| • Renta/mes*-Vitoria..... | 95 | 100 | 106 |
| • Renta/mes*-Donostia..... | 116 | 108 | 111 |
| • Renta/mes*-Bilbao | 90 | 92 | 83 |
| 4. INDICES DEL MERCADO | | | |
| • Índice de dinamismo***..... | 52,3 | 55,4 | 67,3 |
| • Índice previsión ventas (próx. trim.)***..... | 62,2 | 76,8 | 64,9 |
| • Índice previsión precios (a 6 meses)***..... | 64,1 | 68,8 | 78,9 |
| • Previsión viv. a ofertar próx. trim | 527 | 497 | 552 |

(*): 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 1998.

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 1998 asciende a 10.940 unidades.

Las **viviendas en venta** representan el 89% de la oferta total cifrándose en 9.700 unidades, de las cuales 3.885 (40%) son nuevas y 5.815 (60%) usadas.

La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año refleja una contracción del -28% *en el total de viviendas ofertadas*; como viene siendo observado en los últimos trimestres, es el mercado libre el que determina dicha reducción, ya que el segmento protegido mantiene una línea ascendente con incrementos muy significativos en la oferta en relación al pasado año.

Atendiendo a las **viviendas nuevas en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 2.155 viviendas libres frente a 1.730 protegidas (VPO y sociales). Los pesos relativos de estas dos modalidades de oferta de vivienda nueva son respectivamente del 45% y 55%.

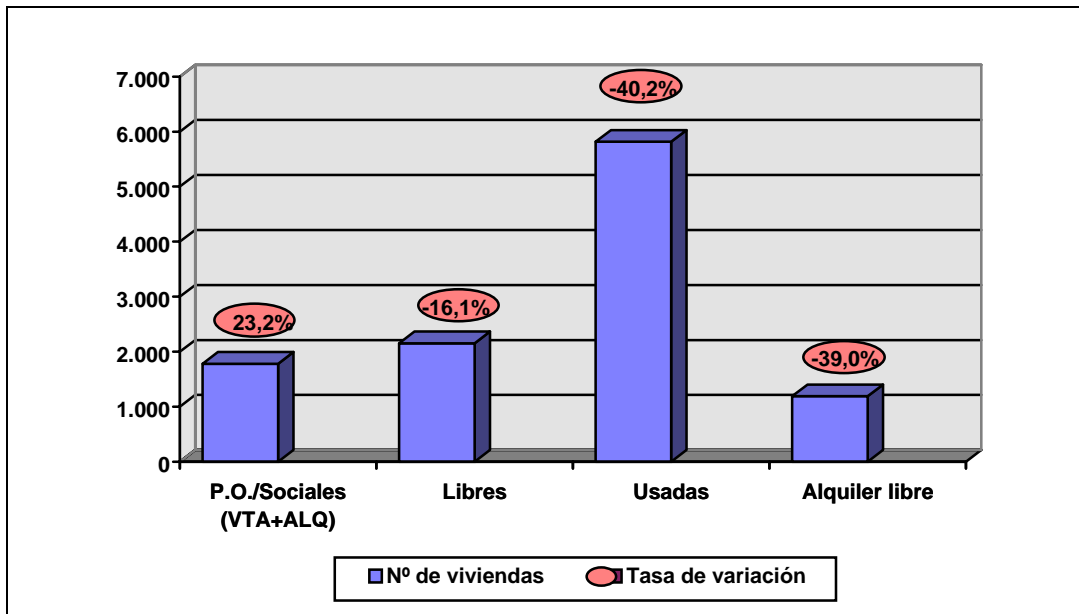
El número de viviendas libres en venta captadas por vez primera en este trimestre se eleva a 1.167 unidades (54% de la oferta nueva libre total); esta cifra es un 2% superior a la obtenida hace un año.

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

| | | TOTAL | VENTA | | | | ALQUILER | |
|------|-------|--------|-------------|-------|---------------|--------|----------|-------|
| | | | TOTAL VENTA | NUEVA | | | | |
| | | | | Total | P.O./Sociales | Libres | | USADA |
| 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 |
| 1997 | Media | 16.195 | 14.638 | 4.066 | 1.034 | 3.032 | 10.572 | 1.557 |
| 1997 | IV | 15.138 | 13.186 | 3.454 | 887 | 2.567 | 9.732 | 1.952 |
| 1998 | I | 13.288 | 11.918 | 3.773 | 1.341 | 2.432 | 8.145 | 1.370 |
| | II | 12.952 | 11.391 | 3.834 | 1.462 | 2.372 | 7.557 | 1.561 |
| | III | 12.013 | 10.521 | 3.470 | 1.436 | 2.034 | 7.051 | 1.492 |
| | IV | 10.939 | 9.701 | 3.886 | 1.732 | 2.154 | 5.815 | 1.238 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998

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 1998 alcanza las 258.000 ptas./m², esto es, un 5,8% más que el valor observado en el mismo trimestre del año precedente. Las libres nuevas alcanzan en promedio las 255.000 ptas./m². Por su parte, el precio medio de las de segunda mano se sitúa un 1,6% por encima, cifrándose concretamente en 259.000 ptas./m².

Comparativamente con los precios observados hace un año se obtiene que tanto las viviendas nuevas libres como las usadas captadas en oferta en la actualidad son significativamente más caras que hace un año: 4,9% en el caso de las nuevas y 6,1% las de segunda mano.

Las viviendas **libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio un 7% más elevado que el promedio observado para el agregado de la oferta, 273.000 ptas./m² de superficie útil.

El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 109.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 128.000 y de 89.000 ptas./m² (126.000 y 86.000 ptas./m² hace un año).

Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan a su vez un valor promedio de 131.000 ptas./m² útil.

El precio de la **vivienda-tipo**² en este trimestre es de 225.000 ptas./ m², lo que significa un 12% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre, aunque casi un 11% superior al precio de hace un año (202.000 ptas./m²).

² Ver Introducción donde se explica el concepto de la “vivienda-tipo”.

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

| | | TOTAL VIVIENDA LIBRE (**) | VIVIENDA NUEVA | | | VIVIENDA USADA |
|------|-------|---------------------------------|-------------------|--------|---------------|-------------------|
| | | | P.O./ SOCIALES | LIBRES | | |
| | | | | TOTAL | VIVIENDA TIPO | |
| 1994 | Media | 215 | 107 | 211 | 185 | 221 |
| 1995 | Media | 231 | 117 | 249 | 209 | 225 |
| 1996 | Media | 237 | 116 | 250 | 206 | 233 |
| 1997 | Media | 237 | 117 | 246 | 193 | 234 |
| 1997 | IV | 244 | 121 | 243 | 202 | 244 |
| 1998 | I | 241 | 106 | 237 | 196 | 242 |
| | II | 238 | 105 | 256 | 198 | 233 |
| | III | 234 | 105 | 243 | 206 | 232 |
| | IV | 258 | 109 | 255 | 225 | 259 |

(*) 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 1998.

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

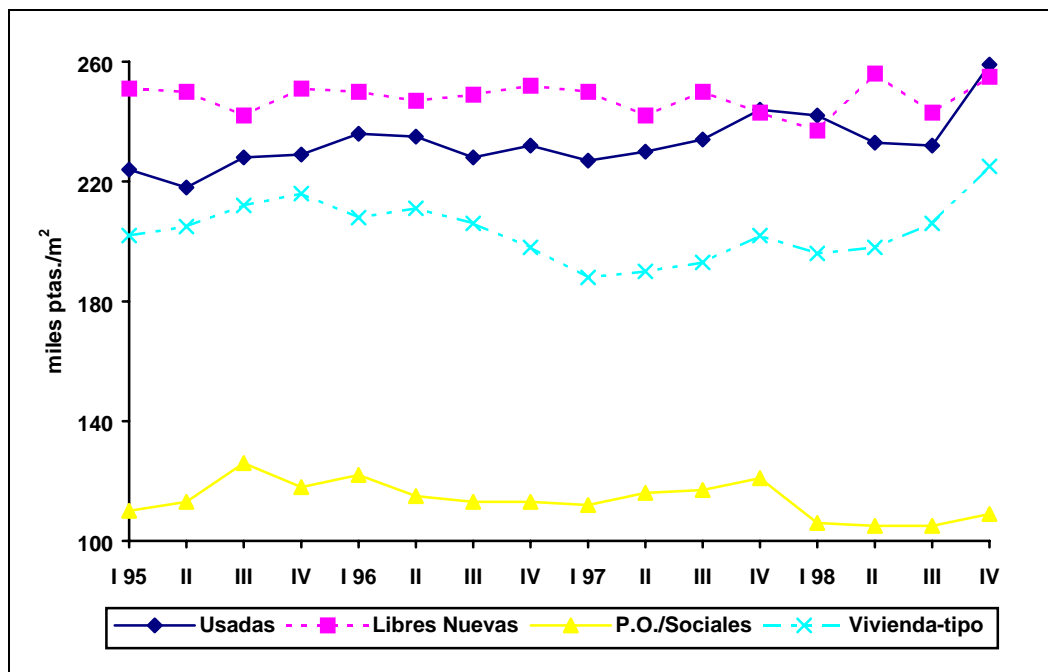
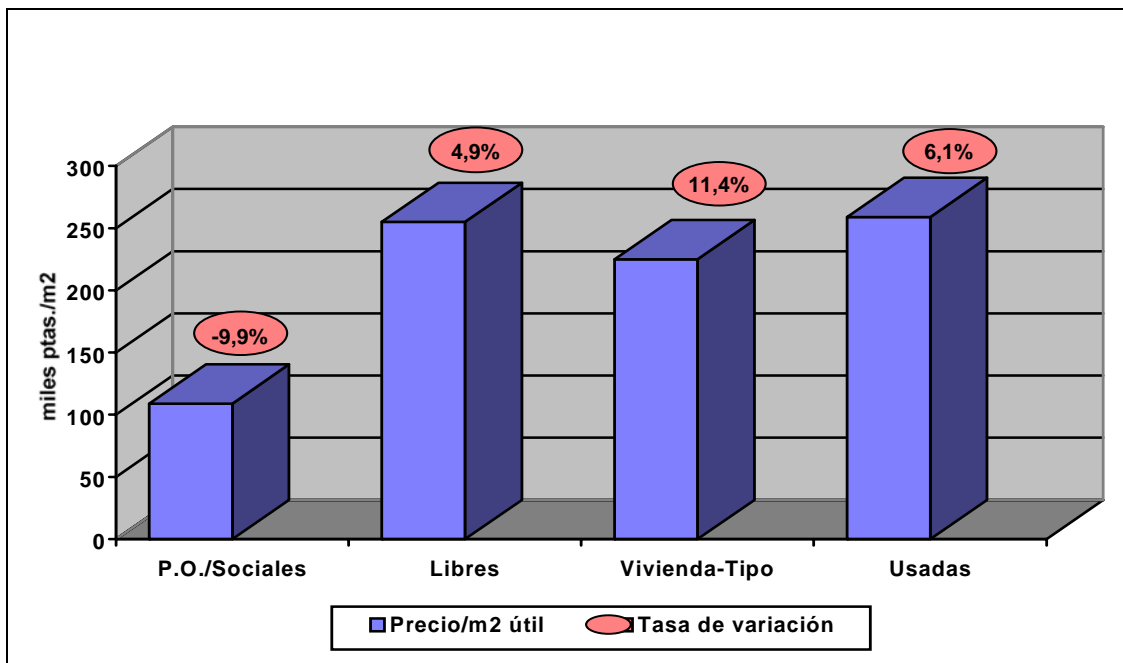


Gráfico 2.3. Precios por m2 útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda



En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 24,3 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 7,8 millones en el protegido (P.O. y sociales).

Las viviendas nuevas libres en venta ofrecen un precio medio de 21,1 millones de pesetas mientras que en las de segunda mano se cifra en 25,5 millones de pesetas.

La renta media de alquiler libre de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 90.000 pesetas mensuales (93.000 hace un año).

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

| | | TOTAL VIVIENDA LIBRE (***) | VIVIENDA NUEVA (*) | | VIVIENDA USADA (*) | VIVIENDA ALQUILER LIBRE (**) |
|------|-------|---------------------------------------|---------------------------|---------------|-------------------------------|---|
| | | | P.O./SOCIALES | LIBRES | | |
| 1994 | Media | 19,3 | 8,3 | 20,0 | 18,5 | 97 |
| 1995 | Media | 21,5 | 8,1 | 22,7 | 21,0 | 89 |
| 1996 | Media | 21,0 | 8,5 | 22,4 | 20,6 | 88 |
| 1997 | Media | 21,1 | 8,7 | 20,9 | 21,2 | 88 |
| 1997 | IV | 22,6 | 9,0 | 20,5 | 23,2 | 93 |
| 1998 | I | 22,0 | 8,0 | 19,8 | 22,7 | 88 |
| | II | 21,7 | 7,5 | 22,1 | 21,6 | 88 |
| | III | 20,7 | 7,5 | 20,2 | 20,9 | 86 |
| | IV | 24,3 | 7,8 | 21,1 | 25,5 | 90 |

(*) 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 1998.

Capítulo 3

OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta³

El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al cuarto trimestre de 1998 asciende a 161 (un 5% menos que hace un año) englobando en su conjunto 6.302 viviendas. De estas promociones 53 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (55 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 1.902 viviendas (30% del total).

Del total de promociones captadas 133 corresponden al régimen libre (157 hace un año), las de protección oficial son 12 (8 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 16 (5 hace un año).

El **tamaño medio** de la promoción es de 39 viviendas. En la modalidad de régimen libre este indicador alcanza un valor de 34 viv./promoción mientras que en el caso de las viviendas protegidas asciende a 64. Las promociones libres *captadas por vez primera en este trimestre* obtienen un promedio global de 35 viv./promoción y las promociones de nueva incorporación presentan un tamaño medio de 43 viviendas promoción.

El peso relativo de las promociones libres de menos de 16 viviendas es del 31%, porcentaje que hace un año era del 24%.

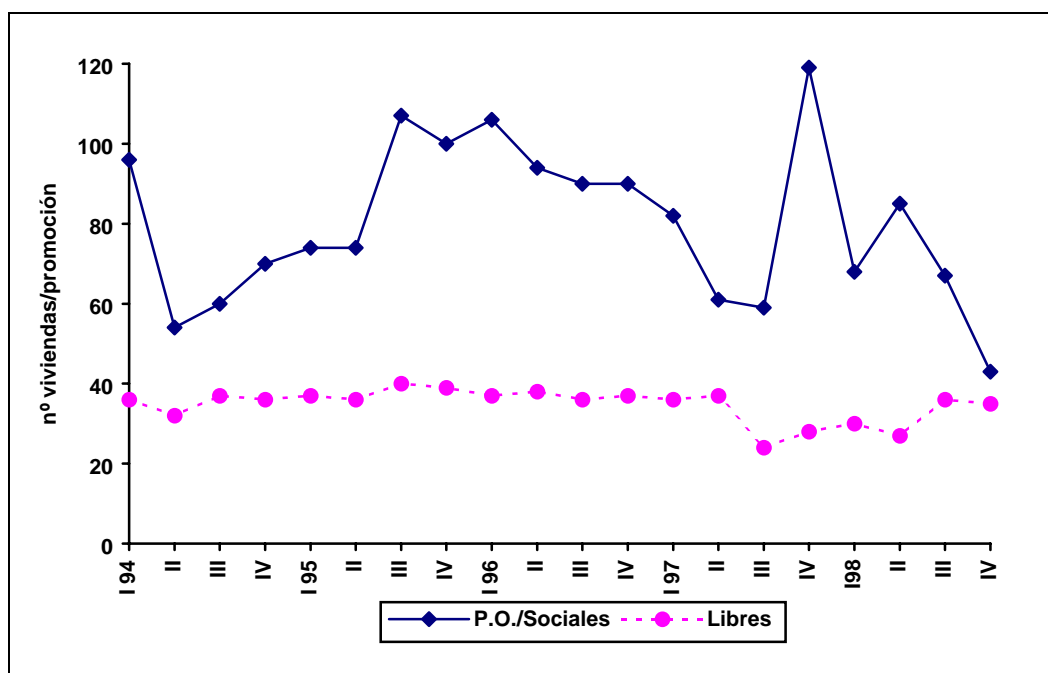
³ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

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> | 161 | 53 |
| <i>Libres</i> | 133 | 46 |
| <i>P.O./Sociales.....</i> | 28 | 7 |
| <i>Nº viv. incluidas en las promociones.....</i> | 6.302 | 1.902 |
| <i>Libres</i> | 4.522 | 1.600 |
| <i>P.O./Sociales.....</i> | 1.780 | 302 |
| <i>Tamaño medio promociones (nº viv.).....</i> | 39 | 36 |
| <i>Libres</i> | 34 | 35 |
| <i>P.O./Sociales.....</i> | 64 | 43 |
| <i>Nº de promociones libres según tamaño</i> | | |
| <i>< 16 viviendas.....</i> | 41 | 14 |
| <i>16-35 viviendas</i> | 46 | 16 |
| <i>> 35 viviendas.....</i> | 46 | 16 |
| <i>Nº de promociones protegidas s/tamaño.....</i> | | |
| <i>< 16 viviendas.....</i> | 4 | 1 |
| <i>16-35 viviendas</i> | 7 | 2 |
| <i>> 35 viviendas.....</i> | 17 | 4 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

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 37% de las promociones (frente al 56% de hace un año), las de tipo *normal* absorben el 64% y no se registran promociones englobadas en el segmento *bajo*. Atendiendo al régimen de la promoción se comprueba, no obstante, que la totalidad de las protegidas corresponden al acabado normal mientras que sólo el 56% de las promociones libres se asocian a este estándar.

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 42% está en venta (39% hace un año), el 56% está vendido. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 1.908 unidades. De este total un 52% corresponden a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.

Considerando exclusivamente las **viviendas libres que ya se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento trimestral de la **evolución de las ventas aparentes**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 49% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado.

La cifra estimada de ventas efectivas en el último trimestre del año se sitúa un 26% por debajo de la estimada para el mismo trimestre del año precedente, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 10% inferior⁴.

⁴ 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> |
|------|-----|---|--|---|--|
| 1997 | IV | 49,5 | 102,9 | 8,6 | 6 |
| 1998 | I | 45,7 | 70,1 | -19,1 | 5 |
| | II | 41,7 | 30,7 | -24,4 | 7 |
| | III | 41,0 | -3,1 | -25,7 | 7 |
| | IV | 49,1 | -26,3 | -9,8 | 7 |

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

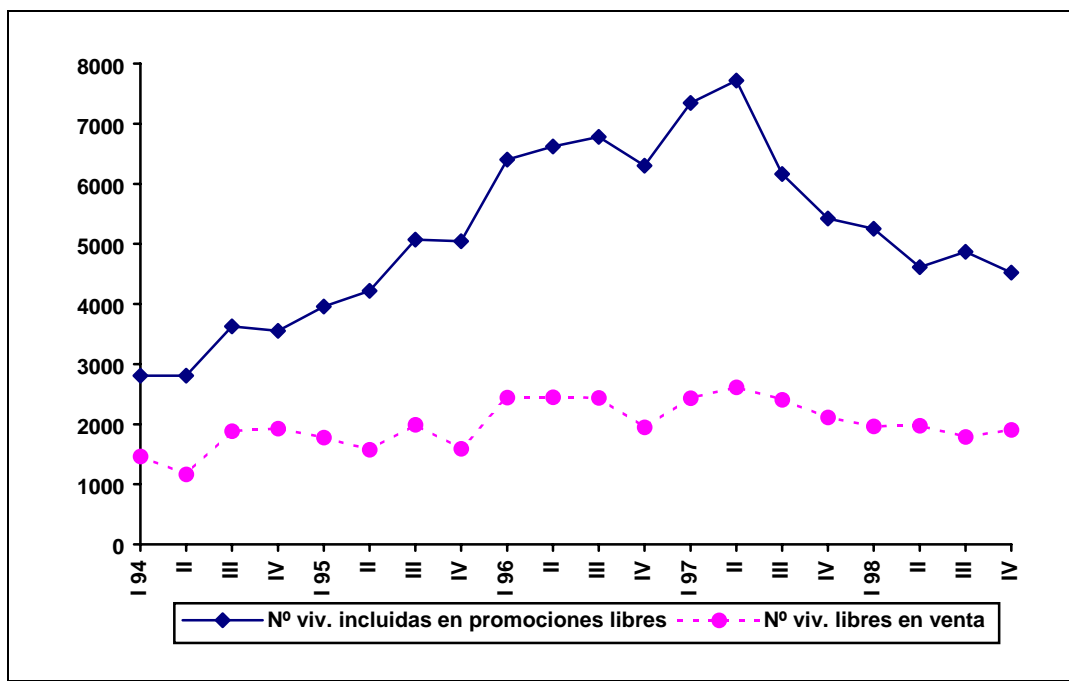
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*

| | | <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 |
| 1997 | Media | 6.679 | 2.393 | 35,8 |
| 1997 | IV | 5.491 | 2.116 | 38,6 |
| 1998 | I | 5.252 | 1.968 | 37,5 |
| | II | 4.610 | 1.978 | 42,9 |
| | III | 4.867 | 1.790 | 36,8 |
| | IV | 4.522 | 1.908 | 42,2 |

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

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 1998 es de 3.886. De este total 3.640 han sido captadas a partir de la encuesta a los promotores mientras que las restantes 246 (un 6% del total) provienen de inmobiliarias.

Por **Territorios**, Alava concentra el 20% y Gipuzkoa y Bizkaia un 40% cada uno.

Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 55% libres, 23% de protección oficial y el 21% restante son sociales.

Comparando el volumen global de viviendas nuevas en venta captadas en este trimestre con el obtenido hace ahora un año, puede subrayarse el drástico aumento registrado en Ala-

va; de hecho, se contabiliza actualmente una oferta de 779 viviendas cuando la cifra correspondiente al cuarto trimestre de 1997 era de tan solo 122 unidades; es, sobre todo, el segmento protegido el que explica este incremento (503 viviendas ofertadas en IV-98 frente a 9 en IV-97) aunque la oferta libre también participa de un aumento más que notable (276 viviendas en IV-98 frente a 113 en IV-97).

La oferta de viviendas protegidas aumenta también fuertemente en el caso de Bizkaia y muy débilmente en Gipuzkoa. En ambos territorios, la oferta de vivienda libre se contrae respecto al mismo trimestre del año precedente (-29% y -18% respectivamente)

En cuanto al índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, el porcentaje que representan las viviendas captadas por vez primera en este trimestre sobre el total (a través de promotores o de APIs), resulta ser del 54% .

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> | 779 | 538,5 | 503 | 5.489,0 | 276 | 144,2 |
| <i>Gipuzkoa</i> | 1.549 | -10,7 | 608 | 2,7 | 941 | -17,6 |
| <i>Bizkaia</i> | 1.558 | -2,5 | 621 | 117,1 | 937 | -28,6 |
| <i>CAPV</i> | 3.886 | 12,5 | 1.732 | 95,3 | 2.154 | -16,1 |

(^{*}): 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 1998.

Respecto a la **fase de construcción** y centrandone nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 81% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, el 17% en proyecto y sólo un 2% están ya terminadas.

En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 7% son unifamiliares o adosadas (13% si se consideran sólo las libres).

El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 77 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 71m² (75 m² en el mismo trimestre de 1997) y las

libres de 83 m² (85 m² en IV-97). Por Territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie de 79 m² en Alava y 86 m² en Gipuzkoa y 82 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 conjunto agregado de la oferta, no hay diferencias reseñables salvo una (lógica) destacada mayor presencia de viviendas en proyecto en las captadas más recientemente (25% frente al 12%).

Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

| | <i>P.O./SOCIALES</i> (%) | <i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i> | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------|----------------|
| | | <i>CAPV</i> | <i>ALAVA</i> | <i>GIPUZKOA</i> | <i>BIZKAIA</i> |
| TOTAL | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| TIPOLOGÍA* | | | | | |
| <i>Unif./Bifamiliar</i> | - | 12,7 | 69,2 | 10,4 | 1,3 |
| <i>Colectiva</i> | 100,0 | 87,3 | 30,8 | 89,6 | 98,7 |
| SUPERFICIE UTIL | | | | | |
| <i>< 60 m²</i> | 20,8 | 12,6 | 7,2 | 8,1 | 18,7 |
| <i>61-75 m²</i> | 39,8 | 18,1 | 16,7 | 17,2 | 19,3 |
| <i>76-90 m²</i> | 39,4 | 33,9 | 15,9 | 36,6 | 36,6 |
| <i>91-120 m²</i> | - | 21,9 | 15,6 | 27,6 | 17,9 |
| <i>> 120 m²</i> | - | 13,6 | 44,6 | 10,5 | 7,5 |
| FASE CONSTRUCCION* | | | | | |
| <i>Terminada</i> | 9,3 | 1,9 | -- | 1,9 | 2,4 |
| <i>En obra</i> | 84,2 | 81,2 | 67,8 | 91,2 | 74,9 |
| <i>En proyecto</i> | 6,5 | 16,9 | 32,2 | 6,9 | 22,7 |

(*): 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 1998.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

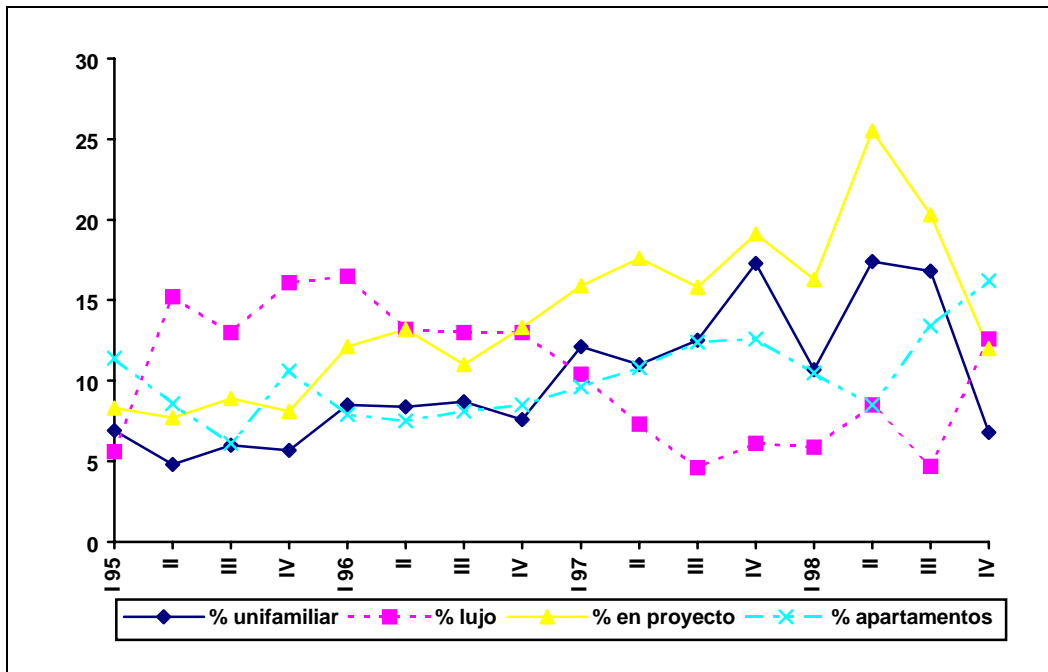
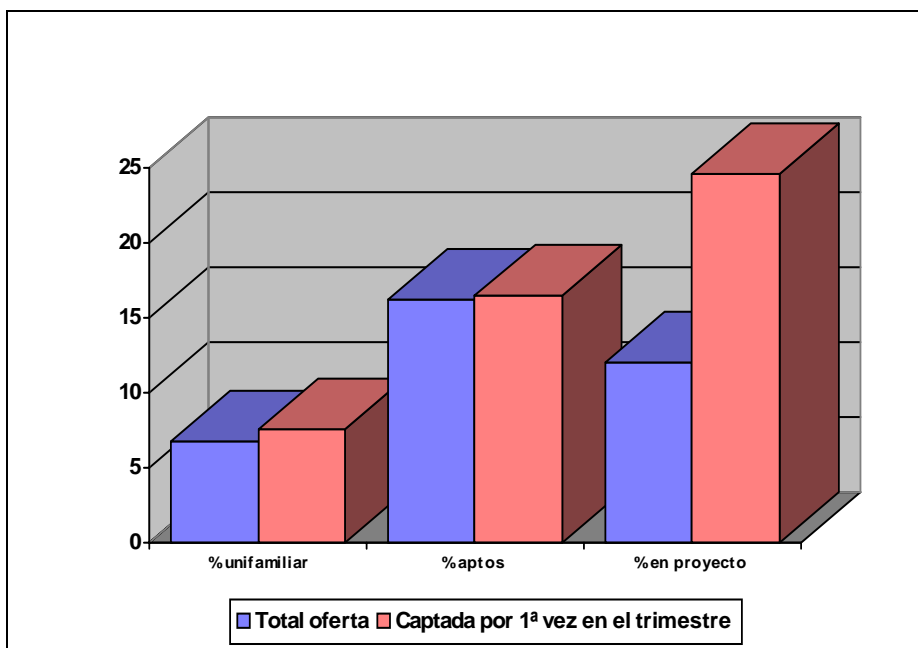


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre



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 255.000 pesetas, lo que significa un aumento del 4,9% respecto del obtenido en el cuarto trimestre de 1997.

Los precios de las viviendas nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre⁵ presentan un valor más elevado que las del conjunto de la oferta: 273.000 ptas./m² útil.

Tal como viene siendo observado en los últimos trimestres, Alava⁶ presenta el máximo precio en las viviendas libres al situarse más de un 40% por encima de la media observada para la CAPV.

La evolución de precios respecto de los obtenidos en el cuarto trimestre del precedente año a nivel territorial no resulta homogénea: la oferta registrada en este trimestre en la capital alavesa presenta unos niveles de precios muy superiores a los de la oferta del año precedente en contraposición al caso de Gipuzkoa donde los precios resultan ahora globalmente más bajos; Bizkaia presenta, al igual, que Alava un incremento destacable pero mucho más moderado que el del territorio alavés.

En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado útil es de 109.000 pesetas, promedio ponderado de las 128.000 ptas./m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 89.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, el intervalo en el que se sitúan las de protección oficial oscila entre las 144.000 ptas./m² en Bizkaia y las 113.000 ptas./m² en Gipuzkoa.

⁵ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

⁶ Ha de tenerse en cuenta, no obstante, el particular peso que la capital tiene en este Territorio.

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> | 97 | 15,5 | 358 | 30,2 |
| <i>Gipuzkoa</i> | 106 | -17,8 | 235 | -8,9 |
| <i>Bizkaia</i> | 123 | 19,4 | 259 | 12,6 |
| <i>CAPV</i> | 109 | -9,9 | 255 | 4,9 |

(*): 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 1998.

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

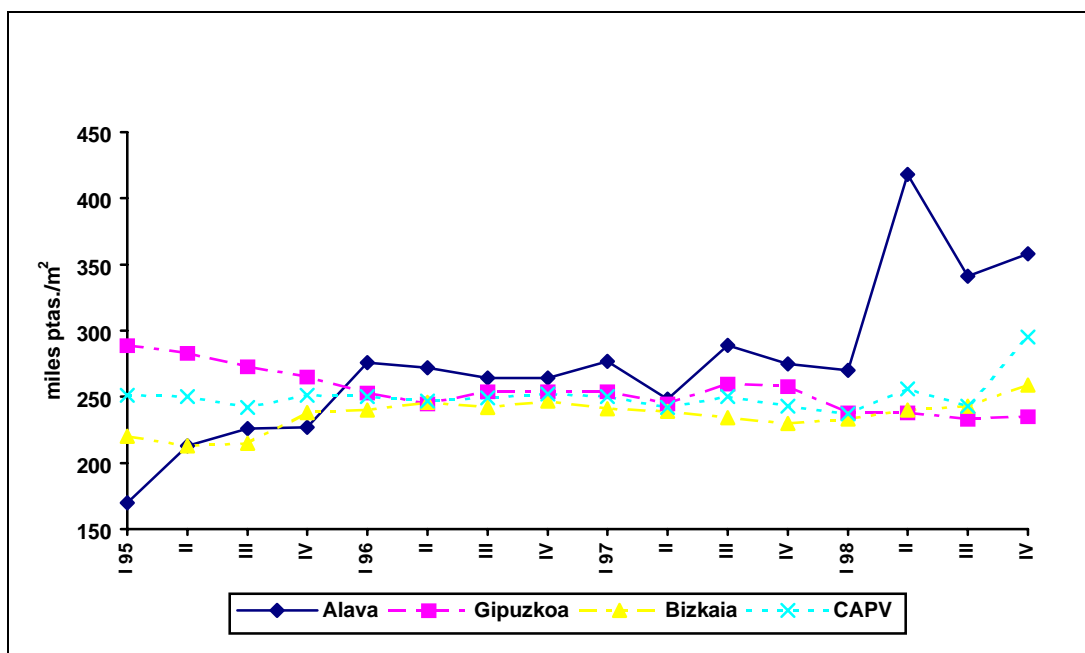
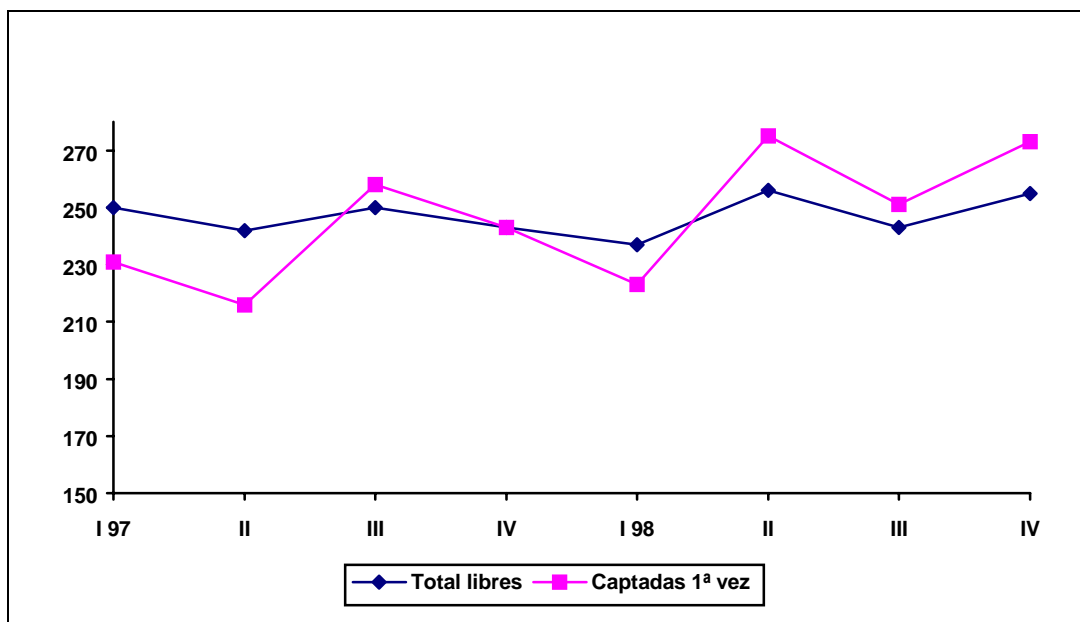


Gráfico 3.6. Evolución del precio por m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



El gráfico siguiente refleja que las viviendas captadas en este trimestre presentan globalmente unos niveles de precios superiores a los de la oferta que proviene de captaciones anteriores; esta relación se observa tanto en la oferta de promotores como en la de APIs.

Se verifica, una vez más, la relación inversa existente entre el precio por metro cuadrado y la superficie de las viviendas.

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 12% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

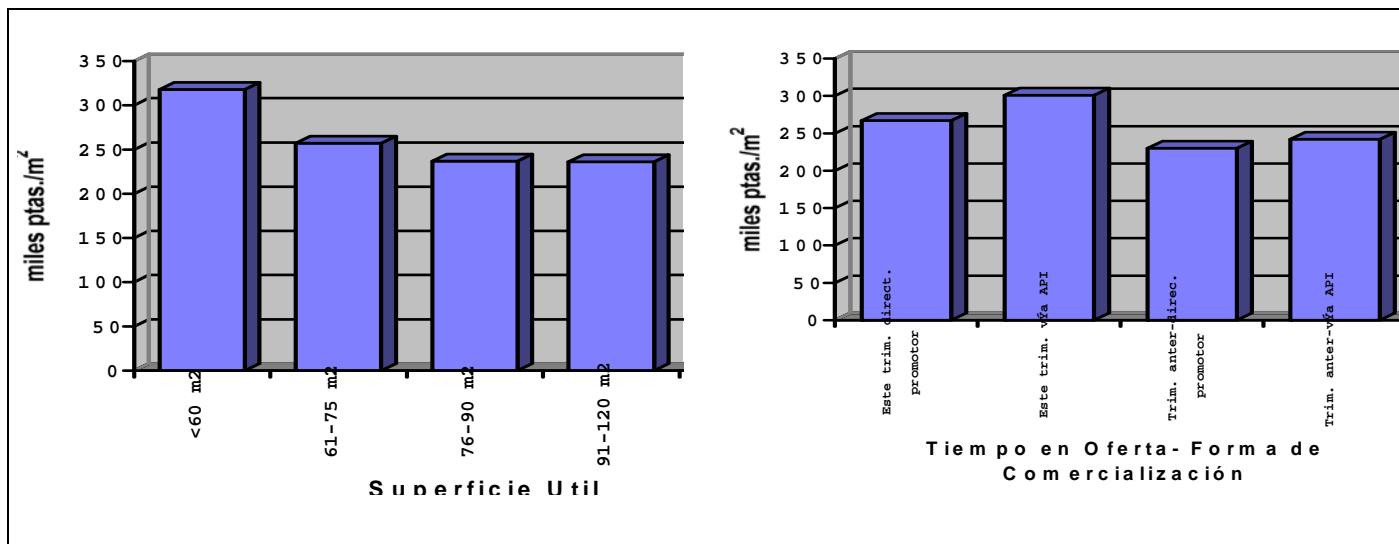
Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

| | Miles ptas./ m ² |
|---|-----------------------------|
| TIPO DE EDIFICACION | |
| Uni/Bifamiliar | 209 |
| Colectiva..... | 251 |
| ACABADO* | |
| Lujo..... | 269 |
| Alto | 273 |
| Normal..... | 223 |
| Bajo | - |
| SUPERFICIE UTIL | |
| < 60 m ² | 318 |
| 61-75 m ² | 257 |
| 76-90 m ² | 237 |
| 91-120 m ² | 236 |
| > 120 m ² | 230 |
| TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION | |
| Este trimestre directamente promotor | 267 |
| Este trimestre-vía APIs | 301 |
| Trimestres anteriores-directamente promotor..... | 230 |
| Trimestres anteriores-vía APIs | 242 |
| VIVIENDA TIPO..... | 225 |

(*): 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 1998.

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



El **precio medio por vivienda nueva libre** del cuarto trimestre de 1998 asciende a 21,1 millones de pesetas lo que supone un 3% más que hace un año. Los precios unitarios alaveses vuelven a sobrepasar enormemente (en un 29%) el promedio obtenido para la CAPV.

El **precio medio de la vivienda protegida** es de 7,8 millones con un máximo de 8,4 en Bizkaia y un mínimo de 7 millones en Alava. El mayor peso relativo de las viviendas sociales en el conjunto de la oferta protegida hace que el precio medio global obtenido sea inferior al observado hace ahora un año.

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

| | <i>P.O./SOCIALES</i> | | <i>LIBRES</i> | |
|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | <i>Millones ptas.</i> | <i>± % (*)</i> | <i>Millones ptas.</i> | <i>± % (*)</i> |
| <i>Alava.....</i> | 7 | -4,1 | 27,2 | 25,3 |
| <i>Gipuzkoa.....</i> | 7,8 | -20,4 | 20,4 | -9,3 |
| <i>Bizkaia.....</i> | 8,4 | 13,5 | 21,0 | 11,1 |
| <i>CAPV.....</i> | 7,8 | -13,3 | 21,1 | 2,9 |

(*): *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 1998.

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

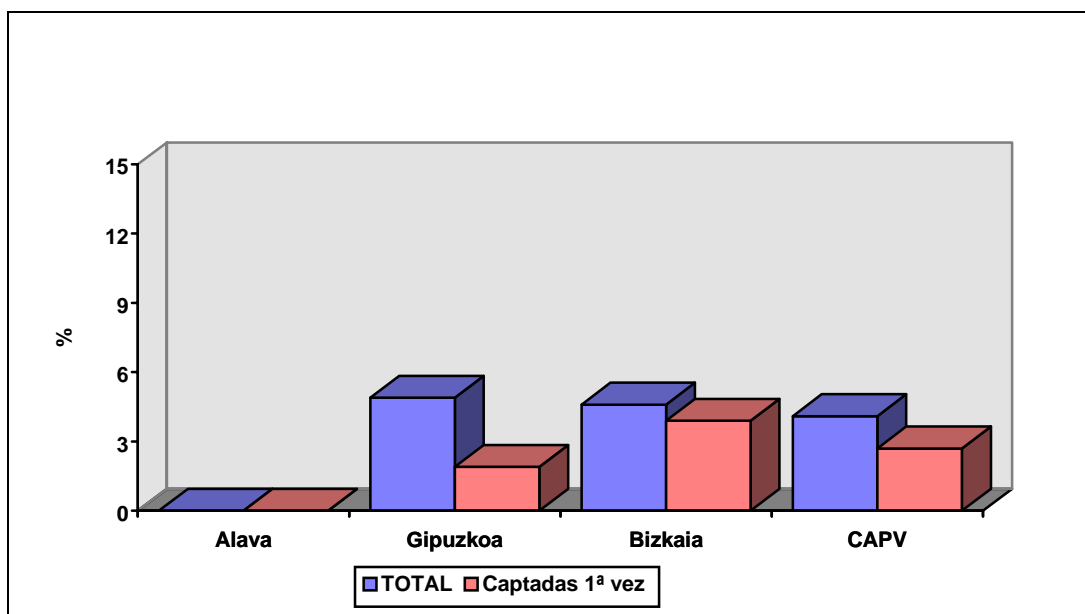
| <i>PRECIO</i> | <i>P.O./SOCIALES (%)</i> | <i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i> | | | |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------|----------------|
| | | <i>CAPV</i> | <i>ALAVA</i> | <i>GIPUZKOA</i> | <i>BIZKAIA</i> |
| <i>< 9 Millones.....</i> | 68,9 | 0,6 | - | 1,3 | 0,1 |
| <i>9 hasta 12 mill.</i> | 31,1 | 3,5 | - | 3,6 | 4,5 |
| <i>12 hasta 16 mill.</i> | - | 15,5 | 2,5 | 21,6 | 13,2 |
| <i>16 hasta 20 mill.</i> | - | 32,9 | 11,6 | 36,5 | 35,5 |
| <i>20 hasta 25 mill.</i> | - | 23,4 | 24,3 | 16,7 | 29,8 |
| <i>25 hasta 30 mill.</i> | - | 11,3 | 31,9 | 7,5 | 9,0 |
| <i>30 hasta 50 mill.</i> | - | 11,1 | 27,2 | 9,9 | 7,7 |
| <i>50 mill. y más.....</i> | - | 1,7 | 2,5 | 3,0 | 0,2 |
| <i>TOTAL</i> | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

El aspecto más destacable en relación a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta es que el peso de las viviendas protegidas de menos de 9 millones ha aumentado fuertemente respecto del de hace un año (pasando del 41% al 69%) en virtud del mayor protagonismo de las viviendas sociales.

En el sector libre la distribución de las viviendas según grandes tramos de precios difiere fuertemente por Territorios; uno de los aspectos destacables es la elevada proporción de pisos de más de 30 millones en Alava (29%) frente a porcentajes mucho más moderados en Gipuzkoa (13%) y Bizkaia (8%). En el extremo opuesto de precios, los pisos de menos de 12 millones de pesetas obtienen una nula representación en la oferta captada en Alava y suponen sólo el 5% en Gipuzkoa y Bizkaia.

Gráfico 3.8. 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 realizada en el cuarto trimestre de 1998 asciende a 5.815 unidades. La **distribución geográfica a nivel de territorios históricos es la siguiente**: Alava concentra el 19% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 20% y Bizkaia el 61%.

En términos absolutos los tres Territorios experimentan una reducción muy fuerte (que oscila entre un 31% en Alava y un 42% en Gipuzkoa y Bizkaia) en el volumen ofertado en comparación con las cifras observadas hace un año.

La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 94 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 86 m² frente a los 102 m² de Gipuzkoa y los 98 m² de Alava.

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..... | 1.121 | -30,8 | 336 | 13,5 | 29,1 | 6,6 |
| Gipuzkoa..... | 1.173 | -41,8 | 311 | 3,7 | 33,7 | 7,3 |
| Bizkaia..... | 3.521 | -42,3 | 219 | 3,3 | 21,8 | 11,8 |
| CAPV..... | 5.815 | -40,2 | 259 | 6,1 | 25,5 | 9,9 |

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

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..... | 2,5 | 2,8 | 6,2 | 1,2 |
| Colectiva..... | 97,5 | 97,2 | 93,8 | 98,8 |
| SUPERFICIE UTIL | | | | |
| < 60 m ² | 22,0 | 19,2 | 14,5 | 25,3 |
| 61-75 m ² | 24,9 | 25,9 | 17,7 | 27,0 |
| 76-90 m ² | 23,6 | 25,6 | 19,1 | 24,4 |
| 91-120 m ² | 15,5 | 15,0 | 19,5 | 14,4 |
| > 120 m ² | 14,0 | 14,2 | 29,2 | 8,9 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

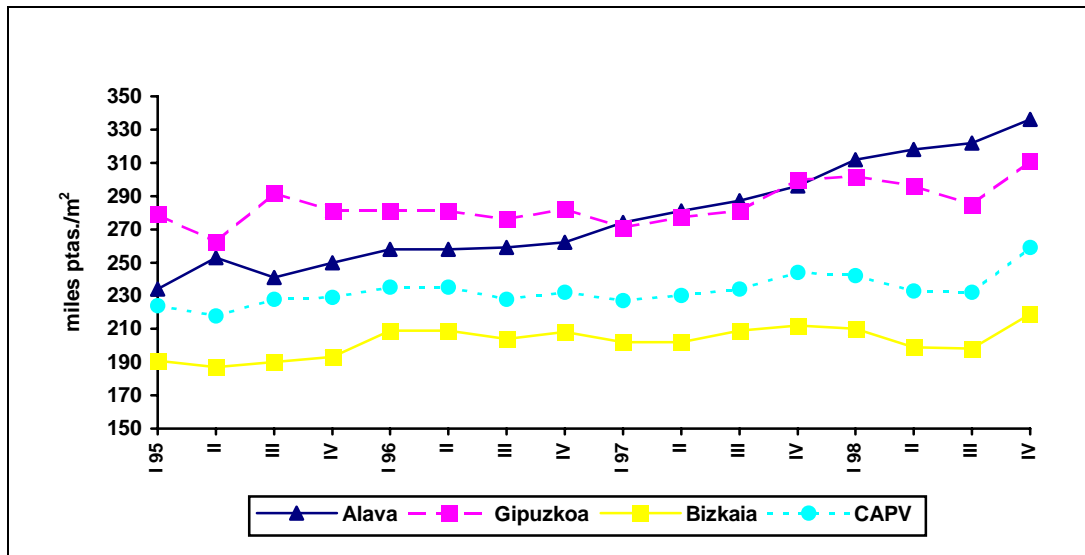
El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 259.000 pesetas, esto es, un 6% más que el observado en el cuarto trimestre del año precedente. En comparación con las viviendas nuevas libres, las usadas resultan ser en promedio un 1,6% más caras.

Por Territorios, Alava obtiene el precio medio máximo, 336.000 ptas./m²; Gipuzkoa se sitúa en la segunda posición con 311.000 ptas./m² mientras que, como viene siendo habitual, Bizkaia se desmarca ampliamente al situarse por debajo de las 220.000 ptas./m² útil.

Desde el punto de vista evolutivo, Alava presenta un incremento de precios (+13%) muy por encima del registrado por los otros dos Territorios Históricos (entre un +3% y +4%).

En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 25,5 millones de pesetas; en este caso es Gipuzkoa quien detenta el valor máximo (33,7 millones) a lo que contribuye, claro está, la mayor superficie media de las viviendas ofertadas en este Territorio. Alava le sigue en el ranking con un promedio de 29 millones y, a gran distancia, Bizkaia con 21,8 millones de pesetas.

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



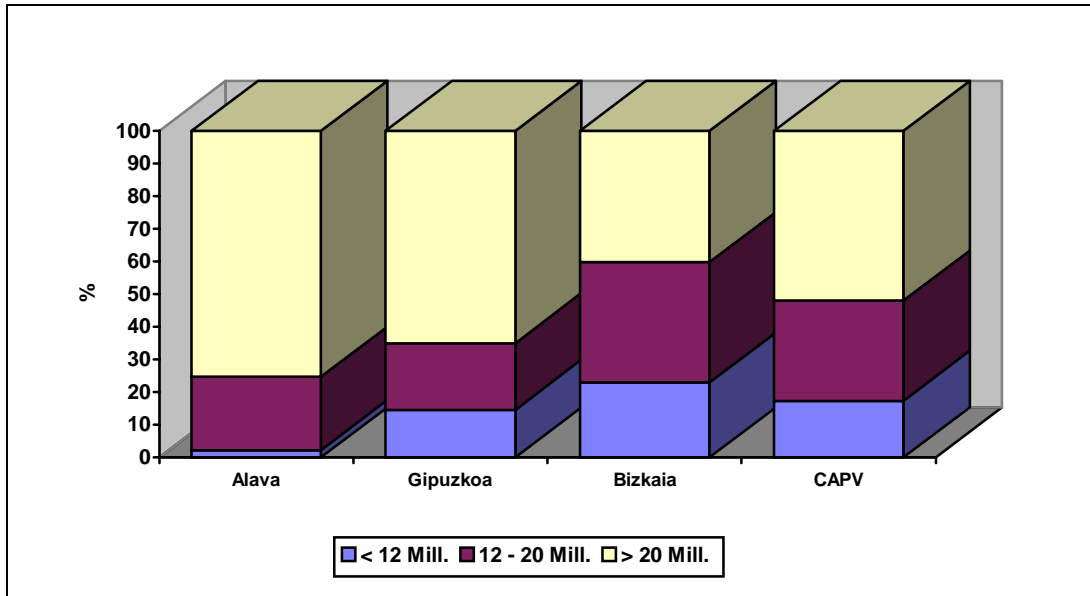
La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** muestra que la proporción de pisos cuyo precio no supera los 12 millones de pesetas asciende a nivel de la CAPV a un 17%; sin embargo, este peso porcentual no es en absoluto homogéneo por Territorios ya que mientras en Alava se cifra en un insignificante 2%, en Bizkaia asciende a un 23%, situándose Gipuzkoa en un nivel intermedio con un 14,6%. En cambio, los pisos de más de 30 millones de pesetas representan en este Territorio un 46%, un 34% en Alava y un 13% en Bizkaia.

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

| PRECIO | CAPV (%) | ALAVA (%) | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%) |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| < 9 Millones..... | 6,1 | 0,4 | 7,3 | 7,4 |
| 9 hasta 12 mill..... | 11,2 | 1,8 | 7,3 | 15,5 |
| 12 hasta 16 mill..... | 14,3 | 8,1 | 10,3 | 17,5 |
| 16 hasta 20 mill..... | 16,5 | 14,4 | 10,1 | 19,4 |
| 20 hasta 25 mill..... | 15,2 | 20,3 | 9,8 | 15,3 |
| 25 hasta 30 mill..... | 13,3 | 20,7 | 9,5 | 12,1 |
| 30 hasta 50 mill..... | 15,2 | 24,9 | 24,8 | 8,8 |
| 50 mill. y más..... | 8,3 | 9,4 | 20,7 | 3,8 |
| TOTAL | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

Gráfico 3.10. 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 que han sido detectadas en la encuesta a APIs y promotores en el cuarto trimestre de 1998 asciende a 1.238 unidades; de éstas, 1.190 (96%) son de régimen libre y de segunda mano que pertenecen a particulares mientras que las 48 viviendas restantes (4%) son sociales, nuevas y corresponden todas ellas a una misma promoción localizada en Donostia.

La oferta de vivienda libre en alquiler registra una reducción acusada a nivel global (-15%) pero es de particular envergadura en el caso de Gipuzkoa (-29%).

Respecto a la **tipología** de las viviendas en alquiler libre, un 2,5% se sitúa en edificios unifamiliares/bifamiliares o adosados localizándose, por tanto, la inmensa mayoría de la oferta en edificios colectivos o de bloques de viviendas.

El **tamaño medio** de las viviendas libres en alquiler asciende a 81 m² útiles, oscilando entre los 93 m² en Alava y los 77 m² en Bizkaia. Las viviendas sociales en alquiler ofertadas tienen, por su parte, una superficie útil media de 75 m².

La **renta mensual** media del mercado libre resultante en el presente trimestre es de 90.000 ptas., lo que supone una disminución del 4% respecto al promedio observado hace un año, aunque con gran disparidad territorial: -14% en Bizkaia y +8% en Alava.

En niveles absolutos, las rentas observadas por territorios son las siguientes: Alava presenta el máximo con 106.000 ptas./mes, en Gipuzkoa el promedio observado alcanza las 94.000 ptas. y en Bizkaia se mantiene en las 81.000 ptas.

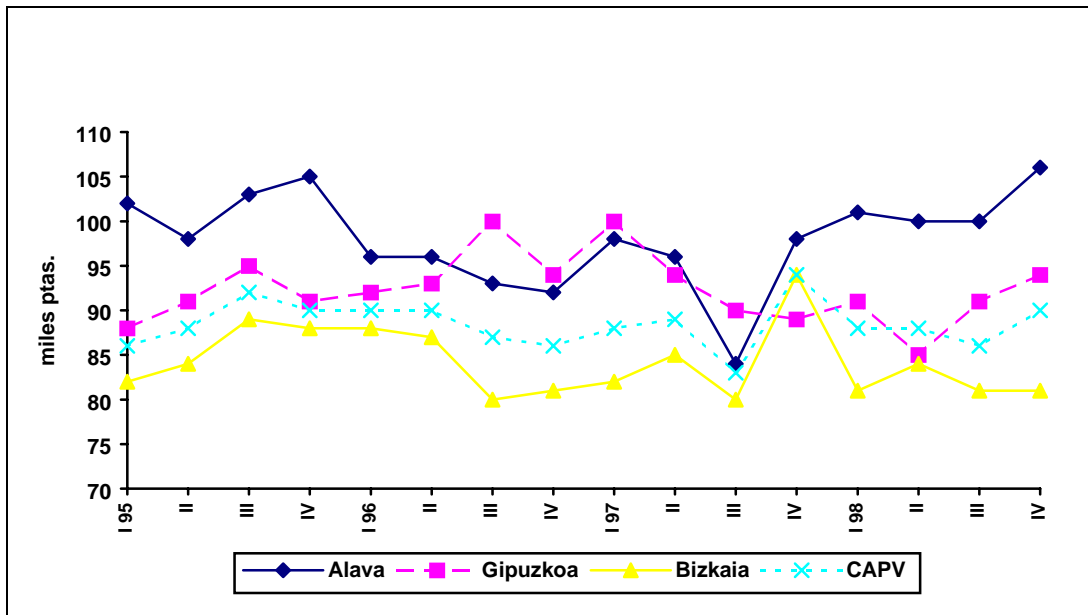
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

| | <i>ALQUILER LIBRE</i> | | <i>RENTA MENSUAL</i> | |
|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | <i>Nº viviendas</i> | <i>± % (*)</i> | <i>Miles ptas.</i> | <i>± % (*)</i> |
| <i>Alava</i> | 322 | -2,4 | 106 | 8,2 |
| <i>Gipuzkoa</i> | 228 | -74,1 | 94 | 5,6 |
| <i>Bizkaia</i> | 640 | -13,6 | 81 | -13,8 |
| <i>CAPV</i> | 1.190 | -39,0 | 90 | -4,3 |

(*): *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 1998.*

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



Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

| | CAPV (%) | ALAVA (%) | GIPUZKOA (%) | BIZKAIA (%) |
|-----------------------------|-----------------|------------------|---------------------|--------------------|
| TOTAL | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| SUPERFICIE | | | | |
| < 60 m ² | 17,5 | 8,4 | 15,5 | 22,7 |
| 61-75 m ² | 22,8 | 17,4 | 27,0 | 24,1 |
| 76-90 m ² | 28,5 | 32,6 | 32,3 | 25,0 |
| 91-120 m ² | 19,4 | 28,0 | 16,8 | 16,0 |
| > 120 m ² | 11,8 | 13,7 | 8,4 | 12,1 |
| RENTA MENSUAL | | | | |
| Hasta 25.000 ptas. | 0,1 | 0,3 | 0,0 | 0,0 |
| 25.001-40.000 ptas. | 1,5 | 0,0 | 1,8 | 2,2 |
| 40.001 a 75.000 ptas..... | 32,1 | 8,4 | 38,1 | 41,8 |
| 75.001 a 100.000 ptas..... | 38,4 | 55,9 | 33,2 | 31,4 |
| Más de 100.000 ptas..... | 28,0 | 35,4 | 27,0 | 24,6 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS⁷

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 (344 viv.) representa prácticamente la tercera parte de la cifra detectada hace ahora un año (1.115 viv.); la oferta concentrada en las capitales supone solo un 16% del total cuando en el cuarto trimestre de 1997 representaba un 43% .

Al contrario de lo que sucede en Donostia y Bilbao, en la capital alavesa se ha captado una oferta superior a la observada hace un año.

Las tres áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, ven incrementado el volumen de oferta respecto al mismo trimestre del año precedente; globalmente se pasa de 722 a 930 viviendas, esto es, un aumento del 29%, detentando el área de la capital alavesa el incremento más acusado.

El ámbito integrado por el resto de los Territorios, que agregadamente absorbe el 41% de la oferta de vivienda nueva libre total, participa también de un incremento notable (+21%); a nivel particular, sin embargo, se observa una disminución importante (-29%) en el caso de Bizkaia.

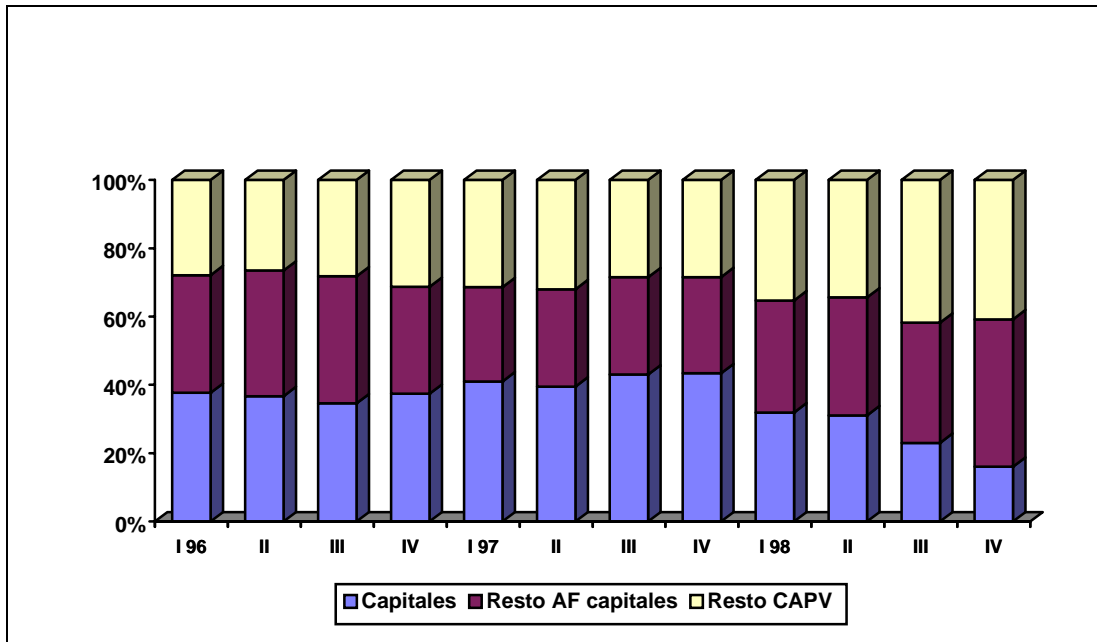
⁷ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas (“resto AF capital”) y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (“resto Territorio Histórico”).

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> | 276 | 358 | 27,2 |
| <i>Gipuzkoa.....</i> | 941 | 235 | 20,4 |
| <i>Bizkaia.....</i> | 937 | 259 | 21,0 |
| <i>CAPV.....</i> | 2.154 | 255 | 21,1 |
| <i>Vitoria.....</i> | 87 | 418 | 30,5 |
| <i>Donostia.....</i> | 66 | 477 | 34,3 |
| <i>Bilbao.....</i> | 191 | 252 | 20,7 |
| <i>Total capitales.....</i> | 344 | 311 | 24,2 |
| <i>Resto AF. Vitoria.....</i> | 90 | 235 | 17,6 |
| <i>Resto AF. Donostia.....</i> | 264 | 254 | 20,1 |
| <i>Resto AF. Bilbao.....</i> | 576 | 268 | 20,9 |
| <i>Resto AF. Capitales.....</i> | 930 | 263 | 20,6 |
| <i>Resto Alava.....</i> | 99 | 234 | 22,3 |
| <i>Resto Gipuzkoa.....</i> | 611 | 223 | 20,3 |
| <i>Resto Bizkaia.....</i> | 170 | 235 | 21,5 |
| <i>Total resto.....</i> | 880 | 226 | 20,6 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

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



b) Precios por metro cuadrado

Comparativamente con los niveles de precios observados hace un año, el promedio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres en venta experimenta un incremento del 9,2% (siempre en términos nominales) en el conjunto de las capitales vascas. En cuanto a la oferta localizada en los municipios que integran las áreas capitalinas (excluidas las capitales), el precio medio obtenido es un 22% superior al de la oferta captada en este ámbito hace un año. Por último, el ámbito geográfico ajeno a las áreas capitalinas presenta un precio que resulta un 10% superior al registrado en el cuarto trimestre de 1997.

Centrando la atención en las capitales, se constatan niveles y evoluciones de precios muy dispares; concretamente, Bilbao presenta un promedio de 252.000 ptas./m² útil y, respecto a hace un año, refleja un mantenimiento a la baja; estos datos contrastan fortísimamente con los de Vitoria y Donostia donde los precios medios respectivos ascienden a las 418.000 y 477.000 ptas./m² útil respectivamente, lo que significa una drástica subida en comparación a los valores obtenidos en el cuarto trimestre de 1997.

En el resto de las áreas funcionales de las capitales el precio medio obtenido es de 263.000 ptas./m², oscilando entre las 268.000 ptas./m² de máximo en el caso de Bilbao y las 235.000 ptas./m² de mínimo en Vitoria.

El precio medio del conjunto de municipios externos a las áreas capitalinas se cifra en 226.000 ptas./m², observándose en esta ocasión un alto grado de homogeneidad en los precios de los tres Territorios Históricos.

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

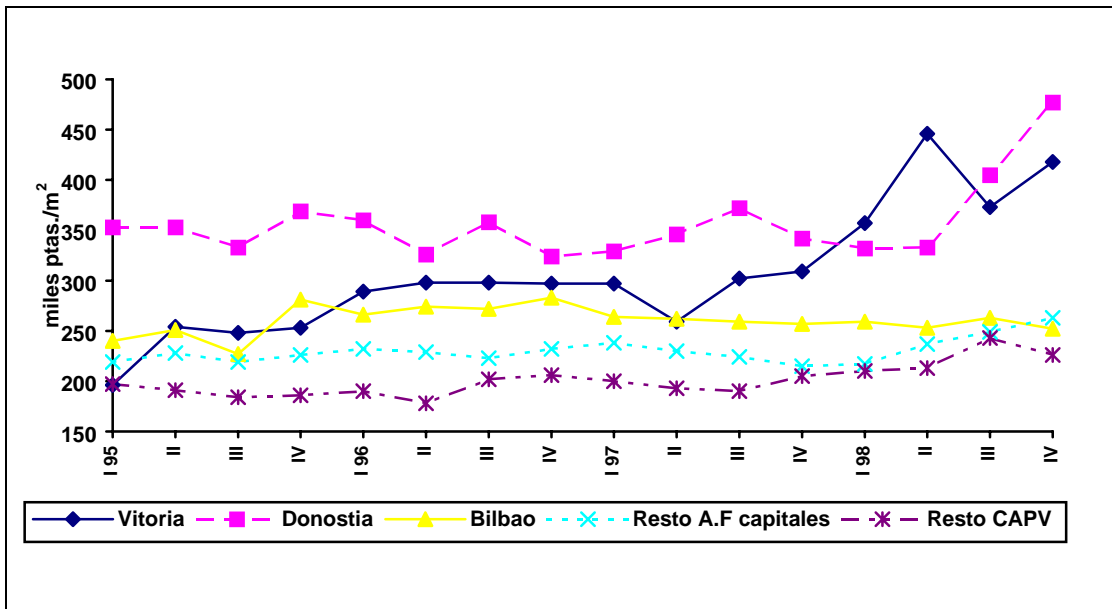
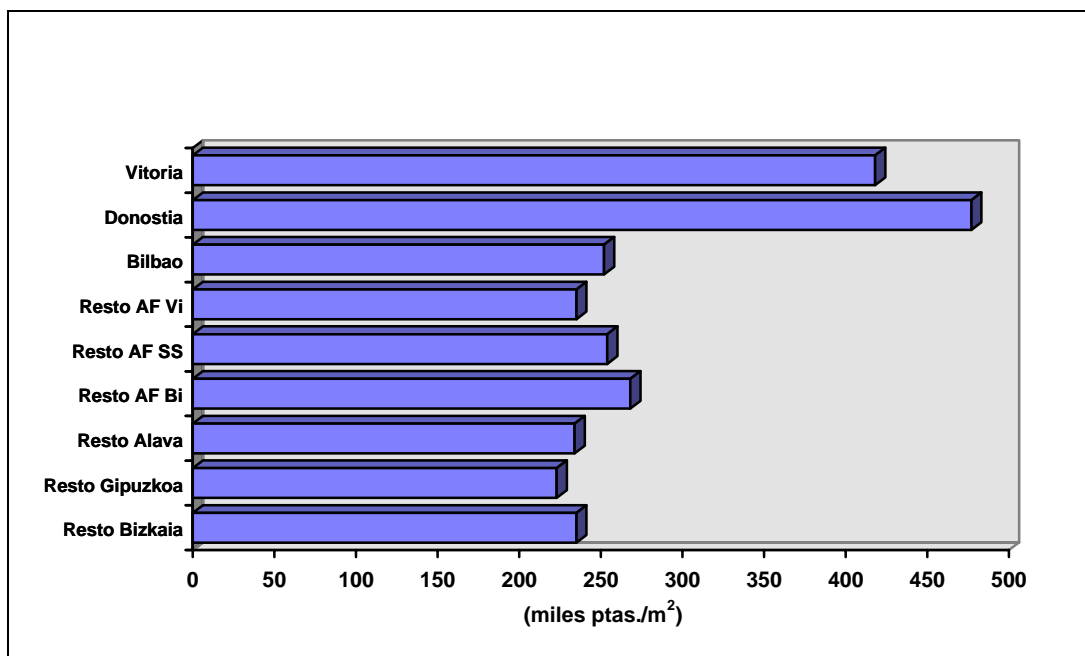


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 24,2 millones de pesetas por vivienda pero con una muy amplia variabilidad: 20,7 millones en Bilbao y 34,3 millones en Donostia⁸.

En el ámbito geográfico configurado por los municipios (no capitales) que integran las áreas funcionales capitalinas se obtiene, en este trimestre, un precio medio de 20,6 millones (19,4 millones en IV-97).

El resto de municipios ajenos a las áreas funcionales de las capitales presentan un precio medio de 20,6 millones por vivienda (16,7 millones hace un año).

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

La oferta de vivienda usada en las capitales vascas experimenta una fortísima disminución en relación a hace ahora un año (-36%); este fenómeno es común a las tres capitales.

El ámbito integrado por los municipios de las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, participan también de una contracción, todavía más acusada, del volumen ofertado (-45%).

El resto de los territorios (ajenos a las áreas de las capitales) tampoco constituye una excepción en relación a la citada tónica de reducción de las viviendas usadas captadas en venta, observándose, también en este caso, una tasa de variación respecto al mismo trimestre del año precedente cifrada en un -45%.

⁸ La superficie útil media de las viviendas libres captadas en venta en Vitoria es de 74 m², en Donostia es de 72 m² y en Bilbao de 82 m².

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> | 1.121 | 336 | 29,1 |
| <i>Gipuzkoa</i> | 1.173 | 311 | 33,7 |
| <i>Bizkaia.....</i> | 3.521 | 219 | 21,8 |
| <i>CAPV.....</i> | 5.815 | 259 | 25,5 |
| <i>Vitoria</i> | 1.089 | 340 | 29,5 |
| <i>Donostia</i> | 732 | 384 | 44,1 |
| <i>Bilbao</i> | 1.233 | 236 | 21,2 |
| <i>Total capitales.....</i> | 3.054 | 307 | 29,5 |
| <i>Resto AF. Vitoria</i> | 31 | 170 | 14,4 |
| <i>Resto AF. Donostia</i> | 208 | 208 | 18,0 |
| <i>Resto AF. Bilbao</i> | 2.217 | 211 | 22,3 |
| <i>Resto AF. Capitales.....</i> | 2.456 | 210 | 21,9 |
| <i>Resto Alava</i> | 3 | 127 | 18,4 |
| <i>Resto Gipuzkoa</i> | 235 | 169 | 14,2 |
| <i>Resto Bizkaia.....</i> | 67 | 169 | 16,1 |
| <i>Total resto</i> | 305 | 169 | 14,7 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

b) Precios por metro cuadrado

Los precios de las viviendas usadas en oferta alcanzan en las capitales vascas una media de 307.000 ptas./m² de superficie útil, un 1,3% menos que el promedio correspondiente a las viviendas nuevas en venta.

Se reproduce el mismo ranking de precios por metro cuadrado útil observado en el caso de las viviendas nuevas libres correspondiendo a Donostia el máximo (384.000 ptas./ m²), el mínimo, a enorme distancia, a Bilbao (236.000 ptas./ m²) y situándose Vitoria en una posición intermedia (340.000 ptas./ m²).

Respecto a hace un año, los precios medios de las capitales registran globalmente un aumento del 9,7% correspondiendo a Vitoria la tasa de variación más elevada (+14%) seguida de Bilbao (+10%) y, por último, de la de Donostia 5%.

En el resto de las áreas funcionales de las capitales se constata un mantenimiento de los precios medios a nivel global si bien cabe destacar que la oferta ubicada en el área de Vitoria presenta unos precios medios que se sitúan un 6% por debajo de los de la oferta captada hace un año.

En el conjunto de municipios ajenos a dichas áreas el precio medio obtenido se cifra en las 169.000 ptas./m² (178.000 ptas./m² hace un año).

c) Precios por vivienda

El precio promedio por vivienda usada se cifra en las capitales en los 29,5 millones de pesetas, media que se dispara en Donostia hasta los 44 millones de pesetas⁹. Vitoria y Bilbao presentan unos precios respectivos de 29,5 y 21,2 millones de pesetas.

En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 21,9 millones y de 14,7 millones en el resto de la CAPV.

⁹ El 28% de la oferta captada en Donostia se localiza en el centro donde los precios medios en términos de m² útil ascienden a 500.000 ptas.

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

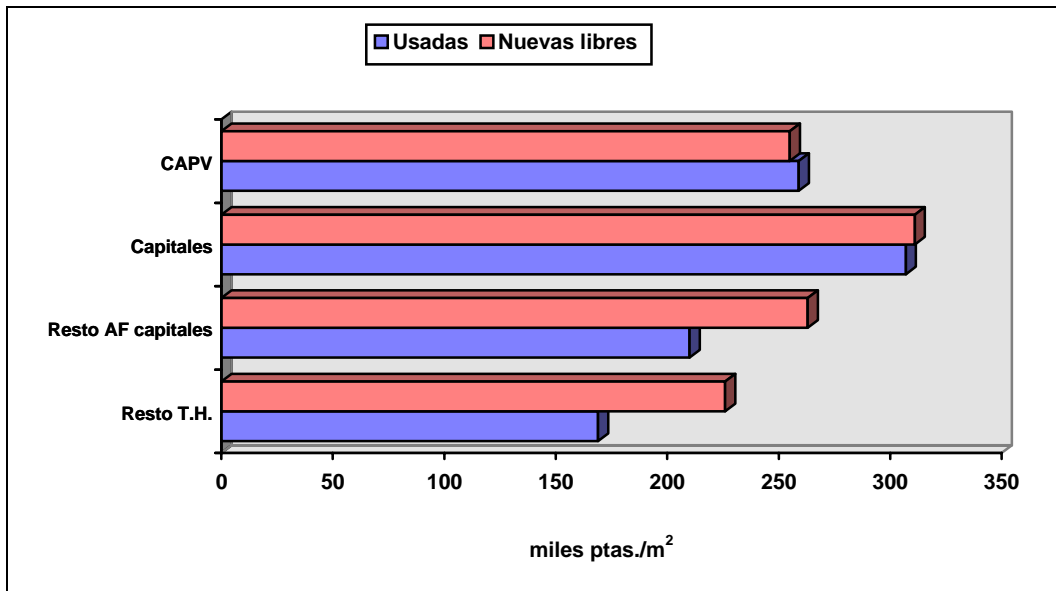


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

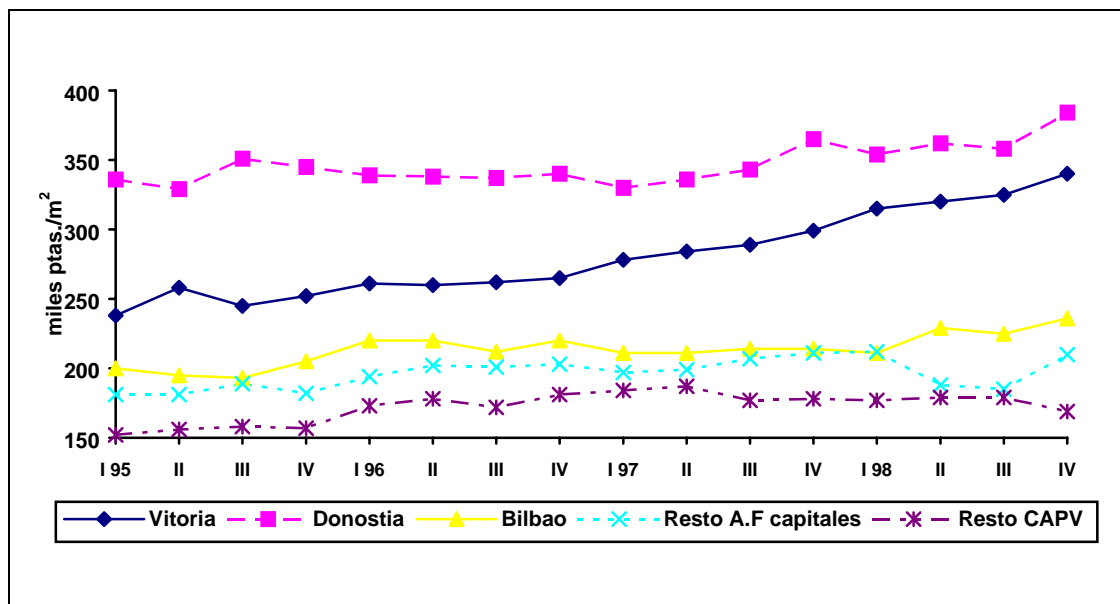
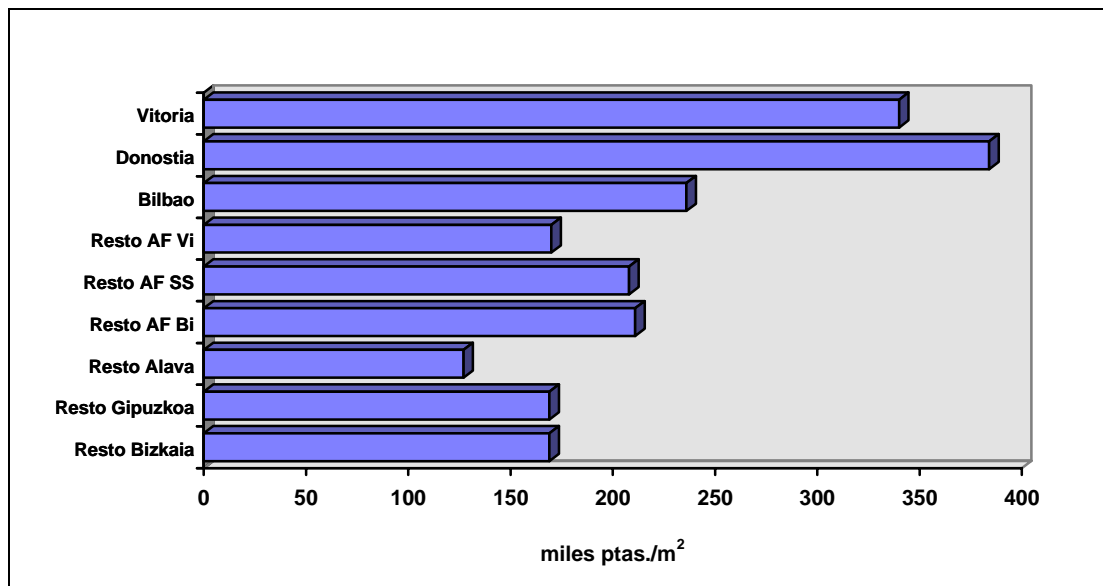


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

Las capitales siguen aglutinando un porcentaje muy importante de las viviendas libres captadas en oferta de alquiler a través de los APIs (concretamente un 58%); en términos de evolución, sin embargo, el volumen ofertado en este ámbito se reduce respecto del año precedente (-6%) aunque su representatividad porcentual sobre el total mejora algunos puntos.

El resto de municipios de las áreas capitalinas, que absorben el 37% de la oferta total captada, registran también una contracción en la oferta en comparación al mismo trimestre del año precedente (-23%).

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> | 322 | 106 |
| <i>Gipuzkoa</i> | 228 | 94 |
| <i>Bizkaia</i> | 640 | 81 |
| <i>CAPV</i> | 1.190 | 90 |
| <i>Vitoria</i> | 314 | 106 |
| <i>Donostia</i> | 144 | 111 |
| <i>Bilbao</i> | 232 | 83 |
| <i>Total capitales</i> | 690 | 99 |
| <i>Resto AF. Vitoria</i> | 8 | 145 |
| <i>Resto AF. Donostia</i> | 36 | 71 |
| <i>Resto AF. Bilbao</i> | 390 | 82 |
| <i>Resto AF. Capitales</i> | 434 | 81 |
| <i>Resto Alava</i> | - | - |
| <i>Resto Gipuzkoa</i> | 58 | 58 |
| <i>Resto Bizkaia</i> | 8 | 44 |
| <i>Total resto</i> | 66 | 57 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

b) Rentas mensuales

Las rentas mensuales alcanzan un promedio de 99.000 ptas. en el conjunto de las tres capitales vascas, 81.000 ptas. en el resto de municipios que configuran sus áreas funcionales y en 57.000 ptas. para el resto de los territorios.

Desde el punto de vista evolutivo y centrando la atención en las capitales se constata un aumento de las rentas medias en Vitoria (+12%) frente a una disminución de los niveles globales en Donostia (-4%) y Bilbao (-8%).

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 1998 se cifra en unas 7.269 plazas (sólo el 6% de ellas en alquiler), lo que significa un mantenimiento de la tendencia a la disminución del volumen ofertado ya señalada en trimestres anteriores (-19% respecto a IV-97); la contracción de la oferta es muy acusada en Alava, sobre todo, y Gipuzkoa mientras que en el caso de Bizkaia es muy poco significativa .

Los **precios de venta** de los garajes alcanzan en promedio 1,8 millones de pesetas lo que supone un 8% menos que el registrado en el mismo trimestre del año precedente. A nivel geográfico, Alava registra una reducción en los precios de casi el 14% mientras que en los otros dos Territorios oscila entre un 4% y 6%.

La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 10.000 pesetas (9.000 en el cuarto trimestre de 1997).

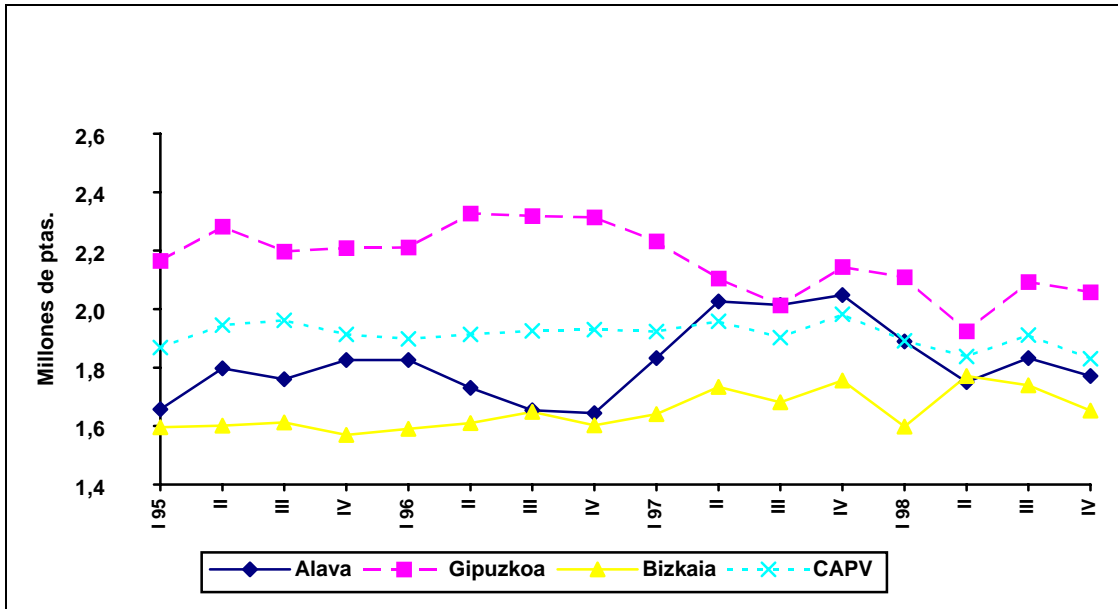
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

| | VENTA | | | ALQUILER | | |
|----------------|-------|-------------|-------|----------|-------------|-------|
| | N | PRECIO | | Nº | RENTA/MES | |
| | | Miles ptas. | ±%* | | Miles ptas. | ±%* |
| Alava | 1.321 | 1.771 | -13,5 | 129 | 9 | 12,5 |
| Gipuzkoa | 2.613 | 2.058 | -4,0 | 135 | 12 | 33,3 |
| Bizkaia..... | 2.930 | 1.653 | -5,9 | 141 | 9 | -10,0 |
| CAPV..... | 6.864 | 1.830 | -7,7 | 405 | 10 | 11,1 |

(*): 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 1998.

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 unas 7.950 unidades para el conjunto de la CAPV (el 60% en venta); ello supone una reducción del 6% respecto de la cifra obtenida en el cuarto trimestre de 1997. La contracción de la oferta se localiza fundamentalmente en Gipuzkoa y Bizkaia, manteniéndose prácticamente estable en el caso alavés.

Los **precios de venta** de los locales, que resultan en esta ocasión muy homogéneos a nivel territorial, alcanzan una media de 251.000 ptas./m²; la tasa de variación respecto a hace ahora un año se cifra en un +6%.

Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 151.000 ptas./mes. Sin embargo, analizando más en detalle resulta que Bizkaia se desmarca ampliamente de los otros dos Territorios al presentar un alquiler promedio muy próximo a las

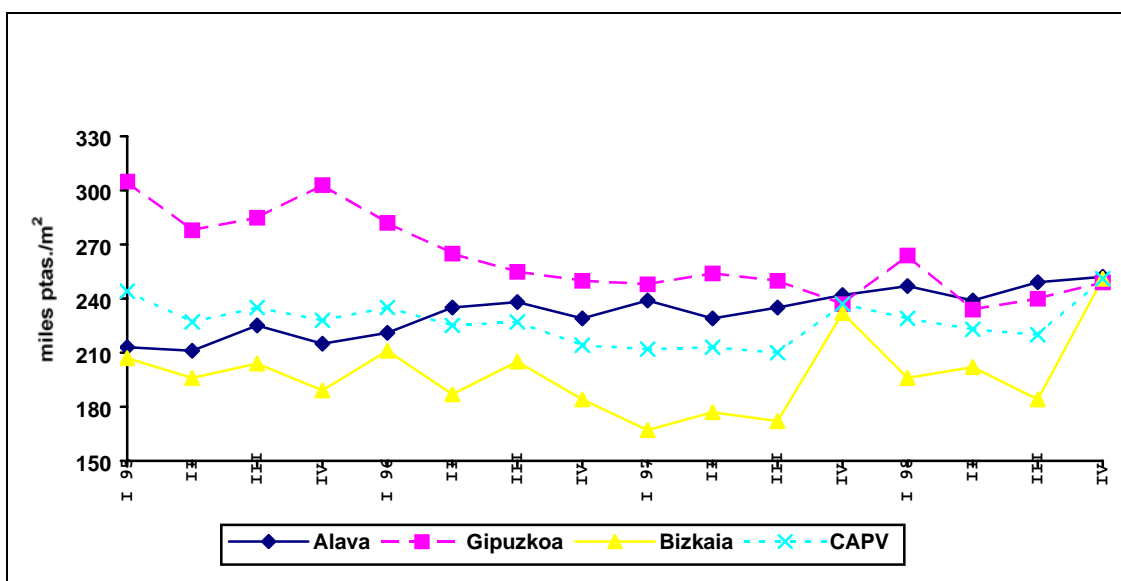
100.000 ptas. cuando en Alava y Gipuzkoa oscilan en torno a las 175.000 ptas. mensuales¹⁰.

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

| | VENTA | | | ALQUILER | | |
|----------------|-------|-------------|-----|----------|-------------|-------|
| | Nº | PRECIO/m2 | | Nº | RENTA/MES | |
| | | Miles ptas. | ±%* | | Miles ptas. | ±%* |
| Alava | 1.861 | 252 | 4,1 | 1.448 | 177 | -32,4 |
| Gipuzkoa | 1.021 | 249 | 5,1 | 604 | 176 | -19,3 |
| Bizkaia..... | 1.894 | 251 | 8,2 | 1.125 | 103 | -5,5 |
| CAPV..... | 4.776 | 251 | 5,9 | 3.177 | 151 | -24,1 |

(*): 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 1998.

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



¹⁰ Estimando la superficie media del local ofertado en base al ratio precio local/precio m2 obtenido de la encuesta resulta un tamaño medio de 125 m2 en Alava, 133 en Gipuzkoa y 99 en Bizkaia.

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

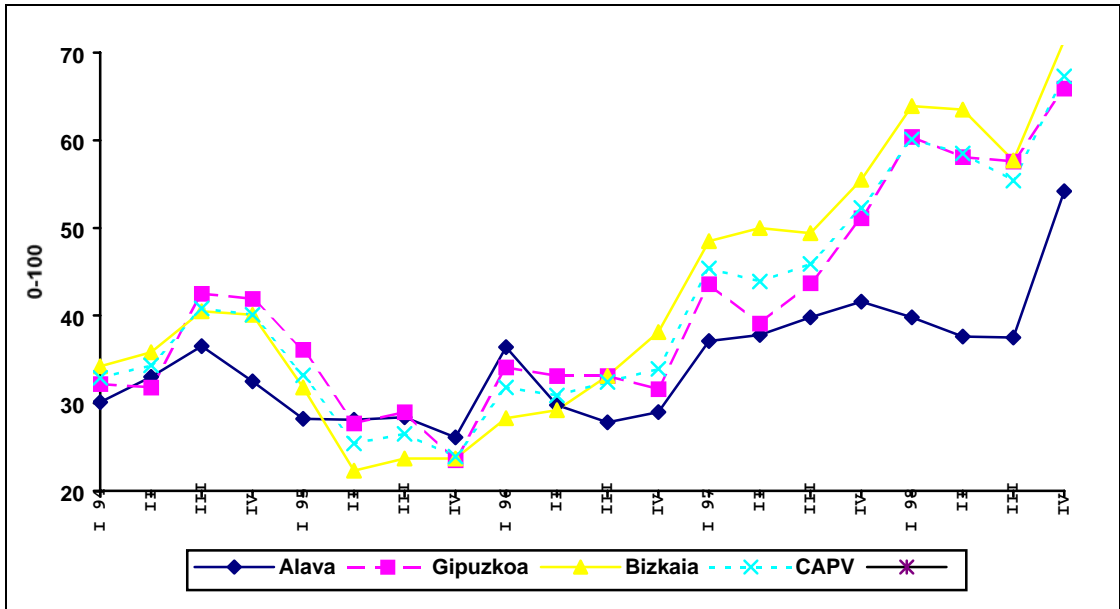
La valoración subjetiva de los operadores inmobiliarios sobre el dinamismo de este mercado muestra que la senda positiva ya reflejada en trimestres anteriores, se acentúa. Prueba de ello es que el índice sintético (que resume en un único valor las opiniones de APIs y promotores sobre la situación del mercado) obtenido en esta ocasión alcanza la puntuación máxima de toda la serie estadística: 67% (frente al 52% de hace un año).

La opinión sobre la mejora en el grado de dinamismo del mercado es compartida por los promotores y APIs de los tres territorios históricos, registrándose en ambos colectivos las puntuaciones más elevadas de toda la serie estadística .

La percepción de los promotores resulta bastante homogénea a nivel territorial a juzgar por los similares índices sintéticos obtenidos (oscilan entre un 67% en Gipuzkoa y un 73% en Bizkaia); en términos diferenciales con respecto a las puntuaciones del pasado año, el mayor “salto” o incremento en el índice sintético se da entre los promotores alaveses.

Sin embargo, al atender a las opiniones de los agentes de la propiedad inmobiliaria se comprueba, una vez más, el desmarque, precisamente, de Alava que presenta un índice del 40% frente al 65%-70% de los otros dos Territorios. Ahora bien, a pesar de la valoración más bien negativa que emiten los APIs alaveses, si se compara el resultado actual con el obtenido en los dos trimestres anteriores se observa un considerable mayor optimismo.

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 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 50,0 | 40,2 | 48,9 | 54,1 |
| 1997 | <i>IV</i> | 56,3 | 47,9 | 56,0 | 58,7 |
| 1998 | <i>I</i> | 62,4 | 40,0 | 62,0 | 67,3 |
| | <i>II</i> | 62,1 | 52,3 | 60,3 | 66,9 |
| | <i>III</i> | 58,5 | 50,0 | 58,9 | 61,0 |
| | <i>IV</i> | 69,3 | 68,8 | 66,5 | 72,5 |
| 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 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 43,8 | 38,0 | 39,9 | 48,1 |
| 1997 | <i>IV</i> | 48,2 | 35,4 | 46,1 | 52,4 |
| 1998 | <i>I</i> | 57,8 | 39,6 | 58,8 | 60,5 |
| | <i>II</i> | 54,8 | 22,9 | 55,9 | 60,1 |
| | <i>III</i> | 52,4 | 25,0 | 56,4 | 54,4 |
| | <i>IV</i> | 65,2 | 39,6 | 65,2 | 70,2 |
| 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 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 46,9 | 39,1 | 44,4 | 51,1 |
| 1997 | <i>IV</i> | 52,3 | 41,6 | 51,1 | 55,5 |
| 1998 | <i>I</i> | 60,1 | 39,8 | 60,4 | 63,9 |
| | <i>II</i> | 58,5 | 37,6 | 58,1 | 63,5 |
| | <i>III</i> | 55,4 | 37,5 | 57,6 | 57,7 |
| | <i>IV</i> | 67,3 | 54,2 | 65,9 | 71,4 |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

La mejor calificación otorgada al grado de dinamismo del mercado inmobiliario tiene su correspondencia en una mejora, aunque mucho más tímida, en el índice que resume las respuestas expresadas sobre la “marcha” de las ventas en comparación al trimestre pasado. En efecto, el índice medio obtenido agregadamente para promotores y APIs asciende a 64% (59% hace un año). Nuevamente, son los APIs alaveses quienes constituyen la ex-

cepción al calificar la evolución de las ventas de manera mucho más contenida tanto en comparación con el año precedente como en relación a los otros Territorios.

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 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 55,4 | 52,6 | 56,9 | 54,2 |
| 1997 | <i>IV</i> | 62,9 | 50,0 | 62,8 | 65,6 |
| 1998 | <i>I</i> | 65,4 | 57,1 | 65,0 | 67,0 |
| | <i>II</i> | 61,0 | 62,5 | 65,6 | 55,3 |
| | <i>III</i> | 47,7 | 55,0 | 48,9 | 43,9 |
| | <i>IV</i> | 65,6 | 62,5 | 65,5 | 66,7 |
| 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 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 49,5 | 51,0 | 49,8 | 49,0 |
| 1997 | <i>IV</i> | 54,4 | 62,5 | 48,0 | 58,1 |
| 1998 | <i>I</i> | 57,2 | 45,8 | 65,7 | 52,4 |
| | <i>II</i> | 51,2 | 45,8 | 54,9 | 49,2 |
| | <i>III</i> | 34,4 | 33,3 | 36,3 | 33,1 |
| | <i>IV</i> | 62,8 | 45,8 | 60,8 | 67,7 |

(*): 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 1998.

El ratio de ventas/mes que resulta de las declaraciones de los promotores aumenta fuertemente respecto del obtenido hace un año, correspondiendo el máximo a Alava, seguido de cerca por Bizkaia.

En cuanto a los APIs y en referencia sobre todo a la vivienda usada, el plazo medio de tiempo requerido para la materialización de la venta de una vivienda también se contrae respecto a hace un año y hace tres meses. Esta aceleración de las ventas se localiza sólo en Gipuzkoa y Bizkaia, aunque, curiosamente (a pesar de las negativas valoraciones), es en Alava donde el periodo de materialización de las ventas es el más corto.

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 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 2,4 | 3,1 | 2,4 | 2,3 |
| 1997 | <i>IV</i> | 2,2 | 1,3 | 2,0 | 2,7 |
| 1998 | <i>I</i> | 4,3 | 3,9 | 3,2 | 5,7 |
| | <i>II</i> | 5,8 | 15,1 | 4,7 | 4,5 |
| | <i>III</i> | 3,3 | 3,4 | 3,1 | 3,6 |
| | <i>IV</i> | 4,1 | 4,7 | 3,6 | 4,4 |
| AGENTES INMOBILIARIOS | | | | | |
| <i>Plazo medio venta (meses)</i> | | | | | |
| 1994 | <i>Media anual</i> | 3,8 | 3,5 | 4,1 | 3,8 |
| 1995 | <i>Media anual</i> | 3,5 | 2,3 | 3,4 | 3,8 |
| 1996 | <i>Media anual</i> | 3,6 | 2,2 | 3,7 | 3,8 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 2,9 | 1,4 | 2,9 | 3,2 |
| 1997 | <i>IV</i> | 2,5 | 1,5 | 2,5 | 2,8 |
| 1998 | <i>I</i> | 2,3 | 1,0 | 2,4 | 2,4 |
| | <i>II</i> | 2,3 | 2,3 | 2,1 | 2,5 |
| | <i>III</i> | 2,3 | 1,8 | 2,3 | 2,4 |
| | <i>IV</i> | 2,2 | 1,8 | 2,0 | 2,3 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

El impacto asociado a la reducción del coste de los créditos hipotecarios (fórmula de financiación por excelencia a la hora de comprar la vivienda) sigue obteniendo la máxima valoración positiva como factor determinante de la trayectoria positiva (en este caso) del mercado inmobiliario.

La coyuntura económica obtiene en este trimestre una puntuación mucho más alta y favorable de lo que se venía observando hasta el momento, de tal forma que logra una gran proximidad al rol positivo y decisivo que se le viene otorgando a la caída de los tipos de interés.

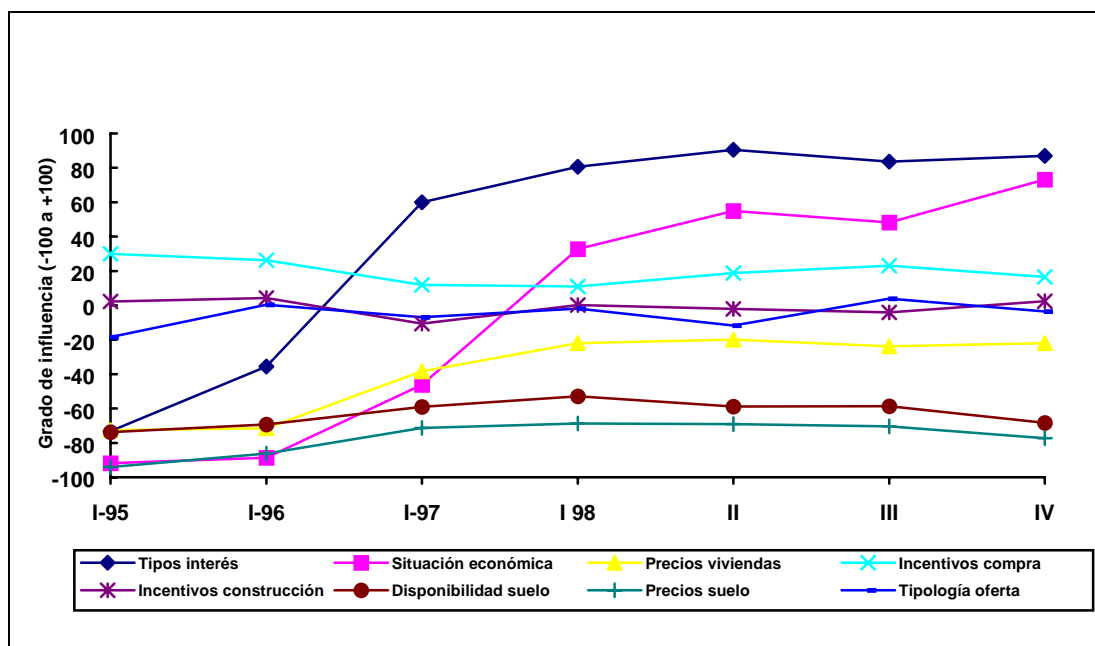
El suelo, sobre todo, su precio aunque también su disponibilidad, sigue siendo identificado como el “malo de la película”; los operadores consultados juzgan que su incidencia penaliza el potencial de expansión del mercado inmobiliario.

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

| | 1998-III | 1998-IV |
|---|----------|---------|
| Coste hipotecario | 83,7 | 87,0 |
| Situación económica..... | 48,3 | 73,2 |
| Precios de las viviendas..... | -23,8 | -21,9 |
| Ayuda a incentivos a la compra..... | 23,1 | 16,5 |
| Ayuda a incentivos a la construcción..... | -4,1 | 2,4 |
| Disponibilidad de suelo | -58,6 | -68,4 |
| Precios de suelo | -70,4 | -77,2 |
| Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda..... | 3,9 | -3,6 |

(*): 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 1998.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

Las previsiones de ventas para el próximo trimestre resultan mayoritariamente positivas en el caso de los promotores; en los APIs la valoración es mucho más moderada.

Los primeros manifiestan presentan una destacable mejoría (en Alava y Gipuzkoa concretamente) en sus expectativas si se compara con lo obtenido en el mismo trimestre del año precedente, mientras que los agentes de la propiedad inmobiliaria se muestran algo más cautelosos.

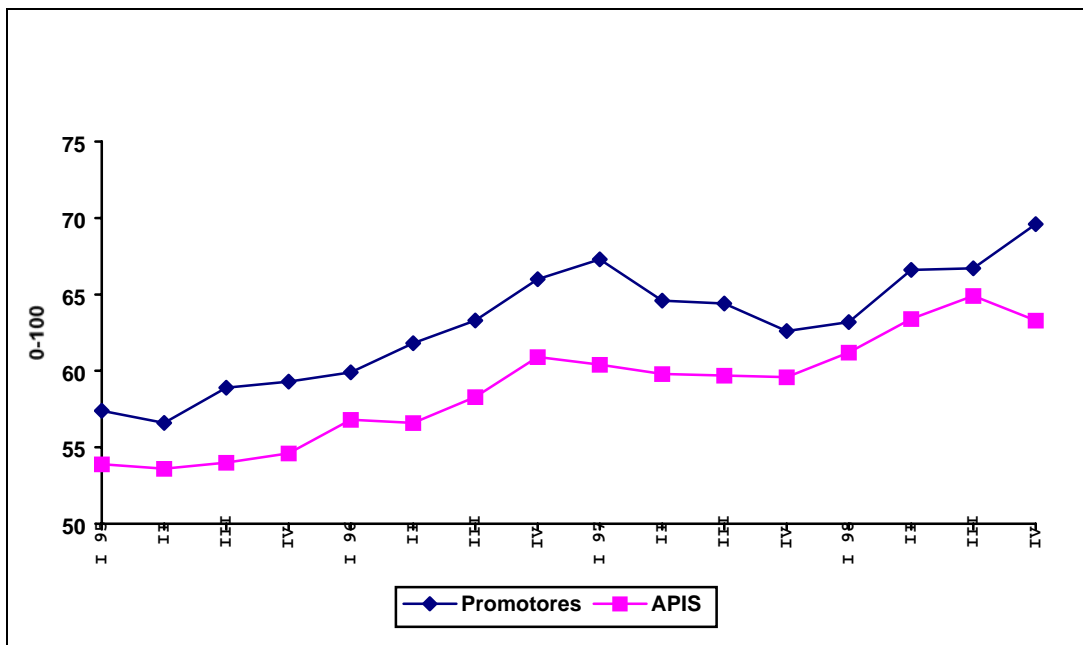
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

| | | <i>CAPV</i> | <i>ALAVA</i> | <i>GIPUZKOA</i> | <i>BIZKAIA</i> |
|------------------------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|----------------|
| PROMOTORES | | | | | |
| 1994 | <i>Media anual</i> | 57,2 | 53,9 | 49,5 | 66,1 |
| 1995 | <i>Media anual</i> | 59,3 | 55,6 | 56,0 | 63,2 |
| 1996 | <i>Media anual</i> | 66,0 | 69,9 | 61,3 | 70,7 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 62,6 | 56,2 | 61,9 | 64,8 |
| 1997 | <i>IV</i> | 62,4 | 45,0 | 56,4 | 71,9 |
| 1998 | <i>I</i> | 70,2 | 64,3 | 78,0 | 62,8 |
| | <i>II</i> | 60,4 | 56,3 | 70,0 | 50,0 |
| | <i>III</i> | 73,6 | 70,0 | 65,9 | 84,8 |
| | <i>IV</i> | 74,2 | 66,7 | 77,4 | 73,1 |
| AGENTES INMOBILIARIOS | | | | | |
| 1994 | <i>Media anual</i> | 53,0 | 35,0 | 56,9 | 52,8 |
| 1995 | <i>Media anual</i> | 54,6 | 36,3 | 57,7 | 55,4 |
| 1996 | <i>Media anual</i> | 60,9 | 53,3 | 61,7 | 61,7 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 59,6 | 53,1 | 59,6 | 60,9 |
| 1997 | <i>IV</i> | 62,0 | 58,3 | 60,8 | 63,7 |
| 1998 | <i>I</i> | 72,0 | 41,7 | 72,5 | 77,4 |
| | <i>II</i> | 45,6 | 45,8 | 56,9 | 36,3 |
| | <i>III</i> | 80,0 | 87,5 | 67,6 | 88,7 |
| | <i>IV</i> | 55,6 | 58,3 | 52,9 | 57,3 |

(*): 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 1998.

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



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

La tendencia hacia el aumento de los precios a seis meses vista constituye una expectativa compartida ampliamente por todos los operadores consultados, tanto promotores como APIs; de hecho, se obtiene la puntuación más alta al respecto (resulta particularmente reseñable el caso de los promotores de Bizkaia cuyo índice sintético experimenta el aumento de más envergadura a lo largo del año 1998).

A un año vista los resultados son muy similares y no se aprecian aspectos significativos a nivel Territorial.

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 |
| 1997 | Media anual | 58,9 | 65,7 | 53,4 | 62,8 |
| 1997 | IV | 59,0 | 55,0 | 57,4 | 61,5 |
| 1998 | I | 65,4 | 71,4 | 62,0 | 68,1 |
| | II | 63,2 | 68,8 | 58,9 | 67,1 |
| | III | 63,2 | 75,0 | 62,5 | 60,6 |
| | IV | 76,9 | 75,0 | 73,8 | 80,8 |
| AGENTES INMOBILIARIOS | | | | | |
| 1994 | Media anual | 57,5 | 71,3 | 53,5 | 57,8 |
| 1995 | Media anual | 67,0 | 82,5 | 62,8 | 67,0 |
| 1996 | Media anual | 55,0 | 59,0 | 50,6 | 58,1 |
| 1997 | Media anual | 60,3 | 70,8 | 54,9 | 62,7 |
| 1997 | IV | 69,2 | 75,0 | 69,6 | 67,7 |
| 1998 | I | 76,0 | 87,5 | 72,5 | 76,6 |
| | II | 71,6 | 83,3 | 65,7 | 74,2 |
| | III | 74,4 | 79,2 | 70,6 | 76,6 |
| | IV | 80,8 | 83,3 | 81,4 | 79,8 |

(*): Oscilan entre 0 (disminución generalizada de los precios) y 100 (aumento generalizado).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

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 |
| 1997 | Media anual | 69,2 | 76,9 | 60,7 | 76,0 |
| 1997 | IV | 69,5 | 75,0 | 64,9 | 72,9 |
| 1998 | I | 73,1 | 92,9 | 63,0 | 80,9 |
| | II | 68,1 | 87,5 | 58,9 | 75,0 |
| | III | 70,7 | 85,0 | 62,5 | 77,3 |
| | IV | 81,7 | 75,0 | 81,0 | 84,6 |
| 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 | Media anual | 66,2 | 72,9 | 58,9 | 71,1 |
| 1997 | IV | 69,5 | 75,0 | 64,9 | 72,9 |
| 1998 | I | 77,6 | 91,7 | 72,5 | 79,0 |
| | II | 78,8 | 83,3 | 72,5 | 83,1 |
| | III | 76,8 | 79,2 | 72,5 | 79,8 |
| | IV | 83,6 | 83,3 | 82,4 | 84,7 |

(*): 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 1998.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

Un 28% de los promotores encuestados afirman tener intención de ofertar nuevas promociones de viviendas en régimen libre en el próximo trimestre, frente al 17% obtenido hace un año. Por Territorios, los porcentajes aumentan en los tres casos respecto a los obtenidos hace un año.

El número de viviendas nuevas libres que los promotores prevén poner por vez primera en el mercado asciende a 552 unidades (527 hace un año) mientras que la cifra correspondiente al régimen protegido asciende a 2.027 (1.468 hace un año).

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 |
| 1997 | <i>Media anual</i> | 16,7 | 18,2 | 15,5 | 18,1 |
| 1997 | <i>IV</i> | 17,2 | 20,0 | 12,8 | 23,0 |
| 1998 | <i>I</i> | 26,1 | 40,0 | 30,8 | 18,4 |
| | <i>II</i> | 26,8 | 27,3 | 23,9 | 30,0 |
| | <i>III</i> | 23,1 | 25,0 | 17,8 | 29,4 |
| | <i>IV</i> | 28,0 | 50,0 | 20,5 | 27,5 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1998.

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 | - | - | - |
| Beasain-Zumárraga | 156 | 198 | 19,4 |
| Bilbao Metropolitano | 767 | 264 | 20,8 |
| Donostia-San Sebastián | 330 | 264 | 20,8 |
| Durango | 55 | 263 | 19,4 |
| Eibar | 41 | 186 | 16,0 |
| Gernika-Markina | 83 | 235 | 24,9 |
| Igorre | 24 | 171 | 14,6 |
| Laguardia | 62 | 155 | 14,0 |
| Llodio | 37 | 258 | 24,8 |
| Arrasate-Bergara | 123 | 187 | 16,3 |
| Mungia | 8 | 240 | 21,9 |
| Tolosa | 98 | 219 | 18,6 |
| Vitoria-Gasteiz | 177 | 388 | 28,4 |
| Zarautz-Azpeitia | 193 | 278 | 25,5 |
| TOTAL | 2.154 | 255 | 21,1 |

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1998.

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

| AREAS | VIVIENDAS | PRECIO/ m ² (Miles ptas.) | PRECIO POR VIV (Millones ptas.) |
|------------------------|--------------|---|------------------------------------|
| Balmaseda-Zalla | 13 | 142 | 18,2 |
| Beasain-Zumárraga | 111 | 145 | 10,9 |
| Bilbao Metropolitano | 3.450 | 220 | 21,9 |
| Donostia-San Sebastián | 940 | 349 | 38,9 |
| Durango | 32 | 180 | 18,1 |
| Eibar | 30 | 144 | 12,5 |
| Gernika-Markina | 15 | 155 | 10,0 |
| Igorre | 2 | 105 | 8,5 |
| Laguardia | 1 | 130 | 13,0 |
| Llodio | 2 | 126 | 21,2 |
| Arrasate-Bergara | 12 | 174 | 15,3 |
| Mungia | 5 | 230 | 17,0 |
| Tolosa | 29 | 174 | 15,3 |
| Vitoria-Gasteiz | 1.120 | 336 | 29,1 |
| Zarautz-Azpeitia | 53 | 232 | 21,5 |
| TOTAL | 5.815 | 259 | 25,5 |

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1998.

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

| AREAS | VIVIENDAS | |
|-------------------------------|--------------|------------------------------|
| | Nº | Renta media (Miles ptas.) |
| <i>Balmaseda-Zalla</i> | 3 | 40 |
| <i>Beasain-Zumárraga</i> | 13 | 56 |
| <i>Bilbao Metropolitano</i> | 622 | 82 |
| <i>Donostia-San Sebastián</i> | 180 | 103 |
| <i>Durango</i> | 4 | 45 |
| <i>Eibar</i> | 14 | 52 |
| <i>Gernika-Markina</i> | - | - |
| <i>Igorre</i> | - | - |
| <i>Laguardia</i> | - | - |
| <i>Llodio</i> | - | - |
| <i>Arrasate-Bergara</i> | 2 | 70 |
| <i>Mungia</i> | 1 | 55 |
| <i>Tolosa</i> | 8 | 57 |
| <i>Vitoria-Gasteiz</i> | 322 | 106 |
| <i>Zarautz-Azpeitia</i> | 21 | 63 |
| TOTAL | 1.190 | 90 |

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1998.

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

| ZONAS | VIVIENDAS | PRECIO/ m ² (*) (Miles ptas.) | PRECIO POR VIV (*) (Millones ptas.) |
|-------------------------------|------------|---|--|
| VITORIA-GASTEIZ | | | |
| 1. Casco Viejo | 1 | 325 | 13,0 |
| 2. Ensanche | 7 | 500 | 68,0 |
| 3. Lovaina | 21 | 560 | 27,5 |
| 4. Zaramaga | - | - | - |
| 5. Lakua | 58 | 359 | 27,4 |
| 6. Ali-Gobeo | - | - | - |
| TOTAL | 87 | 418 | 30,5 |
| DONOSTIA-SAN SEBASTIAN | | | |
| 1. Parte Vieja | - | - | - |
| 2. Centro | 2 | 600 | 36,0 |
| 3. Amara | - | - | - |
| 4. Antiguo | 34 | - | - |
| 5. Gros | 19 | 450 | 33,9 |
| 6. Otras | 11 | - | - |
| TOTAL | 66 | 477 | 34,3 |
| BILBAO | | | |
| 1. Deusto - S. Ignacio | 54 | 269 | 25,9 |
| 2. Uribarri | - | - | - |
| 3. Otxarkoaga | 25 | 277 | 12,7 |
| 4. Bolueta | 26 | 265 | 19,0 |
| 5. Casco Viejo | - | - | - |
| 6. Abando | 4 | 366 | 24,5 |
| 7. Rekalde | 9 | 271 | 21,4 |
| 8. Basurto | 73 | 235 | 20,0 |
| TOTAL | 191 | 252 | 20,7 |

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1998.

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

| ZONAS | VIVIENDAS | PRECIO/ m ² (*) (Miles ptas.) | PRECIO POR VIV (*) (Millones ptas.) |
|-------------------------------|--------------|---|--|
| <i>VITORIA-GASTEIZ</i> | | | |
| 1. Casco Viejo | 99 | 262 | 18,1 |
| 2. Ensanche | 215 | 391 | 43,2 |
| 3. Lovaina | 273 | 348 | 31,0 |
| 4. Zaramaga | 253 | 338 | 25,8 |
| 5. Lakua | 123 | 354 | 27,2 |
| 6. Ali-Gobeo | 126 | 289 | 21,7 |
| TOTAL | 1.089 | 340 | 29,5 |
| <i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i> | | | |
| 1. Parte Vieja | 36 | 285 | 30,1 |
| 2. Centro | 203 | 502 | 60,2 |
| 3. Amara | 110 | 319 | 34,8 |
| 4. Antiguo | 191 | 388 | 47,7 |
| 5. Gros | 136 | 350 | 35,6 |
| 6. Otras | 56 | 198 | 20,2 |
| TOTAL | 732 | 384 | 44,1 |
| <i>BILBAO</i> | | | |
| 1. Deusto - S. Ignacio | 119 | 257 | 20,5 |
| 2. Uribarri | 118 | 207 | 19,5 |
| 3. Otxarkoaga | 14 | 257 | 23,9 |
| 4. Bolueta | 294 | 207 | 17,6 |
| 5. Casco Viejo | 175 | 213 | 17,8 |
| 6. Abando | 365 | 284 | 28,4 |
| 7. Rekalde | 76 | 195 | 15,0 |
| 8. Basurto | 72 | 220 | 18,3 |
| TOTAL | 1.233 | 236 | 21,2 |

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1998.

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

| ZONAS | VIVIENDAS | RENTA/MES(*) (Miles ptas.) |
|-------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| <i>VITORIA-GASTEIZ</i> | | |
| 1. Casco Viejo | 4 | 79 |
| 2. Ensanche | 121 | 114 |
| 3. Lovaina | 113 | 104 |
| 4. Zaramaga | 53 | 101 |
| 5. Lakua | 16 | 81 |
| 6. Ali-Gobeo | 7 | 90 |
| TOTAL | 314 | 106 |
| <i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i> | | |
| 1. Parte Vieja | 5 | 118 |
| 2. Centro | 35 | 120 |
| 3. Amara | 30 | 88 |
| 4. Antiguo | 38 | 127 |
| 5. Gros | 24 | 108 |
| 6. Otras | 12 | 97 |
| TOTAL | 144 | 111 |
| <i>BILBAO</i> | | |
| 1. Deusto - S. Ignacio | 29 | 63 |
| 2. Uribarri | 17 | 66 |
| 3. Otxarkoaga | 2 | 80 |
| 4. Bolueta | 54 | 64 |
| 5. Casco Viejo | 7 | 75 |
| 6. Abando | 118 | 100 |
| 7. Rekalde | 3 | 70 |
| 8. Basurto | 2 | 70 |
| TOTAL | 232 | 83 |

(*) Viviendas de régimen libre

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1998

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

| MUNICIPIOS | VIVIENDAS | PRECIO/ m² (Miles ptas.) | PRECIO POR VIV, (Millones ptas.) |
|-------------------|------------------|--|---|
| 1. Irún | 98 | 236 | 19,5 |
| 2. Rentería | 7 | 266 | 20,6 |
| 3. Barakaldo | 144 | 265 | 18,0 |
| 4. Basauri | - | - | - |
| 5. Getxo | 8 | 450 | 35,5 |
| 6. Portugalete | 20 | 290 | 19,5 |
| 7. Santurtzi | 12 | 150 | 11,0 |
| TOTAL | 289 | 258 | 18,8 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1998.

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

| MUNICIPIOS | VIVIENDAS | PRECIO/ m² (Miles ptas.) | PRECIO POR VIV (Millones ptas.) |
|-------------------|------------------|--|--|
| 1. Irún | 69 | 214 | 17,3 |
| 2. Rentería | 18 | 200 | 14,8 |
| 3. Barakaldo | 547 | 179 | 13,7 |
| 4. Basauri | 91 | 200 | 12,0 |
| 5. Getxo | 635 | 259 | 33,6 |
| 6. Portugalete | 377 | 193 | 23,6 |
| 7. Santurtzi | 195 | 174 | 17,7 |
| TOTAL | 1.932 | 210 | 22,6 |

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1998.

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

| <i>MUNICIPIOS</i> | <i>VIVIENDAS</i> | <i>RENTA/MES (*) (Miles ptas.)</i> |
|-------------------|------------------|--|
| 1. Irún | 9 | 81 |
| 2. Rentería | 2 | 65 |
| 3. Barakaldo | 40 | 54 |
| 4. Basauri | 14 | 50 |
| 5. Getxo | 225 | 96 |
| 6. Portugalete | 40 | 53 |
| 7. Santurtzi | 12 | 60 |
| TOTAL | 342 | 82 |

(*) *Viviendas de régimen libre,*

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1998.

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 VIVIENDAS 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 | 29 |
| 3.2.1. Cuantificación y características | 29 |
| 3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta | 30 |
| 4. VIVIENDAS EN ALQUILER..... | 34 |
| 5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS.. | 38 |
| 5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA..... | 38 |
| 5.2. VIVIENDAS USADAS | 42 |
| 5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER..... | 46 |
| 6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES..... | 49 |
| 6.1. OFERTA DE GARAJES | 49 |
| 6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES | 50 |

| | |
|---|---------------|
| 7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO ... | 53 |
| 7.1. DINAMICA ACTUAL..... | 53 |
| 7.1.1. Calificación de la situación del mercado | 53 |
| 7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización | 55 |
| 7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado | 57 |
| 7.2. PERSPECTIVAS | 59 |
| 7.2.1. Previsión de evolución de las ventas | 59 |
| 7.2.2. Previsión de evolución de los precios..... | 60 |
| 7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones | 62 |
| ANEXO 1: 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 m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV* .. | 11 |
| Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda 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 m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos..... | 24 |
| Cuadro 3.7. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos | 27 |
| Cuadro 3.8. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios | 27 |
| Cuadro 3.9. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos | 29 |
| Cuadro 3.10. Características de las viviendas usadas en venta | 30 |
| Cuadro 3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios | 31 |
| Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos... | 35 |
| Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas..... | 36 |
| Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos | 39 |
| Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos | 43 |
| Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos..... | 47 |
| Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler..... | 49 |
| Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler | 51 |
| Cuadro 7.1. Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs | 55 |
| Cuadro 7.2. Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs..... | 56 |
| Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas | 57 |
| Cuadro 7.4. Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado..... | 58 |
| Cuadro 7.5. Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs..... | 59 |
| Cuadro 7.6. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs. | 61 |
| Cuadro 7.7. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs | 61 |
| Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre..... | 62 |

INDICE DE GRAFICOS

| | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| Gráfico 2.1. Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior | 9 |
| Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según 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 nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº 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. Evolución del precio por m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre | 25 |
| Gráfico 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características... | 26 |
| Gráfico 3.8. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio..... | 28 |
| Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos..... | 31 |
| Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios..... | 32 |
| Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler por Territorio Histórico..... | 35 |
| Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos..... | 39 |
| Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos | 41 |
| Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico..... | 41 |
| Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico..... | 45 |
| Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico..... | 45 |
| Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico..... | 46 |
| Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico..... | 50 |
| Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico.... | 51 |
| Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico | 54 |
| Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado..... | 58 |
| Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4)..... | 60 |