



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

GOBIERNO VASCO
OFERTA INMOBILIARIA
4º Trimestre 1999

Informe Final
(Ref. E1186 Rev. 0)

Enero 2000



Capítulo 1

INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

ρ

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	14	12
<i>Gipuzkoa</i>	33	51
<i>Bizkaia</i>	32	62
<i>CAPV</i>	79	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ



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

	1998	1999	
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV.....	2.154	2.074	1.745
• N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. - CAPV	1.167	850	710
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	225	225	259
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV.....	255	272	287
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV ...	273	288	283
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	418	291	481
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	477	336	403
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	252	314	320
N° promociones con oferta:			
Total.....	133	88	91
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	46	29	39
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta.....	5.815	4.325	4.495
• Precio/m ² s.u.*-CAPV.....	259	317	355
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	340	408	425
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	384	482	525
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	236	265	313
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas.....	1.190	906	862
• Renta/mes*-CAPV.....	90	95	97
• Renta/mes*-Vitoria.....	106	107	109
• Renta/mes*-Donostia.....	111	118	117
• Renta/mes*-Bilbao.....	83	92	97
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	67,3	66,7	61,5
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***.....	64,9	68,7	53,8
• Índice previsión precios (a 6 meses)***.....	78,9	75,3	69,7
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	552	487	902

(*): 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 1999.

ρ

ρ



Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS

ρ

ρ

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

	TOTAL	VENTA					USADA	ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA					
			Total	P.O./Sociales	Libres			
1994 Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028	
1995 Media	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986	
1996 Media	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152	
1997 Media	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557	
1998 Media	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415	
1999 Media	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110	
1998 IV	10.939	9.701	3.886	1.732	2.154	5.815	1.238	
1999 I	11.611	10.422	5.669	2.960	2.709	4.753	1.189	
II	11.247	10.049	5.268	2.343	2.925	4.781	1.198	
III	9.402	8.329	4.004	1.930	2.074	4.325	1.073	
IV	8.774	7.793	3.298	1.553	1.745	4.495	981	

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999

ρ

ρ

2.2. PRECIOS Y RENTAS

ρ

ρ



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

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	P.O./SOCIALES	VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA USADA
				TOTAL	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
1998	Media	243	106	248	206	242
1999	Media	295	117	261	261	276
1998	IV	258	109	255	225	259
1999	I	261	110	233	226	277
	II	282	116	250	238	302
	III	302	125	272	225	317
	IV	336	115	287	355	206

(*) 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 1999.

ρ

ρ

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
1998	Media	22,2	7,7	20,8	22,7	88
1999	Media	26,1	9,0	23,7	27,3	94
1998	IV	24,3	7,8	21,1	25,5	90
1999	I	23,9	9,4	20,8	25,6	91
	II	25,1	8,8	23,1	26,3	91
	III	26,4	9,6	25,1	27,0	95
	IV	29,1	8,3	25,9	30,3	97

(*) 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 1999.

ρ



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 oferta¹

ρ

ρ

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>	131	49
<i>Libres</i>	91	39
<i>P.O./Sociales</i>	40	10
<i>Nº viv. incluidas en las promociones.....</i>	5.689	1.529
<i>Libres</i>	4.017	1.425
<i>P.O./Sociales</i>	1.672	104
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.) ...</i>	43	31
<i>Libres</i>	44	37
<i>P.O./Sociales</i>	42	10
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	19	10
<i>16-35 viviendas</i>	32	12
<i>> 35 viviendas.....</i>	40	17
<i>Nº de promociones protegidas s/tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	11	8
<i>16-35 viviendas</i>	15	1
<i>> 35 viviendas.....</i>	14	1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ

ρ

¹ 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.



3.1.2. Evolución de las ventas

ρ

ρ

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

		% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. anterior	% variación ventas s/mismo trimestre año anterior	% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
1998	IV	49,1	-26,3	-9,8	7
1999	I	55,1	8,6	28,0	8
	II	42,2	29,4	39,3	8
	III	58,0	97,4	3,4	4
	IV	48,4	1,8	-14,7	4

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ

ρ

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

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	%VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994	Media	3.199	1.612	50,3
1995	Media	4.573	1.734	38,0
1996	Media	6.527	2.321	35,5
1997	Media	6.679	2.393	35,8
1998	Media	4.813	1.911	39,7
1999	Media	4.653	2.188	46,9
1998	IV	4.522	1.908	42,2
1999	I	4.976	2.519	50,7
	II	5.909	2.755	46,6
	III	3.710	1.851	49,9
	IV	4.017	1.628	40,5

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.



3.1.3. Quantificación y características de las viviendas nuevas en venta

ρ

ρ

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Alava.....	576	-26,1	354	-30,0	222	-19,6
Gipuzkoa	1.048	-32,3	347	-42,9	701	-25,5
Bizkaia	1.674	7,4	852	37,2	822	-12,3
CAPV.....	3.298	-15,1	1.553	-10,3	1.745	-19,0

(*°*): 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 1999.

ρ

ρ

Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar	0,0	5,7	12,9	6,3	2,8
Colectiva	100,0	94,3	87,1	93,7	97,2
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	20,3	13,4	21,5	13,9	10,2
61-75 m ²	34,6	22,8	13,7	18,4	28,7
76-90 m ²	45,0	39,2	38,9	36,8	40,8
91-120 m ²	0,0	17,4	10,1	21,9	17,0
> 120 m ²	0,0	7,2	15,8	8,9	3,2
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	3,7	2,1	0,0	6,0	0,3
En obra	82,0	85,0	83,7	90,3	82,1
En proyecto	14,4	12,9	16,3	3,7	17,6

(*°*): 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 1999.

ρ



ρ

3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

ρ

ρ

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>	<i>± % (*)</i>	<i>Miles ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	102	5,2	253	-29,3
<i>Gipuzkoa.....</i>	108	1,9	294	25,1
<i>Bizkaia.....</i>	124	0,8	286	10,4
<i>CAPV.....</i>	115	5,5	287	12,5

(*): *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 1999.

ρ

ρ



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

	<i>Miles ptas./ m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	262
Colectiva.....	287
ACABADO*	
Lujo	353
Alto.....	283
Normal	253
Bajo.....	--
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	288
61-75 m ²	308
76-90 m ²	283
91-120 m ²	287
> 120 m ²	256
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	282
Este trimestre-vía APIs	296
Trimestres anteriores-directamente promotor	291
Trimestres anteriores-vía APIs.....	277
VIVIENDA TIPO	259

(*): 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 1999.

ρ

ρ

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
Alava.....	7,0	0,0	23,2	-14,7
Gipuzkoa.....	8,1	3,8	26,2	28,4
Bizkaia.....	9,0	7,1	26,3	25,2
CAPV.....	8,3	6,4	25,9	22,7

(*): 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 1999.

ρ

ρ



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

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones	61,3	0,0	0,0	0,0	0,0
9 hasta 12 mill.....	37,3	2,1	4,1	3,9	0,0
12 hasta 16 mill.....	1,4	5,6	10,4	6,0	4,0
16 hasta 20 mill.....	0,0	14,1	16,2	12,0	15,3
20 hasta 25 mill.....	0,0	22,6	4,5	26,7	24,0
25 hasta 30 mill.....	0,0	26,5	27,0	22,0	30,3
30 hasta 50 mill.....	0,0	25,6	37,8	21,1	26,0
50 mill. y más	0,0	3,6	0,0	8,4	0,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ

ρ

3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA

3.2.1. Cuantificación y características

ρ

ρ

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.....	1.312	17,0	423	25,9	35,3	21,3
Gipuzkoa	807	-31,2	408	31,2	37,8	12,2
Bizkaia	2.376	-32,5	302	37,9	25,2	15,6
CAPV.....	4.495	-22,7	355	37,1	30,3	18,8

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ

ρ



Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	3,5	9,4	1,6	3,5
Colectiva.....	96,6	90,6	98,4	96,5
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	18,1	16,9	14,7	19,9
61-75 m ²	24,4	22,5	19,8	26,9
76-90 m ²	26,8	32,0	25,2	24,4
91-120 m ²	19,0	17,1	18,8	20,1
> 120 m ²	11,8	11,5	21,4	8,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ

ρ

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

ρ

ρ

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

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones.....	1,7	0,4	4,5	1,6
9 hasta 12 mill.....	3,7	0,5	4,6	5,2
12 hasta 16 mill.	9,8	2,1	8,4	14,5
16 hasta 20 mill.	12,4	4,0	10,1	17,7
20 hasta 25 mill.	14,1	12,2	9,3	16,9
25 hasta 30 mill.	15,4	15,4	8,5	17,7
30 hasta 50 mill.	29,5	54,4	25,4	17,1
50 mill. y más.....	13,4	11,0	29,2	9,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ



Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER



4. VIVIENDAS EN ALQUILER

ρ

ρ

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

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava	200	-37,9	109	2,8
Gipuzkoa	225	-1,3	103	9,6
Bizkaia	437	-31,7	90	11,1
CAPV	862	-27,6	97	7,8

(*): 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 1999.

ρ

ρ

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	10,7	10,0	12,4	10,1
61-75 m ²	25,4	18,0	28,0	27,5
76-90 m ²	35,4	31,5	31,1	39,4
91-120 m ²	19,9	25,5	22,7	15,8
> 120 m ²	8,6	15,0	5,8	7,1
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas.	0,0	0,0	0,0	0,0
40.001 a 75.000 ptas. ...	20,3	9,5	28,0	21,3
75.001 a 100.000 ptas. .	43,4	45,5	30,7	49,1
Más de 100.000 ptas.	36,2	45,0	41,3	29,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.



Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS



5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS²

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

ρ

ρ

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava	222	253	23,2
Gipuzkoa	701	294	26,2
Bizkaia	822	286	26,3
CAPV	1.745	287	25,9
Vitoria	14	481	35,7
Donostia	126	403	38,8
Bilbao	152	320	27,0
Total capitales	292	357	31,4
Resto AF. Vitoria	47	179	13,6
Resto AF. Donostia	193	323	26,0
Resto AF. Bilbao	382	290	28,4
Resto AF. Capitales ...	622	297	27,0
Resto Alava	151	245	24,5
Resto Gipuzkoa	392	253	23,1
Resto Bizkaia	288	263	23,3
Total resto	831	256	23,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ

ρ

² 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").



b) Precios por metro cuadrado

ρ

ρ

c) Precios por vivienda

ρ

ρ

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

ρ

ρ

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
<i>Alava</i>	1.312	423	35,3
<i>Gipuzkoa</i>	807	408	37,8
<i>Bizkaia</i>	2.376	302	25,2
CAPV	4.495	355	30,3
<i>Vitoria</i>	1.267	425	35,6
<i>Donostia</i>	467	525	50,4
<i>Bilbao</i>	1.106	313	27,8
Total capitales	2.840	396	34,7
<i>Resto AF. Vitoria</i>	37	239	20,0
<i>Resto AF. Donostia</i>	172	293	23,6
<i>Resto AF. Bilbao</i>	1.221	295	23,0
Resto AF. Capitales	1.430	295	23,0
<i>Resto Alava</i>	10	183	17,6
<i>Resto Gipuzkoa</i>	169	210	17,7
<i>Resto Bizkaia</i>	46	225	18,8
Total resto	225	212	17,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.



ρ

ρ

b) Precios por metro cuadrado

ρ

ρ

c) Precios por vivienda

ρ

ρ

5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

ρ

ρ

b) Rentas mensuales

ρ

ρ



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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
Alava.....	200	109
Gipuzkoa	225	103
Bizkaia	437	90
CAPV.....	862	97
Vitoria	199	109
Donostia	163	117
Bilbao.....	195	97
Total capitales.....	557	107
Resto AF. Vitoria.....	0	--
Resto AF. Donostia.....	13	70
Resto AF. Bilbao	229	84
Resto AF. Capitales.....	242	83
Resto Alava.....	1	70
Resto Gipuzkoa.....	49	65
Resto Bizkaia.....	13	87
Total resto.....	63	69

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.



Capítulo 6

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

ρ

ρ

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

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Alava	817	1905	7,6	28	9	0,0
Gipuzkoa	2.060	2166	5,2	99	13	8,3
Bizkaia	2.399	1649	-0,2	89	10	11,1
CAPV	5.276	1890	3,3	216	11	10,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ

ρ

6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

ρ

ρ



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	1.270	271	7,5	968	150	-15,3
Gipuzkoa	921	279	12,0	568	207	17,6
Bizkaia	1.278	244	-2,8	1.001	122	18,4
CAPV	3.469	263	4,8	2.537	151	0,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ

ρ



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

ρ

ρ



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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Media anual	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Media anual	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Media anual	66,5	56,0	64,6	72,7
1999	Media anual	66,7	59,9	66,4	70,3
1998	IV	69,3	68,8	66,5	72,5
1999	I	66,5	56,0	64,6	72,7
	II	64,8	52,0	61,4	73,6
	III	69,1	61,8	69,7	73,3
	IV	66,5	69,6	69,7	61,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Media anual	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Media anual	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Media anual	59,4	29,2	66,7	59,3
1999	Media anual	59,1	34,4	68,2	56,5
1998	IV	65,2	39,6	65,2	70,2
1999	I	59,4	29,2	66,7	59,3
	II	56,4	43,8	57,8	57,7
	III	64,2	37,5	76,5	59,3
	IV	56,4	27,1	71,6	49,6
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Media anual	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Media anual	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Media anual	63,0	42,6	65,7	66,0
1999	Media anual	63,0	47,1	67,3	63,4
1998	IV	67,3	54,2	65,9	71,4
1999	I	63,0	42,6	65,7	66,0
	II	60,6	47,9	59,6	65,7
	III	66,7	49,7	73,1	66,3
	IV	61,5	48,3	70,7	55,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

p

p



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

ρ

ρ

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
1998	<i>Media anual</i>	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	<i>Media anual</i>	49,4	54,2	50,3	46,9
1998	<i>IV</i>	65,6	62,5	65,5	66,7
1999	<i>I</i>	53,7	50,0	53,8	54,8
	<i>II</i>	52,3	47,1	53,6	52,9
	<i>III</i>	40,3	54,5	40,6	34,5
	<i>IV</i>	51,4	65,0	53,0	45,2
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
1998	<i>Media anual</i>	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	<i>Media anual</i>	43,4	40,6	47,1	40,9
1998	<i>IV</i>	62,8	45,8	60,8	67,7
1999	<i>I</i>	47,6	45,8	52,9	43,5
	<i>II</i>	42,0	41,7	42,2	41,9
	<i>III</i>	39,6	41,7	48,0	32,3
	<i>IV</i>	44,4	33,3	45,1	46,0

(*): 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 1999.

ρ

ρ



Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

ρ

ρ



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

	<i>1999-III</i>	<i>1999-IV</i>
<i>Coste hipotecario</i>	84	73,4
<i>Situación económica.....</i>	76	64,5
<i>Precios de las viviendas</i>	-47	-52,1
<i>Ayuda a incentivos a la compra.....</i>	8	11,9
<i>Ayuda a incentivos a la construcción.....</i>	-2	-12,4
<i>Disponibilidad de suelo</i>	-75	-80,6
<i>Precios de suelo.....</i>	-84	-88,7
<i>Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda</i>	-18	-19,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

ρ

ρ

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

ρ

ρ



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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
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
1998	<i>Media anual</i>	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	<i>Media anual</i>	59,9	54,6	65,2	57,4
1998	IV	74,2	66,7	77,4	73,1
1999	I	62,0	50,0	69,2	60,6
	II	56,3	44,1	66,7	51,9
	III	69,4	59,1	75,0	67,2
	IV	52,0	65,0	50,0	50,0
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
1998	<i>Media anual</i>	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	<i>Media anual</i>	56,0	52,1	54,2	58,3
1998	IV	55,6	58,3	52,9	57,3
1999	I	60,8	62,5	56,9	63,7
	II	39,6	37,5	40,2	39,5
	III	68,0	62,5	66,7	70,2
	IV	55,6	45,8	52,9	59,7

(*): 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 1999.

ρ

ρ

7.2.2. Previsión de evolución de los precios

ρ

ρ



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	<i>Media anual</i>	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	<i>Media anual</i>	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	<i>Media anual</i>	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	<i>Media anual</i>	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	<i>Media anual</i>	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	<i>Media anual</i>	71,2	92,8	61,4	72,8
1998	IV	76,9	75,0	73,8	80,8
1999	I	74,1	94,1	61,5	76,9
	II	70,3	97,1	60,7	69,2
	III	72,2	100,0	64,1	70,7
	IV	68,2	80,0	59,1	74,2
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	<i>Media anual</i>	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	<i>Media anual</i>	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	<i>Media anual</i>	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	<i>Media anual</i>	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	<i>Media anual</i>	75,2	83,3	70,8	77,2
1998	IV	80,8	83,3	81,4	79,8
1999	I	78,8	87,5	78,4	77,4
	II	72,4	79,2	66,7	75,8
	III	78,4	83,3	69,6	84,7
	IV	71,2	83,3	68,6	71,0

(*): 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 1999.

p

p



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

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	<i>Media anual</i>	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	<i>Media anual</i>	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	<i>Media anual</i>	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	<i>Media anual</i>	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	<i>Media anual</i>	74,3	93,0	63,7	77,5
1998	<i>IV</i>	81,7	75,0	81,0	84,6
1999	<i>I</i>	76,9	100,0	64,1	78,8
	<i>II</i>	74,3	97,1	63,1	76,0
	<i>III</i>	76,4	100,0	65,6	79,3
	<i>IV</i>	69,6	75,0	62,1	75,8
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Media anual</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	<i>Media anual</i>	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	<i>Media anual</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	<i>Media anual</i>	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	<i>Media anual</i>	72,6	84,4	69,9	72,6
1998	<i>IV</i>	83,6	83,3	82,4	84,7
1999	<i>I</i>	80,0	87,5	79,4	79,0
	<i>II</i>	67,6	83,3	61,8	69,4
	<i>III</i>	76,4	83,3	70,6	79,8
	<i>IV</i>	66,4	83,3	67,6	62,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

ρ

ρ



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
1998	<i>Media anual</i>	26,0	35,6	23,3	26,3
1999	<i>Media anual</i>	23,5	16,9	23,5	26,1
1998	<i>IV</i>	28,0	50,0	20,5	27,5
1999	<i>I</i>	22,4	8,0	22,0	29,1
	<i>II</i>	25,4	24,0	20,5	30,2
	<i>III</i>	21,0	21,1	21,2	20,7
	<i>IV</i>	25,3	14,3	30,3	24,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 1999.



Anexo 1

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



ANEXO A. 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/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	142	228	18,2
Beasain-Zumárraga	139	254	23,8
Bilbao Metropolitano	534	300	28,0
Donostia-San Sebastián	319	347	29,8
Durango	64	280	23,1
Eibar	74	227	22,5
Gernika-Markina	7	377	34,1
Igorre			
Laguardia	56	222	17,9
Llodio	95	247	25,0
Arrasate-Bergara	10	183	14,2
Mungia	75	308	32,7
Tolosa	67	249	18,2
Vitoria-Gasteiz	61	297	22,2
Zarautz-Azpeitia	102	278	27,0
TOTAL	1.745	287	25,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1999.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	6	150	13,0
Beasain-Zumárraga	57	160	12,1
Bilbao Metropolitano	2.327	304	25,3
Donostia-San Sebastián	639	466	43,6
Durango	15	200	15,5
Eibar	21	200	15,7
Gernika-Markina	7	200	22,0
Igorre			
Laguardia	2	130	13,0
Llodio	8	190	18,2
Arrasate-Bergara	9	320	26,1
Mungia	18	280	22,0
Tolosa	43	187	16,3
Vitoria-Gasteiz	1.304	424	35,4
Zarautz-Azpeitia	39	287	26,6
TOTAL	4.495	355	30,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1999.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Miles ptas.)
Balmaseda-Zalla		
Beasain-Zumárraga	11	61
Bilbao Metropolitano	424	90
Donostia-San Sebastián	176	113
Durango	2	70
Eibar	2	57
Gernika-Markina		
Igorre		
Laguardia		
Llodio	1	70
Arrasate-Bergara	5	82
Mungia	11	90
Tolosa	18	64
Vitoria-Gasteiz	199	109
Zarautz-Azpeitia	13	64
TOTAL	862	97

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1999.



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			
2. Ensanche			
3. Lovaina			
4. Zaramaga			
5. Lakua	14	481	35,7
6. Ali-Gobeo			
TOTAL	14	481	35,7
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja			
2. Centro	6	700	94,5
3. Amara			
4. Antiguo	38	461	35,5
5. Gros			
6. Otras	82	299	33,3
TOTAL	126	403	38,8
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio			
2. Uribarri			
3. Otxarkoaga			
4. Bolueta			
5. Casco Viejo			
6. Abando			
7. Rekalde	47	339	28,2
8. Basurto	105	312	26,5
TOTAL	152	320	27,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1999.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	74	346	22,7
2. Ensanche	176	471	52,6
3. Lovaina	354	443	36,7
4. Zaramaga	327	412	32,1
5. Lakua	267	438	33,9
6. Ali-Gobeo	69	325	26,2
TOTAL	1.267	425	35,6
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	19	489	40,7
2. Centro	112	625	64,4
3. Amara	75	484	40,8
4. Antiguo	130	560	61,0
5. Gros	85	496	41,0
6. Otras	46	315	24,8
TOTAL	467	525	50,4
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	44	306	25,2
2. Uribarri	105	247	20,0
3. Otxarkoaga	27	299	28,8
4. Bolueta	241	267	20,2
5. Casco Viejo	178	275	20,6
6. Abando	387	407	40,6
7. Rekalde	105	214	19,2
8. Basurto	19	290	30,0
TOTAL	1.106	313	27,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1999.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	4	110
2. Ensanche	82	122
3. Lovaina	75	103
4. Zaramaga	19	92
5. Lakua	12	84
6. Ali-Gobeo	7	104
TOTAL	199	109
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	7	146
2. Centro	43	124
3. Amara	24	99
4. Antiguo	43	122
5. Gros	33	113
6. Otras	13	99
TOTAL	163	117
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	5	74
2. Uribarri	7	89
3. Otxarkoaga	2	95
4. Bolueta	36	68
5. Casco Viejo	17	82
6. Abando	115	112
7. Rekalde	9	68
8. Basurto	4	80
TOTAL	195	97

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1999

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV, (Millones ptas.)
1. Irun	102	337	28,6
2. Renteria			
3. Barakaldo	42	353	26,8
4. Basauri			
5. Getxo	10	293	22,0
6. Portugalete	10	270	19,8
7. Santurtzi			
TOTAL	164	334	27,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1999.



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

<i>MUNICIPIOS</i>	<i>VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m²</i> <i>(Miles ptas.)</i>	<i>PRECIO POR VIV</i> <i>(Millones ptas.)</i>
1. Irun	82	261	23,3
2. Renteria	9	294	20,8
3. Barakaldo	165	260	15,0
4. Basauri	120	246	16,8
5. Getxo	447	375	31,9
6. Portugalete	153	246	17,8
7. Santurtzi	191	252	19,7
TOTAL	1.167	299	23,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1999.

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

<i>MUNICIPIOS</i>	<i>VIVIENDAS</i>	<i>RENTA/MES (*)</i> <i>(Miles ptas.)</i>
1. Irun	4	71
2. Renteria	1	55
3. Barakaldo	22	69
4. Basauri	9	60
5. Getxo	133	95
6. Portugalete	17	55
7. Santurtzi	10	62
TOTAL	196	85

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 1999.

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	6
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	6
2.2. PRECIOS Y RENTAS	6
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	9
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA	9
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	9
3.1.2. <i>Evolución de las ventas</i>	10
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	11
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	12
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	14
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	14
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta</i>	15
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	17
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS	19
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA	19
5.2. VIVIENDAS USADAS	20
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER	21
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	24
6.1. OFERTA DE GARAJES	24
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	24
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	27
7.1. DINAMICA ACTUAL	27
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado</i>	27
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	29
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	30
7.2. PERSPECTIVAS	31
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	31
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	32
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones</i>	34
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS.....	37

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.....	4
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	6
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV*	7
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda en oferta en la CAPV	7
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	9
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**	10
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	10
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	11
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	11
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	12
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	13
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	13
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	14
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos.....	14
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	15
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios.....	15
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	17
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	17
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	19
Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	20
Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	22
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler.....	24
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	25
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	28
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	29
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	30

Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado	31
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	32
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs	33
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	34
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre	35
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	37
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	37
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	38
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	39
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas.....	40
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	41
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	41
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	42
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	42