



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

GOBIERNO VASCO
Dpto. de Vivienda y
Asuntos Sociales

OFERTA INMOBILIARIA

4º Trimestre 2002
(Rev. 0)

(Ref. E2025)

Febrero de 2003



INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	7
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	15
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	15
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>15</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>17</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>19</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	<i>23</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	28
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	<i>28</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>29</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	33
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	37
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	37
5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA	41
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	43
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	47
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	48
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	51
6.1. OFERTA DE GARAJES	51
6.1.1. <i>Garajes libres.....</i>	<i>51</i>
6.1.2. <i>Garajes protegidos.....</i>	<i>52</i>
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	53
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	54
6.3.1. <i>Locales libres</i>	<i>54</i>
6.3.2. <i>Locales protegidos</i>	<i>55</i>



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	58
7.1. DINÁMICA ACTUAL	58
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>58</i>
7.1.2. <i>Evolución de las ventas y plazos de materialización</i>	<i>61</i>
7.1.3. <i>Factores influyentes en la dinámica del mercado</i>	<i>63</i>
7.2. PERSPECTIVAS.....	65
7.2.1. <i>Previsión de evolución de las ventas</i>	<i>65</i>
7.2.2. <i>Previsión de evolución de los precios</i>	<i>67</i>
7.2.3. <i>Previsión de inicio de nuevas promociones.....</i>	<i>69</i>
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	71



INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda	5
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	8
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 viviendas en oferta en la CAPV	13
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	16
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre*	18
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	19
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 por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	25
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	26
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	27
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	28
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	28
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	30
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	34
Cuadro 4.2. Viviendas en alquiler protegido ofertadas y rentas por Territorios Históricos	34
Cuadro 4.3. Características de las viviendas en alquiler ofertadas	35
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	38
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos	43
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	44
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	48
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos	49
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes libres en venta y alquiler	51
Cuadro 6.2. Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler	52
Cuadro 6.3. Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler	54
Cuadro 6.4. Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler	54
Cuadro 6.5. Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler	55
Cuadro 6.6. Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler	55



Cuadro 7.1.	Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs ⁶⁰	
Cuadro 7.2.	Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	62
Cuadro 7.3.	Plazos y ritmos de venta de las viviendas	63
Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	64
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	66
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) en el plazo de seis meses según promotores y APIs	68
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	69
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.	70
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	72
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	72
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	73
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	74
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	75
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	76
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	76
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	77
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	77
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	78



INDICE DE GRÁFICOS

	<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 del número de viviendas ofertadas según tipo	9
Gráfico 2.3. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	11
Gráfico 2.4. Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda	12
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen	16
Gráfico 3.2. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*	18
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 vez primera 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 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. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio	27
Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos	30
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio	31
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico	34
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos	38
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos	40
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	40
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	46
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	53
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico	56
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	59
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado	64
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas	67



1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al cuarto trimestre de 2002 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.
- ρ 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 efectuada entre el colectivo de promotores ha identificado, en esta ocasión, a 111 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados es de 125. El Cuadro 1.1 recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.
- ρ La encuesta solicita de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (mes de septiembre). 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 incluye, 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>Álava</i>	30	12
<i>Gipuzkoa</i>	38	50
<i>Bizkaia</i>	43	63
CAPV	111	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios reflejados corresponden a viviendas *colectivas (en bloque)*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.
- ρ Desde el punto de vista de la 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 comparación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque, en ocasiones, también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.



- ρ 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.
- ρ 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 interpretarse 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.
- ρ 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.
- ρ 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 precios *solicitados* por el vendedor, que suelen diferir, a veces de manera acusada, de los efectivamente pagados o acordados entre las partes de la negociación.
- ρ El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 muestra una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por super-

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.



ficie útil y absolutos a nivel de Comunidad Autónoma (el análisis a nivel de Territorios Históricos se efectúa en capítulos posteriores).

- ρ 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 los 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.
- ρ El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler.
- ρ 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 geográfico).
- ρ El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes, locales y trasteros por Territorios Históricos.
- ρ Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco desde la óptica de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.
- ρ En el Cuadro 1.2, situado a continuación, se presenta un resumen sintético de las variables clave del mercado libre y protegido de la vivienda obtenidos en el pasado trimestre, en el actual y un año antes.



Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda

MERCADO LIBRE	2001	2002	2002
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	2.905	2.245	2.521
• N° viv. En venta. Captadas por 1ª vez en trim. – CAPV	1.183	433	993
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	2.083,4	2.304,7	2.282,1
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV	2.219,7	2.422,6	2.374,4
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV.	2.182,1	2.484,2	2.237,2
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.278,8	2.511,8	2.275,6
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	3.007,1	3.096,8	2.899,8
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	2.162,5	2.527,7	2.588,0
N° promociones con oferta:			
Total	138	128	139
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	44	30	39
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta	9.472	7.385	7.345
• Precio/m ² s.u.*-CAPV	2.373,2	2.623,9	2.589,0
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.777,5	2.809,4	2.956,2
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	3.635,5	3.903,6	3.559,7
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	2.221,2	2.454,9	2.484,2
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	380	471	496
• Renta/mes*-CAPV	636,8	681,3	711,1
• Renta/mes*-Vitoria.....	716,8	753,1	820,5
• Renta/mes*-Donostia	703,2	786,6	851,7
• Renta/mes*-Bilbao	643,1	689,0	685,8
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***	35,9	40,3	38,7
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	57,3	63,4	59,7
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	56,1	64,9	66,3
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	726	219	901
MERCADO PROTEGIDO	2001	2002	2002
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA EN VENTA			
• N° viviendas total.	3.398	2.731	3.994
• N° viviendas sociales	806,2	639	1.021
• N° viviendas protección oficial	837,0	2.092	2.973
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda social.....	--	505,5	563,7
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda protección oficial	763,5	991,0	1.037,1
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas total.....	275	391	297
• N° viviendas sociales	197,0	327	97
• N° viviendas protección oficial	180,3	64	200
• Renta/mes*-Vivienda social	348,6	161,8	118,7
• Renta/mes*-Vivienda protección oficial.....	--	327,3	329,5

(*) : €

(**) : 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 2002.



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS



2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS

- ρ El número total de **viviendas en oferta** detectadas en la encuesta dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el cuarto trimestre de 2002, se cifra en 14.653 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** concentran el 95% del total de la oferta, correspondiendo el 5% restante al régimen de alquiler. En términos absolutos, los volúmenes captados ascienden a 13.860 y 793 unidades, respectivamente.
- ρ Atendiendo al **régimen** de las viviendas ofertadas, se constata que el mercado libre absorbe el 71% (10.362) frente al 29% que engloba el segmento protegido. No obstante, considerando sólo el mercado de nueva construcción, el sector protegido aglutina el 63% de la oferta total.
- ρ Centrando la atención en la vivienda libre en venta según su condición de nueva o usada, la distribución es similar a la registrada el pasado trimestre, manteniéndose el predominio del mercado de **segunda mano** (74%, 7.345 viviendas) sobre el de **nueva construcción** (26%, 2.521 viviendas).
- ρ En cuanto a las viviendas protegidas en venta, la modalidad de protección oficial absorbe el 74% de la oferta (2.973), absorbiendo las viviendas sociales el 26% restante (1.021).
- ρ En lo referente al **régimen de alquiler**, las viviendas libres corresponden en su totalidad al mercado de segunda mano (496 unidades), mientras que todas las viviendas de nueva construcción proceden del segmento protegido, (297 unidades), correspondiendo el 67% a viviendas de protección oficial y el 33% restante al segmento social.
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado en el cuarto trimestre de 2001 refleja una contracción del 11%. Atendiendo a la vivienda en venta se observa, por un lado, un incremento de la oferta protegida (+18%), y por otro un importante retroceso del mercado libre, siendo especialmente significativo en el caso de la vivienda usada (-23%), situándose la disminución de la vivienda nueva en el 13%. Es preciso destacar que el fuerte incremento experimentado por el mercado protegido se debe, fundamental-



mente, a la concentración de un elevado número de viviendas ofertadas en Vitoria e incorporadas a la oferta en el último trimestre.

- ρ Por otro lado, el análisis de la evolución del volumen de vivienda usada ofertado, como se puede observar en el gráfico 2.2, muestra en el primer trimestre de 2002 un punto de inflexión, iniciando un período de disminución de la oferta después de dos años en los que paulatinamente fue incrementándose el volumen ofertado.
- ρ El régimen de alquiler experimenta un incremento del 8% en el sector protegido y del 30% en el mercado libre.

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

		VENTA					ALQUILER	
		USADA	NUEVA			LIBRE	PROTEGIDA	
			LIBRE	PROTEGIDA				
			Total	P.O	Social			
1994	Media	7.029	3.331	1.391	1.133	258	1.023	5
1995	Media	7.646	2.718	1.317	1.105	212	986	--
1996	Media	11.071	3.305	1.816	1.501	315	1.147	4
1997	Media	10.572	3.032	1.035	816	219	1.290	267
1998	Media	7.142	2.248	1.493	767	726	1.367	48
1999	Media	4.589	2.363	2.197	1.332	865	985	125
2000	Media	5.836	3.136	2.477	1.456	1.021	662	353
2001	Media	8.532	2.819	2.959	2.166	793	409	421
2002	Media	7.880	2.672	2.847	2.181	666	428	552
2001	IV	9.472	2.905	3.398	2.482	916	380	275
2002	I	8.916	3.107	2.246	1.728	518	387	1.232
	II	7.872	2.814	2.417	1.975	442	359	287
	III	7.385	2.245	2.731	2.092	639	471	391
	IV	7.345	2.521	3.994	2.973	1.021	496	297

*: Incluye oferta de viviendas en alquiler libres y protegidas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002



Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior

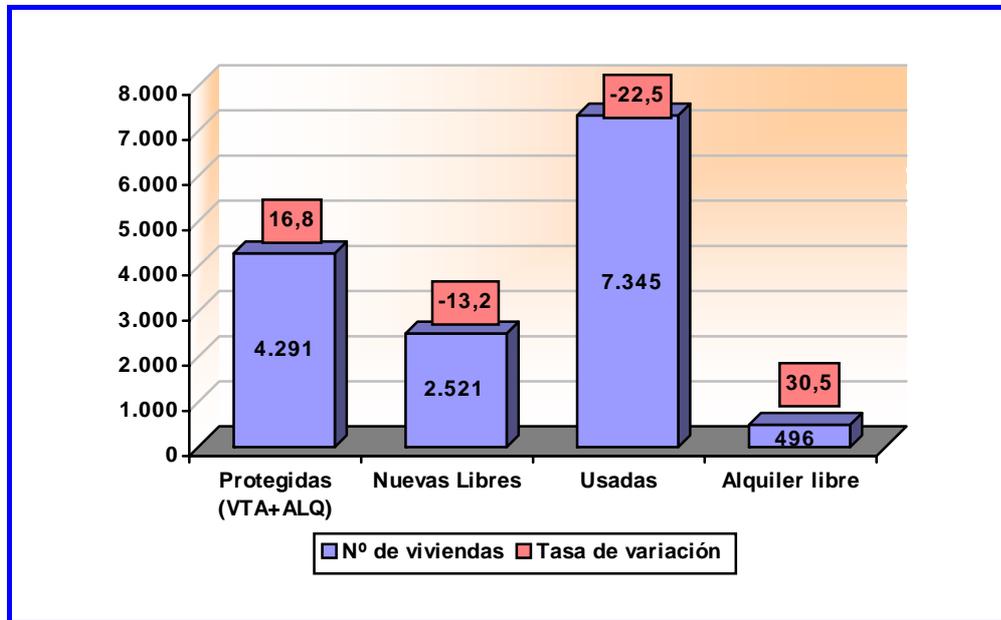
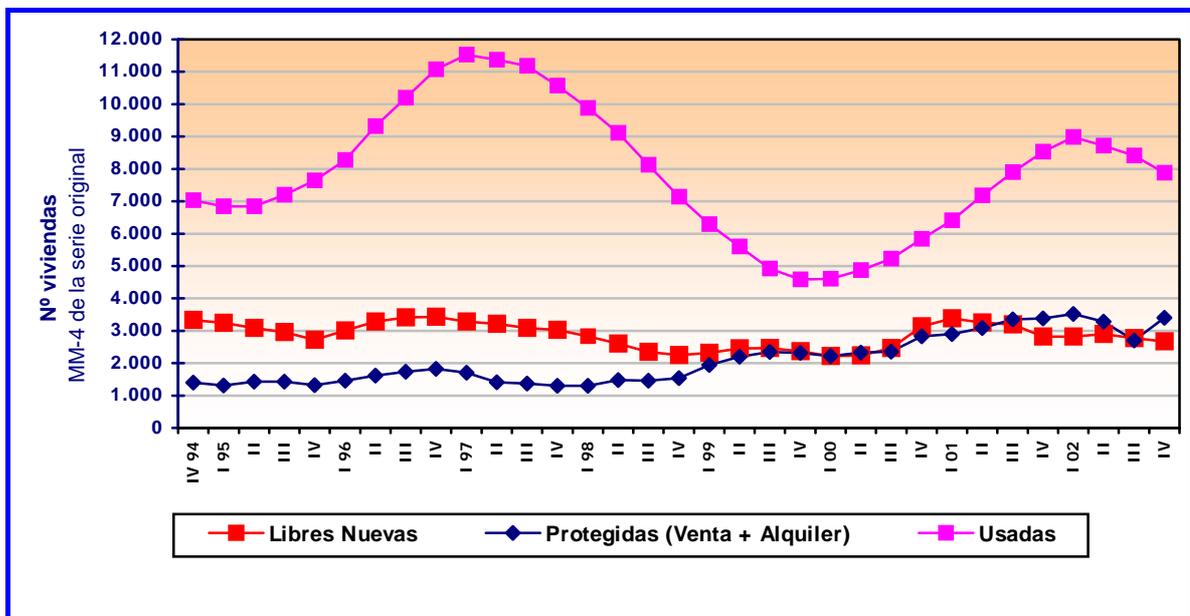


Gráfico 2.2. Evolución del número de viviendas ofertadas según tipo





2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ρ **El precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV asciende a 2.534 €/m² en el cuarto trimestre de 2002. Las libres nuevas ascienden a 2.374 €/m², cifrándose en 2.589 €/m² el precio de las viviendas de segunda mano².
- ρ La evolución de los precios en el mercado de la **vivienda libre de nueva construcción**, arroja una tasa anual de variación del 7,0%, constatando un ritmo de crecimiento a lo largo del año 2002 significativamente más moderado que el registrado en los años inmediatamente anteriores. De hecho, en el último trimestre se aprecia incluso una ligera reducción en el precio medio (2.423 €/m² en III-2002).
- ρ El análisis territorial muestra un incremento superior a la media en Bizkaia (+13,3% respecto de IV-01), siendo mucho más moderado en Alava (+6,2%), y observándose una gran contención en los precios registrados en Gipuzkoa³ (+0,5%).
- ρ En lo referente a la variación de los precios de la vivienda de **segunda mano**, el incremento observado es superior al registrado para la vivienda nueva (+9,1%). Por Territorios, Bizkaia registra el mayor incremento, siendo similar al obtenido para la vivienda nueva (+13,1% respecto de IV-01), presentando Alava y Gipuzkoa un crecimiento más moderado (+7,2% y +5,1% respectivamente). No obstante, es preciso destacar que la variación para el total de la CAPV respecto del pasado trimestre es negativa (-1,3%).
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** (sin incluir anejos) asciende a 916 €/m²; la modalidad de VPO se eleva a 1.037 €/m², cifrándose en 564 €/m² el precio medio de las viviendas sociales.
- ρ El precio de la **vivienda tipo**⁴ registrado se eleva a 2.282 €/m², es decir, un 4% inferior al precio medio observado para el total de las viviendas nuevas li-

² Téngase en cuenta dos aspectos importantes a la hora de interpretar este dato: 1) se trata de precios solicitados desde la oferta, por lo que, generalmente, estarán por encima del precio efectivo pagado por la demanda tras la negociación entre las partes y 2) las tres capitales vascas concentran una proporción muy importante de este tipo de oferta: 60%.

³ En el capítulo 3 se detalla el comportamiento de los precios por territorios y en el capítulo 5 se analiza dicha variable con mayor detalle geográfico.

⁴ Ver Introducción donde se explica el concepto de la "vivienda tipo".



bres captadas este trimestre. En cuanto a la evolución respecto del cuarto trimestre de 2001, se aprecia un incremento del 9,5%.

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

		VIVIENDA LIBRE *				VIVIENDA PROTEGIDA *	
		TOTAL LI-BRE (**)	USADA	NUEVA	VIVIENDA TIPO	P.O.	Social
1994	Media	1.292,2	1.328,2	1.268,1	1.111,9	643,1	
1995	Media	1.388,3	1.352,3	1.496,5	1.256,1	703,2	
1996	Media	1.424,4	1.400,4	1.502,5	1.238,1	697,2	
1997	Media	1.424,4	1.406,4	1.478,5	1.160,0	703,2	
1998	Media	1.460,5	1.454,4	1.490,5	1.238,1	637,1	
1999	Media	1.773,0	1.881,2	1.568,6	1.424,4	703,2	
2000	Media	2.169,7	2.337,9	1.839,1	1.562,6	901,8	550,0
2001	Media	2.360,5	2.408,4	2.219,7	2.155,6	922,8	520,5
2002	Media	2.530,6	2.594,5	2.345,6	2.242,8	1.007,6	526,6
2001	IV	2.337,9	2.373,2	2.219,7	2.083,4	907,6	531,4
2002	I	2.495,0	2.572,8	2.282,0	2.176,1	1.008,6	512,6
	II	2.515,8	2.592,1	2.302,5	2.208,1	994,1	503,1
	III	2.577,1	2.623,9	2.422,6	2.304,7	991,0	505,5
	IV	2.534,2	2.589,0	2.374,4	2.282,1	1.037,1	563,7

(*) €/m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

Gráfico 2.3. Evolución de los precios por m² de las viviendas según tipo

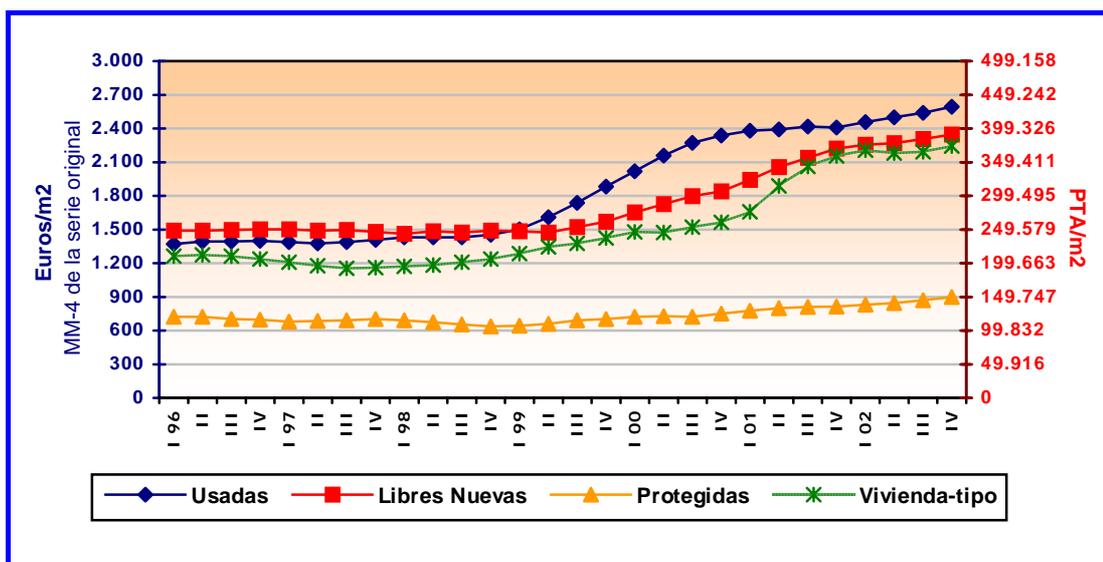
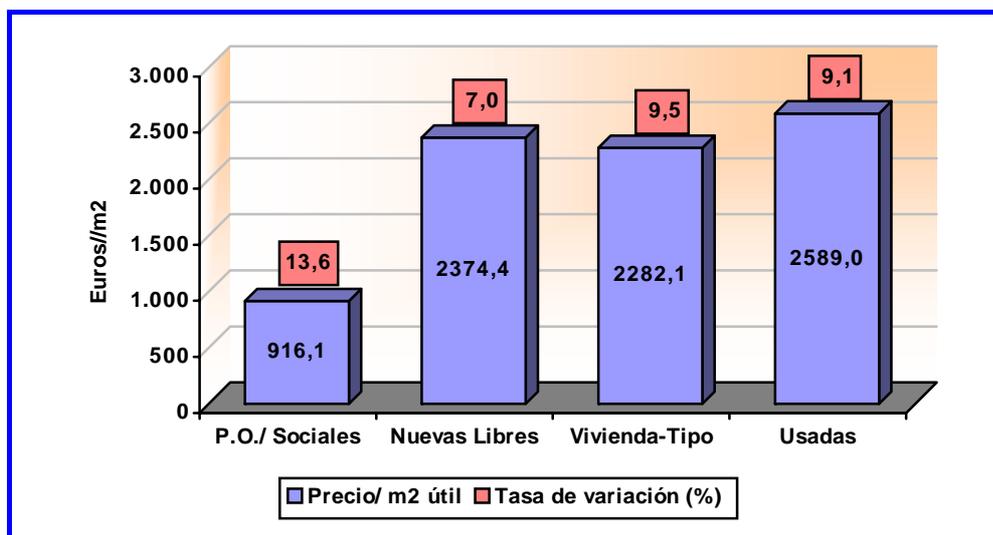


Gráfico 2.4. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



- Atendiendo al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 223.000 € en el segmento libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 69.000 € en el mercado protegido (P.O. y sociales). Las viviendas nuevas libres en venta registran un precio medio de 207.000 €, mientras que el promedio presentado por las viviendas usadas⁵ captadas este trimestre asciende a 229.000 €.
- La **renta media de alquiler libre** de las viviendas ofertadas por particulares a través de APIs en la CAPV se eleva a 711 € (un 12% superior a la cifra registrada en el cuarto trimestre de 2001).

⁵ Véase el pie de página número 2



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

		VIVIENDA EN VENTA *				VIVIENDA ALQUILER **	
		TOTAL VI-VIENDA LI-BRE (***)	VIVIENDA NUEVA		VIVIENDA USADA	PROTEGIDO	LIBRE
			P.O./SOCIALES	LIBRES			
1994	Media	116,0	49,9	120,2	111,2	--	583,0
1995	Media	129,2	48,7	136,4	126,2	--	534,9
1996	Media	126,2	51,1	134,6	123,8	--	528,9
1997	Media	126,8	52,3	125,6	127,4	--	528,9
1998	Media	133,4	46,3	125,0	136,4	144,0	528,9
1999	Media	156,9	54,1	142,4	164,1	154,5	565,0
2000	Media	186,3	55,9	161,1	200,1	184,5	595,0
2001	Media	201,2	60,7	194,9	203,1	187,3	634,0
2002	Media	215,3	66,5	204,4	219,0	202,8	689,7
2001	IV	197,6	60,0	191,9	199,3	197,0	636,8
2002	I	204,5	65,6	197,0	207,3	165,6	683,6
	II	211,6	66,9	198,9	216,1	196,1	682,6
	III	222,1	64,9	215,1	224,2	188,9	681,3
	IV	222,9	68,6	206,5	228,5	260,6	711,1

(*) miles € por vivienda.

(**) €/mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta⁶

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en el cuarto trimestre de 2002 se eleva a 199 (3 promociones más que hace un año), englobando en su conjunto 9.345 viviendas (95 viviendas menos que las registradas en el mismo período de 2001). De este total, 72 promociones han sido detectadas por vez primera este trimestre (63 hace un año), que incluyen 3.158 viviendas (2.648 el pasado año).
- ρ En cuanto al **régimen** de la promoción, las libres son 139 (138 hace un año), las de protección oficial son 47 (37 hace un año) y las sociales 13 (21 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción para el conjunto global se cifra en 47 viviendas; las promociones libres obtienen una media de 36 viviendas/promoción, elevándose a 72 viviendas/promoción en el mercado protegido. El análisis de la evolución de las promociones protegidas muestra una trayectoria de aumento del tamaño medio registrado en los dos últimos años.
- ρ Las promociones inferiores a 16 viviendas suponen el 29% del total de las promociones libres. Atendiendo a las promociones protegidas, las de menor tamaño representan el 12% del total.

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

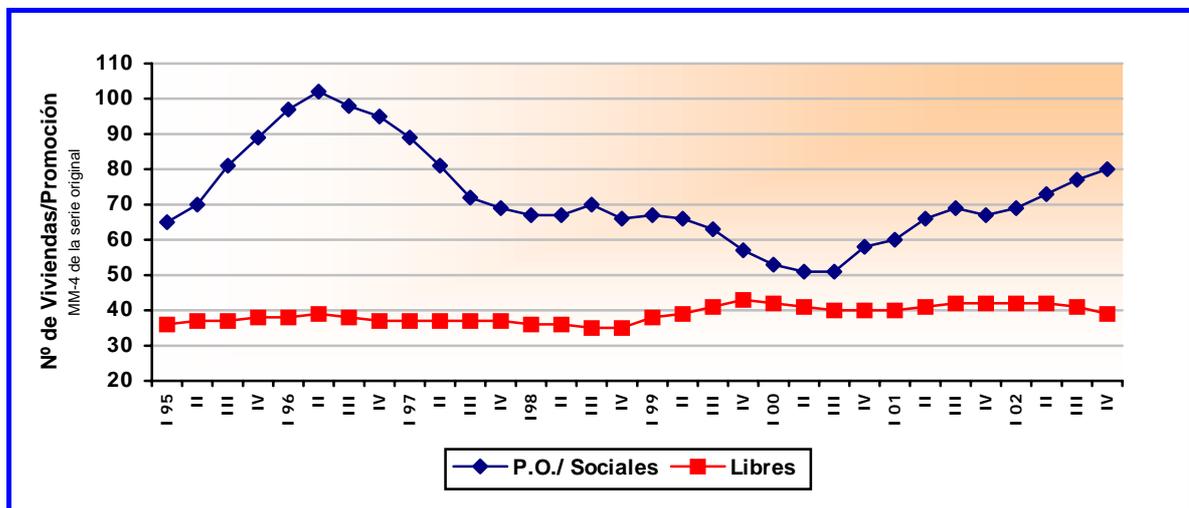


Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	199	72
Libres	139	39
P.O./Sociales	60	33
Nº viv. Incluidas en las promociones	9.345	3.158
Libres	5.045	960
P.O./Sociales	4.291	2.198
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	47	44
Libres	36	25
P.O./Sociales	72	67
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	41	24
16-35 viviendas	53	11
> 35 viviendas	45	4
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas	7	3
16-35 viviendas	10	6
> 35 viviendas	43	24

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen



p Atendiendo al nivel de **acabado**, el estándar *lujo* supone el 8% del total de promociones (todas ellas de régimen libre), el 33% corresponden a un estándar *alto* (todas libres) y el 59% restante reciben la calificación de *normal* (todas las protegidas y el 41% de las libres).



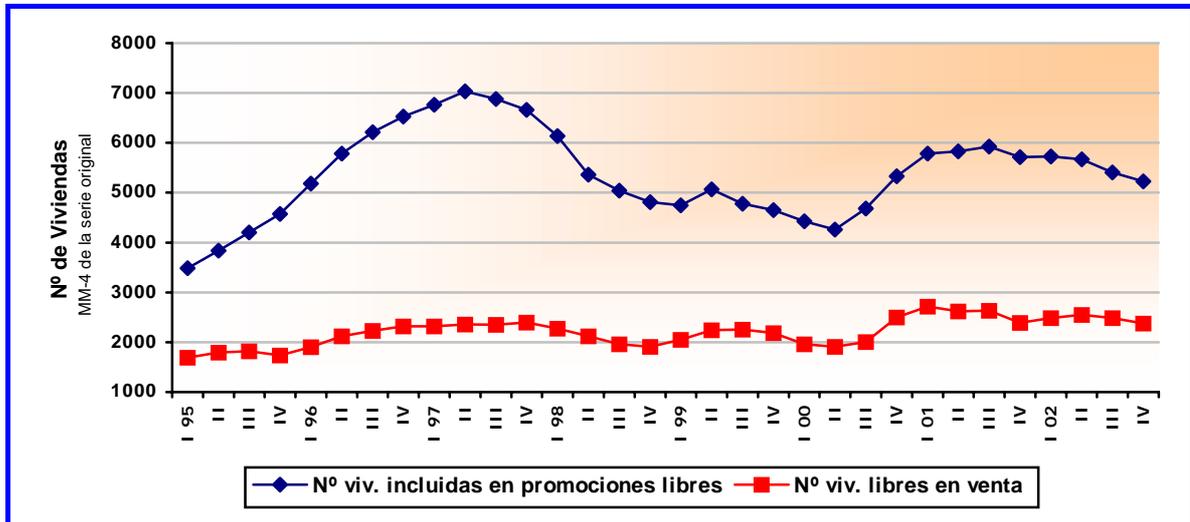
3.1.2. Evolución de las ventas

- ρ 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 43% está en venta (45% hace un año), el 56% está vendido y el 1% restante se encuentra en reserva.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas libres *en venta comercializadas directamente por los promotores* se eleva a 2.173 unidades (2.610 en IV-01). De este total, el 34% corresponde a nuevas promociones captadas por vez primera este trimestre.
- ρ 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**. De este modo, resulta que en el cuarto trimestre de 2002, se ha vendido un 29% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado.
- ρ La cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en el cuarto trimestre de 2002 es un 27% inferior que la estimada para el último trimestre de 2001, situándose el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 17% por debajo al de hace un año⁷.

⁷ 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.



Gráfico 3.2. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*



(*): Sólo se consideran las promociones directamente ofertadas por los promotores, no se incluye, por tanto, las comercializadas por APIs.

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)
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10
	III	45,3	-27,9	21,9	7
	IV	31,4	-20,8	120,5	12
2001	I	59,7	155,3	54,3	5
	II	39,5	37,9	-15,5	4
	III	23,8	-55,6	2,4	9
	IV	34,9	13,8	-27,3	12
2002	I	36,4	-55,6	16,0	10
	II	28,4	-16,8	12,5	8
	III	30,1	42,3	-12,1	8
	IV	29,1	-26,6	-16,7	10

(*) Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

**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
2000	Media	5.330	2.499	46,9
2001	Media	5.712	2.387	41,8
2002	Media	5.224	2.374	45,4
2001	IV	5.767	2.610	45,3
2002	I	5.921	2.873	48,5
	II	5.229	2.418	46,2
	III	4.693	2.031	43,3
	IV	5.054	2.173	43,0

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

3.1.3. Quantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ρ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas), según la encuesta del cuarto trimestre de 2002, se cifra en 6.515 unidades. El 95% de estas viviendas ha sido captado a través de la encuesta efectuada entre promotores, mientras que el 5% restante procede de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ Por **Territorios**, Bizkaia absorbe el 47% de la oferta, Alava el 36%, correspondiendo a Gipuzkoa el 17% restante.
- ρ Atendiendo al **régimen de la promoción** el reparto de las viviendas nuevas en venta es el siguiente: 39% libres (2.521 viviendas), 46% de protección oficial (2.973 viviendas) y 15% sociales (1.021 viviendas).
- ρ El **volumen total** de viviendas nuevas en venta detectadas este trimestre experimenta un incremento del 3% respecto del cuarto trimestre de 2001. En cuanto al régimen de protección, el segmento protegido registra un incremento del 18%, mientras que el mercado libre sufre una contracción del 13%, lo que lleva la cuota de la vivienda protegida en este trimestre por encima del 60% del total en oferta.



- ρ Es preciso destacar que este importante incremento de la oferta de viviendas protegidas en el último trimestre se concentra en Vitoria (más de 1.000 viviendas). Sin embargo, en los otros dos territorios se observa una contracción en el volumen ofertado, siendo más importante la experimentada en Gipuzkoa.
- ρ Atendiendo al mercado de vivienda libre, el retroceso observado para el total de la CAPV es compartido por Gipuzkoa (-15%) y Bizkaia (-19%), mientras que el volumen registrado en Alava es un 10% superior al obtenido en el cuarto trimestre de 2001.
- ρ El número de **viviendas captadas por vez primera** en este trimestre se sitúa en 993 unidades, es decir, un 16% inferior a la cifra registrada hace un año, resultado que ratifica la contención en el número de proyectos puestos en marcha observada en los últimos trimestres.
- ρ En este sentido, el índice de **renovación trimestral de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, la proporción que representan las viviendas captadas por vez primera en este trimestre sobre el total (a través de promotores o de APIs), se cifra en un 39% (41% hace un año).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Alava.....	2.355	110,8	1.838	184,1	517	10,0
Gipuzkoa	1.112	-38,0	261	-66,9	851	-15,3
Bizkaia	3.048	-10,1	1.895	-3,4	1.153	-19,4
CAPV.....	6.515	3,4	3.994	17,5	2.521	-13,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

- ρ En lo referente a la **fase de construcción** en que se encuentran las viviendas ofertadas y centrandó nuevamente la atención en las promociones libres, se obtiene que el 95% de las viviendas ofertadas están en construcción, el 3% se encuentran todavía en proyecto y únicamente el 2% de las viviendas están ya terminadas. El análisis de la evolución en los últimos trimestres, evidencia la drástica caída de la proporción de viviendas en proyecto respecto de la oferta total.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, la modalidad de unifamiliares/bifamiliares o adosadas representa el 19% de las viviendas de



régimen libre, suponiendo un importante incremento de este tipo de viviendas en los últimos trimestres. Además, hay que destacar, que entre las viviendas detectadas por vez primera este trimestre, esta proporción se eleva al 26%. Entre las viviendas protegidas, no se registra ninguna vivienda de estas características. Cabe señalar así mismo el aumento en los últimos trimestres de la oferta de viviendas libres calificadas como de lujo (más del 20% del total).

- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se cifra en 79 m² útiles; la superficie media de las protegidas asciende a 73 m², promedio que se repite en los últimos trimestres, elevándose a 87 m² en el caso de las viviendas libres (86 m² en IV-01). Por **Territorios**, la superficie de las viviendas libres oscila entre los 89 m² de Gipuzkoa y los 84 m² de Alava.

Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar	--	18,8	29,8	11,5	19,3
Colectiva	100,0	81,2	70,2	88,5	80,7
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	14,0	5,4	1,2	6,7	6,3
61-75 m ²	42,8	16,0	11,4	21,2	14,3
76-90 m ²	43,2	40,5	54,2	30,4	41,9
91-120 m ²	--	19,4	12,8	23,9	19,0
> 120 m ²	--	18,7	20,5	17,9	18,5
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	6,4	1,6	--	4,2	--
En obra	78,1	95,1	100,0	94,8	92,9
En proyecto	15,5	3,3	--	1,0	7,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

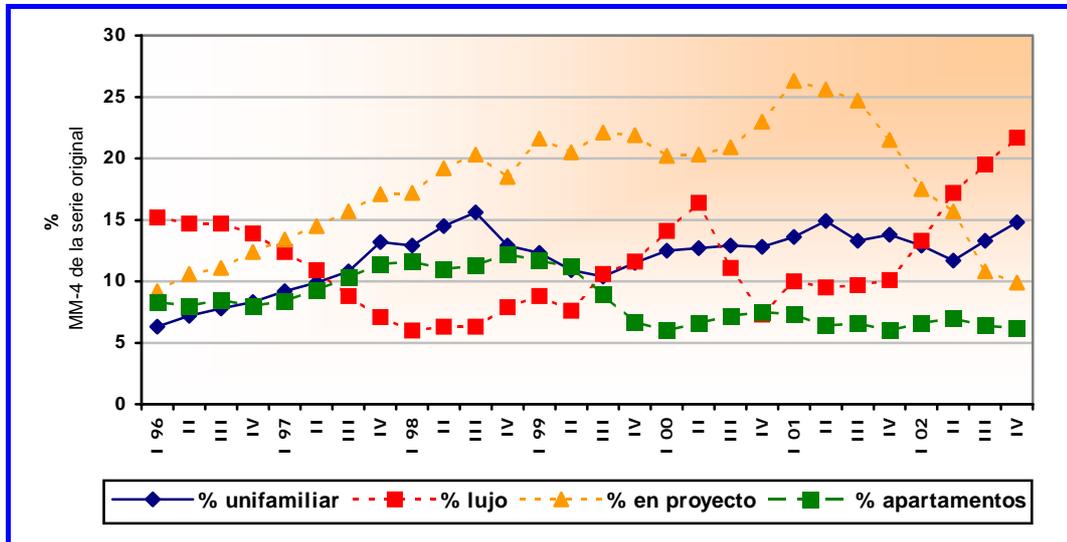
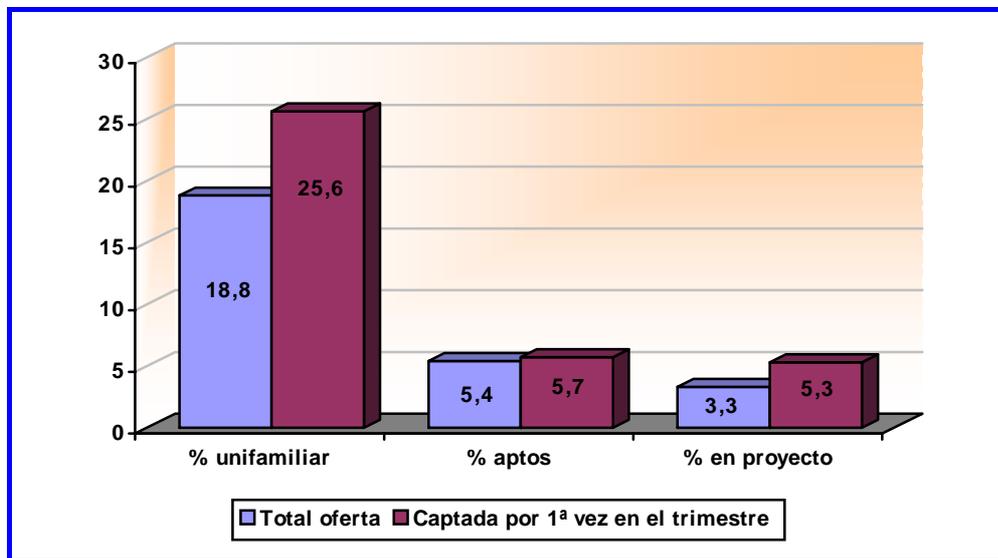


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre





3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda nueva libre en la CAPV asciende a 2.374 €, lo que supone un incremento del 7% respecto del precio registrado en el cuarto trimestre de 2001. No obstante, ya se ha apuntado la mayor contención observada en el último trimestre (2.423 €/m² en III-2002).
- ρ En cuanto a las viviendas nuevas libres **captadas por vez primera este trimestre**⁸, el precio promedio se eleva a 2.237 €/m², es decir, un 6% inferior al valor correspondiente a la oferta total y un 2,5% superior a la oferta detectada por vez primera hace un año.
- ρ Por **Territorios**, la evolución de los precios es muy dispar. El mayor incremento se registra en las viviendas de Bizkaia, cuyo precio promedio es un 13% superior al obtenido en el mismo período del pasado año. Alava obtiene un crecimiento más moderado (+6%), mientras que en Gipuzkoa se puede hablar casi de una estabilidad aparente en los precios de la vivienda nueva libre (+0,5%).
- ρ La diferente evolución territorial observada en los últimos trimestres, ha llevado por un lado, a una menor dispersión de precios, y por otro, a situar a Bizkaia en el primer puesto del ranking de precios a lo largo de todo el año 2002, alcanzando este trimestre los 2.451 €/m². Además, las previsiones de los promotores auguran para el próximo año, un mayor crecimiento de precios para Bizkaia que para el resto de la CAPV.
- ρ El precio medio del metro cuadrado útil en las **viviendas protegidas**⁹ se cifra en 916 € (+14% respecto de IV-01), promedio ponderado de los 1.037 €/m² correspondientes a las viviendas de protección oficial y los 564 €/m² de las sociales. Por Territorios, los precios medios de las VPO oscilan entre los 1.040 €/m² en Gipuzkoa y los 990 €/m² en Bizkaia. En cuanto a las viviendas sociales, el precio medio oscila entre los 661 €/m² en Alava y los 524 €/m² en Bizkaia, sin registrarse oferta de este tipo en Gipuzkoa este trimestre.

⁸ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

⁹ Excluidos los anejos.



p 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) asciende a 2.282 €/m², es decir, un 4% inferior al precio medio obtenido para el total de la oferta de vivienda nueva libre captada en la CAPV (2.374 €/m²).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Euros.	± % (*)	Euros.	± % (*)
Álava.....	1.005,6	20,1	2.161,7	6,2
Gipuzkoa.....	1.039,9	21,1	2.382,5	0,5
Bizkaia.....	812,3	4,8	2.450,8	13,3
CAPV.....	916,1	13,6	2.374,4	7,0

(*): 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 2002.

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

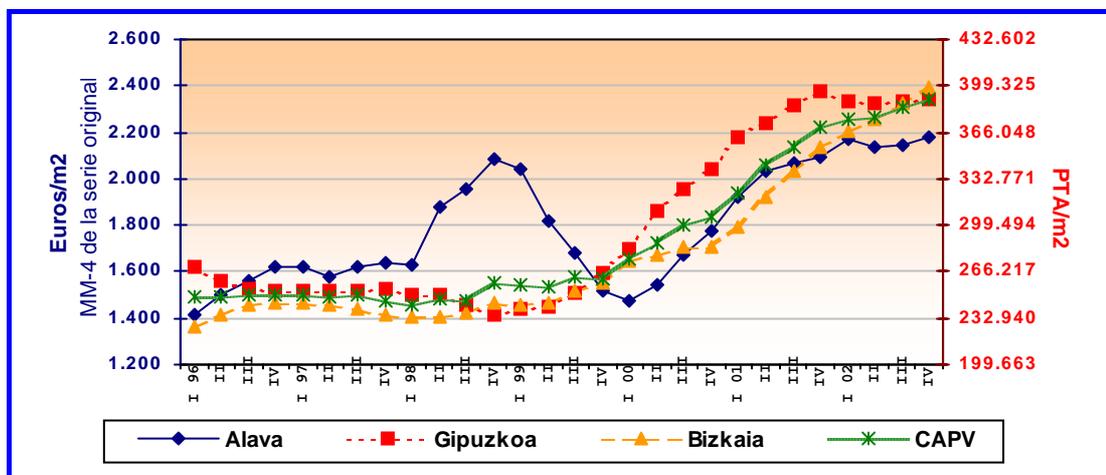
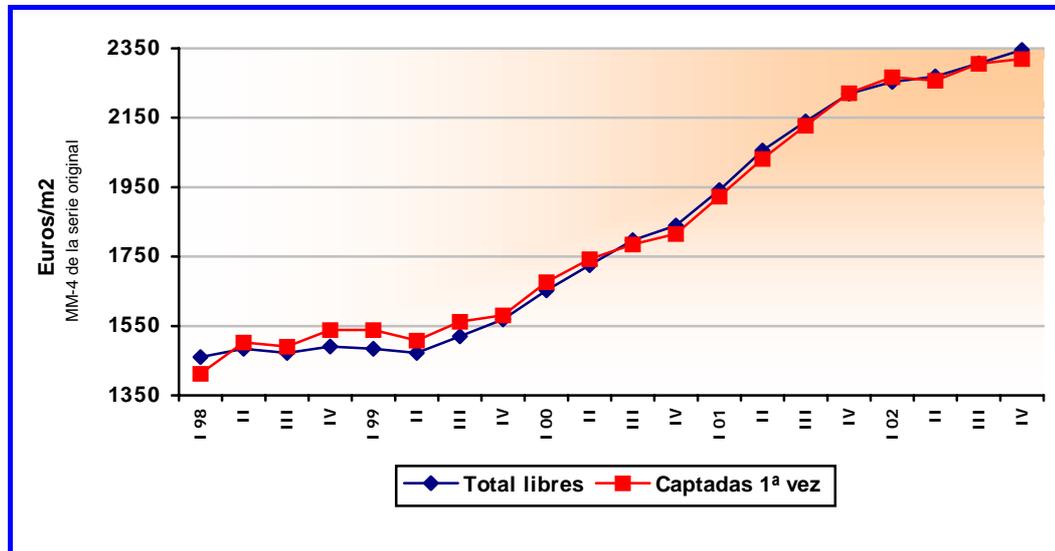




Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



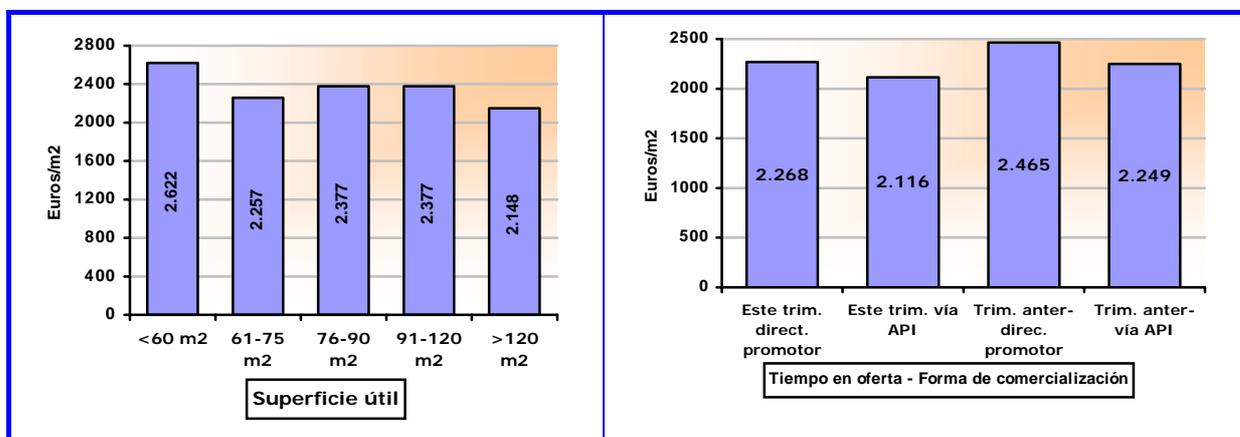
Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	Euros/ m ²
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	2.130
Colectiva.....	2.374
ACABADO*	
Lujo	3.116
Alto.....	2.300
Normal	2.137
Bajo	--
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	2.622
61-75 m ²	2.257
76-90 m ²	2.377
91-120 m ²	2.377
> 120 m ²	2.148
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	2.268
Este trimestre-vía APIs.....	2.116
Trimestres anteriores-directamente promotor.....	2.465
Trimestres anteriores-vía APIs.....	2.249
VIVIENDA TIPO.....	2.282

(*): 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 2002.



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



- El **precio medio por vivienda nueva libre** asciende a 206.000 €, lo que supone un incremento del 8% respecto del valor registrado en el cuarto trimestre de 2001. Por Territorios, Bizkaia registra el precio medio más elevado (213.000 €), le sigue Gipuzkoa con 211.000 €/vivienda, situándose Alava en un nivel de precios sensiblemente inferior (179.000 €).
- El **precio medio de la vivienda protegida** (excluidos los anejos) se cuantifica en 69.000 €, oscilando entre un máximo de 85.000 € en Gipuzkoa (todas VPO) y un mínimo de 61.000 € en Bizkaia (62% VPO y 38% sociales).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles euros.	± % (*)	Miles euros.	± % (*)
Álava.....	74,0	19,7	178,9	6,2
Gipuzkoa.....	84,5	29,2	211,4	1,1
Bizkaia.....	61,1	6,8	213,3	14,7
CAPV.....	68,6	14,3	206,5	7,6

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.4º trimestre 2002.



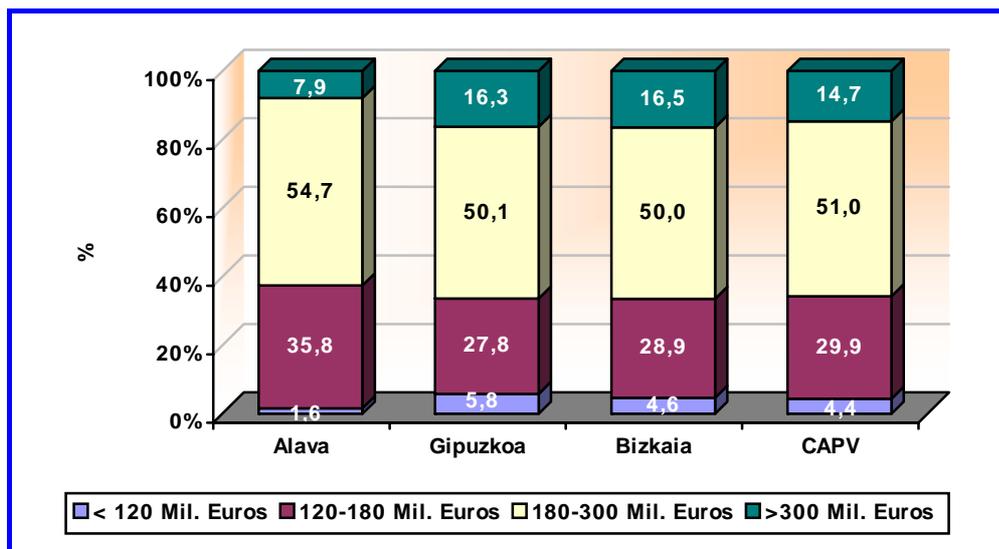
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 54 miles €	28,7	--	--	--	--
De 54,1 a 72,1 miles €	20,0	0,2	1,0	--	--
De 72,1 a 96,2 miles €.	41,5	0,6	--	1,6	--
De 96,3 a 120,3 miles €.	9,7	3,6	0,6	4,2	4,6
De 120,4 a 150,3 miles €	--	11,6	13,7	10,6	11,4
De 150,4 a 180,3 miles €.	--	18,3	22,1	17,2	17,5
De 180,4 a 300,5 miles €.	--	51,0	54,7	50,1	50,0
300,6 miles € y más	--	14,7	7,9	16,3	16,5
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 2002.

ρ Atendiendo al **reparto de las viviendas libres en venta según grandes tramos de precios**, se obtiene que el 84% de éstas supera los 150.000 €, esta proporción se situaba en el 77% el pasado año, y en el 58% en el cuarto trimestre de 2000. Además, hay que destacar que el 15% de las viviendas sobrepasa los 300.000 € (el 10% hace un año). Por Territorios, Bizkaia y Gipuzkoa concentran una mayor proporción de viviendas en el tramo más elevado de precios (16% en ambos casos), situándose este porcentaje en el 8% en Alava.

Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios por Territorio





3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

3.2.1. Cuantificación y características

- ρ El **número de viviendas usadas** en venta detectadas a través de la encuesta efectuada en el cuarto trimestre de 2002 alcanza las 7.345 unidades, lo que supone una contracción del 22,5% respecto del mismo trimestre del pasado año.
- ρ Este retroceso que viene experimentando la oferta de vivienda de segunda mano a lo largo de los últimos trimestres es común a los tres territorios, apreciándose tasas de variación muy significativas en Gipuzkoa y Bizkaia (-20% y -17% respectivamente), y siendo particularmente evidente la contracción experimentada en Alava (-35%).

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

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	euros/m ²	± % (*)	Miles euros	± % (*)
Alava.....	1.750	-34,5	2.929,5	7,2	245,9	13,5
Gipuzkoa	1.296	-19,6	3.061,8	5,1	274,4	8,1
Bizkaia	4.299	-17,2	2.315,9	13,1	208,1	18,2
CAPV.....	7.345	-22,5	2.589,0	9,1	228,5	14,7

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	2,7	4,1	4,6	1,5
Colectiva	97,3	95,9	95,4	98,5
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	17,7	15,7	12,1	20,2
61-75 m ²	26,8	24,6	27,0	27,6
76-90 m ²	21,5	27,3	22,3	18,9
91-120 m ²	22,6	20,3	23,2	23,3
> 120 m ²	11,4	12,2	15,4	9,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 90 m². El mayor tamaño medio se registra en la oferta detectada en Gipuzkoa, 95 m², a continuación se sitúa Alava (92 m²) y por último Bizkaia (87 m²).

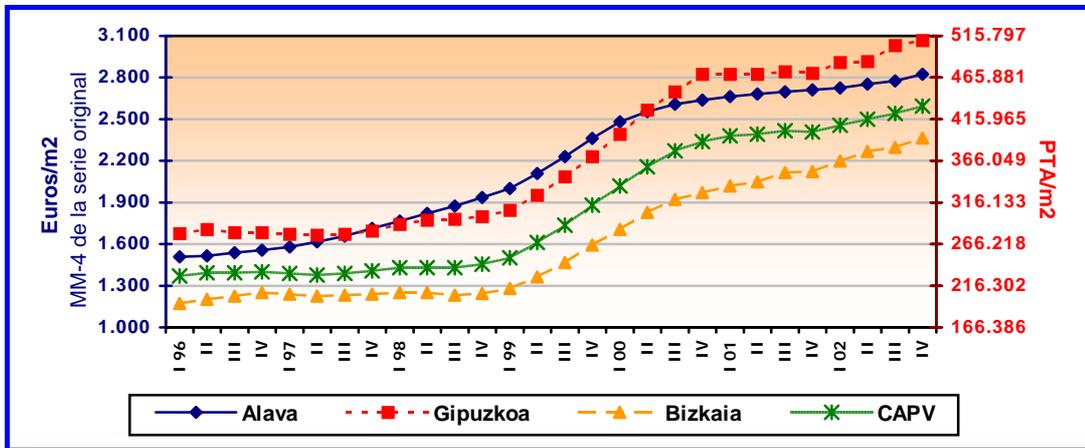
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta¹⁰

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta asciende a 2.589 €, representando un incremento del 9% respecto del cuarto trimestre de 2001. Al igual que para la vivienda nueva, también para la vivienda usada la evolución del último trimestre es de clara contención de precios (2.624 €/m² en el trimestre anterior).
- ρ La evolución de precios a nivel territorial es similar a la registrada para la vivienda nueva libre. El mayor incremento corresponde a Bizkaia, con una tasa de variación anual del 13%, obteniendo Alava y Gipuzkoa un crecimiento más moderado de precios (+7% y +5% respectivamente).
- ρ En términos absolutos, en Gipuzkoa el precio medio asciende a 3.061 €/m², en Alava se cifra en 2.930 €/m², elevándose a 2.316 €/m² en Bizkaia.
- ρ El precio medio por vivienda obtenido en el cuarto trimestre de 2002 se sitúa en 228.000 €, oscilando entre los 274.000 € de Gipuzkoa y los 208.000 € de Bizkaia.

¹⁰ Recuérdese que se tratan de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda *a través de una agencia inmobiliaria*; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



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



El **perfil de precios** de las viviendas usadas en venta captadas en la actualidad presenta una distribución similar a la registrada el pasado año, con un 80% en el segmento de oferta que supera los 150.000 € (75% en el cuarto trimestre de 2001) y el 63% por encima de los 180.000 € (55% hace un año). Además, hay que mencionar que, una de cada cuatro viviendas ofertada en la CAPV supera los 300.000 €, elevándose esta proporción al 44% en Gipuzkoa.

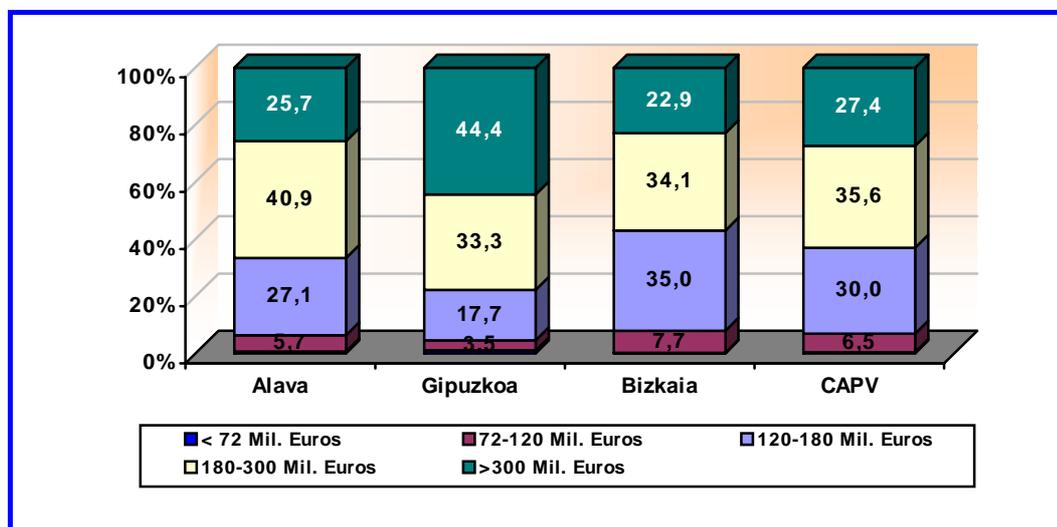
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 54 miles €.....	0,2	0,2	0,7	0,1
De 54,1 a 72,1 miles €	0,3	0,5	0,4	0,2
De 72,1 a 96,2 miles €.	1,9	1,6	1,0	2,3
De 96,3 a 120,3 miles €.	4,6	4,1	2,5	5,4
De 120,4 a 150,3 miles €	13,0	8,5	7,6	16,5
De 150,4 a 180,3 miles €.	17,0	18,6	10,1	18,5
De 180,4 a 300,5 miles €.	35,6	40,9	33,3	34,1
300,6 miles € y más	27,4	25,7	44,4	22,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio





4. VIVIENDAS EN ALQUILER



4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler**, destinadas a residencia principal, detectadas en la encuesta del cuarto trimestre de 2002, asciende a 793 unidades, de las que 496 son libres (pertenecientes a particulares y ofertadas via APIs) y 297 son protegidas de nueva construcción (200 de VPO y 97 sociales).
- ρ A pesar de su reducido número, en términos de evolución, el volumen de viviendas libres ofertadas en alquiler ha experimentado un importante incremento respecto del registrado el pasado año, siendo especialmente notorio en Alava.
- ρ Atendiendo al segmento protegido, se obtiene un crecimiento más moderado para el conjunto de la CAPV (+8%), resultado de un importante incremento de la oferta registrada en Bizkaia y Gipuzkoa, unido a la contracción observada en Alava.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se cifra en 87 m² útiles, oscilando entre los 95 m² de Alava y los 82 m² de Gipuzkoa. La superficie de las viviendas protegidas obtiene un valor promedio de 73 m² (83 m² en IV-01), oscilando entre los 75 m² de Alava y los 70 m² de Bizkaia.
- ρ Hay que destacar la importancia que han adquirido las viviendas de menor tamaño (inferior a 60 m²) en el mercado de alquiler protegido, pasando de representar el 6% de la oferta en el cuarto trimestre de 2001 al 35% en el trimestre actual.
- ρ La **renta mensual del mercado libre** para el conjunto de la CAPV asciende a 711 € (+12% respecto de IV-01). Alava, como es habitual, se sitúa en un nivel muy superior de rentas (817 €/mes).
- ρ La **renta mensual del segmento protegido** se cifra en 261 € (330 € las VPO y 119 € las sociales).



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

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	euros	± % (*)
Álava	113	189,7	816,6	13,9
Gipuzkoa	92	13,6	766,5	21,5
Bizkaia	291	11,9	659,3	5,2
CAPV	496	30,5	711,1	11,6

(*): 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 2002.

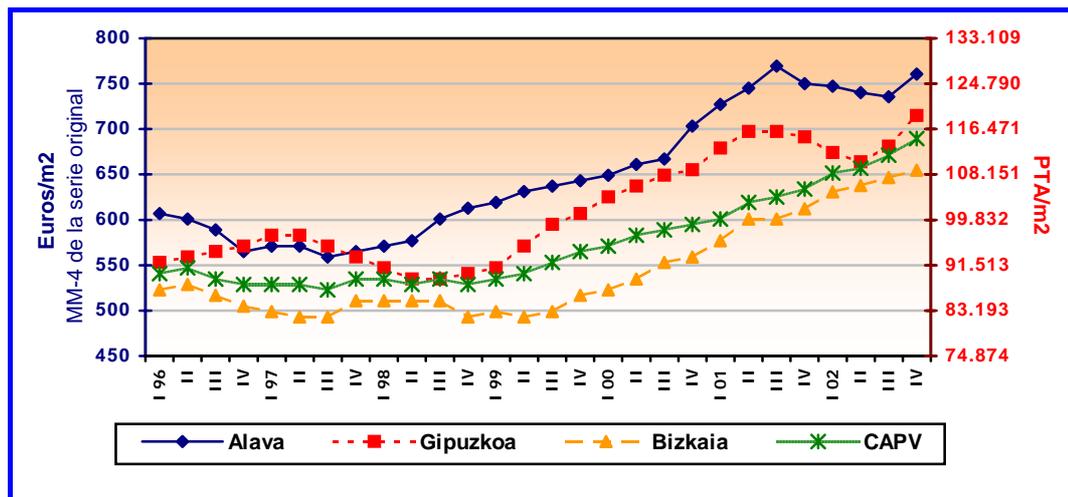
Cuadro 4.2. Viviendas en alquiler protegido ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER PROTEGIDO		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	euros	± % (*)
Álava	136	-40,9	330,9	83,8
Gipuzkoa	52	62,5	360,2	3,2
Bizkaia	109	738,5	125,4	4,5
CAPV	297	8,0	260,6	32,3

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

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





Cuadro 4.3. Características de las viviendas en alquiler ofertadas

	<i>LIBRES (%)</i>	<i>PROTEGIDAS (%)</i>
TOTAL	100,0	100,0
SUPERFICIE		
< 60 m ²	15,5	35,4
61-75 m ²	19,0	18,2
76-90 m ²	25,4	46,5
91-120 m ²	21,2	--
> 120 m ²	19,0	--
RENTA MENSUAL		
Hasta 150 euros.	0,2	32,7
150,01 a 240 euros.	1,8	4,0
240,01 a 451 euros.	7,5	63,3
451,01 a 601 euros.	16,7	--
Más de 601 euros.	73,8	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

- ρ En cuanto a la distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos, las capitales y sus áreas funcionales absorben el 73% de la oferta (34% en las capitales y 39% en el resto de municipios que integran estas áreas).
- ρ El reparto es similar al registrado en el cuarto trimestre de 2001, período en el que tan sólo una de cada cuatro viviendas ofertadas estaba ubicada en algún municipio no perteneciente a las áreas funcionales capitalinas.
- ρ Por Territorios, se observan significativas diferencias en la distribución geográfica de la oferta registrada. Este trimestre es especialmente evidente la concentración de la oferta alavesa en Vitoria, absorbiendo el 73% de las viviendas ofertadas en este territorio. En Bizkaia, el 58% de la oferta se localiza en los municipios del área funcional capitalina (excluida Bilbao), mientras que en Gipuzkoa el 42% de la oferta está ubicada en municipios ajenos al área funcional de Donostia.

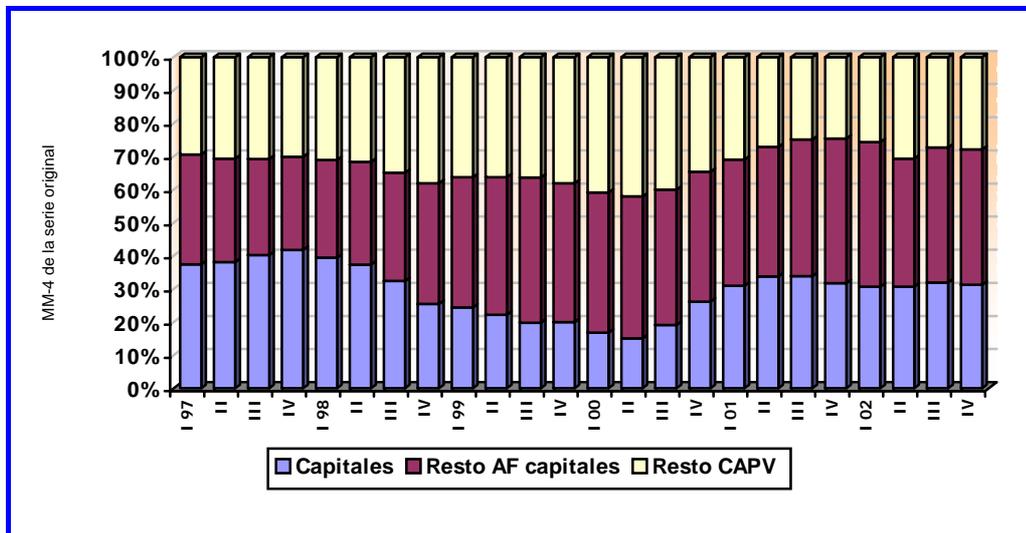


Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava.....	517	2.161,7	178,9
Gipuzkoa.....	851	2.382,5	211,4
Bizkaia.....	1.153	2.450,8	213,3
CAPV.....	2.521	2.374,4	206,5
Vitoria.....	377	2.275,6	182,8
Donostia.....	285	2.899,8	250,1
Bilbao.....	191	2.588,0	231,7
Total capitales.....	853	2.565,6	217,6
Resto AF. Vitoria.....	111	1.843,9	164,3
Resto AF. Donostia.....	213	2.352,5	223,0
Resto AF. Bilbao.....	665	2.542,2	222,9
Resto AF. Capitales...	989	2.448,4	218,9
Resto Álava.....	29	1.567,1	167,2
Resto Gipuzkoa.....	353	2.014,5	174,6
Resto Bizkaia.....	297	2.049,0	167,7
Total resto.....	679	2.007,1	171,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

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





b) Precios por metro cuadrado

- ρ La capital que registra los precios más elevados es Donostia (2.900 €/m²), seguida de Bilbao que alcanza los 2.588 €/m², cifrándose en 2.276 €/m² el precio medio de las viviendas nuevas libres de Vitoria.
- ρ No obstante, la diferente evolución seguida por los precios en los últimos trimestres han dado como resultado una menor dispersión de precios. Así, en Donostia se está observando una tendencia a la contención, obteniendo este trimestre una tasa anual de variación negativa (-3,6%). De la misma manera, en Vitoria, después de registrar importantes incrementos en períodos anteriores, en la actualidad se obtiene el mismo precio medio que el registrado en el cuarto trimestre de 2001. Sin embargo, Bilbao ha registrado en los dos últimos trimestres fortísimos incrementos (+20% respecto de IV-01). Hay que destacar que, en los dos primeros trimestres de 2002, la trayectoria de precios observada en la capital vizcaína parecía aludir a una contención.
- ρ Además, al importante incremento de precios de Bilbao hay que añadir el significativo crecimiento en los municipios de su área funcional, registrando una tasa de variación anual del 14%.
- ρ La tendencia a la contención observada en Donostia y el moderado crecimiento registrado en los municipios de su área funcional, contrastan con el notorio incremento de los municipios ubicados fuera del área funcional capitalina, cuyo precio medio asciende a 2.015 €/m², representando un aumento del 10,6% respecto del cuarto trimestre de 2001.



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

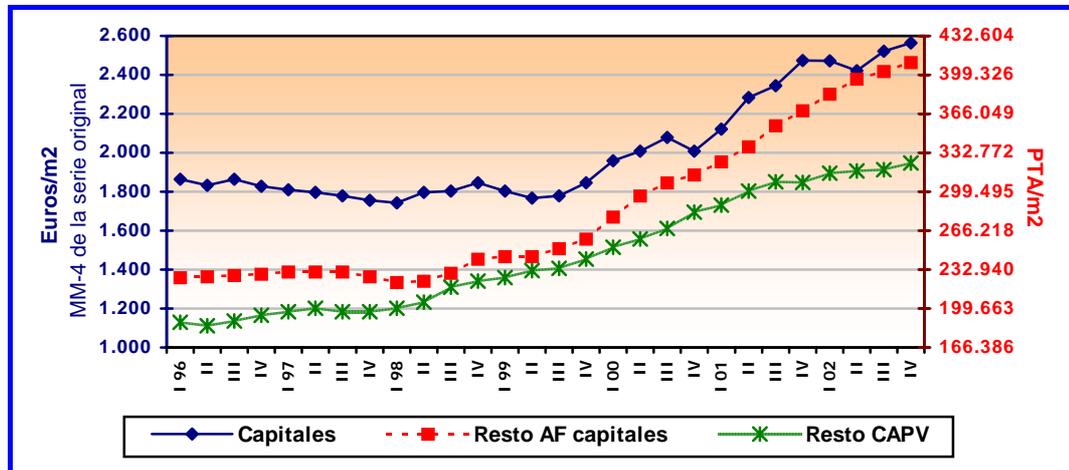
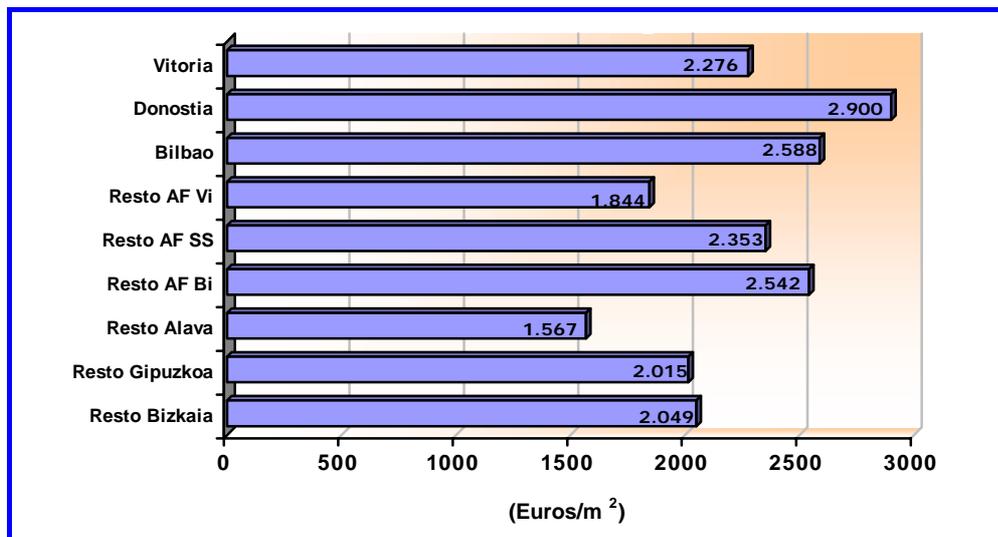


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- El precio medio por vivienda nueva libre en las capitales vascas se cifra en 218.000 €, oscilando entre los 183.000 € de Vitoria y los 250.000 € de Donostia, situándose Bilbao en un nivel intermedio con 232.000 €/vivienda.



- ρ El resto de municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas obtienen un precio medio de 219.000 €/vivienda, alcanzando en el resto de municipios de la CAPV un precio medio por vivienda de 172.000 €.

5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) *Número de viviendas*

- ρ El volumen de vivienda protegida en venta ofertado en el cuarto trimestre de 2002, es absorbido mayoritariamente por las capitales (84%). En términos absolutos, se trata de 3.367 viviendas, de las que 1.818 unidades han sido captadas en Vitoria, siendo en su mayoría viviendas que se han incorporado este último trimestre a la bolsa inmobiliaria y que desaparecerán de la oferta el próximo trimestre al haber sido sorteadas en diciembre de 2002¹¹.
- ρ Bilbao también absorbe un número importante de viviendas (1.465), mientras que la oferta registrada en Donostia resulta puramente anecdótica comparada con las otras dos capitales (84 unidades).
- ρ El resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas concentran un 6% de la oferta protegida, situándose el 10% restante en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ En cuanto a las dos modalidades de protección, las viviendas de protección oficial se concentran fundamentalmente en Vitoria (51%) y Bilbao (29%) mientras que el grueso de las viviendas sociales son absorbidas por Bilbao y su área funcional (71%). Además, este trimestre no ha sido detectada oferta de vivienda social en Gipuzkoa, ni en los municipios situados fuera de las áreas funcionales capitalinas.

¹¹ Se trata de un hecho poco habitual, ya que el Ayuntamiento de Vitoria ha concentrado un número importante de promociones que incluyen más de 1.000 viviendas para sacarlas todas a sorteo en un mismo día.



b) Precios por metro cuadrado¹²

- ρ El precio medio por metro cuadrado útil de las VPO en las capitales se cuantifica en 1.052 €, oscilando entre los 1.051 € de Donostia y los 1.014 € de Bilbao. En los municipios de las áreas funcionales capitalinas el promedio asciende a 1.038 €, alcanzando los 938 € fuera de las áreas capitalinas.
- ρ En cuanto a las viviendas sociales, el precio medio en las capitales se eleva a 572 €/m², oscilando entre los 661 €/m² de Vitoria y los 528 €/m² de Bilbao. Fuera de las capitales únicamente se registra vivienda social en los municipios pertenecientes al área funcional de Bilbao, cifrándose el precio medio en 501 €/m².

c) Precios por vivienda¹³

- ρ Atendiendo al precio por vivienda, la modalidad de VPO alcanza un promedio de 79.000 € en las capitales, ascendiendo a 86.000 € en el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas. En el resto de municipios, el precio medio se sitúa en 75.000 €/vivienda.
- ρ En cuanto a las viviendas sociales, el precio medio en las capitales se cifra en 40.000 € por vivienda, situándose en 34.000 €/vivienda en los municipios del área funcional de Bilbao.

¹² Se trata de precios sin incluir anejos.

¹³ Se trata de precios sin incluir anejos.

**Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos**

	Nº de viviendas			PRECIO/ m ² útil (euros)			PRECIO VIVIENDA (Miles euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	1.838	1.540	298	1.005,6	1.072,2	661,0	74,0	78,9	49,0
Gipuzkoa.....	261	261	--	1.039,9	1.039,9	--	84,5	84,5	--
Bizkaia.....	1.895	1.172	723	812,3	990,4	523,6	61,1	77,0	35,3
CAPV.....	3.994	2.973	1.021	916,1	1.037,1	563,7	68,6	78,6	39,3
Vitoria.....	1.818	1.520	298	1.006,2	1.073,9	661,0	74,0	78,9	49,0
Donostia.....	84	84	--	1.051,2	1.051,2	--	86,7	86,7	--
Bilbao.....	1.465	857	608	812,3	1.014,1	527,8	60,3	77,8	35,7
Total capitales.....	3.367	2.461	906	922,9	1.052,3	571,6	68,3	78,8	40,0
Resto AF. Vitoria.....	12	12	--	1.027,0	1.027,0	--	85,0	85,0	--
Resto AF. Donostia.....	44	44	--	1.072,5	1.072,5	--	88,0	88,0	--
Resto AF. Bilbao.....	195	80	115	714,4	1.021,0	501,2	54,5	84,6	33,6
Resto AF. Capitales...	251	136	115	792,1	1.038,2	501,2	61,9	85,7	33,6
Resto Álava.....	8	8	--	826,5	826,5	--	73,5	73,5	--
Resto Gipuzkoa.....	133	133	--	1.022,0	1.022,0	--	82,0	82,0	--
Resto Bizkaia.....	235	235	--	893,5	893,5	--	71,3	71,3	--
Total resto.....	376	376	--	937,5	937,5	--	75,1	75,1	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ El volumen de viviendas usadas ofertadas en las capitales vascas, detectadas a través de la encuesta a APIs, asciende a 4.430 unidades (-25% respecto de IV-01). El retroceso es compartido por las tres capitales, pero resulta especialmente significativo en Vitoria, obteniendo una disminución en la oferta del 33%. Bilbao y Donostia también sufren una importante contracción situándose las tasas de variación anual en -21% y -16% respectivamente.
- ρ Atendiendo a los municipios de las áreas funcionales capitalinas, el volumen ofertado sufre también un importante retroceso (-19% respecto de IV-01).
- ρ En cuanto al resto de municipios de la CAPV, la contracción observada es más moderada, siendo la oferta registrada este trimestre un 6% inferior a la obtenida en el cuarto trimestre de 2001.



Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles euros)
Álava	1.750	2.929,5	245,9
Gipuzkoa	1.296	3.061,8	274,4
Bizkaia	4.299	2.315,9	208,1
CAPV.....	7.345	2.589,0	228,5
Vitoria.....	1.711	2.956,2	248,0
Donostia.....	858	3.559,7	325,8
Bilbao	1.861	2.484,2	229,7
Total capitales.....	4.430	2.865,8	254,7
Resto AF. Vitoria.....	14	1.593,6	147,7
Resto AF. Donostia	242	2.352,5	185,6
Resto AF. Bilbao	2.336	2.188,7	191,9
Resto AF. Capitales	2.592	2.201,6	191,1
Resto Álava	25	1.712,1	149,9
Resto Gipuzkoa	196	1.845,6	168,4
Resto Bizkaia	102	2.077,9	174,7
Total resto.....	323	1.905,4	168,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ El precio medio de las viviendas usadas asciende en las capitales vascas a 2.866 €/m², siendo Donostia, como es habitual, la capital que alcanza el precio medio más elevado (3.560 €/m²).
- ρ En términos de evolución, se percibe un comportamiento parecido al observado para la vivienda nueva. Así, Bilbao experimenta un importante incremento de precios (+12%), Vitoria registra un crecimiento más moderado (+6%), obteniendo Donostia una ligera contracción en el precio medio de las viviendas detectadas este trimestre (-2%).
- ρ No obstante, y a pesar de mantenerse una amplia diferencia de precios, el retroceso observado en Donostia contrasta con el notorio incremento del precio medio en los municipios de su área funcional (+23%). De la misma manera, los municipios pertenecientes al Bilbao Metropolitano experimentan también un crecimiento superior al de la propia capital (+15%).
- ρ Atendiendo a los municipios ubicados fuera de las áreas funcionales capitalinas, el precio medio se sitúa en 1.905 €/m², oscilando entre los 1.712 €/m² de Álava y los 2.078 €/m² de Bizkaia.



c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio por vivienda se cifra en 255.000 €, aunque con diferencias importantes entre las tres capitales. El precio medio máximo se registra en Donostia (326.000 €).
- ρ Los municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas registran un precio medio de 191.000 €/vivienda (+17% respecto de IV-01), oscilando entre los 148.000 €/vivienda en el área funcional de Vitoria y los 186.000 €/vivienda en el área funcional de Donostia.
- ρ En el resto de municipios de la CAPV el precio medio alcanzado se cifra en 169.000 € por vivienda.

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

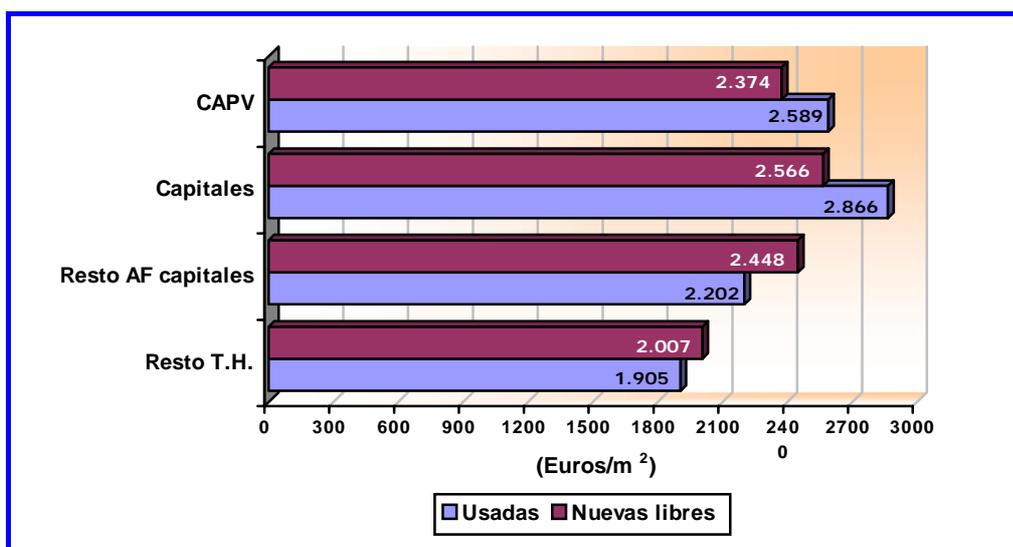




Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

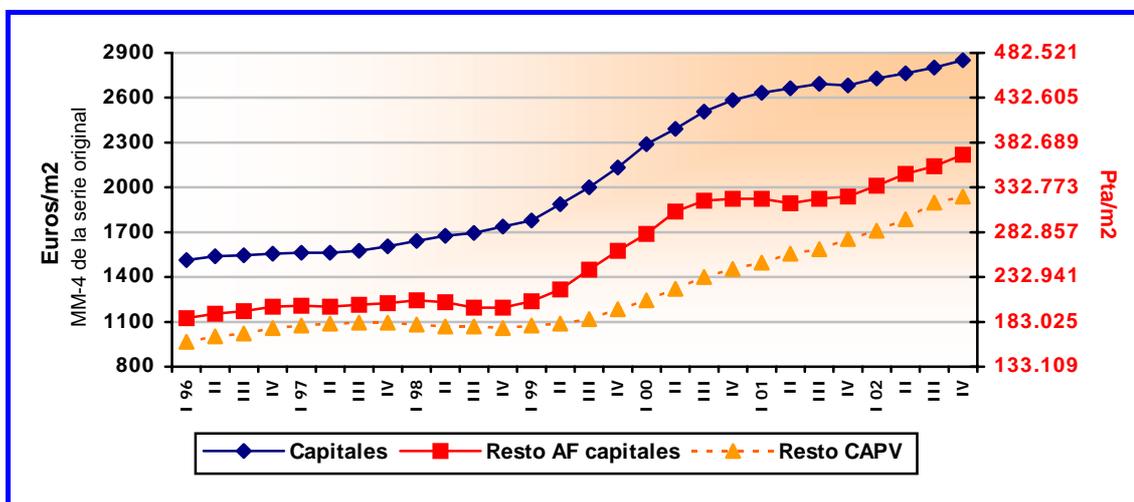
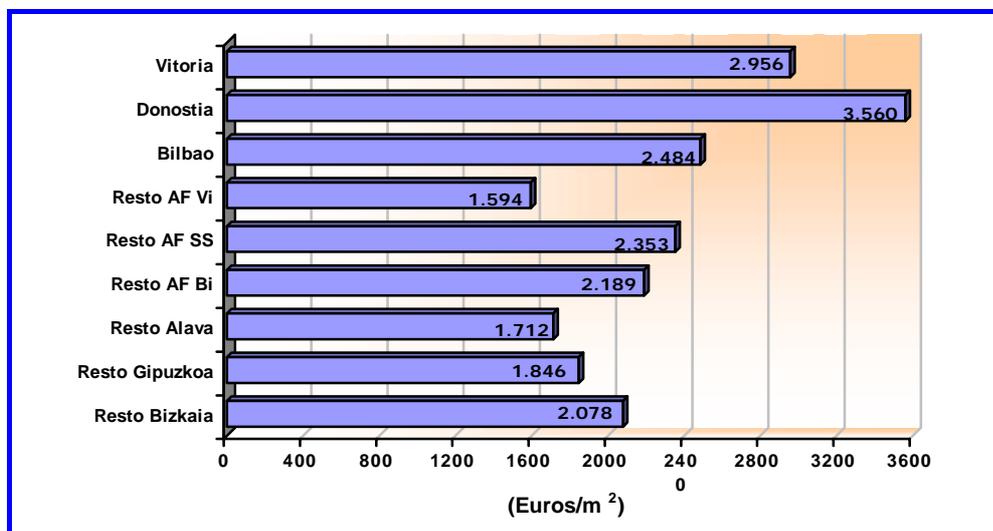


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico





5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) Número de viviendas

- ρ Las capitales aglutinan el 58% de la oferta de vivienda libre en alquiler captada en la CAPV. En términos absolutos el volumen se cifra en 287 unidades.
- ρ En cuanto al resto de municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitales, absorben el 37% de la oferta, estando ubicadas la mayor parte de ellas en el área funcional de Bilbao (173 unidades).
- ρ En resto de municipios de la CAPV únicamente se ha detectado un 5% de la oferta en alquiler libre (27 unidades).

b) Rentas mensuales

- ρ La renta media de la viviendas libres ofertadas en alquiler en el cuarto trimestre de 2002 en las capitales vascas asciende a 775 €/mes, oscilando entre los 852 €/mes de Donostia y los 686 €/mes de Bilbao. En términos de evolución se observa un significativo incremento en las tres capitales, siendo especialmente evidente el registrado en Donostia (+21% respecto de IV-01).
- ρ En el resto de municipios la oferta detectada sólo resulta significativa en el área funcional de Bilbao, elevándose la renta mensual media a 656 € (+4% respecto de IV-01).



Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (euros)
Álava.....	113	816,6
Gipuzkoa	92	766,5
Bizkaia	291	659,3
CAPV.....	496	711,1
Vitoria	108	820,5
Donostia	72	851,7
Bilbao.....	107	685,8
Total capitales.....	287	775,4
Resto AF. Vitoria	4	--
Resto AF. Donostia.....	5	482,8
Resto AF. Bilbao	173	655,7
Resto AF. Capitales.....	182	650,8
Resto Álava.....	1	450,0
Resto Gipuzkoa.....	15	463,5
Resto Bizkaia.....	11	439,2
Total resto.....	27	453,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- ρ El número de viviendas protegidas captadas en oferta de alquiler en las capitales vascas se cuantifica en 264 viviendas, representando el 89% de la oferta total. El resto se reparte entre el resto de Gipuzkoa (Zumaia, 20 unidades) y el área funcional de Bilbao (Valle de Trápaga, 13 viviendas).
- ρ En cuanto al régimen de protección, las viviendas protegidas absorben el 67% de la oferta, correspondiendo el 33% restante a viviendas sociales. Este resultado es diametralmente opuesto al que se ha venido registrando hasta ahora, donde predominaba claramente la oferta de viviendas sociales en alquiler (88% sociales en IV-01).

b) Rentas mensuales

- ρ La renta media de las viviendas sociales se cifra en 117 €/mes en Bilbao y en 129 €/mes en su área funcional, sin registrarse oferta social en alquiler en el resto de municipios de la CAPV.



- p La renta media mensual de las viviendas de protección oficial asciende en las capitales a 327 €, oscilando entre los 180 € de Bilbao y los 365 € de Donostia, situándose Vitoria en un nivel intermedio con 331 € mensuales. En cuanto a las 20 viviendas ubicadas en el resto de municipios de Gipuzkoa, alcanzan una renta media de 353 €/mes.

Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos

	Nº de viviendas			Renta mensual (euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	136	136	--	330,9	330,9	--
Gipuzkoa	52	52	--	360,2	360,2	--
Bizkaia	109	12	97	125,4	180,0	118,7
CAPV.....	297	200	97	260,6	329,5	118,7
Vitoria	136	136	--	330,9	330,9	--
Donostia	32	32	--	364,8	364,8	--
Bilbao.....	96	12	84	124,9	180,0	117,1
Total capitales	264	180	84	260,1	326,8	117,1
Resto AF. Vitoria	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Bilbao	13	--	13	129,2	--	129,2
Resto AF. Capitales...	13	--	13	129,2	--	129,2
Resto Álava.....	--	--	--	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	20	20	--	353,0	353,0	--
Resto Bizkaia.....	--	--	--	--	--	--
Total resto	20	20	--	353,0	353,0	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

6.1.1. Garajes libres

- ρ El número de **garajes libres ofertados** en el cuarto trimestre de 2002 asciende a 4.067 unidades, lo que supone un retroceso del 10% respecto del volumen registrado hace un año. El régimen de venta absorbe el 94% de la oferta, mientras que los garajes en régimen de alquiler detectados suponen únicamente un 6% del total de garajes libres.
- ρ La distribución por Territorios Históricos es la siguiente: Bizkaia concentra el 44%, Gipuzkoa absorbe el 37%, correspondiendo el 19% restante a Alava.
- ρ En cuanto a los garajes en venta, el precio medio alcanza los 14.367 €. Los precios oscilan entre el máximo registrado en Gipuzkoa (15.741 €), y el mínimo obtenido en Bizkaia (13.371 €), situándose Alava en un nivel intermedio de precios (14.009 €). En términos de evolución, Gipuzkoa sufre una contracción (-9% respecto de IV-01), mientras que Bizkaia y Alava experimentan incrementos de precios, siendo particularmente elevado el obtenido en Alava (+35%).
- ρ Atendiendo a los garajes ofertados en régimen de alquiler, la renta media se sitúa en 85 €/mes (+7% respecto de IV-01). El incremento es compartido por Alava y Bizkaia (+31% y +44% respectivamente), mientras que Gipuzkoa sufre un retroceso similar al registrado para los garajes en venta (-9%).

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

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros.	±% *
Álava	693	14.009,3	35,0	83	74,6	31,3
Gipuzkoa	1.413	15.741,1	-9,1	89	91,0	-9,2
Bizkaia	1.702	13.371,0	7,2	87	87,2	43,7
CAPV.....	3.808	14.366,6	-1,3	259	84,5	7,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



6.1.2. Garajes protegidos

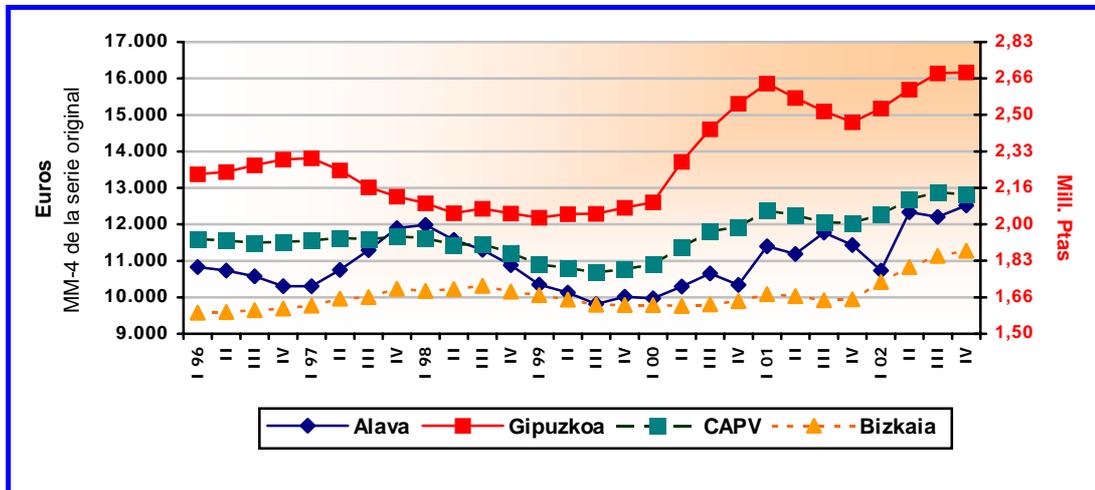
- ρ El número de garajes protegidos ofertados se eleva a 4.131 unidades, es decir, un 6% superior a la oferta registrada en el cuarto trimestre de 2001. Los garajes ofertados en venta representan un 95% del total, correspondiendo el 5% restante al régimen de alquiler.
- ρ Por Territorios Históricos, el grueso de la oferta de garajes en venta se distribuye prácticamente a partes iguales entre Alava y Bizkaia (47% y 46% respectivamente), situándose el 7% restante en Gipuzkoa.
- ρ En cuanto a los garajes ofertados en alquiler, Alava absorbe el 68% de la oferta, Gipuzkoa concentra el 26%, correspondiendo el 6% restante a Bizkaia.
- ρ El precio de venta de los garajes se cifra en 8.693 € (+2% respecto de IV-01). En términos de evolución, Alava registra el mayor incremento de precios (+12%), Gipuzkoa experimenta un crecimiento más moderado (+7%), mientras que en Bizkaia prácticamente se mantienen los precios (+0,4%).
- ρ La renta media asciende a 32 €/mes, suponiendo una importante contracción respecto del cuarto trimestre de 2001 (-43%). Por Territorios, la renta media máxima se registra en Gipuzkoa (44 €/mes) y la mínima en Bizkaia (12 € mensuales).

Cuadro 6.2. Oferta y precios de garajes protegidos en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros.	±% *
Álava	1.854	8.683,1	12,1	136	30,0	-50,1
Gipuzkoa	275	9.553,7	6,9	52	43,5	3,3
Bizkaia	1.802	8.571,4	0,4	12	12,0	--
CAPV.....	3.931	8.692,8	1,9	200	32,4	-43,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

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

6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- ρ El **número de trasteros libres en oferta** detectados en la CAPV se cifra en 1.491 unidades, correspondiendo prácticamente en su totalidad al régimen de venta, ya que únicamente han sido captados 4 trasteros en alquiler, estando localizados en Bizkaia.
- ρ Atendiendo a la oferta en venta, el 61% es absorbido por Bizkaia, el 23% se localiza en Gipuzkoa, ubicándose el 16% restante en Alava. El precio medio por metro cuadrado útil de los trasteros para el conjunto de la CAPV se cifra en 558 €, oscilando entre los 692 €/m² en Gipuzkoa y los 503 €/m² en Bizkaia. Alava se sitúa en un nivel intermedio de precios con 568 €/m².
- ρ La oferta de trasteros protegidos en la CAPV asciende a 4.054 unidades, estando el 94% de ellos ofertado en régimen de venta, y el 6% restante en régimen de alquiler. La oferta se distribuye fundamentalmente entre Alava (49%) y Bizkaia (46%), correspondiendo el 5% restante a Gipuzkoa.
- ρ El precio medio de los trasteros protegidos ofertados en venta se cifra en 322 €/m², situándose en 24 €/mes la renta media de alquiler protegido.



Cuadro 6.3. Oferta y precios de trasteros libres en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/m ² Euros	Nº	Renta/mes Euros
Alava.....	237	568,1	--	--
Gipuzkoa.....	350	692,0	--	--
Bizkaia.....	900	502,7	4	115,0
CAPV.....	1.487	557,7	4	115,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

Cuadro 6.4. Oferta y precios de trasteros protegidos en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/m ² Euros	Nº	Renta/mes Euros
Alava.....	1.834	340,9	136	24,0
Gipuzkoa.....	219	292,2	--	--
Bizkaia.....	1.756	305,9	109	23,3
CAPV.....	3.809	322,0	245	23,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

6.3.1. Locales libres

- ρ El **número de locales libres ofertados** en el conjunto de la CAPV asciende a 6.508 unidades, cifra similar a la registrada en el cuarto trimestre de 2001 (6.565). Los garajes ofertados en venta este trimestre concentran el 58% de la oferta, correspondiendo el 42% restante al régimen de alquiler.
- ρ Atendiendo a la distribución por Territorios Históricos, Alava aglutina el 44% de la oferta, Bizkaia el 33%, absorbiendo Gipuzkoa el 23% restante. En términos de evolución, Gipuzkoa y Bizkaia sufren una contracción en la oferta registrada (-16% y -15% respectivamente), mientras que Alava experimenta un significativo incremento (+28% respecto de IV-01).
- ρ El precio medio de los locales libres en venta alcanza los 1.714 €/m² (-3% respecto de IV-01). El mayor retroceso es observado en Bizkaia (-13%),



mientras que en Alava y Gipuzkoa prácticamente se mantienen los precios. En las capitales el precio medio asciende a 1.867 €/m², oscilando entre los 1.602 €/m² de Bilbao y los 2.185 €/m² de Donostia.

- ρ La renta media de alquiler se cuantifica en 975 € mensuales (-8% respecto de IV-01). Las capitales concentran el 86% de los locales ofertados en alquiler, elevándose la renta media a 1.111 €/mes.

Cuadro 6.5. Oferta y precios de locales comerciales libres en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros	±% *
Álava.....	1.476	1.798,9	0,7	1.376	1.059,7	8,8
Gipuzkoa.....	1.077	1.834,8	2,5	428	1.294,6	-7,7
Bizkaia.....	1.196	1.500,3	-13,3	955	710,4	-21,8
CAPV.....	3.749	1.713,9	-2,9	2.759	975,2	-7,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

6.3.2. Locales protegidos

- ρ El número de locales protegidos ofertados en el cuarto trimestre de 2002 asciende a 97, correspondiendo el 97% a Bizkaia.
- ρ La totalidad de los locales son ofertados en régimen de venta, alcanzando un precio medio de 873 €/m² (-11% respecto de IV-01).

Cuadro 6.6. Oferta y precios de locales comerciales protegidos en venta y alquiler

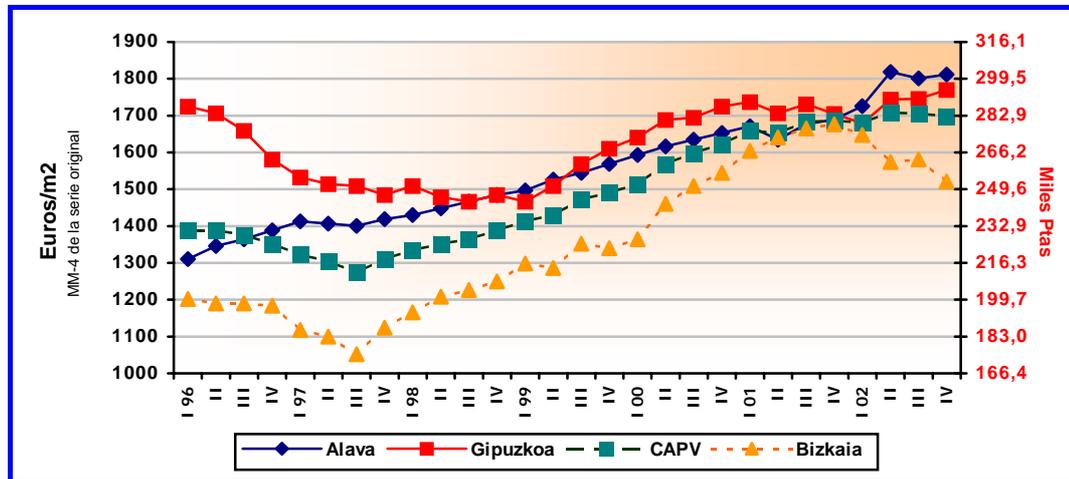
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros	±% *
Álava.....	2	269,0	-69,3	--	--	--
Gipuzkoa.....	1	--	--	--	--	--
Bizkaia.....	94	900,2	-16,2	--	--	--
CAPV.....	97	873,4	-10,7	--	--	--

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



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





7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

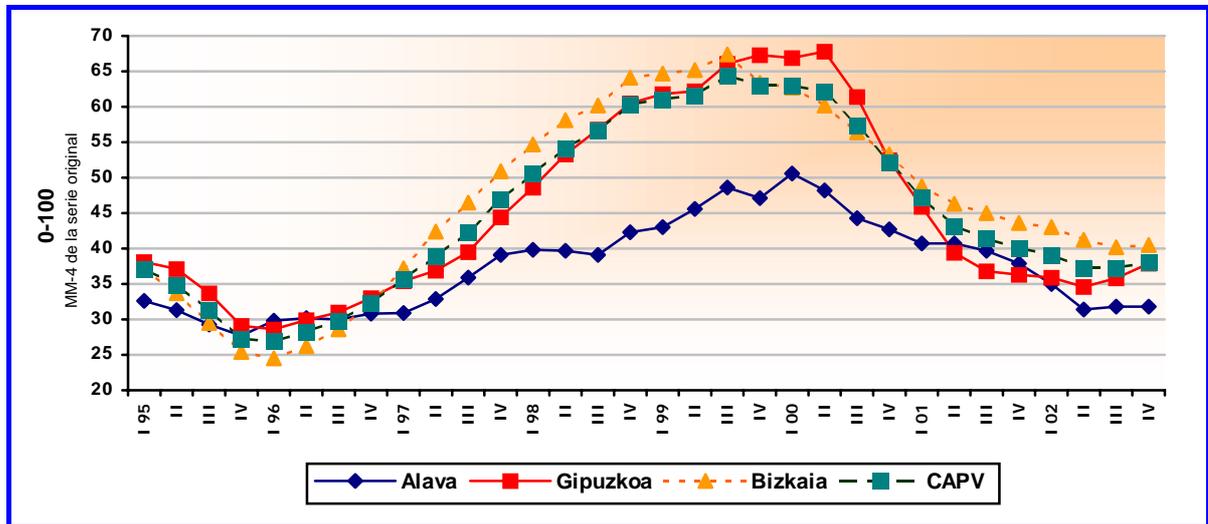
7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo del mercado, elaborado a partir de la opinión de los operadores inmobiliarios, se cifra en 39 puntos en la escala 0-100. Este resultado continúa mostrando una situación de baja actividad en el mercado inmobiliario, aunque se aprecia una ligera mejoría respecto del cuarto trimestre de 2001 (36 puntos).
- ρ Los agentes inmobiliarios, como es habitual, y haciendo referencia, principalmente al mercado de vivienda usada, perciben un menor dinamismo del mercado que los promotores (34% frente a 44%). No obstante, la evolución respecto del cuarto trimestre de 2001 es favorable, especialmente entre los agentes alaveses.
- ρ En cuanto a los promotores, aunque la evolución para el conjunto de la CAPV apunta a un mantenimiento, entre los promotores alaveses se observa un mayor pesimismo, obteniendo un índice sensiblemente menor al registrado en el cuarto trimestre de 2001 (38% frente a 54%), mientras que guipuzcoanos y vizcaínos perciben actualmente una situación algo más dinámica.



Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)





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

		CAPV	ÁLAVA	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
2000	Media anual	59,8	60,3	57,2	60,7
2001	Media anual	47,8	51,2	43,1	50,9
2002	Media anual	41,7	32,8	39,7	47,3
2001	IV	43,2	54,4	38,7	43,2
2002	I	44,2	40,3	40,3	49,4
	II	35,0	16,7	29,5	45,7
	III	43,8	36,8	43,5	47,4
	IV	43,7	37,5	45,4	46,5
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
2000	Media anual	44,6	25,0	47,8	45,8
2001	Media anual	32,4	24,5	29,5	36,2
2002	Media anual	34,3	30,8	36,0	33,6
2001	IV	28,6	14,6	28,0	31,7
2002	I	34,0	33,3	31,5	36,1
	II	32,8	31,3	34,0	32,1
	III	36,7	27,1	40,5	35,5
	IV	33,6	31,3	38,0	30,6
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
2000	Media anual	52,2	42,7	52,5	53,3
2001	Media anual	40,1	37,9	36,3	43,6
2002	Media anual	38,0	31,8	37,9	40,5
2001	IV	35,9	34,5	33,4	37,5
2002	I	39,1	36,8	35,9	42,8
	II	33,9	24,0	31,8	38,9
	III	40,3	32,0	42,0	41,5
	IV	38,7	34,4	41,7	38,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El índice de evolución de las ventas, en el mercado de vivienda nueva indica un mantenimiento de la situación (50 puntos), mientras que en el segmento de vivienda usada se alude a una disminución de las ventas efectuadas en el último trimestre (40 puntos). No obstante, en términos de evolución, en ambos mercados se observa una mejoría de la situación respecto del tercer trimestre de 2002 confirmándose las previsiones realizadas por los operadores inmobiliarios el pasado trimestre.
- ρ Por Territorios y atendiendo al mercado de nueva construcción, en Gipuzkoa se percibe un significativo aumento de las ventas respecto del pasado trimestre (57 puntos), mientras que alaveses y vizcaínos se muestran en términos más pesimistas (45% y 46% respectivamente).
- ρ En cuanto a los agentes inmobiliarios, en los tres territorios se aprecia una situación más favorable que en el último trimestre, siendo los agentes alaveses quienes expresan los mejores resultados (54 puntos).



Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Media anual	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Media anual	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Media anual	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Media anual	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	Media anual	49,4	54,2	50,3	46,9
2000	Media anual	43,9	46,6	46,7	40,2
2001	Media anual	47,0	47,4	42,1	52,3
2002	Media anual	45,0	41,5	45,9	45,7
2001	IV	45,1	46,2	40,8	48,8
2002	I	49,5	35,7	50,0	53,8
	II	34,7	38,5	31,1	36,8
	III	45,8	46,9	44,9	46,6
	IV	50,0	44,7	57,4	45,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Media anual	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Media anual	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Media anual	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	Media anual	43,4	40,6	47,1	40,9
2000	Media anual	33,1	19,8	37,0	32,5
2001	Media anual	35,7	38,6	34,8	35,9
2002	Media anual	38,9	53,1	38,3	36,6
2001	IV	38,8	50,0	30,0	43,7
2002	I	48,4	58,3	47,0	47,6
	II	35,6	45,8	31,0	37,3
	III	31,0	54,2	36,0	22,6
	IV	40,4	54,2	39,0	38,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

- p El ritmo de ventas de las viviendas de nueva construcción para el conjunto de la CAPV se sitúa en 3,3 unidades/mes (3,7 viviendas en IV-01). Por Territorios, el ritmo más elevado sigue registrándose en Alava (4,7 unidades). No obstante, hay que destacar el importante descenso en el ritmo de ventas observado en este territorio a lo largo del último año.
- p El plazo medio necesario para vender una vivienda usada se cifra en 3,0 meses (2,7 en IV-01). En el territorio guipuzcoano, este plazo va creciendo paulatinamente hasta alcanzar actualmente los 3,7 meses/vivienda. Sin embargo, el aumento de las ventas efectuadas expresado por los agentes inmobiliarios alaveses, se ve también reflejado en el plazo de ventas, situándose en 2,1 meses/vivienda (2,6 meses en IV-01).



Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		CAPV	ÁLAVA	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>	4,4	6,8	3,7	4,6
1999	<i>Media anual</i>	4,8	7,3	3,8	5,0
2000	<i>Media anual</i>	4,4	8,5	3,2	4,3
2001	<i>Media anual</i>	4,0	7,5	3,0	4,1
2002	<i>Media anual</i>	3,8	7,9	2,8	3,3
2001	IV	3,7	7,7	2,6	3,5
2002	I	4,9	13,0	3,1	3,9
	II	3,4	7,6	2,5	2,8
	III	3,6	6,3	2,8	3,3
	IV	3,3	4,7	2,6	3,1
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>	2,3	1,7	2,2	2,4
1999	<i>Media anual</i>	2,1	1,8	1,9	2,3
2000	<i>Media anual</i>	2,3	2,3	2,2	2,4
2001	<i>Media anual</i>	2,7	2,8	2,9	2,5
2002	<i>Media anual</i>	2,9	2,4	3,6	2,5
2001	IV	2,7	2,6	3,2	2,4
2002	I	2,8	2,4	3,4	2,4
	II	2,9	2,8	3,5	2,5
	III	2,9	2,3	3,6	2,4
	IV	3,0	2,1	3,7	2,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ La reciente evolución de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios sitúa este trimestre el coste hipotecario como un factor de evidente influencia positiva en la dinámica del mercado (73 puntos en una escala -100 a +100), en opinión de los operadores inmobiliarios.
- ρ Además, en esta ocasión, no es el único factor que recibe una valoración positiva ya que a las "Ayudas e incentivos a la compra" se les otorga también una influencia favorable (13 puntos), en contraste con trimestres anteriores.



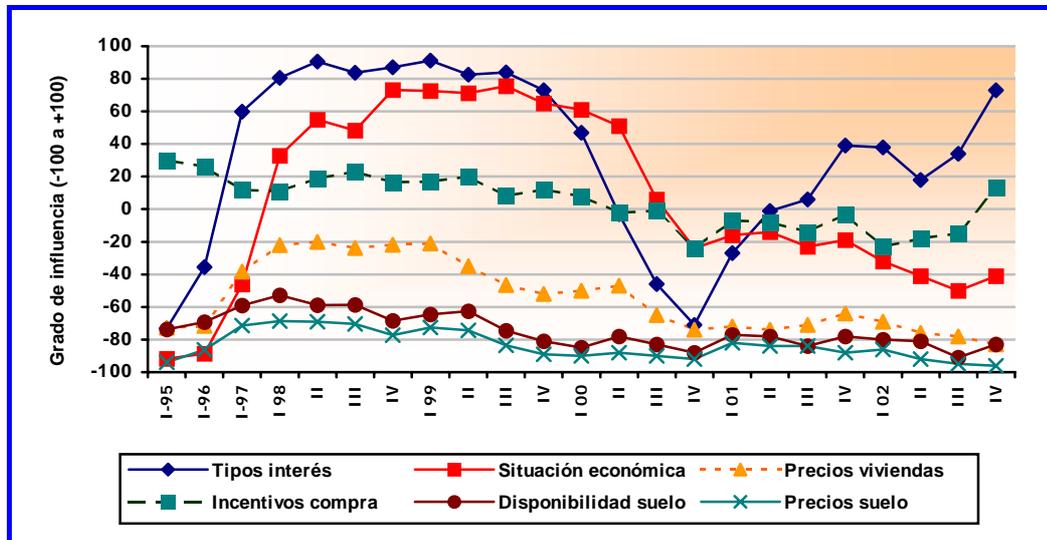
- ρ En cuanto a la situación económica, continúa recibiendo valoraciones negativas desde el cuarto trimestre de 2000, si bien, los aspectos más claramente limitativos siguen siendo los precios del suelo y su disponibilidad, situándose este trimestre al mismo nivel el precio de las viviendas (-83 puntos).

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

	2002-II	2002-III	2002-IV
Coste hipotecario.....	18	34	73
Situación económica.....	-41	-50	-41
Precios de las viviendas.....	-76	-78	-83
Ayuda a incentivos a la compra.....	-18	-15	13
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-30	-33	-12
Disponibilidad de suelo.....	-81	-91	-83
Precios de suelo.....	-92	-95	-96
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda.....	-42	-43	-32

(*): 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 2002.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado





7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

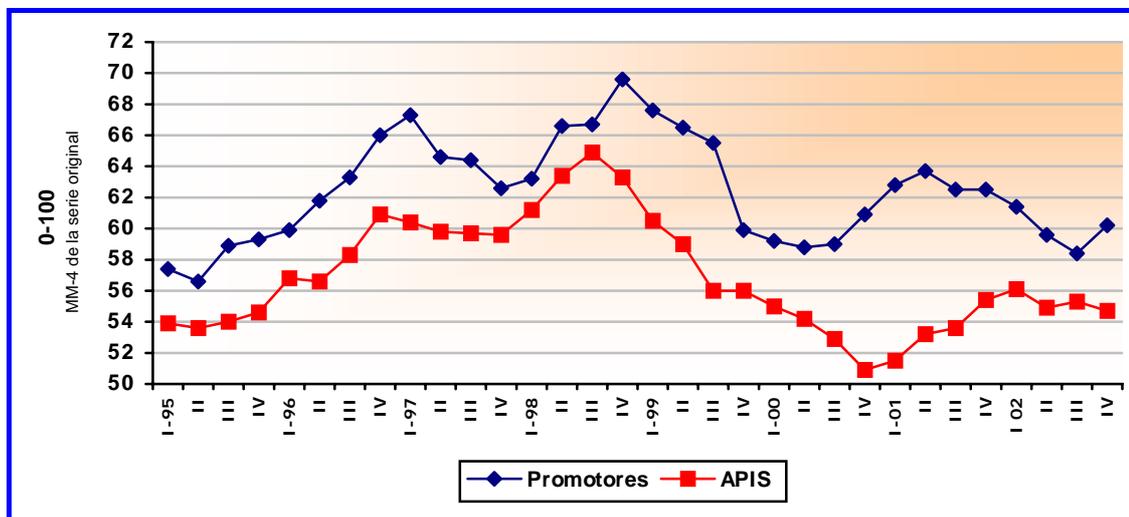
- ρ Las previsiones de ventas de viviendas nuevas en el próximo trimestre, a tenor de lo expresado por los promotores inmobiliarios, apunta a una mejoría generalizada para el conjunto de la CAPV (67 puntos en la escala 0-100). En los tres territorios, las expectativas sugieren un aumento de las ventas, si bien, en Bizkaia, la perspectiva es más favorable.
- ρ En cuanto a los APIs, y haciendo referencia sobre todo al mercado de vivienda usada, la predicción es de mantenimiento de la situación actual (52 puntos). No obstante, los agentes vizcaínos auguran un incremento de las ventas para el próximo trimestre.



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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Media anual	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Media anual	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Media anual	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	Media anual	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	Media anual	59,9	54,6	65,2	57,4
2000	Media anual	60,9	63,7	64,5	56,6
2001	Media anual	62,5	60,6	63,6	61,9
2002	Media anual	60,2	58,4	62,6	58,5
2001	IV	59,8	65,4	59,2	58,5
2002	I	62,4	60,7	66,3	58,8
	II	50,6	53,8	55,4	44,7
	III	60,7	53,1	64,1	60,3
	IV	67,0	65,8	64,7	70,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Media anual	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	Media anual	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	Media anual	56,0	52,1	54,2	58,3
2000	Media anual	50,9	46,9	49,3	53,0
2001	Media anual	55,4	46,9	49,0	62,1
2002	Media anual	54,7	54,2	49,8	58,8
2001	IV	54,8	62,5	48,0	58,7
2002	I	62,0	54,2	59,0	65,9
	II	38,4	54,2	39,0	34,9
	III	66,1	54,2	59,0	74,2
	IV	52,4	54,2	42,0	60,3

(*): 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 2002.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas

7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ La previsión efectuada por los promotores inmobiliarios apunta a un incremento importante de los precios de la vivienda de nueva construcción en la CAPV, situándose los índices de previsión a seis y doce meses en 68 y 74 puntos respectivamente. Estas cifras superan las de los índices registrados en el cuarto trimestre de 2001. Por Territorios, se espera un mayor crecimiento de los precios de las viviendas en Bizkaia, que por otro lado, es el territorio donde se están registrando los mayores incrementos de precios a lo largo del último año.
- ρ En cuanto a la vivienda usada, los agentes inmobiliarios predicen también un incremento de los precios, aunque inferior al de la vivienda nueva (64 y 69 puntos a seis y doce meses vista). Por Territorios, en Alava se prevé un crecimiento muy importante, mientras que las expectativas en Gipuzkoa son mucho más moderadas.



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

		CAPV	ÁLAVA	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
1998	Media anual	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	Media anual	71,2	92,8	61,4	72,8
2000	Media anual	62,4	61,9	58,0	66,2
2001	Media anual	63,0	53,3	55,9	73,9
2002	Media anual	65,0	63,6	61,7	68,8
2001	IV	60,9	50,0	55,3	69,5
2002	I	60,8	60,7	60,5	61,3
	II	62,5	61,5	55,4	69,7
	III	68,5	68,8	69,2	67,2
	IV	68,2	63,2	61,8	77,1
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
1998	Media anual	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	Media anual	75,2	83,3	70,8	77,2
2000	Media anual	62,4	53,1	61,3	65,2
2001	Media anual	56,1	41,7	54,0	60,6
2002	Media anual	60,0	62,5	56,8	62,1
2001	IV	51,2	37,5	51,0	54,0
2002	I	55,6	50,0	55,0	57,1
	II	58,8	50,0	59,0	60,3
	III	61,3	75,0	57,0	62,1
	IV	64,4	75,0	56,0	69,0

(*): 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 2002.



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

		CAPV	ÁLAVA	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
1998	Media anual	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	Media anual	74,3	93,0	63,7	77,5
2000	Media anual	66,5	71,4	60,5	70,1
2001	Media anual	70,5	52,0	67,5	79,6
2002	Media anual	73,0	70,5	73,2	73,2
2001	IV	72,8	53,8	75,0	76,8
2002	I	74,2	75,0	77,9	70,0
	II	69,9	57,7	70,3	73,7
	III	73,8	78,1	75,6	69,0
	IV	73,9	71,1	69,1	80,0
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
1997	Media anual	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Media anual	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	Media anual	72,6	84,4	69,9	72,6
2000	Media anual	62,2	54,2	57,4	67,8
2001	Media anual	57,3	37,5	53,5	64,1
2002	Media anual	64,3	63,5	60,3	67,7
2001	IV	53,2	33,3	51,0	58,7
2002	I	60,0	50,0	59,0	62,7
	II	62,0	45,8	61,0	65,9
	III	66,1	75,0	62,0	67,7
	IV	69,2	83,3	59,0	74,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- p La proporción de promotores que tiene previsto poner en el mercado nuevas promociones el próximo trimestre, asciende al 23%, cifra sensiblemente superior a la registrada el pasado trimestre (11%) y a la obtenida en el cuarto trimestre de 2001 (16%).
- p En cuanto al número de viviendas que los promotores consultados prevén poner en el mercado el próximo trimestre, se cifran en 901 unidades (219 en III-02). Esta previsión parece aludir a un incremento en el número de proyectos



de construcción. Atendiendo al reparto por territorios, Gipuzkoa absorbe el 44%, Bizkaia concentra el 41%, englobando Alava el 15% restante.

Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	25	35	22	23
1995	Media anual	22	26	29	15
1996	Media anual	15	13	14	17
1997	Media anual	17	18	15	18
1998	Media anual	26	36	23	26
1999	Media anual	23	17	23	26
2000	Media anual	24	32	18	27
2001	Media anual	15	20	16	13
2002	Media anual	18	21	15	20
2001	IV	16	18	12	19
2002	I	18	28	7	24
	II	21	20	13	28
	III	11	16	14	5
	IV	23	20	26	21

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.



**ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUN-
CIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y
PRINCIPALES MUNICIPIOS**



A.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 (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	51	2.084,1	184,7
Beasain-Zumarraga	168	1.856,4	172,0
Bilbao Metropolitano	845	2.551,9	224,8
Donostia-San Sebastián	498	2.642,9	237,4
Durango	31	1.968,3	163,7
Eibar	53	2.236,7	193,7
Gernika-Markina	98	2.000,0	143,6
Igorre	47	1.967,4	158,9
Laguardia	0	--	--
Llodio	38	1.720,1	158,8
Arrasate-Bergara	22	2.076,0	142,5
Mungia	61	2.141,1	182,5
Tolosa	13	2.334,7	186,8
Vitoria-Gasteiz	499	2.202,0	179,7
Zarautz-Azpeitia	97	2.056,8	171,4
TOTAL	2.521	2.374,4	206,5

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2002.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	7	1.614,4	120,0
Beasain-Zumarraga	58	1.663,7	136,0
Bilbao Metropolitano	4.197	2.321,3	208,9
Donostia-San Sebastián	1.100	3.283,9	293,8
Durango	35	2.222,5	202,7
Eibar	33	1.536,1	174,7
Gernika-Markina	34	1.974,7	164,1
Igorre	2	--	--
Laguardia	1	781,0	78,0
Llodio	24	1.752,6	153,0
Arrasate-Bergara	36	2.058,6	172,8
Mungia	24	2.186,3	168,8
Tolosa	26	1.869,5	196,6
Vitoria-Gasteiz	1.725	2.947,2	247,3
Zarautz-Azpeitia	43	2.148,5	186,4
TOTAL	7.345	2.589,0	228,5

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2002.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Euros)
Balmaseda-Zalla	0	--
Beasain-Zumarraga	7	471,7
Bilbao Metropolitano	280	667,2
Donostia-San Sebastián	77	827,1
Durango	0	--
Eibar	4	430,0
Gernika-Markina	7	370,3
Igorre	0	--
Laguardia	0	--
Llodio	1	450,0
Arrasate-Bergara	1	541,0
Mungia	4	600,0
Tolosa	1	390,0
Vitoria-Gasteiz	112	820,5
Zarautz-Azpeitia	2	500,0
TOTAL	496	711,1

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2002.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	9	2.467,0	165,0
2. Ensanche	10	2.404,0	197,0
3. Lovaina	0	--	--
4. Zaramaga	7	2.313,0	196,0
5. Lakua	338	2.266,0	182,6
6. Ali-Gobeo	13	2.150,0	180,0
TOTAL	377	2.275,6	182,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	0	--	--
2. Centro	34	3.971,4	286,8
3. Amara	0	--	--
4. Antiguo	25	4.246,7	459,7
5. Gros	6	3.458,3	483,3
6. Otras	220	2.465,1	203,4
TOTAL	285	2.899,8	250,1
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	45	2.145,0	167,2
2. Uribarra	40	2.500,0	221,5
3. Otxarkoaga	0	--	--
4. Bolueta	9	2.001,0	160,3
5. Casco Viejo	6	1.563,0	180,0
6. Abando	28	3.925,1	424,5
7. Rekalde	21	2.100,0	143,0
8. Basurto	42	2.423,3	198,2
TOTAL	191	2.588,0	231,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2002.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	208	2.355,4	207,7
2. Ensanche	354	3.652,1	329,1
3. Lovaina	501	3.085,6	261,6
4. Zaramaga	379	2.775,5	206,4
5. Lakua	110	2.981,3	255,0
6. Ali-Gobeo	159	2.384,9	193,2
TOTAL	1.711	2.956,2	248,0
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	49	3.787,8	312,2
2. Centro	223	4.236,0	439,5
3. Amara	114	3.893,0	334,1
4. Antiguo	161	3.927,7	342,2
5. Gros	186	2.801,2	258,5
6. Otras	125	2.670,6	203,0
TOTAL	858	3.559,7	325,8
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	44	2.537,0	231,5
2. Uribarra	153	2.262,4	190,8
3. Otxarkoaga	30	2.580,1	209,6
4. Bolueta	242	2.123,1	192,6
5. Casco Viejo	182	2.272,2	202,4
6. Abando	810	2.779,9	265,1
7. Rekalde	244	2.300,8	213,3
8. Basurto	156	2.221,2	202,2
TOTAL	1.861	2.484,2	229,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2002.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES* (Euros)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	8	622,8
2. Ensanche	44	881,7
3. Lovaina	28	854,1
4. Zaramaga	12	884,6
5. Lakua	9	616,9
6. Ali-Gobeo	7	611,8
TOTAL	108	820,5
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	2	808,0
2. Centro	22	838,0
3. Amara	7	817,8
4. Antiguo	23	973,1
5. Gros	14	742,8
6. Otras	4	655,3
TOTAL	72	851,7
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	10	689,3
2. Uribarri	6	583,3
3. Otxarkoaga	0	--
4. Bolueta	3	540,0
5. Casco Viejo	10	415,0
6. Abando	63	733,0
7. Rekalde	12	745,0
8. Basurto	3	700,0
TOTAL	107	685,8

*Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2002

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	106	2.244,1	213,8
2. Renteria	0	--	--
3. Barakaldo	283	2.927,1	258,4
4. Basauri	0	--	--
5. Getxo	7	2.200,0	171,3
6. Portugalete	0	--	--
7. Santurtzi	51	2.360,0	219,3
TOTAL	447	2.695,8	242,5

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2002.



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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	156	2.455,4	180,3
2. Renteria	19	2.137,5	165,4
3. Barakaldo	254	2.132,5	158,0
4. Basauri	124	2.023,6	158,0
5. Getxo	739	2.518,1	260,7
6. Portugalete	374	2.002,8	146,9
7. Santurtzi	459	2.098,1	155,2
TOTAL	2.125	2.250,9	192,1

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2002.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Euros)
1. Irun	0	--
2. Renteria	1	420,0
3. Barakaldo	0	--
4. Basauri	0	--
5. Getxo	141	682,8
6. Portugalete	0	--
7. Santurtzi	3	537,0
TOTAL	145	677,9

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2002.



Cuadro A.10. Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava	154	2.034,7	262,8
Gipuzkoa	98	2.515,9	479,2
Bizkaia	223	2.025,4	370,4
CAPV	475	2.129,6	358,0
Vitoria	95	2.048,1	253,6
Donostia	51	3.415,2	651,9
Bilbao	33	2.734,8	690,8
Total capitales	179	2.564,2	447,7
Resto AF. Vitoria	53	2.079,6	273,0
Resto AF. Donostia	6	2.404,0	360,0
Resto AF. Bilbao	80	2.107,4	355,5
Resto AF. Capitales...	139	2.109,6	324,2
Resto Álava	6	1.426,7	319,7
Resto Gipuzkoa	41	1.413,8	281,7
Resto Bizkaia	110	1.753,0	285,2
Total resto	157	1.652,0	285,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2002.