

## **Capítulo 1**

# **INTRODUCCION**

## 1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al tercer trimestre de 1994 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV. Se trata del tercer informe elaborado dentro de un proyecto que tiene por objetivo último perfilar y consolidar un sistema de seguimiento permanente de la evolución de la oferta inmobiliaria en la Comunidad Autónoma.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas<sup>1</sup> a los colectivos de promotores de vivienda (85 encuestas efectivas) y de agentes inmobiliarios (100 encuestas efectivas) de la CAPV, según unas muestras distribuidas territorialmente de acuerdo con el cuadro 1.1.

### Cuadro 1.1.

#### DISTRIBUCION TERRITORIAL DE LAS ENCUESTAS EFECTIVAS REALIZADAS

	PROMOTORES (*)	INMOBILIARIAS (+)
Alava	15	10
Gipuzkoa	32	43
Bizkaia	38	47
CAPV	85	100

(\*) El número de promotores contactados ha sido en realidad de 160.

(+) El número de agencias contactadas ha sido de 127.

La encuesta recababa de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación detallada de la oferta de viviendas, garajes y locales de que disponía en el momento de la encuesta (meses de Septiembre-October). En el caso de los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas y en el de los agentes de la propiedad tanto de viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). Se incluía, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

Con el fin de poder efectuar un seguimiento preciso de la evolución de la oferta de vivienda y sus características, el planteamiento metodológico trataba, en el caso de los agentes inmobiliarios, de mantener la misma muestra utilizada en la primera encuesta trimestral, lo cual se ha conseguido en un 100% en Alava y Gipuzkoa y en un 85% en Bizkaia (ha habido algunas negativas a responder a la encuesta).

<sup>1</sup>Trabajo de campo desarrollado por Araldi.

En el caso de los promotores, se trataba de actualizar la muestra, incorporando aquéllos que pudieran haber iniciado la edificación y oferta de nuevas viviendas, para lo que además de otras fuentes (anuncios de prensa, padrones, etc.), se ha contado con información facilitada por el Colegio de Aparejadores de Bizkaia. El resultado final ha sido el mantenimiento de la muestra del pasado trimestre en un 92% en Alava, un 86% en Gipuzkoa y un 76% en Bizkaia, correspondiendo la variabilidad, en partes bastante similares, tanto a las negativas a responder de algunos promotores, como al hecho de encontrarse actualmente sin oferta.

Hay que señalar que estas variaciones hacen que, sobre todo al referirse a los ámbitos espaciales menores, las comparaciones de datos entre trimestres deban realizarse con prudencia, principalmente en términos de volumen de oferta o número de viviendas (en ocasiones: la inclusión o no de determinados operadores inmobiliarios provoca cambios importantes en la oferta registrada<sup>2</sup>), pero también en cuanto a precios (cuando la oferta es corta en un ámbito concreto, una pequeña variación en el número de viviendas o en su tipología puede incidir fuertemente en los precios medios).

Por lo demás, la evolución del número de viviendas en oferta en relación al trimestre anterior, es el resultado tanto de la puesta en el mercado de nuevas promociones, como del ritmo de venta de las viviendas que ya lo estaban hace tres meses, así como de la puesta en venta o retirada del mercado de las viviendas usadas.

En cuanto a los precios, en particular los precios relativos según superficie (que son los más significativos), conviene subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados, su evolución es fruto de la evolución de dos factores: la de los propios precios como tales y la del número de viviendas de cada nivel de precios. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.

En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, unos menores precios respecto a trimestres anteriores no deben entenderse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta (las viviendas en venta desde el pasado trimestre pueden incluso haber subido de

---

<sup>2</sup>Este trimestre, en concreto, la negativa a contestar a la encuesta de un agente inmobiliario del área de Bilbao, con un volumen de viviendas en alquiler importante, hace que la oferta captada de este tipo de vivienda se resienta.

precio), sino la configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.

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.

Al igual que en las ediciones anteriores, el Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general al conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie y absolutos, presentando los resultados desagregados por Territorios Históricos, al igual que el resto de los capítulos.

El capítulo 3 se centra en la vivienda en venta, ocupándose en primer término de las de nueva construcción y atendiendo tanto a los cambios en las características de las promociones, como en las de las propias viviendas a la hora de cuantificar la oferta y analizar sus precios. En segundo lugar, se estudian las características de las viviendas usadas en venta.

El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler, mientras que el capítulo 5 hace lo propio con la oferta de garajes y locales.

El capítulo 6 detalla la oferta de viviendas en ámbitos espaciales menores, considerando el análisis a nivel de áreas funcionales, a nivel de capitales y zonas dentro de las mismas, y de los municipios de más de 40.000 habitantes existentes en la CAPV.

El capítulo 7, por último, refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco a los ojos de los promotores y agentes encuestados, tanto en relación al trimestre precedente como las perspectivas de cara a los próximos.

## **Capítulo 2**

# **INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS**

## 2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

### 2.1. NUMERO DE VIVIENDAS

- El número total de **viviendas en oferta** captadas en la CAPV en la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 1994 asciende a 12.691, lo que significa un incremento del 4% respecto del volumen detectado en el trimestre anterior.
- Las **viviendas en venta** representan en el tercer trimestre un 92% de la oferta total, ascendiendo a 11.670 viv. (635 más que en el trimestre pasado, +6%), de las cuales un 40% son nuevas y el 60% restante usadas. Ahora bien, la evolución observada en ambos mercados es dispar: mientras que en el primero se constata un aumento del volumen de viviendas registradas por la encuesta (+850 viviendas,+21%), en el de segunda mano resulta una disminución (-200 viviendas, -3%).
- A nivel de Territorios, también se observan diferentes evoluciones. En Gipuzkoa la oferta de viviendas en venta aumenta de manera importante (+15%), fundamentalmente por el incremento de las de nueva construcción (522 viviendas más que hace tres meses). Por su parte, las viviendas usadas que se ofrecen en venta aumentan en menor proporción (+110 viv.)
- En Alava y Bizkaia, la situación es bastante similar. La cifra global de viviendas en venta se mantiene prácticamente estable, pero ello es el resultado de incrementos en el número de viviendas nuevas (+100 y +220 viviendas, respectivamente), aunque más moderados que en el caso guipuzcoano (si bien en Alava es fuerte en términos relativos) y un cierto descenso en el de viviendas usadas registradas por la encuesta.
- Centrando la atención en la **vivienda nueva en venta**, se comprueba que el 74% de este tipo de oferta corresponde al mercado libre (3.558 viv.) y el 26% restante al protegido (1.244 viv.), englobando protección oficial y sociales. Se recupera así un tanto la participación de la oferta de vivienda protegida, como resultado de un crecimiento relativo superior en la misma (+375 viviendas<sup>3</sup>,+43%), que en la de promoción libre (+475 viv.,+15%).

---

<sup>3</sup>Resultado de un aumento de las de protección oficial y un descenso de las sociales.

- Territorialmente, la oferta de viviendas protegidas se distribuye a partes prácticamente iguales entre Gipuzkoa y Bizkaia (alrededor de 600 viv. en ambos casos), mientras que en Alava es inexistente en este trimestre. Es interesante señalar que en Bizkaia la oferta protegida es la que sostiene la oferta global, dado que la oferta del segmento libre se reduce ligeramente. Por contra, en los otros dos Territorios aumenta de manera importante.
- Las viviendas en oferta de **alquiler**<sup>4</sup> (1.021 unidades) representan el 8% del total de la oferta, es decir, un punto porcentual por debajo de la participación relativa observada en el segundo trimestre. Del total de viviendas en alquiler captadas, el 98% corresponden a particulares (estando ofertadas por agentes de la propiedad inmobiliaria) siendo sólo el 2% las correspondientes a promociones nuevas (de carácter protegido).

**Cuadro 2.1.**

**EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA EN LA CAPV**

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
1 Trimestre	12.994	11.950	4.658	1.626	3.032	7.292	994
2 Trimestre	12.153	11.035	3.958	872	3.086	7.077	1.118
3 Trimestre	12.691	11.670	4.802	1.244	3.558	6.868	1.021

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

<sup>4</sup>Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal, excluyendo la vivienda de veraneo.

**Cuadro 2.2.****VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava	1.434	323	323	0	323	1.040	71
Gipuzkoa	5.100	2.285	2.285	639	1.646	2.460	355
Bizkaia	6.157	2.194	2.194	605	1.589	3.368	595
CAPV	12.691	11.670	4.802	1.244	3.558	6.868	1.021

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

**Cuadro 2.3****TASA DE VARIACION (3 trim./2 trim.) DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)**

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava	-8,5	-4,6	45,5	-	45,5	-13,8	-48,9
Gipuzkoa	17,9	15,5	29,6	17,5	35,0	4,8	65,9
Bizkaia	-2,8	1,2	11,2	84,5	-3,4	-4,4	-22,2
CAPV	4,4	5,8	21,3	42,7	15,3	-3,0	-8,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

**2.2. PRECIOS Y RENTAS**

- El **precio medio por metro cuadrado** en el mercado libre de la vivienda del País Vasco en este tercer trimestre del año se sitúa en 215.000 pesetas, (tanto para la vivienda nueva como para la usada), cifra un 3% inferior al promedio de hace tres meses. La reducción corresponde fundamentalmente al mercado de la vivienda usada, cuyos precios medios son ahora un 4% más bajos que hace tres meses, mientras que los de la nueva se muestran más estables (-1,1%). Esta evolución vuelve a equiparar los



precios medios en ambos mercados, aunque a un nivel superior al de los primeros meses del año.

- Territorialmente, los precios continúan siendo en Gipuzkoa un 20% superiores a la media de la CAPV, proporción marcada básicamente por la vivienda usada, mientras que en la nueva hay una desviación menor (+13%). Y ello a pesar de que los precios de las viviendas nuevas guipuzcoanas se muestran más estables (243.000 ptas/m<sup>2</sup>), que los de las de Bizkaia (191.000 ptas/m<sup>2</sup>) y Alava (196.000 ptas/m<sup>2</sup>), en donde se muestran más claramente menores que hace tres meses.
- Por su parte, los precios de la vivienda usada se mueven a la baja en Gipuzkoa (268.000 ptas/m<sup>2</sup>) y Bizkaia (178.000 ptas/m<sup>2</sup>), y al alza en Alava (204.000 ptas/m<sup>2</sup>). Nótese que en Gipuzkoa estos precios siguen siendo bastante superiores (25.000 ptas/m<sup>2</sup>) a los de las viviendas nuevas, mientras que Alava y Bizkaia son más similares, en el primer caso también por encima y en el segundo por debajo<sup>5</sup>.
- En el ámbito geográfico integrado por las tres capitales vascas<sup>6</sup>, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre (273.000 ptas) supera en un 27% al valor medio para la CAPV, mientras que dicho porcentaje excede en un 16% en el caso de la vivienda usada (249.000 ptas).
- En lo que respecta al precio medio de las viviendas protegidas, su valor es de 110.000 ptas/m<sup>2</sup>, recuperando el nivel del primer trimestre del año. La razón de este aumento es la disminución de las viviendas sociales en oferta, con un precio medio inferior al de las de protección oficial (que, por contra, aumentan).

---

<sup>5</sup>Hay que tener en cuenta, no obstante, que los precios finales pagados por el comprador de la vivienda usada adquirida a través de agencia inmobiliaria suelen ser, por término medio, entre un 10% y un 15% inferiores a los inicialmente fijados.

<sup>6</sup>Ver Capítulo 6.

**Cuadro 2.4.**

**EVOLUCION DE LOS PRECIOS\* POR METRO CUADRADO  
DE LAS VIVIENDAS EN VENTA PARA LA CAPV**

	TOTAL LIBRE*	NUEVA		USADA
		P.O/Sociales	Libres	
1 Trimestre	202	110	204	202
2 Trimestre	222	104	218	224
3 Trimestre	215	110	215	215

(\*): Miles de ptas/m<sup>2</sup>

(\*\*): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

**Cuadro 2.5.**

**PRECIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA  
POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADA
		P.O/Sociales	Libres	
Alava	202	--	196	204
Gipuzkoa	258	112	243	268
Bizkaia	182	108	191	178
CAPV	215	110	215	215

(\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

(\*\*) Miles de ptas/m<sup>2</sup>.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

**Cuadro 2.6.**

**TASA DE VARIACION (3 trim./2 trim.) DE PRECIOS POR M<sup>2</sup> DE LAS VIVIENDAS EN VENTA  
POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)**

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADA
		P.O/Sociales	Libres	
Alava	2,4	-	-3,3	3,9
Gipuzkoa	-3,6	4,3	-0,7	-4,1
Bizkaia	-7,4	8,8	-4,7	-8,7
CAPV	-3,2	5,6	-1,1	-4,1

(\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.  
3\_ Trimestre 1994.

- El **análisis del precio medio por vivienda** arroja un valor de 18,5 millones de pesetas para el mercado libre (considerando tanto viviendas nuevas como usadas) y de 8,7 millones para la vivienda protegida. En consonancia con la evolución de los precios relativos, mientras los de las viviendas libres son inferiores que el trimestre pasado, los de las protegidas son superiores.
- Comparando el precio de la nueva libre con el que corresponde a la de segunda mano, se comprueba que, en contraste con la igualdad de los precios por metro cuadrado, resulta un precio por vivienda superior para las nuevas (19,5 millones) que para las usadas (18 millones), resultado de las diferencias en la tipología de tamaños de ambas clases de vivienda.
- Gipuzkoa, con una media de 22 millones por vivienda, tanto nueva como usada, se desmarca al alza, especialmente para el segundo tipo de viviendas. En Alava, los precios oscilan entre los 16 millones para la usada y los 19,7 millones para la nueva y en Bizkaia, entre los 15 millones y los 17 millones, respectivamente.

**Cuadro 2.7.**

**EVOLUCION DE PRECIOS\* Y RENTAS\*\* POR VIVIENDA, PARA LA CAPV**

	TOTAL LIBRE (***)	NUEVA		USADA	ALQUILER LIBRES
		P.O/Sociales	Libres		
1 Trimestre	19	8	20	18	95
2 Trimestre	20	8	21	19	103
3 Trimestre	19	9	19	18	102

(\*) Millones de ptas.

(\*\*) Miles de ptas/mes.

(\*\*\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

**Cuadro 2.8.**

**PRECIOS\* Y RENTAS\*\* POR VIVIENDA, POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE (***)	NUEVA		USADA	ALQUILER Libres
		P.O/Sociales	Libres		
Alava	16,9	0,0	19,7	16,0	100
Gipuzkoa	22,0	9,1	22,0	22,0	106
Bizkaia	15,6	8,3	17,0	15,0	99
CAPV	18,5	8,7	19,5	18,0	102

(\*) Millones de ptas.

(\*\*) Miles de ptas/mes.

(\*\*\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

**Cuadro 2.9.**

**TASA DE VARIACION (3 trim./2 trim.) DE PRECIOS Y RENTAS POR VIVIENDA POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)**

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADA	ALQUILER Libres
		P.O/Sociales	Libres		
Alava	-3,3	-	-1,2	-5,9	0,7
Gipuzkoa	-2,9	14,0	-8,0	0,0	-3,5
Bizkaia	-9,6	8,5	-15,3	-6,3	-1,8
CAPV	-6,2	10,9	-9,0	-5,3	-1,0

(\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 102.000 pesetas mensuales, manteniendo así el nivel del trimestre anterior. La dispersión de dicho indicador por Territorios Históricos es poco significativa, especialmente tras la ligera contracción registrada en Gipuzkoa, en donde las rentas se cifran en 106.000 ptas/mes, algo superiores a las 99.000-100.000 pesetas/mes de Bizkaia y Alava.

## **Capítulo 3**

# **OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA**

### 3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

#### 3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA

##### 3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta

- El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al tercer trimestre de 1994 ha sido de 124, que engloban en su conjunto 5.114 viviendas. Comparativamente con los resultados del trimestre anterior, se han detectado 15 promociones más (+14%), superándose el número de viviendas incluidas en aquella ocasión en 1.125 (+28%).
- Un 80% de las promociones detectadas corresponden al régimen libre (99), un 16% son de protección oficial (20) y el 4% restante son promociones sociales (5). Las participaciones relativas de las tres variantes del régimen de la promoción sobre el total de viviendas incluidas en las mismas son respectivamente del 71%, del 24% y del 5%.
- El mayor incremento relativo observado en el número de viviendas respecto del número de promociones se traduce en un aumento del **tamaño medio** de la promoción que alcanza la cifra de 41 viviendas frente a la de 37 registrada en el trimestre anterior. Como ya se puso de manifiesto en informes anteriores, el régimen de la promoción constituye una variable claramente discriminante a la hora de analizar el número medio de viviendas por promoción. De hecho, mientras que en las libres el ratio obtenido es de 37 viviendas/promoción, en las de tipo protegido<sup>7</sup> es de 60 viviendas/promoción (62 en las de Protección Oficial y 49 en las Sociales).
- La promoción **directa** de las viviendas sigue siendo la modalidad dominante manteniéndose prácticamente su peso relativo (84%). La promoción de viviendas bajo la fórmula de cooperativa/comunidad de vecinos o de Unión Temporal de Empresas sólo absorben el 4% y 10% de las promociones respectivamente.

---

<sup>7</sup>Englobando las de Protección Oficial y las Sociales.

- Sólo dos del total de promociones a estudio consisten en la **rehabilitación** de viviendas preexistentes, correspondiendo las restantes a nueva vivienda en sentido estricto. Las mencionadas dos promociones de rehabilitación incluyen 11 viviendas en oferta y están localizadas en Vitoria.
  
- Desde el punto de vista de la **fase de construcción** de las promociones con viviendas en oferta, 29 están terminadas, 83 en construcción y las 12 restantes en fase de proyecto. Estas cifras suponen en relación a las obtenidas en el trimestre pasado un aumento de la importancia de las promociones terminadas en detrimento, fundamentalmente, de las que están en construcción.
  
- En relación al **acabado** de las viviendas, se constata un ligero aumento del peso de las promociones de tipo "normal", que pasan de representar el 49% en el trimestre anterior a suponer el 53%, a costa de la disminución de la proporción absorbida por las de acabado "alto" (de 46% pasan al 40%) mientras que las de "lujo" mantienen su importancia relativa (6%).

De las promociones de tipo protegido dos son de acabado "alto" (8%) y el resto de acabado "normal" (92%). En las libres, sin embargo, el 8% son de lujo, el 48% son de acabado "alto" y el 43% "normal".



### Cuadro 3.1.

#### CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES CON VIVIENDAS EN OFERTA

	1er trimestre	2_ trimestre	3_ trimestre	3t/2t (+/-%)
N_ de promociones	98	109	124	13,8
Libres	78	87	99	13,8
P.O./Sociales	20	22	25	13,6
N_ viv. incluidas en las promociones	4.722	3.989	5.114	28,2
Libres	2.808	2.807	3.626	29,2
P.O./Sociales	1.914	1.182	1.488	25,9
N_ viv. en venta	2.865	2.039	3.130	53,5
Libres	1.467	1.167	1.886	61,6
P.O./Sociales	1.398	872	1.244	42,7
Tamaño medio promoción (n_ viv.)	48	37	41	11,5
Libres	36	32	37	14,5
P.O./Sociales	96	54	60	10,2
Viv. en vta s/total viv. (%)	60,7	51,1	61,2	*10,1
Viv. vendidas s/total viv. (%)	37,4	44,1	38,3	*-5,8

\*: puntos porcentuales

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- Respondiendo al aumento del número de nuevas promociones registradas respecto al trimestre anterior, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** revela un incremento del peso relativo de las que se encuentran en venta (61%), frente a las que se están ya vendidas (38%). En términos absolutos, el número de viviendas nuevas en venta comercializadas directamente por el promotor captadas en esta encuesta aumenta en un 54%, siendo todavía más acusado en el segmento libre de la vivienda donde la tasa de variación trimestral asciende hasta un 62%.

#### 3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- El **número total de viviendas nuevas en venta** en el momento de efectuar la encuesta correspondiente al tercer trimestre de 1994 es de 4.802, cifra resultante de añadir a las 3.130 viviendas captadas directamente a través de los promotores otras 1.672 comercializadas por agentes de la propiedad inmobiliaria por cuenta de algún promotor.
- El volumen global de viviendas nuevas en venta captadas ha aumentado respecto del trimestre anterior un 21%. Dicho incremento es un fenómeno común a los tres territorios históricos, si bien en esta ocasión es particularmente acusado en Alava

(+45%) y también en Gipuzkoa (+30%) mientras que en Bizkaia es bastante más moderado (+11%).

- Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el régimen de la promoción: 74% libres, 22% de protección oficial, y sociales el 4% restante. En relación al trimestre pasado, tanto las libres como las de tipo protegido experimentan aumentos importantes, si bien es entre las segundas donde resulta verdaderamente acusado (+45% frente al +15% registrado en las libres). Afinando en el análisis y distinguiendo las de protección oficial de las sociales, se constata que las variaciones sufridas por unas y otras son antagónicas: mientras que la cifra de viviendas de P.O. en venta se duplica prácticamente de uno a otro trimestre la correspondiente a viviendas sociales se reduce en un 44%.
- El conjunto formado por las tres capitales vascas absorbe el 40% de las viviendas en venta detectadas en esta tercera encuesta, esto es, un 5% más que en el trimestre anterior. Diferenciando según el régimen libre/protegido de la promoción, se obtiene que en las tres capitales se concentra el 56% de las viviendas protegidas en venta, lo que denota una concentración superior que las del régimen libre, y al alza respecto al trimestre anterior.
- Del análisis de la distribución de las viviendas nuevas en venta según su **estado de construcción** se desprende un claro predominio de viviendas en construcción (65%) frente a las que están ya finalizadas (15%) o todavía no se han iniciado (20%). Respecto al segundo trimestre, es destacable el aumento experimentado por el peso relativo de las viviendas terminadas sobre el total (del 7% al 15%), aunque en cifras absolutas, las viviendas en construcción aumentan más.
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 8,5% son unifamiliares o adosadas. Este tipo de vivienda ha experimentado un incremento relativo muy superior al observado en las viviendas colectivas correspondiendo fundamentalmente a Alava y Gipuzkoa.
- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta en este segundo trimestre es de 87 m<sup>2</sup>; las de tipo protegido tienen una superficie media de 80 m<sup>2</sup> mientras que las libres son de 89 m<sup>2</sup> de media.

- Atendiendo a la **distribución por tamaños**, es reseñable la disminución de la proporción de viviendas de más de 90 m<sup>2</sup> que pierden diez puntos porcentuales respecto a su peso del trimestre anterior en favor de las de superficie comprendida entre 60 y 90 m<sup>2</sup> (que pasan de representar el 54% al 65%).
- La inmensa mayoría de las viviendas ofertadas, el 85%, consta de un **número de piezas** que oscila entre tres y cinco, tan sólo un 4% posee de una a dos piezas y el 11% restante tiene más de cinco.

**Cuadro 3.2.**

**TIPOLOGIA, SUPERFICIE Y FASE DE CONSTRUCCION DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA**

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	N_	%	%	%	%
TOTAL	4.802	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Unif/Bifamiliar	407	8,5	26,3	11,0	3,2
Colectiva	4.395	91,5	73,7	89,0	96,8
SUPERFICIE					
< 60 m <sup>2</sup>	510	10,6	7,1	13,2	8,4
61-75 m <sup>2</sup>	1.139	23,7	12,7	25,3	23,7
76-90 m <sup>2</sup>	1.988	41,4	36,2	36,2	47,6
91-120 m <sup>2</sup>	903	18,8	29,1	20,0	16,0
> 120 m <sup>2</sup>	262	5,5	14,9	5,2	4,3
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	477	15,2	0,7	16,1	15,7
En obra	2.023	64,6	68,6	76,5	52,4
En proyecto	634	20,2	30,7	7,5	31,9

\* No se incluyen viviendas procedentes de promotores comercializadas en agencias inmobiliarias.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

**3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios<sup>8</sup>**

- El análisis de la **distribución** de la oferta de vivienda nueva en venta **según intervalos de precios**, refleja un mantenimiento del peso relativo de pisos que no superan los 9

<sup>8</sup> Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, han sido calculados efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

millones de pesetas (19% del total), más de tres cuartas partes de los cuales son de tipo protegido. Se reduce, por el contrario, la proporción de viviendas de precio superior a los 16 millones (del 49% al 38%) en favor de las viviendas con precios comprendidos entre los 9 y 16 millones de pesetas.

- La mayor concentración de la oferta en el tramo de precios de entre 9 y 16 millones de pesetas es observada tanto entre las de régimen libre como en las protegidas. Ahora bien, mientras que en las primeras responde a un "desplazamiento" hacia abajo en los precios (los pisos de más de 16 millones que aglutinaban el 63% de la oferta libre captada en el segundo trimestre representan ahora el 51%), en las protegidas se explica más bien por el "desplazamiento" desde el tramo inferior hacia el inmediatamente superior de 9 a 16 millones (que de absorber el 26% de la oferta protegida pasa a concentrar actualmente el 41%). Un factor explicativo clave de esta evolución de la distribución de precios de las de tipo protegido es la remarcable disminución de la presencia de viviendas sociales en venta<sup>9</sup>, que si en el segundo trimestre suponían más de la tercera parte de la oferta protegida captada, en el trimestre actual sólo representan el 14%.
- Geográficamente, Gipuzkoa absorbe casi el 60% de la oferta de viviendas que superan los 20 millones de pesetas de la CAPV, suponiendo este tipo de viviendas el 39% de las viviendas nuevas libres en venta del territorio guipuzcoano frente a un 22%-23% en Alava y Bizkaia. En los tres casos la proporción desciende.

---

<sup>9</sup>Se consideran "en venta" cuando se ha abierto el plazo de solicitud sin que se haya producido la adjudicación de las mismas.

**Cuadro 3.3.**

**DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS**

	CAPV			VIVIENDAS LIBRES		
	Total	Libres	P.O/Sociales	Alava	Gipuzkoa	Bizkaia
< 9 millones	19,3	5,5	58,5	0,6	8,6	3,3
9-16 millones	42,5	43,0	41,0	44,6	35,1	50,8
16-20 millones	15,6	20,9	0,1	32,5	17,2	22,4
20-30 millones	16,0	21,6	0,0	13,0	25,4	19,3
30-50 millones	4,5	6,1	0,0	9,0	8,7	2,8
> 50 millones	2,2	2,9	0,0	0,3	4,9	1,4
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

- El **precio medio** por vivienda nueva libre resultante para el tercer trimestre de 1994 es de 19,5 millones de pesetas mientras que en el caso de la vivienda protegida es de 8,7 millones para el conjunto de la CAPV. Teniendo en cuenta los correspondientes pesos específicos de uno y otro tipo de vivienda en el conjunto de la oferta se obtiene un precio medio global de 16,7 millones de pesetas.
- Tal como cabía esperar en base a la evolución observada en relación a la distribución de la oferta según intervalos de precios, en comparación con los del último trimestre se observa que el precio medio de la vivienda libre es casi un 9% inferior, mientras que el de la vivienda protegida es un 10% superior (las cifras obtenidas en el segundo trimestre fueron 21,4 y 7,9 millones de pesetas respectivamente).
- La superioridad de los precios de Gipuzkoa en comparación con los otros dos territorios históricos sigue siendo un hecho constatable, sobrepasando el precio medio guipuzcoano de la vivienda libre (22 millones) en casi un 13% la correspondiente media de la CAPV.
- Para el ámbito geográfico integrado por las tres capitales vascas el precio medio de la vivienda libre asciende a 22,9 millones de pesetas y el de la "protegida" es de 9,4 millones de pesetas. Centrando la atención en la libre, se constata una reducción de la desviación al alza de precios en dicho espacio geográfico en relación al conjunto de la CAPV o, dicho en otros términos, una disminución más acusada en el precio unitario de la vivienda libre en las capitales que en la CAPV.

**Cuadro 3.4.**

**VIVIENDA NUEVA EN VENTA: PRECIO MEDIO POR VIVIENDA Y PRECIO POR METRO CUADRADO SEGUN REGIMEN DE LA PROMOCION Y AMBITO GEOGRAFICO**

	PRECIO MEDIO/VIVIENDA (millones de pesetas)			PRECIO/M <sup>2</sup> (miles de pesetas)		
	P.O/Sociales	Libres	Total	P.O/Sociales	Libres	Total
Alava	--	19,7	19,7	--	196	196
Gipuzkoa	9,1	22,0	18,4	112	243	206
Bizkaia	8,3	17,0	14,6	108	191	168
CAPV	8,7	19,5	16,7	110	215	188
3t/2t (±%)	10,9	-9,0	-9,4	5,6	-1,1	-2,5
3 capitales	9,4	22,9	17,9	118	273	216

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- El **precio medio por metro cuadrado** para la vivienda nueva libre a nivel de la CAPV es de 215.000 pesetas, lo que significa el mantenimiento respecto del trimestre anterior (218.000 ptas/m<sup>2</sup>). Así, los menores precios unitarios de las viviendas mencionados más arriba quedan explicados fundamentalmente por el descenso de la superficie media de las viviendas en venta más que por un efectivo abaratamiento del precio/m<sup>2</sup>. Por consiguiente, queda puesto de manifiesto que cambios en los precios medios de la vivienda a lo largo del tiempo reflejan, no sólo movimiento de precios propiamente dichos, sino también cambios en la composición y tipología de las viviendas ofertadas en cada momento.
- En cuanto a la vivienda protegida, su precio medio por metro cuadrado es de 110.000 pesetas lo que se traduce en un ascenso del 6% en relación al trimestre pasado. Este valor medio responde a la agregación de los precios de viviendas de protección oficial y de los de viviendas sociales que son respectivamente de 115.000 y 79.000 pesetas. Si bien estos precios son ligeramente inferiores en ambos casos a los registrados en el segundo trimestre, la inferior participación de los pisos más baratos (sociales) en el total de viviendas protegidas hace que la media global aumente.
- Atendiendo a la vivienda libre, el "excedente" detectado en el precio/m<sup>2</sup> de Gipuzkoa sobre la media de la CAPV se mantiene estable, cifrándose en torno al 13% con un valor absoluto de 243.000 pesetas mientras en los otros Territorios no llega a las 200.000 ptas/m<sup>2</sup>.

- En lo que respecta a las capitales, el precio por metro cuadrado de la vivienda libre asciende a 273.000 pesetas superando en un 47% al del resto de municipios (186.000 ptas./m<sup>2</sup>). Desde un punto de vista evolutivo, las capitales experimentan en su conjunto una reducción del precio/m<sup>2</sup> medio más acusada que la CAPV en su conjunto, de forma que la discrepancia entre ambos ámbitos se reduce considerablemente.
- El tipo de **acabado** es una variable decisiva en el precio de la vivienda como lo demuestra el gran "salto" que en el precio/m<sup>2</sup> implica el paso de un acabado "normal" a un acabado de nivel "alto" puesto que supone un incremento de 64.000 ptas/m<sup>2</sup> en el conjunto de la oferta de vivienda nueva.

**Cuadro 3.5.**

**PRECIOS POR M<sup>2</sup> SEGUN CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA \*\***

	CAPV				
	P.O/Sociales (*)	Libres (*)	Total (*)	N_ índice	3T/2T (%)
<b>TIPO DE EDIFICACION</b>					
Uni/Bifamiliar	96	169	130	81	-22,0
Colectiva	112	195	163	102	4,3
<b>ACABADO</b>					
Lujo	-	210	210	131	1,7
Alto	169	205	203	127	11,2
Normal	108	181	139	87	0,6
Bajo	-	-	-	-	-
<b>SUPERFICIE</b>					
< 60 m <sup>2</sup>	123	197	176	110	-0,1
61-75 m <sup>2</sup>	115	192	148	92	4,7
76-90 m <sup>2</sup>	106	184	144	90	10,4
91-120 m <sup>2</sup>	172	210	209	131	-0,5
> 120 m <sup>2</sup>	122	180	179	112	-6,4

(\*): Miles de ptas/m<sup>2</sup>

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

## 3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA

### 3.2.1. Cuantificación y características

- El número de viviendas de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta del tercer trimestre de 1994 es de 6.868, lo que supone 209 viviendas menos que las detectadas en la recogida de información efectuada en la operación trimestral anterior (-3%). Se refleja así una oferta global cuantitativamente bastante estable.
- Geográficamente, también sucede así en Gipuzkoa (al alza, +5%) y Bizkaia (a la baja, -4%), mientras que en Alava, el número de viviendas ofertadas desciende un tanto (-14%).
- Atendiendo a la **tipología** de la edificación, se observa, una vez más, la estabilidad de la distribución de las viviendas en unifamiliares/bifamiliares y colectivas siendo las proporciones respectivas de 3% y 97%.
- La distribución de la oferta según grandes tramos de **antigüedad** es la siguiente: el 30% es anterior a 1960, el 46% tiene una fecha de construcción situada entre los años 1961 y 1980 y el 24% restante es posterior a 1980. Respecto al trimestre anterior se constata un aumento de las viviendas anteriores a 1960, que ganan 6 puntos porcentuales en peso relativo sobre el total.
- La **superficie media** de las viviendas usadas captadas es de 84 m<sup>2</sup> producto de los siguientes tamaños medios territoriales: 87 m<sup>2</sup> en Alava, 86 en Gipuzkoa y 80 m<sup>2</sup> en Bizkaia. La distribución de la oferta según grandes tramos de superficie muestra un aumento de pisos de tamaño reducido en venta, fenómeno registrado en Gipuzkoa y Bizkaia.



**Cuadro 3.6****CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA (%)**

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	N_	%	%	%	%
N_ Viviendas Usadas Venta	6.868	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>TIPOLOGIA</b>					
Uni/Bifamiliar	176	2,6	2,0	3,0	2,4
Colectiva	6.692	97,4	98,0	97,0	97,6
<b>ANTIGUEDAD</b>					
Hasta 1960	2.081	30,3	14,9	29,8	35,4
1961-1980	3.149	45,9	38,5	48,9	45,9
Posterior a 1980	1.638	23,8	46,6	21,3	18,7
<b>SUPERFICIE</b>					
< 60 m <sup>2</sup>	1.008	14,7	11,2	14,8	15,7
61-75 m <sup>2</sup>	1.865	27,2	16,2	27,1	30,6
76-90 m <sup>2</sup>	1.933	28,1	32,3	20,6	32,4
91-120 m <sup>2</sup>	1.158	16,9	25,4	19,7	12,2
> 120 m <sup>2</sup>	904	13,2	15,0	17,8	9,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

**3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta<sup>10</sup>**

- El **precio medio por metro cuadrado** de las viviendas de segunda mano en venta es de 215.000 pesetas, esto es, un 4% menos que el precio del trimestre anterior (224.000 ptas/m<sup>2</sup>).
- Por territorios, el valor medio en Gipuzkoa asciende a 268.000 ptas/m<sup>2</sup>, en Alava es de 204.000 ptas/m<sup>2</sup>, detentando Bizkaia el mínimo de 178.000 ptas/m<sup>2</sup>. Ahora bien, estos resultados están determinados en buena medida por el peso relativo que obtiene la oferta de las respectivas capitales sobre el total territorial. En efecto, mientras que casi el 95% de la oferta alavesa se concentra en la capital, en Gipuzkoa dicho porcentaje es del 64% y en Bizkaia es de tan sólo el 42%. Dado que los precios en las capitales superan los registrados en el resto del territorio, estas distintas participaciones relativas de las ofertas de las capitales influyen decisivamente en las comparaciones.
- Centrando el análisis en el espacio geográfico extracapitalino, resulta que es en Bizkaia donde se supera la media de 164.000 ptas/m<sup>2</sup> observada a nivel global, alcanzando el

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

metro cuadrado en este territorio el valor de 171.000 ptas frente a las 152.000 y 112.000 de Gipuzkoa y Alava respectivamente.

- El ámbito que integran el conjunto de las tres capitales ostenta un precio medio por metro cuadrado de 249.000 ptas, es decir, supera en un 52% el valor medio obtenido para el resto del espacio geográfico de la CAPV. En relación al trimestre anterior se obtiene una tasa de variación cifrada en -3%.
- En lo que respecta al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 18 millones de pesetas siendo en Gipuzkoa de 22 millones, en Alava 16 y en Bizkaia 15. El precio medio correspondiente al conjunto de las tres capitales es de 21 millones y de 15 el del ámbito de la CAPV sin las capitales.
- La distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios refleja el mantenimiento de una elevada proporción (31%) de viviendas que superan los 30 millones de pesetas en Gipuzkoa, el 92% de las cuales se localiza en la capital.

**Cuadro 3.7**

**VIVIENDA USADA: DISTRIBUCION SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS,  
PRECIOS POR M<sup>2</sup> Y PRECIOS POR VIVIENDA**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
DISTRIBUCION				
< 9 millones	13,3	9,0	6,9	19,2
9-16 millones	29,1	29,7	21,6	34,4
16-20 millones	17,8	19,4	15,7	18,8
20-30 millones	19,6	26,7	25,0	13,5
30-50 millones	12,9	12,7	16,0	10,7
> 50 millones	7,3	2,4	14,9	3,4
Precio/m <sup>2</sup> medio	215	204	268	178
3t/2t (± %)	-4,1	3,9	-4,1	-8,7
Precio/vivienda	18	16	22	15
3t/2t	-5,3	-5,9	0,0	-6,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

## **Capítulo 4**

# **VIVIENDAS EN ALQUILER**

#### 4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- El **volumen** de viviendas en alquiler captado en la encuesta efectuada en el tercer trimestre es de 1.021 unidades, estando prácticamente la totalidad de las mismas destinadas a su ocupación en calidad de vivienda principal. En relación a la correspondiente cifra del trimestre pasado se han registrado 100 viviendas menos.
- Se han detectado así mismo 21 viviendas nuevas **sociales** destinadas al alquiler en Alava, con una superficie comprendida entre los 60 y 75 m<sup>2</sup> (el valor medio concreto obtenido) y con una renta media mensual de 19.000 pesetas.
- La **distribución territorial** de las viviendas en alquiler detectadas es la siguiente: un 7% se localiza en Alava, un 35% en Gipuzkoa y el 58% restante en Bizkaia. En relación al trimestre anterior, se registra un importante aumento en la oferta guipuzcoana mientras que en Alava y, especialmente, en Bizkaia se reduce la cifra de alquileres registrados.
- Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad son colectivas. La distribución respecto al tamaño muestra un aumento en términos absolutos y relativos de pisos de menor **superficie**, concretamente en Gipuzkoa y Bizkaia. La superficie media resultante para el conjunto de las viviendas en alquiler detectadas es de 81 m<sup>2</sup> con una oscilación territorial importante (máxima en Alava 94 m<sup>2</sup> y mínima en Bizkaia con 78 m<sup>2</sup>).
- La **renta mensual** media observada se eleva a las 102.000 ptas, pudiendo afirmarse, en consecuencia, que se ha mantenido estable en este último trimestre. Por territorios, Gipuzkoa se mantiene en primer lugar con una renta que se eleva a las 106.000 ptas, siendo en Alava donde se registra el valor mínimo de 76.000 ptas/mes, resultado en el que influyen las viviendas sociales detectadas en este territorio, que suponen el 30% de la oferta en alquiler analizada. De hecho, la renta mensual de viviendas libres en el territorio alavés es prácticamente similar a la de Bizkaia (99.000 ptas/mes).
- La **distribución** de las viviendas **según rentas** refleja un notable aumento de la importancia de las que son ofertadas a una renta inferior a las 75.000 ptas/mes.

- El **alquiler medio** en el conjunto de las tres **capitales** es de 116.000 ptas, mientras que en el ámbito extracapitalino es de 79.000 ptas. Ahora bien, esta media es resultado de valores bien diferentes según territorio, puesto que si en Gipuzkoa se obtiene fuera de la capital una renta media de 55.000 ptas/mes, en Bizkaia asciende a casi 100.000 ptas/mes. La razón fundamental que explica esta enorme diferencia es la elevada concentración de la oferta vizcaína en el área metropolitana de Bilbao, con precios más elevados, frente a una inferior proporción relativa de viviendas en alquiler ubicadas en el área de influencia de Donostia (y mayor, en consecuencia, en el resto del Territorio, con rentas más bajas).

**Cuadro 4.1.**

**CARACTERIZACION DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER (%)**

	CAPV		ALAVA %	GIPUZKOA %	BIZKAIA %
	N_	%			
N_ Viviendas	1.021	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>SUPERFICIE</b>					
< 60 m <sup>2</sup>	160	15,7	9,9	18,3	14,8
61-75 m <sup>2</sup>	318	31,1	32,4	33,2	29,7
76-90 m <sup>2</sup>	328	32,1	15,5	23,9	39,0
91-120 m <sup>2</sup>	145	14,2	29,6	14,1	12,4
> 120 m <sup>2</sup>	70	6,9	12,7	10,4	4,0
<b>RENTA MENSUAL</b>					
Hasta 40000 ptas	72	7,1	29,6	11,8	1,5
40001 a 75000 ptas	414	40,5	18,3	33,0	47,7
75001 a 100000 ptas	314	30,8	29,6	22,3	36,0
Mas de 100000 ptas	221	21,6	22,5	33,0	14,8
Renta media (m/ptas)	102		76	106	99
3t/2t (± %)	-1,5		-23,3	-3,0	-2,1

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

## **Capítulo 5**

# **OFERTA DE GARAJES Y LOCALES**

## 5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

### 5.1. OFERTA DE GARAJES

- La **oferta de garajes** detectada en el tercer trimestre de 1994 asciende a 12.589 plazas, lo que supone un incremento del 17% respecto a las algo menos de 11.000 plazas registradas tres meses antes.
- De ese total, 12.150 plazas (97%) están en venta y las 439 restantes en alquiler (3%), lo que mantiene la distribución de trimestres anteriores. La caracterización en garajes abiertos y cerrados sigue siendo ampliamente favorable a los primeros (casi 10.000 plazas frente a poco más de 2.600), en una proporción incluso superior al trimestre pasado

#### Cuadro 5.1.

#### OFERTA DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER SEGUN TIPOS

N_ +-%	VENTA		ALQUILER		TOTAL	
	Abiertos	Cerrados	Abiertos	Cerrados	Abiertos	Cerrados
CAPV	9.590	2.560	378	61	10.123	2.466
3t/2t	31,9	-19,6	65,8	52,5	35,0	-23,5
Alava	1.726	82	108	--	1.834	82
3t/2t	81,2	-86,7	24,1	--	76,4	-86,8
Gipuzkoa	3.304	1.839	78	23	3.382	1.862
3t/2t	-38,3	-4,2	290,0	-39,5	40,4	-4,9
Bizkaia	4.560	639	192	38	4.752	677
3t/2t	17,1	-6,1	58,7	--	18,4	-0,5

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

- El **precio medio de venta** en el conjunto de la oferta es de 1,7 millones de ptas. por plaza, oscilando en una banda de 1,6 millones para los garajes abiertos y 2 millones para los cerrados. Estas cifras se sitúan por debajo de los 1,8 millones de media del trimestre anterior (-8%), particularmente en lo que se refiere a los garajes cerrados (2,3 millones). Por Territorios, los precios medios registrados siguen una evolución a la baja similar y resultan bastante homogéneos en Alava y Bizkaia, mientras en Gipuzkoa son algo más caros: casi 2 millones para el conjunto de la oferta frente a 1,7 millones en Alava y 1,5 millones en Bizkaia.

## Cuadro 5.2

### PRECIOS Y RENTAS DE LOS GARAJES EN OFERTA SEGUN TIPOS

Precio-Renta +- %	VENTA (*)		ALQUILER (**)	
	Abiertos	Cerrados	Abiertos	Cerrados
CAPV	1.634,7	2.023,4	14,1	12,4
3t/2t	-2,3	-12,1	22,5	4,7
Alava	1.635,4	2.228,6	8,3	--
3t/2t	-4,3	-36,2	0,5	--
Gipuzkoa	2.228,6	2.063,1	16,2	23,2
3t/2t	-36,2	5,2	65,0	91,9
Bizkaia	8,2	17,8	7,0	17,4
3t/2t	76,2	53,7	-50,4	--

(\*) Miles de pesetas; (\*\*) Miles de pesetas/mes

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

- Las **rentas medias mensuales** se cifran en torno a las 13.900 ptas., lo que supera las cifras del pasado trimestre (11.500 ptas), sobre todo para los garajes abiertos en oferta. Las rentas son de nuevo más altas en Gipuzkoa (17.800 ptas. de media) que en los otros Territorios.

## **5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES**

- El **número de locales comerciales** registrados por la encuesta asciende a 7.680 para el conjunto de la CAPV, cifra sensiblemente superior a la del trimestre anterior (6.176 locales). Al igual que entonces, casi tres cuartas partes de los locales se ofrecen en venta.
- En cuanto a los **precios de venta de los locales**, resulta una media de 235.000 ptas/m<sup>2</sup>, inferior a la del segundo trimestre (-10%). Esto se aprecia principalmente en la oferta recogida en Bizkaia (186.000 ptas/m<sup>2</sup>), que resulta así, por término medio, más asequible que la de Gipuzkoa (284.000 ptas/m<sup>2</sup>) o Alava (214.000 ptas/m<sup>2</sup>), donde los precios se muestran más estables.



- Las **rentas mensuales**, por su parte, alcanzan una media de 171.500 ptas. para los locales de alquiler, superior a la del trimestre anterior. Al igual que sucede con los garajes, los precios medios de venta y las rentas de alquiler parecen seguir tendencias inversas (los primeros bajan, los segundos suben). De nuevo en Gipuzkoa las cifras superan a las de Bizkaia y Alava.

**Cuadro 5.3**

**OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES**

+-%	VENTA		ALQUILER	
	N_	Precio/m <sup>2</sup>	N_	Renta/mes
CAPV	5.628	235,1	2.052	171,5
3t/2t	25,8	-10,8	20,4	7,8
Alava	1.278	213,6	433	151,1
3t/2t	8,4	0,7	-23,2	-1,6
Gipuzkoa	2.942	284,0	471	228,7
3t/2t	68,0	-6,0	57,0	33,0
Bizkaia	1.408	185,6	1.148	144,8
3t/2t	-8,7	-30,5	36,7	-8,5

(\*) Miles de pesetas

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.  
3\_ Trimestre 1994.

## **Capítulo 6**

# **OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS ESPACIALES MENORES**

## **6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS ESPACIALES MENORES**

### **6.1. OFERTA POR AREAS FUNCIONALES**

#### **6.1.1. Vivienda nueva en venta**

- El aumento de la *oferta de vivienda nueva en venta* observada a nivel CAPV respecto al segundo trimestre de 1994, se deriva del crecimiento de tal oferta en la mayor parte de las áreas funcionales. Entre ellas, destaca el incremento registrado en el área funcional de San Sebastián (+500 viviendas, una tercera parte protegidas), que no se limita exclusivamente a la capital. Con más de 1.600 viviendas nuevas, Donostialdea agrupa una tercera parte de la oferta vasca, cifra similar a la del área de Bilbao, pero aquí predomina la estabilidad global respecto al trimestre anterior (también aumenta la oferta de vivienda protegida).
  
- Es también reseñable el crecimiento de la oferta en el área de Durango (+193 viviendas), así como, en términos relativos, en las de Llodio y Gernika-Markina. El área de Zarautz-Azpeitia es la única en la que se observa un retroceso de oferta significativo (-91 viviendas).

**Cuadro 6.1.****VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES**

AREAS	VIVIENDAS		PRECIO/M <sup>2</sup> (*) (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
Beasain-Zumárraga	298	303	146	178	14	16
Bilbao	1.663	1.635	210	207	21	18
Donostia-San Sebastián	1.113	1.614	306	283	29	25
Durango	257	450	153	160	13	14
Eibar	107	153	180	162	18	17
Gernika-Markina	29	74	162	139	15	17
Laguardia	64	64	137	137	18	18
Llodio	6	23	175	140	18	18
Mondragón-Bergara	53	61	141	145	12	11
Tolosa	95	159	127	168	9	15
Vitoria-Gasteiz	152	236	232	218	21	20
Zarautz-Azpeitia	121	30	174	222	15	20
<b>TOTAL</b>	<b>3.958</b>	<b>4.802</b>	<b>218</b>	<b>215</b>	<b>21</b>	<b>20</b>

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- El crecimiento general en el número de nuevas viviendas en venta tiene su contrapartida en una estabilidad, ligeramente a la baja, de los *precios medios por metro cuadrado* (en el mercado libre), apreciable en la mayoría de las áreas, a diferencia de lo que sucedía el trimestre anterior, con una evolución más heterogénea.
- Los menores precios medios son especialmente apreciables en las áreas de Llodio y Gernika-Markina, que junto a las de Laguardia y Mondragón-Bergara se sitúan en los niveles más bajos de la CAPV (140.000 ptas/m<sup>2</sup>).
- Zarautz-Azpeitia, Beasain-Zumárraga y Tolosa son las únicas que registran un aumento significativo de precios, la primera de ellas convirtiéndose en la segunda área más cara (222.000 ptas/m<sup>2</sup>), sólo superada por Donostialdea (283.000 ptas/m<sup>2</sup>), en donde sin embargo los precios medios resultan más bajos que en el segundo trimestre. Esa reducción también se aprecia en el área de Vitoria, mientras que la de Bilbao se muestra más estable (en ambos casos por encima de 200.000 ptas/m<sup>2</sup> en promedio).
- La evolución de los *precios por vivienda nueva libre* según áreas es similar a grandes rasgos a la que se acaba de reflejar en cifras por metro cuadrado, aunque siempre

dependiendo de las posibles variaciones en el tamaño medio de las viviendas en oferta en cada trimestre.

- El área de Donostia con 25 millones de pesetas por vivienda sigue a la cabeza (aunque con un descenso significativo: 29 millones en el segundo trimestre), seguida de Vitoria y Zarautz-Azpeitia (20 millones de pesetas, en ambos casos, aunque en el primero a la baja y en el segundo al alza). En ningún área los precios medios son inferiores a los 10 millones de pesetas por vivienda.

#### **6.1.2. Vivienda usada en venta**

- Frente al sensible aumento de la oferta de vivienda nueva, la *oferta de viviendas usadas en venta* detectada por la encuesta se mantiene, de manera muy parecida al trimestre anterior, en una situación de estabilidad a la baja (-209 viviendas, -3%, a nivel CAPV), marcada fundamentalmente por el área funcional de Bilbao, que agrupa prácticamente la mitad de las viviendas de este tipo de la Comunidad Autónoma.
- En el área de Vitoria se registran también menos viviendas usadas que hace tres meses, mientras que en Donostialdea la oferta se mantiene estable. En el resto de áreas (que agrupan en conjunto sólo un 10% de las viviendas de este tipo ofertadas por medio de agencias inmobiliarias) las variaciones son poco relevantes.

**Cuadro 6.2.****VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES**

AREAS	VIVIENDAS		PRECIO/M <sup>2</sup> (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
Beasain-Zumárraga	90	130	108	119	11	9
Bilbao	3.424	3.256	198	180	17	16
Donostia-San Sebastián	1.910	1.950	311	301	24	24
Durango	78	91	115	131	11	11
Eibar	116	121	160	127	11	12
Gernika-Markina	2	-	155	-	8	-
Laguardia	25	28	108	108	11	12
Llodio	21	21	115	113	10	14
Mondragón-Bergara	73	105	122	145	13	14
Tolosa	45	56	119	136	11	19
Vitoria-Gasteiz	1.159	991	200	209	18	17
Zarautz-Azpeitia	134	119	173	189	17	21
<b>TOTAL</b>	<b>7.077</b>	<b>6.868</b>	<b>224</b>	<b>215</b>	<b>19</b>	<b>18</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- En términos de *precios por superficie*, e igual que para las viviendas nuevas, la tónica alcista del trimestre anterior se invierte ligeramente a nivel CAPV, básicamente por la influencia de las áreas de Bilbao (-9%) y Donostialdea (-3%). A pesar de ello, en esta última los precios siguen en torno a las 300.000 ptas/m<sup>2</sup> y, junto con la de Vitoria (209.000 ptas/m<sup>2</sup>, aquí un tanto al alza), son las únicas en donde se superan las 200.000 ptas/m<sup>2</sup>.
- En las demás áreas no se superan las 150.000 ptas/m<sup>2</sup> de media (ni se baja de las 100.000 ptas/m<sup>2</sup>), con excepción de las de Bilbao y Zarautz-Azpeitia (180.000-190.000 ptas/m<sup>2</sup>).
- En cifras absolutas de *precios por vivienda*, Donostialdea vuelve a destacar sobre el resto, manteniendo un precio medio de 24 millones. Las áreas funcionales que se acaban de citar superan como media los 15 millones por vivienda. Entre las demás áreas, ninguna baja de los 10 millones de pesetas.

**6.1.3. Vivienda en alquiler**

- La estabilidad global en el volumen de *oferta de viviendas en alquiler* a nivel CAPV, presenta algunos matices según áreas. El área de Bilbao sigue agrupando más de la mitad del total de la Comunidad, aunque este trimestre se registra un menor número de viviendas, al igual que en Vitoria. Lo contrario sucede en Donostialdea, que pasa a englobar casi una cuarta parte de la oferta de alquiler. El resto de áreas sigue registrando un número de alquileres exiguo. Es reseñable la oferta de vivienda nueva (protegida) en alquiler en el área de Llodio.

**Cuadro 6.3.**

**VIVIENDAS EN ALOQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES**

AREAS	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	2_TRIM	3_TRIM	2_TRIM	3_TRIM
Beasain-Zumárraga	13	23	40	41
Bilbao	737	568	103	102
Donostia-San Sebastián	151	238	131	131
Durango	25	25	50	58
Eibar	9	15	47	46
Gernika-Markina	--	--	--	--
Laguardia	--	--	--	--
Llodio	25	23	39	40
Mondragón-Bergara	11	17	60	61
Tolosa	--	13	0	50
Vitoria-Gasteiz	116	50	100	100
Zarautz-Azpeitia	31	49	65	58
<b>TOTAL</b>	<b>1.118</b>	<b>1.021</b>	<b>103</b>	<b>102</b>

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- Las *rentas mensuales* de estas viviendas se mantienen estables a nivel CAPV y en general también por áreas funcionales. Donostialdea sigue en torno a las 130.000 ptas/m<sup>2</sup> de media, mientras las áreas de Gasteiz y Bilbao continúan en la frontera de las 100.000. En las demás áreas se rebasan las 50.000 ptas/mes en Zarautz-Azpeitia, Mondragón, Durango y Tolosa.

## 6.2. OFERTA POR CAPITALES

### 6.2.1. Vivienda nueva en venta

- La *oferta de viviendas nuevas en venta* registradas en las capitales vascas experimenta una clara recuperación en el tercer trimestre (+532 viviendas respecto al segundo), acercándose así al volumen que se registraba en el primer trimestre de 1994. El incremento (proporcionalmente mayor que el registrado en el resto de municipios) se debe en un 50% a la oferta de nuevas viviendas protegidas en Donostia y Bilbao (al contrario de lo que sucedía el trimestre anterior).

#### Cuadro 6.4.

#### VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES

CAPITALES	VIVIENDAS		PRECIO/M <sup>2</sup> (*) (miles de ptas)		PRECIO POR VIV (*) (millones de ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
Vitoria-Gasteiz	132	218	241	219	22	21
Donostia-San Sebastián	816	1.159	346	305	32	25
Bilbao	427	530	247	220	22	20
TOTAL	1.375	1.907	300	273	26	23

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- San Sebastián, con 350 nuevas viviendas en venta, continúa siendo la capital en la que este tipo de oferta es más amplia, 1.159 viviendas que representan un 60% de total de las capitales y un 21% del total CAPV. También en Bilbao y Vitoria crece la oferta (+103 y +86 viviendas respectivamente), pero siguen estando muy por debajo del volumen donostiarra.
- La expansión de la oferta de vivienda nueva se ve acompañada de unos menores *precios por superficie* (viviendas libres) en las tres capitales, que como media se sitúan en 273.000 ptas/m<sup>2</sup>, (+58.000 ptas/m<sup>2</sup> por encima de la media CAPV). Dado su volumen de oferta, las cifras siguen estando muy marcadas por Donostia y su evolución.
- La capital guipuzcoana, con 305.000 ptas/m<sup>2</sup>, experimenta un descenso en los precios medios bastante significativo, que amortigua la fuerte subida registrada en el segundo



trimestre del año. A pesar de ello, San Sebastián sigue siendo netamente más cara que Vitoria y Bilbao, en donde también se observan unos menores precios por metro cuadrado, que en ambos casos pasan a situarse en torno a las 220.000 ptas/m<sup>2</sup>.

- En términos de *precios por vivienda*, los 25 millones de pesetas que como media valen ahora las viviendas nuevas libres en Donostia están más cerca que el trimestre pasado de los 21 millones de Gasteiz y de los 20 de Bilbao.

### 6.2.2. Vivienda usada en venta

- La *oferta de vivienda usada en venta* registrada en las capitales vascas en el tercer trimestre asciende a 4.067 viviendas, marcando una línea de estabilidad, que en el caso de Vitoria se desvía un tanto a la baja. La distribución de estas viviendas entre las tres ciudades es más equilibrada que la de las viviendas nuevas, aunque en Donostia se recoge también un volumen algo superior que en las otras capitales.

#### Cuadro 6.5.

#### VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES

CAPITALES	VIVIENDAS		PRECIO/M <sup>2</sup> (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
Vitoria-Gasteiz	1.142	981	201	210	17	18
Donostia-San Sebastián	1.666	1.673	330	323	25	26
Bilbao	1.393	1.413	214	189	17	17
TOTAL	4.201	4.067	257	249	21	21

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- La estabilidad es aplicable también a los *precios*, aunque mientras en Bilbao (189.000 ptas/m<sup>2</sup>) y Donostia (323.000 ptas/m<sup>2</sup>) tienden a ser inferiores, sobre todo en el primer caso, en Vitoria (210.000 ptas/m<sup>2</sup>) sucede lo contrario.
- Los *precios por vivienda usada* se mantienen igualmente en niveles muy similares a los de hace tres meses, con 26 millones de pesetas por vivienda en Donostia, 18 millones en Vitoria y 17 millones en Bilbao.

### 6.2.3. Vivienda en alquiler

- La *oferta de viviendas en alquiler* detectadas en las capitales vascas se cifra este trimestre en 704 viviendas, un 70% del total de la CAPV. Algo menos de dos terceras partes de las mismas se ubican en Bilbao, un 30% en Donostia y menos del 10% en Vitoria.

#### Cuadro 6.6.

##### VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALS

CAPITALES	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
Vitoria-Gasteiz	116	50	100	100
Donostia-San Sebastián	133	219	141	137
Bilbao	273	435	100	99
TOTAL	522	704	111	111

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- Las *rentas mensuales* se mantienen semejantes a las del trimestre anterior, llegando a alcanzar en Donostia casi las 140.000 ptas., muy superiores a las 100.000 ptas/mes de Bilbao y Vitoria.

### 6.2.4. Zonas de las capitales

- En el caso de *Bilbao*, Abando concentra la oferta de viviendas usadas, tanto en venta como en alquiler, mientras que Basurto-Zorroza destaca por su oferta de vivienda nueva en venta (una promoción protegida). Por contra, descienden las viviendas nuevas en Otxarkoaga (adjudicación de viviendas protegidas) y Casco Viejo. Esta última zona junto con Deusto concentra bastantes viviendas usadas en venta.
- Los precios medios de las viviendas nuevas libres se reducen por efecto de la diferente composición de la oferta, particularmente en el Casco Viejo y Deusto. Abando con cifras de 285.000 ptas/m<sup>2</sup> en nuevas, 219.000 ptas/m<sup>2</sup> en usadas y 110.000 ptas/mes de

renta marca los máximos en todos los casos, con una evolución bastante estable. La mayoría de las zonas está en torno a las 200.000 ptas/m<sup>2</sup> para vivienda nueva (mínimo en Basurto 169.000 ptas/m<sup>2</sup>) y las 150.000 ptas/m<sup>2</sup> para usada. Los alquileres medios más bajos están en torno a las 70.000 ptas. de renta mensual (Bolueta, Deusto).

- Los precios medios por piso más caros corresponden lógicamente a Abando (25 millones de ptas., tanto nuevos como usados) y los más baratos a Rekalde (11 millones los usados).
  
- En *Donostia* la oferta de vivienda sigue concentrada en las zonas del Antiguo (un 50% de la nueva, aumentando respecto al trimestre pasado, y un 25% de la usada) y el Centro (un 30% de la usada). Destaca el incremento de vivienda nueva en "otras zonas" (300 viviendas protegidas de Intxaurreondo, un 27% del total), mientras que en vivienda usada hay estabilidad en todas las zonas.

**Cuadro 6.7.****VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS		PRECIO/M <sup>2</sup> (*) (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>						
1.Casco Viejo	10	21	180	182	15	11
2.Ensanche	38	56	250	305	31	35
3.Lovaina	9	10	225	205	18	18
4.Zaramaga	17	--	288	--	19	--
5.Lakua	17	115	188	181	17	15
6.Ali-Gobeo	41	16	254	252	--	22
<b>TOTAL</b>	<b>132</b>	<b>218</b>	<b>241</b>	<b>218</b>	<b>22</b>	<b>21</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>						
1.Parte Vieja	59	12	297	400	45	28
2.Centro	67	71	538	685	44	42
3.Amara	220	154	260	267	22	24
4.Antiguo	438	551	357	262	31	21
5.Gros	21	57	258	256	44	49
6.Otras	11	314	180	--	25	--
<b>TOTAL</b>	<b>816</b>	<b>1.159</b>	<b>346</b>	<b>305</b>	<b>32</b>	<b>25</b>
<b>BILBAO</b>						
1.Deusto-S.Ignacio	12	45	220	196	18	18
2.Uribarri	69	60	207	217	17	16
3.Otxarkoaga	112	--	--	--	--	--
4.Bolueta	22	--	177	--	14	--
5.Casco Viejo	116	28	251	208	20	18
6.Abando	96	60	289	285	27	25
7.Rekalde	--	--	--	--	--	--
8.Basurto	--	337	--	169	--	16
<b>TOTAL</b>	<b>427</b>	<b>530</b>	<b>247</b>	<b>220</b>	<b>22</b>	<b>20</b>

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

**Cuadro 6.8.****VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS		PRECIO/M <sup>2</sup> (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>						
1.Casco Viejo	105	86	102	123	11	12
2.Ensanche	322	293	258	272	27	29
3.Lovaina	290	266	215	219	21	22
4.Zaramaga	252	191	181	184	15	17
5.Lakua	100	50	172	179	14	15
6.Ali-Gobeo	73	95	152	151	12	12
<b>TOTAL</b>	<b>1.142</b>	<b>981</b>	<b>201</b>	<b>210</b>	<b>17</b>	<b>18</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>						
1.Parte Vieja	50	46	254	255	21	24
2.Centro	419	513	437	436	34	36
3.Amara	272	259	276	301	25	24
4.Antiguo	485	470	352	298	29	30
5.Gros	254	248	264	254	24	24
6.Otras	186	137	226	175	18	14
<b>TOTAL</b>	<b>1.666</b>	<b>1.673</b>	<b>330</b>	<b>323</b>	<b>25</b>	<b>26</b>
<b>BILBAO</b>						
1.Deusto-S.Ignacio	170	221	174	148	17	16
2.Uribarri	43	73	138	157	14	12
3.Otxarkoaga	22	30	151	170	14	15
4.Bolueta	70	93	148	156	14	13
5.Casco Viejo	119	153	168	173	13	17
6.Abando	888	732	247	219	25	25
7.Rekalde	64	59	132	155	15	11
8.Basurto	17	52	84	151	11	12
<b>TOTAL</b>	<b>1.393</b>	<b>1.413</b>	<b>214</b>	<b>189</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

**Cuadro 6.9.****VIVIENDAS EN ALOQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>				
1.Casco Viejo	7	1	62	100
2.Ensanche	43	25	129	114
3.Lovaina	25	12	99	97
4.Zaramaga	25	9	74	74
5.Lakua	6	3	70	72
6.Ali-Gobeo	10	--	67	--
<b>TOTAL</b>	<b>116</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>				
1.Parte Vieja	8	16	106	103
2.Centro	59	88	177	146
3.Amara	26	35	97	98
4.Antiguo	13	30	157	187
5.Gros	19	35	117	139
6.Otras	8	15	87	100
<b>TOTAL</b>	<b>133</b>	<b>219</b>	<b>141</b>	<b>137</b>
<b>BILBAO</b>				
1.Deusto-S.Ignacio	45	48	72	70
2.Uribarri	3	9	100	88
3.Otxarkoaga	--	--	--	--
4.Bolueta	11	18	61	67
5.Casco Viejo	20	37	59	75
6.Abando	191	302	114	110
7.Rekalde	--	16	--	96
8.Basurto	3	5	65	94
<b>TOTAL</b>	<b>273</b>	<b>435</b>	<b>100</b>	<b>99</b>

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- Los precios alcanzan sus valores medios más altos en las viviendas del Centro, más de 600.000 ptas/m<sup>2</sup> para viviendas nuevas y 400.000 ptas/m<sup>2</sup> para usadas, continuando una línea de aumento las primeras y estables las segundas. Por contra, en el Antiguo se registra una oferta nueva de precios más bajos que el trimestre anterior, que sitúa la media en un nivel similar al de Amara (260.000-270.000 ptas/m<sup>2</sup>), en donde sin embargo hay mayor estabilidad. Ninguna zona baja de 250.000 ptas/m<sup>2</sup> para viviendas nuevas, ni de 175.000 ptas/m<sup>2</sup> para las usadas.
- La influencia de viviendas unifamiliares eleva las rentas de alquiler en el Antiguo (187.000 ptas/mes), que en las demás zonas oscilan entre 100.000 y 150.000 ptas/mes.

En precios por piso, se alcanzan cifras medias de 42 millones en el Centro (viviendas nuevas) y superiores incluso en Gros (por oferta de viviendas unifamiliares). Las viviendas nuevas no bajan de 20 millones en ninguna zona, ni las usadas de 14 millones, siempre por término medio.

- En lo que se refiere a *Vitoria*, la oferta de viviendas se reparte por zonas más equilibradamente que en las otras capitales, aunque el Ensanche agrupa un 30% de total, fundamentalmente vivienda usada. Es destacable el aumento en la oferta de vivienda nueva en Lakua, la mitad del total municipal.
- Los precios de las viviendas tienen en el Ensanche sus mayores promedios (entre 270.000-300.000 ptas/m<sup>2</sup> en vivienda usada y nueva, respectivamente), con tendencia al alza. En las demás zonas hay más estabilidad para ambos tipos de viviendas (mínimos en torno a las 150.000 ptas/m<sup>2</sup> para las usadas del Casco Viejo y de 180.000 ptas/m<sup>2</sup> para las nuevas de la misma zona y de Lakua).
- Los alquileres oscilan por término medio entre 70.000 ptas/mes en Lakua y 114.000 ptas/mes en el Ensanche, y los precios por piso entre 11-12 millones en el Casco Viejo y 30-35 millones en el Ensanche.

### **6.3. OFERTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

#### **6.3.1. Vivienda nueva en venta**

- La *oferta de vivienda nueva en venta* en los municipios vascos de más de 40.000 habitantes asciende a 615 viviendas. Getxo e Irún con alrededor de 140 viviendas cada uno concentran cerca de la mitad. Rentería es el único municipio donde no se registra oferta (al igual que en los trimestres anteriores). En todos los municipios, con la excepción de Getxo y Barakaldo, aumenta el número de nuevas viviendas en venta respecto a tres meses antes.

#### **Cuadro 6.10.**

##### **VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS		PRECIO/M <sup>2</sup> (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
1.Irún	125	135	155	177	17	20
2.Rentería	1	--	250	--	18	--
3.Barakaldo	166	100	137	--	11	--
4.Basauri	54	46	135	128	12	11
5.Getxo	1.001	140	227	279	25	23
6.Portugalete	112	94	164	163	14	12
7.Santurtzi	97	100	151	156	13	13
TOTAL	568	615	213	199	21	17

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

- Los precios medios son ahora menores en todos los casos excepto en Getxo, donde alcanzan las 279.000 ptas/m<sup>2</sup> y 23 millones por vivienda en régimen libre. Basauri presenta las cifras más bajas (128.000 pta/m<sup>2</sup> y 11 millones por piso).

### **6.3.2. Vivienda usada en venta**

- La oferta de vivienda usada es ampliamente mayoritaria en estos municipios, concentrándose en Getxo, Barakaldo y Portugalete. Los precios medios se muestran bastante estables con máximo en Getxo (230.000 ptas/m<sup>2</sup> y 25 millones). En los demás casos, los precios están en torno a las 150.000 ptas, excepto en Basauri y Rentería (114.000-86.000 ptas/m<sup>2</sup>).



**Cuadro 6.11.****VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS		PRECIO/M <sup>2</sup> (*) (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM	1_ TRIM	3_ TRIM
1.Irún	109	130	191	140	18	20
2.Rentería	--	4	--	86	--	12
3.Barakaldo	100	392	--	152	--	11
4.Basauri	12	120	170	114	13	12
5.Getxo	270	495	224	230	27	25
6.Portugalete	51	349	210	164	17	12
7.Santurtzi	26	99	210	156	20	12
TOTAL	1.556	1.589	199	175	18	16

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

**6.3.3. Vivienda en alquiler**

- Al igual que en los anteriores trimestres, la oferta de alquiler registrada a nivel municipal es de un volumen poco significativo. Las rentas superan las 150.000 ptas/mes en Getxo, mientras en los demás casos se mueven entre las 40.000 y las 60.000 ptas/mes.

**Cuadro 6.12.****VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	2_ TRIM	3_ TRIM	2_ TRIM	3_ TRIM
1.Irún	15	9	60	53
2.Rentería	--	3	--	62
3.Barakaldo	6	4	50	40
4.Basauri	3	11	47	46
5.Getxo	404	61	111	156
6.Portugalete	3	8	50	61
7.Santurtzi	6	10	53	62
TOTAL	437	106	107	113

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3\_ Trimestre 1994.

## **Capítulo 7**

# **DINAMICA Y PERSPECTIVAS DE MERCADO INMOBILIARIO**

## **7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DE MERCADO INMOBILIARIO**

### **7.1. DINAMICA ACTUAL**

#### **7.1.1. Calificación de la situación del mercado**

La valoración que los agentes del mercado inmobiliario vasco (APIs y promotores) hacen respecto a la situación del mismo en el tercer trimestre de 1994 se posiciona todavía en niveles de estancamiento (un 45% lo califica de bastante estancado y un 11% de muy estancado), aunque las opiniones se mueven progresivamente en un sentido positivo a lo largo del año, como puede apreciarse en los índices de dinamismo<sup>11</sup> recogidos en el cuadro 7.1.

En efecto, el índice del conjunto del mercado experimenta una mejoría bastante clara en comparación con el segundo trimestre (34,3% a 40,8%), aunque se sigue manteniendo en niveles inferiores al 50%, por encima del cual la situación tendría ya un carácter expansivo.

La favorable evolución percibida por los operadores inmobiliarios es apreciable tanto en el mercado de vivienda nueva (los índices suben de 32% a 38% según promotores y de 40% a 44% según APIs) como en el de usada (33% a 43% según APIs). Al igual que en trimestres anteriores la opinión de los promotores de vivienda (nueva) es algo más pesimista que la de los agentes de la propiedad, que aprecian ya un grado de dinamismo cercano a la situación de normalidad.

---

<sup>11</sup>A lo largo del capítulo se utilizan diversos índices sintéticos sobre diferentes aspectos del mercado inmobiliario, cuyos valores oscilan entre un mínimo de 0%, asociado siempre a situaciones de estancamiento, empeoramiento o disminución, y un máximo de 100%, asociado a situaciones de dinamismo, mejoría o aumento. El valor medio, 50%, equivale a situaciones intermedias de estabilidad, normalidad, etc.

**Cuadro 7.1**

**INDICES DE DINAMISMO (\*) DEL MERCADO INMOBILIARIO  
SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>Total Mercado inmobiliario</b>				
1_ Trimestre	32,9	30,1	32,2	34,2
2_ Trimestre	34,3	33,0	31,8	35,8
3_ Trimestre	40,8	36,5	42,5	40,5
<b>Promotores-Vivienda nueva</b>				
1_ Trimestre	28,5	28,9	29,7	27,3
2_ Trimestre	32,0	41,0	30,0	30,0
3_ Trimestre	38,0	35,0	41,0	37,0
<b>APIs-Vivienda nueva</b>				
1_ Trimestre	34,5	20,0	35,5	36,7
2_ Trimestre	40,0	10,0	40,0	46,0
3_ Trimestre	44,0	28,0	49,0	43,0
<b>APIs-Vivienda usada</b>				
1_ Trimestre	40,0	42,5	33,7	45,3
2_ Trimestre	33,0	40,0	27,0	37,0
3_ Trimestre	43,0	48,0	39,0	45,0

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3\_ trimestre 1994.

La relativa reactivación del mercado inmobiliario queda reflejada con carácter bastante general en las opiniones de los operadores de los tres Territorios Históricos, aunque en ningún caso los índices de dinamismo alcanzan la barrera del 50%. Gipuzkoa (42,5%) y Bizkaia (40,5%) siguen una evolución más claramente positiva que Alava (36,5%). La mejor situación guipuzcoana parece centrarse en el mercado de vivienda nueva, mientras que en el de vivienda usada Alava presenta un perfil más expansivo, con Bizkaia en una posición intermedia en ambos mercados.

**7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización**

La favorable evolución del mercado reflejada por las impresiones anteriores que se acaban de comentar, no tiene un claro reflejo en las valoraciones que los operadores inmobiliarios hacen respecto a la evolución de sus propias ventas en comparación con el trimestre precedente, valoraciones en las que predomina la estabilidad (cuadro 7.2.). El índice de los promotores se sitúa en un 49% y el de los APIs en el 44%, lo que equivale a decir que el volumen de las ventas es aproximadamente *igual* que en los tres meses anteriores. Esta es prácticamente la misma valoración que se obtenía el pasado trimestre.

**Cuadro 7.2.**

**INDICES DE EVOLUCION DE LAS VENTAS (\*) RESPECTO AL TRIMESTRE PASADO,  
SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>Promotores</b>				
1_ Trimestre	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
2_ Trimestre	50,0	61,0	43,0	53,0
3_ Trimestre	49,0	50,0	52,0	47,0
<b>Agentes inmobiliarios</b>				
1_ Trimestre	50,0	35,0	46,5	56,4
2_ Trimestre	44,0	35,0	52,0	37,0
3_ Trimestre	44,0	30,0	55,0	37,0

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3\_ trimestre 1994.

Por Territorios, únicamente los promotores inmobiliarios de Gipuzkoa reflejan una mejoría clara en su índice de ventas (43% a 52%), mientras que para los vizcaínos y los alaveses la evolución es de signo negativo, aunque la calificación media es bastante similar en los tres casos. Entre los agentes de la propiedad hay una mayor estabilidad en las valoraciones, aunque los guipuzcoanos (52% a 55%) vuelven a expresar una mejor coyuntura de ventas que los demás, que siguen situándose en niveles de empeoramiento (30% en Alava, a la baja, y 37% en Bizkaia, estable).

Los plazos que por término medio tardan en realizarse las operaciones de venta de los agentes de la propiedad inmobiliaria caracterizan la coyuntura del mercado de manera similar a al que se acaba de exponer (cuadro 7.3.). Sobre una media a nivel CAPV de 4 meses, estable respecto al trimestre anterior y homogénea por Territorios, en Gipuzkoa el plazo se ha acortado, mientras que en Bizkaia se mantiene y en Alava aumenta.

**Cuadro 7.3.**

**PLAZOS MEDIOS MATERIALIZACION DE LAS VENTAS  
SEGUN APIS**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>Plazo medio (meses)</b>				
1_ Trimestre	3,8	4,4	4,0	3,5
2_ Trimestre	4,0	3,0	5,0	4,0
3_ Trimestre	4,0	4,0	4,0	4,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3\_ trimestre 1994.

**7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado**

Los operadores inmobiliarios continúan señalando mayoritariamente a la situación económica como el factor más influyente en la dinámica del mercado que se ha descrito: así lo hacen un 66% de los promotores y un 71% de los APIs (cuadro 7.4.).

Para los primeros, ese factor de coyuntura económica gana en importancia en comparación con el 2\_ trimestre, lo que relega a una segunda posición al factor disponibilidad de suelo para construir (53%). La influencia del precio de las viviendas en la dinámica de mercado actual también gana enteros (es citada por un 36% de los promotores frente a un 18% hace tres meses), en detrimento del resto de factores.

Las opiniones de los agentes de la propiedad son más estables respecto al trimestre anterior, destacando, junto a los anteriores, la influencia del coste de las hipotecas. Es reseñable, así mismo, el aumento en la importancia concedida a los incentivos públicos a la compra de viviendas.

#### Cuadro 7.4

#### **FACTORES INFLUYENTES EN LA DINAMICA ACTUAL DEL MERCADO SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	1_ Trimestre	2_ Trimestre	3_ Trimestre
Promotores (*)			
Coste hipotecas	38,3	25,0	24,7
Situación económica (+)	19,1	56,8	65,9
Precio viviendas	47,9	18,2	36,5
Incentivos a la compra	14,9	8,0	7,1
Incentivos construcción (#)	---	10,2	4,7
Disponibilidad de suelo	53,2	63,6	52,9
Tipología oferta	5,4	4,5	1,2
Otras razones	21,2	13,6	7,1
APIS (*)			
Coste hipotecas	45,0	35,0	38,0
Situación económica (+)	22,0	73,0	71,0
Precio viviendas	62,0	45,0	45,0
Incentivos a la compra	13,0	12,0	21,0
Disponibilidad de suelo	31,0	18,0	15,0
Tipología oferta	4,0	7,0	5,0
Otras razones	23,0	10,0	5,0

(\*) Multirrespuesta.

(+) 1\_ trimestre formulado como "Demanda de vivienda"

(#) No incluido en 1\_ trimestre

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3\_ trimestre 1994.

## **7.2. PERSPECTIVAS**

### **7.2.1. Previsión de evolución de las ventas**

En consonancia con la mejoría observada en la valoración de la situación general del mercado, el índice de previsión de ventas de cara al próximo trimestre se sitúa ya en niveles positivos con bastante claridad: 59% para los promotores y 66% para los agentes inmobiliarios, lo que equivale a unas expectativas de moderada expansión.

El optimismo es más palpable entre los APIs, que corrigen fuertemente al alza sus previsiones de hace tres meses (41%), particularmente en Bizkaia (36% a 72%) y Gipuzkoa (50% a 67%), mientras que en Alava la mejoría no evita un nivel de pesimismo (30%).

Entre los promotores las perspectivas por Territorios son también irregulares, aunque siempre superando los niveles del pasado trimestre. Bizkaia tiene el índice de previsión de ventas más favorable (70%), si bien la mejoría es más apreciable en Alava (43% a 57%), mientras los promotores guipuzcoanos son los menos optimistas (48%).

**Cuadro 7.5.**

**INDICES DE PREVISIONES DE VENTAS (\*) EN EL PROXIMO TRIMESTRE  
SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>Promotores</b>				
1_ Trimestre	59,1	65,4	56,8	59,1
2_ Trimestre	53,0	43,0	43,0	66,0
3_ Trimestre	59,0	57,0	48,0	70,0
<b>Agentes inmobiliarios</b>				
1_ Trimestre	55,5	40,0	58,2	56,4
2_ Trimestre	41,0	20,0	50,0	36,0
3_ Trimestre	66,0	30,0	67,0	72,0

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3\_ trimestre 1994.

**7.2.2. Previsión de evolución de los precios**

De manera similar a los trimestres anteriores, las previsiones de evolución de los precios de las viviendas apuntan una estabilidad al alza en los próximos seis meses, que se transforma en un claro incremento a un año vista, tanto a ojos de los promotores como de los agentes inmobiliarios (cuadros 7.6. y 7.7.). Mientras la previsión a seis meses es similar a la del pasado trimestre, a un año se acentúa un tanto la previsión de incremento de precios.

Entre los promotores la expectativa de incrementos en los precios (índice de 61% a seis meses y de 75% a un año) está más extendida que entre los APIs (55% y 69%, respectivamente). Por Territorios, en Alava la previsión de aumento de precios continúa estando más generalizada que en Bizkaia y Gipuzkoa, aunque aquí es donde más claramente se refuerza.



**Cuadro 7.6.**

**INDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (\*)**  
**A SEIS MESES VISTA SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>Promotores (+)</b>				
1_ Trimestre	54,8	57,7	51,4	56,8
2_ Trimestre	61,0	79,0	54,0	62,0
3_ Trimestre	61,0	67,0	63,0	58,0
<b>Agentes inmobiliarios</b>				
1_ Trimestre	54,0	70,0	44,2	59,6
2_ Trimestre	56,0	70,0	52,0	55,0
3_ Trimestre	55,0	70,0	56,0	50,0

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

(+) 1\_ trimestre: previsiones de promotores a tres meses.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3\_ trimestre 1994.

**Cuadro 7.7.**

**INDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (\*)**  
**A UN AÑO VISTA SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
<b>Promotores</b>				
1_ Trimestre	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
2_ Trimestre	70,0	89,0	67,0	67,0
3_ Trimestre	75,0	80,0	73,0	74,0
<b>Agentes inmobiliarios</b>				
1_ Trimestre	63,0	70,0	38,9	74,5
2_ Trimestre	65,0	70,0	56,0	72,0
3_ Trimestre	69,0	75,0	69,0	68,0

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3\_ trimestre 1994.

**7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones**

Las previsiones de los promotores respecto a construcción de nuevas viviendas reflejan también una cierta recuperación de dinamismo en el mercado. Casi un 30% de los promotores encuestados prevén poner en el mercado nuevas promociones durante el próximo trimestre, las cuales engloban un total cercano a las 3.000 viviendas (Cuadro 7.8.).

Estas cifras superan con mucho las previsiones del segundo trimestre, particularmente en lo relativo al número de viviendas a iniciar que prácticamente se dobla, excediendo incluso la previsión del primer trimestre del año.

Por Territorios, vuelve a ser en Alava donde la previsión de aumento de oferta de vivienda nueva (1.055 viviendas) es cuantitativamente mayor, pero en Gipuzkoa (965 viviendas) y, sobre todo, en Bizkaia (955 viviendas) se da una más clara recuperación en el ritmo previsto de edificación.

**Cuadro 7.8.**

**PREVISION DE INICIO DE NUEVAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS  
EN EL PROXIMO TRIMESTRE**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
% Promotores				
1_ Trimestre	24,5	15,4	29,7	22,7
2_ Trimestre	25,0	28,6	22,2	26,3
3_ Trimestre	29,4	53,3	25,0	23,7
N_ viviendas				
1_ Trimestre	2.272	139	1.068	1.065
2_ Trimestre	1.493	633	515	345
3_ Trimestre	2.975	1.055	965	955

(\*) % de promotores que ofertarán nuevas promociones y n\_ de viviendas incluidas en las mismas

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3\_ Trimestre 1994.

## INDICE

	<u>Página</u>
<b>1. INTRODUCCION.....</b>	<b>1</b>
<b>2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS .....</b>	<b>6</b>
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS .....	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS .....	9
<b>3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA .....</b>	<b>14</b>
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA .....	15
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta	15
3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta.....	17
3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios .....	20
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	24
3.2.1. Cualificación y características.....	24
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta .....	25
<b>4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....</b>	<b>27</b>
<b>5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES .....</b>	<b>30</b>
5.1. OFERTA DE GARAJES .....	31
5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES .....	32

<b>6.</b>	<b>OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS ESPACIALES MENORES ...</b>	<b>34</b>
6.1.	OFERTA POR AREAS FUNCIONALES.....	35
6.1.1.	Vivienda nueva en venta.....	35
6.1.2.	Vivienda usada en venta.....	37
6.1.3.	Vivienda en alquiler.....	39
6.2.	OFERTA POR CAPITALES.....	40
6.2.1.	Vivienda nueva en venta.....	40
6.2.2.	Vivienda usada en venta.....	41
6.2.3.	Vivienda en alquiler.....	42
6.2.4.	Zonas de las capitales.....	43
6.3.	OFERTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS.....	47
6.3.1.	Vivienda nueva en venta.....	47
6.3.2.	Vivienda usada en venta.....	48
6.3.3.	Vivienda en alquiler.....	49
<b>7.</b>	<b>DINAMICA Y PERSPECTIVAS DE MERCADO INMOBILIARIO.....</b>	<b>50</b>
7.1.	DINAMICA ACTUAL.....	51
7.1.1.	Calificación de la situación del mercado.....	51
7.1.2.	Evolución de las ventas y plazos de materialización.....	52
7.1.3.	Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	54
7.2.	PERSPECTIVAS.....	55
7.2.1.	Previsión de evolución de las ventas.....	55
7.2.2.	Previsión de evolución de los precios.....	56
7.2.3.	Previsión de inicio de nuevas promociones.....	57

## INDICE DE CUADROS

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas .....	2
2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	8
2.2. Viviendas en oferta por territorios históricos	9
2.3. Tasa de variación (3_ trim/2_ trim) de las viviendas en oferta por territorios históricos (± %)	9
2.4. Evolución de los precios por metro cuadrado de las viviendas en venta para la CAPV .....	11
2.5. Precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por Territorios Históricos	11
2.6. Tasa de variación (3_ trim/2_ trim) de precios por m <sup>2</sup> de las viviendas en venta por territorios históricos	11
2.7. Evolución de precios y rentas por vivienda. Para la CAPV .....	12
2.8. Precios y rentas por vivienda, por Territorios Históricos.....	13
2.9. Tasa de variación (3_ trim/2_ trim) de precios y rentas por vivienda por territorios históricos	13
3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta	17
3.2. Tipología, superficie y fase de construcción de las viviendas nuevas en venta	19
3.3. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	21
3.4. Vivienda nueva en venta: precio medio por vivienda, y precio por metro cuadrado según régimen de la promoción y ámbito geográfico.....	22
3.5. Precios por metro cuadrado según características de la vivienda.....	23
3.6. Características de las viviendas usadas en venta.....	25

<b>Cuadro</b>	<b>Página</b>
3.7. Vivienda usada: distribución según intervalos de precios, precios por metro cuadrado y precios por vivienda .....	26
4.1. Caracterización de las viviendas usadas en alquiler.....	29
5.1. Oferta de garajes en venta y alquiler según tipos	31
5.2. Precios y rentas de los garajes en oferta según tipos.....	32
5.3. Oferta y precios de locales comerciales .....	33
6.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales.....	36
6.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales .....	38
6.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales .....	39
6.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales .....	40
6.5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales.....	41
6.6. Viviendas en alquiler y rentas por capitales.....	42
6.7. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas.....	44
6.8. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas .....	45
6.9. Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas .....	46
6.10. Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios.....	48
6.11. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios .....	49
6.12. Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios .....	49
7.1. Indices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotores y APIs .....	52
7.2. Indices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado, según promotores y APIs.....	53
7.3. Plazos medios materialización de las ventas según APIs.....	54

<b>Cuadro</b>		<b>Página</b>
7.4.	Factores influyentes en la dinámica actual del mercado según promotores y APIs .....	55
7.5.	Indices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotores y APIs .....	56
7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a seis meses vista según promotores y APIs .....	57
7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotores y APIs.....	57
7.8.	Previsión de inicio de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre .....	58

**OFERTA DE VIVIENDA, GARAJES Y  
LOCALES EN LA CAPV**

**Informe 3<sup>er</sup> Trimestre 1994**



**Octubre, 1994**

