

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al cuarto trimestre de 1994 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado a **Ikei** por el Departamento de Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Se trata del cuarto 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 encuestas¹ a los colectivos de promotores de vivienda (86 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	16	10
Gipuzkoa	36	43
Bizkaia	34	47
CAPV	86	100

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

(+) El número de agencias contactadas ha sido de 120.

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 Diciembre-Enero). 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.

¹ Trabajo de campo desarrollado por Araldi.

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 90% en Alava, 83% en Gipuzkoa y en un 87% en Bizkaia (ha habido algunas negativas a responder a la encuesta).

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 se ha recurrido a anuncios de prensa, padrones, etc.). El resultado final ha sido el mantenimiento de la muestra del pasado trimestre en un 90% en Alava, un 97% en Gipuzkoa y un 94% en Bizkaia, correspondiendo la variabilidad a la detección de nuevos promotores, a algunas negativas a responder y, sobre todo, al hecho de que algunos promotores se encuentran 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), 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

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

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 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.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

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 cuarto trimestre de 1994 asciende a 13.326, lo que significa un incremento del 5% respecto del volumen detectado en el trimestre anterior.
- Las **viviendas en venta** representan en el cuarto trimestre un 93% de la oferta total, ascendiendo a 12.346 viv. (676 más que en el trimestre pasado, +6%), de las cuales un 44% son nuevas y el 56% restante usadas. Respecto al trimestre pasado, se constata un aumento destacado en el número de viviendas nuevas en venta registradas por la encuesta (+664 viviendas,+14%), y un mantenimiento en el volumen correspondiente a vivienda de segunda mano.
- A nivel de Territorios, la oferta de viviendas en venta aumenta de manera importante (+14%) en Bizkaia, mientras que en Gipuzkoa se mantiene prácticamente estable y en Alava disminuye ligeramente. El aumento observado en Bizkaia tiene como factor explicativo clave el incremento de la oferta de viviendas nuevas correspondientes al segmento protegido, si bien es cierto que también aumenta la del mercado libre.
- En cuanto a las viviendas usadas en venta, éstas experimentan un aumento en Gipuzkoa (7%) y un descenso en los otros dos territorios históricos (ligero en Bizkaia y más acusado en Alava).
- Centrando la atención en la **vivienda nueva en venta**, se comprueba que el 67% de este tipo de oferta corresponde al mercado libre (3.646 viv.) y el 33% restante al protegido (1.820 viv.), englobando protección oficial y sociales. Ello supone un importante aumento en la participación del segmento protegido de la vivienda (+576 vivien-

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

das,+46%), mucho más relevante que el observado en el correspondiente al régimen libre (+88 viv.,+3%).

- Territorialmente, la oferta de viviendas protegidas se distribuye de la siguiente manera: el 66% corresponde a Bizkaia, el 29% a Gipuzkoa y un 5% a Alava. En términos de variación respecto al trimestre anterior se obtiene que la oferta de este tipo de viviendas, prácticamente se ha doblado en Bizkaia, en Alava de ser nula se ha pasado a una oferta de 96 viviendas mientras que en Gipuzkoa ha disminuido (-19%).
- Las viviendas en oferta de **alquiler**² (980 unidades) representan el 7% del total de la oferta, es decir, un punto porcentual por debajo de la participación relativa observada en el tercer trimestre. Del total de viviendas en alquiler captadas, el 100% corresponden a particulares (estando ofertadas por agentes de la propiedad inmobiliaria) siendo nula la que proviene de los promotores (asociada a promociones nuevas).

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	12.944	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
4 Trimestre	13.326	12.346	5.466	1.820	3.646	6.880	980

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

² Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal.

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

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava	1.426	1.318	365	96	269	953	108
Gipuzkoa	5.035	4.714	2.087	518	1.569	2.627	321
Bizkaia	6.865	6.314	3.014	1.206	1.808	3.300	551
CAPV	13.326	12.346	5.466	1.820	3.646	6.880	980

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

Cuadro 2.3.**TASA DE VARIACION (4º trim./3º trim.) DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)**

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava	-0,6	-3,3	13,0	-	-16,7	-8,4	52,1
Gipuzkoa	-1,3	-0,7	-8,7	-18,9	-4,7	6,8	-9,6
Bizkaia	11,5	13,5	37,4	99,3	13,8	-2,0	-7,4
CAPV	5,0	5,8	13,8	46,3	2,5	0,2	-4,0

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV. 4º 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 cuarto trimestre del año se sitúa en 232.000 pesetas, cifra un 8% superior al valor obtenido en el trimestre pasado. Este aumento es consecuencia de lo ocurrido en el

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

segmento de vivienda usada para el que los precios medios registrados por la encuesta son netamente superiores a los del trimestre anterior (+14%), mientras que en la vivienda nueva sucede lo contrario, aunque más moderadamente (-4%). Esta evolución tan divergente entre uno y otro tipo de vivienda origina una fuerte diferenciación entre ambos precios, 245.000 ptas/m² el de la usada y 207.000 ptas/m² el de la nueva, que rompe el equilibrio de trimestres anteriores.

- No obstante, es preciso tener en cuenta la influencia que sobre el precio global tiene el aumento de la proporción de la oferta registrada en las capitales, donde las viviendas son más caras. Así, centrando la atención en la vivienda usada resulta que en el tercer trimestre las capitales concentraban el 59% de esta oferta y en el cuarto dicho porcentaje es del 68%³.

- Territorialmente, la superioridad de precios de Gipuzkoa sigue siendo una constante excediendo en un 22% el promedio de precios de vivienda libre de la CAPV. Este porcentaje se eleva hasta un 30% si se comparan los precios de vivienda usada observados en el territorio guipuzcoano y en la Comunidad Vasca en su conjunto. En el caso de la vivienda nueva libre los precios de los tres territorios son más homogéneos, superando los de Gipuzkoa en un 10% los de la media de la CAPV.

- Comparativamente con el trimestre pasado, los precios medios registrados para la vivienda usada han experimentado un aumento muy fuerte en Gipuzkoa (+19%) pero también muy destacado en Bizkaia. Ha de subrayarse, no obstante, que en este último territorio la concentración de la oferta captada en la capital ha aumentado notablemente (del 42% al 57%) si bien se mantiene en niveles mucho más bajos que en el caso de Gipuzkoa (que pasa a su vez del 68% al 71%).

³ Recalculando el precio de la vivienda usada en base a los pesos relativos del ámbito capitalino y extracapitalino observados en el tercer trimestre, se obtiene que el precio resultante para este tipo de vivienda sería de 236.000 ptas/m² en lugar de las 245.000 ptas/m² obtenidas sin aislar este efecto.

- En el ámbito geográfico integrado por las tres capitales vascas⁴, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre (246.000 ptas) supera en un 19% el valor medio para la CAPV, mientras que dicho porcentaje excede en un 14% en el caso de la vivienda usada (278.000 ptas).
- En lo que respecta al precio medio de las viviendas protegidas, su valor es de 105.000 ptas/m² lo que supone un incremento del 5% respecto al trimestre anterior. Por otro lado, la relación entre el precio de estas viviendas y el de las nuevas libres se mantiene aproximadamente en 1:2.

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
4 Trimestre	232	105	207	245

(*): Miles de ptas/m²

(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas

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

⁴ Ver Capítulo 6.

Alava	202	81	183	207
Gipuzkoa	284	98	228	318
Bizkaia	196	110	192	198
CAPV	232	105	207	245

(*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

(**) Miles de ptas/m².

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 2.6.

**TASA DE VARIACION (4º trim./3º trim.) DE PRECIOS POR M² DE LAS VIVIENDAS EN VENTA
POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)**

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADA
		P.O/Sociales	Libres	
Alava	-0,1	-	-6,4	1,5
Gipuzkoa	10,2	-12,1	-6,2	18,6
Bizkaia	7,4	1,1	0,9	10,8
CAPV	7,9	-4,7	-3,9	14,2

(*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

- El **análisis del precio medio por vivienda** arroja un valor de 19,3 millones de pesetas para el mercado libre (considerando tanto viviendas nuevas como usadas) y de 8,1 millones para la vivienda protegida.
- Comparando el precio de la nueva libre con el que corresponde a la de segunda mano, se comprueba que resulta un precio por vivienda superior para las nuevas (20,3 millones) que para las usadas (19 millones), resultado de las diferencias en la tipología de tamaños de ambas clases de vivienda y de los pesos territoriales relativos en cada uno de los dos mercados.
- Gipuzkoa, con una media global de 22 millones por vivienda libre en venta, se destaca al alza, y presenta unos precios algo superiores para las de segunda mano. En los otros casos sucede lo contrario: en Alava, los precios oscilan entre los 17,5 millones para la usada y los 20,5 millones para la nueva y en Bizkaia, entre los 15,8 millones y los 19,4 millones, respectivamente.
- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 89.000 pesetas mensuales (-13% respecto al trimestre anterior). La

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

dispersión de dicho indicador por Territorios Históricos marca unos niveles algo superiores en Alava y Gipuzkoa que en Bizkaia.

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
4 Trimestre	19	8	20	19	89

(*) Millones de ptas.

(**) Miles de ptas/mes.

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

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

Cuadro 2.8.

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

	TOTAL LIBRE (***)	NUEVA		USADA	ALQUILER Libres
		P.O/Sociales	Libres		
Alava	18,2	6,5	20,5	17,5	96
Gipuzkoa	22,2	7,7	21,2	22,8	96
Bizkaia	17,1	8,3	19,4	15,8	83
CAPV	19,5	8,1	20,3	19,0	89

(*) Millones de ptas.

(**) Miles de ptas/mes.

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

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

Cuadro 2.9.

TASA DE VARIACION (4º trim./3º trim.) DE PRECIOS Y RENTAS POR VIVIENDA POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)

TOTAL LIBRE (*)	NUEVA	USADA	ALQUILER Libres
-----------------------	-------	-------	--------------------

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

		P.O/Sociales	Libres		
Alava	7,6	-	4,0	9,4	-12,4
Gipuzkoa	0,9	-15,5	-3,7	3,6	-9,4
Bizkaia	9,2	0,0	14,2	5,3	-16,6
CAPV	4,4	-7,7	4,3	5,6	-12,4

(*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

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 cuarto trimestre de 1994 ha sido de 127, que engloban en su conjunto 5.524 viviendas. Comparativamente con los resultados del trimestre anterior, se han detectado 3 promociones más (+2%), superándose el número de viviendas incluidas en aquella ocasión en 410 (+8%).
- Un 78% de las promociones detectadas corresponden al régimen libre (99), un 17% son de protección oficial (21) y el 5% 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 64%, del 29% y del 7%.
- 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 43 viviendas frente a la de 41 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 36 viviendas/promoción, en las de tipo protegido⁵ es de 70 viviendas/promoción, (76 las de Protección Oficial y 54 las Sociales lo que representa un incremento de los tamaños medios de ambos tipos de promociones).
- La promoción **directa** de las viviendas sigue siendo la modalidad dominante manteniéndose prácticamente su peso relativo (87%). La promoción de viviendas bajo las

⁵ Englobando las de Protección Oficial y las Sociales.

fórmulas de cooperativa/comunidad de vecinos y de Unión Temporal de Empresas absorben cada una de ellas un 6% del total.

- Tres promociones de las que son objeto de estudio consisten en la **rehabilitación** de viviendas preexistentes, correspondiendo las restantes a nueva vivienda en sentido estricto. Las mencionadas tres promociones de rehabilitación incluyen 13 viviendas en oferta y están localizadas en Vitoria, en Rentería y Bilbao.
- Desde el punto de vista de la **fase de construcción** de las promociones con viviendas en oferta, 31 están terminadas, 83 en construcción y las 13 restantes en fase de proyecto.
- En relación al **acabado** de las viviendas, las promociones de tipo "normal" suponen el 54%, las de tipo "alto" el 37% y las de "lujo" el 9%.

De las promociones de tipo protegido las 28 son de acabado "normal" (100%). En las libres, sin embargo, el 11% son de lujo, el 48% son de acabado "alto" y el 41% "normal".

Cuadro 3.1.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES CON VIVIENDAS EN OFERTA

	1er trim.	2º trim.	3º trim.	4º trim.	4t/3t (+/-%)
Nº de promociones	98	109	124	127	2,4
Libres	78	87	99	99	0,0
P.O./Sociales	20	22	25	28	12,0
Nº viv. incluidas en las promociones	4.722	3.989	5.114	5.524	8,0
Libres	2.808	2.807	3.626	3.554	-2,0
P.O./Sociales	1.914	1.182	1.488	1.970	32,4
Nº viv. en venta	2.865	2.039	3.130	3.748	19,7
Libres	1.467	1.167	1.886	1.928	2,2
P.O./Sociales	1.398	872	1.244	1.820	46,3
Tamaño medio promoción (nº viv.)	48	37	41	43	5,5
Libres	36	32	37	36	-2,0
P.O./Sociales	96	54	60	70	18,2
Viv. en vta s/total viv. (%)	60,7	51,1	61,2	67,8	*6,6
Viv. vendidas s/total viv. (%)	37,4	44,1	38,3	35,5	*-2,8

*: puntos porcentuales

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- 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 (68%), frente a las que se están ya vendidas (36%). En términos absolutos, el número de viviendas nuevas en venta comercializadas directamente por el promotor captadas en esta encuesta aumenta en un 20%, siendo de tan sólo un 2% en el segmento libre de la vivienda y del 46% en el protegido.

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 cuarto trimestre de 1994 es de 5.466, cifra resultante de añadir a las 3.748 viviendas captadas directamente a través de los promotores otras 1.718 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 14%. Por territorios, dicho incremento se localiza en Alava (+13%) y, sobre todo, en Bizkaia (+37%) mientras que en Gipuzkoa se produce una reducción (-9%).
- Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el régimen de la promoción: 67% libres, 27% de protección oficial, y sociales el 6% restante. En relación al trimestre pasado, las de tipo protegido experimentan un fuerte aumento (+47%) mientras que en el caso de las libres el incremento es mucho más reducido (+2%). Centrando la atención en las primeras se constata que la oferta de viviendas sociales se ha duplicado respecto a la cifra correspondiente al tercer trimestre mientras que las de Protección Oficial se han incrementado en un 38%.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- El conjunto formado por las tres capitales vascas absorbe el 40% de las viviendas en venta detectadas en esta cuarta encuesta, esto es, el mismo porcentaje que el del trimestre anterior. Diferenciando según el régimen libre/protegido de la promoción, se obtiene que en las tres capitales se concentra el 37% de las viviendas protegidas y el 41% de las libres en venta. Esto supone una menor "cuota" de viviendas protegidas ubicadas en este ámbito capitalino respecto al trimestre anterior (56%).
- 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 (68%) frente a las que están ya finalizadas (10%) o todavía no se han iniciado (22%).
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 9% son unifamiliares o adosadas. Este tipo de vivienda ha experimentado un incremento relativo muy superior (+25%) al observado en las viviendas colectivas (+13%), sobre todo, en Bizkaia.
- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se mantiene bastante estable y es de 87 m²; las de tipo protegido tienen una superficie media de 77 m² mientras que las libres son de 98 m² de media, aumentando algo sobre el trimestre pasado. No obstante, atendiendo a la distribución por tamaños, se observa un cierto aumento en el peso relativo de las viviendas de menos de 60 m² que de suponer un 11% pasan a representar un 16% del total en venta.
- La inmensa mayoría de las viviendas nuevas en venta, concretamente el 87%, consta de un **número de piezas** que oscila entre tres y cinco, tan sólo un 1% posee de una a dos piezas y el 12% restante tiene más de cinco.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 3.2.

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

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	5.466	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Unif/Bifamiliar	510	9,3	27,4	14,7	3,5
Colectiva	4.956	90,7	72,6	85,3	96,5
SUPERFICIE					
< 60 m ²	856	15,7	10,4	16,3	15,9
61-75 m ²	1.078	19,7	12,6	24,4	17,3
76-90 m ²	2.184	40,0	43,8	35,0	42,9
91-120 m ²	1.039	19,0	19,2	19,5	18,6
> 120 m ²	309	5,7	14,0	4,7	5,3
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	382	10,2	0,5	20,1	4,4
En obra	2.537	67,7	94,9	56,5	72,7
En proyecto	829	22,1	4,6	23,3	22,9

* No se incluyen viviendas procedentes de promotores comercializadas en agencias inmobiliarias.
Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios⁶

- El análisis de la **distribución** de la oferta de vivienda nueva en venta **según intervalos de precios**, refleja un aumento en términos absolutos y relativos de los pisos que no superan los 9 millones de pesetas, que representan en esta ocasión el 24% del total (un 19% el trimestre anterior).
- La mayor presencia de viviendas protegidas sobre el total de la oferta (pasa del 26% en el trimestre anterior al 33% en el actual) y, sobre todo, de viviendas sociales, constituye el

⁶ 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.

factor explicativo clave de la mayor "cuota" de viviendas de precios del segmento más bajo.

- Geográficamente y comparando con los resultados del trimestre anterior, es destacable el aumento de la concentración de viviendas que superan los 20 millones de pesetas en Bizkaia. De hecho, este Territorio Histórico absorbe en este cuarto trimestre el 48% de este tipo de oferta cuando en el anterior sólo aglutinaba el 34% (en sentido contrario, Gipuzkoa pasa del 59% al 47%).
- Centrando la atención en la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas en cada Territorio Histórico, se constata que si bien la proporción de pisos de hasta 16 millones es bastante homogénea (en torno al 40%) en los tres, en el tramo de precios de 16 a 20 millones Alava concentra un 37% de su oferta frente al 20% de Gipuzkoa y Bizkaia. Resulta subrayable, no obstante, la mayor oferta de viviendas situadas en los tramos extremos de la escala de precios en el caso de Gipuzkoa.

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	24,2	3,7	65,3	0,0	7,6	0,9
9-16 millones	37,6	39,1	34,7	44,2	33,5	43,1
16-20 millones	15,3	23,0	0,0	37,2	21,4	22,3
20-30 millones	17,3	25,9	0,0	16,7	26,4	26,8
30-50 millones	4,5	6,8	0,0	1,1	9,1	5,6
> 50 millones	1,0	1,5	0,0	0,7	2,0	1,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

- El **precio medio** por vivienda nueva libre resultante para el cuarto trimestre de 1994 es de 20,3 millones de pesetas mientras que en el caso de la vivienda protegida es de 8,1 millones para el conjunto de la CAPV. Teniendo en cuenta los correspondientes pesos

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

específicos de uno y otro tipo de vivienda en el conjunto de la oferta se obtiene un precio medio global de 16,2 millones de pesetas.

- El precio medio de la vivienda libre en comparación con los resultados del trimestre anterior es casi un 4% superior, mientras que el de la vivienda protegida es un 8% inferior, tal como cabía esperar en base a lo observado en relación a la distribución según tramos de precios (las cifras obtenidas en el tercer trimestre fueron 19,5 y 10,9 millones de pesetas respectivamente).
- En relación a la vivienda libre, la superioridad de los precios de Gipuzkoa en comparación con los otros dos territorios históricos sigue siendo un hecho constatable pero menos acusado que en el trimestre anterior.
- Para el ámbito geográfico integrado por las tres capitales vascas el precio medio de la vivienda libre asciende a 24,2 millones de pesetas y el de la "protegida" es de 9,5 millones de pesetas. Centrando la atención en la libre, se constata un superior aumento de precios en el conjunto de las tres capitales que en la media de la CAPV (+6% frente a +4%) y la consiguiente intensificación de la diferencia de precios.

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 ² (miles de pesetas)		
	P.O/Sociales	Libres	Total	P.O/Sociales	Libres	Total
Alava	6,5	20,5	16,8	81	183	157
Gipuzkoa	7,7	21,2	17,8	98	228	196
Bizkaia	8,3	19,4	15,0	110	192	159
CAPV	8,1	20,3	16,2	105	207	173
4t/3t (±%)	-7,7	4,3	-2,8	-4,7	-3,9	-8,0
3 capitales	9,5	24,2	19,5	113	246	204

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- El **precio medio por metro cuadrado** para la vivienda nueva libre a nivel de la CAPV es de 207.000 pesetas, lo que supone una disminución del 4% respecto del trimestre anterior (215.000 ptas/m²). Así, los mayores precios unitarios de las viviendas mencionados más arriba quedarían explicados fundamentalmente por el aumento en la superficie media de las viviendas en venta más que por un efectivo encarecimiento del precio/m².
- En cuanto a la vivienda protegida, su precio medio por metro cuadrado es de 105.000 pesetas lo que se traduce en un descenso de casi un 5% 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 111.000 y 78.000 pesetas.
- Atendiendo a la vivienda libre, los precios/m² de los tres territorios históricos son de 183.000, 228.000 y 192.000 pesetas en Alava, Gipuzkoa y Bizkaia respectivamente.
- En lo que respecta a las capitales, el precio por metro cuadrado de la vivienda libre asciende a 246.000 pesetas superando en un 37% al del resto de municipios (180.000 ptas./m²). Desde un punto de vista evolutivo, las capitales experimentan en su conjunto una reducción del precio/m² medio más acusada que la CAPV en su conjunto (-10% frente al -4%), de forma que la discrepancia entre ambos ámbitos se reduce.
- El tipo de **acabado**, de **edificación** y la **superficie** son variables que influyen en el precio de la vivienda. Sin embargo, la incidencia simultánea de las mismas en la configuración del precio impide conocer su contribución de manera individualizada. No obstante, sí resulta subrayable los superiores precios/m² de los pisos de tamaño más reducido en el segmento libre de la vivienda, fenómeno que, como lo demuestra un análisis más detallado, sólo se constata en el ámbito extracapitalino. Otra constatación efectuada es

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

que las viviendas unifamiliares tienen un precio por metro cuadrado más bajo que las colectivas⁷.

⁷ Este fenómeno ha sido constatado asimismo en estudios efectuados en otros ámbitos geográficos y concretamente en la Comunidad de Madrid.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 3.5.

PRECIOS POR M² SEGUN CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA**

	CAPV				
	P.O/Sociales (*)	Libres (*)	Total (*)	Nº índice	4t/3t (%)
TIPO DE EDIFICACION					
Uni/Bifamiliar	120	184	152	98	17,2
Colectiva	103	204	156	100	-4,5
ACABADO					
Lujo-Alto	-	210	210	135	0,2
Normal	105	192	131	85	-5,9
Bajo	-	-	-	-	-
SUPERFICIE					
< 60 m ²	112	238	166	107	-5,6
61-75 m ²	105	194	145	93	-2,0
76-90 m ²	102	207	138	89	-4,4
91-120 m ²	143	192	192	124	-8,3
> 120 m ²	-	189	189	122	5,8

(*): Miles de ptas/m²

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

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º 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 cuarto trimestre de 1994 es de 6.880, lo que supone el mantenimiento de la cifra de oferta captada en la operación trimestral anterior (6.868 viviendas).
- Geográficamente, se registra un aumento de la oferta del 7% en Gipuzkoa, aumento que es compensado con un decremento de -8% y de -2% en Alava y Bizkaia respectivamente.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- 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 48% tiene una fecha de construcción situada entre los años 1961 y 1980 y el 22% restante es posterior a 1980.
- La **superficie media** de las viviendas usadas captadas es de 80 m² para el conjunto de la CAPV. La distribución por tamaños revela un mantenimiento al alza de la proporción de pisos de menos de 60 m², de manera similar al trimestre anterior.

Cuadro 3.6.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA (%)

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
Nº Viviendas Usadas Venta	6.880	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Uni/Bifamiliar	210	3,1	3,3	6,2	0,5
Colectiva	6.670	96,9	96,7	93,8	99,5
ANTIGUEDAD					
Hasta 1960	2.076	30,2	18,9	25,9	36,8
1961-1980	3.324	48,3	42,2	52,5	46,8
Posterior a 1980	1.480	21,5	38,9	21,6	16,4
SUPERFICIE					
< 60 m ²	1.079	15,7	10,6	14,0	18,5
61-75 m ²	1.810	26,3	22,9	20,9	31,6
76-90 m ²	1.752	25,5	28,5	25,6	24,5
91-120 m ²	1.344	19,5	22,1	22,4	16,5
> 120 m ²	895	13,0	15,8	17,0	9,0

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta⁸

- El **precio medio por metro cuadrado** de las viviendas de segunda mano en venta es de 245.000 pesetas, esto es, un 14% más que el precio del trimestre anterior (215.000 ptas/m²). De este incremento, casi cinco puntos porcentuales se deben a una mayor concentración de la oferta en las capitales registrada en esta ocasión.
- Por territorios, el valor medio en Gipuzkoa asciende a 318.000 ptas/m², en Alava es de 207.000 ptas/m², detentando Bizkaia el mínimo de 198.000 ptas/m². Como se ha mencionado ya en el capítulo 2, 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 71% y en Bizkaia es de tan sólo el 57%. 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, tal como ocurría en el trimestre pasado, es en Bizkaia donde se supera la media de 175.000 ptas/m² observada a nivel global, alcanzando el metro cuadrado en este territorio el valor de 181.000 ptas frente a las 167.000 y 119.000 de Gipuzkoa y Alava respectivamente.
- El ámbito configurado por las tres capitales presenta un precio medio por metro cuadrado de 278.000 ptas, es decir, supera en un 60% el valor medio obtenido para el resto del espacio geográfico de la CAPV.

⁸ 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.

- En lo que respecta al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 19 millones de pesetas siendo en Gipuzkoa de casi 23 millones, en Alava 18 y en Bizkaia 16. El precio medio correspondiente al conjunto de las tres capitales es de 21 millones y de 16 el del ámbito de la CAPV sin las capitales.
- La distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios refleja el mantenimiento de una muy elevada proporción (37%) de viviendas que superan los 30 millones de pesetas en Gipuzkoa, el 93% de las cuales se localiza en la capital.

Cuadro 3.7

**VIVIENDA USADA: DISTRIBUCION SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS,
PRECIOS POR M² Y PRECIOS POR VIVIENDA**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
DISTRIBUCION				
< 9 millones	10,3	6,1	5,9	15,1
9-16 millones	27,9	24,7	15,9	38,4
16-20 millones	15,7	24,3	12,3	15,8
20-30 millones	21,4	28,2	29,2	13,1
30-50 millones	16,8	12,8	21,8	14,1
> 50 millones	7,9	3,9	14,9	3,5
Precio/m ² medio	245	207	318	198
4t/3t (± %)	14,2	1,5	18,6	10,8
Precio/vivienda	19	18	23	16
4t/3t (± %)	2,7	8,7	3,6	3,3

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- El **volumen** de viviendas en alquiler captado en la encuesta efectuada en el cuarto trimestre es de 993 unidades de las que 980 están destinadas a su ocupación en calidad de vivienda principal. No se detectan viviendas en alquiler asociadas a promociones de viviendas nuevas.
- La **distribución territorial** de las viviendas en alquiler detectadas es la siguiente: un 11% se localiza en Alava, un 33% en Gipuzkoa y el 56% restante en Bizkaia.
- Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad son colectivas (98%). La distribución respecto al tamaño muestra una reducción en términos absolutos y relativos de pisos de menor **superficie**. La superficie media resultante para el conjunto de las viviendas en alquiler detectadas es de 84 m² con unas desviaciones territoriales más reducidas que en el trimestre anterior (86 m² en Gipuzkoa y 81 m² en Bizkaia).
- La **renta mensual** media observada se eleva a las 89.000 ptas lo que supone un descenso bastante significativo sobre la media obtenida el último trimestre. Por territorios, se destaca Bizkaia con una renta media notablemente inferior (83.000 ptas/mes) a la resultante en Alava y Gipuzkoa (96.000 ptas/mes).
- La **distribución** de las viviendas **según rentas** revela una disminución del peso de viviendas con renta inferior a las 40.000 ptas mensuales, fruto, sin duda, de la inexistencia en esta trimestre de oferta de viviendas sociales en alquiler, a diferencia de lo constatado en el anterior.
- El **alquiler medio** en el conjunto de las tres **capitales** es de 97.000 ptas, mientras que en el ámbito extracapitalino (donde se sitúa el 32% de la oferta detectada) la renta media asciende a 70.000 pts/mes, si bien por territorios se acusa una fuerte discrepancia (78.000 pts/mes en Bizkaia y 59.000 ptas/mes en Gipuzkoa).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 4.1.

CARACTERIZACION DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER (%)

	CAPV		ALAVA %	GIPUZKOA %	BIZKAIA %
	Nº	%			
Nº Viviendas	980	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE					
< 60 m ²	133	13,6	6,5	15,3	14,0
61-75 m ²	231	23,6	19,4	19,3	26,9
76-90 m ²	318	32,4	36,1	37,4	28,9
91-120 m ²	222	22,7	25,9	20,9	23,0
> 120 m ²	76	7,8	12,0	7,2	7,3
RENTA MENSUAL					
Hasta 40000 ptas	29	3,0	0,0	6,9	1,3
40001 a 75000 ptas	436	44,5	26,9	43,0	48,8
75001 a 100000 ptas	296	30,2	41,7	24,0	31,6
Mas de 100000 ptas	219	22,3	31,5	26,2	18,3
Renta media (m/ptas)	89		96	96	83
4t/3t (± %)	-12,4		26,4	-9,4	-16,6

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Capítulo 5

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

5.1. OFERTA DE GARAJES

- La oferta de garajes registrada en el cuarto trimestre de 1994 se cifra en 10.845 plazas, lo que la sitúa en un volumen similar al del segundo trimestre, tras el aumento observado en el tercero (12.500 plazas).
- Los garajes en venta (10.500 plazas) siguen siendo ampliamente mayoritarios frente a los de alquiler (300 plazas) en la oferta de promotores y agentes inmobiliarios. Hay que tener en cuenta que los garajes en alquiler se mueven en gran medida a través de canales informales entre particulares (cuadro 5.1.).

Cuadro 5.1.

OFERTA DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER SEGUN TIPOS

Nº +-%	VENTA		ALQUILER		TOTAL	
	Abiertos	Cerrados	Abiertos	Cerrados	Abiertos	Cerrados
CAPV 4t/3t	7.816 -18,5	2.727 6,5	253 -33,1	49 -19,7	8.069 -19,0	2.776 5,9
Alava 4t/3t	689 -60,0	48 -42,2	96 -11,1	-- --	785 -57,2	48 -42,2
Gipuzkoa 4t/3t	2.081 -37,0	1.781 -3,2	83 6,4	43 87,0	2.164 -36,0	1.824 -2,1
Bizkaia 4t/3t	5.046 10,7	898 40,5	74 -61,5	6 -84,2	5.120 7,7	904 33,5

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

- De manera similar, la distribución entre garajes abiertos y cerrados favorece a los primeros (7.800 plazas frente a 2.700). Únicamente en Gipuzkoa se observa un cierto equilibrio entre ambos tipos de garajes.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- Los **precios de venta** de los garajes se mueven en una banda de 1,7 millones para los de tipo abierto y 2 millones para los cerrados. Mientras el precio de los primeros ha tendido a aumentar en el trimestre, el de los segundos se muestra más estable (cuadro 5.2.).

Cuadro 5.2.

PRECIOS Y RENTAS DE LOS GARAJES EN OFERTA SEGUN TIPOS

Precio-Renta +- %	VENTA (*)		ALQUILER (**)	
	Abiertos	Cerrados	Abiertos	Cerrados
CAPV 4t/3t	1.789 9,5	2.034 0,5	11,4 -19,3	12,9 4,0
Alava 4t/3t	1.689 3,3	2.275 2,1	8,1 -1,7	-- --
Gipuzkoa 4t/3t	2.329 19,1	2.157 4,6	14,4 -11,1	12,9 -44,4
Bizkaia 4t/3t	1.594 9,0	1.793 -6,5	12,3 75,7	12,7 -27,0

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

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

- Por Territorios, siguen destacando los precios de los garajes abiertos en Gipuzkoa, que como media vuelven a ser incluso superiores a los de los cerrados (seguramente como resultado de una ubicación geográfica más centrada en la capital). Bizkaia presenta los precios más bajos para ambos tipos.
- En cuanto a las **rentas medias mensuales**, las cifras a nivel de la CAPV oscilan entre 11.000 pta/mes para los abiertos y casi 13.000 pta/mes para los cerrados.

5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- El **número de locales comerciales** registrados en la encuesta asciende a 5.780 para el conjunto de la CAPV, lo que, al igual que en el caso de los garajes, vuelve a situar la cifra a un nivel cercano al del segundo trimestre, tras el fuerte aumento detectado en el tercero (cuadro 5.3.).

Cuadro 5.3.

OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES

+-%	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/m ²	Nº	Renta/mes
CAPV	3.906	178,2	1.882	180,8
4t/3t	-15,9	-24,2	-8,3	5,4
Alava	1.049	142,0	584	137,1
4t/3t	-17,9	-33,5	34,9	-9,3
Gipuzkoa	1.401	203,9	501	192,5
4t/3t	-28,4	28,2	6,4	-15,8
Bizkaia	1.289	163,3	797	205,5
4t/3t	-8,5	-12,0	-30,6	41,9

(*) Miles de pesetas

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

- El descenso se aprecia sobre todo en los locales en venta, que no obstante doblan en número a los ofrecidos en alquiler (3.900 frente a 1.880 respectivamente).
- Los **precios de venta** de los locales arrojan una media de 178.000 pta/m² para el conjunto de la CAPV, con un máximo en Gipuzkoa (más de 200.000 pta/m²) y mínimo en Alava (142.000 pta/m²). En los tres Territorios, los precios medios obtenidos son sensiblemente menores que hace tres meses.
- Para los locales en alquiler, las **rentas mensuales** se cifran en una media de 180.000 pta/mes algo superior a la de hace tres meses. En este caso, Bizkaia (en donde aumentan

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

fuertemente) y Gipuzkoa presentan rentas cercanas (en torno a las 200.000 pta/mes), de nuevo bastante superiores a las de Alava (137.000 pta/mes).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

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 de la CAPV respecto al tercer trimestre de 1994, se deriva del crecimiento de tal oferta en cinco de las doce áreas funcionales que integran nuestra comunidad. Entre ellas, destaca el incremento registrado en área de Bilbao (+970 viviendas), que no se limita exclusivamente a la capital. De esta forma, si en el trimestre anterior tanto el área de Donostia-San Sebastián como la de Bilbao agrupaban cada una de ellas una tercera parte de la oferta de vivienda nueva de la CAPV, en el momento actual sólo el área de Bilbao concentra la mitad (48%) del total de dicha oferta. Por el contrario, Donostialdea experimenta un significativo decremento respecto a las viviendas nuevas en venta ofertadas el trimestre anterior (-206).

- Es también reseñable el crecimiento de la oferta en el área funcional de Zarautz-Azpeitia (+198 viviendas), mientras que los incrementos apenas son significativos en áreas como Vitoria-Gasteiz (+44 viviendas), Tolosa (+25) y Mondragón-Bergara (+16).

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

AREAS	VIVIENDAS		PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
Beasain-Zumárraga	303	123	178	159	16	14
Bilbao	1.635	2.605	207	199	18	20
Donostia-San Sebastián	1.614	1.408	283	260	25	23
Durango	450	361	160	158	14	14
Eibar	153	97	162	170	17	19
Gernika-Markina	74	18	139	176	17	40
Laguardia	64	64	137	137	18	18
Llodio	23	21	140	148	18	22
Mondragón-Bergara	61	77	145	143	11	14
Tolosa	159	184	168	128	15	11
Vitoria-Gasteiz	236	280	218	204	20	22
Zarautz-Azpeitia	30	228	222	234	20	21
TOTAL	4.802	5.466	215	207	20	20

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

- Los *precios medios por metro cuadrado* (en el mercado libre), mantienen la tendencia a la estabilidad apuntada en el trimestre anterior. En efecto, el precio medio por metro cuadrado en la CAPV se sitúa en 207.000 pts., dato prácticamente coincidente con las 215 pts/m² registradas el trimestre pasado.
- Los menores precios medios son especialmente apreciables en las áreas de Tolosa y Laguardia, que junto a las de Mondragón-Bergara y Llodio se sitúan en los niveles más bajos de la CAPV.
- Gernika-Markina, que en el trimestre anterior presentaba los menores precios m², es la única área que registra un aumento significativo en los mismos (176.000 pts./m²) aunque con un claro descenso en el número de viviendas en oferta. Por el contrario, el área de Tolosa se posiciona en el polo opuesto, esto es, su precio medio por metro cuadrado es el que sufre un mayor descenso, convirtiéndose en el área mas barata de las 12 que integran la CAPV (128.000 pts./m²).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- En el área Zarautz-Azpeitia consolida la situación revelada en la encuesta del trimestre anterior, manteniéndose como la segunda zona más cara (234.000 pts./m²), sólo superada por Donostialdea (260.000 pts./m²), donde sin embargo los precios medios resultan algo más bajos que en el tercer trimestre. La tercera posición, en cuanto a precios, la ocupa el área de Vitoria (204.000 pts./m²), y la cuarta Bilbao (199.000 pts./m²), manteniéndose ambas en una situación de estabilidad con una ligera tendencia a la baja.
- La evolución de los *precios por vivienda nueva libre* según áreas refleja que, en esta ocasión, es la de Gernika-Markina la que detenta el máximo (40 millones). La razón fundamental reside en que 11 de las 18 viviendas ofertadas en dicha área son de tipo unifamiliar con una superficie media de 300 m². Al margen de este caso, Donostia encabezaría la lista con 23 millones de pesetas por vivienda (aunque con un ligero descenso: 25 millones en el segundo trimestre), seguida de Vitoria y Llodio (22 millones), Zarautz-Azpeitia (21 millones) y Bilbao (20 millones). En ningún área los precios medios son inferiores a los 11 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 (+12 viviendas a nivel CAPV) que tiene su reflejo, en general, en todas las áreas funcionales. Donostialdea constituye el área donde se revela una mayor desviación respecto a los datos del trimestre anterior, que se concreta en un aumento de 200 viviendas usadas en venta.
- En el área de Bilbao se registran prácticamente el mismo número de viviendas usadas que hace tres meses (-50), panorama similar al que ofrece el área de Vitoria-Gasteiz (-82). En el resto de áreas (que agrupan en conjunto menos de un 10% de las viviendas de este tipo ofertadas por medio de agencias inmobiliarias) las variaciones son poco relevantes.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 6.2.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS		PRECIO/M ² (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	3° trim	4° trim	3° trim	4° trim	3° trim	4° trim
Beasain-Zumárraga	130	96	119	128	9	10
Bilbao	3.256	3.206	180	200	16	16
Donostia-San Sebastián	1.950	2.150	301	354	24	25
Durango	91	71	131	120	11	10
Eibar	121	114	127	128	12	11
Gernika-Markina	-	1	-	140	-	8
Laguardia	28	32	108	111	12	13
Llodio	21	12	113	114	14	10
Mondragón-Bergara	105	55	145	142	14	14
Tolosa	56	41	136	133	19	17
Vitoria-Gasteiz	991	909	209	212	17	19
Zarautz-Azpeitia	119	193	189	195	21	17
TOTAL	6.868	6.880	215	245	18	19

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4° Trimestre 1994.

- En términos de *precios por superficie*, se constata una tendencia al alza respecto al trimestre anterior que viene explicada por la evolución observada en las dos áreas que concentran un mayor número de viviendas usadas en venta, esto es, Donostia y Bilbao, ya que en el resto de las áreas los precios se mantienen prácticamente estables.

En el área de Donostia se registra un precio medio por m² (354.000 pts.), un 18% superior al de hace tres meses. En Bilbao el aumento es inferior, del 11%, siendo su precio medio de 200.000 pts. Vitoria, cuyos precios apenas varían respecto al trimestre anterior, presenta un precio medio superior al de Bilbao (212.000 pts.).

- Al igual que ocurría el trimestre anterior, después de las áreas que corresponden a las capitales, Zarautz-Azpeitia es la que presenta precios más elevados, llegando a alcanzar el precio medio por m² las 195.000 pts.
- El resto de las áreas ofrecen unos precios que no exceden de las 142.000 pts./m² y que tampoco descienden a niveles inferiores a las 111.000 pts./m².

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- En cifras absolutas de *precios por vivienda*, Donostialdea vuelve a destacar sobre el resto, manteniendo un precio medio de 25 millones, seguida de Vitoria con 19 millones, mientras que Bilbao es el área más asequible, ya que la media se sitúa en 16 millones por vivienda usada. Independientemente de las áreas que corresponden a las capitales, las zonas con un precio medio por vivienda más elevado son Zarautz-Azpeitia (17 millones) y Tolosa (17 millones). Las demás áreas oscilan entre los 10 y 14 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. En Donostialdea, que engloba casi una cuarta parte de la oferta de alquiler, el número de viviendas es prácticamente el mismo que en la recogida anterior, mientras que en Vitoria se detecta un ligero ascenso. El resto de áreas sigue registrando un número de alquileres exiguo.

Cuadro 6.3.

VIVIENDAS EN ALOQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
Beasain-Zumárraga	23	25	41	41
Bilbao	568	515	102	85
Donostia-San Sebastián	238	224	131	117
Durango	25	34	58	55
Eibar	15	18	46	45
Gernika-Markina	--	--	--	--
Laguardia	--	--	--	--
Llodio	23	--	40	--
Mondragón-Bergara	17	11	61	56
Tolosa	13	6	50	48
Vitoria-Gasteiz	50	108	100	96
Zarautz-Azpeitia	49	52	58	56
TOTAL	1.021	993	102	88

(*) Viviendas de régimen libre.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

- Las **rentas mensuales** registradas en el conjunto de la CAPV, presentan una clara tendencia a la baja. Dicha tendencia viene causada por un descenso en las rentas medias obtenidas para Donostialdea, que pasa de 131.000 a 117.000 pts./mes, y también en Bilbao, donde dicha renta baja de 102.000 a 85.000 pts. En el área de Vitoria la cuantía se sitúa en 96.000 pts. En las demás áreas se rebasan las 50.000 pts./mes en Zarautz-Azpeitia, Mondragón-Bergara y Durango.

6.2. OFERTA POR CAPITALES

6.2.1. Vivienda nueva en venta

- La **oferta de viviendas nuevas en venta** registrada en las capitales vascas continúa la clara tendencia ascendente iniciada en el trimestre pasado (+281 viviendas respecto al tercero), recuperándose así el volumen que se registraba en los primeros meses de 1994. El incremento se debe fundamentalmente a la ampliación de la oferta en Bilbao, ya que en Donostia disminuye en un 19% el número de viviendas, mientras que es en Vitoria donde la situación permanece más estable respecto al trimestre anterior.

Cuadro 6.4.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES

CAPITALES	VIVIENDAS		PRECIO/M ² (*) (miles de ptas)		PRECIO POR VIV (*) (millones de ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
Vitoria-Gasteiz	218	262	219	206	21	22
Donostia-San Sebastián	1.159	944	305	292	25	25
Bilbao	530	982	220	212	20	22
TOTAL	1.907	2.188	273	246	23	24

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

- A diferencia de lo que ocurría el trimestre anterior, Donostia deja de ser la capital con más amplia oferta en viviendas nuevas en venta, ya que el incremento registrado en Bilbao hace que esta ciudad agrupe el 45% de la oferta de la CAPV, cifra similar a la que representa la capital gipuzkoana (43%). Las viviendas nuevas en venta de Vitoria suponen, por otra parte, el 12% del total de la CAPV.
- 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 246.000 ptas/m², (+39.000 ptas/m² por encima de la media CAPV). Son las tres capitales vascas las que asisten a una disminución de sus precios medios por m².
- En la capital guipuzcoana, con 292.000 ptas/m², se registran unos precios medios bastante menores, lo 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 210.000 ptas/m².
- 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 22 millones tanto de Gasteiz y como de Bilbao.

6.2.2. Vivienda usada en venta

- La *oferta de vivienda usada en venta* registrada en las capitales vascas en el cuarto trimestre asciende a 4.668 viviendas, lo que supone un incremento de un 15% respecto al trimestre anterior. Dicho incremento viene explicado principalmente por el aumento de la oferta en la capital bizkaina (+481 viviendas), aunque el número de viviendas usadas en venta también crece en Donostia pero en menor medida (+204 viviendas).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 6.5.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALS

CAPITALES	VIVIENDAS		PRECIO/M ² (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
Vitoria-Gasteiz	981	897	210	213	18	18
Donostia-San Sebastián	1.673	1.877	323	379	26	27
Bilbao	1.413	1.894	189	210	17	16
TOTAL	4.067	4.668	249	278	21	21

Fuente: Ikei. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

- Los **precios** por metro cuadrado presentan en el conjunto de las tres capitales unas cifras medias situadas significativamente por encima de las de hace tres meses (249.000 pts/m² a 278.000 pts/m², +10%). Esta evolución responde fundamentalmente al ascenso observable en Donostia donde los precios alcanzan las 379.000 pts., frente a las 213.000 pts./m² de Vitoria y a las 210.000 pts./m² de Bilbao.
- No obstante lo anterior, los **precios por vivienda usada** se mantienen en niveles similares a los de hace tres meses, con 27 millones de pesetas por vivienda en Donostia, 18 millones en Vitoria y 16 millones en Bilbao.

6.2.3. Vivienda en alquiler

- La **oferta de viviendas en alquiler** detectada en las capitales vascas se cifra este trimestre en 679 viviendas, un 68% del total de la CAPV. Algo más de la mitad de la oferta de alquiler se concentra en Bilbao, un 28% en Donostia y el 16% en Vitoria.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 6.6.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALS

CAPITALES	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
Vitoria-Gasteiz	50	108	100	96
Donostia-San Sebastián	219	190	137	122
Bilbao	435	381	99	85
TOTAL	704	679	111	97

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

- Las *rentas mensuales* experimentan un descenso respecto a hace tres meses, de forma que si entonces la renta media en la CAPV se cifraba en 111.000 pts./mes, el último trimestre del año resultan 97.000 pts./mes. Por capitales, las rentas siguen siendo en Donostia un 25% superiores a la media conjunta, mientras que Bilbao presenta los niveles más baratos.

6.2.4. Zonas de las capitales

- En el caso de **Bilbao**, Abando continúa concentrando la oferta de viviendas usadas, tanto en venta (51% del total de Bilbao) como en alquiler (69%), mientras que la oferta de vivienda nueva en venta se encuentra más repartida entre distintas zonas. De todas formas, es en Otxarkoaga donde se detectan más viviendas de este tipo (293 viviendas protegidas), seguida de Deusto-San Ignacio (201).
- En cuanto a los precios medios de las viviendas, Abando con cifras de 279.000 ptas/m² en nuevas, 249.000 ptas/m² en usadas y 100.000 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/m² para vivienda nueva (mínimo en el Casco Viejo con 178.000

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

ptas/m²) y las 150.000 ptas/m² para usada. Los alquileres medios más bajos están en torno a las 60.000 ptas. de renta mensual (Bolueta, Casco Viejo).

- Los precios medios por piso más caros corresponden lógicamente a Abando (27 millones de ptas. en viviendas nuevas y 26 en usadas) y los más baratos a Bolueta (12 millones los nuevos).

- En *Donostia* la oferta de vivienda nueva experimenta un ligero descenso respecto al trimestre pasado (-215 viviendas), descenso que tiene su mayor expresión en la zona del Antiguo, y también en el Centro y el barrio de Amara. En cambio, la oferta de vivienda usada evoluciona en sentido contrario (+204 viviendas), tratándose además de un aumento bastante homogéneamente repartido entre las distintas zonas de la ciudad.

- De todas maneras, la oferta de vivienda continúa concentrada en las zonas del Antiguo (un 47% de la nueva, aunque como se ha indicado arriba disminuyendo algo respecto al trimestre pasado, y un 27% de la usada) y el Centro (un 30% de la usada).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

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

ZONAS	VIVIENDAS		PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
VITORIA-GASTEIZ						
1.Casco Viejo	21	18	182	205	11	15
2.Ensanche	56	3	305	333	35	49
3.Lovaina	10	5	205	228	18	17
4.Zaramaga	--	24	--	256	--	22
5.Lakua	115	210	181	191	15	15
6.Ali-Gobeo	16	2	252	212	22	26
TOTAL	218	267	218	206	21	22
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN						
1.Parte Vieja	12	22	400	445	28	31
2.Centro	71	20	685	637	42	42
3.Amara	154	100	267	305	24	23
4.Antiguo	551	447	262	297	21	25
5.Gros	57	35	256	223	49	40
6.Otras	314	320	--	197	--	24
TOTAL	1.159	944	305	292	25	25
BILBAO						
1.Deusto-S.Ignacio	45	201	196	220	18	18
2.Uribarri	60	111	217	205	16	24
3.Otxarkoaga	--	293	--	--	--	--
4.Bolueta	--	4	--	159	--	12
5.Casco Viejo	28	137	208	178	18	22
6.Abando	60	61	285	279	25	27
7.Rekalde	--	30	--	257	--	22
8.Basurto	337	145	169	202	16	27
TOTAL	530	982	220	212	20	22

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.**¡Error! Argumento de modificador desconocido.**

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

ZONAS	VIVIENDAS		PRECIO/M ² (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
VITORIA-GASTEIZ						
1.Casco Viejo	86	55	123	104	12	11
2.Ensanche	293	250	272	260	29	31
3.Lovaina	266	262	219	223	22	22
4.Zaramaga	191	179	184	200	17	17
5.Lakua	50	80	179	180	15	16
6.Ali-Gobeo	95	71	151	164	12	13
TOTAL	981	897	210	213	18	18
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN						
1.Parte Vieja	46	78	255	413	24	23
2.Centro	513	570	436	509	36	35
3.Amara	259	300	301	290	24	26
4.Antiguo	470	510	298	359	30	32
5.Gros	248	310	254	313	24	27
6.Otras	137	109	175	192	14	16
TOTAL	1.673	1.877	323	379	26	27
BILBAO						
1.Deusto-S.Ignacio	221	163	148	184	16	14
2.Uribarri	73	108	157	162	12	12
3.Otxarkoaga	30	41	170	170	15	16
4.Bolueta	93	268	156	160	13	13
5.Casco Viejo	153	178	173	181	17	13
6.Abando	732	975	219	249	25	26
7.Rekalde	59	100	155	163	11	12
8.Basurto	52	61	151	154	12	14
TOTAL	1.413	1.894	189	210	17	16

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

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

ZONAS	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
VITORIA-GASTEIZ				
1.Casco Viejo	1	5	100	62
2.Ensanche	25	37	114	124
3.Lovaina	12	37	97	87
4.Zaramaga	9	17	74	78
5.Lakua	3	6	72	69
6.Ali-Gobeo	--	6	--	78
TOTAL	50	108	100	96
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN				
1.Parte Vieja	16	17	103	137
2.Centro	88	76	146	130
3.Amara	35	42	98	105
4.Antiguo	30	26	187	132
5.Gros	35	21	139	122
6.Otras	15	8	100	64
TOTAL	219	190	137	122
BILBAO				
1.Deusto-S.Ignacio	48	40	70	63
2.Uribarri	9	3	88	65
3.Otxarkoaga	--	17	--	84
4.Bolueta	18	44	67	58
5.Casco Viejo	37	21	75	56
6.Abando	302	224	110	100
7.Rekalde	16	32	96	63
8.Basurto	5	0	94	0
TOTAL	435	381	99	85

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

- Al igual que en el trimestre anterior los precios para vivienda nueva alcanzan sus valores medios más altos en el Centro (hasta 600.000 pta/m²), seguido de la Parte Vieja tanto en vivienda nueva como usada (si bien ha de tenerse en cuenta el reducido tamaño muestral en el caso de las nuevas). Ninguna zona baja de 197.000 ptas/m² para viviendas nuevas,

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

ni de 192.000 ptas/m² para las usadas, mínimos que corresponden a los barrios periféricos.

- En lo que se refiere a *Vitoria*, la oferta de viviendas nuevas captadas se incrementa en un 20%, alcanzando la cifra de 262 unidades. Por zonas, es Lakua (aunque también Zaramaga) la que explica fundamentalmente el aumento constatado a nivel global en la capital, al pasar su oferta de 115 a 210 y siendo el factor decisivo la puesta en el mercado de 96 viviendas sociales en dicha zona.

En cuanto a vivienda usada, se puede afirmar que la oferta se mantiene más bien estable, obteniéndose en esta ocasión una cifra de en torno a 900 unidades. Como en anteriores trimestres, esta oferta se halla concentrada en tres zonas principales: Ensanche, Lovaina y Zaramaga, que absorben más de tres cuartas partes de la oferta de la capital.

- Los precios de las viviendas se mantienen en general en una tónica de relativa estabilidad respecto al trimestre pasado, tanto en el caso de las nuevas como de las usadas, obteniendo en el Ensanche sus mayores promedios (entre 260.000-333.000 ptas/m² en vivienda usada y nueva, respectivamente). Las demás zonas registran mínimos en torno a las 104.000 ptas/m² para las usadas del Casco Viejo y de 205.000 pts./m² para las nuevas de la misma zona, y de 191.000 ptas/m² para las nuevas de Lakua).
- Los alquileres oscilan por término medio entre 62.000 ptas/mes en Lakua y 124.000 ptas/mes en el Ensanche, y los precios por piso entre 11-15 millones en el Casco Viejo y 31-49 millones en el Ensanche.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

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 479 viviendas. Casi tres cuartas partes de la misma se concentra en Barakaldo, tratándose en su totalidad de viviendas de protección oficial (dos promociones). En lo que respecta a la evolución respecto al trimestre pasado, la oferta de viviendas nuevas captada en el ámbito integrado por el conjunto de estos principales municipios experimenta una reducción del 22%, (especialmente destacable en Portugalete, Santurtzi e Irún).

Cuadro 6.10.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS		PRECIO/M ² (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (millones ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
1.Irún	135	21	177	231	20	35
2.Rentería	--	3	--	169	--	10
3.Barakaldo	100	352	--	0	--	0
4.Basauri	46	16	128	128	11	10
5.Getxo	140	84	279	267	23	26
6.Portugalete	94	1	163	190	12	23
7.Santurtzi	100	2	156	190	13	18
TOTAL	615	479	199	239	17	24

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

- Centrando la atención en el segmento libre de la vivienda, se constata una fuerte subida de los precios, que se sitúan en valor medio en las 239.000 ptas/m². Resulta reseñable, sobre todo, el aumento observado en Irún, puesto que aunque también es importante el registrado en Portugalete y Santurtzi, la insignificante muestra de viviendas captada en

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

ambos municipios en esta ocasión impide extraer conclusiones sobre los niveles y la evolución de sus precios.

6.3.2. Vivienda usada en venta

- La oferta de vivienda usada captada en este cuarto trimestre asciende a 1.026 (dos veces más que la oferta de vivienda nueva), aglutinando los municipios de Getxo y Barakaldo el 60% de la misma. Los precios medios para el conjunto del ámbito analizado se sitúan en 191.000 ptas/m² y 19 millones, situándose en Getxo, una vez más, los valores máximos (261.000 ptas/m² y 27 millones). En los demás casos, los precios se mantienen en unos niveles bastante homogéneos en torno a los 150.000-170.000 ptas/m² (sóamente Basauri se situaría por debajo).

Cuadro 6.11.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS		PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)		PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
1.Irún	130	101	140	160	20	22
2.Rentería	4	3	86	170	12	12
3.Barakaldo	392	275	152	167	11	11
4.Basauri	120	102	114	126	12	13
5.Getxo	495	349	230	261	25	27
6.Portugalete	349	132	164	151	12	18
7.Santurtzi	99	64	156	148	12	13
TOTAL	1.589	1.026	175	191	16	19

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º 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 (124 unidades en el actual). Centrando la atención en

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

los municipios con una oferta superior a 20 viviendas se obtiene que mientras que la renta en Irún y Getxo se sitúa en el entorno de las 100.000 ptas/mes, en Portugalete se reduce prácticamente a la mitad.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 6.12.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS		RENTA/MES (*) (miles ptas.)	
	3º trim	4º trim	3º trim	4º trim
1.Irún	9	20	53	100
2.Rentería	3	3	62	54
3.Barakaldo	4	8	40	66
4.Basauri	11	11	46	56
5.Getxo	61	53	156	102
6.Portugalete	8	20	61	55
7.Santurtzi	10	9	62	71
TOTAL	106	124	113	84

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: **Ikei**. Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º Trimestre 1994.

Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

Los agentes y promotores del mercado inmobiliario vasco realizan en el cuarto trimestre de 1994 una valoración de su situación muy similar a la del período anterior. Si en el tercer trimestre se apreciaba una mejoría bastante clara y generalizada, aunque en tonos todavía de estancamiento, el último trimestre del año mantiene una apreciación similar.

El índice sintético de dinamismo que resulta de las apreciaciones subjetivas de los operadores inmobiliarios se sitúa en un 40,1%, casi idéntico al precedente y, como aquél, indicador de una situación poco expansiva⁹. Es decir, la mejoría apreciada en el tercer trimestre no ha continuado en un sentido ascendente o no ha acabado de consolidarse en una expansión del mercado (cuadro 7.1.).

Esta apreciación es común a los agentes de la propiedad inmobiliaria y a los promotores de vivienda nueva, que siguen mostrándose un poco menos optimistas que los primeros. Por Territorios, la percepción de los operadores inmobiliarios de Alava continúa situando los niveles de dinamismo (32,5%) por debajo de los de Gipuzkoa (41,9%) y Bizkaia (40,1%).

⁹ 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
Total Mercado inmobiliario				
1º Trimestre	32,9	30,1	32,2	34,2
2º Trimestre	34,3	33,0	31,8	35,8
3º Trimestre	40,8	36,5	42,5	40,5
4º Trimestre	40,1	32,5	41,9	40,1
Promotores-Vivienda nueva				
1º Trimestre	28,5	28,9	29,7	27,3
2º Trimestre	32,0	41,0	30,0	30,0
3º Trimestre	38,0	35,0	41,0	37,0
4º Trimestre	37,8	37,5	37,5	38,2
APIs-Vivienda nueva				
1º Trimestre	34,5	20,0	35,5	36,7
2º Trimestre	40,0	10,0	40,0	46,0
3º Trimestre	44,0	28,0	49,0	43,0
4º Trimestre	44,0	17,5	50,0	44,1
APIs-Vivienda usada				
1º Trimestre	40,0	42,5	33,7	45,3
2º Trimestre	33,0	40,0	27,0	37,0
3º Trimestre	43,0	48,0	39,0	45,0
4º Trimestre	40,8	37,5	42,4	39,9

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

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3º trimestre 1994.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

Los índices de evolución de las ventas siguen una tónica parecida a los anteriores, manteniéndose en el equivalente a una calificación de *volumen de ventas igual al del trimestre anterior*: 49% tanto para las ventas de los promotores, como para las de los agentes de la propiedad inmobiliaria. Por tanto y en conjunto, se mantienen básicamente los niveles de ventas del tercer trimestre (cuadro 7.2.).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 7.2.

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

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
Promotores				
1º Trimestre	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
2º Trimestre	50,0	61,0	43,0	53,0
3º Trimestre	49,0	50,0	52,0	47,0
4º Trimestre	49,4	62,5	41,7	51,5
Agentes inmobiliarios				
1º Trimestre	50,0	35,0	46,5	56,4
2º Trimestre	44,0	35,0	52,0	37,0
3º Trimestre	44,0	30,0	55,0	37,0
4º Trimestre	49,0	45,0	51,2	47,9

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

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3º trimestre 1994.

Por Territorios, no obstante, contrastan evoluciones ligeramente positivas en Alava y Bizkaia (tanto para agentes como para promotores) con una ligeramente desfavorable en Gipuzkoa, situación contraria a la del pasado trimestre.

En cuanto a los plazos de materialización de las ventas de viviendas por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria (cuadro 7.3.), se constata una cierta reducción en los mismos, pasándose a nivel de la CAPV de una media de 4 meses a otra de 3,4 meses. Por Territorios, el acortamiento de plazos parece más claro en Alava (2,7 meses) que en Gipuzkoa y Bizkaia (3,5 meses).

A la vista de estos datos, cabe señalar que, en el caso de Alava, la percepción de la situación del mercado (bastante estancamiento) no es del todo coherente con las apreciaciones de los operadores inmobiliarios del Territorio sobre la evolución de las ventas (ligero aumento) y sus plazos (más cortos).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 7.3.

PLAZOS MEDIOS MATERIALIZACION DE LAS VENTAS
SEGUN APIS

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
Plazo medio (meses)				
1º Trimestre	3,8	4,4	4,0	3,5
2º Trimestre	4,0	3,0	5,0	4,0
3º Trimestre	4,0	4,0	4,0	4,0
4º Trimestre	3,4	2,7	3,5	3,5

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3º trimestre 1994.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

La situación económica continúa siendo, a los ojos de los agentes y promotores inmobiliarios, el factor más influyente en la situación de relativo estancamiento del mercado de la vivienda, al igual que en los trimestres anteriores. Así lo consideran un 67% de los promotores y un 61% de los APIs (cuadro 7.4.).

La importancia concedida al resto de factores sigue también una línea bastante similar a la del resto del año. Los promotores destacan de nuevo los problemas de disponibilidad de suelo en algo más de la mitad de los casos y señalan en una proporción algo menor que antes los factores de precio de las viviendas y coste de las hipotecas. Los agentes de la propiedad, por contra, se muestran más sensibles que los promotores a la influencia de estos últimos aspectos.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Cuadro 7.4.

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

	1º Trimestre	2º Trimestre	3º Trimestre	4º Trimestre
Promotores (*)				
Coste hipotecas	38,3	25,0	24,7	18,6
Situación económica (+)	19,1	56,8	65,9	67,4
Precio viviendas	47,9	18,2	36,5	27,9
Incentivos a la compra	14,9	8,0	7,1	10,5
Incentivos construcción (#)	---	10,2	4,7	11,6
Disponibilidad de suelo	53,2	63,6	52,9	53,5
Tipología oferta	5,4	4,5	1,2	3,5
Otras razones	21,2	13,6	7,1	7,0
APIS (*)				
Coste hipotecas	45,0	35,0	38,0	39,0
Situación económica (+)	22,0	73,0	71,0	61,0
Precio viviendas	62,0	45,0	45,0	45,0
Incentivos a la compra	13,0	12,0	21,0	13,0
Incentivos construcción (#)	-	-	-	--
Disponibilidad de suelo	31,0	18,0	15,0	30,0
Tipología oferta	4,0	7,0	5,0	2,0
Otras razones	23,0	10,0	5,0	8,0

(*) Multirrespuesta.

(+) 1º trimestre formulado como "Demanda de vivienda"

(#) No incluido en 1º trimestre

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3º trimestre 1994.

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

Dentro de la tónica de continuidad que se viene reflejando, las previsiones de evolución de las ventas por parte de los promotores de vivienda se mantienen en niveles parecidos a los del tercer trimestre de 1994 (57,6%, es decir, las ventas seguirán igual o crecerán un poco). Para los agentes de la propiedad, por contra, hay un deterioro bastante claro de las expectativas de mejoría del pasado trimestre (el índice baja de 66% a 49,5%) (cuadro 7.5.).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

Por Territorios, los promotores vizcaínos vuelven a mostrarse más optimistas (69%) que los demás. Las peores perspectivas de los agentes inmobiliarios queda de manifiesto en Bizkaia y Gipuzkoa, mientras que en Alava mejoran.

Cuadro 7.5.

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

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
Promotores				
1º Trimestre	59,1	65,4	56,8	59,1
2º Trimestre	53,0	43,0	43,0	66,0
3º Trimestre	59,0	57,0	48,0	70,0
4º Trimestre	57,6	50,0	50,0	69,1
Agentes inmobiliarios				
1º Trimestre	55,5	40,0	58,2	56,4
2º Trimestre	41,0	20,0	50,0	36,0
3º Trimestre	66,0	30,0	67,0	72,0
4º Trimestre	49,5	50,0	52,3	46,8

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

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3º trimestre 1994.

7.2.2. Previsión de evolución de los precios

En contraste con la situación y perspectivas poco expansivas que se atribuyen al mercado de la vivienda, las previsiones de evolución de los precios en el próximo semestre experimentan un notable desplazamiento al alza en relación a trimestres anteriores. Entre los promotores inmobiliarios el índice alcanza un 75% (61% en el tercer trimestre), lo que equivale a un incremento esperado de precios bastante generalizado. Entre los APIs el índice es más moderado, pero asciende también a un 65% (cuadros 7.6. y 7.7.).

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

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
Promotores (+)				
1º Trimestre	54,8	57,7	51,4	56,8
2º Trimestre	61,0	79,0	54,0	62,0
3º Trimestre	61,0	67,0	63,0	58,0
4º Trimestre	75,0	90,6	70,8	72,1
Agentes inmobiliarios				
1º Trimestre	54,0	70,0	44,2	59,6
2º Trimestre	56,0	70,0	52,0	55,0
3º Trimestre	55,0	70,0	56,0	50,0
4º Trimestre	65,0	75,0	61,6	66,0

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

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

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 4º 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
Promotores				
1º Trimestre	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
2º Trimestre	70,0	89,0	67,0	67,0
3º Trimestre	75,0	80,0	73,0	74,0
4º Trimestre	79,7	100,0	72,2	77,9
Agentes inmobiliarios				
1º Trimestre	63,0	70,0	38,9	74,5
2º Trimestre	65,0	70,0	56,0	72,0
3º Trimestre	69,0	75,0	69,0	68,0
4º Trimestre	72,5	70,0	68,6	76,6

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

Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 3º trimestre 1994.

Estas expectativas vienen a confirmar anticipadamente las previsiones de aumento a un año vista expresadas en el trimestre anterior. Esas previsiones a un año presentan ahora niveles de

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

crecimiento de precios incluso superiores a los de los próximos seis meses (79,7% para los promotores y 72,5% para los agentes).

Por Territorios, las perspectivas de aumento de precios son comunes a los tres, aunque Alava destaca sobre los demás. En los tres casos las expectativas de los promotores son más inflacionistas que las de los agentes.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

Las previsiones de los promotores respecto a la construcción de nuevas viviendas en el próximo trimestre reflejan un retroceso en comparación con las de hace tres meses. Si entonces casi un 30% de los promotores señalaban su intención de iniciar operaciones, el porcentaje desciende ahora a un 20%. Paralelamente, el número de viviendas previstas baja de casi 3.000 hasta poco más de 1.100 unidades (cuadro 7.8.).

Cuadro 7.8.

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

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
% Promotores				
1º Trimestre	24,5	15,4	29,7	22,7
2º Trimestre	25,0	28,6	22,2	26,3
3º Trimestre	29,4	53,3	25,0	23,7
4º Trimestre	19,8	43,8	11,1	17,6
Nº viviendas				
1º Trimestre	2.272	139	1.068	1.065
2º Trimestre	1.493	633	515	345
3º Trimestre	2.975	1.055	965	955
4º Trimestre	1.138	593	259	286

(*) % de promotores que ofertarán nuevas promociones y nº de viviendas incluidas en las mismas
Fuente: **Ikei**, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º Trimestre 1994.

De la distribución territorial de estos datos se desprende un mayor deterioro de la actividad prevista en Gipuzkoa y Bizkaia que en Alava, donde se ubica la mitad de las viviendas cuya construcción se prevén iniciar en el primer trimestre de 1995.

¡Error! Argumento de modificador desconocido.

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION	1
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS.....	5
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS	6
2.2. PRECIOS Y RENTAS	8
3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA	13
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA	14
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta.....	14
3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta	16
3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios	18
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA	22
3.2.1. Cualificación y características	22
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta.....	24
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	26
5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	29
5.1. OFERTA DE GARAJES	30
5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	31

6.	OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS ESPACIALES MENORES.....	33
6.1.	OFERTA POR AREAS FUNCIONALES	34
6.1.1.	Vivienda nueva en venta.....	34
6.1.2.	Vivienda usada en venta	36
6.1.3.	Vivienda en alquiler.....	38
6.2.	OFERTA POR CAPITALES.....	39
6.2.1.	Vivienda nueva en venta.....	39
6.2.2.	Vivienda usada en venta	40
6.2.3.	Vivienda en alquiler.....	41
6.2.4.	Zonas de las capitales.....	42
6.3.	OFERTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS.....	48
6.3.1.	Vivienda nueva en venta.....	48
6.3.2.	Vivienda usada en venta	49
6.3.3.	Vivienda en alquiler.....	49
7.	DINAMICA Y PERSPECTIVAS DE MERCADO INMOBILIARIO	51
7.1.	DINAMICA ACTUAL	52
7.1.1.	Calificación de la situación del mercado.....	52
7.1.2.	Evolución de las ventas y plazos de materialización	53
7.1.3.	Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	55
7.2.	PERSPECTIVAS	56
7.2.1.	Previsión de evolución de las ventas	56
7.2.2.	Previsión de evolución de los precios	57
7.2.3.	Previsión de inicio de nuevas promociones	59

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	7
2.2. Viviendas en oferta por territorios históricos	8
2.3. Tasa de variación (4º trim/3º trim) de las viviendas en oferta por territorios históricos (± %)	8
2.4. Evolución de los precios por metro cuadrado de las viviendas en venta para la CAPV	10
2.5. Precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por Territorios Históricos	10
2.6. Tasa de variación (4º trim/3º trim) de precios por m ² 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	12
2.9. Tasa de variación (4º trim/3º trim) de precios y rentas por vivienda por territorios históricos	12
3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta	15
3.2. Tipología, superficie y fase de construcción de las viviendas nuevas en venta....	18
3.3. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	19
3.4. Vivienda nueva en venta: precio medio por vivienda, y precio por metro cuadrado según régimen de la promoción y ámbito geográfico.....	20
3.5. Precios por metro cuadrado según características de la vivienda.....	22
3.6. Características de las viviendas usadas en venta	23

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
3.7. Vivienda usada: distribución según intervalos de precios, precios por metro cuadrado y precios por vivienda	25
4.1. Caracterización de las viviendas en alquiler.....	28
5.1. Oferta de garajes en venta y alquiler según tipos	30
5.2. Precios y rentas de los garajes en oferta según tipos	31
5.3. Oferta y precios de locales comerciales.....	32
6.1. Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales.....	35
6.2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	37
6.3. Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales	38
6.4. Viviendas nuevas en venta y precios por capitales.....	39
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.....	50
7.1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotores y APIs.....	53
7.2. Índices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado, según promotores y APIs	54
7.3. Plazos medios materialización de las ventas según APIs.....	55

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
7.4. Factores influyentes en la dinámica actual del mercado según promotores y APIs	
7.5. Indices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotores y APIs	57
7.6. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a seis meses vista según promotores y APIs	58
7.7. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotores y APIs	58
7.8. Previsión de inicio de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre	59

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

**Informe 4º Trimestre 1994
Ref. E703**

Enero, 1995

