OFERTA DE VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES EN LA CAE 1995

Anexo

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

INDICE

Página

1. INTRODUCCION 1

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS 6

2.1. NUMERO DE VIVIENDAS 7
2.2. PRECIOS Y RENTAS 10

3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA 16

3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA 17

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta 17
3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta 20
3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios 22

3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA 26

3.2.1. Cuantificación y características 26
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta 28

4. VIVIENDAS EN ALQUILER 31

5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES 34

5.1. OFERTA DE GARAJES 35
5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES 36

Página

6. OFERTA DE VIVIENDAS POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES 39

6.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA 40
6.2. VIVIENDAS USADAS 44
6.3. VIVIENDAS EN ALQUILER 48

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

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 57
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones 59

INDICE DE CUADROS

Cuadro		Página
1.1.	Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
2.1.	Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	9
2.2.	Viviendas en oferta por territorios históricos	9
2.3.	Tasa de variación 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	12
2.5.	Precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por Territorios Históricos	12
2.6.	Tasa de variación de los precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por Territorios Históricos	12
2.7.	Evolución de precios y rentas por vivienda para la CAPV	15
2.8.	Precios y rentas por vivienda por Territorios Históricos	15
2.9.	Tasa de variación de precios y rentas por vivienda por Territorios Históricos	15
3.1.	Características generales de las promociones con viviendas en oferta	18
3.2.	Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre	19
3.3.	Características de las viviendas nuevas en venta	21
3.4.	Precios de las viviendas nuevas en venta	23
3.5.	Distribución porcentual de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	24
3.6.	Precios por metro cuadrado según características de las viviendas nuevas.	26
3.7.	Características de las viviendas usadas en venta	27

Cuadro		**Página**
3.8.	Precios y distribución según intervalos de precios de las viviendas usadas en venta	29
4.1.	Características de las viviviendas en alquiler	33
5.1.	Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	35
5.2.	Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	37
6.1.	Viviendas nuevas en venta y precios por ámbitos geográficos menores	41
6.2.	Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos menores	45
6.3.	Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos menores	48
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 y ritmos de venta de las viviendas	54
7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado	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	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

INDICE DE GRAFICOS

Gráfico		Página
2.1.	Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	10
2.2.	Evolución de los precios/m^2 de las viviendas según tipos	13
2.3.	Precios por m^2 y tasas de variación respecto al año anterior	13
2.4.	Precios por m^2 de la vivienda nueva libre y tasas de variación según Territorio Histórico	14
3.1.	Evolución del número de viviendas incluidas en las promociones libres y número de viviendas libres en venta	19
3.2.	Características de las viviendas nuevas en venta	22
3.3.	Precio por metro cuadrado de la vivienda nueva según régimen por Territorio Histórico	24
3.4.	Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios y territorios	25
3.5.	Características de las viviendas usadas en venta	28
3.6.	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios	30
5.1.	Precio de venta y alquiler de los garages	36
5.2.	Precio de venta y alquiler de los locales	38
6.1.	Evolución de los precios/m^2 de las viviendas nuevas libres en las capitales	42
6.2.	Precio por m^2 de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	43
6.3.	Nº de viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	45
6.4.	Evolución de los precios/m^2 de las viviendas usadas en las capitales	47

Gráfico **Página**

6.5. Precio por m^2 de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico47

7.1. Previsión de ventas en el próximo trimestre e índice de dinamismo del mercado..... 57

OFERTA DE VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES EN LA CAE 1995

Informe 1er trimestre 1995

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al primer trimestre de 1995 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV .Tras los cuatro elaborados en 1994, se trata del quinto informe de un proyecto que comienza a 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[1] a los colectivos de promotores con oferta de vivienda en este trimestre (83 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	12	10
Gipuzkoa	35	43
Bizkaia	36	47
CAPV	83	100

(*): El número de promotores contactados ha sido en realidad de 149.
(+): El número de agencias contactadas ha sido de 102.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995*.

La encuesta solicitaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de viviendas, garajes y locales de que disponía en el momento de la encuesta .
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.

En relación a la metodología de los informes correspondientes al año 1994, ha de mencionarse la introducción de ciertas modificaciones de distinta naturaleza, efectuadas al objeto de mejorar el proceso de recogida de datos y los resultados del mismo:

[1] Trabajo de campo desarrollado en los meses de marzo-abril.

- Además de ligeros retoques y mejoras, se ha realizado una cierta simplificación de los cuestionarios utilizados, con el fin de facilitar su cumplimentación por parte de los entrevistados.

- Se ha centrado el interés en el seguimiento de los precios relativos a las viviendas *colectivas*, que constituye el grueso de la oferta en la CAPV. La pretensión de este cambio es evitar posibles distorsiones evidenciadas fundamentalmente en ámbitos geográficos menores y derivadas de una alta concentración de viviendas unifamiliares en algunos de ellos.

- Desde el punto de vista de evolución temporal, los cuadros recogidos en el informe reflejan las variaciones registradas en la variable observada (nº de viviendas o precios) en relación al valor observado en el mismo trimestre del año anterior (y no en relación al del último trimestre, como se hacía hasta ahora).

- También se han introducido cambios en cuanto a la presentación de los resultados relativos a ámbitos geográficos menores, considerándose pertinente efectuar el análisis a nivel de ámbitos más agregados (en concreto *capitales territoriales, resto de sus áreas funcionales, resto del Territorio)*, como áreas susceptibles de un análisis más rico y concluyente que el que puede derivarse de unidades más reducidas, donde la variabilidad trimestral es un obstáculo. Estos datos, no obstante, se presentan en un Anexo.

Por lo demás y al igual que en informes anteriores, conviene subrayar respecto a los precios de las viviendas que, al tratarse de precios medios ponderados, su evolución es fruto de la evolución de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios y la de la localización geográfica de la oferta. En los precios medios por vivienda influye, además, la evolución de la superficie media de las viviendas en oferta y, en general, su tipología.

En este sentido, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. Es decir, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben entenderse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta 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 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales.

El capítulo 6 detalla la oferta de viviendas en ámbitos espaciales menores, según se acaba de comentar: capitales, las áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, los tres Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales.

El capítulo 7 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 primer trimestre de 1995 asciende a 11.544, lo que supone una cifra inferior en un -11% respecto del volumen detectado en el mismo trimestre de 1994.

- Las **viviendas en venta** representan el 91% de la oferta total, ascendiendo a 10.525 unidades de las cuales un 38% son nuevas y el 62% restante usadas.

- Respecto a lo observado en el mismo trimestre del año anterior, tanto la oferta de vivienda nueva como usada en venta ven reducida su magnitud, si bien cabe destacar que la disminución más notable se sitúa en el segmento protegido de la vivienda nueva (-21%)[2].

- A nivel de Territorios, sólamente Gipuzkoa registra un aumento, ligero, de la oferta de vivienda en venta, mientras que Alava y Bizkaia acusan una fuerte reducción. En el caso alavés dicha reducción afecta tanto a la oferta de vivienda nueva (libre y protegida) como a la usada. En cambio, Bizkaia experimenta un aumento en el segmento protegido de la vivienda que, sin embargo, no llega a compensar la caída registrada en la vivienda libre (nueva y usada).

- En cuanto a las viviendas usadas en venta, éstas experimentan un aumento en Gipuzkoa (+4%) y un descenso en los otros dos territorios históricos (-7% y -18% en Alava y Bizkaia respectivamente), en comparación con la oferta de hace doce meses.

- Centrando la atención en la **vivienda nueva en venta**, se comprueba que el 68% de este tipo de oferta corresponde al mercado libre (2.684 viv.) y el 32% restante al protegido (1.287 viv.), englobando protección oficial y sociales. Ello supone un mantenimiento de la participación relativa de ambos segmentos en relación a la observada en el primer trimestre del año precedente.

- Territorialmente, la oferta de viviendas protegidas se distribuye de la siguiente manera: el 47% corresponde a Gipuzkoa, el 45% a Bizkaia, y el 8% restante a Alava. En términos de

[2] Téngase en cuenta, no obstante, que los sistemas de adjudicación de este tipo de vivienda (por promociones) implican cambios bruscos en el volumen de oferta en un momento dado.

variación respecto al primer trimestre de 1994 se obtiene una muy fuerte caída en Alava, más moderada en Gipuzkoa y, por el contrario, un aumento en Bizkaia.

- Las viviendas en oferta de **alquiler**[3] (1.019 unidades) representan el 9% de la oferta. La totalidad de las viviendas en alquiler captadas corresponden a particulares (estando ofertadas por agentes de la propiedad inmobiliaria) siendo nula la oferta que proviene de los promotores (asociada a promociones nuevas).

[3] Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal.

Cuadro 2.1.

EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA EN LA CAPV

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
1994 I	12.944	11.950	4.658	1.626	3.032	7.292	994
II	12.153	11.035	3.958	872	3.086	7.077	1.118
III	12.691	11.670	4.802	1.244	3.558	6.868	1.021
IV	13.326	12.346	5.466	1.820	3.646	6.880	980
1995 I	11.544	10.525	3.971	1.287	2.684	6.554	1.019

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995*.

Cuadro 2.2.

VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava.....	1.385	1.283	237	96	141	1.046	102
Gipuzkoa	4.246	3.872	1.869	607	1.262	2.003	374
Bizkaia.....	5.913	5.370	1.865	584	1.281	3.505	543
CAPV	11.544	10.525	3.971	1.287	2.684	6.554	1.019

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995*.

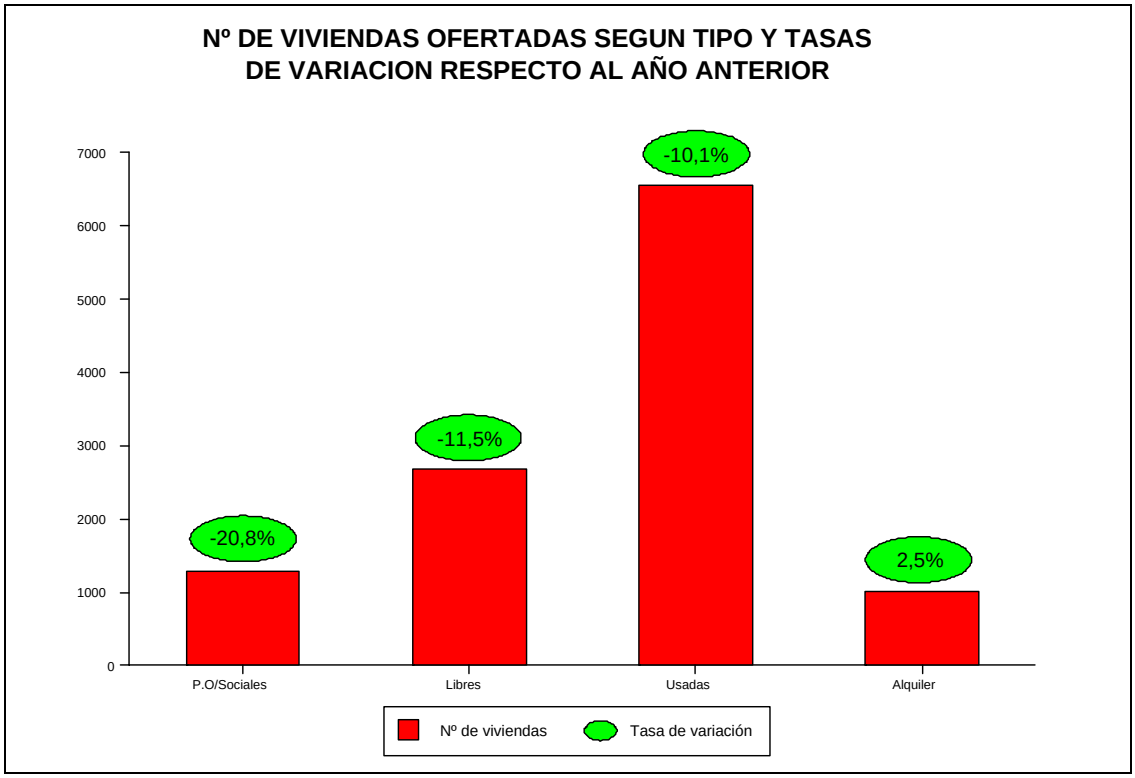
Cuadro 2.3.

TASA DE VARIACION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)*

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava.....	-20,8	-25,3	-60,4	-77,6	-17,5	-6,5	229,0
Gipuzkoa	5,4	2,7	1,4	-14,3	11,2	3,9	43,8
Bizkaia.....	-17,5	-16,9	-15,8	19,2	-25,8	-17,5	-22,8
CAPV	-10,8	-11,9	-14,7	-20,8	-11,5	-10,1	2,5

(*): Variación del número de viviendas respecto a la cifra correspondiente al *mismo* trimestre del año anterior.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995*.

Gráfico 2.1.



2.2. PRECIOS Y RENTAS

- El **precio medio por metro cuadrado** en el mercado libre de la vivienda del País Vasco en el primer trimestre de 1995 se sitúa en 232.000 ptas, cifra un 15% superior al valor obtenido en el mismo trimestre del año precedente. Atendiendo de manera diferenciada a la evolución de precios de las viviendas nuevas y usadas, se constata que el aumento es común a ambas, aunque mucho más acusado en las primeras (+23% y +11% respectivamente). En valores absolutos la vivienda libre nueva alcanza una media de 251.000 ptas/m^2 mientras que la vivienda usada se sitúa en 224.000 ptas/m^2.

- 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 es del 25% en el caso de la vivienda usada (279.000 ptas/m^2) y del 15% en el de la nueva (289.000 ptas/m^2).

- De la comparación de la relación entre los precios de la vivienda nueva libre y la usada ha de destacarse la fuerte superioridad de precios de la de segunda mano en Alava, fruto, fundamentalmente, de la mejor ubicación geográfica de éstas frente a las de nueva construcción.

- Comparativamente con el primer trimestre de 1994, es Alava quien registra el aumento más acusado en precios de vivienda usada mientras que en vivienda nueva es Gipuzkoa la que presenta los incrementos más fuertes (+34%).

- En lo que respecta al precio medio de las viviendas protegidas, su valor es de 110.000 ptas/m^2 lo que supone un mantenimiento de los niveles observados hace ahora un año.

- Del **análisis del precio medio por vivienda** resulta una cifra de 21,4 millones de pesetas para el mercado libre (considerando tanto viviendas nuevas como usadas) y de 7,8 millones para la vivienda protegida.

- Comparando el precio de la nueva libre con el que corresponde a la de segunda mano, se constata una media de 22,5 millones para las nuevas y de 20,9 millones para las usadas.

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	
1994	I	202	110	204	202
	II	222	104	218	224
	III	215	110	215	215
	IV	232	105	207	245
1995	I	232	110	251	224

(*): Miles de ptas/m^2.
(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Cuadro 2.5.

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

	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
		P.O./Sociales	Libres	
Alava	226	81	170	234
Gipuzkoa	283	125	289	279
Bizkaia	199	101	220	191
CAPV	232	110	251	224

(*): Miles de ptas/m^2.
(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Cuadro 2.6.

TASA DE VARIACION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (±%)*

	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
		P.O./Sociales	Libres	
Alava	17,3	-21,4	-10,1	20,6
Gipuzkoa	16,4	5,0	33,8	9,8
Bizkaia	7,4	-4,7	11,7	5,5
CAPV	14,8	0,0	23,0	10,9

(*): Variación de los precios/m^2 respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.
(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 2.2.

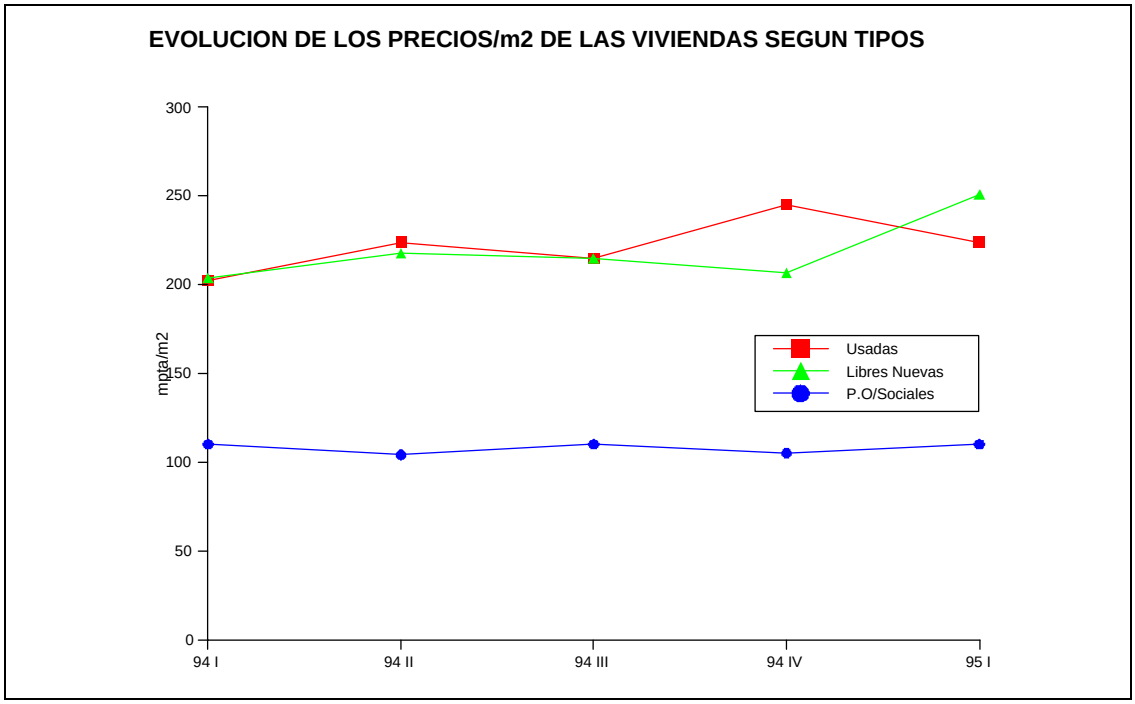


Gráfico 2.3.

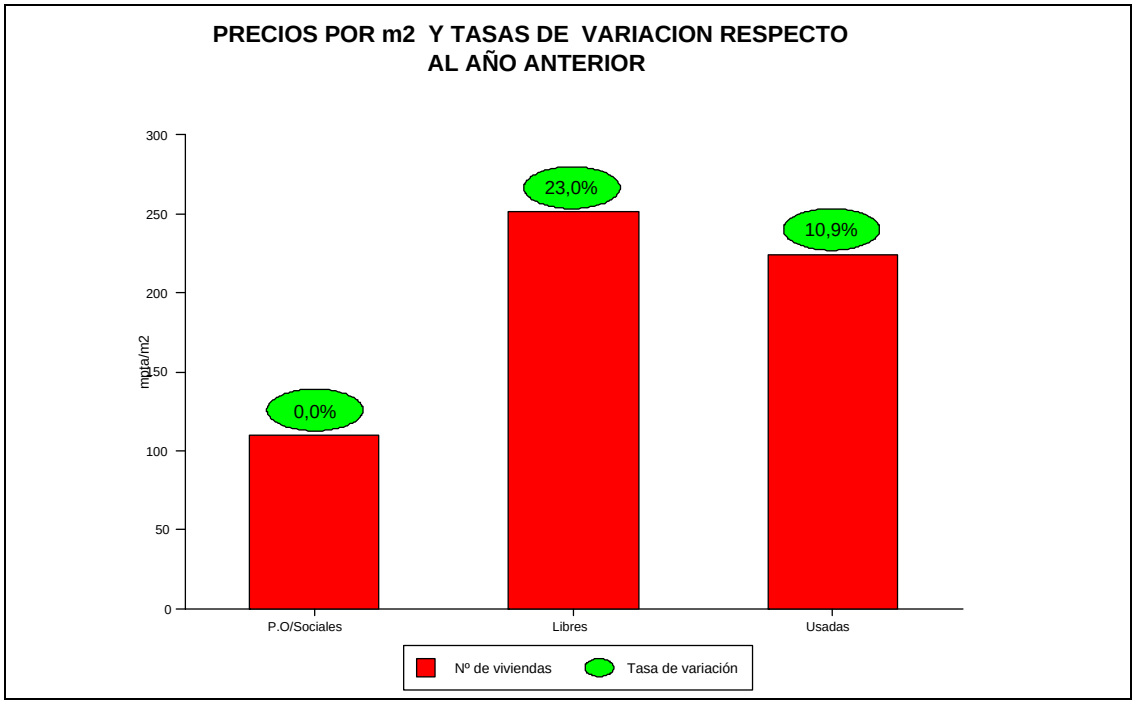
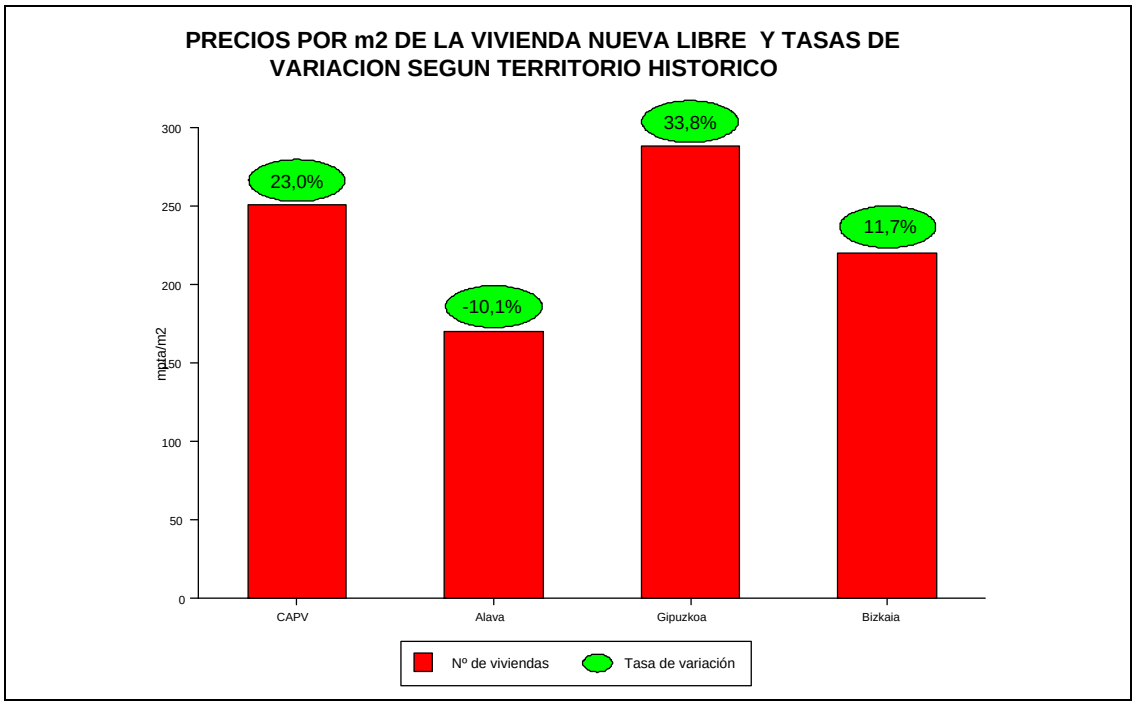


Gráfico 2.4.



- Tal como se ha observado en el análisis de los precios por metro cuadrado, Gipuzkoa detenta los mayores precios por vivienda (cerca de 27 millones pta.), mientras que en Bizkaia las medias se sitúan por debajo de los 20 millones.

- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 86.000 pesetas mensuales (-10% respecto al primer trimestre de 1994). Los resultados obtenidos por territorios sitúan a Alava a la cabeza (102.000 ptas/mes), lo cual se deriva de la mayor concentración de la oferta en la capital en relación a Gipuzkoa y Bizkaia.

Cuadro 2.7.

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

		TOTAL LIBRE***	NUEVA		USADA	ALQUILER LIBRES
			P.O./Sociales	Libres		
1994	I	19	8	20	18	95
	II	20	8	21	19	103
	III	19	9	19	18	102
	IV	19	8	20	19	89
1995	I	21	8	23	21	86

(*): 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. *1er trimestre 1995*.

Cuadro 2.8.

PRECIOS* Y RENTAS POR VIVIENDA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE***	NUEVA		USADA	ALQUIL. LIBRES
		P.O./Sociales	Libres		
Alava	22,4	6,5	17,1	23,1	102
Gipuzkoa	26,7	8,4	26,5	26,9	88
Bizkaia	17,6	7,3	19,1	17,0	82
CAPV	21,4	7,8	22,5	20,9	86

(*): 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. *1er trimestre 1995*.

Cuadro 2.9.

TASA DE VARIACION DE PRECIOS Y RENTAS POR VIVIENDA POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)*

	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA	ALQUIL. LIBRES
		P.O./Sociales	Libres		
Alava	49,2	-18,8	-10,0	54,0	14,6
Gipuzkoa	27,4	-6,7	32,5	22,3	-6,4
Bizkaia	3,3	-8,8	-4,5	6,3	-13,7
CAPV	12,4	-2,5	12,5	16,1	-9,5

(*): Variación de los precios y rentas respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.
(**): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995*.

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[4] captadas en la encuesta correspondiente al primer trimestre de 1995 ha sido de 125, que engloban en su conjunto 5.282 viviendas. De ese total, 38 promociones son nuevas (no registradas anteriormente) con 1.424 viviendas (una cuarta parte del total).

- Un 86% de las promociones detectadas corresponden al régimen libre (107), un 9% son de protección oficial (11) y el 6% restante son promociones sociales (7). Los pesos relativos de las tres variantes del régimen de la promoción sobre el total de viviendas incluidas en las mismas son respectivamente del 75%, del 18% y del 7%.

- El **tamaño medio** de la promoción es de 42 viviendas. 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[5] es de 74 viviendas/promoción, (86 las de Protección Oficial y 54 las Sociales).

- Del total de promociones captadas, tres constituyen la **rehabilitación** de viviendas preexistentes, correspondiendo las restantes a nueva vivienda en sentido estricto. Las mencionadas tres promociones de rehabilitación incluyen 264 viviendas en oferta, de las cuales la inmensa mayoría (97%) están localizadas en Donostia.

[4] Se trata de las promociones de viviendas ofertadas directamente por el promotor.

[5] Englobando las de Protección Oficial y las Sociales.

Cuadro 3.1.

CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES CON VIVIENDAS EN OFERTA*

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones.....	125	38
Libres	107	37
P.O./Sociales.....	18	1
Nº viv. incluidas en las promociones	5.282	1.424
Libres	3.959	1.169
P.O./Sociales.....	1.323	255
Tamaño medio	42	37
Libres	37	32
P.O./Sociales.....	74	255

(*): Oferta directa de promotores.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

- Desde el punto de vista de la **fase de construcción** de las promociones con viviendas en oferta, 42 están terminadas, 73 en construcción y las 10 restantes en fase de proyecto.

- En relación al **acabado** de las viviendas, las promociones de tipo "normal" suponen el 45%, las de tipo "alto" el 46% y las de "lujo" el 10%. De las promociones de tipo protegido el 100% son de acabado "normal". En las libres, sin embargo, el 11% son de lujo, el 53% son de acabado "alto" y el 36% "normal".

- Centrando la atención en las promociones libres, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** revela que del total de viviendas incluidas en las mismas el 45% está en venta. En términos absolutos, el número de viviendas nuevas en venta comercializadas directamente por el promotor asciende a 1.778 unidades.

- Desde el punto de vista de la trayectoria temporal, se observa, en relación al primer trimestre de 1994, un notable aumento del número de promociones libres con viviendas en oferta, del total de viviendas incluidas en las mismas y, como cabía esperar, de las viviendas en venta captadas. Sin embargo, frente al incremento del 41% registrado en la cifra total de viviendas incluidas en las promociones, las viviendas en venta crecen en un 21% en el período comprendido entre los dos primeros trimestres de 1994 y 1995. Resulta, en consecuencia, que la proporción de viviendas en venta sobre el total de viviendas promovidas es menor en la actualidad (45% frente a 52%), o lo que es lo mismo, el peso relativo de las ya vendidas es comparativamente mayor. Aparentemente, las ventas han ido por delante de la actividad promotora constructora.

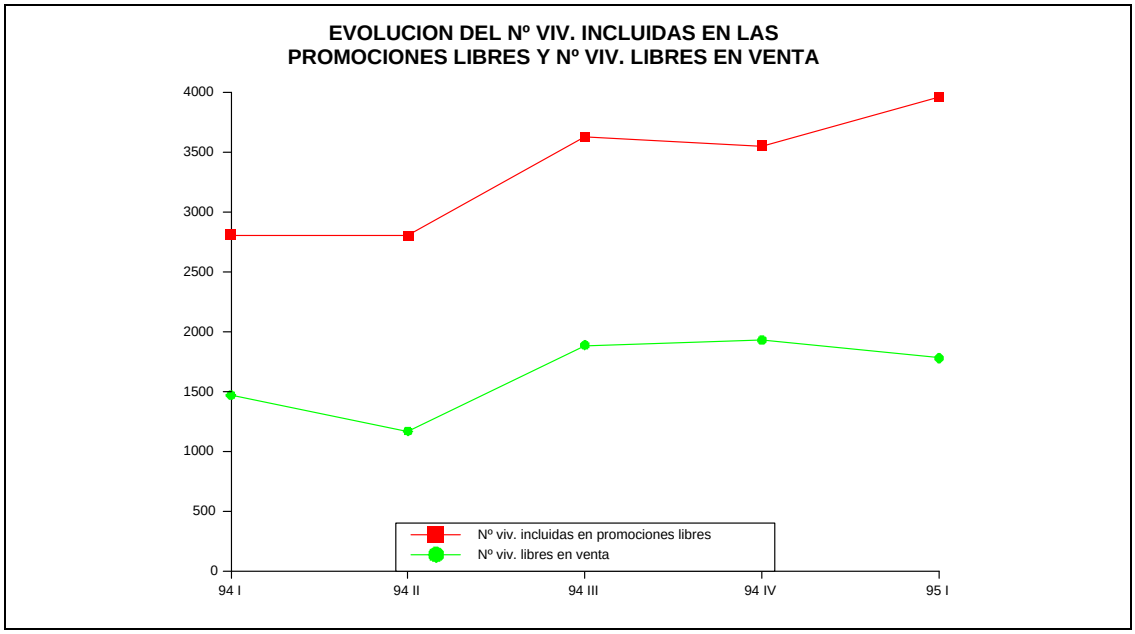
Cuadro 3.2.

EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN PROMOCIONES DE REGIMEN LIBRE*

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	%VIV. EN VENTA S/TOTAL
1994	I	2.808	1.467	52,2
	II	2.807	1.167	41,6
	III	3.626	1.886	52,0
	IV	3.554	1.928	54,2
1995	I	3.959	1.778	44,9

(*): Ofertadas directamente por promotores.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995*.

Gráfico 3.1.



3.1.2. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- El **número total de viviendas nuevas en venta** según la encuesta del primer trimestre de 1995 es de 3.971. De este total, 2.665 son vendidas directamente por el promotor mientras que la venta de las restantes 1.306 (una tercera parte del total) se efectúa mediante inmobiliarias o comercializadoras.

- Como ya se señaló en el capítulo 2, el volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas ha disminuido respecto del primer trimestre del año 1994 en un -15%. Las viviendas libre pero, sobre todo, las de tipo protegido experimentan un fuerte decremento (-12% y -21% respectivamente).

- Por territorios, la reducción es particularmente acusada en Alava, explicada fundamentalmente por una oferta de vivienda protegida sustancialmente menor en el momento actual, aunque también en la libre se acusa un fuerte descenso; en Bizkaia se da asimismo una disminución de la oferta, estando, en esta ocasión, determinada por lo acontecido en el sector libre. Gipuzkoa es el único territorio donde la cifra de viviendas en venta se mantiene e, incluso, aumenta levemente como resultado del incremento observado en la vivienda libre que logra compensar la reducción habida en la vivienda protegida en venta.

- Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 68% libres, 23% de protección oficial, y sociales el 9% restante. En comparación con la estructura observada el año precedente, se constata una pérdida de peso de las viviendas de protección oficial (8 puntos porcentuales), en favor de las libre y sociales.

- Se mantiene la pauta ya observada de preponderancia de comercialización de las viviendas en **fase de construcción**. De hecho, las viviendas en venta todavía en construcción suponen el 81% del total frente al 14% de las ya finalizadas o el 5% de las que todavía no se han iniciado.

- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 6% son unifamiliares o adosadas. Puede afirmarse que esta proporción se mantiene prácticamente estable en relación al año anterior.

- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 88 m^2; las de tipo protegido tienen una superficie media de 72 m^2 mientras que las libres son de 95 m^2 de media.

Cuadro 3.3.

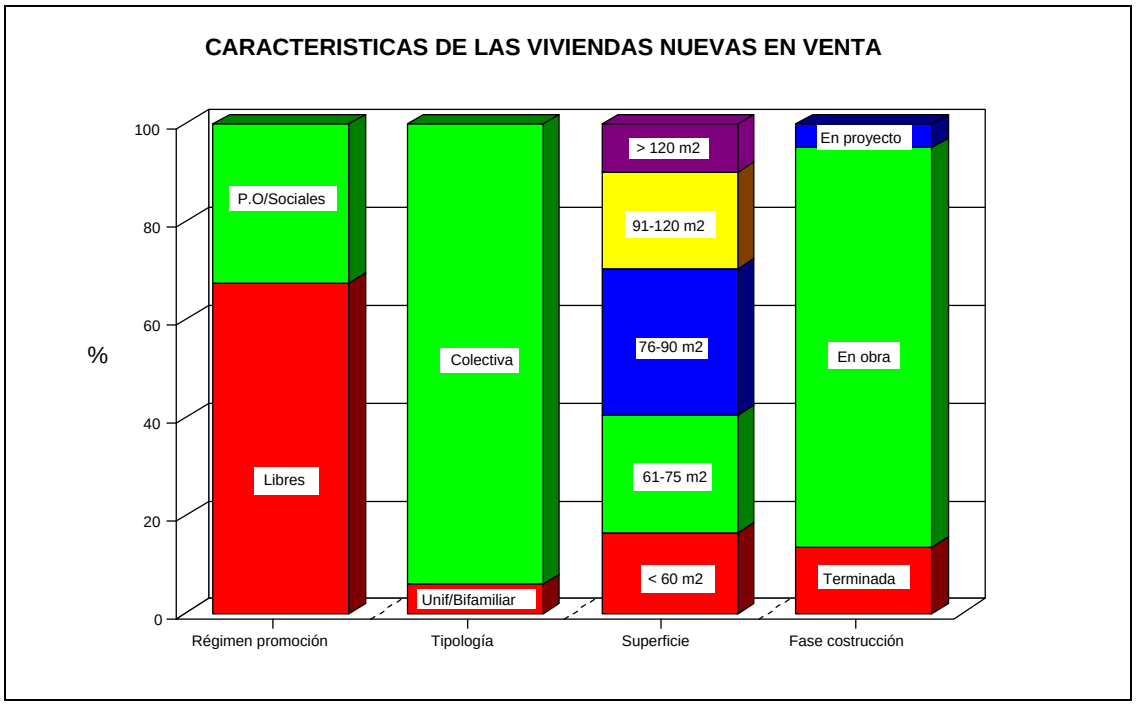
CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	3.971	100,0	100,0	100,0	100,0
REGIMEN PROMOCION					
Libres	2.684	67,6	59,5	67,5	68,7
P.O./Sociales	1.287	32,4	40,5	32,5	31,3
TIPOLOGIA*					
Unif./Bifamiliar	186	6,1	18,5	8,0	2,6
Colectiva	2.879	93,9	81,5	92,0	97,4
SUPERFICIE					
< 60 m^2	661	16,6	2,1	20,9	14,3
61-75 m^2	955	24,0	18,1	23,9	24,9
76-90 m^2	1.181	29,7	29,5	21,5	38,0
91-120 m^2	791	19,9	22,8	24,8	14,7
> 120 m^2	383	9,6	27,4	8,9	8,1
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	421	13,7	6,3	22,9	6,2
En obra	2.497	81,5	93,7	72,7	88,0
En proyecto	147	4,8	0,5	4,4	5,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 3.2.



3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios[6]

- El **precio medio por metro cuadrado** para la vivienda nueva libre a nivel de la CAPV es de 251.000 pesetas, lo que supone un fuerte aumento respecto del observado en el primer trimestre de 1994 (204.000 ptas/m^2). Este incremento es fundamentalmente atribuible a la situación de la vivienda libre en Gipuzkoa (289.000 ptas/m^2) en dos sentidos: por un lado, es aquí donde el aumento de los precios es más abultado y, por otro, su concentración relativa de vivienda nueva también ha crecido, con lo que los menores precios de Alava (170.000 ptas/m^2) y Bizkaia (220.000 ptas/m^2) compensan escasamente los aumentos guipuzcoanos.

- En cuanto a la vivienda protegida, su precio medio por metro cuadrado es de 110.000 pesetas lo que se traduce en un mantenimiento de precios en relación a los de hace un año. 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 125.000 y 78.000 pesetas.

[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.

- El **precio medio** por vivienda nueva libre resultante para el primer trimestre de 1995 es de 22,5 millones de pesetas mientras que en el caso de la vivienda protegida es de 7,8 millones. Teniendo en cuenta los correspondientes pesos específicos de uno y otro tipo de vivienda la oferta agregada ofrece un precio medio global de 17,7 millones de pesetas.

- Atendiendo a la distribución de precios, se observa que mientras que la totalidad de la oferta protegida se sitúa por debajo de los 16 millones de pesetas, tan sólo el 29% de la libre no supera dicho nivel de precios.

- Centrando la atención en la estructura de precios de las viviendas libres ofertadas en cada Territorio Histórico, se constata claramente el perfil más caro de Gipuzkoa, el 43% de cuya oferta tiene un precio superior a los 25 millones, aunque concentra al mismo tiempo, la mayor proporción de viviendas de menos de 9 millones de pesetas.

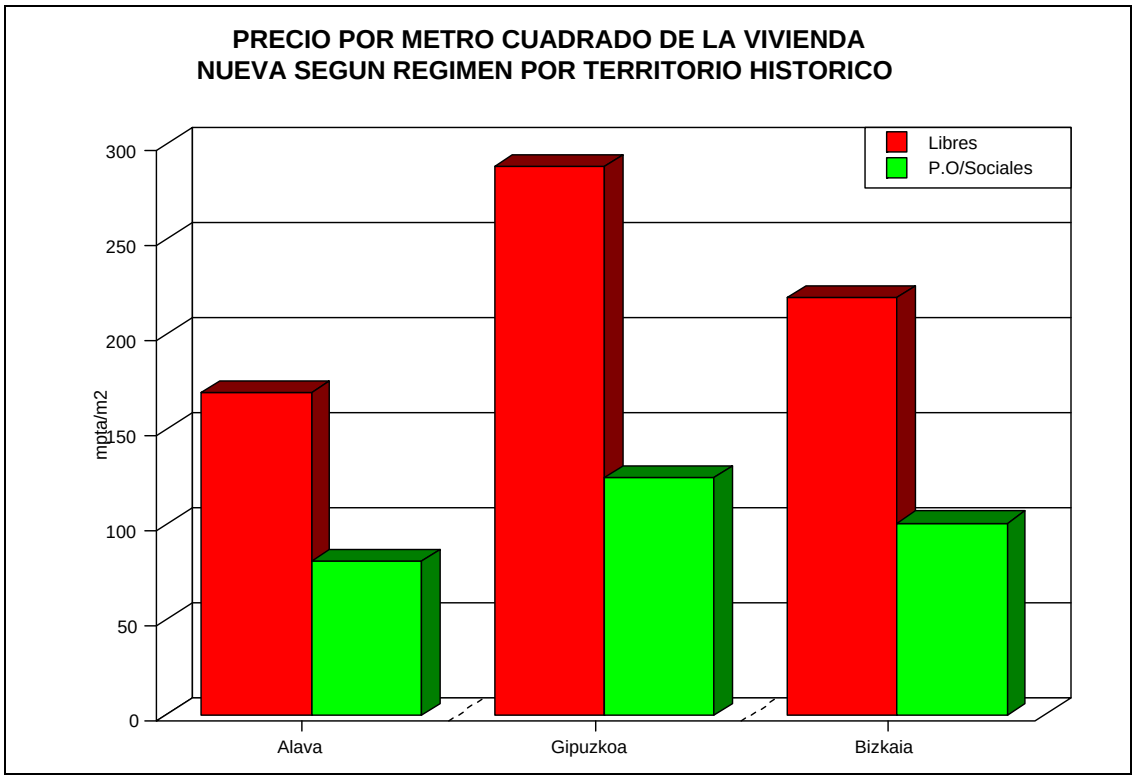
Cuadro 3.4.

PRECIOS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

	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	17,1	12,8	81	170	134
Gipuzkoa.....	8,4	26,5	20,6	125	289	236
Bizkaia.....	7,3	19,1	15,4	101	220	183
CAPV	7,8	22,5	17,7	110	251	205

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 3.3.



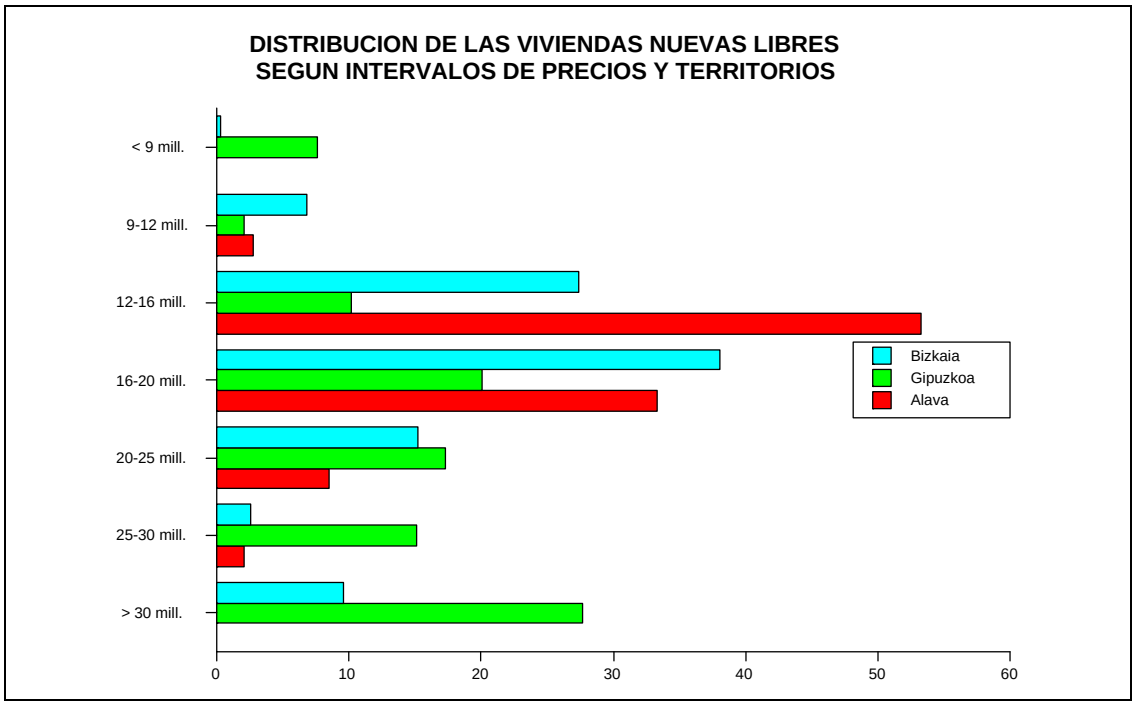
Cuadro 3.5.

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

	CAPV			VIVIENDAS LIBRES		
	Total	Libres	P.O./Sociales	Alava	Gipuzkoa	Bizkaia
< 9 millones	26,3	3,7	73,3	-	7,6	0,3
9 hasta 12 mill.....	9,0	4,4	18,5	2,8	2,1	6,9
12 hasta 16 mill.....	16,6	20,7	8,1	53,2	10,2	27,4
16 hasta 20 mill.....	19,9	29,4	0,1	33,3	20,1	38,0
20 hasta 25 mill.....	10,7	15,8	--	8,5	17,3	15,2
25 hasta 30 mill.....	5,7	8,4	--	2,1	15,1	2,6
30 mill. y más	11,9	17,6	--	-	27,7	9,6
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. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 3.4.



- El tipo de **acabado**, de **edificación** y la **superficie** son variables que influyen en el precio de la vivienda. Cabe subrayar la relación inversa reflejada entre el precio por metro cuadrado y la superficie en el segmento libre de la vivienda. Otro hecho que se observa este trimestre es que las viviendas unifamiliares tienen un precio por metro cuadrado más bajo que las colectivas en el mercado libre de la vivienda, mientras que en el protegido son más caras[7].

[7] Se trata, no obstante, de una promoción de viviendas adosadas ubicadas en Donostia, localización que de por sí encarece el precio.

Cuadro 3.6.

PRECIOS POR METRO CUADRADO SEGUN CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS

	CAPV (mpta)		
	P.O./Sociales	Libres	Total
TIPO DE EDIFICACION			
Uni/Bifamiliar	154	144	147
Colectiva.....	110	226	177
ACABADO*			
Lujo.....	-	225	225
Alto	-	232	232
Normal.....	112	198	140
Bajo.....	-	-	-
SUPERFICIE			
< 60 m^2	119	296	201
61-75 m^2	115	262	197
76-90 m^2	105	235	179
91-120 m^2	122	237	236
> 120 m^2	122	222	222

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

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 primer trimestre de 1995 es de 6.554, lo que supone una disminución del -10% en el volumen registrado hace un año.

- Geográficamente, Alava concentra el 16% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 30% y Bizkaia el 54%. Estas proporciones relativas se mantienen sin cambios significativos respecto a las obtenidas en la encuesta efectuada en el primer trimestre de 1994.

- En términos absolutos, cabe destacar la acusada reducción de la oferta registrada en el territorio de Bizkaia (-17%).

- 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 **superficie media** de las viviendas usadas captadas es de 91 m^2 para el conjunto de la CAPV. La distribución por tamaños revela un aumento del peso de las viviendas situadas en los tramos inferiores de superficie. Es destacable el hecho de que un 23% de las viviendas de segunda mano ofertadas en Bizkaia no superan los 60 m^2, y más de la mitad no superan los 75 m^2. En los otros dos territorios la participación relativa de los apartamentos es muy inferior (13%) y también lo es la de pisos de entre 60 y 75 m^2.

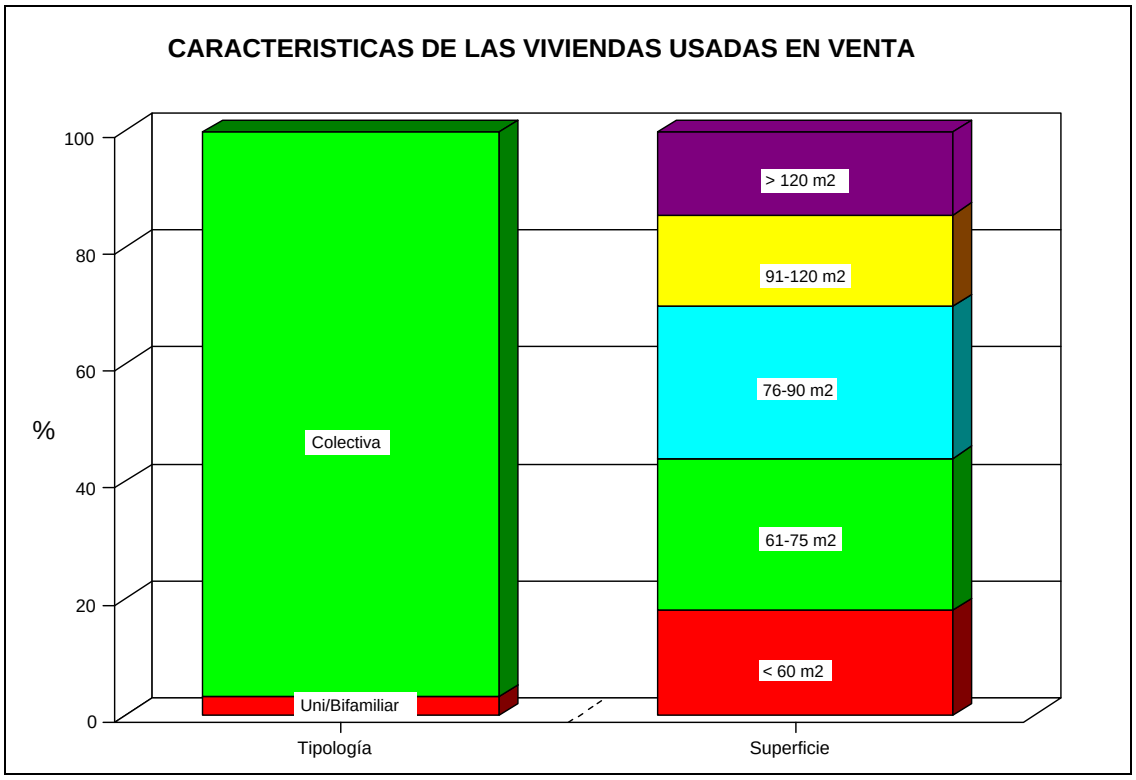
Cuadro 3.7.

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	6.554	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Uni/Bifamiliar	212	3,2	4,8	6,0	1,2
Colectiva.....	6.342	96,8	95,2	94,0	98,8
SUPERFICIE					
< 60 m^2	1.188	18,1	12,3	13,5	22,7
61-75 m^2	1.703	26,0	19,2	22,1	30,4
76-90 m^2	1.714	26,2	31,8	23,8	25,7
91-120 m^2	1.027	15,7	19,8	21,9	10,8
> 120 m^2	932	14,1	16,9	18,7	10,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 3.5.



3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta[8]

- El **precio medio por metro cuadrado** de las viviendas de segunda mano en venta es de 224.000 pesetas, esto es, un +11% por encima del precio observado en el primer trimestre del año precedente (202.000 ptas/m^2).

- Por territorios, el valor medio en Gipuzkoa asciende a 279.000 ptas/m^2, en Alava es de 234.000 ptas/m^2, detentando Bizkaia el mínimo de 191.000 ptas/m^2. Como se ha mencionado en anteriores informes, las diferencias territoriales están influenciadas, en parte, por los distintos pesos relativos de la oferta situada en las respectivas capitales.

- En lo que respecta al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 20,9 millones de pesetas siendo en Gipuzkoa de casi 27 millones, en Alava 23 y en Bizkaia 17.

[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.

- La distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios refleja que aproximadamente 6 de cada 10 viviendas ofertadas tienen un precio inferior a los 20 millones de pesetas, proporción similar a la obtenida hace ahora un año. Se vuelve a constatar, asimismo, el elevado peso de viviendas que superan los 30 millones de pesetas en Gipuzkoa (32%), situadas mayoritariamente en la capital.

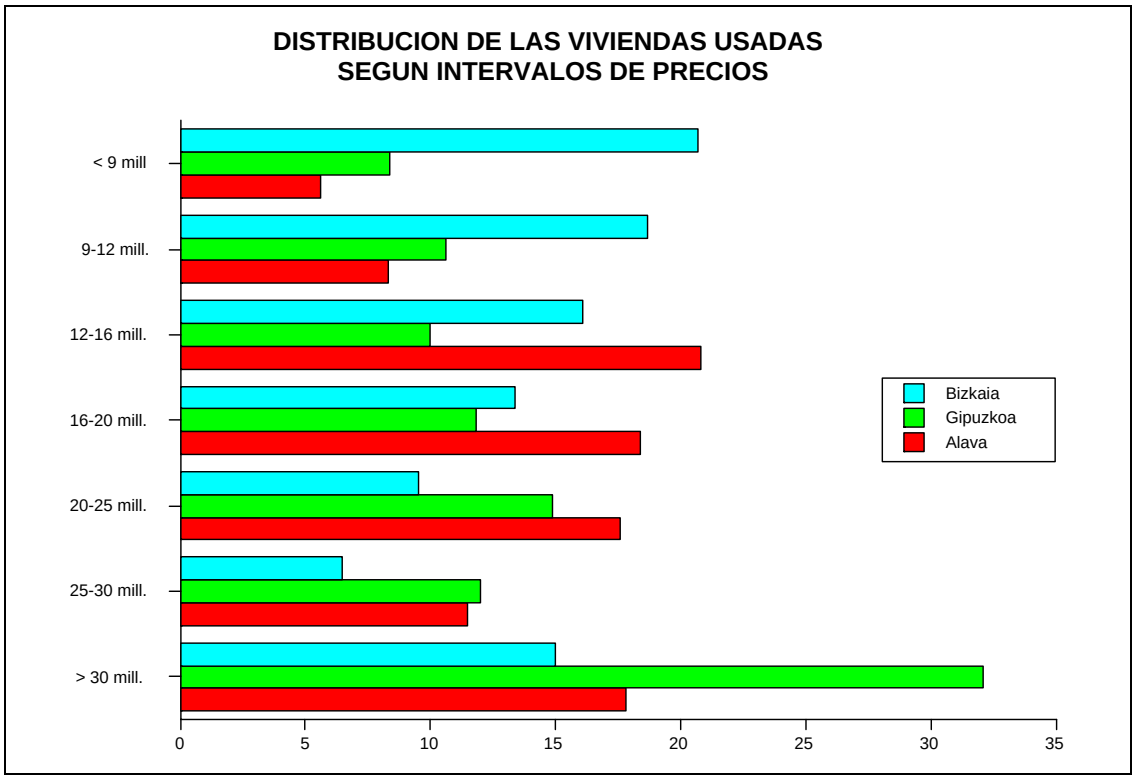
Cuadro 3.8.

PRECIOS Y DISTRIBUCION SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	%	%	%	%
DISTRIBUCION				
< 9 millones	14,4	5,6	8,4	20,7
9 hasta 12 millones	14,5	8,3	10,6	18,7
12 hasta 16 millones	15,0	20,8	10,0	16,1
16 hasta 20 millones	13,8	18,4	11,8	13,4
20 hasta 25 millones	12,5	17,6	14,9	9,5
25 hasta 30 millones	9,0	11,5	12,0	6,5
> 30 millones	20,7	17,8	32,1	15,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
Precio/m^2 medio*	224	234	279	191
Precio/vivienda**	20,9	23,1	26,9	17,0

(*): Miles de ptas.
(**): Millones de ptas.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 3.6.


DISTRIBUCION DE LAS VIVIENDAS USADAS
SEGUN INTERVALOS DE PRECIOS
< 9 mill
9-12 mill.
12-16 mill.
16-20 mill.
20-25 mill.
25-30 mill.
> 30 mill.
0
5
10
15
20
25
30
35
Bizkaia
Gipuzkoa
Alava

Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- El **volumen** de viviendas en alquiler captado en la encuesta efectuada en el primer trimestre de 1995 es de 1.041 unidades de las que 1.019 están destinadas a su ocupación en calidad de vivienda principal. Las cifras son muy similares a las registradas en trimestres anteriores. 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 10% se localiza en Alava, un 37% en Gipuzkoa y el 53% restante en Bizkaia.

- Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad son colectivas (99%). La distribución respecto al tamaño muestra un aumento del peso de las viviendas más pequeñas en relación a los resultados del primer trimestre de 1994. Así, resulta que el 45% de las viviendas en alquiler tienen una dimensión inferior a los 75 m^2 mientras que hace un año la proporción era de aproximadamente un tercio del total.

- La **renta mensual** media observada se eleva a las 86.000 ptas lo que supone un descenso de casi el -10% sobre la media obtenida hace ahora un año. Por territorios, Alava se sitúa a la cabeza con una media de 102.000 ptas, por encima de Gipuzkoa (88.000) y Bizkaia (82.000), fenómeno en el que incide, claro está, la localización de la totalidad de la oferta alavesa en la capital, a diferencia de los otros dos territorios.

Cuadro 4.1.

CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	1.019	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE					
< 60 m^2	168	16,5	6,9	14,7	19,5
61-75 m^2	292	28,7	16,7	27,5	31,7
76-90 m^2	273	26,8	41,2	30,7	21,4
91-120 m^2	194	19,0	22,5	19,3	18,2
> 120 m^2	92	9,0	12,7	7,8	9,2
RENTA MENSUAL.....					
Hasta 25.000 pts.	1	0,1	0,0	0,3	0,0
25.001-40.000 pts.....	43	4,2	0,0	7,0	3,1
40.001 a 75.000 pts	358	35,1	21,6	37,7	35,9
75.001 a 100.000 pts	344	33,8	47,1	31,8	32,6
Más de 100.000 pts	273	26,8	31,4	23,3	28,4
Renta media (m/pts.).....	86		102	88	82

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

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 primer trimestre de 1995 se cifra en 8.528 plazas.

- Los garajes en venta (8.112 plazas) siguen siendo ampliamente mayoritarios frente a los de alquiler (416 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.

- Los **precios de venta** de los garajes oscilan en torno a 1,9 millones lo que supone un aumento del 8% respecto de los precios observados en el primer trimestre de 1994.

- Por Territorios, los precios más caros se registran en Gipuzkoa donde, por otra parte, se observa un aumento más pronunciado respecto al año anterior.

- En cuanto a las **rentas medias mensuales**, la cifra media a nivel de la CAPV es de 11.000 pta/mes, oscilando por territorios entre las 8.000 pta/mes en Alava y las 15.000 pta/mes en Gipuzkoa.

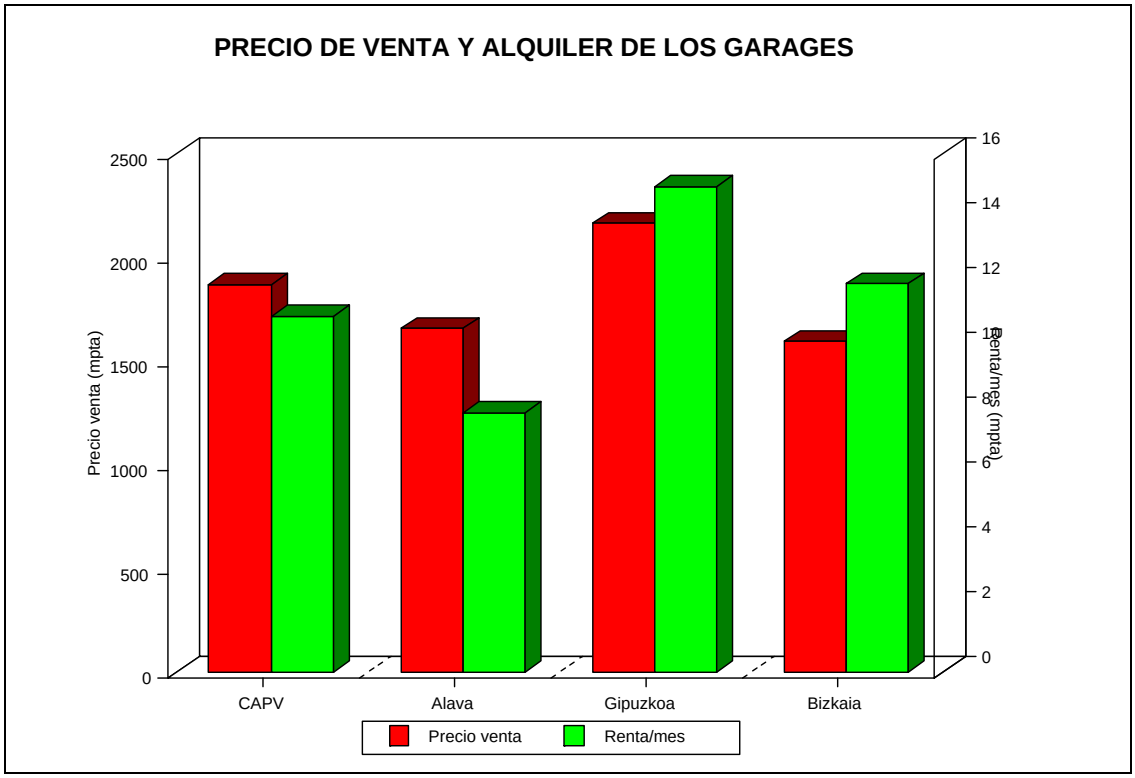
Cuadro 5.1.

OFERTA Y PRECIOS DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mpta.	±%**		mpta.	±%**
Alava.....	612	1.657	2,9	179	8	0,0
Gipuzkoa.....	3.827	2.165	9,6	100	15	36,4
Bizkaia.....	3.673	1.596	5,6	137	12	0,0
CAPV.....	8.112	1.869	8,2	416	11	0,0

(*): Variación de los precios y rentas respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 5.1.



5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- El **número de locales comerciales** registrados en la encuesta asciende a 5.860 para el conjunto de la CAPV.

- La oferta de locales se distribuye entre las modalidades de venta y alquiler de la siguiente manera: aproximadamente dos terceras partes se comercializan en venta (3.721) y una tercera parte en alquiler (2.139).

- Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 244.000 ptas/m2 para el conjunto de la CAPV, lo que los sitúa en unos niveles similares a los observados en el primer trimestre de 1994, con cierta tendencia a la baja.

- Por Territorios, Gipuzkoa vuelve a detentar el máximo (300.000 ptas/m2) frente a unos niveles muy inferiores y homogéneos de Alava y Bizkaia (en torno a 210.000 ptas/m2), si bien son resultado de una evolución muy divergente en estos dos Territorios: mientras que en Alava acusan un fuerte aumento respecto a las cifras del año anterior en Bizkaia experimentan un decremento.

- Para los locales en alquiler, las **rentas mensuales** se cifran en una media de 162.000 pta/mes, cifra muy superior a la observada en el primer trimestre del año precedente. Gipuzkoa sobrepasa en más de un 25% la media de la CAPV y presenta los mayores incrementos (+52%). En el polo opuesto, en Bizkaia se constatan los menores precios y, al igual que lo observado en el mercado de compra-venta, experimenta un descenso respecto al año anterior. En Alava también se detectan fuertes elevaciones aunque en valores absolutos, los niveles de precios se aproximan a los de Bizkaia, quedando, por tanto, muy alejados de los de Gipuzkoa.

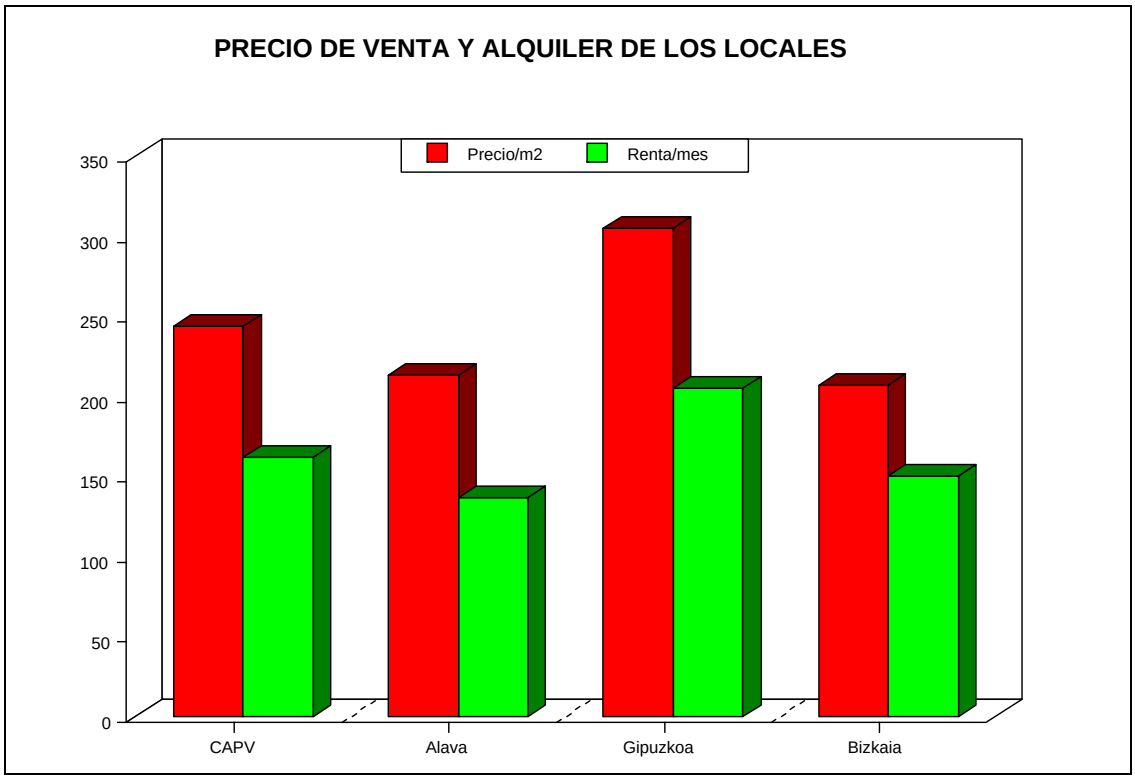
Cuadro 5.2.

OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA Y ALQUILER

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mpta.	±%**		mpta.	±%**
Alava.....	1.279	213	19,7	737	150	35,1
Gipuzkoa.....	1.338	305	6,3	646	205	51,9
Bizkaia.....	1.104	207	-7,6	756	137	-2,8
CAPV.....	3.721	244	-1,2	2.139	162	21,8

(*): Variación de los precios y rentas respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 5.2.


PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE LOS LOCALES
Precio/m2
Renta/mes
350
300
250
200
150
100
50
0
CAPV
Alava
Gipuzkoa
Bizkaia

Capítulo 6

OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES[9]

6.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

Las capitales territoriales absorben conjuntamente un 41% de las viviendas nuevas en venta en toda la CAPV en el primer trimestre de 1995, frente a un 37% el resto de sus áreas funcionales y un 23% el resto de los respectivos Territorios y, por contra, mayor en el resto del ámbito.

La oferta se concentra mayoritariamente a Donostia que, con 1.145 viviendas (la mitad en la zona del Antiguo), mantiene su dinamismo edificatorio en relación a hace un año. Por contra, Vitoria (155 viviendas, básicamente en Lakua) y Bilbao (312 viviendas) presentan un número de viviendas nuevas sensiblemente menor, experimentando además importantes reducciones respecto al año anterior.

Mientras Bilbao capital tiene un escaso volumen de viviendas nuevas en oferta, el resto de su área funcional presenta una fuerte concentración (1.129 viviendas). El resto del área funcional de Donostia y, sobre todo, de la de Vitoria tienen una oferta mucho más corta, aunque en el primer caso mayor que hace un año. En el resto de los respectivos Territorios, la oferta de vivienda nueva en venta es comparativamente más escasa (901 viviendas en total). De nuevo es en el resto de Alava donde la oferta registrada es más reducida.

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

Cuadro 6.1.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/M^2* (Miles pts)	PRECIO VIVIENDA* (Mpta)
Alava	237	170	17,1
Gipuzkoa	1.869	289	26,5
Bizkaia	1.865	220	19,1
CAPV	3.971	251	22,5
Vitoria	155	196	17,3
Donostia	1.145	353	30,8
Bilbao	312	240	21,3
Total capitales	1.612	311	27,3
Resto AF. Vitoria	8	--	--
Resto AF. Donostia	321	196	20,1
Resto AF. Bilbao	1.129	224	19,6
Resto AF. capitales	1.458	219	19,7
Resto Alava	74	135	16,9
Resto Gipuzkoa	403	208	20,9
Resto Bizkaia	424	192	15,9
Total resto	901	197	18,6

(*): Viviendas de promoción libre.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

b) Precios por metro cuadrado

Los precios por metro cuadrado de las viviendas nuevas en venta alcanzan en las capitales vascas una media de 311.000 pta/m2, un 24% superior a la media de la CAPV y un 27% por encima de la registrada hace un año. Fuera de las capitales, los precios medios se sitúan en torno a las 200.000 pta/m2.

Donostia sigue presentando los precios medios más altos (353.000 pta/m2[10]), netamente superiores a las cifras medias registradas al inicio de 1994. En Vitoria (196.000 pta/m2) y Bilbao (240.000 pta/m2), los precios de las viviendas nuevas presentan unos niveles comparativamente más moderados[11] y su evolución anual es más estable (en Vitoria resultan incluso inferiores que hace doce meses).

[10]En la zona Centro los precios continúan por encima de las 600.000 pta/m2 e incluso en los barrios periféricos no bajan de las 200.000 pta/m2.

[11]Los máximos por zonas son de 315.000 pta/m2 en Zaramaga y de 380.000 pta/m2 en Abando, respectivamente.

En el resto de las áreas funcionales de las capitales, los precios más altos corresponden a la de Bilbao (224.000 pta/m2) muy cercanos a los de la propia capital, mientras que en el caso de la de Donostia, la cifra media es casi un 50% inferior que en el mismo San Sebastián. En el resto de los Territorios, mientras en Gipuzkoa los precios medios son superiores a los del área funcional de la capital, en Bizkaia sucede lo contrario y Alava presenta los niveles más bajos de toda la CAPV (135.000 pta/m2).

Gráfico 6.1.

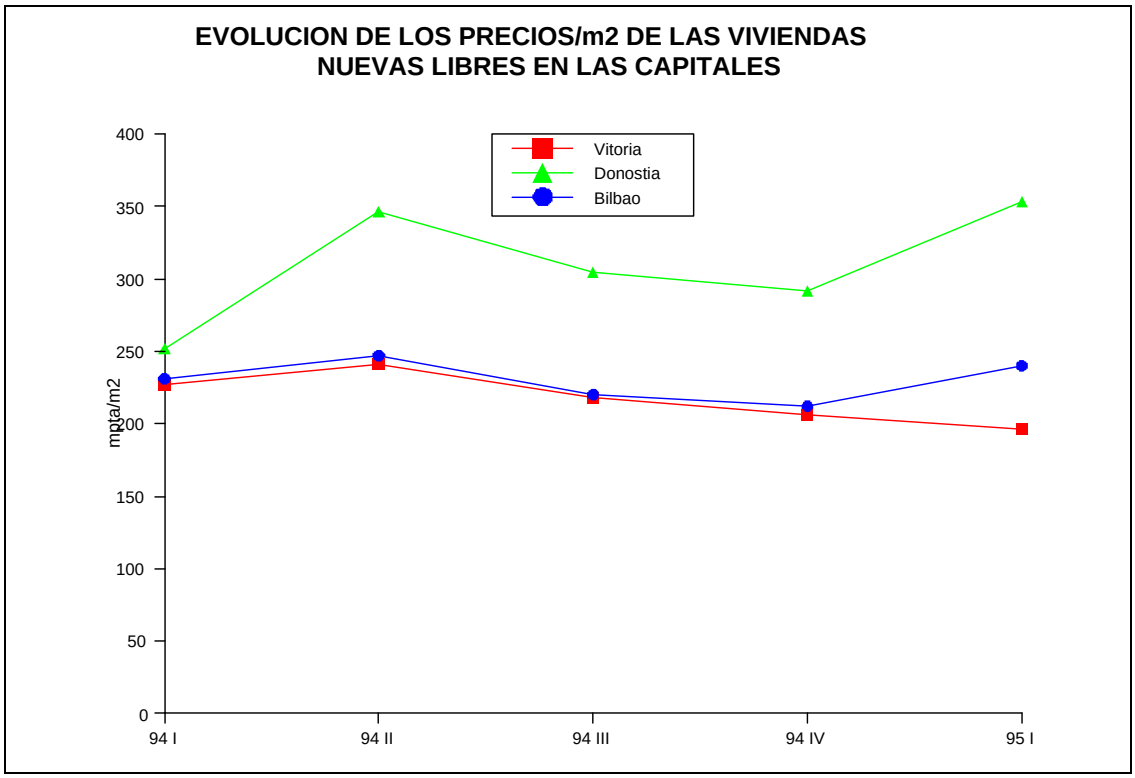
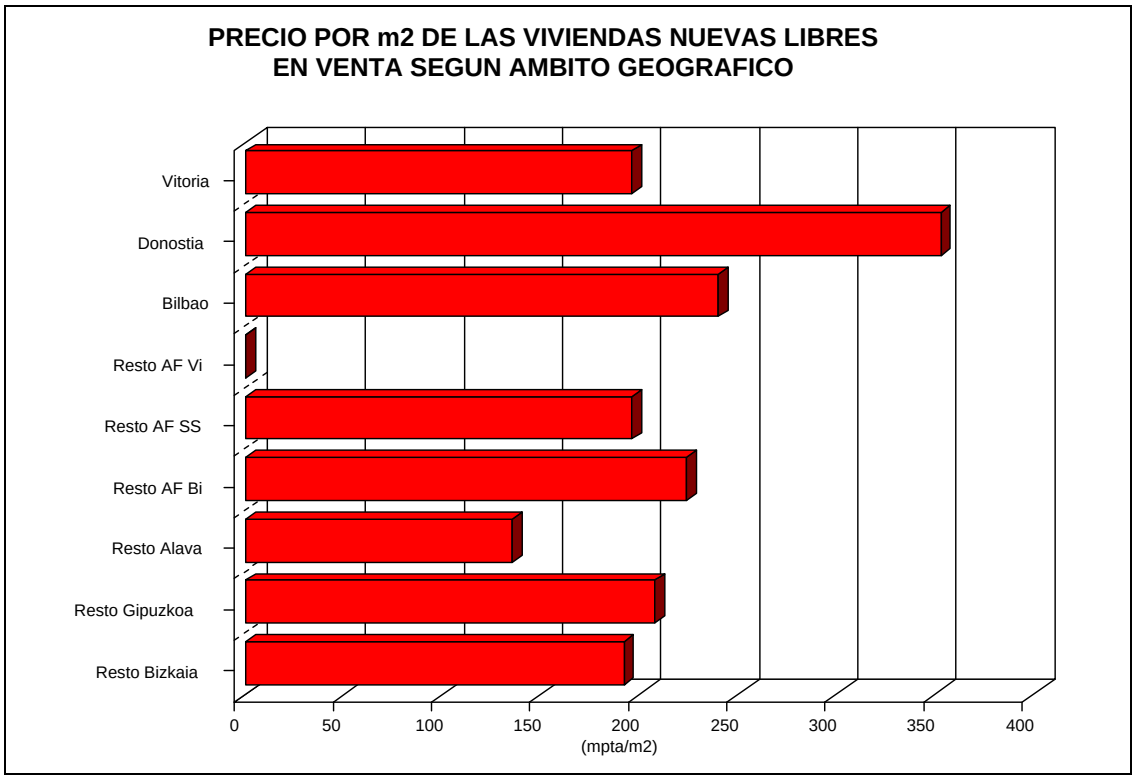


Gráfico 6.2.



c) Precios por vivienda

Los precios de las viviendas nuevas alcanzan en las capitales una media de 27,3 millones de pesetas por vivienda (frente a los 22,5 millones de la media CAPV), un 19% por encima que los de hace doce meses. Donostia con 30,8 millones por vivienda sigue en unos niveles superiores a los de las otras capitales y de manera creciente.

Fuera de las capitales, los precios se sitúan en medias de unos 19 millones de pesetas, con tendencia a aumentar en el exterior de las áreas funcionales de aquéllas y oscilando entre los 21 millones en el resto de Gipuzkoa y los 16 millones en el resto de Bizkaia.

6.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

La concentración de las viviendas usadas a la venta en las capitales (4.340 viviendas, 66% del total de la CAPV) es todavía mayor que la de las viviendas nuevas y de signo creciente en relación a hace un año, ya que, si bien en cifras absolutas la oferta es algo menor, el descenso en la oferta registrada es más acusado en los ámbitos extracapitalinos.

En este caso, la capital que más viviendas de este tipo ofrece es Bilbao (2.044 viviendas concentradas en la zona de Abando), muchas más que las nuevas en venta. Con el resto de su área funcional, Bilbao cubre un 50% de la oferta total de la CAPV, proporción, no obstante, inferior a la de hace un año. Donostia y Vitoria tienen también una oferta importante de viviendas usadas en venta, en el primer caso con un volumen similar al de viviendas nuevas (1.320 viv., un +20% anual) y en el segundo en una medida mucho mayor (976 viv.).

En los demás ámbitos territoriales, únicamente el resto de Gipuzkoa tiene una oferta significativa de viviendas usadas, muy superior a la de Alava (excluida Vitoria) y a la de Bizkaia (eliminado el Gran Bilbao).

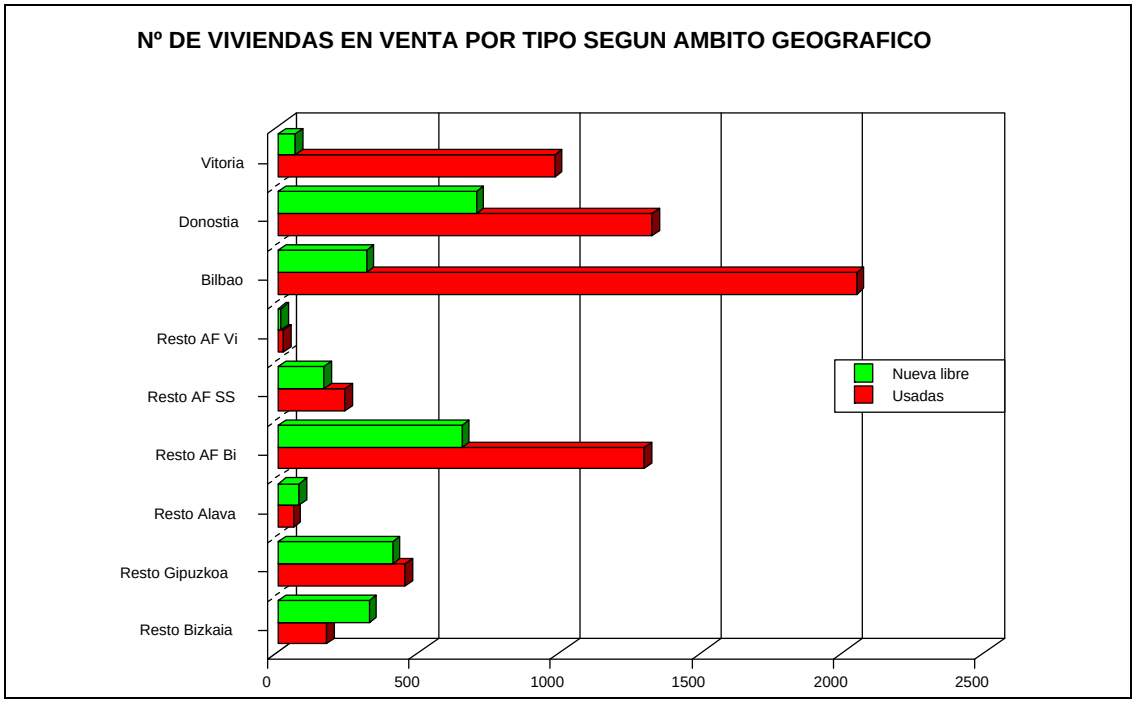
Cuadro 6.2.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/M^2 (Miles pts)	PRECIO VIVIENDA (Mpta)
Alava	1.046	234	23,1
Gipuzkoa	2.003	279	26,9
Bizkaia	3.505	191	17,0
CAPV	6.554	224	20,9
Vitoria	976	238	23,6
Donostia	1.320	336	33,4
Bilbao	2.044	200	18,0
Total capitales	4.340	249	23,8
Resto AF. Vitoria	18	135	15,0
Resto AF. Donostia	236	177	16,8
Resto AF. Bilbao	1.292	182	16,1
Resto AF. capitales	1.546	181	16,2
Resto Alava	52	116	10,9
Resto Gipuzkoa	447	155	12,3
Resto Bizkaia	169	146	11,9
Total resto	668	152	12,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 6.3.



b) Precios por metro cuadrado

Los precios de las viviendas usadas vuelven a ser en las capitales (249.000 pta/m2 como media) superiores al del resto de los ámbitos territoriales, aunque en menor medida que en el caso de las viviendas nuevas (un 11% superiores frente a un 24%). Donostia marca los máximos (336.000 pta/m2) con una cifra bastante estable en términos anuales y muy cercana a la de las viviendas nuevas[12].

Vitoria, por su parte, experimenta un aumento importante respecto a doce meses antes y se sitúa en unos precios (238.000 pta/m2) superiores a los de la vivienda nueva, mientras que en Bilbao hay comparativamente más estabilidad y la relación de precios según tipos de viviendas es la inversa (200.000 pta/m2 para la usadas)[13].

El resto de las áreas funcionales de las capitales registran un precio medio de 181.000 pta/m2, determinado por las de Bilbao y Donostia, mientras la de Vitoria se desmarca a la baja (135.000 pta/m2). En el resto de los Territorios, los precios se sitúan en una media de 150.000 pta/m2, marcada en este caso por la oferta de Gipuzkoa y Bizkaia, pues en Alava son bastante inferiores (116.000 pta/m2).

c) Precios por vivienda

Los precios por vivienda alcanzan en las capitales vascas una media de 23,8 millones de pesetas, más de un 10% superiores a los de hace un año y claramente mayores a los del resto de los demás ámbitos espaciales (16 millones por vivienda en las áreas funcionales capitalinas y 12 millones fuera de ellas), en donde además se mantienen prácticamente estables.

Donostia con 33,4 millones por vivienda supera ampliamente la media, Vitoria con 23,6 millones se sitúa en línea con la misma y Bilbao con 18 millones claramente por debajo.

[12] De nuevo los precios en la zona Centro marcan los registros más altos (450.000 pta/m2).

[13] En Bilbao sólo la zona de Abando supera la media con 252.000 pata/m2. En Vitoria, excepto al Casco Viejo, todas las zonas se mueven entre las 200.000 y las 250.000 pta/m2.

Gráfico 6.4.

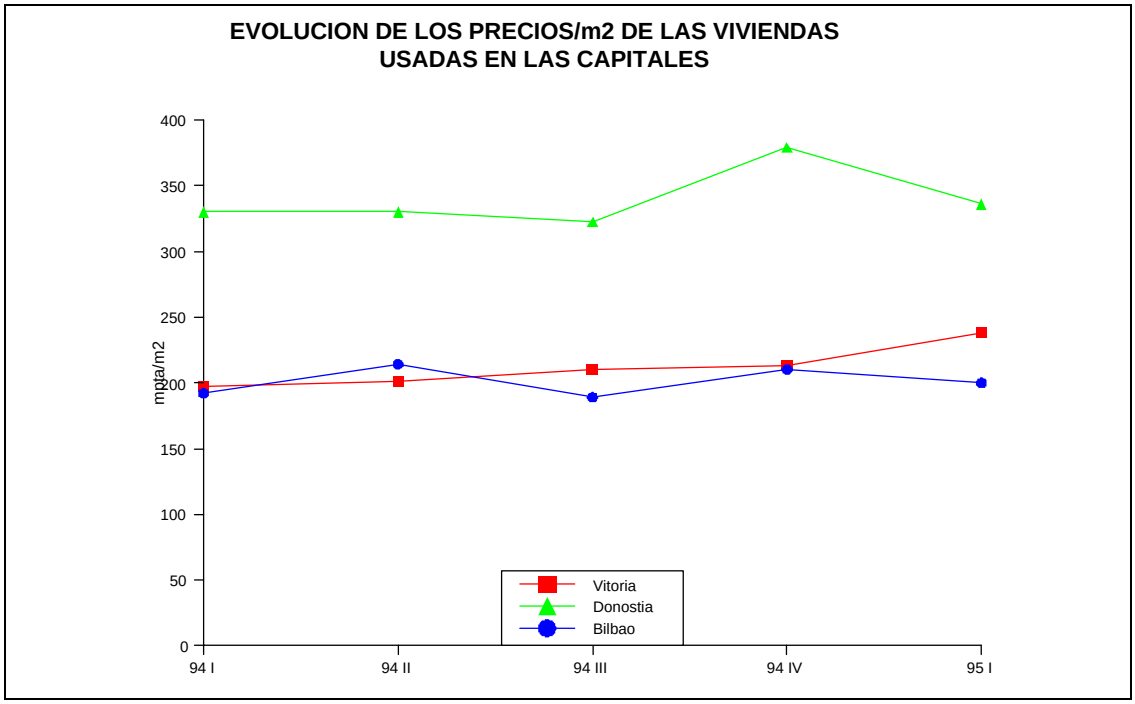
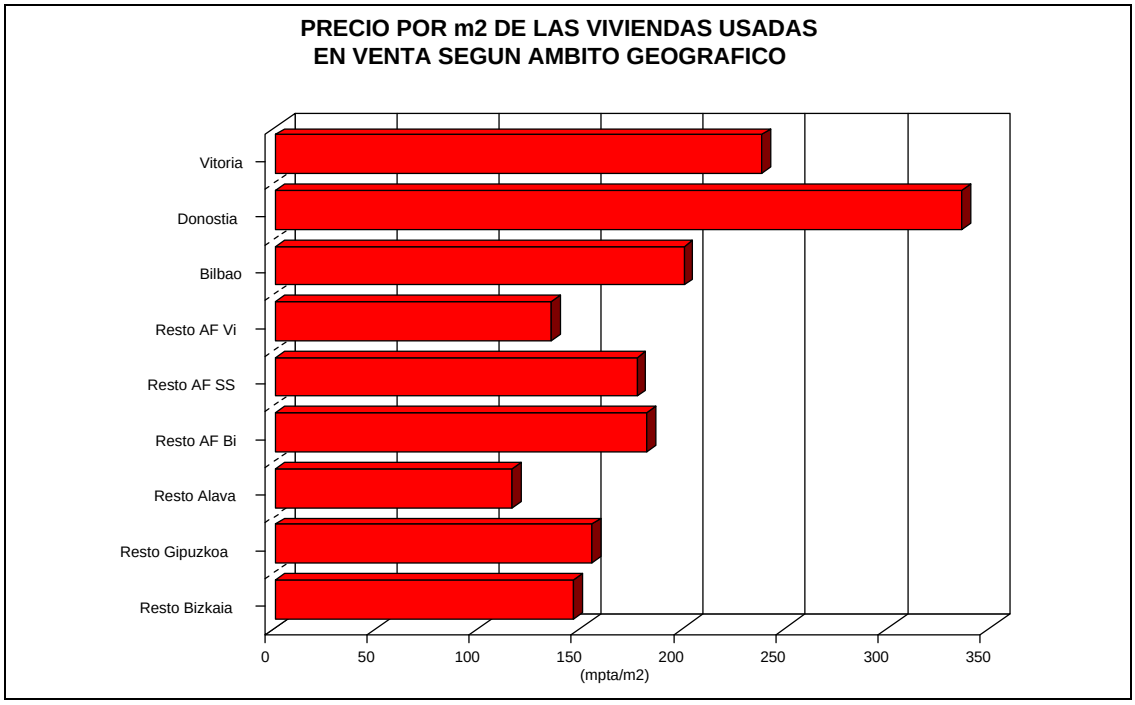


Gráfico 6.5.



6.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

Las capitales vascas concentran (de manera creciente) tres cuartas partes de las viviendas en alquiler ofertadas por los agentes inmobiliarios, las cuales, al igual que las viviendas usadas, están mayoritariamente ubicadas en Bilbao (407 viviendas) y en menor medida Donostia (235 viviendas). Vitoria, con poco más de 100 viviendas agrupa la totalidad de los alquileres alaveses (cuadro 6.3.).

En los demás ámbitos, sólamente los municipios del área funcional de Bilbao y los del resto de Gipuzkoa (excluida el área de la capital) tienen una oferta de un volumen mínimamente significativo.

Cuadro 6.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES* (Miles pts)
Alava	102	102
Gipuzkoa	374	88
Bizkaia	543	82
CAPV	1.019	86
Vitoria	102	102
Donostia	235	108
Bilbao	407	85
Total capitales	744	95
Resto AF. Vitoria	0	--
Resto AF. Donostia	31	61
Resto AF. Bilbao	106	77
Resto AF. capitales	137	74
Resto Alava	0	--
Resto Gipuzkoa	108	54
Resto Bizkaia	30	50
Total resto	138	54

(*): Viviendas de régimen libre.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

b) Rentas mensuales

Las rentas mensuales se cifran en 95.000 pta. para el conjunto de las tres capitales, 74.000 pta para el resto de sus áreas funcionales y en 54.000 pta. para los demás ámbitos territoriales, valores que en todos los casos resultan inferiores a los registrados en el primer trimestre de 1994.

Donostia y Vitoria se sitúan en rentas superiores a las 100.000 pta/mes, mientras que Bilbao lo hace por debajo (85.000 pta/mes).

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 primer trimestre de 1995 una valoración de su situación que tiende a ser más negativa que la del período anterior. Mientras en el segundo semestre de 1994 se había apreciado una relativa mejoría, aunque dentro una valoración de estancamiento, en el primer trimestre del año 1995 las valoraciones vuelven a los niveles de la primera mitad del año precedente.

En efecto, el índice sintético de dinamismo que resulta de las apreciaciones subjetivas de los operadores inmobiliarios se sitúa ahora en un 33,2% bastante inferior al 40,1% del último trimestre de 1995. Si la situación previa se valoraba como poco expansiva, ahora el estancamiento parece acentuarse[14]. De este modo, la mejoría apreciada en el tercer trimestre de 1994 no se ha consolidado en una expansión del mercado, como ya se empezaba a apreciar a fines de año.

Hay que precisar que esta apreciación global responde fundamentalmente a los agentes de la propiedad inmobiliaria, cuyo índice subjetivo de dinamismo cae diez puntos porcentuales hasta un 30,8%, muy inferior al de cualquiera de los índices de trimestres precedentes. Los promotores de vivienda nueva, por su parte, también ofrecen una valoración (35,5%) más desfavorable que el pasado trimestre, pero de manera más atenuada (la caída es de 2 puntos) que los agentes.

[14] 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
PROMOTORES					
1994	I	28,5	28,9	29,7	27,3
	II	32,0	41,0	30,0	30,0
	III	38,0	35,0	41,0	37,0
	IV	37,8	37,5	37,5	38,2
1995	I	35,5	31,3	35,0	37,5
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	I	37,3	31,3	34,6	41,0
	II	36,5	25,0	33,5	41,5
	III	43,5	38,0	44,0	44,0
	IV	42,4	27,5	46,2	42,0
1995	I	30,8	25,0	37,2	26,1
TOTAL MERCADO					
1994	I	32,9	30,1	32,2	34,2
	II	34,3	33,0	31,8	35,8
	III	40,8	36,5	42,5	40,5
	IV	40,1	32,5	41,9	40,1
1995	I	33,2	28,2	36,1	31,8

(*): Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Por Territorios, el deterioro de las expectativas de los APIs es especialmente acusado en Bizkaia (26,1%), aunque los índices continúan siendo más negativos en Alava.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

Los índices de evolución de las ventas de los operadores inmobiliarios son fiel reflejo de sus valoraciones sobre la evolución del mercado. En efecto, los APIs manifiestan una fuerte caída de sus ventas, con un índice que se sitúa en un 28,5%, muy por debajo del casi 50% de fines de 1994. De una apreciación de

estabilidad en el volumen de ventas se pasa así a una de clara reducción, lo cual es detectable en los tres Territorios Históricos (aunque en una medida algo menor en Gipuzkoa).

Cuadro 7.2.

INDICES DE EVOLUCION DE LAS VENTAS[*] RESPECTO AL TRIMESTRE PASADO SEGUN PROMOTORES Y APIS

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	I	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	II	50,0	61,0	43,0	53,0
	III	49,0	50,0	52,0	47,0
	IV	49,4	62,5	41,7	51,5
1995	I	45,8	41,7	51,4	41,7
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	I	50,0	35,0	46,5	56,4
	II	44,0	35,0	52,0	37,0
	III	44,0	30,0	55,0	37,0
	IV	49,0	45,0	51,2	47,9
1995	I	28,5	20,0	34,9	24,5

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Para los promotores inmobiliarios, sin embargo, el empeoramiento es mucho menor (45,8% frente a 49,4% tres meses antes), aunque por Territorios la evolución declarada es irregular. Mientras en Alava y Bizkaia se manifiestan fuertes descensos, en Gipuzkoa las ventas de viviendas nuevas incluso aumentan.

No obstante y en lo que a los agentes de la propiedad inmobiliaria se refiere, los plazos estimados de materialización de las ventas de viviendas no reflejan con claridad el empeoramiento expuesto. El plazo medio de venta de una vivienda es casi idéntico al del trimestre anterior (3,2 meses frente a 3,4) y únicamente en Bizkaia aumenta un poco.

Los promotores inmobiliarios, por su lado, declaran unos ritmos mensuales de venta de viviendas nuevas cuya media a nivel de la CAPV es de 2,3 viv./mes. Por Territorios, Alava refleja la media más alta con 4,2 viv./mes, por encima de las 2,8 viv./mes de Gipuzkoa y de las 1,2 viv./mes de Bizkaia[15].

Cuadro 7.3.

PLAZOS Y RITMOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
APIs Plazo medio venta (meses)					
1994	I	3,8	4,4	4,0	3,5
	II	4,0	3,0	5,0	4,0
	III	4,0	4,0	4,0	4,0
	IV	3,4	2,7	3,5	3,5
1995	I	3,2	1,6	3,2	3,7
PROMOTORES- Ventas/mes (viviendas)					
1995	I	2,3	4,2	2,8	1,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

La situación económica y los precios del suelo son los factores que, tanto a los ojos de los agentes como de los promotores inmobiliarios, más negativamente influyen en la situación del mercado de la vivienda, de manera parecida a los trimestres anteriores. En ambos casos, los índices de influencia se sitúan por debajo del -90%, lo que implica una coincidencia casi unánime a este respecto[16].

[15] Este dato se recoge por primera vez este trimestre. Las comparaciones interterritoriales deben hacerse con prudencia, debido a la influencia en los datos de la estructura de la oferta (tamaño de las promociones) en cada Territorio.

[16] En este caso, la escala se mueve entre -100 (máxima influencia negativa de un factor) y +100 (máxima influencia positiva).

Cuadro 7.4.

INDICES MEDIOS DE INFLUENCIA DE DIVERSOS FACTORES EN LA DINAMICA ACTUAL DEL MERCADO*

	PROMOTORES	APIs
Coste hipotecario	-66,3	-79,0
Situación económica	-91,6	-92,0
Precios de las viviendas	-67,5	-77,0
Ayudas e incentivos a la compra	30,1	30,0
Ayudas e incentivos a la construcción	1,2	3,0
Disponibilidad de suelo	-80,7	-68,0
Precios de suelo	-96,4	-92,0
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-7,2	-28,0

(*): Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y +100 (máxima influencia positiva).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

La influencia de otros factores es menor. Los promotores destacan de nuevo los problemas de disponibilidad de suelo (-80%), mientras que los agentes inmobiliarios destacan más la negativa incidencia de los altos precios de las viviendas y el encarecimiento de las hipotecas. En el lado positivo, únicamente las ayudas e incentivos oficiales a la compra de vivienda reciben una valoración significativa (30%).

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

Acaso como contrapartida a la negativa evolución reciente apreciada por agentes y promotores inmobiliarios, las expectativas de ventas para el próximo trimestre experimentan una mejoría, sobre todo en el caso de los APIs, para los que el índice aumenta diez puntos porcentuales hasta un 59%, equiparable al 60% de los promotores. En ambos casos, por tanto, la previsión es de un aumento bastante general de las ventas.

Por Territorios, las mejorías más claras las esperan los APIs vizcaínos y los promotores guipuzcoanos, mientras que en Alava las expectativas son menos favorables, sobre todo para los APIs.

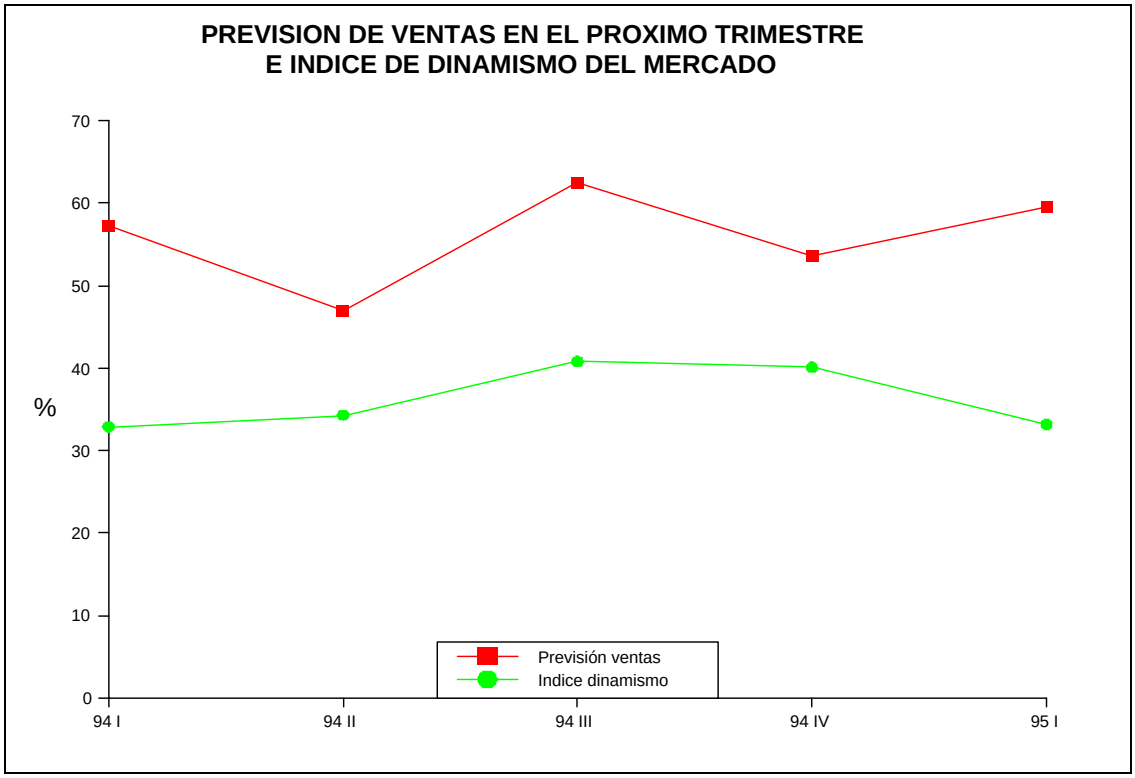
Cuadro 7.5.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	I	59,1	65,4	56,8	59,1
	II	53,0	43,0	43,0	66,0
	III	59,0	57,0	48,0	70,0
	IV	57,6	50,0	50,0	69,1
1995	I	60,0	50,0	57,0	65,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	I	55,5	40,0	58,2	56,4
	II	41,0	20,0	50,0	36,0
	III	66,0	30,0	67,0	72,0
	IV	49,5	50,0	52,3	46,8
1995	I	59,0	35,0	62,0	61,0

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

Gráfico 7.1.



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

Las previsiones expresadas por los operadores inmobiliarios respecto a la evolución de los precios de las viviendas a lo largo de los próximos semestres se mantienen en una tendencia alcista. Sin grandes diferencias según la previsión sea a seis o a doce meses vista, los índices se sitúan entre 70% y 80%, es decir, las opiniones convergen claramente al aumento.

Por lo general, la expectativa de aumento se acentúa un poco en el caso de los APIs y se modera, por primera vez desde el inicio de la serie y con cierta claridad a un año vista, en el de los promotores de viviendas nuevas. Por Territorios, el crecimiento esperado de los precios es en todos los casos mayor en Alava que en Gipuzkoa y Bizkaia.

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(+)					
1994	I	55	58	51	57
	II	61	79	54	62
	III	61	67	63	58
	IV	75	91	71	72
1995	I	72	80	74	67
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	I	54	70	44	60
	II	56	70	52	55
	III	55	70	56	50
	IV	65	75	62	66
1995	I	78	80	77	78

(*): Oscilan entre 0 (disminución generalizada de los precios) y 100 (aumento generalizado).
(+): 1º trimestre: previsiones de promotores a tres meses.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

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(+)					
1994	I	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	II	70	89	67	67
	III	75	80	73	74
	IV	80	100	72	78
1995	I	67	83	64	64
AGENTES INMOBILIARIOS		63	70	39	74
1994	I	65	70	56	72
	II	69	75	69	68
	III	72	70	69	77
	IV				
1995	I	77	96	71	75

(*): Oscilan entre 0 (disminución generalizada de los precios) y 100 (aumento generalizado).
(+): 1º trimestre: previsiones de promotores a tres meses.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

Las previsiones de los promotores respecto al inicio de la construcción de nuevas promociones en el próximo trimestre vuelve a descender respecto al pasado trimestre. Aunque la proporción de promotores que prevén iniciar operaciones inmobiliarias ha aumentado (24% frente a 19%), el número de viviendas previstas es algo inferior (1.059 viviendas frente a 1.138) y se sitúa en un nivel más bajo que los registrados el pasado año.

Cuadro 7.8.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	I	24,5	15,4	29,7	22,7
	II	25,0	28,6	22,2	26,3
	III	29,4	53,3	25,0	23,7
	IV	19,8	43,8	11,1	17,6
1995	I	24,1	41,7	28,6	13,9
NUMERO DE VIVIENDAS					
1994	I	2.272	139	1.068	1.065
	II	1.493	633	515	345
	III	2.975	1.055	965	955
	IV	1.138	593	259	286
1995	I	1.059	361	553	145

(*): % de promotores que ofertarán nuevas promociones y nº de viviendas incluidas en las mismas.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. *1er trimestre 1995.*

La distribución territorial de estas previsiones muestra una recuperación en Gipuzkoa (553 viviendas) y una cifra exigua en el caso de Bizkaia (145 viviendas).

ANEXO

Cuadro A.1.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M^2 (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	48	191	18,7
Beasain-Zumárraga	56	147	17,4
Bilbao Metropolitano	1.441	229	20,2
Donostia-San Sebastián	1.466	328	29,1
Durango	194	173	14,9
Eibar	53	197	21,4
Gernika-Markina	15	190	17,0
Igorre	57	153	13,4
Laguardia	62	115	16,0
Llodio	12	190	19,1
Arrasate-Bergara	6	148	13,4
Mungia	110	227	17,0
Tolosa	32	190	20,5
Vitoria-Gasteiz	163	196	17,3
Zarautz-Azpeitia	256	225	21,8
TOTAL	3.971	251	22,5

(*) Viviendas de promoción libre.
Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1º trimestre 1995*.

Cuadro A.2.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M^2 (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	13	116	9,7
Beasain-Zumárraga	135	143	10,9
Bilbao Metropolitano	3.336	193	17,3
Donostia-San Sebastián	1.556	315	31,2
Durango	64	129	11,2
Eibar	142	137	9,3
Igorre	8	117	10,5
Laguardia	28	117	11,1
Llodio	21	114	10,6
Arrasate-Bergara	51	147	13,4
Mungia	41	186	13,8
Tolosa	28	145	12,3
Vitoria-Gasteiz	994	237	23,5

Zarautz-Azpeitia	137	192	16,7
TOTAL	6.554	224	20,9

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1º trimestre 1995*.

Cuadro A.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	3	50
Beasain-Zumárraga	28	45
Bilbao Metropolitano	513	83
Donostia-San Sebastián	266	103
Durango	18	50
Eibar	15	45
Arrasate-Bergara	11	63
Mungia	6	48
Tolosa	11	45
Vitoria-Gasteiz	102	102
Zarautz-Azpeitia	46	63
TOTAL	1.019	86

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1º trimestre 1995*.

Cuadro A.4.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M^2 (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	1	204	12,3
2.Ensanche	--	--	--
3.Lovaina	1	236	17,0
4.Zaramaga	7	314	24,3
5.Lakua	146	178	16,4
6.Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	155	196	17,3
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	10	400	32,0
2.Centro	91	687	49,5
3.Amara	144	297	31,9
4.Antiguo	668	295	26,2
5.Gros	52	387	32,7
6.Otras	180	200	14,2
TOTAL	1.145	353	30,8
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	97	223	16,8
2.Uribarri	79	292	29,7
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	--	--	--
5.Casco Viejo	9	182	10,6
6.Abando	14	388	49,7
7.Rekalde	19	278	21,8
8.Basurto	94	189	15,6
TOTAL	312	240	21,3

(*) Viviendas de promoción libre.
Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1º trimestre 1995*.

Cuadro A.5.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M^2 (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	53	181	12,0
2.Ensanche	286	265	35,1
3.Lovaina	244	245	22,7
4.Zaramaga	215	232	18,8
5.Lakua	82	219	17,2
6.Ali-Gobeo	96	210	16,6
TOTAL	976	238	23,6
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	36	280	24,0
2.Centro	303	450	46,2
3.Amara	215	278	25,8
4.Antiguo	432	351	36,9
5.Gros	199	304	27,7
6.Otras	135	180	15,2
TOTAL	1.320	336	33,4
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	160	181	16,3
2.Uribarri	145	144	10,8
3.Otxarkoaga	67	174	15,2
4.Bolueta	347	180	13,0
5.Casco Viejo	233	153	11,0
6.Abando	835	252	26,3
7.Rekalde	235	155	10,2
8.Basurto	22	142	10,1
TOTAL	2.044	200	18,0

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1º trimestre 1995*.

Cuadro A.6.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1.Casco Viejo	2	85
2.Ensanche	38	127
3.Lovaina	46	92
4.Zaramaga	12	79
5.Lakua	1	75
6.Ali-Gobeo	3	68
TOTAL	102	102
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1.Parte Vieja	17	90
2.Centro	72	130
3.Amara	44	92
4.Antiguo	43	118
5.Gros	47	99
6.Otras	12	71
TOTAL	235	108
BILBAO		
1.Deusto-S.Ignacio	45	68
2.Uribarri	13	64
3.Otxarkoaga	7	74
4.Bolueta	48	63
5.Casco Viejo	30	56
6.Abando	245	99
7.Rekalde	14	54
8.Basurto	5	80
TOTAL	407	85

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1º trimestre 1995*.

Cuadro A.7.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M^2 (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
1.Irún	54	203	19,8
2.Rentería	--	--	--
3.Barakaldo	--	--	--
4.Basauri	26	205	16,2
5.Getxo	97	288	30,0
6.Portugalete	53	205	16,6
7.Santurtzi	--	--	--
TOTAL	230	239	22,9

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1º trimestre 1995*.

Cuadro A.8.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M^2 (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
1.Irún	96	170	14,7
2.Rentería	6	131	10,8
3.Barakaldo	284	160	12,0
4.Basauri	153	143	11,2
5.Getxo	385	238	25,8
6.Portugalete	95	140	10,4
7.Santurtzi	47	204	14,6
TOTAL	1.066	186	17,0

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1º trimestre 1995*.

Cuadro A.9.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
1.Irún	11	59
2.Rentería	--	0
3.Barakaldo	7	54
4.Basauri	8	45
5.Getxo	48	102
6.Portugalete	7	40
7.Santurtzi	8	57
TOTAL	89	79

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, *1º trimestre 1995*.

INDICE DE CUADROS

Cuadro		Página
A.1.	Viviendas nuevas en venta y precios por áreas funcionales	1
A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	2
A.3.	Viviendas en alquiler y rentas por áreas funcionales	3
A.4.	Viviendas nuevas en venta y precios por capitales, según zonas	4
A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	5
A.6.	Viviendas en alquiler y rentas por capitales, según zonas	6
A.7.	Viviendas nuevas en venta y precios en los principales municipios	7
A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	8
A.9.	Viviendas en alquiler y rentas en los principales municipios	9