

OFERTA DE VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES EN LA CAE 1995

**Informe 2º trimestre 1995
Ref. E877**

Julio 1995

Capítulo 1

INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

Se presenta a continuación el informe correspondiente al segundo trimestre de 1995 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas¹ a los colectivos de promotores con oferta de vivienda en este trimestre (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.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS ENCUESTAS EFECTIVAS REALIZADAS

	PROMOTORES(*)	INMOBILIARIAS (+)
Álava	11	10
Gipuzkoa.....	36	43
Bizkaia.....	39	47
CAPV	86	100

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º 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 (meses de junio-julio). 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.

Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios relativos corresponden a viviendas *colectivas*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.

¹ Trabajo de campo desarrollado en los meses de marzo y abril.

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.

Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar 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.

En el cuadro 1.2. se presenta, a modo de resumen, los principales resultados relativos al mercado libre de la vivienda obtenidos en el pasado trimestre, en el actual y un año antes.

Cuadro 1.2.**RESUMEN DE INDICADORES DE OFERTA DE VIVIENDA. MERCADO LIBRE**

	1994 2º trimestre	1995 1º trimestre	1995 2º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
. Nº viv. en venta	3.086	2.684	2.467
. % viv. nueva < 60 m ²	12,0	16,6	15,5
. Precio/m ² * - CAE	218	251	250
. Precio/m ² * - Vitoria-Gasteiz	241	196	254
. Precio/m ² * - Donostia	346	353	353
. Precio/m ² * - Bilbao	247	240	251
. Nº promociones con oferta:			
Total	87	107	116
Captada por 1ª vez en el trim.....	-	37	21
2. VIVIENDA USADA			
. Nº viv. en venta	7.077	6.554	7.085
. Precio/m ² *	224	224	218
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
. Nº viv	1.118	1.019	958
. Renta/mes	102	86	88
4. ÍNDICES DEL MERCADO			
. Índice de dinamismo **	34,3	33,2	25,4
. Índice previsión ventas (próx. trim.) ***	47,0	59,5	45,0
. Índice previsión precios (a 6 meses) ****	58,5	75,0	68,0
. Previsión viv. a iniciar próx. trim.....	1.493	1.059	1.323

(*) : Miles de pts.

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

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

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

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 segundo trimestre de 1995 asciende a 11.843, lo que supone una cifra inferior en un -3% respecto del volumen detectado en el mismo trimestre de 1994.
- Las **viviendas en venta** representan el 92% de la oferta total, ascendiendo a 10.885 unidades de las cuales un 35% son nuevas y el 65% restante usadas.
- La **evolución** respecto a lo observado en el mismo trimestre del año anterior, la oferta de vivienda nueva en venta experimenta una reducción del -4%, consecuencia de la disminución constatada en el segmento libre (-20%) puesto que, por el contrario, en el protegido se observa un incremento muy importante (+53%)². La vivienda usada, por su parte, se mantiene al mismo nivel del año precedente.
- A nivel de **Territorios**, y considerando agregadamente la vivienda nueva y usada, se constata un descenso importante de la oferta en Gipuzkoa frente a un aumento, de menor envergadura, en Álava y Bizkaia. Sin embargo, la evolución no es homogénea para los distintos tipos de oferta. En lo que respecta a vivienda nueva libre los tres territorios registran un descenso del volumen ofertado respecto de la cifra correspondiente al año precedente, si bien la magnitud de estos decrementos diverge de manera acusada: es muy fuerte en Bizkaia (-29%) y Álava (-19%) y mucho más moderado en Gipuzkoa (-8%).
- En cuanto a las viviendas usadas en venta, es subrayable el notable descenso de la oferta en Gipuzkoa (-20%) frente al mantenimiento de la alavesa y el incremento de la de Bizkaia (+13%).

²Téngase 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.

- Centrando la atención en la **vivienda nueva en venta**, se comprueba que la proporción es de aproximadamente dos viviendas libres por una protegida (englobando protección oficial y sociales): 2.467 viv. libres frente a 1.333 viv. protegidas. Ello supone un aumento de la participación relativa del segmento protegido que en el segundo trimestre de 1994 sólo representaba un 22%.
- Territorialmente, la oferta de viviendas protegidas se distribuye de la siguiente manera: el 50% corresponde a Bizkaia, el 38% a Bizkaia, y el 11% restante a Álava.
- Las viviendas en oferta de **alquiler**³ (958 unidades) representan el 8% 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).

Cuadro 2.1.

EVOLUCIÓN 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
	II	11.843	10.885	3.800	1.333	2.467	7.085	958

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

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

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

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Álava	1.620	1.540	333	152	181	1.207	80
Gipuzkoa.....	3.853	3.510	1.629	511	1.118	1.881	343
Bizkaia.....	6.370	5.835	1.838	670	1.168	3.997	535
CAPV	11.843	10.885	3.800	1.333	2.467	7.085	958

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

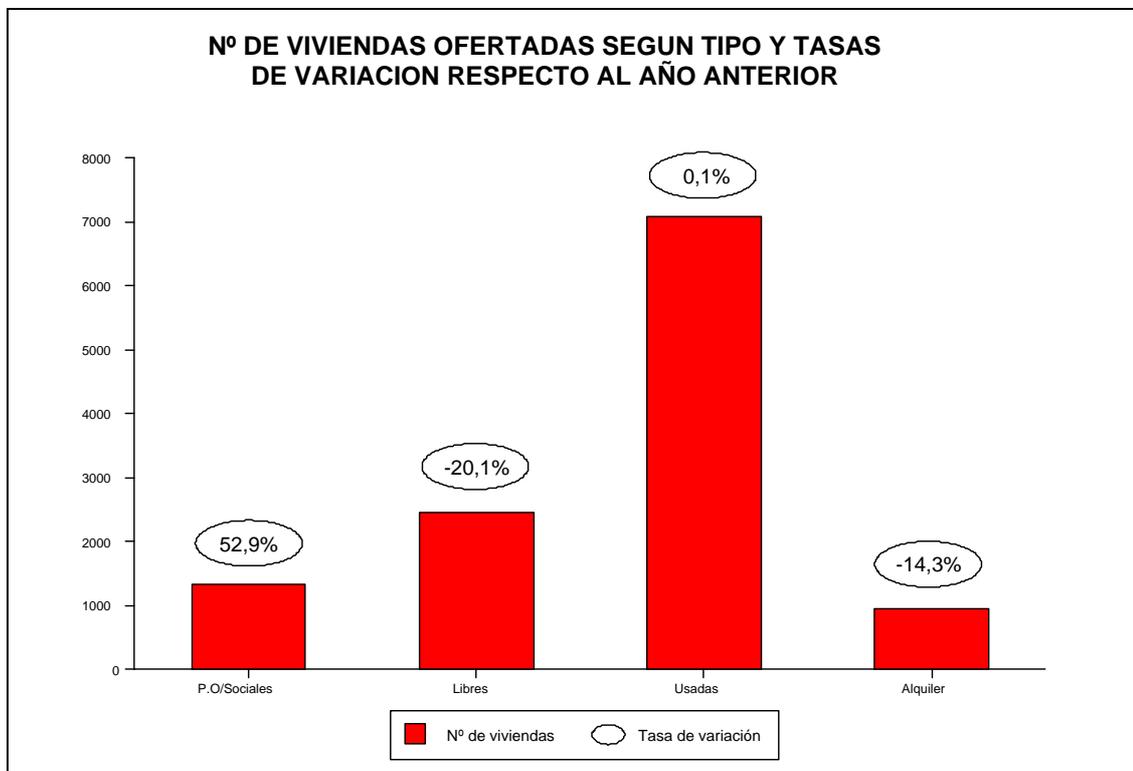
Cuadro 2.3.**TASA DE VARIACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTÓRICOS (± %)***

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Álava	3,4	7,8	50,0	-	-18,5	0,1	-42,4
Gipuzkoa.....	-10,9	-14,6	-7,6	-6,1	-8,3	-19,9	60,3
Bizkaia.....	1,7	6,1	-6,8	104,3	-29,0	13,4	-30,1
CAPV	-2,6	-1,4	-4,0	52,9	-20,1	0,1	-14,3

(*): 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. 2º 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 segundo trimestre de 1995 se sitúa en 226.000 ptas., cifra un 2% superior al valor obtenido en el mismo trimestre del año precedente. A nivel agregado, la vivienda nueva libre supera en un 15% el precio de la usada, siendo los valores absolutos respectivos de 250.000 ptas./m² y 218.000 ptas./m².
- Atendiendo de manera diferenciada a la evolución de precios de las viviendas nuevas y usadas, se constata que mientras que en las usadas el precio presenta una disminución del -2,5% en las nuevas se registra un incremento del +15%.

- Territorialmente, la superioridad de precios de Gipuzkoa sigue siendo una constante, sobrepasando en vivienda libre nueva en más de un 25% los de Álava y Bizkaia, bastante próximos entre sí. En vivienda usada también detenta el máximo pero con escasa ventaja respecto a los precios alaveses, que, sin embargo, en esta ocasión exceden ampliamente de los registrados en Bizkaia.
- Comparativamente con el segundo trimestre de 1994, es Álava el único territorio que registra un aumento, muy acusado además, de los precios de vivienda usada (+29%); por el contrario, detenta el incremento más moderado (+5%) en vivienda nueva en relación a Gipuzkoa y Bizkaia (+13% y +16% respectivamente).
- 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 Álava, fruto, fundamentalmente, de la mejor ubicación geográfica de éstas frente a las de nueva construcción.
- En lo que respecta al precio medio de las viviendas protegidas, su valor es de 113.000 ptas./m² lo que supone un aumento de +8% en relación a los niveles observados hace ahora un año.
- Del **análisis del precio medio por vivienda** resulta una cifra de 21,2 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 unas medias de 23,4 millones y de 20,5 millones respectivamente.

Cuadro 2.4.

**EVOLUCIÓN 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
	II	226	113	250	218

(*): Miles de ptas./m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Cuadro 2.5.

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

	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
		P.O./Sociales	Libres	
Álava	248	81	213	253
Gipuzkoa	270	119	283	262
Bizkaia	196	114	225	187
CAPV	226	113	250	218

(*): Miles de ptas./m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Cuadro 2.6.

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

TOTAL LIBRE**	NUEVA	USADA
------------------	-------	-------

		P.O./Sociales	Libres	
Álava	25,3	-	5,0	28,6
Gipuzkoa	0,7	11,3	15,7	-6,4
Bizkaia	-0,6	14,6	12,5	-4,2
CAPV	2,0	8,5	14,8	-2,5

(*): Variación de los precios/m² 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. 2º trimestre 1995.

Gráfico 2.2.

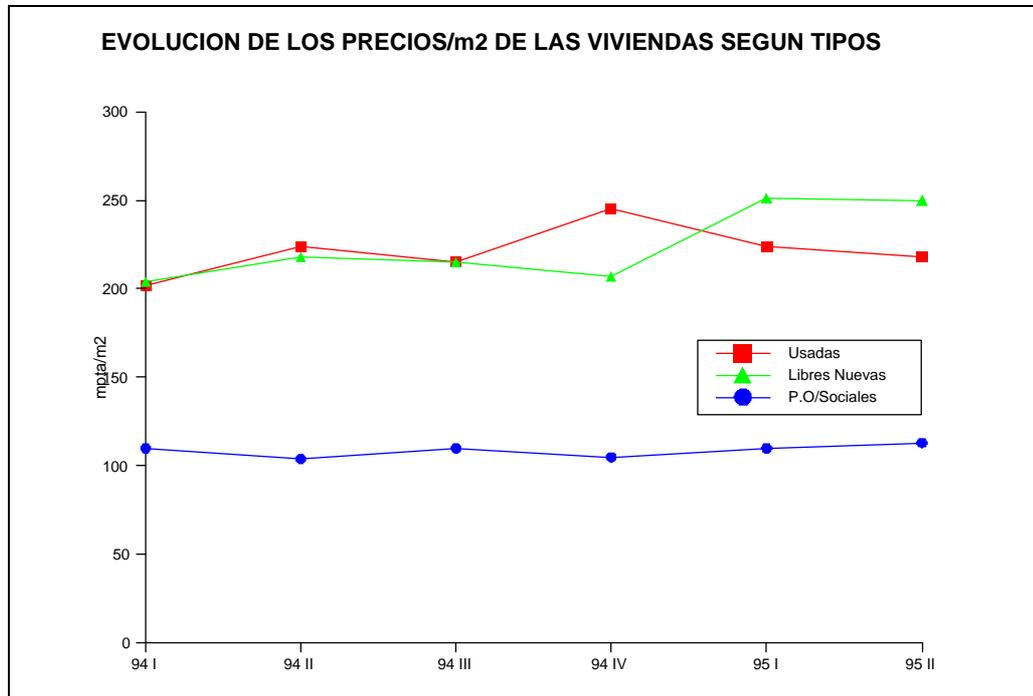


Gráfico 2.3.

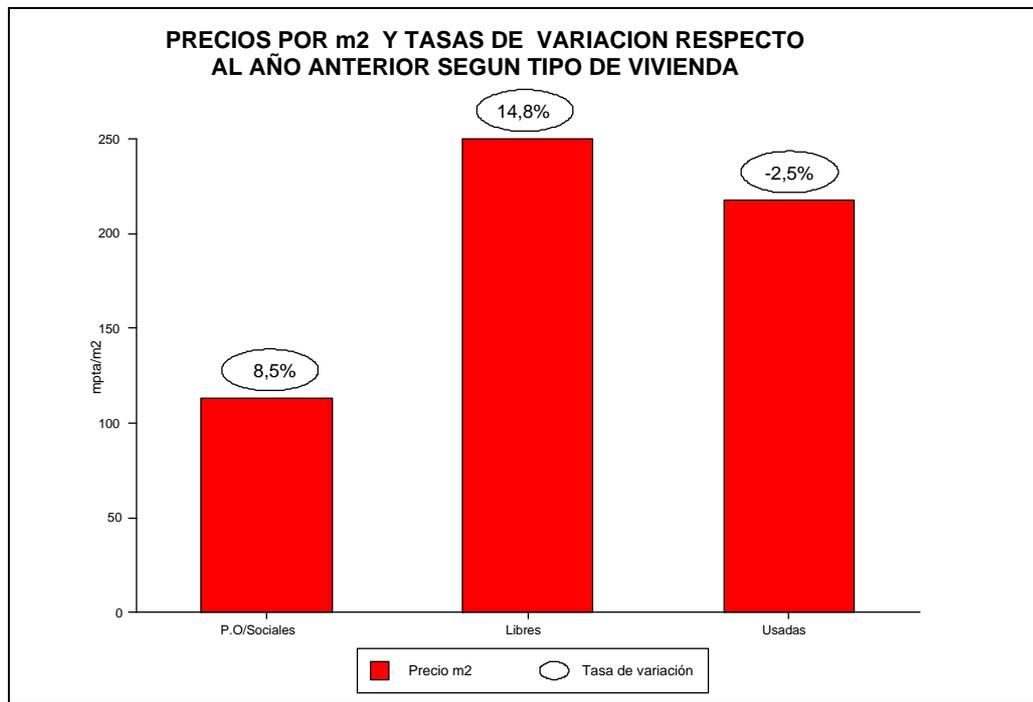
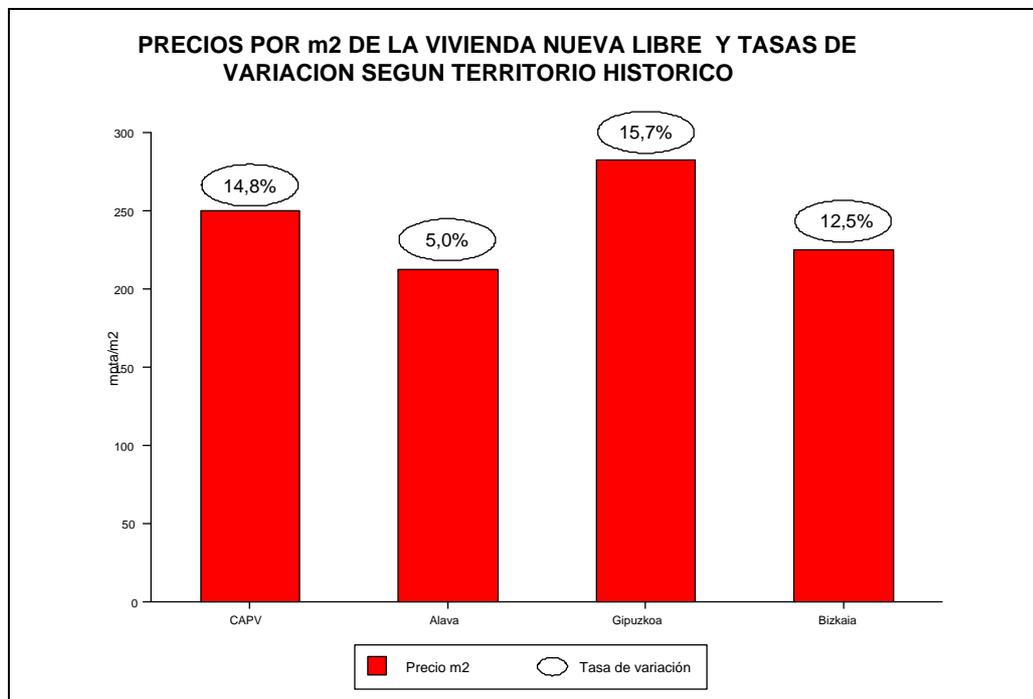


Gráfico 2.4.



- Tal como se ha observado en el análisis de los precios por metro cuadrado, Gipuzkoa detenta los mayores precios por vivienda (27 millones pta.), mientras que en Bizkaia las medias se sitúan por debajo de los 21 millones.

- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 88.000 pesetas mensuales (-14% respecto al segundo trimestre de 1994). Los resultados obtenidos por territorios sitúan a Álava a la cabeza (98.000 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.**EVOLUCIÓN 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
	II	21	8	23	21	88

(*) : 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. 2º trimestre 1995.

Cuadro 2.8.**PRECIOS* Y RENTAS** POR VIVIENDA POR TERRITORIOS HISTÓRICOS**

	TOTAL LIBRE***	NUEVA		USADA	ALQUIL. LIBRES
		P.O./Sociales	Libres		
Álava	22,2	6,5	20,7	22,4	98
Gipuzkoa	27,4	7,6	27,1	27,6	91
Bizkaia	17,6	8,2	20,4	16,8	84
CAPV	21,2	7,8	23,4	20,5	88

(*) : 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. 2º trimestre 1995.

Cuadro 2.9.**TASA DE VARIACIÓN DE PRECIOS Y RENTAS POR VIVIENDA
POR TERRITORIOS HISTÓRICOS (± %)***

TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA	ALQUIL. LIBRES
	P.O./Sociales	Libres		

Álava	27,0		3,7	31,8	-1,0
Gipuzkoa	21,0	-4,7	13,2	25,5	-16,7
Bizkaia	1,8	6,6	1,6	5,0	-16,9
CAPV	7,7	-0,8	9,2	7,9	-14,1

(*): 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. *2º 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 oferta⁴ captadas en la encuesta correspondiente al segundo trimestre de 1995 ha sido de 137, que engloban en su conjunto 5.777 viviendas. De ese total, 26 promociones son nuevas (no registradas anteriormente) con 927 viviendas (16% del total).

- Un 85% de las promociones detectadas corresponden al régimen libre (116), un 10% son de protección oficial (14) y el 5% 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 73%, del 20% y del 7%.

- El **tamaño medio** de la promoción es de 42 viviendas. El ratio obtenido es de 36 para las libres mientras que para las de tipo protegido es de 74 viviendas/promoción, (85 las de Protección Oficial y 54 las Sociales). Atendiendo a las promociones detectadas por vez primera en este trimestre se constata unos tamaños de promoción algo inferiores, tanto en las de régimen libre como protegido.

- Del total de promociones captadas, cuatro constituyen la **rehabilitación** de viviendas preexistentes siendo las restantes promociones de vivienda nueva en sentido estricto. Las mencionadas promociones de rehabilitación incluyen 306 viviendas en oferta, de las cuales la práctica totalidad, 295, están localizadas en Gipuzkoa y concretamente en Donostia.

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

Cuadro 3.1.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES CON VIVIENDAS EN OFERTA*

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	137	26
Libres	116	21
P.O./Sociales	21	5
Nº viv. incluidas en las promociones..	5.777	927
Libres	4.216	608
P.O./Sociales	1.561	319
Tamaño medio.....	42	36
Libres	36	29
P.O./Sociales	74	64

(*) Oferta directa de promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

- Desde el punto de vista de la **fase de construcción** de las promociones con viviendas en oferta, 41 están terminadas, 85 en construcción y las 11 restantes en fase de proyecto.
- En relación al **acabado** de las viviendas, las promociones de estándar "alto/lujo" suponen el 63% (49% y 14% respectivamente), las de tipo "normal" representan el 36%, y las promociones calificadas con acabado de nivel "bajo" sólo un 1%.
- 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 37% está en venta. En términos absolutos, el número de viviendas nuevas en venta comercializadas directamente por el promotor asciende a 1.574 unidades.
- Dejando a un lado las promociones captadas por vez primera en la presente operación de encuestación y efectuando un seguimiento a las recogidas con anterioridad resulta que, a lo largo de este último trimestre, se han vendido 507 de las 1.778 viviendas en venta contabilizadas en marzo de 1995, lo que supone un 28,5%.

- Del total de viviendas en venta en la actualidad, el 19% corresponde a promociones detectadas por vez primera en el presente trimestre. Este porcentaje era del 29% en el trimestre anterior.

Cuadro 3.2.

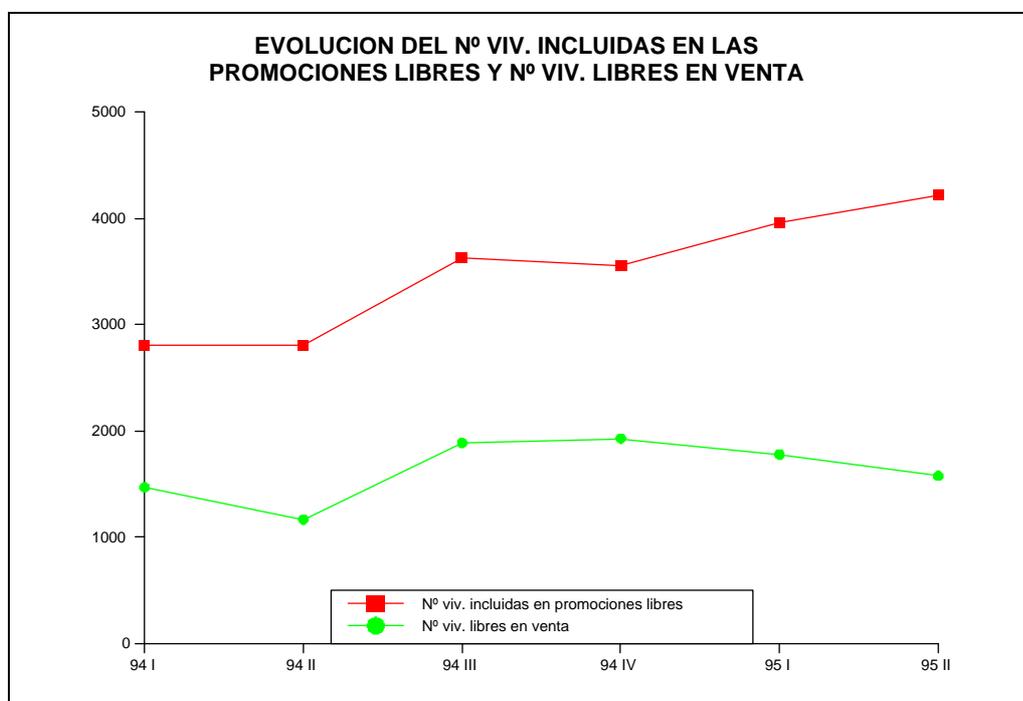
EVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN PROMOCIONES DE RÉGIMEN LIBRE*

		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
	II	4.216	1.574	37,4

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º 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 segundo trimestre de 1995 es de 3.800. De este total, 2.907 son vendidas directamente por el promotor mientras que la venta de las restantes 893 (un 24% del total) se efectúa mediante inmobiliarias o comercializadoras.

- Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 65% libres, 26% 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 libres (13 puntos porcentuales), en favor de las de protección oficial.

- Por Territorios, las proporciones relativas de los distintos regímenes de promoción ofrece una notable variabilidad, sobre todo, a la hora de descomponer la oferta de vivienda protegida en sus dos vertientes, esto es, Social y de Protección Oficial. En efecto, aun cuando la vivienda libre es la que predomina en los tres Territorios, en el caso de Álava aventaja muy ligeramente a la protegida (54% frente al 46%). Sin embargo, lo que establece una mayor diferenciación territorial es la mayor o menor presencia de viviendas Sociales en la oferta. Así, en un extremo se sitúa Álava donde casi un 30% de su oferta está integrada por viviendas Sociales y en el opuesto, lo hace Gipuzkoa donde la vivienda Social en venta es prácticamente inexistente, aunque compensada, eso si, por una destacable oferta de Protección Oficial (30%). Bizkaia se sitúa en una posición intermedia.

- Como ya se señaló en el capítulo 2, el volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas ha disminuido respecto del segundo trimestre del año 1994 en un -4%, correspondiendo dicha reducción a la oferta canalizada vía agentes inmobiliarios. No obstante, la evolución es divergente según el régimen de la promoción ya que mientras que las libres experimentan una reducción importante (-20%), las protegidas acusan un aumento de magnitud todavía más elevada (+53%).

- Por territorios, la reducción del volumen de vivienda libre en venta es común a los tres, aunque particularmente elevada en Bizkaia (-29%). Respecto a la vivienda protegida, la oferta en Bizkaia es el doble de la existente hace un año; en el caso de Álava, a la nula oferta registrada el año anterior se contraponen la oferta de 152 viviendas captadas en la actualidad. Gipuzkoa, por su parte, ve reducida su oferta en un -6%.

- Se mantiene la pauta ya observada de predominio de comercialización de las viviendas en **fase de construcción**. De hecho, las viviendas en venta todavía en construcción suponen el 63% del total frente al 9% 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 8% son unifamiliares o adosadas. Esta proporción se mantiene prácticamente estable en relación al año anterior.

- El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 87 m² de superficie útil; las de tipo protegido tienen una superficie media de 70 m² mientras que las libres son de 95 m² de media.

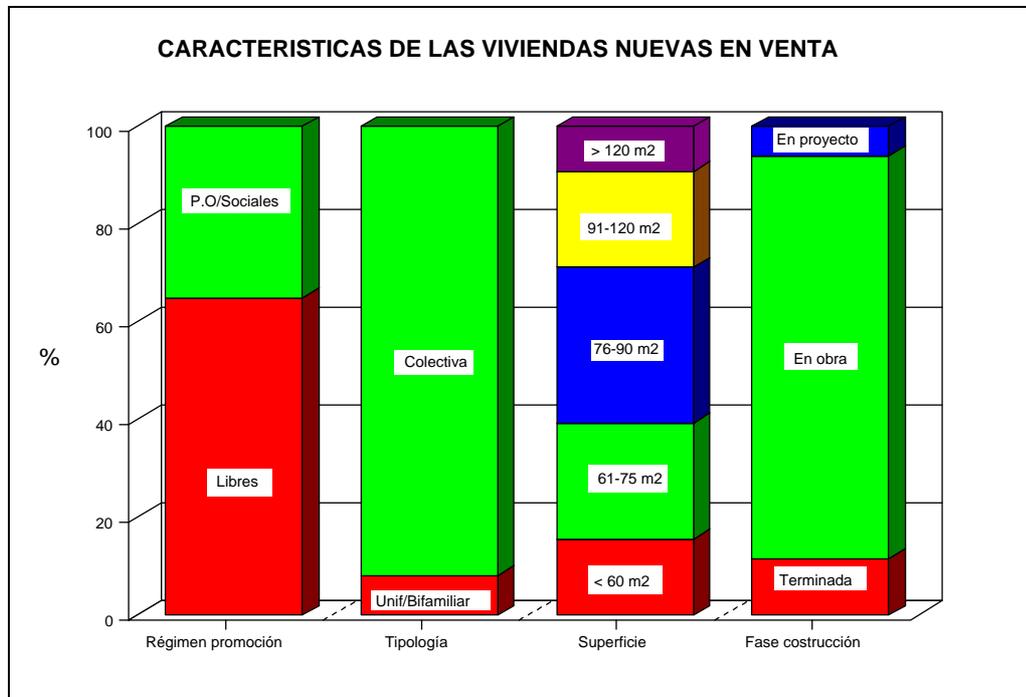
Cuadro 3.3.**CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA**

	CAPV		ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	3.800	100,0	100,0	100,0	100,0
RÉGIMEN PROMOCIÓN.....					
Libres.....	2.467	64,9	54,4	68,6	63,5
P.O./Sociales.....	1.333	35,1	45,6	31,4	36,5
TIPOLOGÍA *					
Unif./Bifamiliar.....	237	8,2	29,1	11,6	2,0
Colectiva.....	2.670	91,8	70,9	88,4	98,0
SUPERFICIE					
< 60 m ²	588	15,5	0,9	17,1	16,6
61-75 m ²	909	23,9	15,0	23,5	25,9
76-90 m ²	1.208	31,8	45,3	25,6	34,8
91-120 m ²	741	19,5	25,5	25,0	13,5
> 120 m ²	354	9,3	13,2	8,8	9,1
FASE CONSTRUCCIÓN *					
Terminada.....	334	11,5	4,3	12,3	11,9
En obra.....	2.396	82,4	59,6	83,7	84,9
En proyecto.....	177	6,1	36,1	4,0	3,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Gráfico 3.2.



3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios⁵

- El **precio medio por metro cuadrado** para la vivienda nueva libre a nivel de la CAPV es de 250.000 pesetas, lo que supone un fuerte aumento respecto del observado en el segundo trimestre de 1994 (218.000 ptas./m²).
- En cuanto a la vivienda protegida, su precio medio por metro cuadrado es de 113.000 pesetas lo que significa un incremento del orden del +8% en relación al de hace un año. Este valor medio responde a la agregación de los precios de viviendas de protección

⁵ 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.

oficial y de los de viviendas sociales que son respectivamente de 128.000 y 78.000 pesetas.

- El **precio medio** por vivienda nueva libre resultante para el segundo trimestre de 1995 es de 23,4 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 práctica totalidad de la oferta protegida se sitúa por debajo de los 16 millones de pesetas, tan sólo 1 de cada 4 viviendas libres no sobrepasa 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, donde el 46% de la oferta tiene un precio superior a los 25 millones.

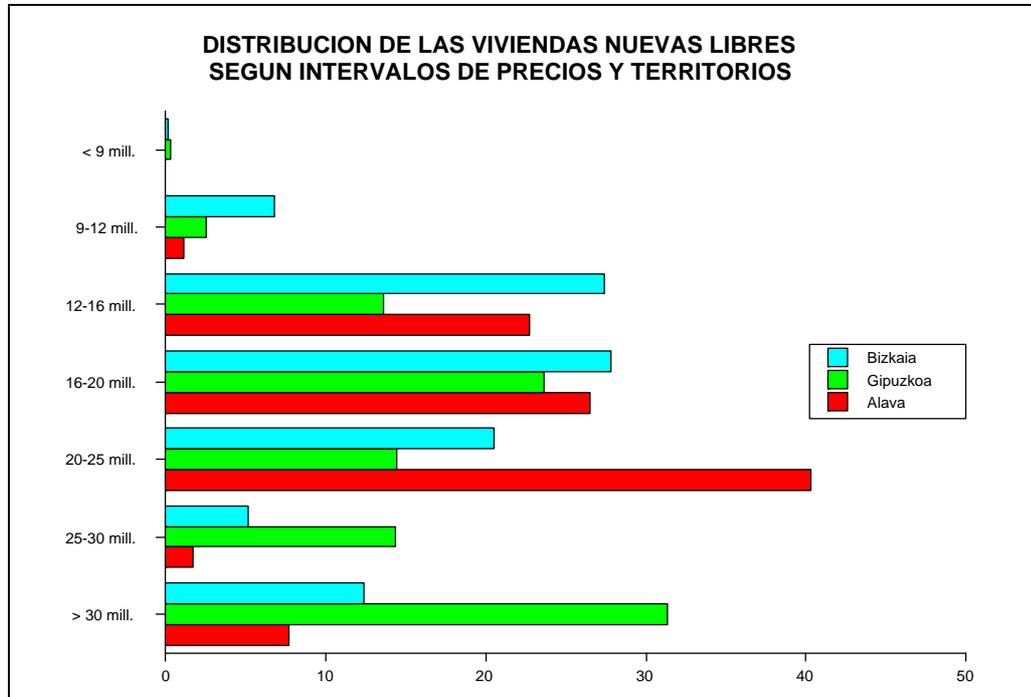
Cuadro 3.4.

**DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VIVIENDAS
NUEVAS EN VENTA SEGÚN INTERVALOS DE PRECIOS**

	CAPV			VIVIENDAS LIBRES		
	Total	Libres	P.O./Sociales	Álava	Gipuzkoa	Bizkaia
< 9 millones.....	25,3	0,2	71,8	-	0,3	0,1
9 hasta 12 mill.	10,2	4,4	20,9	1,1	2,5	6,8
12 hasta 16 mill.	15,8	20,8	6,7	22,7	13,6	27,4
16 hasta 20 mill.	17,0	25,8	0,6	26,5	23,6	27,8
20 hasta 25 mill.	12,4	19,2	-	40,3	14,4	20,5
25 hasta 30 mill.	5,9	9,0	-	1,7	14,3	5,1
30 mill. y más.....	13,3	20,6	-	7,7	31,3	12,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Gráfico 3.3.



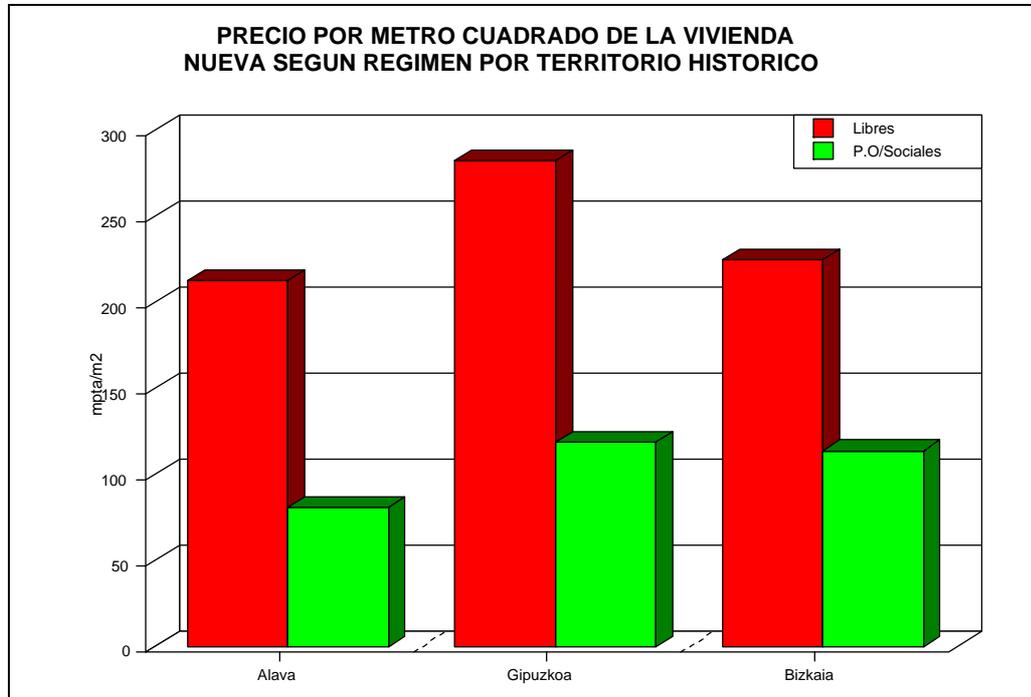
Cuadro 3.5.

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
Álava.....	6,5	20,7	15,6	81	213	165
Gipuzkoa.....	7,6	27,1	21,8	119	283	238
Bizkaia.....	8,2	20,4	15,9	114	225	184
CAPV.....	7,8	23,4	18,3	113	250	205

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Gráfico 3.4.



- El tipo de **acabado**, de **edificación** y la **superficie** son variables que influyen en el precio de la vivienda. La relación inversa reflejada entre el precio por metro cuadrado y la superficie en el segmento libre de la vivienda se mantiene invariable en el tiempo.

Cuadro 3.6.

PRECIOS POR METRO CUADRADO SEGÚN CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS

	CAPV (mpta)		
	P.O./Sociales	Libres	Total
TIPO DE EDIFICACIÓN			
Uni/Bifamiliar	139	170	124
Colectiva	185	241	113
ACABADO*			
Lujo	261	261	-
Alto.....	247	247	-
Normal.....	140	206	116
Bajo	76	-	76
SUPERFICIE			
< 60 m ²	189	296	128
61-75 m ²	194	258	118
76-90 m ²	175	234	102
91-120 m ²	246	246	150
> 120 m ²	235	235	140

(*): 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. 2º 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 segundo trimestre de 1995 es de 7.085, lo que supone un mantenimiento del volumen registrado hace un año.
- **Geográficamente**, Álava concentra el 17% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 27% y Bizkaia el 56%. Respecto a las proporciones relativas territoriales obtenidas en la encuesta efectuada en el segundo trimestre de 1994, se constata que la cuota

correspondiente a Álava permanece invariable mientras que en la de Gipuzkoa se observa un descenso de 6 puntos porcentuales en favor de Bizkaia.

- En términos absolutos, Gipuzkoa registra un descenso de -20% mientras que la oferta de Bizkaia crece en un +13%.
- 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 m² 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. Así, en la actualidad los pisos que no superan los 75 m² aglutinan casi el 46% de la oferta mientras que hace ahora un año representaban tan sólo el 33%. Este aumento de la presencia de viviendas más pequeñas entre la oferta es especialmente subrayable en Bizkaia donde los apartamentos de menos de 60m² suponen el 23% de la oferta cuando en 1994 no llegaban a absorber el 10%.

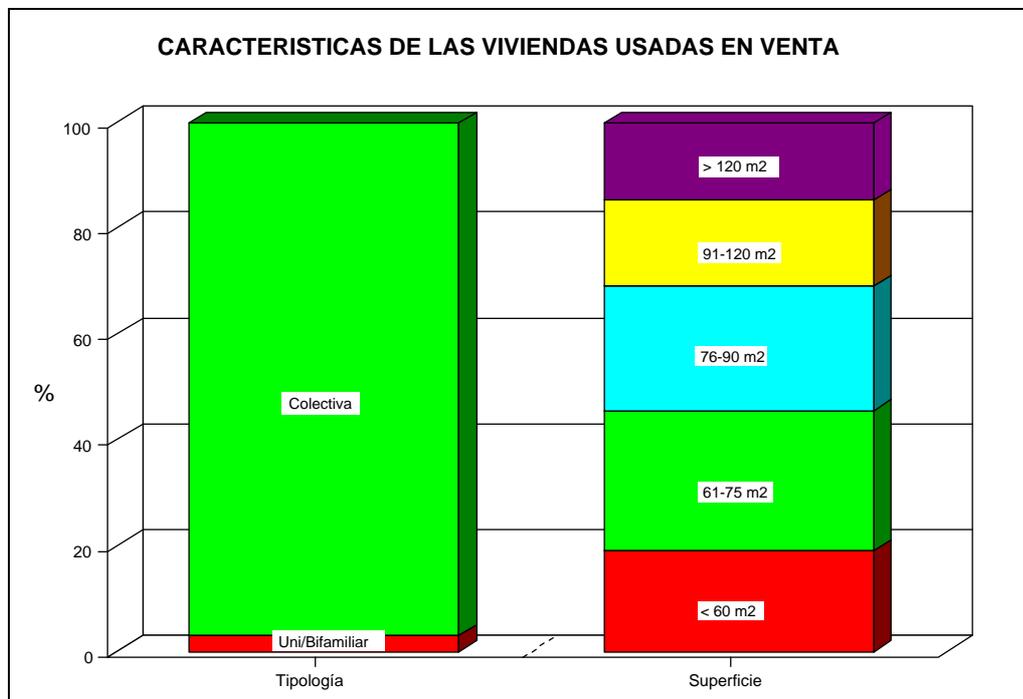
Cuadro 3.7.

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA

	CAPV		ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	7.085	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA					
Uni/Bifamiliar.....	210	3,0	2,1	5,4	2,1
Colectiva.....	6.875	97,0	97,9	94,6	97,9
SUPERFICIE					
< 60 m ²	1.354	19,1	14,7	13,1	23,4
61-75 m ²	1.872	26,4	21,6	21,7	30,2
76-90 m ²	1.667	23,5	31,2	23,5	21,1
91-120 m ²	1.156	16,3	20,8	19,6	13,4
> 120 m ²	1.036	14,6	11,8	22,1	12,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Gráfico 3.5.



3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta⁶

- El **precio medio por metro cuadrado** de las viviendas de segunda mano en venta es de 218.000 pesetas, esto es, un -2,5% por encima del precio observado en el segundo trimestre del año precedente (224.000 ptas./m²).
- Por territorios, el valor medio en Gipuzkoa asciende a 262.000 ptas./m², en Álava es de 253.000 ptas./m², detentando Bizkaia el mínimo de 187.000 ptas./m². Como se ha

⁶ 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.

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 20,5 millones de pesetas siendo en Gipuzkoa de 27,6 millones, en Álava 22,4 y en Bizkaia 16,8.
- La distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios refleja que el 62% de las viviendas ofertadas tienen un precio inferior a los 20 millones de pesetas, proporción superior a la obtenida hace ahora un año (54%). Se vuelve a constatar, asimismo, el elevado peso de viviendas que superan los 30 millones de pesetas en Gipuzkoa (28%), situadas mayoritariamente en la capital.

Cuadro 3.8.

**PRECIOS Y DISTRIBUCIÓN SEGÚN INTERVALOS DE PRECIOS DE
LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA**

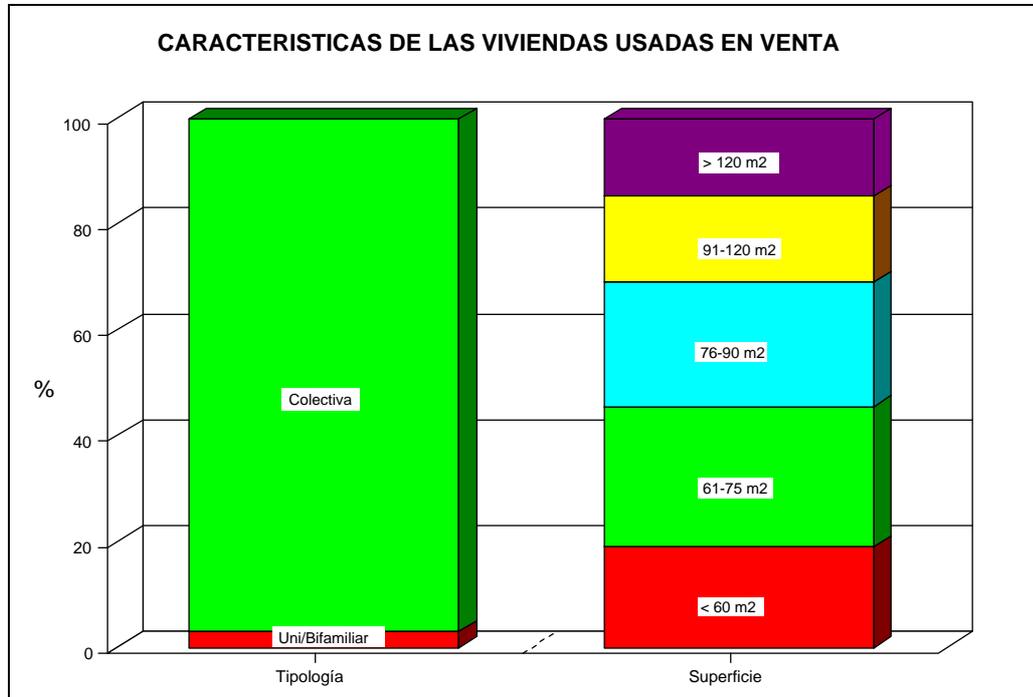
	CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	%	%	%	%
DISTRIBUCIÓN				
< 9 millones	13,1	3,9	9,0	18,0
9 hasta 12 millones	14,5	7,0	11,8	18,0
12 hasta 16 millones	19,4	26,4	13,7	19,8
16 hasta 20 millones	15,4	22,2	14,4	13,7
20 hasta 25 millones	12,3	13,6	14,6	10,8
25 hasta 30 millones	8,1	13,1	9,0	6,2
> 30 millones	17,2	13,7	27,6	13,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
Precio/m ² medio *	218	253	262	187
Precio/vivienda **	20,5	22,4	27,6	16,8

(*): Miles de ptas.

(**): Millones de ptas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Gráfico 3.6.



Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- El **volumen** de viviendas en alquiler captado en la encuesta efectuada en el segundo trimestre de 1995 es de 974 unidades de las que 958 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 8% se localiza en Álava, un 36% en Gipuzkoa y el 56% 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 segundo trimestre de 1994. Así, resulta que el 44% de las viviendas en alquiler tienen una dimensión inferior a los 75 m² mientras que hace un año la proporción era del 24%.
- La **renta mensual** media observada se eleva a las 88.000 ptas. lo que supone un descenso de casi el -14% sobre la media obtenida hace ahora un año. Por territorios, Álava se sitúa a la cabeza con una media de 98.000 ptas., por encima de Gipuzkoa (91.000) y Bizkaia (84.000), fenómeno en el que incide, claro está, la localización de la práctica totalidad de la oferta alavesa en la capital, a diferencia de los otros dos territorios.

Cuadro 4.1.**CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER**

	CAPV		ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	974	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE					
< 60 m ²	152	15,6	1,2	13,6	19,2
61-75 m ²	275	28,2	12,0	28,0	30,9
76-90 m ²	289	29,7	38,6	33,1	26,1
91-120 m ²	165	16,9	37,3	17,2	13,6
> 120 m ²	93	9,5	10,8	8,2	10,2
RENTA MENSUAL					
Hasta 25.000 pts	3	0,3	0,0	0,6	0,2
25.001-40.000 pts	46	4,7	0,0	7,3	3,7
40.001 a 75.000 pts	387	39,7	33,7	35,9	43,2
75.001 a 100.000 pts	304	31,2	39,8	29,7	30,9
Más de 100.000 pts	234	24,0	26,5	26,6	22,0
Renta media (m/pts.)	88		98	91	84

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Capítulo 5

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

5.1. OFERTA DE GARAJES

- La **oferta total de garajes** registrada en el segundo trimestre de 1995 se cifra en 8.908 plazas.
- La reducida presencia de garajes en alquiler (577 plazas) en la oferta total captada de promotores y agentes inmobiliarios se sigue manteniendo invariable en el tiempo. La explicación radica en el hecho de que el alquiler se efectúa mayoritariamente a través de canales informales entre particulares, sin mediar la intervención de terceros.
- Los **precios de venta** de los garajes oscilan en torno a 1,9 millones lo que supone un aumento del 4% respecto de los precios observados en el segundo 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 (+15%). Por el contrario, Álava presenta una fuerte reducción en sus precios (-25%).
- En cuanto a las **rentas medias mensuales**, la cifra media a nivel de la CAPV es de 10.000 pta/mes, con escasa dispersión por territorios: 8.000 pta/mes en Álava y 11.000 pta/mes en Gipuzkoa y Bizkaia.

Cuadro 5.1.

OFERTA Y PRECIOS DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER

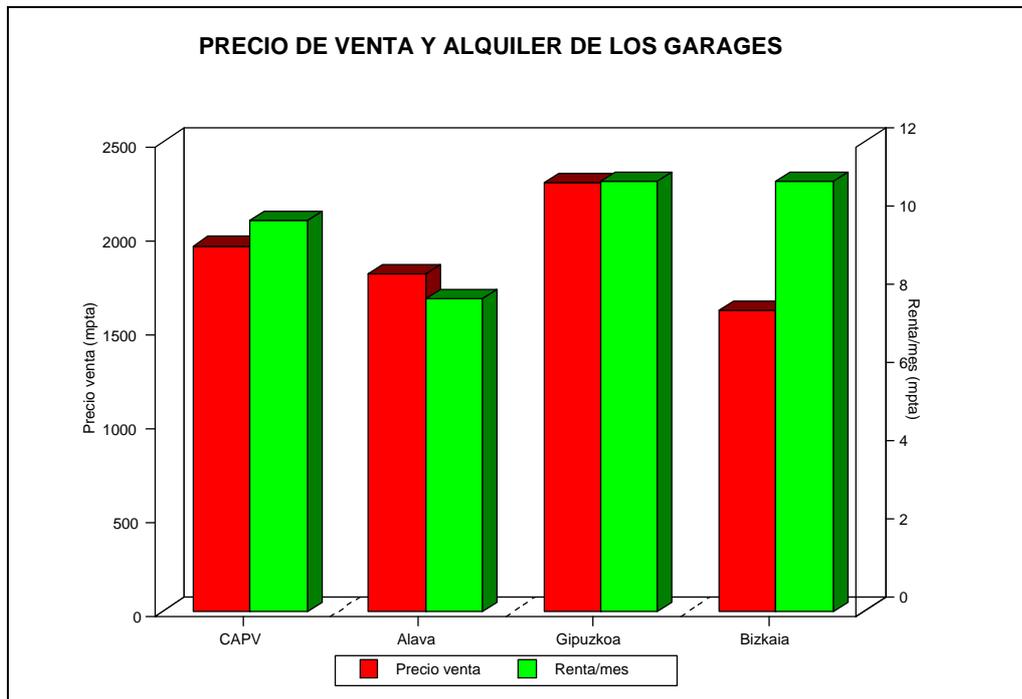
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO*		Nº	RENTA/MES	
		mpta.	±% **		mpta.	±% **
Álava.....	890	1.797	-25,5	223	8	0,0
Gipuzkoa.....	3.940	2.283	14,9	204	11	0,9
Bizkaia.....	3.501	1.602	2,5	150	11	-21,4
CAPV.....	8.331	1.945	4,2	577	10	-14,2

(*): Miles de pts.

(**): 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. 2º trimestre 1995.

Gráfico 5.1.



5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- El **número de locales comerciales** registrados en la encuesta asciende a 6.486 para el conjunto de la CAPV.
- La oferta de locales se distribuye entre las modalidades de venta y alquiler de la siguiente manera: aproximadamente el 60% se comercializa en venta (3.994) y un 40% en alquiler (2.492).
- Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 227.000 ptas./m² para el conjunto de la CAPV, lo que supone una reducción del -14% en comparación con los niveles observados en el segundo trimestre de 1994.
- Por Territorios, Gipuzkoa vuelve a detentar el máximo (278.000 ptas./m²) frente a unos niveles que rondan las 200.000 ptas./m² en Álava y Bizkaia. Atendiendo a las tasas de variación territoriales, sobresale Bizkaia con un valor de -27%.
- Para los locales en alquiler, las **rentas mensuales** se cifran en una media de 168.000 pta./mes, valor situado un 6% por encima del observado en el segundo trimestre del año precedente. Gipuzkoa sobrepasa en más de un 18% la media de la CAPV y presenta un fuerte incremento (+15%). En el polo opuesto, en Álava se registran las menores rentas, que se sitúan un 10% por debajo de las del año anterior.

Cuadro 5.2.

OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA Y ALQUILER

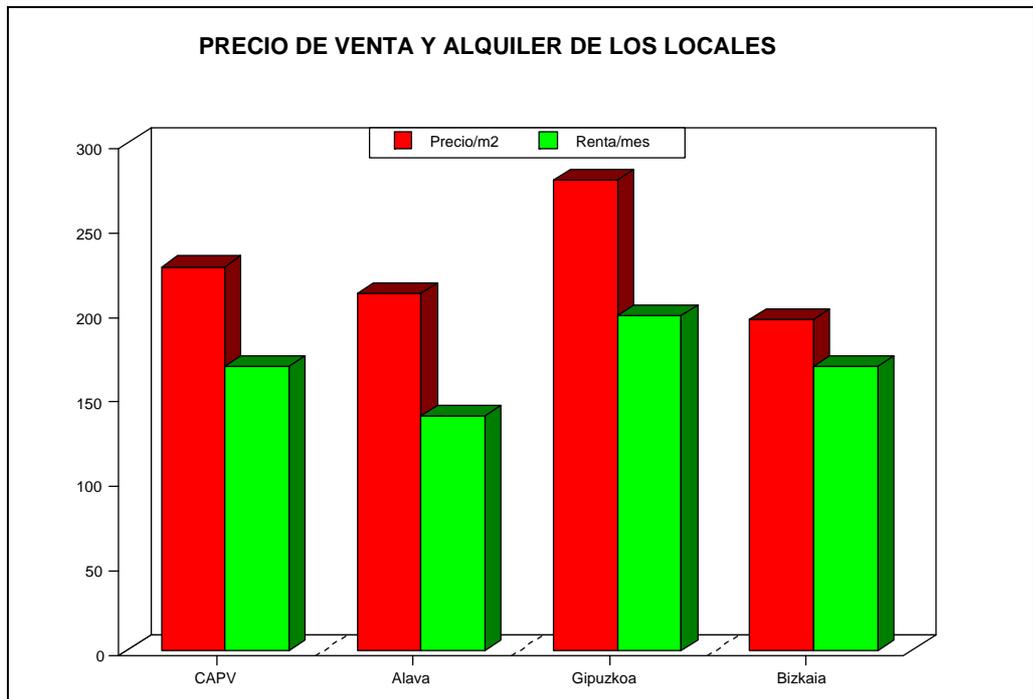
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mpta.*	±%**		mpta.	±%**
Álava.....	1.165	211	-0,5	691	139	-9,4
Gipuzkoa.....	1.287	278	-7,9	605	198	15,1
Bizkaia.....	1.542	196	-26,6	1.196	168	6,2
CAPV.....	3.994	227	-13,9	2.492	168	5,7

(*): Miles de ptas.

(**): 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. 2º trimestre 1995.

Gráfico 5.2.



Capítulo 6

OFERTA DE VIVIENDA POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS MENORES

6. OFERTA DE VIVIENDA POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS MENORES⁷

6.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

Las capitales territoriales absorben conjuntamente un 40% de las viviendas nuevas en venta en toda la CAPV en el segundo trimestre de 1995, frente a un 38% el resto de sus áreas funcionales y un 22% el resto de los respectivos Territorios.

La oferta se concentra mayoritariamente en Donostia que, con 1.029 viviendas (más de la mitad en la zona del Antiguo), mantiene su dinamismo edificatorio en relación a hace un año. Por contra, Vitoria-Gasteiz (197 viviendas, básicamente en Lakua) y Bilbao (270 viviendas) presentan un número de viviendas nuevas sensiblemente menor, con importantes reducciones respecto al año anterior en Bilbao.

Mientras Bilbao capital tiene un escaso volumen de viviendas nuevas en oferta, el resto de su área funcional presenta una fuerte concentración (1.100 viviendas). El resto del área funcional de Donostia y, sobre todo, de la de Vitoria-Gasteiz 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 (850 viviendas en total). De nuevo es en el resto de Álava donde la oferta registrada es más reducida.

⁷Según 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 ÁMBITOS GEOGRÁFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/M ² * (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA* (Mpta)
Álava	333	213	20,7
Gipuzkoa	1.629	283	27,1
Bizkaia	1.838	225	20,4
CAPV	3.800	250	23,4
Vitoria-Gasteiz	197	254	23,6
Donostia	1.029	353	33,6
Bilbao	270	251	23,0
Total capitales	1.496	313	29,5
Resto AF. Vitoria-Gasteiz ..	61	-	-
Resto AF. Donostia	293	198	19,8
Resto AF. Bilbao	1.100	239	22,6
Resto AF. capitales.....	1.454	228	21,8
Resto Álava	75	155	16,6
Resto Gipuzkoa	307	207	19,6
Resto Bizkaia	468	184	15,2
Total resto.....	850	191	17,2

(*): Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

b) Precios por metro cuadrado

Los precios por metro cuadrado de las viviendas libres nuevas alcanzan en las capitales vascas una media de 313.000 pta./m², un 25% superior a la media de la CAPV y un 4% 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.

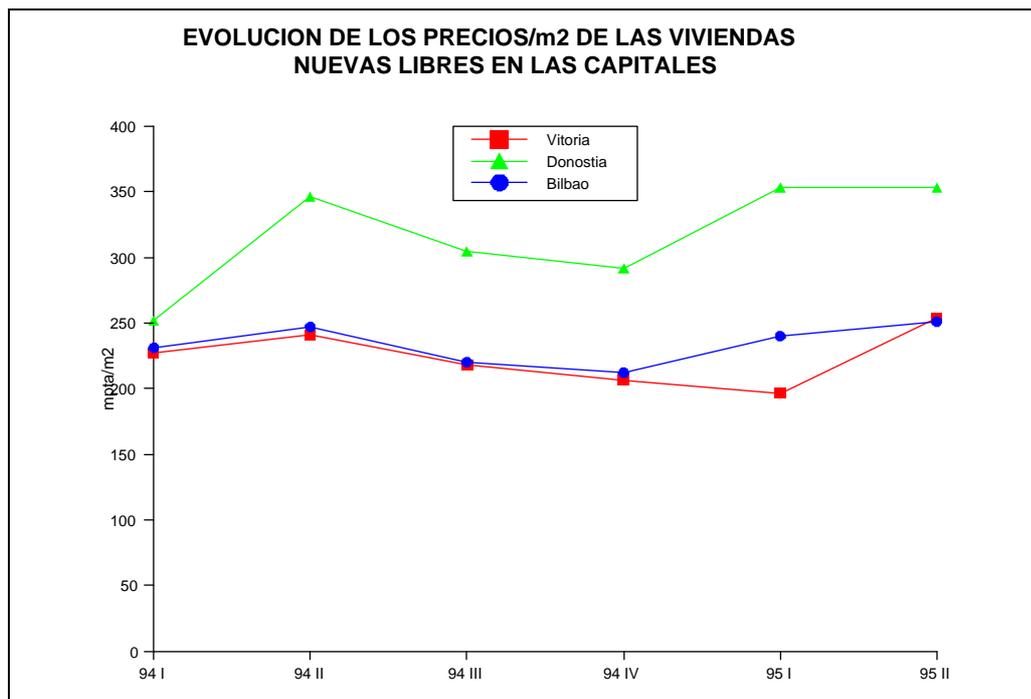
Donostia sigue presentando los precios medios más altos (353.000 pta./m²⁸). En Vitoria-Gasteiz (254.000 pta./m²) y Bilbao (251.000 pta./m²), los precios de las viviendas nuevas

⁸En la zona Centro los precios se sitúan en torno a las 580.000 pta/m² e incluso en los barrios periféricos no bajan de las 200.000 pta/m².

presentan unos niveles comparativamente más moderados⁹. La evolución anual resulta muy estable en las tres capitales siendo la alavesa, con un 5% de incremento, quien presenta el aumento más significativo.

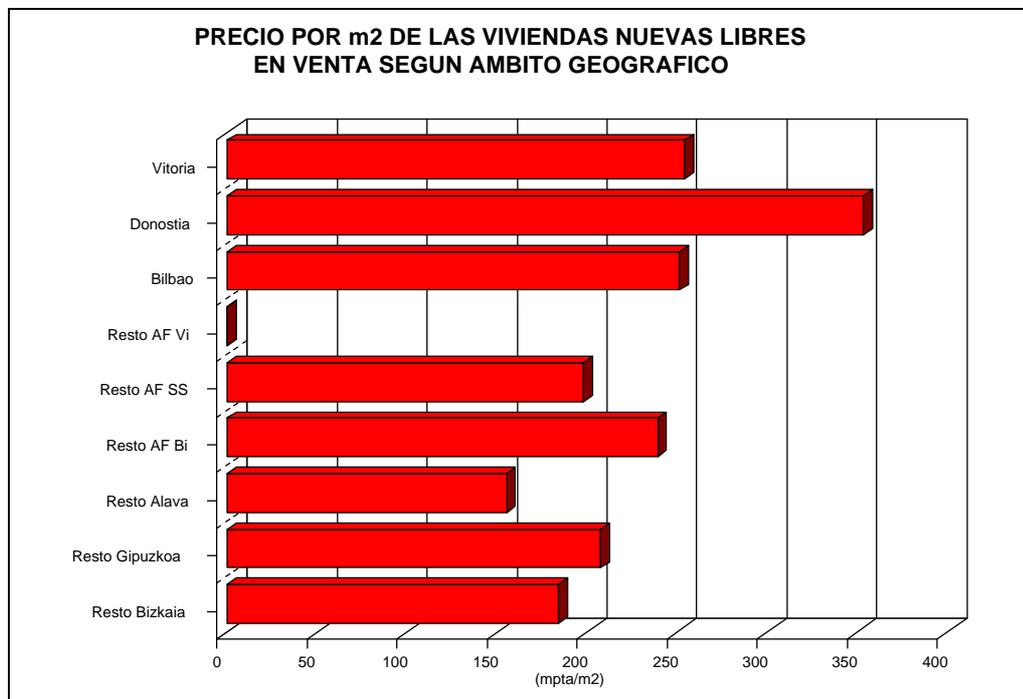
En el resto de las áreas funcionales de las capitales, los precios más altos corresponden a la de Bilbao (239.000 pta./m²) muy cercanos a los de la propia capital, mientras que en el caso de la de Donostia, la cifra media es más de un 40% inferior a la observada en la capital. En el resto de los Territorios, mientras en Gipuzkoa los precios medios son superiores a los del área funcional de la capital, en Bizkaia sucede lo contrario y Álava presenta los niveles más bajos de toda la CAPV (155.000 pta./m²).

Gráfico 6.1.



⁹ Los máximos por zonas son de 318.000 pta/m² en Lovaina y Zaramaga y de 311.000 pta/m² en Abando, respectivamente.

Gráfico 6.2.



c) Precios por vivienda

Los precios de las viviendas nuevas alcanzan en las capitales una media de 29,5 millones de pesetas por vivienda (frente a los 23,4 millones de la media CAPV), un 13% por encima que los de hace doce meses. Donostia con 33,6 millones por vivienda sigue en unos niveles superiores a los de las otras capitales. En las áreas funcionales de las capitales, excluidas estas, los precios se sitúan en medias de 20-21 millones de pesetas, disminuyendo hasta aproximadamente los 17 millones en el resto de los Territorios, registrándose el mínimo en Bizkaia (15 millones de pesetas).

6.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

La concentración de las viviendas usadas a la venta en las capitales (4.400 unidades, 62% del total de la CAPV) es todavía mayor que la de las viviendas nuevas y ligeramente superior al porcentaje observado hace ahora un año. En cifras absolutas, se detecta una oferta un 5% superior a la constatada en 1994, aumento contrarrestado por un decremento del volumen de viviendas en venta en los ámbitos extracapitalinos.

En este caso, la capital que más viviendas de este tipo ofrece es Bilbao (2.187 viviendas de las que una elevada proporción se localiza en la zona de Abando), muchas más que las nuevas en venta. Con el resto de su área funcional, Bilbao cubre un 54% de la oferta total de la CAPV, proporción superior a la de hace un año (48%). Donostia y Vitoria-Gasteiz tienen también una oferta importante de viviendas usadas en venta, en el primer caso con un volumen similar al de viviendas nuevas (1.074 viv., un -36% anual) y en el segundo en una medida mucho mayor (1.139 viv.).

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

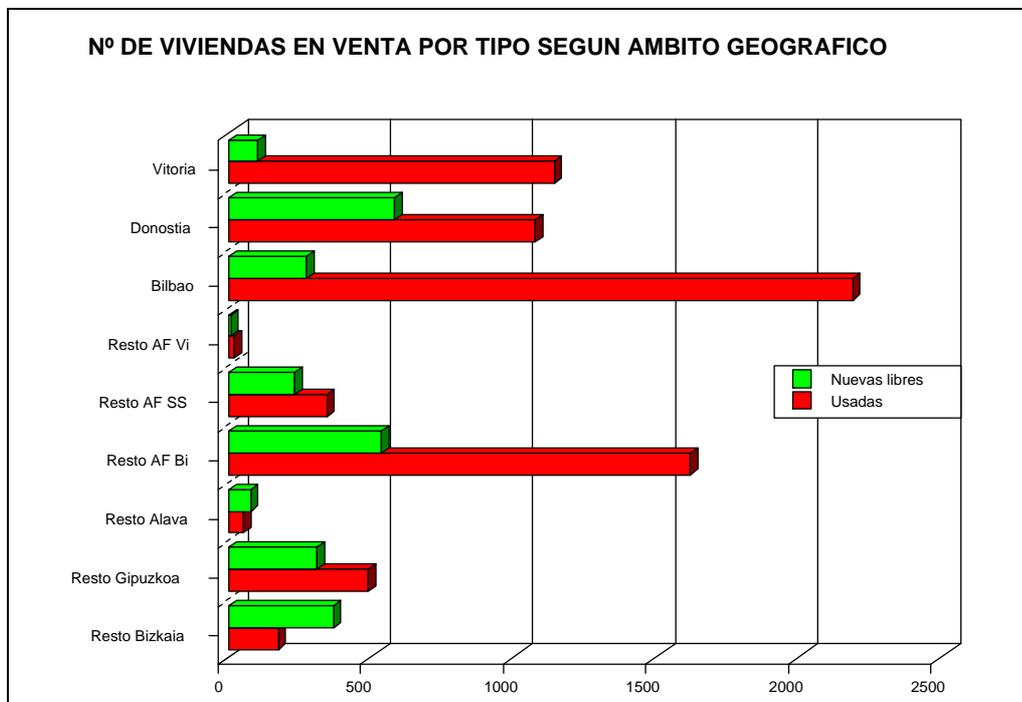
Cuadro 6.2.

**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS
POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS MENORES**

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/M ² (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Mpta)
Álava	1.207	253	22,4
Gipuzkoa	1.881	262	27,6
Bizkaia.....	3.997	187	16,8
CAPV	7.085	218	20,5
Vitoria-Gasteiz	1.139	258	22,8
Donostia.....	1.074	329	36,9
Bilbao	2.187	195	17,9
Total capitales.....	4.400	243	23,6
Resto AF. Vitoria-Gasteiz	16	138	15,9
Resto AF. Donostia.....	342	188	16,4
Resto AF. Bilbao	1.618	180	15,8
Resto AF. capitales	1.976	181	15,9
Resto Álava	50	124	10,5
Resto Gipuzkoa	488	160	14,0
Resto Bizkaia.....	171	151	13,0
Total resto.....	709	156	13,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Gráfico 6.3.



b) Precios por metro cuadrado

Los precios de las viviendas usadas vuelven a ser en las capitales (243.000 pta./m² como media) superiores a los del resto de los ámbitos territoriales, aunque en menor medida que en el caso de las viviendas nuevas. Donostia marca los máximos (329.000 pta./m²) con un nivel de precios que no registra variación en relación al año precedente¹⁰.

Vitoria-Gasteiz, por su parte, experimenta un aumento importante (+28%) respecto a doce meses antes y se sitúa en unos precios (258.000 pta./m²), mientras que Bilbao registra un descenso del orden del -9%¹¹.

Relacionando los precios de las viviendas de segunda mano y nuevas, se observa una enorme homogeneidad en Vitoria-Gasteiz y Donostia, aunque con la diferencia de que en el caso de la capital alavesa las usadas superan, ligeramente, a las nuevas. En cambio, en Bilbao ambos mercados presentan niveles de precios bien diferenciados, aventajando notablemente la vivienda nueva (28% más cara) a la usada.

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-Gasteiz se desmarca a la baja (138.000 pta./m²). En el resto de los Territorios, los precios se sitúan en una media de 156.000 pta./m², marcada en este caso por la oferta de Gipuzkoa y Bizkaia, pues en Álava son bastante inferiores (124.000 pta./m²).

c) Precios por vivienda

Los precios por vivienda alcanzan en las capitales vascas una media de 23,6 millones de pesetas, un 12% superiores a los de hace un año y claramente mayores a los del resto de los

¹⁰De nuevo los precios en la zona Centro marcan los registros más altos (467.000 pta/m²).

¹¹En Bilbao sólo la zona de Abando supera la media con 259.000 pta/m². En Vitoria son las zonas de Lovaina (307.000 pta/m²) y Ensanche (284.000 pta/m²) las que sobrepasan la media.

demás ámbitos espaciales (15,9 millones por vivienda en las áreas funcionales capitalinas y 13,6 millones fuera de ellas).

Donostia con 36,9 millones por vivienda supera ampliamente la media, Vitoria-Gasteiz con 22,8 millones se sitúa muy próxima y Bilbao con 18 millones claramente por debajo.

Gráfico 6.4.

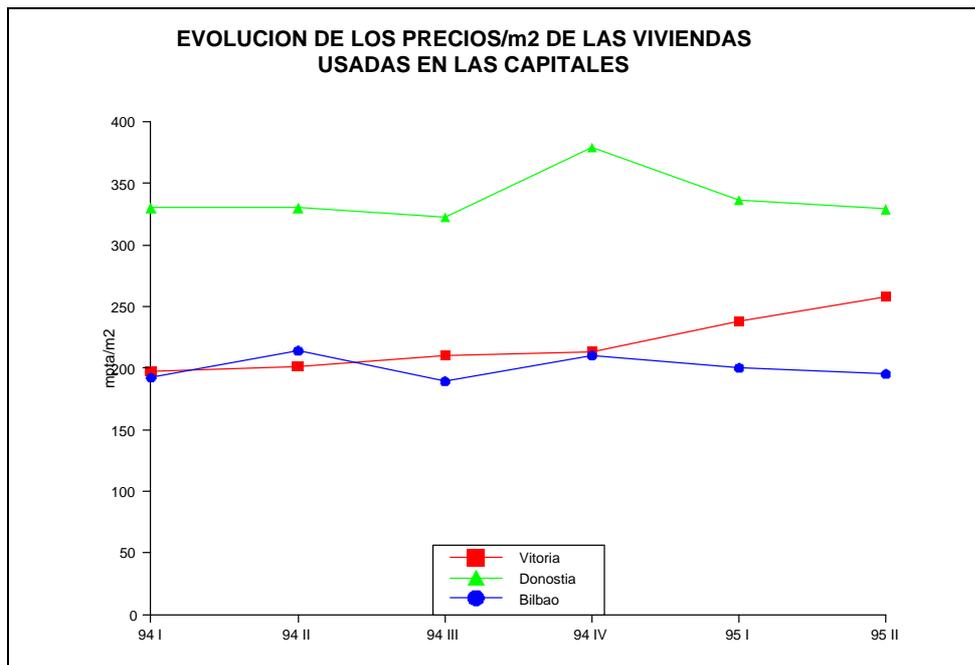
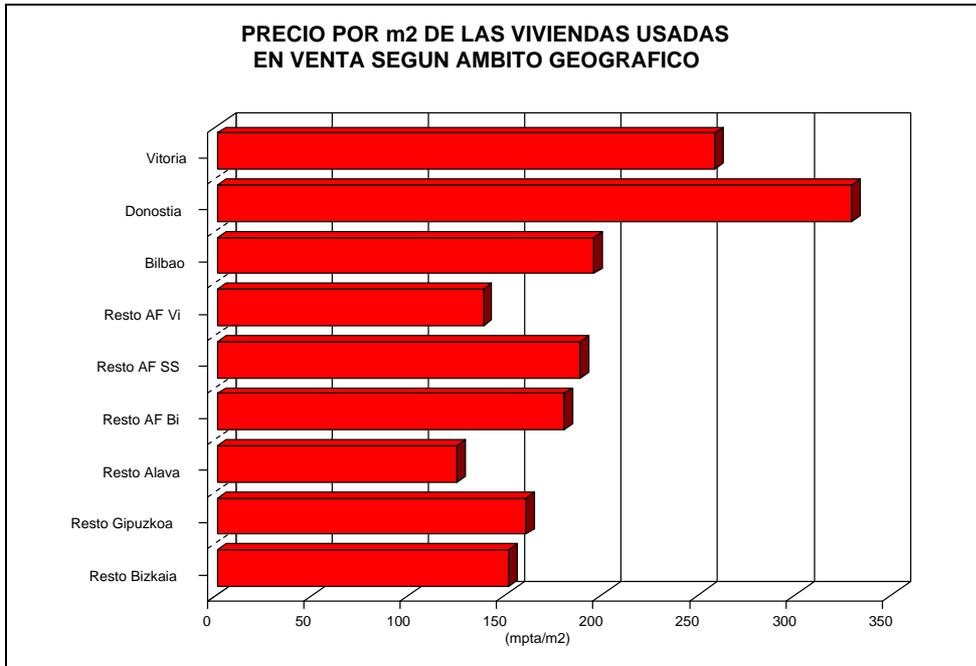


Gráfico 6.5.



6.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

Las capitales vascas concentran el 68% de las viviendas en alquiler ofertadas por los agentes inmobiliarios, las cuales, al igual que las viviendas usadas, están mayoritariamente ubicadas en Bilbao (361 viviendas) y en menor medida Donostia (216 viviendas). Vitoria-Gasteiz, con poco más de 70 viviendas agrupa la totalidad de los alquileres alaveses.

En los demás ámbitos, solamente 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 ÁMBITOS GEOGRÁFICOS MENORES

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES* (Miles ptas.)
Álava	80	98
Gipuzkoa	343	91
Bizkaia	535	84
CAPV	958	88
Vitoria-Gasteiz	77	100
Donostia	216	108
Bilbao	361	89
Total capitales	654	96
Resto AF. Vitoria-Gasteiz ..	1	50
Resto AF. Donostia	43	79
Resto AF. Bilbao	144	78
Resto AF. capitales.....	188	78
Resto Álava	2	40
Resto Gipuzkoa	84	56
Resto Bizkaia	30	53
Total resto	116	55

(*): Viviendas de régimen libre.
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la
CAPV. 2º trimestre 1995.

b) Rentas mensuales

Las rentas mensuales se cifran en 96.000 pta.. para el conjunto de las tres capitales, 78.000 pta. para el resto de sus áreas funcionales y en 55.000 pta.. para los demás ámbitos territoriales.

Donostia y Vitoria-Gasteiz se sitúan en niveles de rentas de 100.000 y 108.000 pta./mes respectivamente, mientras que Bilbao lo hace por debajo (89.000 pta./mes).

Capítulo 7

DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

Los agentes y promotores del mercado inmobiliario vasco coinciden mayoritariamente en calificar de estancada la situación relativa al segundo trimestre de 1995, efectuando la valoración más negativa de todas las observadas desde el inicio de la presente serie estadística. Ello supone una continuación de la fase descendente iniciada en el tercer trimestre del pasado año, que constituyó un punto de inflexión en la tendencia apuntada hasta entonces.

En efecto, el índice sintético de dinamismo obtenido que resulta de las apreciaciones subjetivas de los operadores inmobiliarios se sitúa ahora en un 25% lo que denota una acentuación de la fase descendente ya apuntada en el trimestre pasado¹².

Aunque dentro de esta tónica general de escaso dinamismo del mercado, cabe resaltar la situación menos desfavorable relativamente reflejada por los promotores alaveses y por los APIs de Gipuzkoa.

¹² 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.**ÍNDICES DE DINAMISMO* DEL MERCADO INMOBILIARIO SEGÚN PROMOTORES Y APIS**

		CAPV	ÁLAVA	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
	II	27,9	38,6	25,7	26,9
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
	II	22,8	17,5	29,7	17,6
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
	II	25,4	28,1	27,7	22,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

Los índices de evolución de las ventas de los operadores inmobiliarios ofrecen como resultado un mantenimiento de lo observado en el trimestre pasado en el caso de los promotores, con tendencia al alza en el de los APIs, particularmente en Álava, si bien es en Gipuzkoa donde se registran los índices más elevados. La ligera mejora reflejada en relación a las ventas no está en consonancia con la valoración, más bien negativa, asociada a la evolución general del mercado.

Cuadro 7.2.

**ÍNDICES DE EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS* RESPECTO AL TRIMESTRE PASADO
SEGÚN PROMOTORES Y APIS**

		CAPV	ÁLAVA	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
	II	44,8	45,5	45,8	43,6
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
	II	34,5	30,0	40,7	29,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Los plazos estimados de materialización de las ventas de viviendas no presentan cambios significativos, situándose el ratio medio en los 3,2 meses, aunque Gipuzkoa y Bizkaia disminuyen algo y Álava aumenta.

Los promotores inmobiliarios, por su lado, declaran unos ritmos mensuales de venta de viviendas nuevas cuya media a nivel de la CAPV es de 1,4 viv./mes, cifra inferior a la obtenida en el trimestre anterior.

Cuadro 7.3.

PLAZOS Y RITMOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS

		CAPV	ÁLAVA	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
	II	3,2	2,6	2,9	3,5
PROMOTORES- Ventas/mes (viviendas)					
1995	I	2,3	4,2	2,8	1,2
	II	1,4	2,0	1,5	1,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

La situación actual del mercado de la vivienda está condicionada fundamentalmente por la negativa situación económica y los elevados precios del suelo según la opinión de agentes y promotores inmobiliarios, sin apenas modificación respecto de trimestres anteriores. En ambos casos, los índices de influencia se sitúan en torno al -90%, lo que implica una coincidencia casi unánime a este respecto¹³.

¹³ En este caso, la escala se mueve entre -100 (máxima influencia negativa de un factor) y +100 (máxima influencia positiva).

Cuadro 7.4.

**ÍNDICES MEDIOS DE INFLUENCIA DE DIVERSOS FACTORES
EN LA DINÁMICA ACTUAL DEL MERCADO***

	PROMOTORES	APIs
Coste hipotecario	-72,1	-67,0
Situación económica.....	-91,9	-89,0
Precios de las viviendas.....	-68,6	-77,0
Ayuda a incentivos a la compra.....	10,5	28,0
Ayuda a incentivos a la construcción	-3,5	8,0
Disponibilidad de suelo	-77,9	-66,0
Precios de suelo	-94,2	-85,0
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	4,7	-2,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Ratificando la influencia decisiva que ejerce la dinámica del mercado de suelo en el de vivienda, e íntimamente relacionado con el factor de precios de suelo ya señalado, los promotores otorgan un peso más que considerable al aspecto de la disponibilidad de esta materia prima que constituye el suelo. Entre los agentes inmobiliarios se destaca, a su vez, la negativa incidencia de los altos precios de las viviendas. En el lado positivo, únicamente las ayudas e incentivos oficiales a la compra de vivienda reciben una valoración significativa por parte de los APIs (28%).

7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

Los índices de previsiones de ventas para el próximo trimestre denotan un empeoramiento de las expectativas tanto en el mercado de vivienda nueva (promotores fundamentalmente) como de segunda mano (APIs), más intenso, no obstante, en este último donde el índice se reduce en casi 20 puntos porcentuales respecto del resultado obtenido hace tres meses.

Por Territorios, cabe destacar por lo marcado de la diferencia, el mayor optimismo relativo de los agentes inmobiliarios de Gipuzkoa frente a los de Álava y Bizkaia. Sin embargo, tomando como referencia el pasado trimestre es reseñable el decaimiento claro de las expectativas de venta en Gipuzkoa y, especialmente en Bizkaia, frente al práctico mantenimiento de Álava.

Cuadro 7.5.

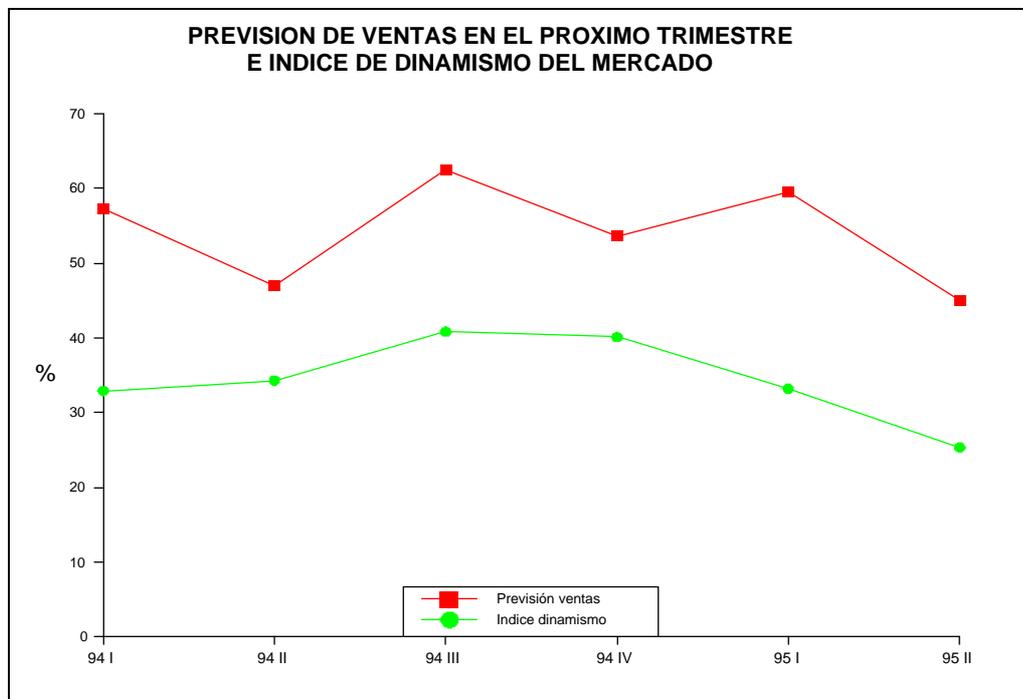
**ÍNDICES DE PREVISIONES DE VENTAS* EN EL PRÓXIMO TRIMESTRE
SEGÚN PROMOTORES Y APIS**

		CAPV	ÁLAVA	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
	II	50,0	55,0	46,0	53,0
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
	II	40,0	30,0	49,0	33,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º 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 mantienen una tendencia alcista a seis meses y a un año vista, algo más acentuada en el horizonte más largo. No obstante, se aprecia, en comparación con lo obtenido en el trimestre anterior, unos índices de previsión al alza relativos al próximo semestre más moderados.

No se constatan diferencias subrayables entre las valoraciones efectuadas por los APIs y los promotores. Por otra parte, atendiendo al ámbito geográfico cabe resaltar que, al igual que en el trimestre anterior, Álava detenta los índices de aumento más acusados.

Cuadro 7.6.

**ÍNDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (*)
A SEIS MESES VISTA SEGÚN PROMOTORES Y APIS**

		CAPV	ÁLAVA	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
	II	68	82	67	65
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
	II	68	80	66	66

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

Cuadro 7.7.

**ÍNDICES DE PREVISIONES DE EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (*)
A UN AÑO VISTA SEGÚN PROMOTORES Y APIS**

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	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
	II	73	91	67	73
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	I	63	70	39	74
	II	65	70	56	72
	III	69	75	69	68
	IV	72	70	69	77
1995	I	77	96	71	75
	II	78	85	77	78

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 2º trimestre 1995.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

La proporción de promotores que prevén iniciar operaciones inmobiliarias en los próximos tres meses se mantiene estable en el 24% en relación al trimestre anterior. El número de viviendas previstas, en cambio, es superior (1.323 viviendas frente a 1.059). Territorialmente, este incremento de viviendas a promover tiene como localización fundamental Gipuzkoa y, en muy inferior magnitud, Álava. Ambos territorios son los que aglutinan el 90% de las previsiones.

Cuadro 7.8.

PREVISIÓN DE INICIO DE NUEVAS PROMOCIONES DE VIVIENDAS EN EL PRÓXIMO TRIMESTRE (*)

		CAPV	ÁLAVA	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	
		II	24,4	9,1	38,9	15,4	
	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	
		II	1.323	438	753	132	

(*): % 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. 2º trimestre 1995.

ÍNDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCIÓN.....	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	23
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	27
3.2.1. Cuantificación y características	27
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta	29
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	32
5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES	35
5.1. OFERTA DE GARAJES	36
5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	38

6.	OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS MENORES	40
6.1.	VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA	41
6.2.	VIVIENDAS USADAS	45
6.3.	VIVIENDAS EN ALQUILER.....	49
7.	DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	51
7.1.	DINÁMICA 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	58
7.2.3.	Previsión de inicio de nuevas promociones	60

ÍNDICE DE CUADROS

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre.....	5
2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	8
2.2. Viviendas en oferta por territorios históricos	9
2.3. Tasa de variación 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	22
3.4. Precios de las viviendas nuevas en venta	24
3.5. Distribución porcentual de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	25
3.6. Precios por metro cuadrado según características de las viviendas nuevas	27

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
3.7. Características de las viviendas usadas en venta.....	28
3.8. Precios y distribución según intervalos de precios de las viviendas usadas en venta.....	30
4.1. Características de las viviendas en alquiler.....	34
5.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler.....	37
5.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	39
6.1. Viviendas nuevas en venta y precios por ámbitos geográficos menores	42
6.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos menores	46
6.3. Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos menores.....	49
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 y ritmos de venta de las viviendas.....	55
7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	56
7.5. Índices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotores y APIS.....	57
7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a seis meses vista según promotores y APIS.....	59
7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotores y APIS.....	59
7.8. Previsión de inicio de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre.....	60

ÍNDICE DE GRÁFICOS

<u>Gráfico</u>	<u>Página</u>
2.1. N° 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	24
3.3. Precio por metro cuadrado de la vivienda nueva según régimen por Territorio Histórico.....	25
3.4. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios y territorios.....	26
3.5. Características de las viviendas usadas en venta.....	29
3.6. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios	31
5.1. Precio de venta y alquiler de los garajes	37
5.2. Precio de venta y alquiler de los locales	39
6.1. Evolución de los precios/m ² de las viviendas nuevas libres en las capitales	43
6.2. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	44
6.3. N° de viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	46

<u>Gráfico</u>	<u>Página</u>
6.4. Evolución de los precios/m ² de las viviendas usadas en las capitales.....	48
6.5. Precio por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico.....	48
7.1. Previsión de ventas en el próximo trimestre e índice de dinamismo del mercado.....	58

OFERTA DE VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES EN LA CAE 1995

Anexo

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

Julio 1995

Cuadro A.1.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M² (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	27	155	14,0
Beasain-Zumárraga	47	164	19,5
Bilbao Metropolitano	1.370	243	22,8
Donostia-San Sebastián	1.322	312	30,0
Durango	299	170	14,5
Eibar	55	190	16,4
Gernika-Markina	16	199	20,0
Igorre	28	150	13,0
Laguardia	33	115	16,0
Llodio	42	182	16,9
Arrasate-Bergara	9	151	13,1
Mungia	98	221	16,9
Tolosa	6	133	9,9
Vitoria-Gasteiz	258	254	23,6
Zarautz-Azpeitia	190	226	21,2
TOTAL	3.800	250	23,4

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1995.

Cuadro A.2.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES

¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	21	103	10,7
Beasain-Zumárraga	124	144	11,3
Bilbao Metropolitano	3.805	189	17,0
Donostia-San Sebastián	1.416	296	32,1
Durango	98	129	11,3
Eibar	112	144	11,3
Gernika-Markina	4	0	0,0
Igorre	8	145	16,4
Laguardia	28	117	8,4
Llodio	22	131	12,6
Arrasate-Bergara	61	154	13,1
Mungia	40	233	17,5
Tolosa	56	125	11,6
Vitoria-Gasteiz	1.155	257	22,7
Zarautz-Azpeitia	135	202	19,8
TOTAL	7.085	218	20,5

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1995.

Cuadro A.3.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES

¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	4	74
Beasain-Zumárraga	19	47
Bilbao Metropolitano	505	86
Donostia-San Sebastián	259	103
Durango	22	50
Eibar	14	45
Llodio	2	40
Arrasate-Bergara	7	65
Mungia	4	50
Tolosa	8	54
Vitoria-Gasteiz	78	99
Zarautz-Azpeitia	36	63
TOTAL	958	88

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1995.

Cuadro A.4.**VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M² (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	--	--	--
2.Ensanche	2	--	--
3.Lovaina	13	318	34,1
4.Zaramaga	6	318	23,5
5.Lakua	176	239	21,9
6.Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	197	254	23,6
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	8	400	44,0
2.Centro	80	581	42,5
3.Amara	131	305	32,2
4.Antiguo	583	314	32,3
5.Gros	43	386	33,5
6.Otras	184	200	15,9
TOTAL	1.029	353	33,6
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	83	228	17,4
2.Uribarri	--	--	--
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	--	--	--
5.Casco Viejo	17	203	13,4
6.Abando	97	311	33,9
7.Rekalde	5	286	25,8
8.Basurto	68	203	16,6
TOTAL	270	251	23,0

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1995.

Cuadro A.5.**VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1.Casco Viejo	62	171	13,1
2.Ensanche	242	284	35,8
3.Lovaina	307	307	22,6
4.Zaramaga	318	236	19,1
5.Lakua	71	234	18,5
6.Ali-Gobeo	139	210	16,3
TOTAL	1.139	258	22,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1.Parte Vieja	37	271	21,9
2.Centro	252	467	57,4
3.Amara	188	289	27,0
4.Antiguo	299	329	41,2
5.Gros	166	286	29,5
6.Otras	132	181	14,1
TOTAL	1.074	329	36,9
BILBAO			
1.Deusto-S.Ignacio	115	191	16,4
2.Uribarri	190	162	11,5
3.Otxarkoaga	70	195	16,4
4.Bolueta	451	168	12,2
5.Casco Viejo	342	147	12,0
6.Abando	723	259	28,8
7.Rekalde	234	160	11,5
8.Basurto	62	157	12,4
TOTAL	2.187	195	17,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1995.

Cuadro A.6.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS

¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1.Casco Viejo	2	85
2.Ensanche	29	126
3.Lovaina	31	90
4.Zaramaga	5	78
5.Lakua	6	68
6.Ali-Gobeo	4	84
TOTAL	77	100
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1.Parte Vieja	18	88
2.Centro	53	131
3.Amara	45	96
4.Antiguo	36	120
5.Gros	48	106
6.Otras	16	65
TOTAL	216	108
BILBAO		
1.Deusto-S.Ignacio	41	67
2.Uribarri	13	64
3.Otxarkoaga	7	79
4.Bolueta	58	64
5.Casco Viejo	34	65
6.Abando	194	109
7.Rekalde	10	60
8.Basurto	4	73
TOTAL	361	89

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1995.

Cuadro A.7.

VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
1.Irún	117	203	20,1
2.Rentería	7	200	17,0
3.Barakaldo	--	--	--
4.Basauri	1	170	12,0
5.Getxo	168	292	31,2
6.Portugalete	44	289	15,1
7.Santurtzi	6	--	--
TOTAL	343	229	22,6

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1995.

Cuadro A.8.

VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

¡Error! No se encuentra el origen de la referencia. MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M ² (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
1.Irún	136	167	14,0
2.Rentería	14	143	10,5
3.Barakaldo	331	143	12,0
4.Basauri	125	154	12,3
5.Getxo	573	232	21,5
6.Portugalete	101	145	12,2
7.Santurtzi	43	151	12,8
TOTAL	1.323	185	16,3

(*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1995.

Cuadro A.9.

VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS

¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
1.Irún	12	60
2.Rentería	3	55
3.Barakaldo	5	50
4.Basauri	18	45
5.Getxo	93	91
6.Portugalete	2	40
7.Santurtzi	7	59
TOTAL	140	78

(*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 2º trimestre 1995.

INDICE DE CUADROS

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
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