

# **OFERTA DE VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES EN LA CAE 1995**

**Informe 3º trimestre 1995**

**Noviembre 1995**

## INDICE

	<u>Página</u>
<b>1. INTRODUCCION.....</b>	<b>1</b>
<b>2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS .....</b>	<b>6</b>
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS .....	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS .....	10
<b>3. OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA .....</b>	<b>16</b>
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
<b>4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....</b>	<b>30</b>
<b>5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES .....</b>	<b>33</b>
5.1. OFERTA DE GARAJES .....	34
5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES .....	36

<b>6.</b>	<b>OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES</b>	
6.1.	VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA .....	39
		<b><u>Página</u></b>
6.2.	VIVIENDAS USADAS .....	43
6.3.	VIVIENDAS EN ALQUILER.....	46
<b>7.</b>	<b>DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO .....</b>	<b>48</b>
7.1.	DINAMICA ACTUAL .....	49
	7.1.1. Calificación de la situación del mercado .....	49
	7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización .....	50
	7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	52
7.2.	PERSPECTIVAS .....	53
	7.2.1. Previsión de evolución de las ventas.....	53
	7.2.2. Previsión de evolución de los precios .....	55
	7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones .....	57

## INDICE DE CUADROS

<u>Cuadro</u>	<u>Página</u>
1.1. Distribucion 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.....	8
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 .....	11
2.5. Precios por metro cuadrado de las viviendas en venta por Territorios Históricos	11
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 .....	14
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 regimen libre .....	19
3.3. Características de las viviendas nuevas en venta .....	21
3.4. Distribución porcentual de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios .....	23
3.5. Precios de las viviendas nuevas en venta .....	24
3.6. Precios por metro cuadrado según características de las viviendas nuevas .....	26
3.7. Características de las viviendas usadas en venta.....	27

<b><u>Cuadro</u></b>	<b><u>Página</u></b>
3.8. Precios y distribución según intervalos de precios de las viviendas usadas en venta .....	29
4.1. Características de las viviendas en alquiler.....	32
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.....	40
6.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos menores .....	43
6.3. Viviendas en alquiler y rentas por ámbitos geográficos menores .....	47
7.1. Indices de dinamismo del mercado inmobiliario según promotores y Apis.....	50
7.2. Indices de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado según promotores y Apis .....	51
7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas .....	52
7.4. Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado .....	53
7.5. Indices de previsiones de ventas en el próximo trimestre según promotores y Apis .....	54
7.6. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a seis meses vista según promotores y Apis	56
7.7. Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas a un año vista según promotores y Apis	56
7.8. Previsión de inicio de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre .....	57

## INDICE DE GRAFICOS

<u>Gráfico</u>	<u>Página</u>
2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior .....	9
2.2. Evolución de los precios/m <sup>2</sup> de las viviendas según tipos .....	12
2.3. Precios por m <sup>2</sup> y tasas de variación respecto al año anterior según tipo de vivienda .....	13
2.4. Precios por m <sup>2</sup> y tasas de la vivienda nueva libre y tasas de variación según Territorio Histórico .....	13
3.1. Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta .....	19
3.2. Características de las viviendas nuevas en venta .....	22
3.3. Distribución de las viviendas nuevas libres según intervalos de precios y territorios .....	24
3.4. Precio por metro cuadrado de la vivienda nueva según régimen por Territorio Histórico .....	25
3.5. Características de las viviendas usadas en venta.....	28
5.1. Precio de venta y alquiler de los garajes .....	35
5.2. Precio de venta y alquiler de los locales .....	37
6.1. Evolución de los precios/m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en las capitales .....	41
6.2. Precios por m <sup>2</sup> de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico .....	42
6.3. N° de viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico .....	44
6.4. Evolución de los precios/m <sup>2</sup> de las viviendas usadas en las capitales.....	45
6.5. Precio por m <sup>2</sup> de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico.....	46
7.1. Previsión de ventas en el próximo trimestre e índice de dinamismo del mercado .....	55

## **Capítulo 1**

### **INTRODUCCION**

## 1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al tercer 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 encuestas<sup>1</sup> a los colectivos de promotores con oferta de vivienda en este trimestre (94 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 .....	11	10
Gipuzkoa.....	38	43
Bizkaia.....	45	47
CAPV .....	94	100

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º 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 septiembre-octubre). 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.

---

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



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	1995	1995
	3º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
<b>1. VIVIENDA NUEVA</b>			
. N° viv. en venta .....	3.558	2.467	3.049
. Precio/m <sup>2</sup> * - CAE .....	215	250	242
. Precio/m <sup>2</sup> * - Vitoria .....	219	254	248
. Precio/m <sup>2</sup> * - Donostia .....	305	353	333
. Precio/m <sup>2</sup> * - Bilbao.....	220	251	227
. N° promociones con oferta:			
Total .....	99	116	127
Captada por 1ª vez en el trim.....	-	21	23
<b>2. VIVIENDA USADA</b>			
. N° viv. en venta .....	6.868	7.085	8.276
. Precio/m <sup>2</sup> * .....	215	218	228
<b>3. VIVIENDA EN ALQUILER .....</b>			
. N° viv .....	1.021	958	992
. Renta/mes .....	102	88	92
<b>4. INDICES DEL MERCADO</b>			
. Indice de dinamismo <sup>**</sup> .....	40,8	25,4	26,5
. Indice previsión ventas (próx. trim.) <sup>**</sup> .....	62,5	45,0	67,8
. Indice previsión precios (a 6 meses) .....	58,0	68,0	62,5
. Previsión viv. a iniciar próx. trim.....	2.975	1.323	1.461

(\*) : Miles de pts.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º 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 tercer trimestre de 1995 asciende a 13.580, lo que supone un 7% más que el volumen detectado en el mismo trimestre de 1994.
- Las **viviendas en venta** representan el 93% de la oferta total, ascendiendo a 12.590 unidades de las cuales un 34% son nuevas y el 66% restante usadas.
- La **evolución** respecto a lo observado en el mismo trimestre del año anterior refleja una reducción del -10% en la vivienda nueva en venta, consecuencia de la disminución constatada en el segmento libre (-14%) ya que el volumen de viviendas protegidas presenta una variación al alza siendo, sin embargo, poco significativa (+2%).
- A nivel de **Territorios**, y centrando la atención en la vivienda nueva libre, cabe destacar que los tres registran una reducción del volumen ofertado respecto de la cifra correspondiente al año precedente, si bien los decrementos son más acusados en Gipuzkoa y Bizkaia (-16% y -14% respectivamente) que en Alava (-8%).
- En cuanto a las viviendas usadas en venta, es subrayable el fuerte aumento de la oferta en Alava (+45%) y en Bizkaia (+31%) frente a la disminución de la de Gipuzkoa (-4%).
- Atendiendo a la **vivienda nueva en venta**, se constata la captación de 3.049 viv. libres frente a 1.264 viv. protegidas (englobando V.P.O y sociales).
- Territorialmente, la oferta de viviendas protegidas se distribuye de la siguiente manera: el 59% corresponde a Bizkaia, el 37% a Gipuzkoa y el 4% restante a Alava.

- Las viviendas en oferta de **alquiler**<sup>2</sup> (992 unidades) representan el 7% de la oferta. La práctica totalidad corresponden a particulares (estando ofertadas por agentes de la propiedad inmobiliaria) siendo sólo 4 las viviendas ofertadas por el promotor (se trata de viviendas nuevas sociales).

**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 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
III	13.581	12.589	4.313	1.264	3.049	8.276	992

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

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

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava .....	1.949	1.857	354	56	298	1.503	92
Gipuzkoa.....	4.504	4.194	1.839	463	1.376	2.355	310
Bizkaia.....	7.128	6.538	2.120	745	1.375	4.418	590
CAPV .....	13.581	12.589	4.313	1.264	3.049	8.276	992

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

**Cuadro 2.3.**

<sup>2</sup> Sólo se tiene en cuenta la oferta de vivienda de ocupación principal.

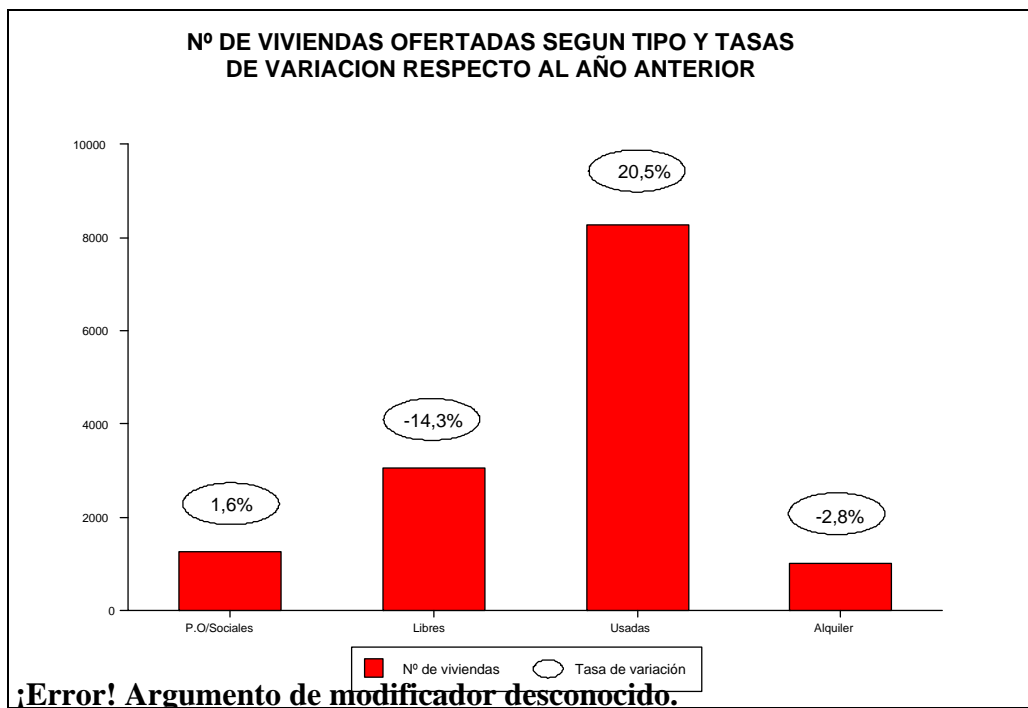
**TASA DE VARIACION DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (± %)\***

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava .....	35,9	36,2	9,6		-7,7	44,5	29,6
Gipuzkoa.....	-11,7	-11,6	-19,5	-27,5	-16,4	-4,3	-12,7
Bizkaia.....	15,8	17,5	-3,4	23,1	-13,5	31,2	-0,8
CAPV .....	7,0	7,9	-10,2	1,6	-14,3	20,5	-2,8

(\*): 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. 3º 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 tercer trimestre de 1995 se sitúa en 232.000 ptas, cifra un 8% 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 las nuevas libres superan en un 6% el precio de las usadas, siendo los valores absolutos respectivos de 242.000 ptas/m<sup>2</sup> y 228.000 ptas/m<sup>2</sup>. Respecto a hace un año, las primeras ven incrementado su precio en un 12% mientras que en las de segunda mano el incremento es mucho más moderado (+6%).
- **Geográficamente**, la superioridad de precios de Gipuzkoa se mantiene tanto en el mercado de vivienda nueva como en el de usada. Cabe destacar, no obstante, que Alava sobrepasa notoriamente en precios a Bizkaia, sobre todo, en lo que respecta a la vivienda usada, si bien en ello incide fuertemente la particular distribución geográfica de la oferta captada en cada uno de los territorios (ver capítulo 6).
- Sin embargo, y **comparativamente con el tercer trimestre de 1994**, se observa que es en Alava donde se registra el aumento más acusado de los precios de vivienda usada (+18%) cuando el aumento medio para la CAPV es de +6%.
- En lo que respecta al precio medio de las **viviendas protegidas**, su valor es de 126.000 ptas/m<sup>2</sup> lo que supone un aumento de +15% en relación a los niveles observados hace ahora un año.



**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	III	215	110	215	215
	IV	232	105	207	245
1995	I	232	110	251	224
	II	226	113	250	218
	III	232	126	242	228

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

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º 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	239	***	226	241
Gipuzkoa	285	122	273	292
Bizkaia	196	127	215	190
CAPV	232	126	242	228

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

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

(\*\*\*): Las 56 viviendas protegidas detectadas en Alava son de tipo adosado. Dado que el criterio adoptado (y señalado en la Introducción) es efectuar el seguimiento de las viviendas *colectivas*, los precios correspondientes a estas viviendas adosadas no figuran en el cuadro y no intervienen en el cálculo de los precios medios.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

**Cuadro 2.6.**

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

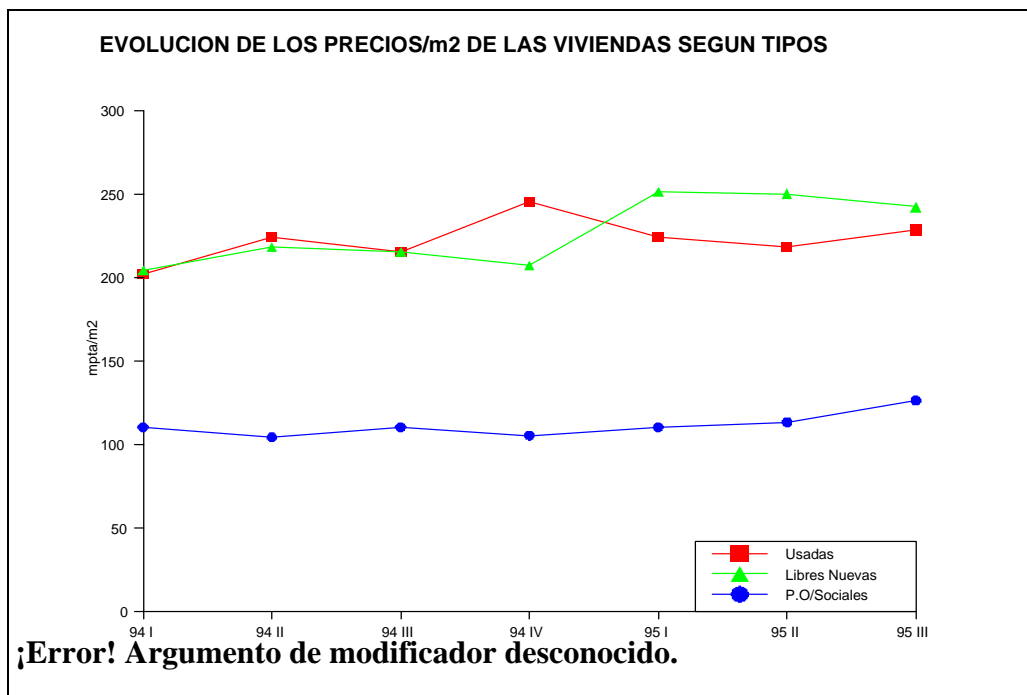
	TOTAL LIBRE**	NUEVA		USADA
		P.O./Sociales	Libres	
Alava	17,8		15,3	17,9
Gipuzkoa	10,4	9,4	12,4	8,8
Bizkaia	7,5	17,3	12,8	6,6
<b>CAPV</b>	<b>7,9</b>	<b>14,6</b>	<b>12,4</b>	<b>6,3</b>

(\*): Variación de los precios/m<sup>2</sup> respecto de los correspondientes al *mismo* trimestre del año anterior.

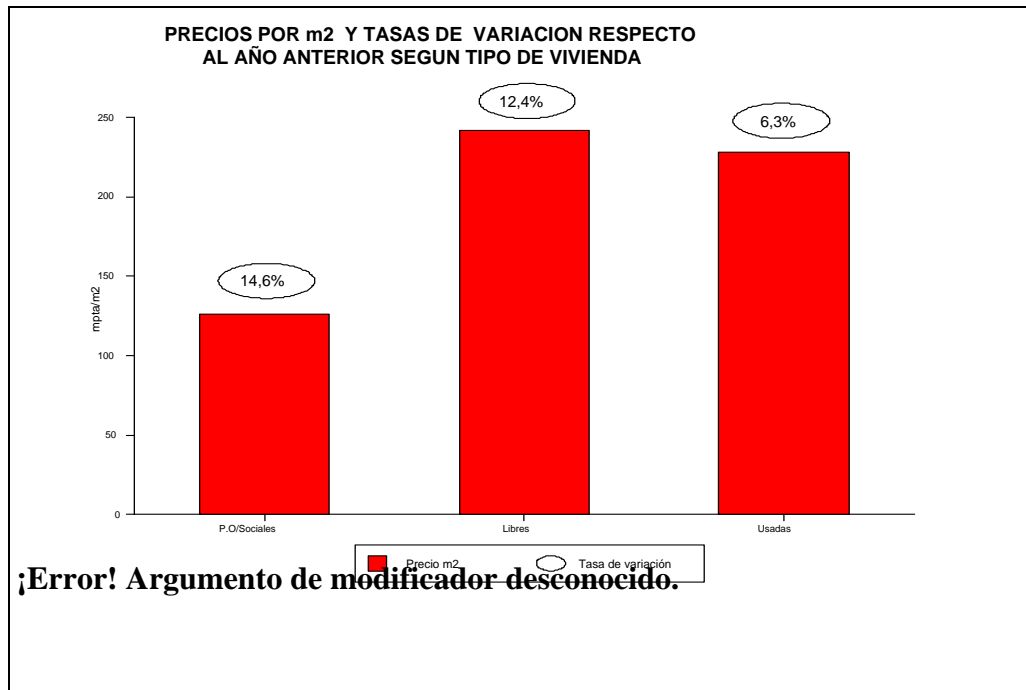
(\*\*): Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

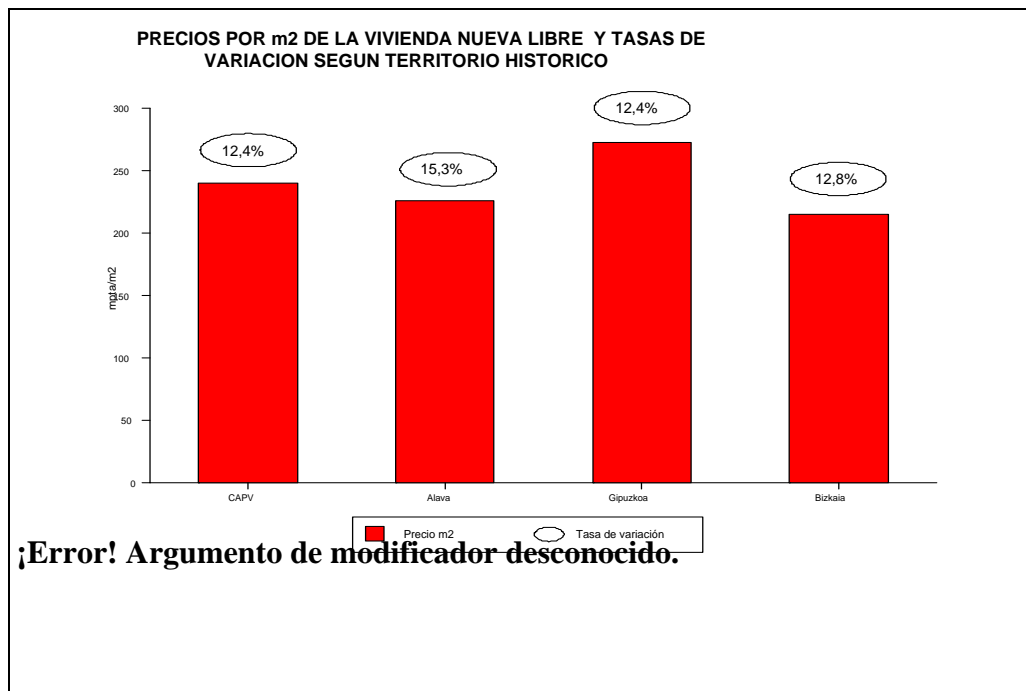
**Gráfico 2.2.**



**Gráfico 2.3.**



**Gráfico 2.4.**



- Del **análisis del precio medio por vivienda** resulta una cifra de 21,6 millones de pesetas para el mercado libre (considerando tanto viviendas nuevas como usadas) y de 8,7 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 22 millones y de 21,4 millones respectivamente.
- Tal como se ha observado en el análisis de los precios por metro cuadrado, Gipuzkoa detenta los valores máximos en precio por vivienda. No obstante, cabe resaltar la mayor homogeneidad observada en precios del mercado de vivienda libre nueva que en el de la usada (la diferencia entre el máximo de Gipuzkoa y el mínimo de Bizkaia es 6,6 y de 14,3 millones respectivamente).
- **La renta de las viviendas** de segunda mano ofertadas **en alquiler**, para el ámbito de la CAPV es de 92.000 pesetas mensuales (-10% respecto al tercer trimestre de 1994). Los resultados obtenidos por territorios sitúan a Alava a la cabeza (103.000 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	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
	III	22	9	22	21	92

(\*): 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. 3º trimestre 1995.

**Cuadro 2.8. PRECIOS\* Y RENTAS\*\* POR VIVIENDA POR TERRITORIOS HISTORICOS**

	TOTAL LIBRE***	NUEVA		USADA	ALQUIL. LIBRES
		P.O./Sociales	Libres		
Alava	21,8	****	20,3	22,1	103
Gipuzkoa	28,7	7,4	25,4	30,7	95
Bizkaia	17,0	9,2	18,8	16,4	89
CAPV	21,6	8,7	22,0	21,4	92

(\*): Millones de ptas.

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

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

(\*\*\*\*): Las 56 viviendas protegidas detectadas en Alava son de tipo adosado. Dado que el criterio adoptado (y señalado en la Introducción) es efectuar el seguimiento de las viviendas *colectivas*, los precios correspondientes a estas viviendas adosadas no figuran en el cuadro y no intervienen en el cálculo de los precios medios. No obstante, y para completar la información, cabe mencionar que los precios de dichas viviendas oscilan entre 13 y 14,5 millones de pesetas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º 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	29,2		3,0	38,1	3,0
Gipuzkoa	30,6	-18,6	15,4	39,5	-10,4
Bizkaia	8,5	10,2	10,6	9,3	-10,1
CAPV	16,5	-0,3	12,8	18,9	-9,8

(\*): 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. 3º 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<sup>3</sup> captadas en la encuesta correspondiente al tercer trimestre de 1995 ha sido de 145 englobando en su conjunto 7.004 viviendas. De ese total, 26 promociones son nuevas (no registradas anteriormente) con 1.709 viviendas (24% del total).
- Un 87% de las promociones detectadas corresponden al régimen libre (127), un 11% son de protección oficial (15) y el 2% restante son promociones sociales (3). La proporción de viviendas incluidas en cada uno de estos tres tipos de promoción son del 72%, 27% y 1% respectivamente.
- El **tamaño medio** de la promoción es de 48 viviendas. El ratio obtenido es de 40 para las libres mientras que para las de tipo protegido es de 107 viviendas/promoción, (127 las de Protección Oficial y 12 las Sociales). Atendiendo a las promociones detectadas por vez primera en este trimestre se constata el inicio de promociones de protección oficial que engloban un elevado número de viviendas.
- Del total de promociones captadas 4 constituyen la **rehabilitación** de viviendas preexistentes siendo las restantes promociones de vivienda nueva en sentido estricto. Las mencionadas promociones de rehabilitación incluyen 298 viviendas en oferta de las cuales 288 están ubicadas en Donostia, 8 en Bilbao y 2 en Portugaleta.

---

<sup>3</sup>Se trata de las promociones de viviendas ofertadas directamente por el promotor.

**Cuadro 3.1.**

**CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS PROMOCIONES CON VIVIENDAS EN OFERTA\***

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones .....	145	26
Libres .....	127	23
P.O./Sociales .....	18	3
Nº viv. incluidas en las promociones..	7.004	1.709
Libres .....	5.071	877
P.O./Sociales .....	1.933	832
Tamaño medio.....	48	66
Libres .....	40	38
P.O./Sociales .....	107	277

(\*) Oferta directa de promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

- Desde el punto de vista de la **fase de construcción** de las promociones con viviendas en oferta, 41 están terminadas, 90 en construcción y las 14 restantes en fase de proyecto.
- En relación al **acabado** de las viviendas, las promociones de estándar "alto/lujo" representan el 61% (46% y 15% respectivamente), las de tipo "normal" representan el 39%, no detectándose promociones calificadas como de nivel "bajo".
- 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 1.808 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 118 de las 1.574 viviendas libres en venta captadas en junio de 1995 lo que supone un 7%.
- Del total de viviendas libres en venta en la actualidad, el 27% corresponde a promociones detectadas por vez primera en el presente trimestre. Este porcentaje era del 19% en el trimestre anterior.



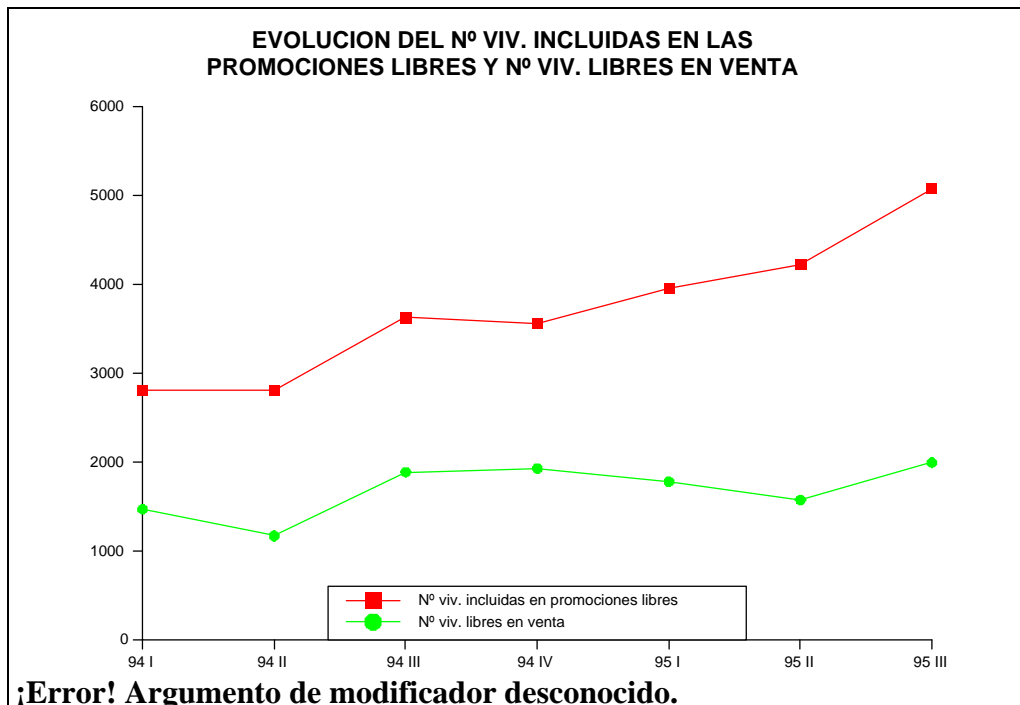
**Cuadro 3.2. EVOLUCION DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN PROMOCIONES DE REGIMEN LIBRE\***

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	% VIV. EN VENTAS/TOTAL
1994	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
	III	5.071	1.992	39,3

(\*) : Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º 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 tercer trimestre de 1995 es de 4.313. De este total 3.256 son vendidas directamente por el promotor mientras que la venta de las restantes 1.057 (un 25% 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**: 71% libres, 28% de protección oficial y sociales el 1% restante.
- Por Territorios, la distribución de las respectivas ofertas según los distintos regímenes de promoción refleja que aunque el segmento libre predomina en los tres las diferencias son notables; así, mientras que en Alava las proporciones de vivienda libre y protegida son del 85% y 15% respectivamente, en Bizkaia son del 65% y 35% estando Gipuzkoa situada en una posición intermedia (75% y 25%).
- El volumen global de viviendas nuevas en venta detectadas ha disminuido respecto al tercer trimestre del año 1994 en un -10% 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 del -14%, las protegidas ven incrementada su magnitud en un +2%.
- Por Territorios, la reducción del volumen de vivienda libre en venta es común a los tres aunque más reducida en Alava (-8%) que en Gipuzkoa y Bizkaia (-16% y -14% respectivamente). En cuanto a la oferta de vivienda protegida, Bizkaia y Alava registran un mayor número de viviendas de este tipo en venta (en el caso alavés esta oferta resultó ser nula en el tercer trimestre del año 1994).
- 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 83% del total frente al 10% de las ya finalizadas o el 7% de las que todavía no se han iniciado.
- En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 9% 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 86 m<sup>2</sup> de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 69 m<sup>2</sup> mientras que en el caso de las libres es de 92 m<sup>2</sup>, variando entre 88 m<sup>2</sup> (Bizkaia) y 96 m<sup>2</sup> (Gipuzkoa).

**Cuadro 3.3.**

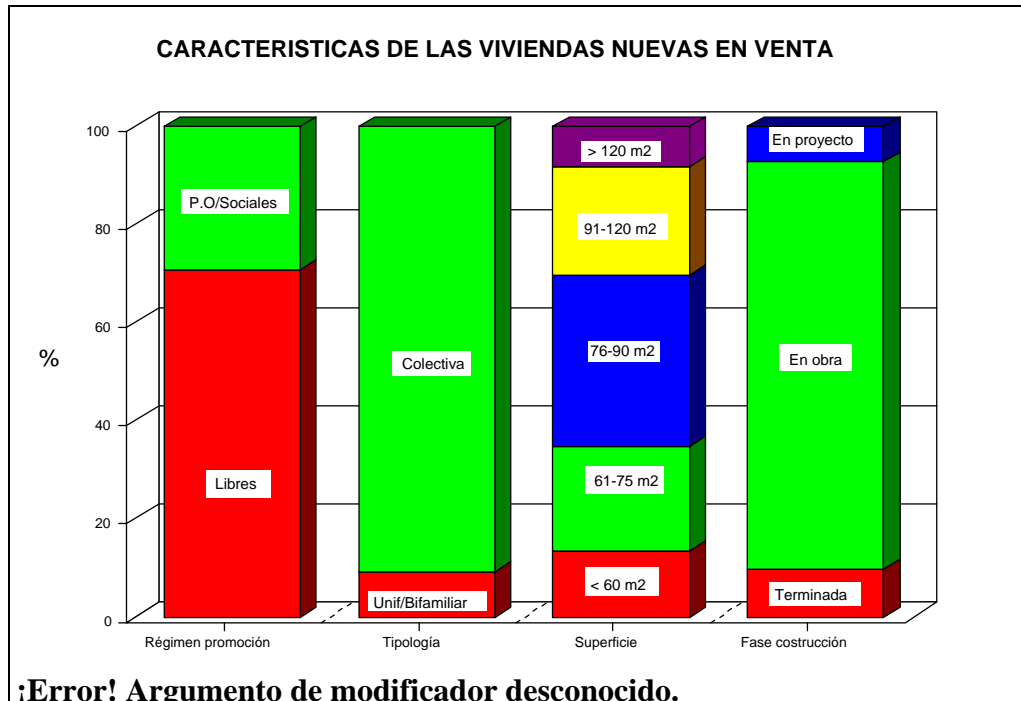
**CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA**

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL .....	4.313	100,0	100,0	100,0	100,0
REGIMEN PROMOCION					
Libres .....	3.049	70,7	74,8	64,8	64,9
P.O./Sociales .....	1.264	29,3	25,2	35,2	35,1
TIPOLOGIA *					
Unif./Bifamiliar .....	304	9,3	39,9	11,8	4,1
Colectiva .....	2.952	90,7	60,1	88,2	95,9
SUPERFICIE					
< 60 m <sup>2</sup> .....	582	13,5	0,8	15,7	13,7
61-75 m <sup>2</sup> .....	918	21,3	18,9	18,9	23,7
76-90 m <sup>2</sup> .....	1.508	35,0	48,9	30,1	36,8
91-120 m <sup>2</sup> .....	956	22,2	15,0	26,0	20,0
> 120 m <sup>2</sup> .....	349	8,1	16,4	9,2	5,7
FASE CONSTRUCCION *					
Terminada .....	315	9,7	6,1	13,3	6,8
En obra .....	2.707	83,1	58,9	79,7	88,6
En proyecto .....	234	7,2	35,0	7,0	4,6

(\*): 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. 3º trimestre 1995.

**Gráfico 3.2.**



### 3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios<sup>4</sup>

- El **precio medio por metro cuadrado** para la vivienda nueva libre a nivel de la CAPV es de 242.000 pesetas, lo que supone un aumento del 12% respecto del observado en el tercer trimestre de 1994 (215.000 ptas/m<sup>2</sup>).
- En cuanto a la vivienda protegida, su precio medio por metro cuadrado es de 126.000 pesetas. Este valor medio responde, no obstante, a la agregación de precios muy divergentes: 127.000 ptas/m<sup>2</sup> en el caso de viviendas de protección oficial y 77.000 ptas/m<sup>2</sup> en el de las sociales. Desde un punto de vista evolutivo, las primeras

---

<sup>4</sup> Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, han sido calculados efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

experimentan un incremento del +10% frente a la reducción de casi un -3% para las sociales.

- El **precio medio** por vivienda nueva libre obtenido en el tercer trimestre de 1995 es de 22 millones de pesetas mientras que para la vivienda protegida es de 8,7 millones. Teniendo en cuenta los correspondientes pesos específicos de uno y otro tipo de vivienda, la oferta agregada ofrece un precio medio global de 18,4 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 solamente un 28% de las 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 aunque también registra una cierta presencia (5%) de pisos situados en los segmentos más bajos (menos de 12 millones de ptas).

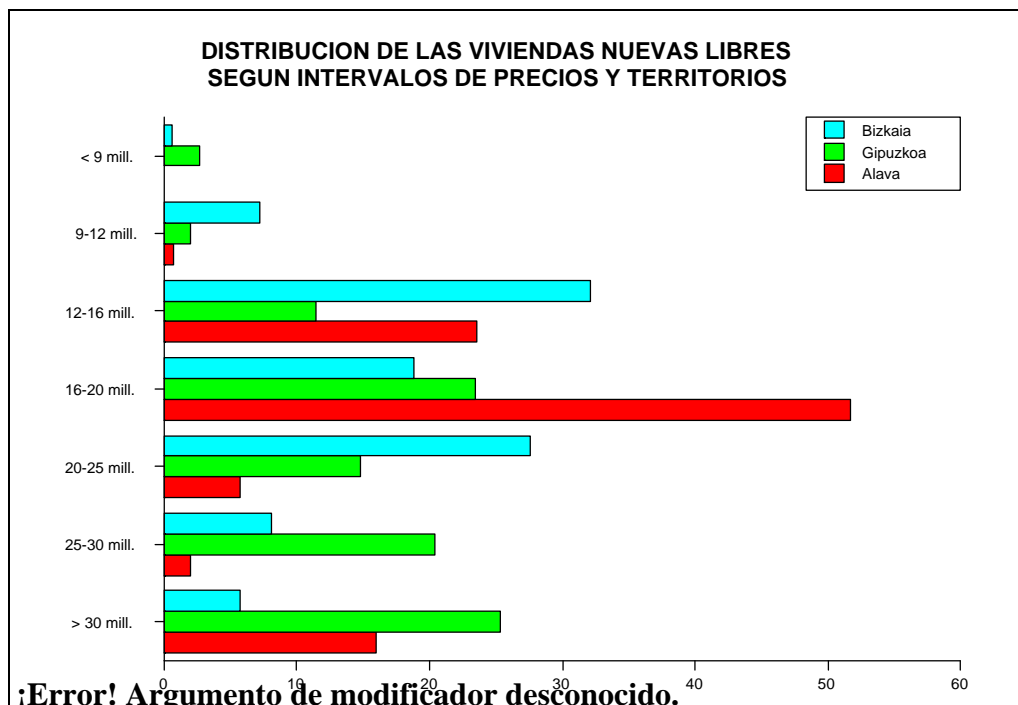
**Cuadro 3.4.**

**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.....	16,4	1,5	52,5	-	2,7	0,6
9 hasta 12 mill. ....	14,7	4,2	40,0	0,7	2,0	7,2
12 hasta 16 mill. ....	17,5	21,9	7,0	23,5	11,4	32,1
16 hasta 20 mill. ....	17,2	24,1	0,6	51,7	23,4	18,8
20 hasta 25 mill. ....	13,9	19,7	-	5,7	14,8	27,6
25 hasta 30 mill. ....	9,2	13,1	-	2,0	20,4	8,1
30 mill. y más.....	11,0	15,6	-	16,4	25,3	5,7
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. 3º trimestre 1995.

**Gráfico 3.3.**



**Cuadro 3.5.**

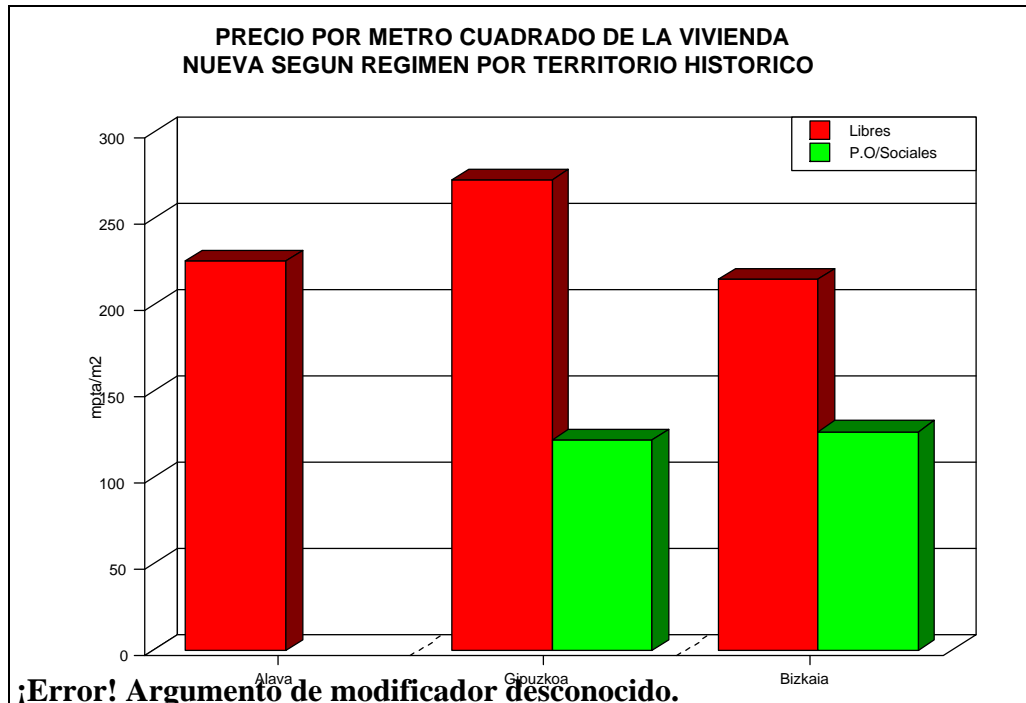
**PRECIOS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA**

	PRECIO MEDIO/VIVIENDA (millones de pesetas)			PRECIO/m <sup>2</sup> (miles de pesetas)		
	P.O./Sociales	Libres	Total	P.O./Sociales	Libres	Total
Alava.....	*	20,3	20,3	*	226	226
Gipuzkoa.....	7,4	25,4	21,8	122	273	243
Bizkaia.....	9,2	18,8	15,3	127	215	183
CAPV.....	8,7	22,0	18,4	126	242	211

(\*): Las viviendas protegidas detectadas en Alava son de tipo adosado. Dado que el criterio adoptado (y señalado en la Introducción) es efectuar el seguimiento de las viviendas *colectivas*, los precios correspondientes a estas viviendas adosadas no figuran en el cuadro y no intervienen en el cálculo de los precios medios. No obstante, y para completar la información, cabe mencionar que los precios de dichas viviendas oscilan entre 13 y 14,5 millones de pesetas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>o</sup> 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 SEGUN CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS**

	CAPV (mpta)		
	P.O./Sociales	Libres	Total
<b>TIPO DE EDIFICACION</b>			
Uni/Bifamiliar .....	120	174	141
Colectiva .....	126	247	203
<b>ACABADO*</b>			
Lujo .....	-	256	256
Alto.....	-	256	256
Normal.....	125	217	157
Bajo .....	-	-	-
<b>SUPERFICIE</b>			
< 60 m <sup>2</sup> .....	133	296	185
61-75 m <sup>2</sup> .....	124	238	189
76-90 m <sup>2</sup> .....	119	231	196
91-120 m <sup>2</sup> .....	-	249	249
> 120 m <sup>2</sup> .....	148	212	212

(\*): 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. 3º 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 tercer trimestre de 1995 es de 8.276, lo que supone un fuerte incremento respecto del volumen registrado hace un año.
- **Geográficamente**, Alava concentra el 18% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 29% y Bizkaia el 53%.
- En términos absolutos, Alava y Bizkaia registran un aumento muy fuerte en el número de viviendas ofertadas mientras que Gipuzkoa experimenta una disminución aunque de mucha menor envergadura.



- 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 2% y 98%.
- 2- La **superficie media** de las viviendas usadas captadas es de 93m<sup>2</sup> para el conjunto de la CAPV. La proporción de pisos que no superan los 60 m<sup>2</sup> es bastante más elevada en Bizkaia y también lo es la de viviendas de entre 60 y 75 m<sup>2</sup>, con lo que la oferta de pisos más pequeños es significativamente mayor en este territorio que en Alava y Gipuzkoa (la mitad de la oferta vizcaína no sobrepasa los 75 m<sup>2</sup> frente a la tercera parte de la correspondiente a los otros dos territorios).

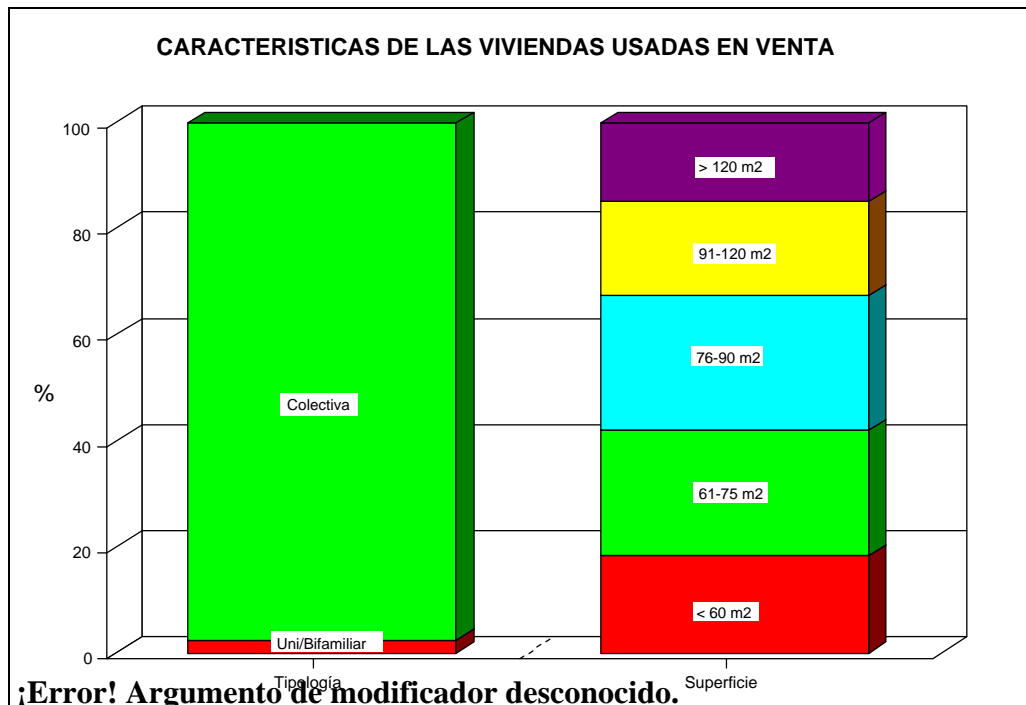
**Cuadro 3.7.**

**CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA**

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	8.276	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA					
Uni/Bifamiliar.....	198	2,4	1,1	5,0	1,5
Colectiva.....	8.078	97,6	98,9	95,0	98,5
SUPERFICIE.....					
< 60 m <sup>2</sup> .....	1.521	18,4	12,3	14,3	22,6
61-75 m <sup>2</sup> .....	1.956	23,6	20,4	18,6	27,4
76-90 m <sup>2</sup> .....	2.103	25,4	34,9	22,7	23,6
91-120 m <sup>2</sup> .....	1.469	17,8	22,0	21,0	14,6
> 120 m <sup>2</sup> .....	1.227	14,8	10,4	23,3	11,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

**Gráfico 3.5.**



### 3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta<sup>5</sup>

- El **precio medio por metro cuadrado** de las viviendas de segunda mano en venta es de 228.000 pesetas, esto es, un +6% por encima del precio observado en el tercer trimestre del año precedente (215.000 ptas/m<sup>2</sup>).
- Por territorios, el valor medio en Gipuzkoa asciende a 292.000 ptas/m<sup>2</sup>, en Alava es de 241.000 ptas/m<sup>2</sup>, detentando Bizkaia el mínimo de 190.000 ptas/m<sup>2</sup>. 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.

<sup>5</sup> Hay que tener en cuenta que los precios finales pagados por el comprador de la vivienda vendida mediante agencia inmobiliaria suelen ser, por términos medio, entre un 10% y un 15% inferiores a los inicialmente establecidos.

- En lo que respecta al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 21,4 millones de pesetas ascendiendo en Gipuzkoa a 30,7 millones, en Alava a 22,1 y en Bizkaia a 16,4.
- La distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios refleja que el 57% de las viviendas ofertadas tienen un precio inferior a los 20 millones de pesetas, proporción muy similar a la obtenida hace ahora un año (60%). Se vuelve a constatar, asimismo, el elevado peso de viviendas que superan los 30 millones de pesetas en Gipuzkoa (38%), 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
	%	%	%	%
<b>DISTRIBUCION</b>				
< 9 millones .....	12,1	3,5	7,8	17,3
9 hasta 12 millones .....	12,3	7,9	9,5	15,2
12 hasta 16 millones .....	17,0	19,6	12,1	18,8
16 hasta 20 millones .....	16,0	22,8	11,0	16,3
20 hasta 25 millones .....	13,3	16,5	13,2	12,3
25 hasta 30 millones .....	9,7	15,4	8,7	8,3
> 30 millones .....	19,6	14,2	37,7	11,8
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Precio/m <sup>2</sup> medio *	228	241	292	190
Precio/vivienda **	21,4	22,1	30,7	16,4

(\*): Miles de ptas.

(\*\*): Millones de ptas.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

## **Capítulo 4**

# **VIVIENDAS EN ALQUILER**

#### 4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- El **volumen** de viviendas en alquiler destinadas a residencia principal captado en la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 1995 es de 992 unidades lo que denota una gran estabilidad a lo largo del tiempo. La inmensa mayoría de esta oferta proviene de particulares siendo tan sólo 4 las viviendas en alquiler asociadas a promociones de vivienda nueva tratándose, en este caso, de viviendas sociales ubicadas en Alava.
- La **distribución territorial** de las viviendas en alquiler detectadas es la siguiente: un 9% se localiza en Alava, un 31% en Gipuzkoa y el 60% restante en Bizkaia. El 71% de las viviendas captadas están localizadas en las capitales.
- Respecto a la **tipología** de las viviendas, la práctica totalidad son colectivas (99%). La distribución respecto al tamaño no refleja cambios significativos respecto del año anterior.
- La **renta mensual** media observada en el conjunto de viviendas libres ofertadas se eleva a las 92.000 ptas lo que supone un descenso de casi el -10% sobre la media obtenida hace ahora un año. Sin embargo, la renta observada en las capitales es de 102.000 ptas/mes mientras que fuera de ellas la media se reduce a 68.000 ptas/mes. Por territorios, Alava se sitúa a la cabeza con una media de 103.000 ptas, por encima de Gipuzkoa (95.000) y Bizkaia (89.000), 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. En cuanto a las viviendas sociales en alquiler su renta media asciende a las 22.000 ptas/mes.

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

	CAPV		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
	Nº	%	%	%	%
TOTAL	992	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE .....					
< 60 m <sup>2</sup> .....	154	15,5	8,7	16,8	15,9
61-75 m <sup>2</sup> .....	245	24,7	13,0	27,7	24,9
76-90 m <sup>2</sup> .....	286	28,8	34,8	31,6	26,4
91-120 m <sup>2</sup> .....	189	19,1	28,3	17,7	18,3
> 120 m <sup>2</sup> .....	118	11,9	15,2	6,1	14,4
RENTA MENSUAL .....					
Hasta 25.000 pts .....	5	0,5	4,3	0,3	0,0
25.001-40.000 pts .....	26	2,6	2,2	6,8	0,5
40.001 a 75.000 pts .....	334	33,7	21,7	36,8	33,9
75.001 a 100.000 pts .....	334	33,7	38,0	29,4	35,3
Más de 100.000 pts .....	293	29,5	33,7	26,8	30,3
Renta media* (m/pts.) .....	92		103	95	89

(\*): Vivienda libres

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º 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 tercer trimestre de 1995 se cifra en 9.847 plazas, resultando un reparto territorial desequilibrado en favor de Gipuzkoa ya que concentra el 56% de la oferta captada.
- El absoluto predominio del régimen de venta (9.471 plazas) frente al de alquiler (376 plazas) en la oferta captada de promotores y agentes inmobiliarios sigue manteniéndose constante. En ello incide, sin duda, la pauta del mayor recurso a la intermediación en el caso de venta en comparación con el alquiler.
- Los **precios de venta** de los garajes oscilan en torno a los 2 millones de pesetas lo que supone un aumento del 14% respecto de los valores observados en el tercer trimestre de 1994.
- El intervalo de variación de los precios medios territoriales oscila entre 1,6 millones en Bizkaia y 2,2 millones en Gipuzkoa estando Alava en una situación próxima al primero. Respecto a los valores de hace un año, cabe señalar el aumento observado en los tres territorios correspondiendo a Gipuzkoa el máximo (+10%).
- En cuanto a las **rentas medias mensuales**, la cifra media observada para la CAPV es de 11.000 pta/mes. Por territorios varía de 9.000 pta/mes en Alava a 13.000 pta/mes en Gipuzkoa.



**Cuadro 5.1.**

**OFERTA Y PRECIOS DE GARAJES EN VENTA Y ALQUILER**

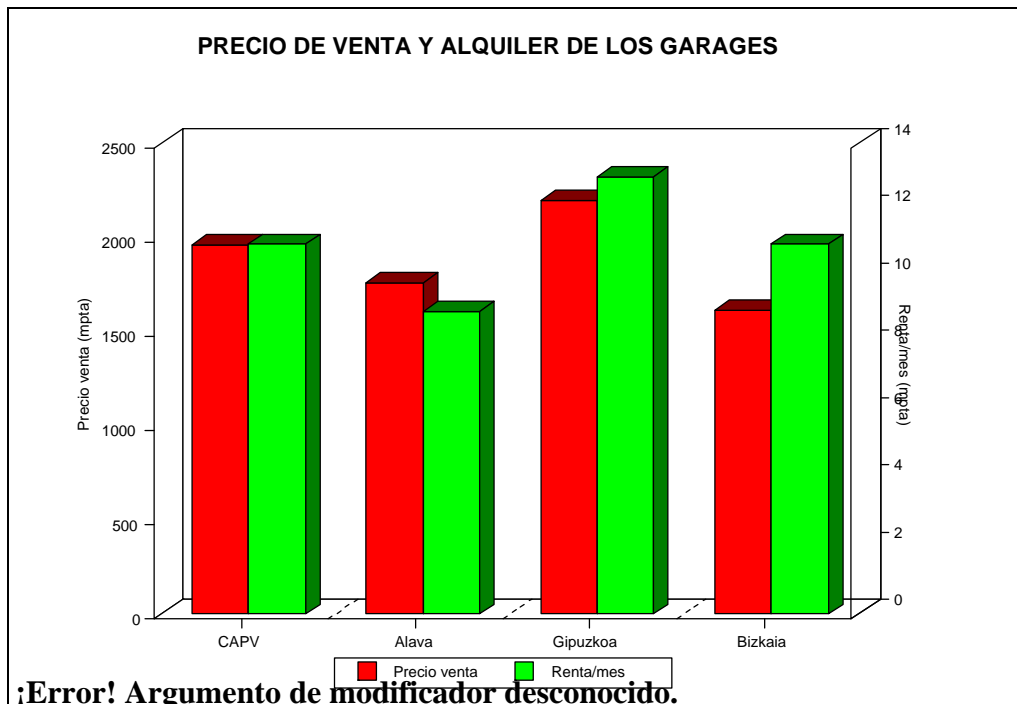
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO*		Nº	RENTA/MES	
		mpta.	±% **		mpta.	±% **
Alava.....	908	1.760	5,9	164	9	9,8
Gipuzkoa.....	5.434	2.197	10,2	104	13	-26,9
Bizkaia.....	3.129	1.612	6,7	108	11	26,2
<b>CAPV.....</b>	<b>9.471</b>	<b>1.962</b>	<b>14,3</b>	<b>376</b>	<b>11</b>	<b>-20,7</b>

(\*): 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. 3º trimestre 1995.

**Gráfico 5.1.**



**5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES**

- El **número de locales comerciales** registrados en la encuesta asciende a 6.742 para el conjunto de la CAPV. El 40% de la oferta captada se ubica en Bizkaia, el 28% en Gipuzkoa y el 32% en Alava.
- La oferta de locales se distribuye entre las modalidades de venta y alquiler de la siguiente manera: aproximadamente el 60% se comercializa en venta (4.059) y un 40% en alquiler (2.683).
- Los **precios de venta** de los locales ofrecen una media de 235.000 ptas/m<sup>2</sup> para el conjunto de la CAPV, lo que supone un mantenimiento de precios respecto de los niveles observados en el tercer trimestre de 1994.
- Por Territorios, Gipuzkoa se sitúa nuevamente a la cabeza (285.000 ptas/m<sup>2</sup>) en valores absolutos pero, por el contrario, es el que experimenta la mayor estabilidad respecto a las cifras del año pasado; en el extremo opuesto, Bizkaia ofrece el menor nivel de precios y, sin embargo, registra el mayor incremento de precios (+10%).
- Para los locales en alquiler, las **rentas mensuales** se cifran en una media de 141.000 pta/mes, valor situado un -18% por debajo del observado en el tercer trimestre del año precedente. Gipuzkoa sobrepasa en más de un 33% la media de la CAPV pero presenta una acusada reducción (-18%) aunque de menor magnitud que en el caso de Bizkaia (-28%).

**Cuadro 5.2.**

**OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES EN VENTA Y ALQUILER**

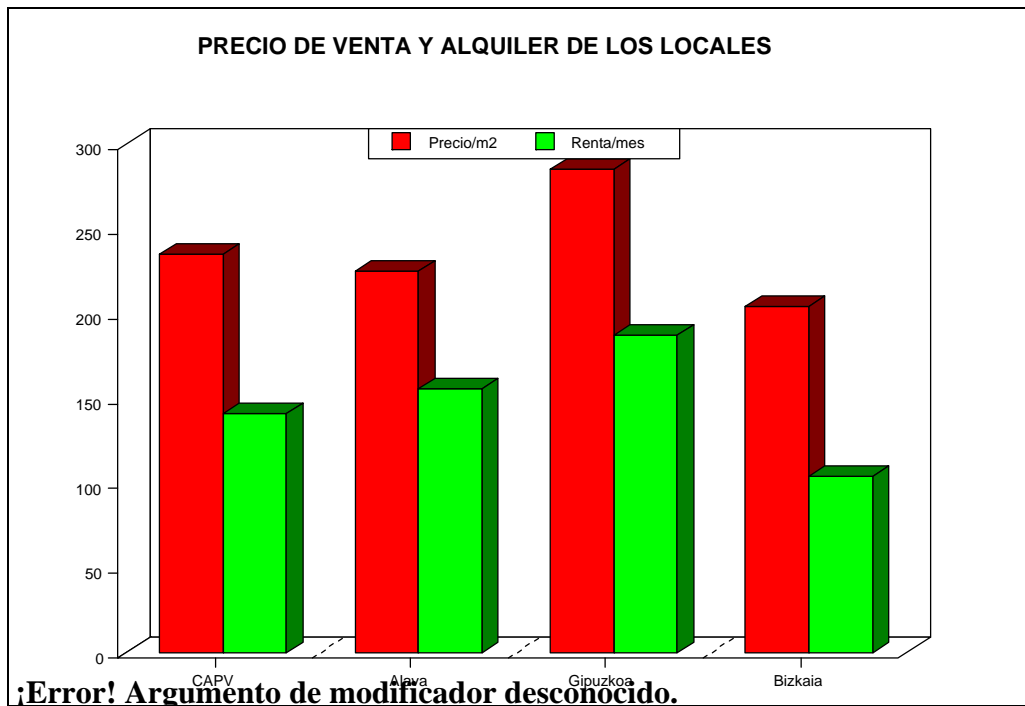
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		mpta.*	±%**		mpta.	±%**
Alava.....	1.316	225	5,3	837	156	3,2
Gipuzkoa.....	1.213	285	0,4	659	187	-18,2
Bizkaia.....	1.530	204	9,9	1.187	104	-28,2
CAPV.....	4.059	235	0,0	2.683	141	-17,8

(\*): 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. 3º trimestre 1995.

**Gráfico 5.2.**



## **Capítulo 6**

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

## **6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS GEOGRAFICOS MENORES**<sup>6</sup>

### **6.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA**

#### **a) Número de viviendas ofertadas**

El número de viviendas nuevas en venta registrado en las capitales vascas (2.013 viv.) es algo superior al del tercer trimestre del 94 (1.907 viv.), representando un 47% del total de la CAPV (frente a un 40% tanto hace un año, como el trimestre anterior), por encima del 33% en el resto de sus áreas funcionales y del 20% en el resto de los respectivos Territorios.

Donostia sigue presentando el mayor número de viviendas nuevas (1.221 viv.), muy por delante de Bilbao (569 viv.) y Vitoria (223 viv.). No hay grandes cambios respecto a un año antes, aunque la capital vizcaina sí aumenta su oferta significativamente respecto al trimestre anterior.

En los otros ámbitos territoriales (1.431 viviendas en el resto de las áreas funcionales de las capitales y 869 viviendas en el resto de los territorios), se reproduce la situación de trimestres anteriores, con una amplia cifra de viviendas nuevas en el resto del área funcional de Bilbao (1.177 viv.) y muy pocas en las áreas funcionales de las otras capitales. Por contra, es relativamente importante el número de viviendas que se ofrecen en el resto de Gipuzkoa (455 viv.)

---

<sup>6</sup>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 <sup>2</sup> * (Miles pts)	PRECIO VIVIENDA* (Mpta)
Alava .....	354	226	20,3
Gipuzkoa .....	1.839	273	25,4
Bizkaia .....	2.120	215	18,8
CAPV .....	4.313	242	22,0
Vitoria .....	223	248	21,5
Donostia .....	1.221	333	30,2
Bilbao .....	569	227	19,1
Total capitales .....	2.013	295	26,3
Resto AF. Vitoria .....	61	-	-
Resto AF. Donostia .....	193	196	22,3
Resto AF. Bilbao .....	1.177	224	20,4
Resto AF. capitales.....	1.431	219	20,7
Resto Alava .....	70	153	16,5
Resto Gipuzkoa .....	455	191	17,8
Resto Bizkaia .....	344	181	14,6
Total resto.....	869	184	16,5

(\*): Viviendas de promoción libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3<sup>o</sup> trimestre 1995.

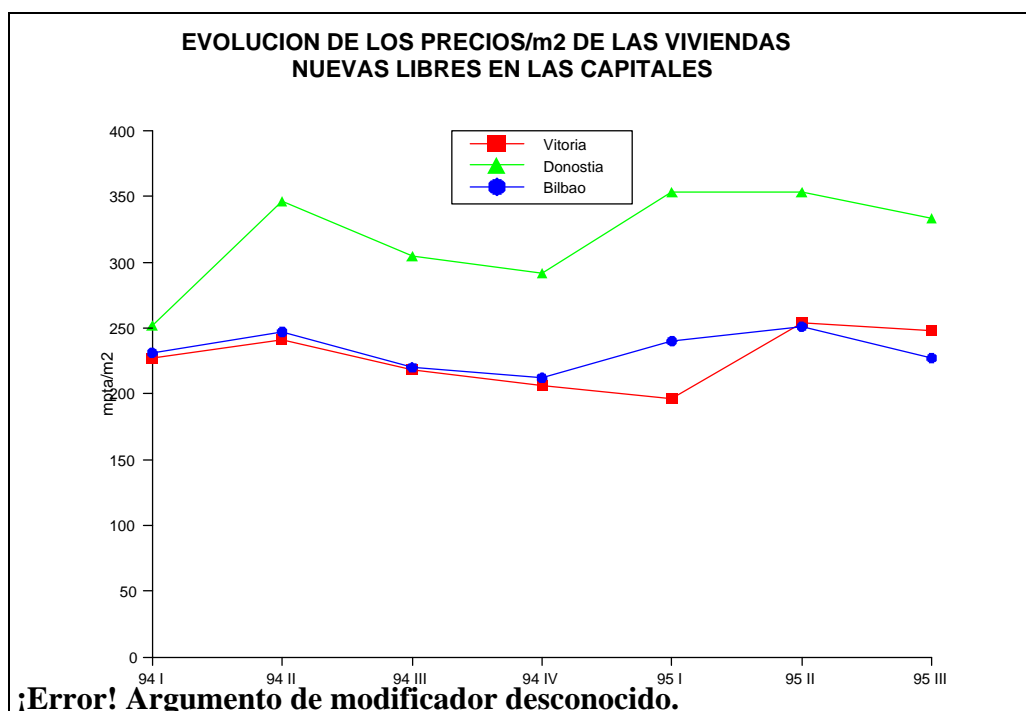
**b) Precios por metro cuadrado**

Las viviendas libres nuevas alcanzan en las capitales territoriales una media de 295.000 por metro cuadrado (242.000 pta/m<sup>2</sup> para el conjunto de la CAPV), un 8% por encima de la registrada hace un año, aunque inferior a la del trimestre pasado (-6%). Fuera de las capitales, los precios medios se sitúan en 219.000 pta/m<sup>2</sup> para el resto de las áreas funcionales capitalinas y en 184.000 pta/m<sup>2</sup> en el resto de los territorios.

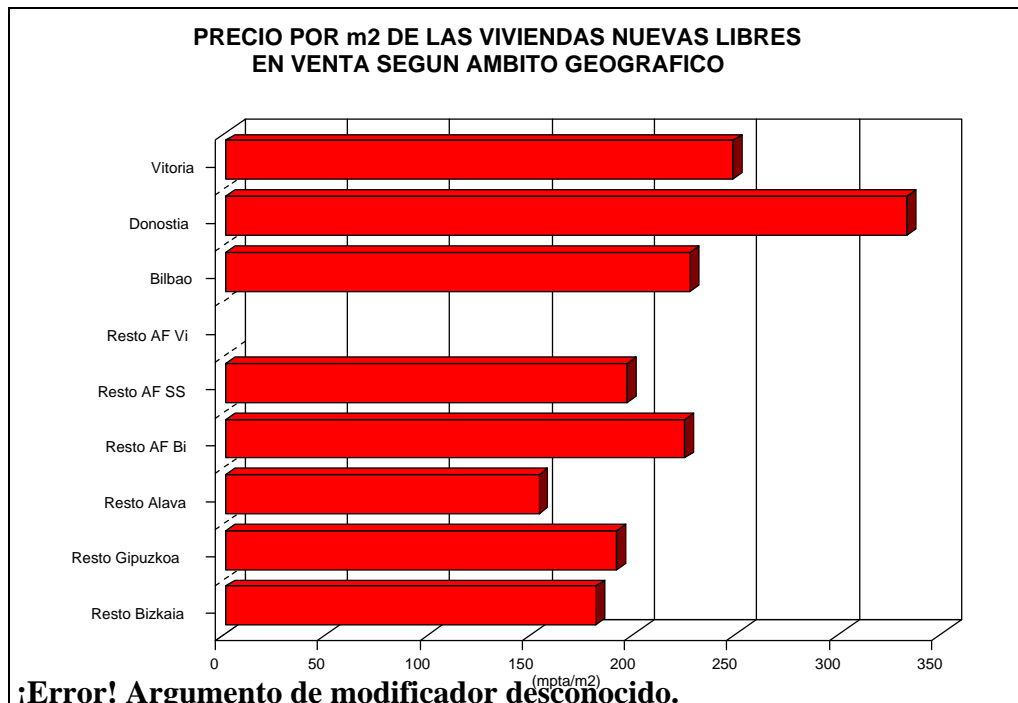
Donostia mantiene los precios medios más altos (333.000 pta/m<sup>2</sup>), mientras Vitoria (248.000pta/m<sup>2</sup>) y Bilbao (227.000 pta/m<sup>2</sup>) presentan cifras relativamente más moderadas. La evolución anual marca subidas muy relevantes en Vitoria y también en Donostia y bastante estabilidad en Bilbao. En comparación con el pasado trimestre, sin embargo, hay estabilidad en la capital alavesa y una cierta reducción en las otras dos.

Al igual que hace tres meses, en el resto de las áreas funcionales de las capitales, los precios más altos corresponden a la de Bilbao (224.000 pta/m<sup>2</sup>) muy cercanos a los de la propia capital. Por el contrario, en el resto del área de San Sebastián la cifra media (196.000 pta/m<sup>2</sup>) es muy inferior a la de la capital. En el resto de los Territorios, el precio medio se sitúa en 184.000 pta/m<sup>2</sup>, cifra de la que Alava continúa desviándose a la baja (153.000 pta/m<sup>2</sup>).

**Gráfico 6.1.**



**Gráfico 6.2.**



**c) Precios por vivienda**

Los precios de las viviendas nuevas alcanzan en las capitales una media de 26,3 millones de pesetas por vivienda, superiores a los 22 millones de media en el conjunto de la CAPV y de los 23 millones de hace doce meses. Donostia con 30 millones por vivienda supera ampliamente a Vitoria (21,5 millones) y Bilbao (19,1 millones). En las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, los precios se mantienen en medias de 20-22 millones de pesetas, disminuyendo hasta aproximadamente los 17 millones en el resto de los Territorios.



## 6.2. VIVIENDAS USADAS

### a) Número de viviendas

El número de viviendas usadas en venta registradas en las capitales en el tercer trimestre de 1995 (5.371 viv.) es superior al de un año antes (4.067 viv.) y al del pasado trimestre (4.400 viv.). Las capitales concentran así un 65% de la oferta de este tipo de viviendas, proporción superior a la de trimestres anteriores.

En contraposición con lo que sucede para la vivienda nueva, Bilbao presenta el mercado de vivienda usada más amplio (2.390 viv.), mientras en Donostia (1.555 viv.) y Vitoria (1.426 viv.) se registran volúmenes similares.

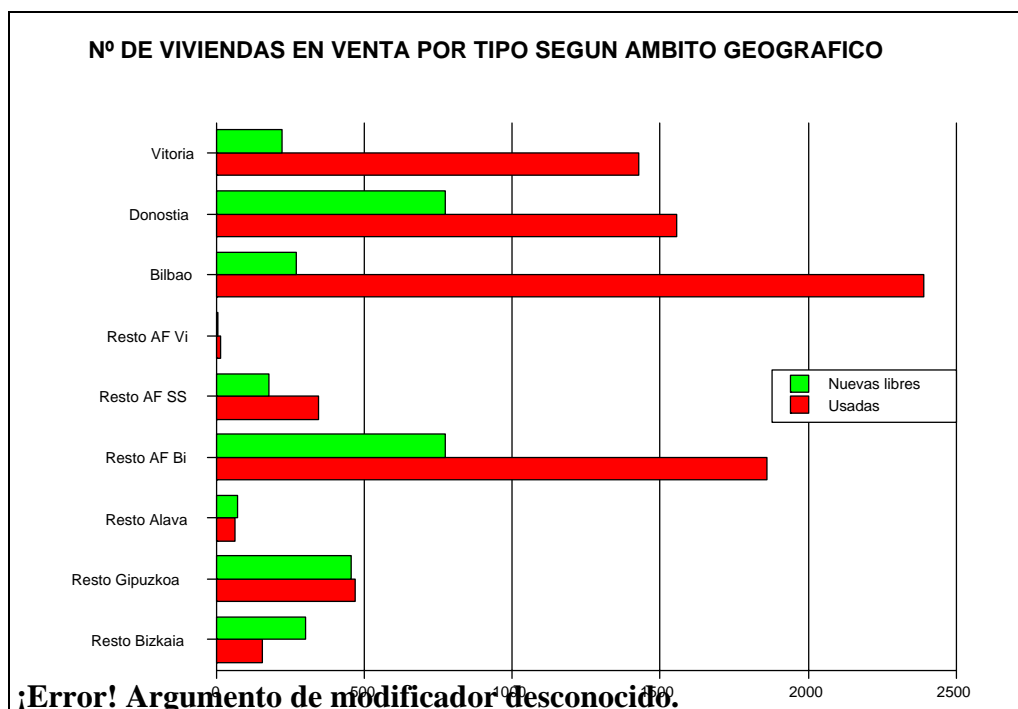
De manera parecida, el resto del área funcional de Bilbao tiene una oferta mucho más extensa (1.859 viv.) que los otros casos. En los demás ámbitos territoriales, únicamente el resto de Gipuzkoa (467 viv.) tiene una oferta significativa de viviendas usadas.

**Cuadro 6.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS MENORES**

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/M <sup>2</sup> (Miles pts)	PRECIO VIVIENDA (Mpta)
Alava .....	1.503	241	22,1
Gipuzkoa .....	2.355	292	30,7
Bizkaia .....	4.418	190	16,4
CAPV .....	8.276	228	21,4
Vitoria .....	1.426	245	22,6
Donostia .....	1.555	351	38,6
Bilbao .....	2.390	193	17,7
Total capitales .....	5.371	252	24,9
Resto AF. Vitoria .....	15	126	13,4
Resto AF. Donostia .....	346	185	16,3
Resto AF. Bilbao .....	1.859	190	15,1
Resto AF. capitales.....	2.220	189	15,2
Resto Alava .....	64	139	11,8
Resto Gipuzkoa .....	467	162	13,3
Resto Bizkaia .....	154	152	12,3
Total resto.....	685	158	13,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

### Gráfico 6.3.



## b) Precios por metro cuadrado

Los precios de las viviendas usadas alcanzan en las capitales vascas la cifra de 252.000 pta/m<sup>2</sup>, superior al del trimestre pasado, aunque muy similar al del tercer trimestre de 1994. El precio medio es un 15% inferior al de las viviendas nuevas, cosa que no sucede ni en Donostia (351.000 pta/m<sup>2</sup>), ni en Vitoria (245.000 pta/m<sup>2</sup>), en donde los precios de ambos tipos de viviendas son muy similares.

En Bilbao, sin embargo, la vivienda usada es sensiblemente más barata (193.000 pta/m<sup>2</sup>) que la nueva y que en las otras capitales, como resultado probablemente de un volumen de oferta bastante más amplio.

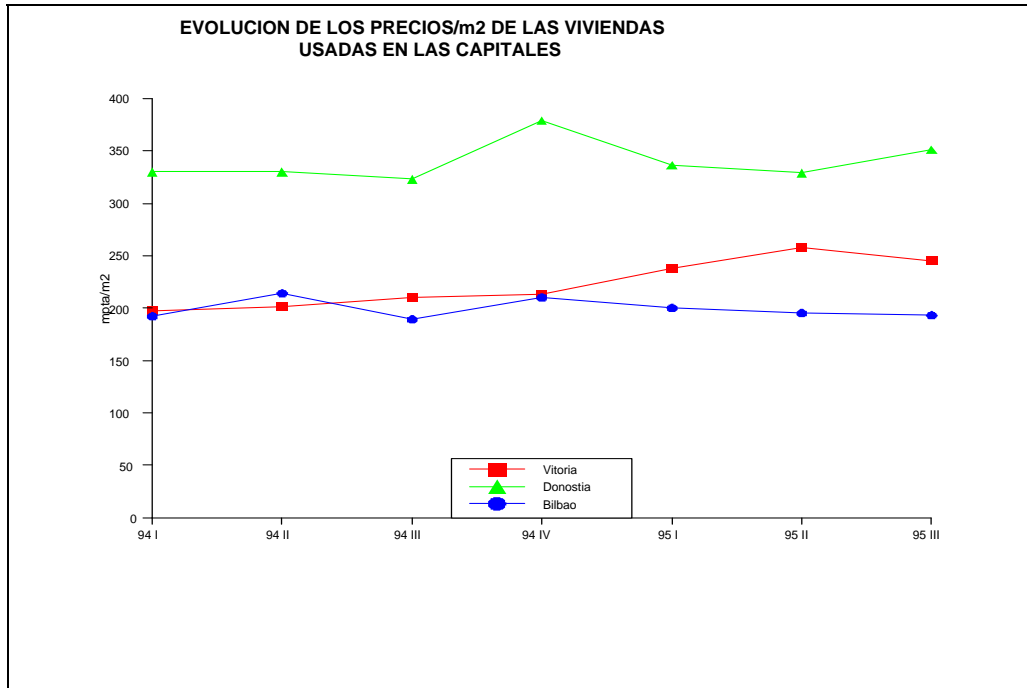
En el resto de las áreas funcionales de las capitales el precio medio ponderado se sitúa en 189.000 pta/m<sup>2</sup> y en el resto de los territorios en 152.000 pta/m<sup>2</sup>, en ambos casos con una trayectoria bastante estable (incluso algo a la baja) en comparación con el trimestre anterior. En Gipuzkoa y Bizkaia los precios registrados en estos ámbitos fuera de las capitales son de nivel

parecido a los medios, mientras que en Alava, con una oferta muy reducida, son bastante más bajos.

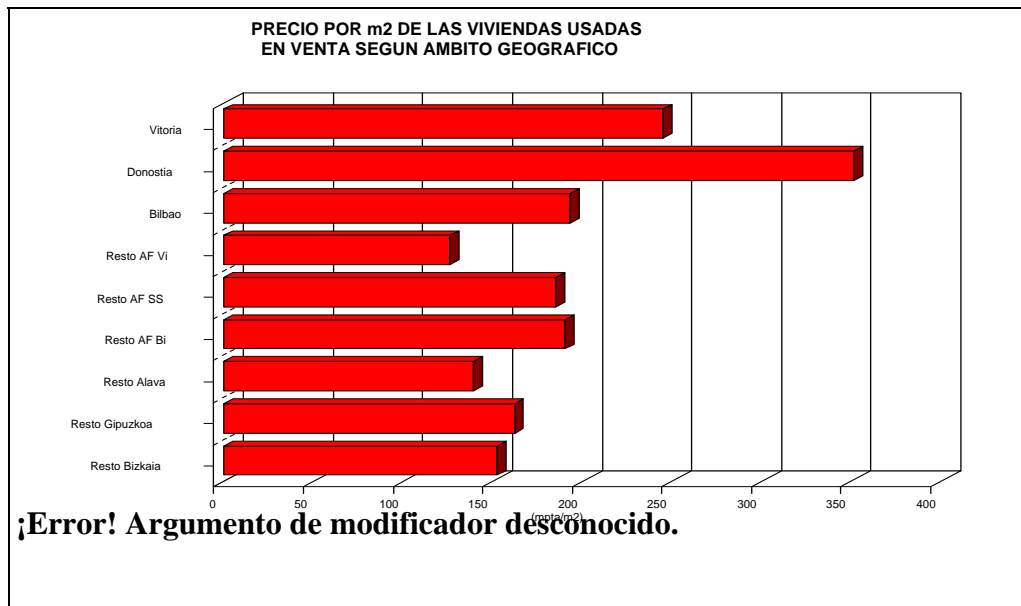
**c) Precios por vivienda**

Los precios por vivienda alcanzan en las capitales vascas una media de casi 25 millones de pesetas, superiores a los 21 millones de hace un año y a los del resto de ámbitos espaciales (15,2 millones en las áreas funcionales capitalinas y 13,0 millones fuera de ellas). La media alcanza en Donostia los 38,6 millones por vivienda, lo que supera incluso el precio medio de las viviendas nuevas (que, según esto, serían viviendas de menor tamaño que las usadas, dado que los precios por superficie son muy similares). Vitoria con 22,6 millones se sitúa muy cerca de la media y Bilbao con 17,7 millones claramente por debajo.

**Gráfico 6.4.**



**Gráfico 6.5.**



### 6.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

#### a) Número de viviendas

Las capitales vascas siguen concentrando la mayor parte de las viviendas en alquiler ofertadas por los APIs (un 71%, proporción similar a la de trimestres anteriores), siendo Bilbao la que presenta un mercado más amplio (casi la mitad del total de la CAPV).

En los demás ámbitos, sólo 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 pts)
---------------------	---------------------------

Alava .....	88	103
Gipuzkoa .....	310	95
Bizkaia .....	590	89
CAPV .....	988	92
Vitoria .....	86	104
Donostia .....	180	123
Bilbao .....	439	93
Total capitales .....	705	102
Resto AF. Vitoria .....	-	-
Resto AF. Donostia .....	38	64
Resto AF. Bilbao .....	129	82
Resto AF. capitales.....	167	78
Resto Alava .....	2	35
Resto Gipuzkoa .....	92	54
Resto Bizkaia .....	22	54
Total resto .....	116	53

(\*): Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

#### b) Rentas mensuales

Las rentas mensuales se cifran en 102.000 pta. para el conjunto de las tres capitales, 78.000 pta para el resto de sus áreas funcionales y en 53.000 pta. para los demás ámbitos territoriales.

Donostia y Vitoria se sitúan en niveles de rentas de 123.000 y 104.000 pta/mes, respectivamente, mientras que Bilbao lo hace por debajo (93.000 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**

En el tercer trimestre de 1995 se mantiene en lo fundamental la valoración de *estancamiento* que los agentes y promotores del mercado inmobiliario vasco realizan respecto a la situación del mismo. Aunque la valoración no empeora respecto al trimestre anterior, sigue en niveles de muy bajo dinamismo.

El índice sintético de dinamismo se sitúa ahora en un 26,5%, muy ligeramente por encima del de hace tres meses<sup>7</sup>. Diferenciando según el tipo de operadores, mientras entre los promotores esta valoración subjetiva empeora un poco, entre los agentes de la propiedad mejora.

La atonía general es común a nivel de Territorios Históricos, persistiendo así mismo unos índices relativamente más desfavorables en Bizkaia, en particular en las apreciaciones de los promotores de vivienda.

---

<sup>7</sup> A lo largo del capítulo se utilizan diversos índices sintéticos sobre diferentes aspectos del mercado inmobiliario, cuyos valores oscilan entre un mínimo de 0%, asociado siempre a situaciones de estancamiento, empeoramiento o disminución, y un máximo de 100%, asociado a situaciones de dinamismo, mejoría o aumento. El valor medio, 50%, equivale a situaciones intermedias de estabilidad, normalidad, etc.



**Cuadro 7.1.**

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
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
	III	26,1	31,8	28,3	22,8
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
	III	26,8	25,0	29,7	24,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

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

Los índices de evolución de las ventas declarados por los operadores inmobiliarios son coherentes con las pareciaciones anteriores, en el sentido de que revelan una ralentización bastante generalizada, aunque más acusada en el caso de los promotores (44,8% a 35,6%) que en el de los APIs (34,5% a 31%). Por Territorios, en Gipuzkoa se mantienen unos índices comparativamente más favorables que Bizkaia y Alava.

**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
	II	44,8	45,5	45,8	43,6
	III	35,6	31,8	43,4	30,0
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
	III	31,0	20,0	36,0	28,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

En consonancia con lo anterior, los plazos de materialización de las ventas de viviendas estimados por los APIS experimentan un pequeño aumento, pasando de 3,2 meses a 3,8 meses, lo que sucede en los tres Territorios.

En el caso de los promotores inmobiliarios, los ritmos mensuales de venta de viviendas nuevas se sitúan en una media a nivel de la CAPV de 1,5 viv./mes, prácticamente la misma que en el trimestre anterior.

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

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

En opinión de los operadores inmobiliarios, no hay variaciones demasiado significativas respecto al modo en que los diferentes factores influyen en la situación de estancamiento del mercado. La negativa situación económica y los elevados precios del suelo, siguen siendo las causas básicas sin apenas modificación respecto de trimestres anteriores. En ambos casos, los índices de influencia se sitúan en una banda del -80% al -90%, lo que implica una coincidencia casi unánime a este respecto<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> 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 .....	-63,8	-57,0
Situación económica.....	-93,6	-88,0
Precios de las viviendas.....	-68,1	-82,0
Ayuda a incentivos a la compra.....	10,6	34,0
Ayuda a incentivos a la construcción .....	-1,1	20,0
Disponibilidad de suelo .....	-73,4	-67,0
Precios de suelo .....	-93,6	-82,0
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda .....	8,5	-8,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

Por otro lado, se mantiene la mayor intensidad en la referencia a la escasa disponibilidad de suelo por parte de los promotores y a los precios de las viviendas por parte de los agentes de la propiedad. Así mismo, cabe señalar una cierta atenuación en la negativa incidencia atribuida por ambos a los costes hipotecarios. Finalmente, apuntar que los APIs atribuyen una mayor influencia positiva a la política de ayudas y subvenciones a la compra de viviendas (y a la construcción de las mismas) que los promotores.

## **7.2. PERSPECTIVAS**

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

A pesar de la valoración negativa que los operadores hacen respecto a la situación actual del mercado, se manifiestan expectativas favorables respecto a la evolución futura de las ventas. Los índices de previsiones para el próximo trimestre se cifran, tanto por los promotores como por los APIs, en un 68% lo que refleja una mejoría bastante clara. El índice es de hecho el más alto registrado en todos los trimestres analizados.

Por Territorios, Bizkaia presenta las perspectivas más dinámicas (por encima del 70%) y la evolución más favorable. Gipuzkoa se encuentra a un segundo nivel, aunque también de signo

optimista, lo que queda más atenuado en Alava, especialmente entre los APIs, que no esperan aumentar sus ventas.

**Cuadro 7.5.**

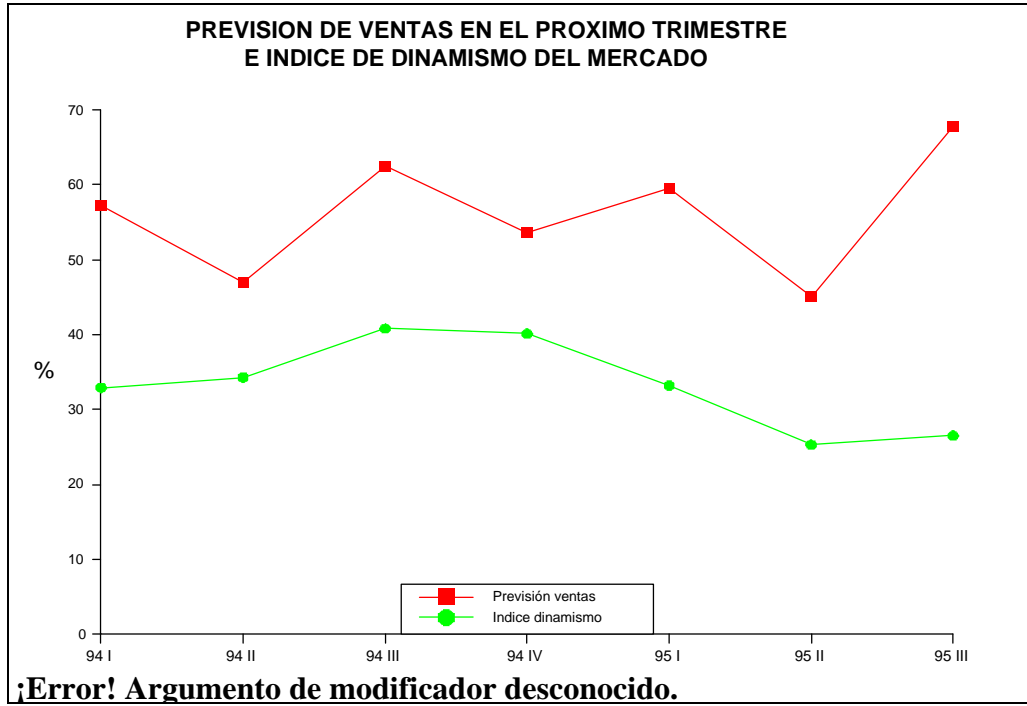
**INDICES DE PREVISIONES DE VENTAS\* EN EL PROXIMO TRIMESTRE**  
**SEGUN PROMOTORES Y APIS**

		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
		II	50,0	55,0	46,0	53,0
		III	68,1	59,1	65,8	72,2
	AGENTES INMOBILIARIOS	1994	I	55,5	40,0	58,2
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
		III	67,5	35,0	62,8	78,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3º trimestre 1995.

**Gráfico 7.1.**



### 7.2.2. Previsión de evolución de los precios

El cambio de tendencia apreciado en las previsiones de aumento de ventas no tiene un reflejo claro en la evolución de las previsiones de precios a 6 y 12 meses vista, que aunque son alcistas con bastante claridad (índices de 62%-63%), lo son en una medida algo más suave que en los primeros trimestres del año (78%-68%). Continúa así una cierta atenuación en las perspectivas de aumento de precios por parte de los promotores y agentes inmobiliarios.

Por Territorios, Alava se desmarca de la tónica del resto, con un mantenimiento de previsiones más fuertemente alcistas. Por otro lado, las previsiones a un año son algo más altas que a 6 meses, en particular entre los APIs.

#### 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
	II	68	82	67	65
	III	62	82	59	59
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
	III	63	80	58	63

(\*): 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. 3º 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
	II	73	91	67	73
	III	65	91	63	61
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
	III	72	80	67	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. 3º 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 a los trimestres anteriores. El número de viviendas previstas, en cambio, es superior (1.461 viviendas frente a 1.323). Territorialmente, sin embargo, la distribución cambia de modo importante: cae fuertemente la nueva actividad prevista en Gipuzkoa (sólo 192 viviendas), mientras que aumenta en Alava (608 viv.) y sobre todo en Bizkaia (661 viv.).

**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	
		II	24,4	9,1	38,9	15,4	
		III	23,4	27,3	2,6	17,8	
	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	
III			1.461	608	192	661	

(\*): % 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. 3º trimestre 1995.

# **OFERTA DE VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES EN LA CAE 1995**

## **Anexo**

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

**Noviembre 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

**Cuadro A.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES**

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M <sup>2</sup> (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	26	155	14,0
Beasain-Zumárraga	86	147	17,7
Bilbao Metropolitano	1.746	225	20,1
Donostia-San Sebastián	1.414	310	28,9
Durango	202	163	13,5
Eibar	81	198	17,0
Gernika-Markina	1	175	21,0
Igorre	27	160	13,0
Laguardia	32	115	16,0
Llodio	38	182	16,9
Arrasate-Bergara	11	148	12,9
Mungia	88	226	17,2
Tolosa	5	110	9,2
Vitoria-Gasteiz	284	248	21,5
Zarautz-Azpeitia	272	205	18,3
<b>TOTAL</b>	<b>4.313</b>	<b>242</b>	<b>22,0</b>

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1995.

**Cuadro A.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS POR AREAS FUNCIONALES**

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/M <sup>2</sup> (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	19	93	9,1
Beasain-Zumárraga	113	157	11,0
Bilbao Metropolitano	4.249	192	16,5
Donostia-San Sebastián	1.901	324	34,9
Durango	89	153	12,8
Eibar	123	132	9,7
Gernika-Markina	2	64	19,5
Igorre	8	116	9,5
Laguardia	28	117	8,4
Llodio	36	149	13,3
Arrasate-Bergara	58	142	13,4
Mungia	36	191	13,3
Tolosa	43	144	13,1
Vitoria-Gasteiz	1.441	244	22,5
Zarautz-Azpeitia	130	210	18,7
<b>TOTAL</b>	<b>8.276</b>	<b>228</b>	<b>21,4</b>

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1995.

**Cuadro A.3. VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR AREAS FUNCIONALES**

AREAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	6	47
Beasain-Zumárraga	20	47
Bilbao Metropolitano	568	91
Donostia-San Sebastián	218	113
Durango	15	56
Eibar	18	45
Llodio	2	35
Arrasate-Bergara	2	60
Mungia	1	60
Tolosa	9	48
Vitoria-Gasteiz	90	104
Zarautz-Azpeitia	43	61
TOTAL	992	92

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1995.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M <sup>2</sup> (*) (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (millones ptas.)
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>			
1.Casco Viejo	--	--	--
2.Ensanche	1	--	--
3.Lovaina	44	324	35,3
4.Zaramaga	14	312	27,9
5.Lakua	164	222	17,3
6.Ali-Gobeo	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>223</b>	<b>248</b>	<b>21,5</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>			
1.Parte Vieja	8	359	38,3
2.Centro	75	548	41,6
3.Amara	73	282	25,3
4.Antiguo	849	308	28,9
5.Gros	43	384	34,7
6.Otras	173	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>1.221</b>	<b>333</b>	<b>30,2</b>
<b>BILBAO</b>			
1.Deusto-S.Ignacio	79	229	17,5
2.Uribarri	--	--	--
3.Otxarkoaga	--	--	--
4.Bolueta	--	--	--
5.Casco Viejo	17	200	13,1
6.Abando	2	180	17,9
7.Rekalde	--	--	--
8.Basurto	471	229	20,4
<b>TOTAL</b>	<b>569</b>	<b>227</b>	<b>19,1</b>

(\*) Viviendas de promoción libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1995.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/M <sup>2</sup> (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>			
1.Casco Viejo	92	177	13,1
2.Ensanche	285	272	33,8
3.Lovaina	441	263	22,3
4.Zaramaga	349	239	19,7
5.Lakua	90	235	18,9
6.Ali-Gobeo	169	212	17,4
<b>TOTAL</b>	<b>1.426</b>	<b>245</b>	<b>22,6</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>			
1.Parte Vieja	28	271	23,2
2.Centro	426	476	55,8
3.Amara	262	291	28,7
4.Antiguo	480	345	40,5
5.Gros	222	299	28,9
6.Otras	137	187	15,3
<b>TOTAL</b>	<b>1.555</b>	<b>351</b>	<b>38,6</b>
<b>BILBAO</b>			
1.Deusto-S.Ignacio	151	202	18,0
2.Uribarri	172	156	11,7
3.Otxarkoaga	71	186	17,8
4.Bolueta	586	166	12,8
5.Casco Viejo	351	162	11,9
6.Abando	736	249	27,9
7.Rekalde	210	166	12,1
8.Basurto	113	166	13,0
<b>TOTAL</b>	<b>2.390</b>	<b>193</b>	<b>17,7</b>

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1995.

**Cuadro A.6. VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>		
1.Casco Viejo	4	72
2.Ensanche	36	117
3.Lovaina	29	102
4.Zaramaga	14	89
5.Lakua	2	75
6.Ali-Gobeo	1	90
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>	<b>104</b>
<b>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</b>		
1.Parte Vieja	11	102
2.Centro	73	146
3.Amara	35	100
4.Antiguo	23	133
5.Gros	26	119
6.Otras	12	64
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>123</b>
<b>BILBAO</b>		
1.Deusto-S.Ignacio	60	71
2.Uribarri	18	63
3.Otxarkoaga	6	81
4.Bolueta	66	61
5.Casco Viejo	39	73
6.Abando	230	117
7.Rekalde	13	59
8.Basurto	7	75
<b>TOTAL</b>	<b>439</b>	<b>93</b>

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1995.



**Cuadro A.7. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M <sup>2</sup> * (miles ptas.)	PRECIO POR VIV.* (millones ptas.)
1.Irún	119	206	21,6
2.Rentería	--	--	--
3.Barakaldo	--	--	--
4.Basauri	135	198	15,7
5.Getxo	229	270	27,0
6.Portugalete	43	243	19,5
7.Santurtzi	5	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>531</b>	<b>228</b>	<b>21,4</b>

\* Viviendas de régimen libre.

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1995.

**Cuadro A.8. VIVIENDAS USADAS EN VENTA Y PRECIOS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/M <sup>2</sup> (miles ptas.)	PRECIO POR VIV (millones ptas.)
1.Irún	148	170	14,1
2.Rentería	36	167	12,8
3.Barakaldo	493	163	10,4
4.Basauri	64	140	10,1
5.Getxo	716	234	20,8
6.Portugalete	116	164	13,0
7.Santurtzi	105	183	11,7
<b>TOTAL</b>	<b>1.678</b>	<b>194</b>	<b>15,4</b>

Fuente: . Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1995.

**Cuadro A.9. VIVIENDAS EN ALQUILER Y RENTAS EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (miles ptas.)
1.Irún	19	60
2.Rentería	3	57
3.Barakaldo	8	59
4.Basauri	6	45
5.Getxo	95	92
6.Portugalete	--	--
7.Santurtzi	3	60
<b>TOTAL</b>	<b>134</b>	<b>82</b>

(\*) Viviendas de régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3º trimestre 1995.