

OFERTA INMOBILIARIA

3º Trimestre 1998

Informe

E1186

Octubre 1998

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el informe correspondiente al tercer trimestre de 1998 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los promotores con oferta de vivienda y a los agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) de la CAPV. La prospección realizada entre el colectivo de promotores identificó, en esta ocasión, un total de 91 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados ha sido de 125. El cuadro 1.1. recoge la distribución geográfica de las muestras respectivas.

Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	12	12
<i>Gipuzkoa</i>	45	51
<i>Bizkaia</i>	34	62
<i>CAPV</i>	91	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

La encuesta solicitaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que disponía en el momento de la encuesta (mes de junio). En el caso de los promotores se trata, obviamente, de viviendas nuevas y en el de los APIs 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.

Desde el punto de vista de evolución temporal, en el informe se atiende fundamentalmente a las variaciones registradas en la variable analizada (nº de viviendas o precios por superficie útil) en relación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque también se toma en consideración la evolución de los últimos tres meses.

Respecto a los precios de las viviendas resulta pertinente subrayar que, al tratarse de precios medios ponderados¹, su evolución es fruto de la de los siguientes factores: la de los propios precios como tales, la del número de viviendas de cada nivel de precios, 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, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben entenderse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia que antes.

Ahora bien, al objeto de salvar, en la medida de lo posible, las distorsiones que introducen en la interpretación de la evolución en los precios los cambios en la composición de la "cesta" de viviendas, se viene incorporando el seguimiento a un "producto" algo más homogéneo que se ha denominado *vivienda-tipo*. Los requisitos que intervienen en su definición son los siguientes: se trata de vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m². El objetivo es neutralizar la incidencia (o interferencia) que sobre el precio medio global tienen los cambios en la composición de la oferta según nivel de acabado, formas de comercialización o tipología.

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. Otro aspecto a destacar, sobre todo, en el caso de la vivienda usada es que se trata de los pre-

cios *solicitados* por el vendedor, que suelen diferir, en ciertos casos de manera acusada, de los efectivamente pagados o consensuados entre las partes de la negociación.

El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por superficie útil y absolutos a nivel de Comunidad Autónoma (el análisis a nivel de Territorios Históricos se efectúa en capítulos posteriores).

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.

El capítulo 5 detalla la oferta y precios de las viviendas en los siguientes ámbitos espaciales: capitales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas, Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las respectivas capitales (en un Anexo pueden encontrarse datos más detallados a nivel espacial).

El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales a nivel de Territorios Históricos.

Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco a los ojos de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.

En el cuadro situado a continuación se presenta un resumen sintético de las variables clave del mercado libre de la vivienda obtenidos en el pasado trimestre, en el actual y un año antes.

¹ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación

Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre

	1997	1998	1998
	3º trimestre	2º trimestre	3º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV.....	3.038	2.372	2.034
• N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. - CAPV.....	915	1.119	732
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	258	198	206
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV.....	250	256	243
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV...	193	275	251
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	302	446	373
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	372	333	405
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	259	322	263
Nº promociones con oferta:			
Total.....	162	132	135
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	39	41	39
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta.....	11.026	7.557	7.051
• Precio/m ² s.u.*-CAPV.....	234	233	232
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria.....	289	320	325
• Precio/m ² s.u.*-Donostia.....	343	362	358
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	214	229	225
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas.....	1.471	1.513	1.444
• Renta/mes*-CAPV.....	83	88	86
• Renta/mes*-Vitoria.....	85	100	100
• Renta/mes*-Donostia.....	108	109	108
• Renta/mes*-Bilbao.....	85	92	92
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	45,9	58,5	55,4
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***.....	73,8	53,0	76,8
• Índice previsión precios (a 6 meses)***.....	59,4	67,4	68,8
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	2.045	496	497

(*): Miles de ptas.

(**): Vivienda tipo: nueva, colectiva, de régimen libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

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** registradas por la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 1998 asciende a 12.000 unidades.

Las **viviendas en venta** representan el 88% de la oferta total cifrándose en 10.520 unidades, de las cuales 3.470 (33%) son nuevas y 7.050 (67%) usadas.

La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año refleja una contracción del -28% *en el total de viviendas ofertadas*, cuya explicación se sitúa en el mercado de vivienda libre ya que la oferta protegida experimenta un ascenso muy acentuado (+35%).

Atendiendo a las **viviendas nuevas en venta**, su distribución según el **régimen de la promoción** es la siguiente: 2.034 viviendas libres frente a 1.436 protegidas (VPO y sociales). La reducción de la oferta libre registrada y el aumento de la protegida hacen que las cuotas relativas de ambos segmentos de mercado hayan cambiado de manera muy acusada respecto a hace un año en favor de las viviendas protegidas, que alcanzan actualmente un peso relativo del 41% cuando hace un año era de tan sólo el 26%.

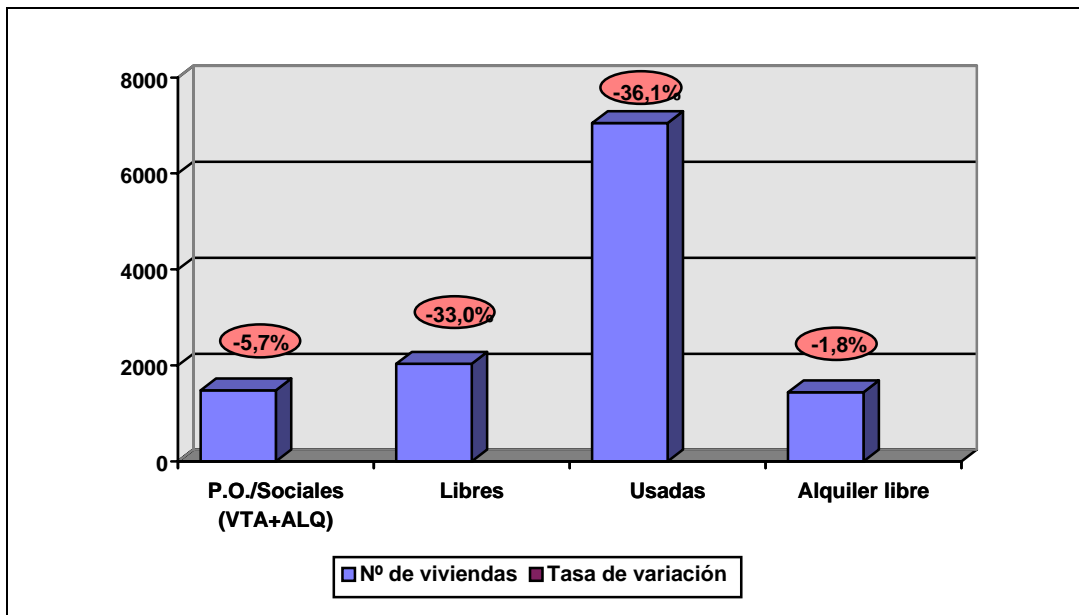
El número de viviendas libres en venta captadas por vez primera en este trimestre se eleva a 732 unidades (36% de la oferta nueva libre total); esta cifra es un 20% inferior a la obtenida hace un año.

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	Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995	Media	12.662	11681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996	Media	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997	Media	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1997	III	17.109	15.128	4.102	1.064	3.038	11.026	1.981
	IV	15.138	13.186	3.454	887	2.567	9.732	1.952
1998	I	13.288	11.918	3.773	1.341	2.432	8.145	1.370
	II	12.952	11.391	3.834	1.462	2.372	7.557	1.561
	III	12.013	10.521	3.470	1.436	2.034	7.051	1.492

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998

Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior



2.2. PRECIOS Y RENTAS

El **precio medio por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas en el mercado libre** (nuevas y usadas conjuntamente) en la CAPV en el tercer trimestre de 1998 alcanza las 234.000 ptas./m², esto es, un 1,3% menos que el valor observado en el mismo trimestre del año precedente. Las libres nuevas alcanzan en promedio las 243.000 ptas./m². Por su parte, el precio medio de las de segunda mano se sitúa casi un 5% por debajo de aquel valor, concretamente en las 232.000 ptas./m².

Comparativamente con los precios observados hace un año se obtiene que tanto las viviendas nuevas libres como las usadas captadas en oferta en la actualidad resultan, en promedio, más baratas que la oferta analizada hace un año: 3% en el caso de las nuevas y 1% en las de segunda mano.

Las viviendas **libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio un 3% más elevado que el promedio observado para el agregado de la oferta, 251.000 ptas./m² de superficie útil.

El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 105.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 124.000 y 88.000 ptas./m². En comparación al año precedente, las primeras apenas experimentan variación de precios (125.000 ptas./m²) mientras que las sociales presentan un precio medio global que es un 11% más elevado.

Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan a su vez un valor promedio de 109 ptas./m².

El precio de la **vivienda-tipo**² en este trimestre es de 206.000 ptas./ m², lo que significa un 15% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre, aunque casi un 7% superior al precio de hace un año (193.000 ptas./m²).

² Ver Introducción donde se explica el concepto de la “vivienda-tipo”.

Cuadro 2.2. Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV*

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (**)	VIVIENDA NUEVA			VIVIENDA USADA
			P.O./ SOCIALES	LIBRES		
				TOTAL	VIVIENDA TIPO	
1994	Media	215	107	211	185	221
1995	Media	231	117	249	209	225
1996	Media	237	116	250	206	233
1997	Media	237	117	246	193	234
1997	III	237	117	250	193	234
	IV	244	121	243	202	244
1998	I	241	106	237	196	242
	II	238	105	256	198	233
	III	234	105	243	206	232

(*) Miles de ptas./m².

(**) Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m² de las viviendas según tipos

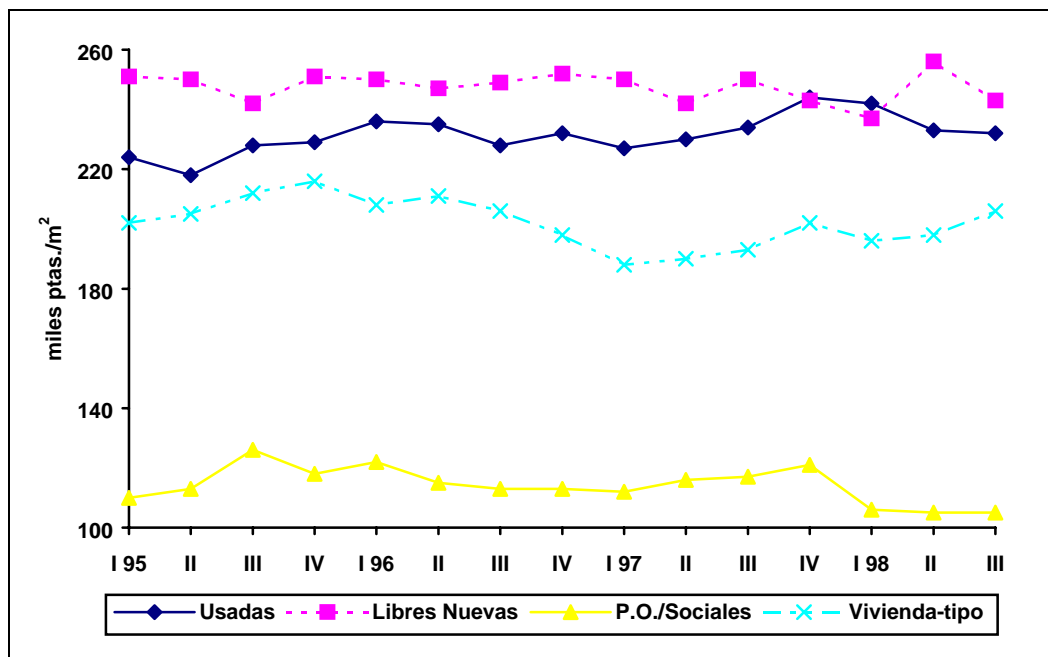
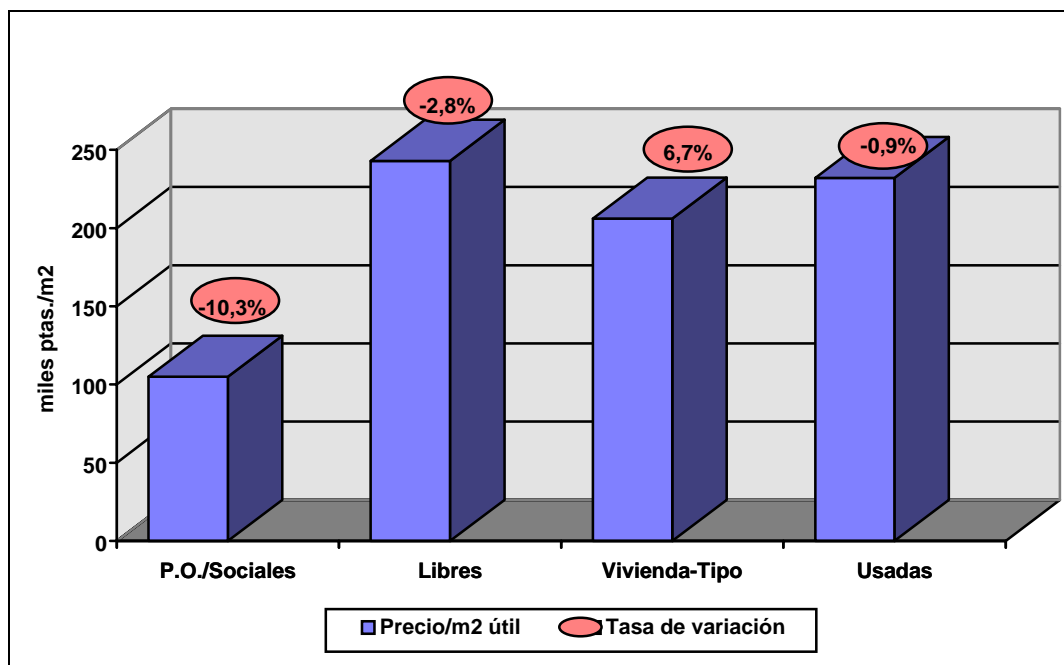


Gráfico 2.3. Precios por m2 útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda



En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 20,7 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 7,5 millones en el protegido (P.O. y sociales).

Las viviendas nuevas libres en venta ofrecen un precio medio de 20,2 millones de pesetas mientras que en las de segunda mano se cifra en 20,9 millones de pesetas. La relación de precios entre las nuevas y las usadas se invierte por efecto del distinto tamaño medio de unas y otras.

La renta media de alquiler libre de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 86.000 pesetas mensuales (83.000 hace un año).

Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda en oferta en la CAPV

		TOTAL VIVIENDA LIBRE (***)	VIVIENDA NUEVA (*)		VIVIENDA USADA (*)	VIVIENDA ALQUILER LIBRE (**)
			P.O./SOCIALES	LIBRES		
1994	Media	19,3	8,3	20,0	18,5	97
1995	Media	21,5	8,1	22,7	21,0	89
1996	Media	21,0	8,5	22,4	20,6	88
1997	Media	21,1	8,7	20,9	21,2	88
1997	III	20,4	9,0	20,4	20,4	83
	IV	22,6	9,0	20,5	23,2	93
1998	I	22,0	8,0	19,8	22,7	88
	II	21,7	7,5	22,1	21,6	88
	III	20,7	7,5	20,2	20,9	86

(*) Millones de ptas. por vivienda.

(**) Miles ptas./mes.

(***) Precio medio de las viviendas libres nuevas y usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Capítulo 3

OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA

3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta³

El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al tercer trimestre de 1998 asciende a 157 (un 13% menos que hace un año) englobando en su conjunto 6.350 viviendas. De estas promociones 42 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (47 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 988 viviendas (16% del total).

Del total de promociones captadas 135 corresponden al régimen libre (162 hace un año), las de protección oficial son 7 (12 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 15 (7 hace un año).

El **tamaño medio** de la promoción es de 40 viviendas. En la modalidad de régimen libre este indicador alcanza un valor de 36 viv./promoción mientras que en el caso de las viviendas protegidas asciende a 67. Las promociones libres *captadas por vez primera* son, sin embargo, más pequeñas que el promedio global: 22 viv./promoción; lo mismo ocurre entre las protegidas donde las promociones de nueva incorporación están configuradas en promedio presentan un tamaño medio de 43 viviendas promoción.

En clara correspondencia con el menor tamaño medio de las promociones libres *de nueva captación* se observa que el peso de las promociones de menos de 16 viviendas es mucho mayor en aquéllas que en el conjunto global de promociones que integran la muestra: 39% frente al 27%.

Sólo una de las promociones captadas se corresponde con una operación de rehabilitación de viviendas constituyendo todas las restantes obra de nueva planta en sentido estricto

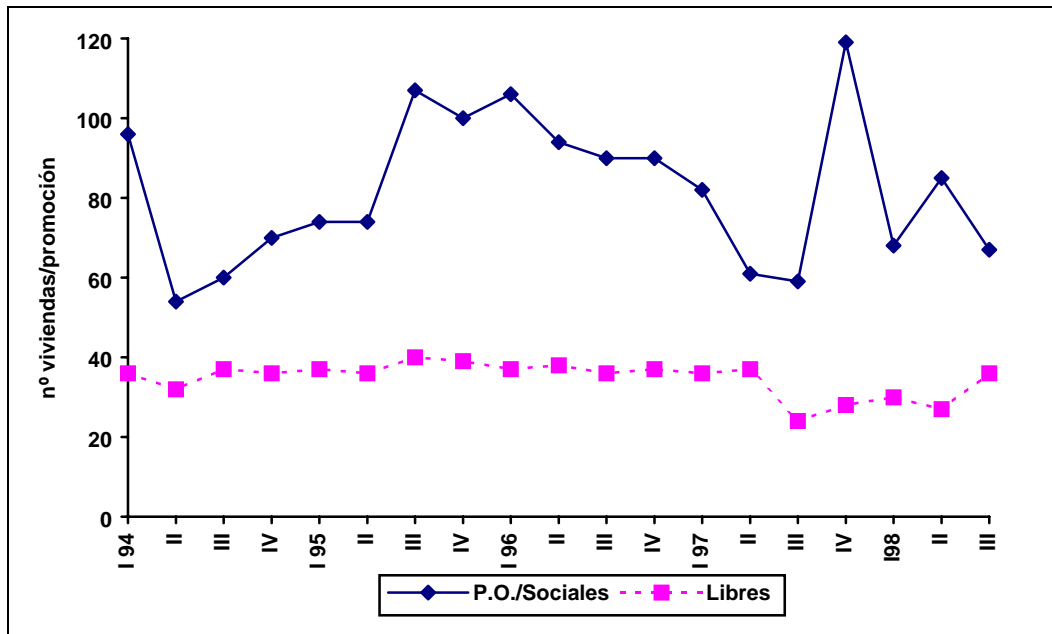
³ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	<i>TOTAL TRIMESTRE</i>	<i>NUEVAS PROMOCIONES</i>
<i>Nº de promociones.....</i>	157	42
<i>Libres.....</i>	135	39
<i>P.O./Sociales.....</i>	22	3
<i>Nº viv. incluidas en las promociones.....</i>	6.351	988
<i>Libres.....</i>	4.867	860
<i>P.O./Sociales.....</i>	1.484	128
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.).....</i>	40	24
<i>Libres.....</i>	36	22
<i>P.O./Sociales.....</i>	67	43
<i>Nº de promociones libres según tamaño.....</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	37	15
<i>16-35 viviendas.....</i>	49	16
<i>> 35 viviendas.....</i>	49	8
<i>Nº de promociones protegidas s/tamaño.....</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	4	0
<i>16-35 viviendas.....</i>	5	2
<i>> 35 viviendas.....</i>	13	1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre.



En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *alto/lujo* representa el 41% de las promociones (39% y 2% respectivamente), las de tipo *normal* absorben el 59% y no se registran promociones englobadas en el segmento *bajo*. Atendiendo al régimen de la promoción se comprueba, no obstante, que la totalidad de las protegidas corresponden al acabado normal mientras que sólo el 52% de las promociones libres se asocian a este estándar.

3.1.2. Evolución de las ventas

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 (39% hace un año), el 63% está vendido. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 1.790 unidades. De este total un 35% (622 viviendas) corresponden a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.

Considerando exclusivamente las **viviendas libres que ya se encontraban en venta hace tres meses**, puede efectuarse un seguimiento trimestral de la **evolución de las ventas aparentes**. En este sentido, resulta que a lo largo de este último trimestre se ha vendido un 41% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en junio de 1998.

La cifra de ventas efectivas es un 3% inferior que la estimada para el mismo trimestre del año precedente, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 25,7% inferior⁴.

⁴ Recuérdese que este análisis se efectúa exclusivamente con la oferta captada directamente de los promotores prescindiendo, por tanto, de la oferta de vivienda nueva en manos de APIs.

Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**

		<i>% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. anterior</i>	<i>% variación ventas s/mismo trimestre año anterior</i>	<i>% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior</i>	<i>Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)</i>
1997	III	32,0	77,9	-1,4	10
	IV	49,5	102,9	8,6	6
1998	I	45,7	70,1	-19,1	5
	II	41,7	30,7	-24,4	7
	III	41,0	-3,1	-25,7	7

(^{*}): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

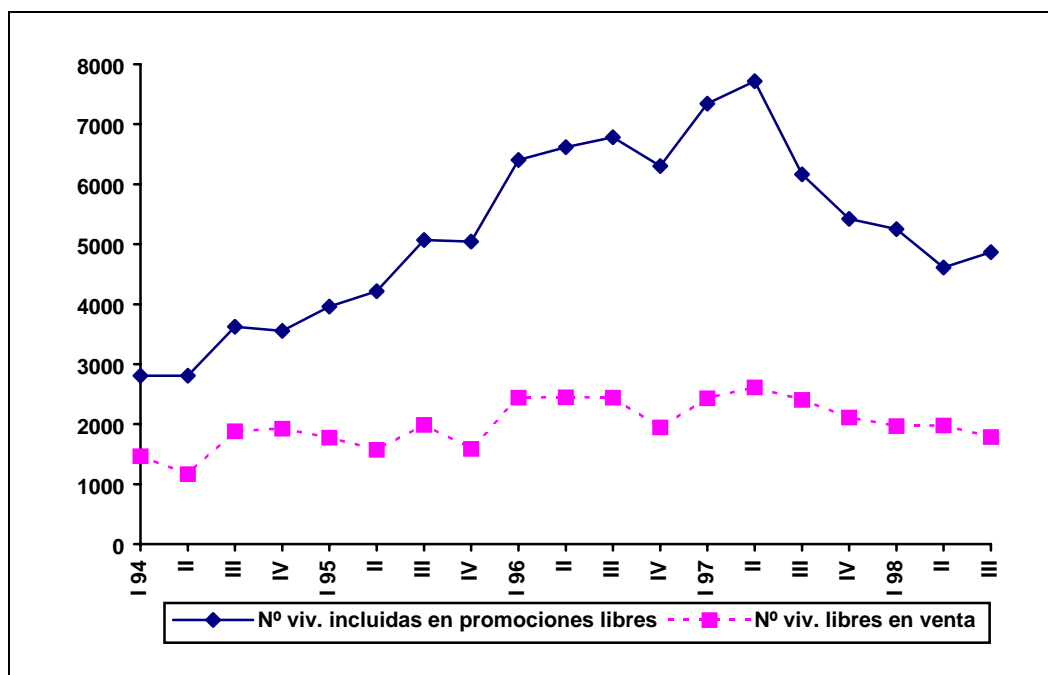
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*

		<i>TOTAL VIVIENDAS</i>	<i>VIVIENDAS EN VENTA</i>	<i>%VIV. EN VENTA S/TOTAL</i>
1994	Media	3.199	1.612	50,3
1995	Media	4.573	1.734	38,0
1996	Media	6.527	2.321	35,5
1997	Media	6.679	2.393	35,8
1997	III	6.162	2.408	39,1
	IV	5.491	2.116	38,6
1998	I	5.252	1.968	37,5
	II	4.610	1.978	42,9
	III	4.867	1.790	36,8

(^{*}): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 3.2. Evolución del nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº de viviendas libres en venta



3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas) según la encuesta del tercer trimestre de 1998 es de 3.470. De este total 3.226 han sido captadas a partir de la encuesta a los promotores mientras que las restantes 244 (un 7% del total) provienen de inmobiliarias.

Por **Territorios**, Alava concentra sólo el 17%, Gipuzkoa el 45% y Bizkaia el 38% restante.

Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 59% libres, 19% de protección oficial y el 22% restante son sociales.

Atendiendo a la **evolución** del volumen global de viviendas nuevas en venta, respecto al tercer trimestre de 1997, se constata un fortísimo aumento en el territorio alavés motivado

por el incremento registrado en el **segmento protegido** cuya presencia resultaba prácticamente nula hace un año.

La oferta de viviendas protegidas aumenta también en el caso de Bizkaia pero se contrae en Gipuzkoa.

En cuanto al mercado libre, la oferta disminuye de forma acusada en los tres Territorios pero de manera particular en el caso de Bizkaia (-43%).

En cuanto al índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, el porcentaje que representan las viviendas captadas por vez primera en este trimestre sobre el total (a través de promotores o de APIs), resulta ser del 21% .

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
<i>Alava</i>	596	109,1	381	1.488	215	-17,6
<i>Gipuzkoa</i>	1.555	-20,8	564	-11,6	991	-25,2
<i>Bizkaia</i>	1.319	-28,9	491	22,1	828	-43,0
<i>CAPV</i>	3.470	-15,4	1.436	35,0	2.034	-33,0

(*) : Variación del número de viviendas respecto al mismo trimestre del año anterior

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Respecto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 76% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, el 20% en proyecto y sólo un 4% están ya terminadas.

En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 9% son unifamiliares o adosadas (17% si se consideran sólo las libres).

El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 77 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 71m² (76 m² en el mismo trimestre de 1997) y las

libres de 82 m² (igual que en III-97). Por Territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie de 89 m² en Alava y 82 m² en Gipuzkoa y 82 m² en Bizkaia.

Comparando las características relativas a tipología, tamaño o grado de avance en la edificación de las viviendas libres en venta captadas por vez primera en el tercer trimestre y el conjunto agregado de la oferta, no se observan diferencias muy significativas; sin embargo, puede subrayarse la línea ascendente del peso relativo de las promociones en proyecto y de las viviendas unifamiliares / adosadas, sobre todo si se compara con los porcentajes obtenidos al principio de la serie.

Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

	<i>P.O./SOCIALES</i> (%)	<i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i>			
		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
<i>Unif./Bifamiliar</i>	0,0	16,8	63,7	12,6	10,3
<i>Colectiva</i>	100,0	83,2	36,3	87,4	89,7
SUPERFICIE UTIL					
<i>< 60 m²</i>	21,7	13,4	3,3	12,2	17,5
<i>61-75 m²</i>	38,8	20,1	10,2	21,9	20,4
<i>76-90 m²</i>	39,5	34,3	32,6	31,0	38,8
<i>91-120 m²</i>	0,0	19,8	11,6	22,8	18,2
<i>> 120 m²</i>	0,0	12,4	42,3	12,1	5,1
FASE CONSTRUCCION*					
<i>Terminada</i>	4,2	4,2	-	1,6	8,7
<i>En obra</i>	86,9	75,5	67,6	88,3	60,4
<i>En proyecto</i>	8,9	20,3	32,4	10,1	30,9

(*): 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. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

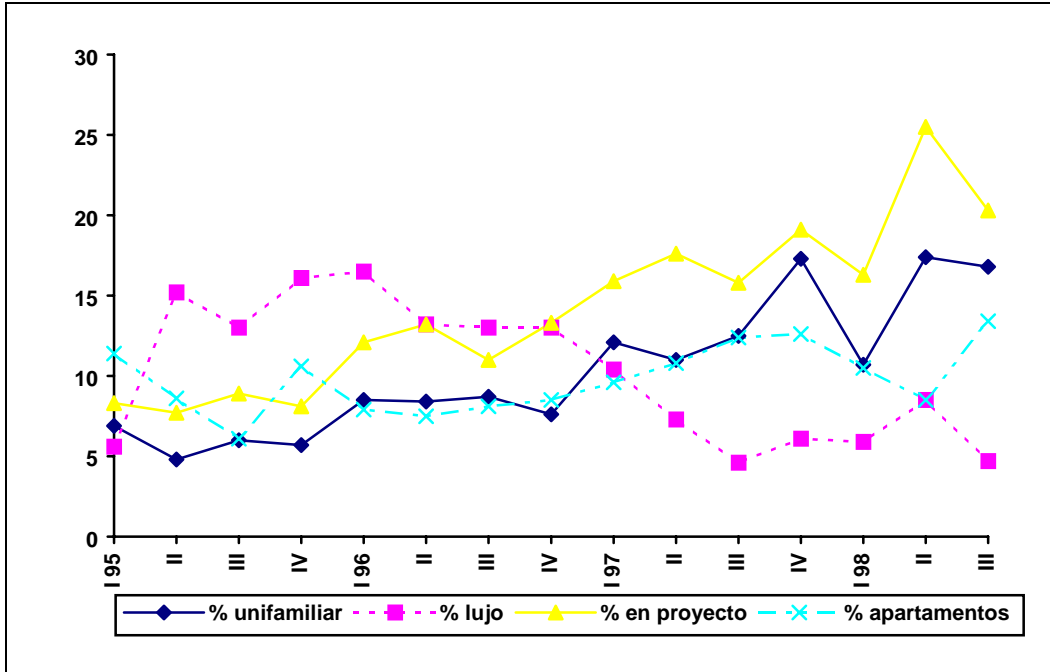
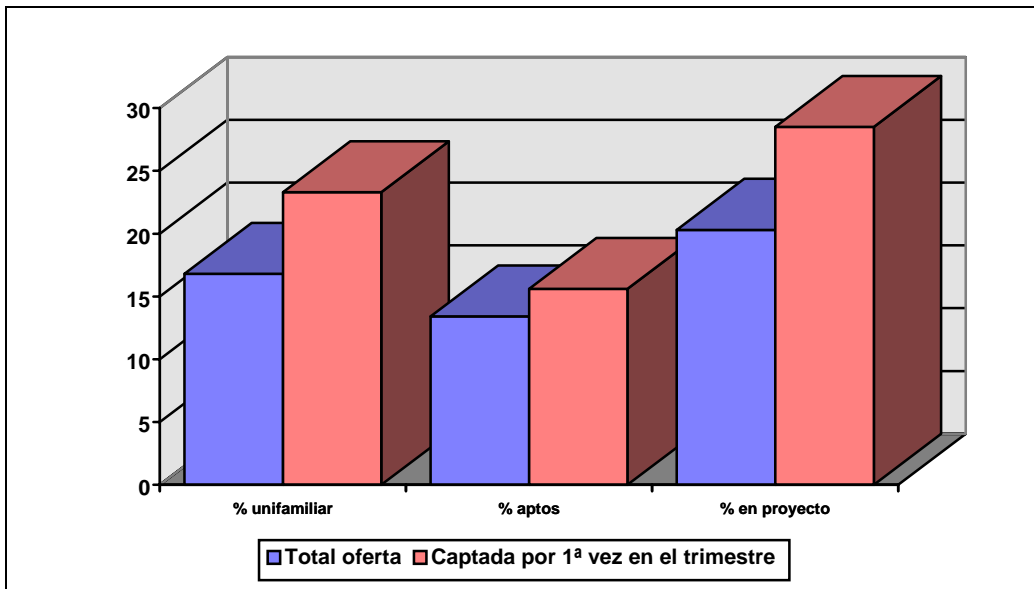


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre



3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda **nueva libre** a nivel de la CAPV es de 243.000 pesetas, lo que supone una reducción de casi el 3% respecto del obtenido en el tercer trimestre de 1997.

Los precios de las viviendas nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre⁵ son más caras que las del conjunto de la oferta: 251.000 ptas./m² útil.

Tal como viene siendo observado en los últimos trimestres, Alava⁶ presenta el máximo precio en las viviendas libres al situarse más de un 40% por encima del registrado en Gipuzkoa y Bizkaia.

La evolución de precios respecto de los obtenidos en el tercer trimestre del precedente año a nivel territorial es divergente: el aumento fuerte corresponde a Alava (+18%)⁷, es mucho más moderado en Bizkaia (+4%) y Gipuzkoa, sin embargo, presenta una destacada disminución (-10%).

En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado es de 105.000 pesetas, promedio ponderado de las 124.000 ptas./m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 88.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, el intervalo en el que se sitúan las de protección oficial oscila entre las 112.000 ptas./m² en Gipuzkoa y 144.000 ptas./m² en Bizkaia.

⁵ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

⁶ Ha de tenerse en cuenta, no obstante, el particular peso que la capital tiene en este Territorio.

⁷ La trayectoria ascendente de los precios alaveses sigue manteniéndose en términos generales; sin embargo, respecto al último trimestre, en que se obtuvo el máximo de la serie con un aumento sorprendente, los precios reflejan en este último una cierta moderación.

Cuadro 3.6. Precio por m² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Miles ptas.</i>	\pm % (*)	<i>Miles ptas.</i>	\pm % (*)
<i>Alava</i>	85	3,7	341	18,0
<i>Gipuzkoa</i>	105	-16,0	233	-10,4
<i>Bizkaia</i>	120	13,2	243	3,8
<i>CAPV</i>	105	-10,3	243	-2,8

(*): Variación de los precios respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 3.5. Precio por m² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico

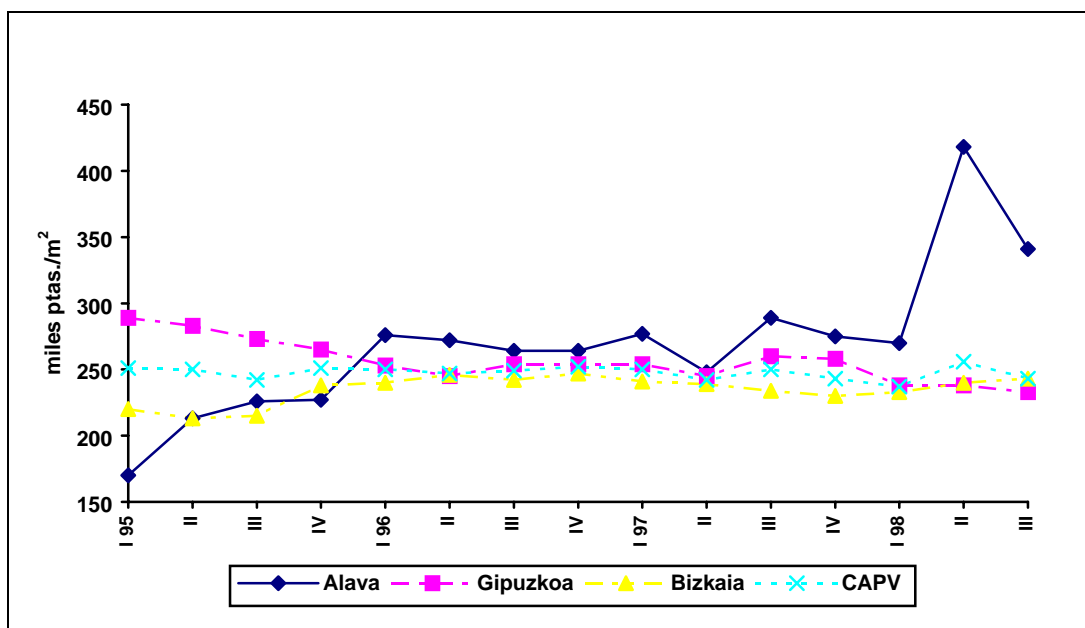
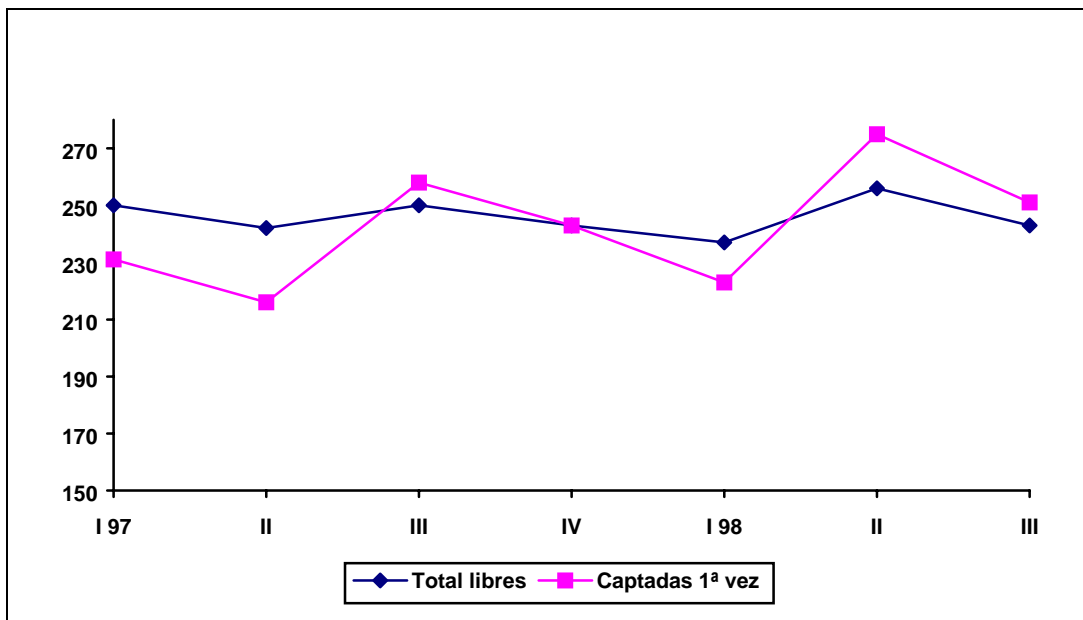


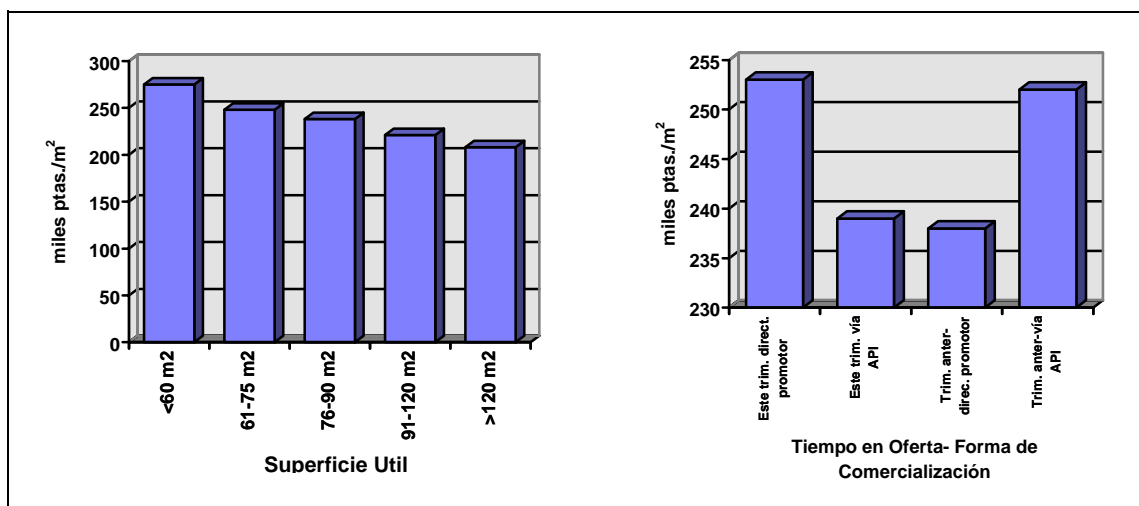
Gráfico 3.6. Evolución del precio por m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



El gráfico siguiente refleja que las viviendas directamente ofertadas por los promotores que han sido captadas por vez primera en este trimestre tienen un precio más elevado que las que ya integraban la bolsa inmobiliaria; lo contrario sucede, sin embargo, en el caso de viviendas ofertadas por los APIs.

Por otro lado, el precio por metro cuadrado sigue guardando una relación inversa, en términos generales, con la superficie de la vivienda.

Gráfico 3.7 Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características



El **precio medio por vivienda nueva libre** del tercer trimestre de 1998 asciende a 20,2 millones de pesetas lo que supone un 1% menos que hace un año. Los precios unitarios alaveses vuelven a superar de manera abrumadora los de Gipuzkoa y Bizkaia, muy próximos entre sí.

El **precio medio de la vivienda protegida** es de 7,5 millones con un máximo de 8,3 en Bizkaia y un mínimo de 6 en Alava. Globalmente, el precio medio de este tipo de oferta se ha reducido en un 17% respecto al segundo trimestre de 1997. La razón de esta disminución de precios medios reside fundamentalmente en el mayor peso de las viviendas sociales (más baratas) sobre el total de la oferta protegida y, también, por la disminución de la superficie media global. El diferente reparto de las viviendas protegidas entre las dos modalidades (P.O. o sociales) a nivel territorial explica las evoluciones tan distintas observadas.

Cuadro 3.7. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Millones ptas.</i>	\pm % (*)	<i>Millones ptas.</i>	\pm % (*)
<i>Alava.....</i>	6,0	-6,3	30,1	24,9
<i>Gipuzkoa.....</i>	7,8	-18,8	19,2	-10,7
<i>Bizkaia.....</i>	8,3	3,8	20,0	5,8
<i>CAPV.....</i>	7,5	-16,7	20,2	-1,0

(*): *Variación de los precios respecto al mismo trimestre del año anterior.*

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Cuadro 3.8. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

<i>PRECIO</i>	<i>P.O./SOCIALES</i> (%)	<i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i>			
		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
<i>< 9 Millones.....</i>	77,5	1,5	0,0	3,1	0,0
<i>9 hasta 12 mill.</i>	22,5	4,6	0,0	4,9	5,3
<i>12 hasta 16 mill.</i>	0,0	20,2	9,3	18,7	24,9
<i>16 hasta 20 mill.</i>	0,0	28,7	3,7	33,2	29,8
<i>20 hasta 25 mill.</i>	0,0	18,0	32,1	18,6	13,6
<i>25 hasta 30 mill.</i>	0,0	16,0	38,6	7,4	20,5
<i>30 hasta 50 mill.</i>	0,0	9,5	12,1	13,1	4,5
<i>50 mill. y más.....</i>	0,0	1,5	4,2	1,0	1,3
<i>TOTAL</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

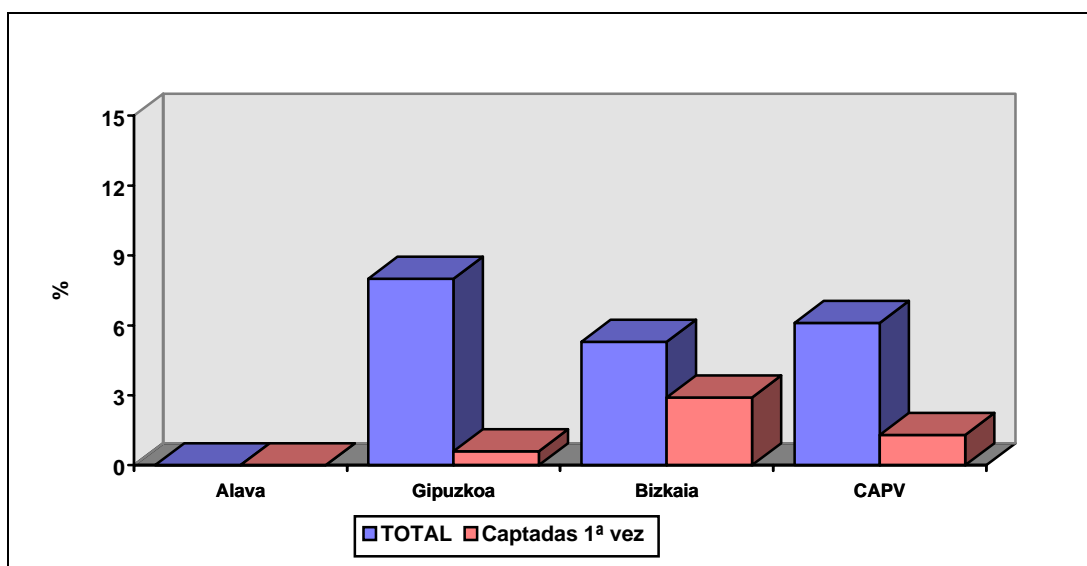
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

El aspecto más destacable en relación a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta es que el peso de las viviendas protegidas de menos de 9 millones ha aumentado fuertemente respecto del de hace un año (pasando del 49% al 78%); el factor explicativo es, nuevamente, la mayor presencia de viviendas sociales en el agregado de la oferta protegida.

En el sector libre la distribución de las viviendas según grandes tramos de precios es bien diferente a nivel territorial; el territorio alavés presenta el más alto porcentaje de pisos de más de 30 millones de pesetas (16%) y una nula presencia de pisos de menos de 12 millones. Gipuzkoa presenta también una destacada proporción de viviendas de más de 30 millones de pesetas (14%) pero también se registra oferta de pisos cuyo precio no supera los 12 mi-

llones de pesetas (8%); por último, en Bizkaia se observa una presencia muy similar de viviendas situadas los dos extremos de la escala de precios (en torno a un 5%)

Gráfico 3.8. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio



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 realizada en el tercer trimestre de 1998 asciende a 7.051 unidades. La **distribución geográfica a nivel de territorios históricos es la siguiente**: Alava concentra el 18% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 18% y Bizkaia el 64%.

En términos absolutos, los tres Territorios experimentan una reducción muy fuerte en el volumen ofertado en comparación con las cifras observadas hace un año (entre un 30% y un 40%).

La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 92 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 83 m² frente a los 103 m² e Gipuzkoa y los 93 m² de Alava.

Cuadro 3.9. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	Miles ptas./ m ²	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava.....	1.260	-30,6	322	12,2	25,1	0,0
Gipuzkoa.....	1.263	-40,7	285	1,4	27,4	9,2
Bizkaia.....	4.528	-36,1	198	-5,3	18,4	2,8
CAPV.....	7.051	-36,1	232	-0,9	20,9	2,5

(*): Variación respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Cuadro 3.10. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	5,5	13,9	14,8	0,5
Colectiva.....	94,5	86,1	85,2	99,5
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	22,1	18,0	11,4	26,2
61-75 m ²	28,4	25,7	19,6	31,7
76-90 m ²	24,8	25,4	21,1	25,6
91-120 m ²	14,9	16,4	18,5	13,5
> 120 m ²	9,8	14,4	29,4	3,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

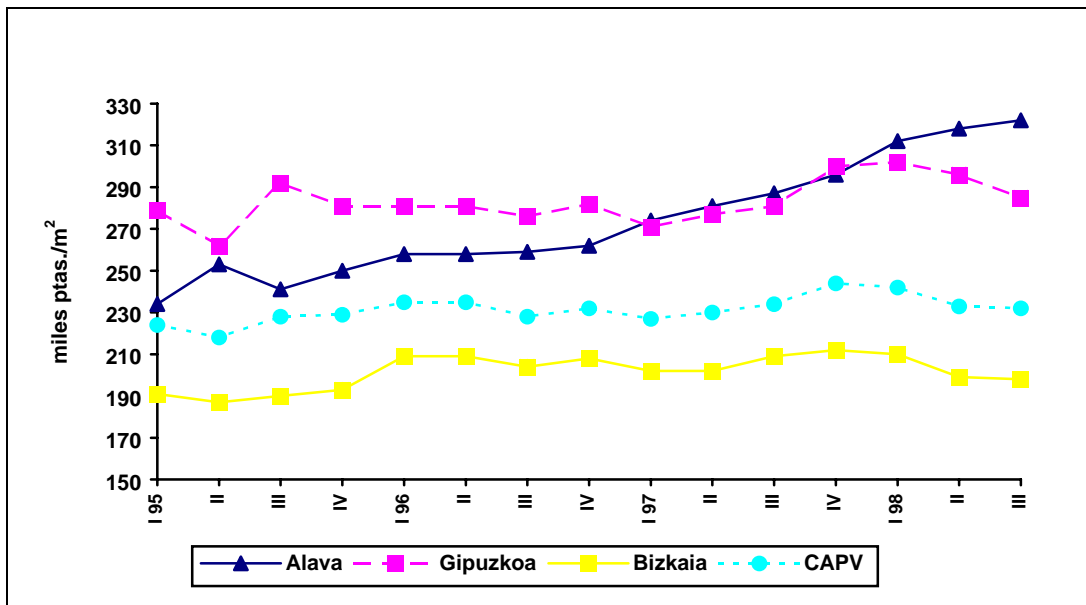
El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 232.000 pesetas, esto es, un 1% inferior al observado en el tercer trimestre del año precedente. En comparación con las viviendas nuevas libres, las usadas resultan ser en promedio un 5% más baratas que aquéllas.

Por Territorios, al igual que ocurría con la oferta de viviendas nuevas libres, Alava obtiene el precio medio máximo, 322.000 ptas./m²; Gipuzkoa se sitúa en la segunda posición con 285.000 ptas./m² mientras que Bizkaia se mantiene por debajo de las 200.000 ptas./m².

Desde el punto de vista evolutivo, Alava es precisamente el Territorio que ha experimentado el mayor incremento de precios respecto del tercer trimestre de año precedente, Gipuzkoa ha mantenido una línea de gran estabilidad y Bizkaia, en cambio, ha reducido sus precios promedio.

En relación al **precio por vivienda** el valor medio resultante para el conjunto de la CAPV es de 20,9 millones de pesetas. La mayor superficie media de las viviendas en venta localizadas en Gipuzkoa hace que sea este Territorio el que detente el precio unitario máximo (27,4 millones de ptas.), situándose por encima de Alava (25,1 millones de ptas. y, por supuesto, de Bizkaia (18,4 millones de ptas.) donde confluyen un precio por metro cuadrado mucho más bajo con un tamaño medio de las viviendas también notablemente inferior.

Gráfico 3.9. Precio por m² de las viviendas usadas por Territorios Históricos



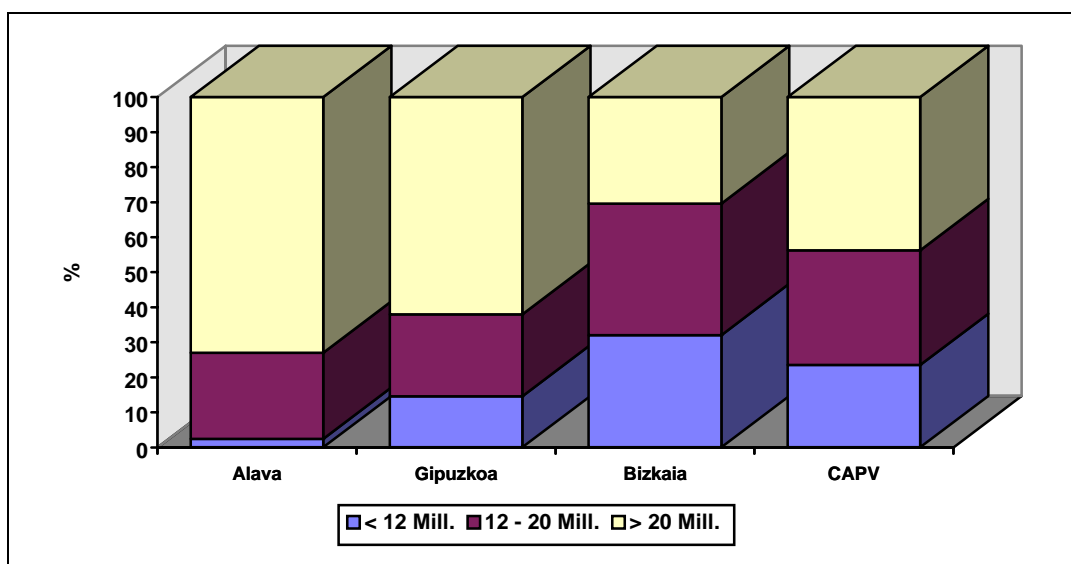
La **distribución** de las viviendas usadas según intervalos de precios refleja la práctica inexistencia de pisos de menos de 12 millones de pesetas en Alava⁸ (2%) frente a un 15% en Gipuzkoa y un 32% en Bizkaia. En cuanto a la proporción de viviendas cuyo precio supera los 30 millones, Gipuzkoa obtiene un 42% (nueve puntos porcentuales más que hace un año), Alava un 30% y Bizkaia sólo un 6%.

Cuadro 3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones.....	10,7	0,6	5,4	15,1
9 hasta 12 mill.....	12,8	1,8	9,2	16,9
12 hasta 16 mill.....	16,2	7,9	12,6	19,5
16 hasta 20 mill.....	16,6	16,7	10,8	18,1
20 hasta 25 mill.....	15,8	22,9	9,5	15,5
25 hasta 30 mill.....	11,1	19,7	10,1	9,0
30 hasta 50 mill.....	11,0	21,8	21,9	4,9
50 mill. y más.....	5,8	8,6	20,5	1,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios



⁸ Influido, no obstante, por una sobrerrepresentación de la capital en el Territorio alavés.

Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

El **número de viviendas en alquiler** destinadas a residencia principal que han sido detectadas en la encuesta a APIs y promotores en el tercer trimestre de 1998 asciende a 1.492 unidades; de éstas, 1.444 (97%) son de régimen libre y de segunda mano que pertenecen a particulares mientras que las 48 viviendas restantes (3%) son sociales, nuevas y corresponden todas ellas a una misma promoción localizada en Donostia.

La oferta de vivienda en alquiler, aunque sigue siendo muy reducida, experimenta un fuerte incremento en el caso de Bizkaia en comparación con la cifra obtenida hace un año (+18%), y en cambio, una contracción muy acusada en el de Alava (-30%).

Respecto a la **tipología** de las viviendas en alquiler libre, sólo un 1% se sitúa en edificios unifamiliares/bifamiliares o adosados localizándose, por tanto, la práctica totalidad en edificios colectivos o de bloques de viviendas.

En cuanto al **tamaño**, el promedio se sitúa en los 79 m² útiles, oscilando entre los 93 m² en Alava y los 77-78m² en Gipuzkoa y Bizkaia respectivamente. Las viviendas sociales en alquiler ofertadas tienen, por su parte, una superficie útil media de 75 m².

La **renta mensual** media del mercado libre resultante en el presente trimestre es de 86.000 ptas., lo que supone un aumento del 4% respecto al promedio observado hace un año, pero registrándose un repunte muy fuerte en Alava (+19%) .

En niveles absolutos, las rentas observadas por territorios son las siguientes: Alava presenta el máximo con 100.000 ptas./mes, en Gipuzkoa el promedio observado se cifra en las 91.000 ptas. y en Bizkaia en las 81.000 ptas.

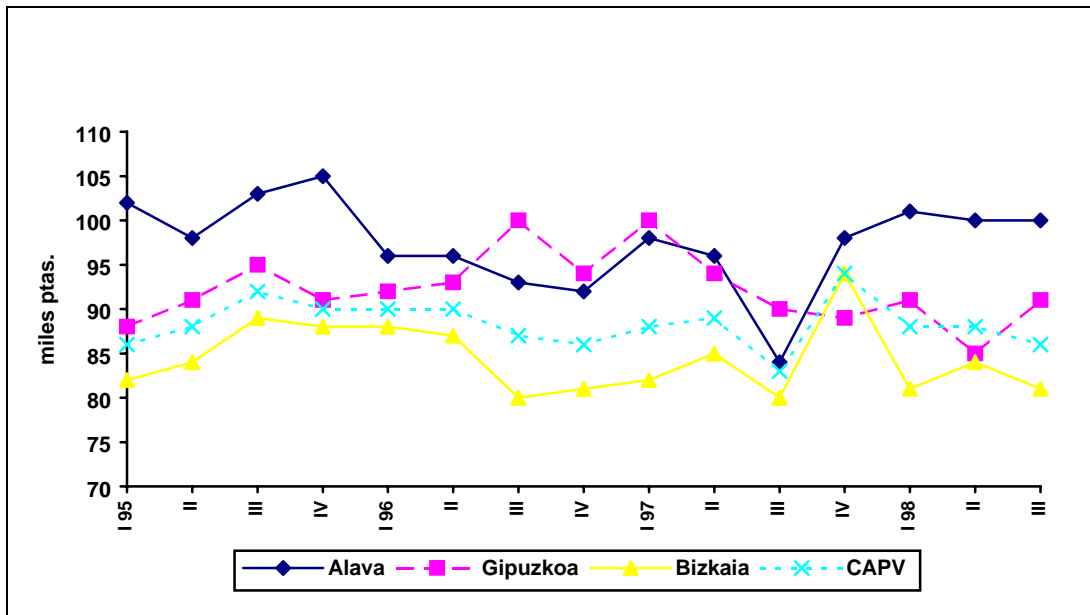
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	<i>ALQUILER LIBRE</i>		<i>RENTA MENSUAL</i>	
	<i>Nº viviendas</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Miles ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	306	-29,7	100	19,0
<i>Gipuzkoa</i>	259	-11,6	91	1,1
<i>Bizkaia.....</i>	879	18,6	81	1,3
<i>CAPV.....</i>	1.444	-1,8	86	3,6

(*): Variación respecto al mismo trimestre del año anterior. Calculada sobre la misma base muestral de APIs del año precedente.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler por Territorio Histórico



Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE				
< 60 m ²	18,9	9,8	19,7	21,8
61-75 m ²	29,5	17,0	33,6	32,7
76-90 m ²	24,5	32,4	26,3	21,3
91-120 m ²	19,1	27,5	15,1	17,4
> 120 m ²	8,0	13,4	5,4	6,8
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,1	0,0	0,0	0,1
25.001-40.000 ptas.	4,3	0,0	1,5	6,6
40.001 a 75.000 ptas.....	38,0	18,0	37,8	44,9
75.001 a 100.000 ptas.....	39,2	48,7	35,1	37,1
Más de 100.000 ptas.....	18,5	33,3	25,5	11,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS⁹

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) Número de viviendas ofertadas

El número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en el conjunto de las capitales vascas (468 viv.) experimenta una fortísima caída respecto a la cifra correspondiente a hace un año (1.306 viv.); en el presente trimestre las capitales absorben el 23% cuando hace un año llegaban a concentrar un 43% del total .

Las tres capitales comparten una enorme contracción en la oferta de vivienda nueva libre si bien es especialmente acusada en el caso de Donostia.

Por su parte, las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, también ven globalmente reducida la oferta pero, en este caso, dicha disminución responde exclusivamente a lo acontecido en Bilbao ya que los municipios extracapitalinos de las áreas de Donostia y Vitoria registran un aumento en la oferta.

El ámbito integrado por el resto de los Territorios, que aglutina globalmente un 42% de la oferta total, mantiene prácticamente estable la cifra absoluta de viviendas ofertadas; ahora bien, mientras que la oferta alavesa experimenta un incremento respecto al año precedente los otros dos espacios geográficos observan una disminución, eso si, moderada.

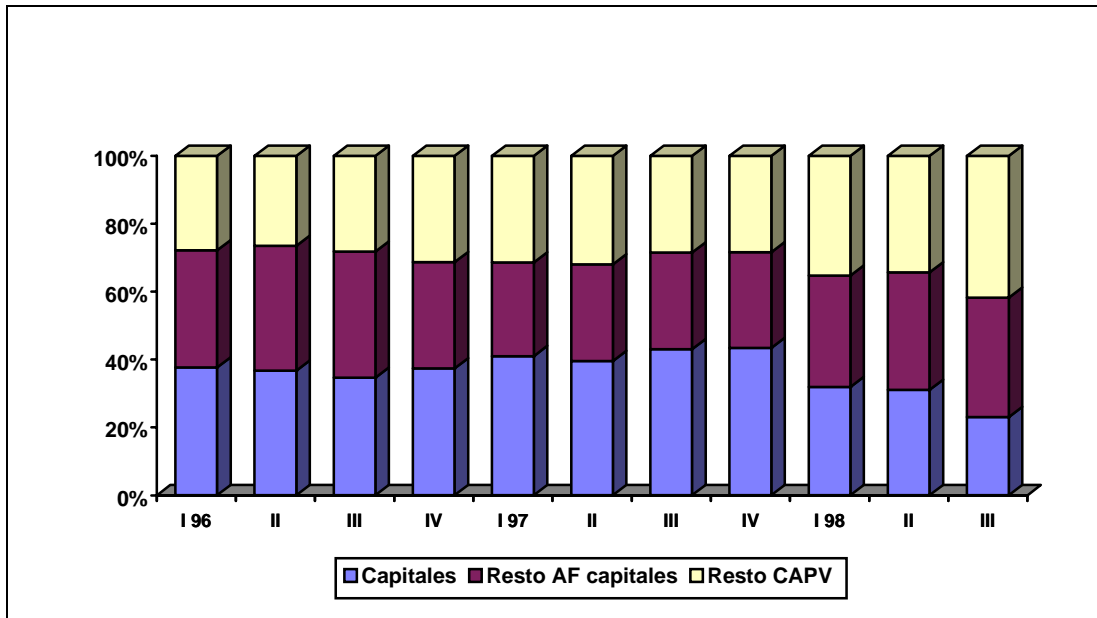
⁹ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas (“resto AF capital”) y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (“resto Territorio Histórico”).

Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Alava.....	215	341	30,1
Gipuzkoa.....	991	233	19,2
Bizkaia.....	828	243	20,0
CAPV.....	2.034	243	20,2
Vitoria.....	95	373	31,9
Donostia.....	105	405	32,9
Bilbao.....	268	263	21,8
Total capitales.....	468	308	25,6
Resto AF. Vitoria.....	36	192	28,9
Resto AF. Donostia.....	332	258	20,2
Resto AF. Bilbao.....	347	244	20,4
Resto AF. Capitales.....	715	249	20,4
Resto Alava.....	84	155	14,0
Resto Gipuzkoa.....	554	199	17,1
Resto Bizkaia.....	213	212	16,5
Total resto.....	851	202	16,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos



b) Precios por metro cuadrado

Comparativamente con los niveles observados hace un año, el precio medio por metro cuadrado útil experimenta un incremento de tan sólo un 2% en el conjunto de las capitales vascas, del 11% en el resto de municipios que componen las áreas funcionales capitalinas y del 6% en aquellos municipios situados fuera de dichas áreas.

Donostia presenta el precio máximo sobrepasando la barrera de las 400.000 ptas./m² superando en un 9% el obtenido en la capital alavesa, que ocupa el segundo lugar en el ranking. Ahora bien, calculando las tasas de variación respecto de los precios observados hace un año en las tres capitales resulta que es Vitoria la que experimenta el mayor incremento (+23%) seguida de la capital guipuzcoana (+9%) y a distancia de Bilbao (+1%).

En el resto de las áreas funcionales de las capitales el precio medio obtenido es de 249.000 ptas./m²; los precios medios del conjunto de municipios que circundan la capital guipuzcoana y vizcaína se encuentran muy próximos (258.000 y 244.000 ptas./m²) mientras que la zona de influencia de Vitoria se desmarca a la baja (192.000 ptas./m²).

Por último, el ámbito constituido por el agregado de municipios externos a las áreas capitalinas (resto de los Territorios) presenta un precio promedio de 202.000 ptas./m², un 6% más alto que el resultante en el tercer trimestre de 1997; no obstante, en el caso de Alava se registra una reducción del precio promedio.

Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m² de las viviendas nuevas libres por ámbitos

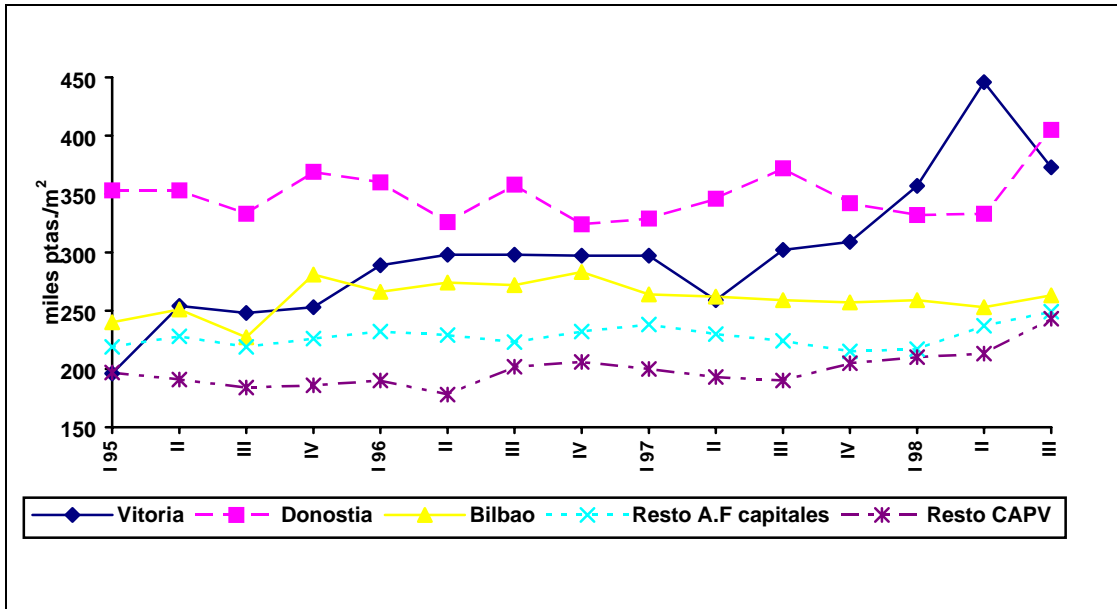
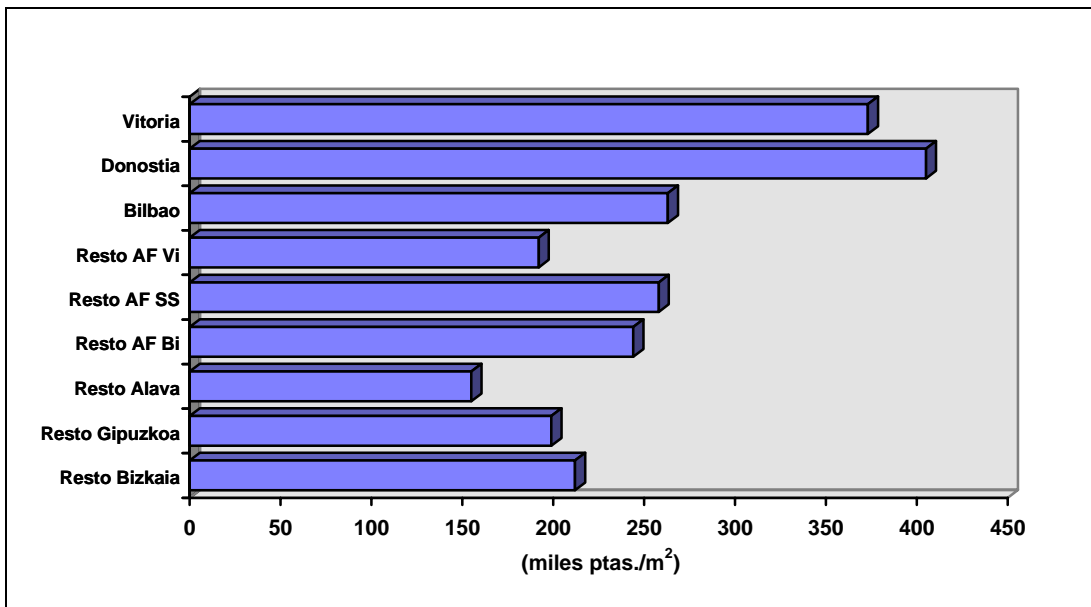


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 25,6 millones de pesetas por vivienda pero oscila entre los 21,8 de Bilbao y los 32,9 de Donostia, situándose Vitoria muy cerca con 31,9 millones de promedio.

En el ámbito geográfico configurado por los municipios (no capitales) que integran las áreas funcionales capitalinas se obtiene, en este trimestre, un precio medio de 20,4 millones. El impacto de los distintos tamaños medios de las viviendas en los tres espacios territoriales se traduce en una acusada superioridad en el precio unitario de la vivienda en el área de Vitoria donde, sin embargo, el precio por metro cuadrado era el más reducido de los tres.

El resto de municipios ajenos a las áreas funcionales de las capitales presentan un precio medio de 16,9 millones por vivienda.

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

La oferta de vivienda usada en las capitales vascas experimenta una fortísima disminución en relación a hace ahora un año (-36%); las tres capitales participan de este fenómeno de contracción en la cifra de viviendas ofertadas.

El ámbito integrado por los municipios de las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, también sufren una reducción fuerte en la oferta de viviendas de segunda mano (-40%) particularmente acusada en el caso de Donostia.

En el resto de los territorios (ajenos a las áreas de las capitales), la oferta de vivienda de segunda mano también se ve restringida respecto de la obtenida en el tercer trimestre de 1997 (-37%).

Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>PRECIO/ m² útil (Miles ptas.)</i>	<i>PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)</i>
<i>Alava</i>	1.260	322	25,1
<i>Gipuzkoa</i>	1.263	285	27,4
<i>Bizkaia.....</i>	4.528	198	18,4
<i>CAPV.....</i>	7.051	232	20,9
<i>Vitoria</i>	1.206	325	25,3
<i>Donostia</i>	754	358	37,0
<i>Bilbao.....</i>	1.713	225	20,1
<i>Total capitales.....</i>	3.673	280	24,7
<i>Resto AF. Vitoria</i>	47	172	13,1
<i>Resto AF. Donostia</i>	241	224	18,0
<i>Resto AF. Bilbao</i>	2.729	182	17,4
<i>Resto AF. Capitales.....</i>	3.017	185	17,4
<i>Resto Alava</i>	11	120	9,8
<i>Resto Gipuzkoa</i>	272	178	14,6
<i>Resto Bizkaia.....</i>	78	187	14,6
<i>Total resto.....</i>	361	179	14,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

b) Precios por metro cuadrado

Los precios de las viviendas usadas en oferta alcanzan en las capitales vascas una media de 280.000 ptas./m² de superficie útil, un 9% menos que los correspondientes a las viviendas nuevas.

El ranking de precios por metro cuadrado útil es el mismo que el observado en el caso de las viviendas nuevas libres correspondiendo a Donostia el precio máximo (358.000 ptas./m²), seguida de Vitoria (325.000 ptas./m²) y a gran distancia de Bilbao (225.000 ptas./m²).

Respecto a hace un año, los precios registran globalmente un aumento del 5% siendo la tasa de variación de Vitoria notablemente más elevada (+12%) que la de Donostia y Bilbao (+4% y +5% respectivamente).

En el resto de las áreas funcionales de las capitales se constata una reducción de los precios medios cifrada en un -11% mientras que en el conjunto de municipios ajenos a dichas áreas los precios apenas presentan variación, salvo en el caso alavés donde caen drásticamente pero ello apenas incide en el conjunto ya que la muestra disponible no es significativa.

c) Precios por vivienda

El precio promedio por vivienda usada se cifra en las capitales en los 24,7 millones de pesetas, media que se dispara en Donostia hasta los 37 millones de pesetas. Vitoria y Bilbao presentan unos precios de 25,3 millones y 20,1 millones de pesetas respectivamente.

En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 17,4 millones y de 14,5 millones en el resto de la CAPV.

Gráfico 5.4. Precios por m² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico

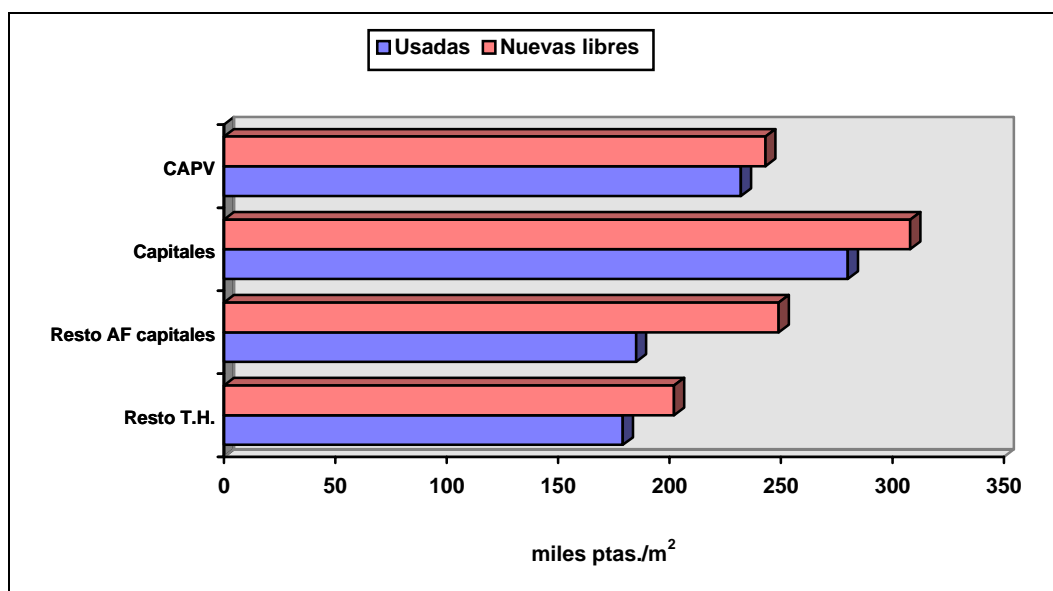


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

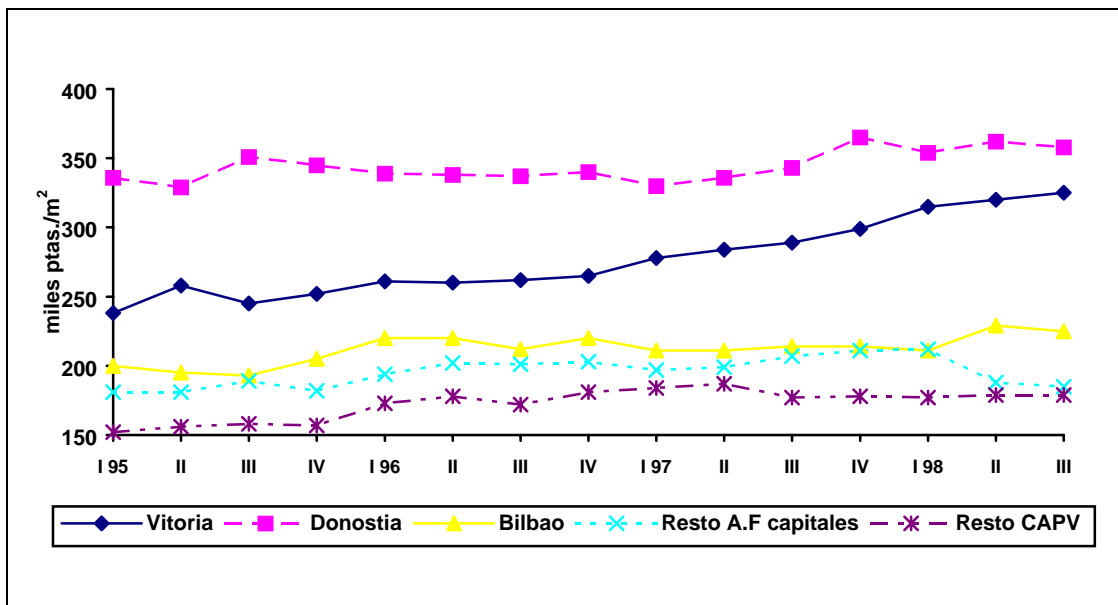
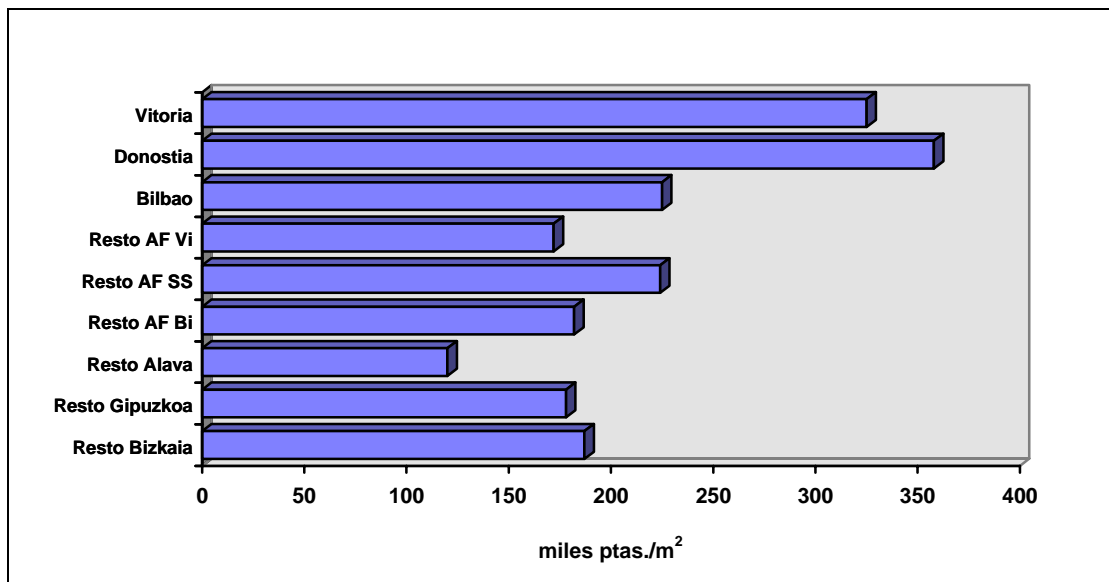


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) Número de viviendas

Las capitales siguen aglutinando un porcentaje muy importante de las viviendas libres captadas en oferta de alquiler a través de los APIs (concretamente un 52%) pero, en comparación con el mismo trimestre del año precedente, se ha reducido la oferta en este ámbito tanto en términos absolutos como relativos.

En cambio, el espacio geográfico integrado por otros municipios de las áreas capitalinas han visto incrementada su oferta en un 45% respecto del año pasado; ello implica que si hace un año acaparaban tan sólo un 29% de la oferta total captada, actualmente engloban un 43%.

Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	<i>NUMERO VIVIENDAS</i>	<i>RENTA/MES (Miles ptas.)</i>
<i>Alava</i>	306	100
<i>Gipuzkoa</i>	259	91
<i>Bizkaia</i>	879	81
<i>CAPV</i>	1.444	86
<i>Vitoria</i>	295	100
<i>Donostia</i>	168	108
<i>Bilbao</i>	295	92
<i>Total capitales</i>	758	98
<i>Resto AF. Vitoria</i>	11	110
<i>Resto AF. Donostia</i>	36	68
<i>Resto AF. Bilbao</i>	576	75
<i>Resto AF. Capitales</i>	623	75
<i>Resto Alava</i>	-	-
<i>Resto Gipuzkoa</i>	55	57
<i>Resto Bizkaia</i>	8	49
<i>Total resto</i>	63	56

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

b) Rentas mensuales

Las rentas mensuales alcanzan un promedio de 98.000 ptas. en el conjunto de las tres capitales vascas, 75.000 ptas. en el resto de municipios que configuran sus áreas funcionales y en 56.000 ptas. para el resto de los territorios.

Desde el punto de vista evolutivo, es el ámbito de las capitales el que registra el mayor incremento en los alquileres medios y, especialmente, Vitoria (+18%).

Capítulo 6

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

La **oferta total de garajes** registrada en el conjunto de la CAPV en el tercer trimestre de 1998 se cifra en unas 7.461 plazas (sólo el 4% de ellas en alquiler), lo que significa un mantenimiento de la tendencia a la disminución del volumen ofertado ya señalada en trimestres anteriores (-20% respecto a III-97); los tres territorios históricos participan de esta contracción de la oferta pero es especialmente acusada en el caso de Alava.

Los **precios de venta** de los garajes alcanzan en promedio 1,9 millones de pesetas lo que supone un nivel similar al observado hace un año. A nivel territorial, Alava registra una reducción en los precios del 9% mientras que en Gipuzkoa y Bizkaia éstos crecen en torno al 4%.

La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 10.000 pesetas (9.000 en el tercer trimestre de 1997).

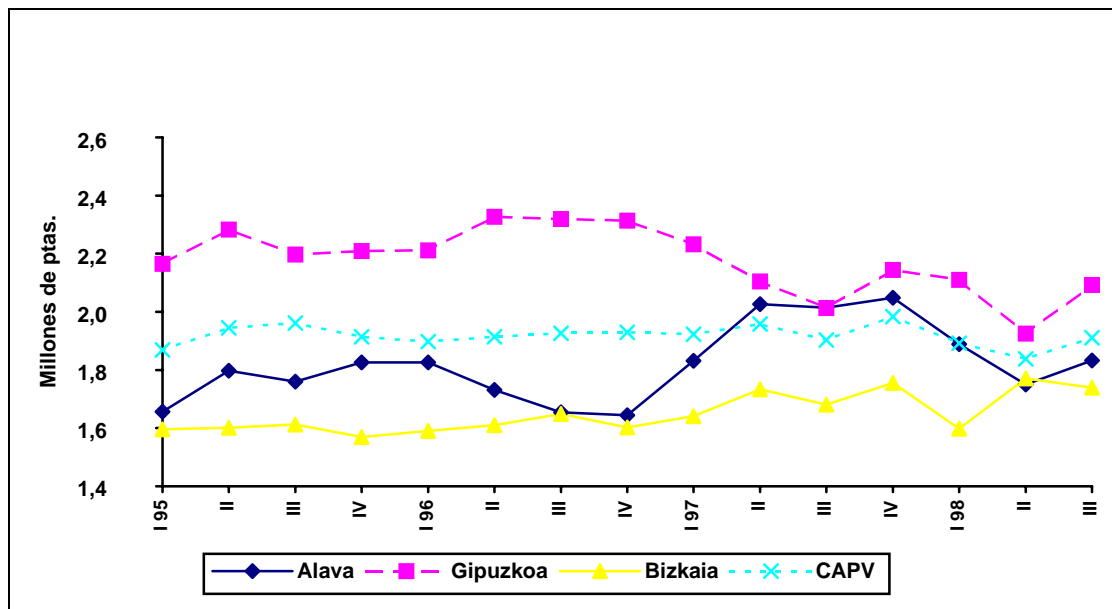
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±%*		Miles ptas.	±%*
Alava	1.350	1.833	-9,0	60	9	28,6
Gipuzkoa	3.116	2.093	4,0	148	11	-8,3
Bizkaia.....	2.674	1.739	3,5	113	10	0,0
CAPV.....	7.140	1.911	0,4	321	10	11,1

(*): 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. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a unas 8.994 unidades para el conjunto de la CAPV (el 61% en venta); ello supone un aumento del 6% respecto de la cifra obtenida en el tercer trimestre de 1997. En Alava se constata un aumento del 25% en la oferta total de locales, incremento que se observa tanto en el mercado de compra-venta como en el de alquiler; en cambio, en Gipuzkoa y Bizkaia se observa una reducción, aunque no muy acusada, de la oferta.

Los **precios de venta** de los locales alcanzan una media de 220.000 ptas./m², un 5% más que la cifra del tercer trimestre de 1997. La media alavesa (249.000) es la más elevada de los tres Territorios, seguida de cerca de Gipuzkoa (240.000) y a distancia de Bizkaia (184.000).

Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 128.000 ptas./mes pero constatándose una diferencia muy marcada de Bizkaia (91.000 ptas./mes) respecto de los otros dos Territorios (151.000 ptas./mes en Alava y 163.000 ptas./mes en Gipuzkoa). Aunque a nivel agregado se obtiene una reducción del 4% respecto del mismo trimestre del año precedente, la evolución por ámbitos geográficos muestra un incremento en Alava (+6%) frente a un acusado descenso en Bizkaia (-17%) y mucho menor en Gipuzkoa (-4%).

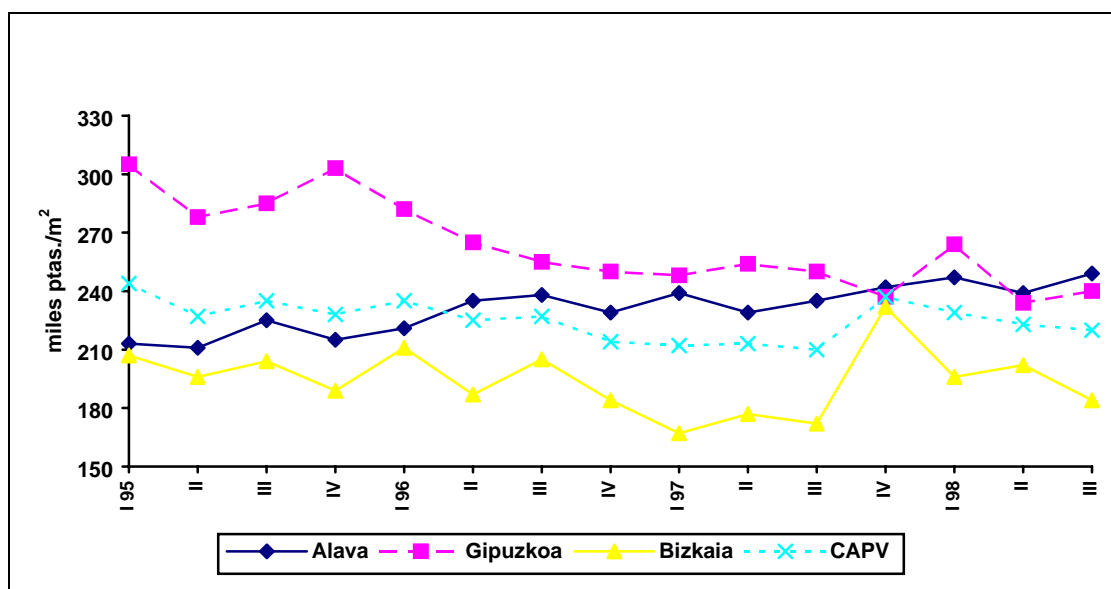
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±%*		Miles ptas.	±%*
Alava	2.083	249	6,0	1.432	151	5,6
Gipuzkoa	1.094	240	-4,0	650	163	-4,1
Bizkaia.....	2.290	184	7,0	1.445	91	-16,5
CAPV.....	5.467	220	4,8	3.527	128	-3,8

(*): Variación de los precios y rentas respecto de los correspondientes al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m² de los locales por Territorio Histórico



Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

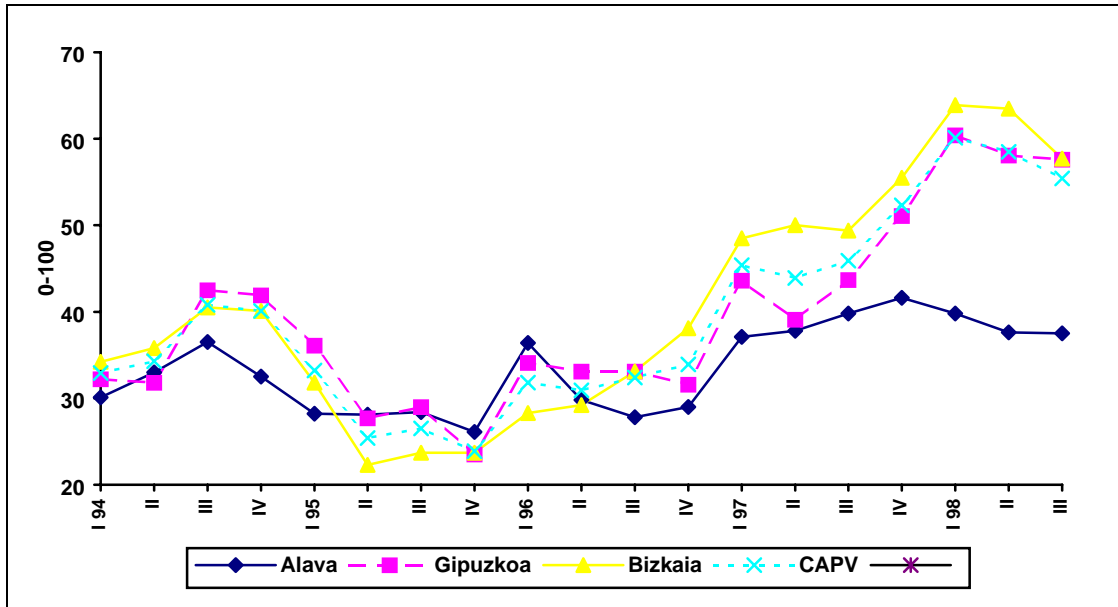
7.1.1. Calificación de la situación del mercado

La opinión subjetiva de los operadores inmobiliarios sobre el dinamismo de este mercado refleja una mejoría respecto de lo constatado en el tercer trimestre del año precedente; globalmente, el índice medio que sintetiza las respuestas expresadas por los promotores y APIs consultados alcanza casi un 55% (hace un año fue del 46%). No obstante, la evolución anual de 1998 refleja una suave tendencia a la baja desde el máximo de 60% en el primer trimestre. En cualquier caso, el índice global del mercado se sitúa todavía en una cifra sensiblemente superior a la media de cualquiera de los cuatros años precedentes.

Observando los resultados obtenidos a nivel de Territorio puede destacarse nuevamente (ya se señaló en el trimestre pasado) la negativa percepción expresada por los APIs encuestados en Alava; éstos se desmarcan claramente tanto del posicionamiento de los promotores alaveses como del de los APIs de Gipuzkoa y Bizkaia.

En términos de evolución respecto a hace ahora un año, los APIs alaveses manifiestan un empeoramiento drástico en su valoración (pasan de un índice de 44% a un 25%) a diferencia de los promotores de Alava cuya puntuación experimenta una de las mejoras más acusadas (casi 15 puntos porcentuales); en Gipuzkoa y Bizkaia tanto promotores como APIs reflejan un mayor optimismo, siendo particularmente subrayable la mejora observada entre los APIs guipuzcoanos (índice del 40% en III-97 y del 56% en III-98).

Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico



Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	<i>Media anual</i>	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	<i>Media anual</i>	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	<i>Media anual</i>	50,0	40,2	48,9	54,1
1997	<i>III</i>	47,5	35,9	47,8	50,5
	<i>IV</i>	56,3	47,9	56,0	58,7
1998	<i>I</i>	62,4	40,0	62,0	67,3
	<i>II</i>	62,1	52,3	60,3	66,9
	<i>III</i>	58,5	50,0	58,9	61,0
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	<i>Media anual</i>	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	<i>Media anual</i>	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	<i>Media anual</i>	43,8	38,0	39,9	48,1
1997	<i>III</i>	44,4	43,8	39,7	48,4
	<i>IV</i>	48,2	35,4	46,1	52,4
1998	<i>I</i>	57,8	39,6	58,8	60,5
	<i>II</i>	54,8	22,9	55,9	60,1
	<i>III</i>	52,4	25,0	56,4	54,4
TOTAL MERCADO					
1994	<i>Media anual</i>	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	<i>Media anual</i>	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	<i>Media anual</i>	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	<i>Media anual</i>	46,9	39,1	44,4	51,1
1997	<i>III</i>	45,9	39,8	43,7	49,4
	<i>IV</i>	52,3	41,6	51,1	55,5
1998	<i>I</i>	60,1	39,8	60,4	63,9
	<i>II</i>	58,5	37,6	58,1	63,5
	<i>III</i>	55,4	37,5	57,6	57,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

La evolución de las ventas respecto del trimestre pasado recoge el consabido efecto que el periodo estival tiene en el sector: los índices globales se contraen de manera acusada respecto a los valores obtenidos en el trimestre precedente; ahora bien, si se comparan los resultados con los de hace un año puede destacarse la mejor valoración resultante para los promotores de Bizkaia y, en cambio, el empeoramiento en el caso de los APIs alaveses.

Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	<i>Media anual</i>	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	<i>Media anual</i>	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	<i>Media anual</i>	55,4	52,6	56,9	54,2
1997	<i>III</i>	42,6	60,7	50,0	29,6
	<i>IV</i>	62,9	50,0	62,8	65,6
1998	<i>I</i>	65,4	57,1	65,0	67,0
	<i>II</i>	61,0	62,5	65,6	55,3
	<i>III</i>	47,7	55,0	48,9	43,9
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	<i>Media anual</i>	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	<i>Media anual</i>	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	<i>Media anual</i>	49,5	51,0	49,8	49,0
1997	<i>III</i>	37,2	45,8	40,2	33,1
	<i>IV</i>	54,4	62,5	48,0	58,1
1998	<i>I</i>	57,2	45,8	65,7	52,4
	<i>II</i>	51,2	45,8	54,9	49,2
	<i>III</i>	34,4	33,3	36,3	33,1

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

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.*

El ratio de ventas mensuales que resulta de las respuestas otorgadas por los promotores aumenta respecto del obtenido hace un año (de 2,3 a 3,3) correspondiendo al Territorio de Bizkaia el máximo aumento (pasa de 1,2 a 3,6).

En cuanto a los APIs y en referencia sobre todo a la vivienda usada, se observa una reducción del plazo medio de tiempo requerido para la materialización de la venta de una vivienda: 3 meses hace un año y 2,3 en el momento actual. La excepción a esta evolución positiva en la “velocidad de venta” se sitúa en Alava que, sin embargo, sigue detentando el valor mínimo.

Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
<i>Ventas/mes (viviendas)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	--	--	--	--
1995	<i>Media anual</i>	1,9	3,1	2,0	1,5
1996	<i>Media anual</i>	2,2	1,9	2,4	2,1
1997	<i>Media anual</i>	2,4	3,1	2,4	2,3
1997	<i>III</i>	2,3	5,4	2,5	1,2
	<i>IV</i>	2,2	1,3	2,0	2,7
1998	<i>I</i>	4,3	3,9	3,2	5,7
	<i>II</i>	5,8	15,1	4,7	4,5
	<i>III</i>	3,3	3,4	3,1	3,6
AGENTES INMOBILIARIOS					
<i>Plazo medio venta (meses)</i>					
1994	<i>Media anual</i>	3,8	3,5	4,1	3,8
1995	<i>Media anual</i>	3,5	2,3	3,4	3,8
1996	<i>Media anual</i>	3,6	2,2	3,7	3,8
1997	<i>Media anual</i>	2,9	1,4	2,9	3,2
1997	<i>III</i>	3,0	1,4	3,2	3,3
	<i>IV</i>	2,5	1,5	2,5	2,8
1998	<i>I</i>	2,3	1,0	2,4	2,4
	<i>II</i>	2,3	2,3	2,1	2,5
	<i>III</i>	2,3	1,8	2,3	2,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

La reducción del coste de las operaciones hipotecarias en virtud del descenso de los tipos de interés sigue siendo percibido como el factor positivo por excelencia en la dinámica actual del mercado.

La influencia de la situación económica sigue manteniéndose también en un nivel altamente positivo, aunque conteniendo la mejora registrada a lo largo del último año.

El suelo (precios y disponibilidad) y, a distancia los precios de las viviendas mantienen, por su parte, su incidencia negativa en la dinámica inmobiliaria. Un aspecto al que cabe prestar atención no tanto por su relevancia cuantitativa sino desde el punto de vista cualitativo, esto es, por el cambio de signo registrado, es el relativo a la adecuación de la oferta a la demanda; en efecto, hasta ahora se le otorgaba una valoración negativa mientras que

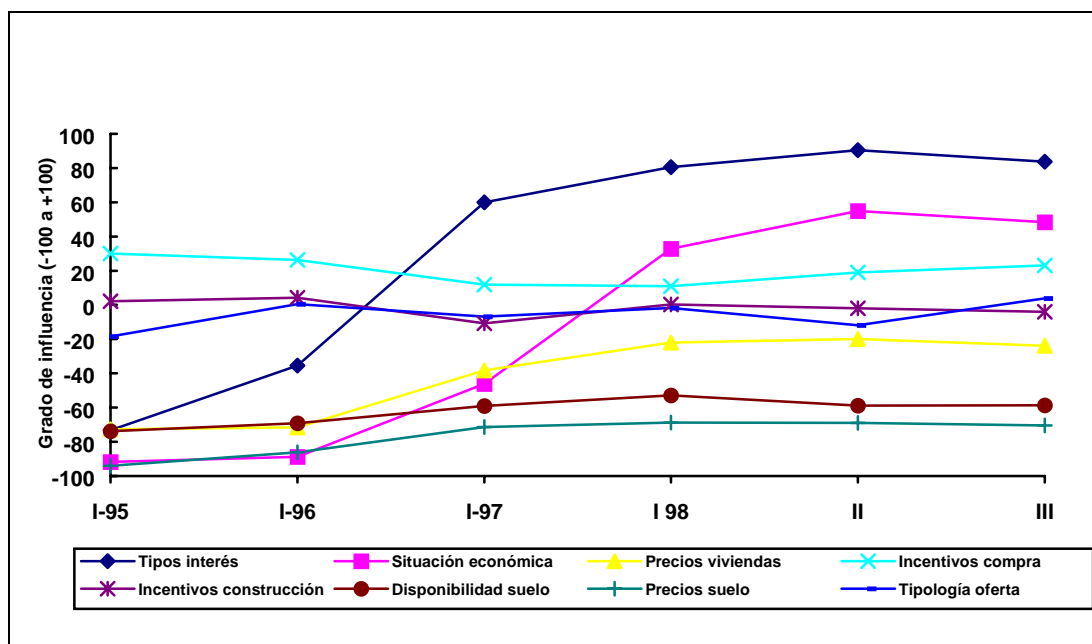
en este trimestre este factor deja de ser considerado como “penalizador” de la marcha del mercado, obteniendo por vez primera un signo positivo.

Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	1998-II	1998-III
Coste hipotecario	90,5	83,7
Situación económica	54,9	48,3
Precios de las viviendas	-20,0	-23,8
Ayuda a incentivos a la compra.....	18,9	23,1
Ayuda a incentivos a la construcción	-2,0	-4,1
Disponibilidad de suelo.....	-58,9	-58,6
Precios de suelo	-69,0	-70,4
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-11,8	3,9

(*): Oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y +100 (máxima influencia positiva).
 Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

Las previsiones de ventas para el próximo trimestre apuntan mayoritariamente hacia una mejoría generalizada en todos los Territorios, tanto entre los promotores como entre los APIs, siendo los guipuzcoanos los que se muestran más cautos al respecto. Hay que destacar que los índices obtenidos marcan los niveles máximos de toda la serie estadística desde 1994.

Los APIs alaveses son quienes dan el mayor “salto” respecto de las opiniones recogidas hace ahora un año (índice actual de casi un 88% frente al 54% de III-97). En Bizkaia mantienen, en términos generales, las expectativas positivas ya captadas en el mismo trimestre del año precedente.

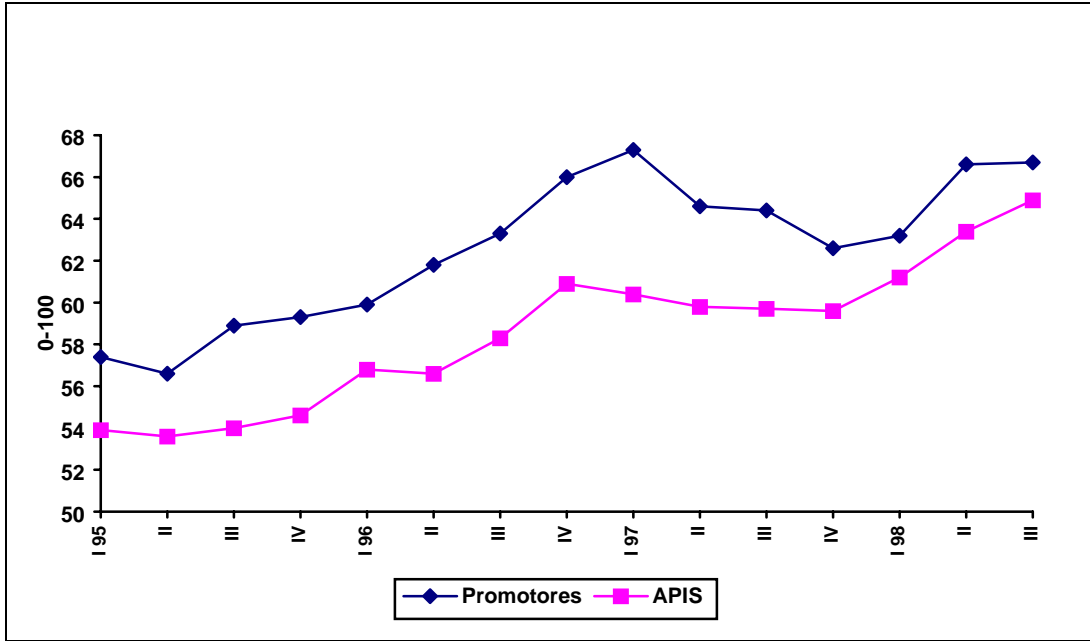
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	Media anual	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	Media anual	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	Media anual	62,6	56,2	61,9	64,8
1997	III	73,5	71,4	70,2	77,6
	IV	62,4	45,0	56,4	71,9
1998	I	70,2	64,3	78,0	62,8
	II	60,4	56,3	70,0	50,0
	III	73,6	70,0	65,9	84,8
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	Media anual	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	Media anual	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	Media anual	59,6	53,1	59,6	60,9
1997	III	74,0	54,2	68,6	82,3
	IV	62,0	58,3	60,8	63,7
1998	I	72,0	41,7	72,5	77,4
	II	45,6	45,8	56,9	36,3
	III	80,0	87,5	67,6	88,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4)



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

La tendencia hacia el aumento de los precios a seis meses vista suscita un amplio acuerdo entre los APIs de los tres Territorios resultando mucho más acusado que hace ahora un año; el consenso resulta algo menor entre los promotores, con la excepción de los alaveses que se posicionan, prácticamente, de manera similar a los APIs.

A un año vista, el aspecto más destacado, es un posicionamiento más contundente de los promotores alaveses en la opinión de un aumento de precios.

Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	<i>Media anual</i>	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	<i>Media anual</i>	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	<i>Media anual</i>	58,9	65,7	53,4	62,8
1997	<i>III</i>	60,4	64,3	51,9	68,4
	<i>IV</i>	59,0	55,0	57,4	61,5
1998	<i>I</i>	65,4	71,4	62,0	68,1
	<i>II</i>	63,2	68,8	58,9	67,1
	<i>III</i>	63,2	75,0	62,5	60,6
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	<i>Media anual</i>	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	<i>Media anual</i>	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	<i>Media anual</i>	60,3	70,8	54,9	62,7
1997	<i>III</i>	58,4	62,5	53,9	61,3
	<i>IV</i>	69,2	75,0	69,6	67,7
1998	<i>I</i>	76,0	87,5	72,5	76,6
	<i>II</i>	71,6	83,3	65,7	74,2
	<i>III</i>	74,4	79,2	70,6	76,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Cuadro 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	<i>Media anual</i>	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	<i>Media anual</i>	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	<i>Media anual</i>	69,2	76,9	60,7	76,0
1997	<i>III</i>	70,9	78,6	59,6	80,6
	<i>IV</i>	69,5	75,0	64,9	72,9
1998	<i>I</i>	73,1	92,9	63,0	80,9
	<i>II</i>	68,1	87,5	58,9	75,0
	<i>III</i>	70,7	85,0	62,5	77,3
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	<i>Media anual</i>	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	<i>Media anual</i>	64,9	59,4	58,4	71,3
1996	<i>Media anual</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1997	<i>III</i>	69,2	66,7	60,8	76,6
	<i>IV</i>	69,5	75,0	64,9	72,9
1998	<i>I</i>	77,6	91,7	72,5	79,0
	<i>II</i>	78,8	83,3	72,5	83,1
	<i>III</i>	76,8	79,2	72,5	79,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

Un 23% de los promotores encuestados prevén poner en oferta nuevas promociones de viviendas en régimen libre en el próximo trimestre, frente al 15% obtenido hace un año. Por Territorios, los porcentajes aumentan en los tres casos respecto a los obtenidos hace un año; la proporción máxima corresponde a Bizkaia (30%) mientras que el mínimo corresponde a Gipuzkoa (18%).

El número de viviendas nuevas libres que los promotores prevén poner por vez primera en el mercado asciende a 497 unidades (546 hace un año) mientras que la cifra correspondiente al régimen protegido asciende a 2.478 (1.499 hace un año).

Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre

		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	24,7	35,3	22,0	22,6
1995	<i>Media anual</i>	22,2	25,8	29,2	14,6
1996	<i>Media anual</i>	15,0	12,6	13,9	17,2
1997	<i>Media anual</i>	16,7	18,2	15,5	18,1
1997	<i>III</i>	14,5	18,8	14,0	13,7
	<i>IV</i>	17,2	20,0	12,8	23,0
1998	<i>I</i>	26,1	40,0	30,8	18,4
	<i>II</i>	26,8	27,3	23,9	30,0
	<i>III</i>	23,1	25,0	17,8	29,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3^{er} trimestre 1998.

Anexo 1

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

Cuadro A. 1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	22	206	16,4
<i>Beasain-Zumárraga</i>	165	180	15,7
<i>Bilbao Metropolitano</i>	615	252	21,0
<i>Donostia-San Sebastián</i>	437	281	22,2
<i>Durango</i>	48	236	15,0
<i>Eibar</i>	67	200	15,4
<i>Gernika-Markina</i>	102	225	18,8
<i>Igorre</i>	41	157	14,3
<i>Laguardia</i>	63	155	14,0
<i>Llodio</i>	21		
<i>Arrasate-Bergara</i>	119	186	16,5
<i>Mungia</i>			
<i>Tolosa</i>	49	216	17,6
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	131	360	31,6
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	154	232	20,2
TOTAL	2.034	243	20,2

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 1998.

Cuadro A. 2. Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	9	147	14,1
<i>Beasain-Zumárraga</i>	90	142	11,5
<i>Bilbao Metropolitano</i>	4.442	198	18,4
<i>Donostia-San Sebastián</i>	995	320	31,6
<i>Durango</i>	21	199	14,5
<i>Eibar</i>	35	165	12,0
<i>Gernika-Markina</i>	35	201	15,3
<i>Igorre</i>	10	148	11,8
<i>Laguardia</i>	7	136	10,0
<i>Llodio</i>	4	109	9,7
<i>Arrasate-Bergara</i>	14	198	18,6
<i>Mungia</i>	3	220	20,3
<i>Tolosa</i>	51	161	12,6
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	1.253	322	25,1
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	82	232	19,9
TOTAL	7.051	232	20,9

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 1998.

Cuadro A. 3. Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Miles ptas.)
<i>Balmaseda-Zalla</i>	2	35
<i>Beasain-Zumárraga</i>	9	52
<i>Bilbao Metropolitano</i>	871	81
<i>Donostia-San Sebastián</i>	204	101
<i>Durango</i>	4	55
<i>Eibar</i>	5	60
<i>Gernika-Markina</i>	1	45
<i>Igorre</i>	1	60
<i>Laguardia</i>		
<i>Llodio</i>		
<i>Arrasate-Bergara</i>	4	75
<i>Mungia</i>		
<i>Tolosa</i>	15	51
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	306	100
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	22	59
TOTAL	1.444	86

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 1998.

Cuadro A. 4. Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (*) (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (Millones ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>			
1. Casco Viejo	6	350	20,4
2. Ensanche	10	494	65,4
3. Lovaina	-	-	-
4. Zaramaga	-	-	-
5. Lakua	79	358	28,0
6. Ali-Gobeo	-	-	-
TOTAL	95	373	31,9
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	-	-	-
2. Centro	13	600	35,4
3. Amara	-	-	-
4. Antiguo	71	348	32,1
5. Gros	10	-	-
6. Otras	11	-	-
TOTAL	105	405	32,9
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	102	285	24,6
2. Uribarri	-	-	-
3. Otxarkoaga	24	198	12,1
4. Bolueta	8	200	14,0
5. Casco Viejo	21	-	-
6. Abando	14	402	43,4
7. Rekalde	47	262	20,1
8. Basurto	52	223	17,8
TOTAL	268	263	21,8

(*) Viviendas de promoción libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 1998..

Cuadro A. 5. Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (*) (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (*) (Millones ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>			
1. Casco Viejo	110	261	17,8
2. Ensanche	278	384	34,1
3. Lovaina	263	324	26,1
4. Zaramaga	296	325	23,5
5. Lakua	123	353	26,9
6. Ali-Gobeo	136	268	19,8
TOTAL	1.206	325	25,3
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	34	283	28,7
2. Centro	217	447	49,6
3. Amara	98	317	30,4
4. Antiguo	195	387	42,2
5. Gros	144	322	29,7
6. Otras	66	221	19,4
TOTAL	754	358	37,0
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	124	227	19,3
2. Uribarri	176	177	12,7
3. Otxarkoaga	26	201	18,8
4. Bolueta	385	208	15,8
5. Casco Viejo	259	180	17,0
6. Abando	599	275	27,2
7. Rekalde	67	171	13,9
8. Basurto	77	229	21,9
TOTAL	1.713	225	20,1

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 1998.

Cuadro A. 6. Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales, según zonas

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES(*) (Miles ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>		
1. Casco Viejo	7	78
2. Ensanche	107	111
3. Lovaina	92	96
4. Zaramaga	48	100
5. Lakua	26	81
6. Ali-Gobeo	15	91
TOTAL	295	100
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>		
1. Parte Vieja	12	108
2. Centro	43	107
3. Amara	33	93
4. Antiguo	52	126
5. Gros	20	103
6. Otras	8	73
TOTAL	168	108
<i>BILBAO</i>		
1. Deusto - S. Ignacio	44	70
2. Uribarri	12	63
3. Otxarkoaga	-	-
4. Bolueta	40	65
5. Casco Viejo	20	92
6. Abando	177	106
7. Rekalde	1	59
8. Basurto	1	55
TOTAL	295	92

(*) Viviendas de régimen libre

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 1998

Cuadro A. 7. Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV, (Millones ptas.)
1. Irún	129	230	19,7
2. Rentería	24	234	20,5
3. Barakaldo	26	204	16,7
4. Basauri	-	-	-
5. Getxo	8	429	44,0
6. Portugalete	13	272	16,5
7. Santurtzi	12	150	11,0
TOTAL	212	233	19,6

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 1998.

Cuadro A. 8. Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
1. Irún	68	213	16,9
2. Rentería	39	236	17,6
3. Barakaldo	676	179	12,3
4. Basauri	101	169	11,0
5. Getxo	462	231	25,4
6. Portugalete	485	159	16,3
7. Santurtzi	361	148	15,7
TOTAL	2.192	182	16,6

Fuente: , Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 1998.

Cuadro A. 9. Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios

<i>MUNICIPIOS</i>	<i>VIVIENDAS</i>	<i>RENTA/MES (*) (Miles ptas.)</i>
1. Irún	7	73
2. Rentería	4	65
3. Barakaldo	68	53
4. Basauri	15	50
5. Getxo	204	97
6. Portugalete	121	57
7. Santurtzi	18	53
TOTAL	437	75

(*) *Viviendas de régimen libre,*

Fuente: *, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3^{er} trimestre 1998.*

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION	3
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS.....	8
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS.....	10
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	15
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA.....	15
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta.....	15
3.1.2. Evolución de las ventas	17
3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta	19
3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios	23
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA	28
3.2.1. Cuantificación y características	28
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta.....	29
4. VIVIENDAS EN ALQUILER	33
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS...	37
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	37
5.2. VIVIENDAS USADAS	41
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER	45
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES.....	48
6.1. OFERTA DE GARAJES.....	48
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	49
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO....	52
7.1. DINAMICA ACTUAL	52
7.1.1. Calificación de la situación del mercado	52
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización.....	54
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	56

7.2. PERSPECTIVAS	58
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	58
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	59
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	61
ANEXO 1: Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios	62

INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	3
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda. Mercado libre.....	6
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	9
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV* ..	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda en oferta en la CAPV	13
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	16
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**	18
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*..	18
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	20
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta.....	21
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos.....	24
Cuadro 3.7. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	27
Cuadro 3.8. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios.....	27
Cuadro 3.9. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	29
Cuadro 3.10. Características de las viviendas usadas en venta.....	29
Cuadro 3.11. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios.....	31
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos...	34
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas.....	35
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	38
Cuadro 5.2. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	42
Cuadro 5.3. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos.....	45
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler.....	48
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler.....	50
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	54
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs.....	55
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	56
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	57
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs.....	58
Cuadro 7.6. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.	60
Cuadro 7.7. Índices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs	61
Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre.....	62

INDICE DE GRAFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. Nº de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	9
Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipos	11
Gráfico 2.3. Precios por m ² útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda	12
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las nuevas promociones captadas en cada trimestre.....	16
Gráfico 3.2. Evolución del nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº de viviendas libres en venta.....	19
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta	22
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre	22
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	24
Gráfico 3.6. Evolución del precio por m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre	25
Gráfico 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características...	26
Gráfico 3.8. Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio.....	28
Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	30
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	31
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler por Territorio Histórico.....	34
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos	38
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	40
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico.....	40
Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico.....	43
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico.....	44
Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico.....	44
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico.....	49
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico....	50
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico	53
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	57
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4).....	59