

OFERTA INMOBILIARIA

I^{er} Trimestre 1999

Informe

E1186

Abril 1999

Capítulo 1

INTRODUCCION

1. INTRODUCCION

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al primer trimestre de 1999 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.
- ρ 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 121 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.
- ρ 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 marzo). 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.

Cuadro 1.1 **Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas**

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	25	12
<i>Gipuzkoa</i>	41	51
<i>Bizkaia</i>	55	62
<i>CAPV</i>	121	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

- ρ 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.

- ρ 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.
- ρ 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.
- ρ 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.
- ρ 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.

¹ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

- ρ 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 precios *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.
- ρ 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).
- ρ 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.
- ρ El capítulo 4 se dedica a reflejar la evolución del volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler.
- ρ 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).
- ρ El capítulo 6 se centra en el volumen y precios registrados en garajes y locales a nivel de Territorios Históricos.
- ρ 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.
- ρ 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.

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

	1998	1998	1999
	1º trimestre	4º trimestre	1º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	2.432	2.154	2.709
• N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. - CAPV.....	1.070	1.167	1.780
• Precio/m ² s.u. *-Vivienda-tipo** CAPV.....	196	225	226
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV.....	237	255	233
• Precio/m ² s.u. *-Captadas por 1ª vez en trimestre-CAPV..	223	273	225
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria.....	357	418	295
• Precio/m ² s.u. *-Donostia.....	332	477	317
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao	259	252	241
<i>Nº promociones con oferta:</i>			
Total.....	148	133	135
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	45	46	56
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta	8.145	5.815	4.753
• Precio/m ² s.u. *-CAPV	242	259	277
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria.....	315	340	359
• Precio/m ² s.u. *-Donostia.....	354	384	439
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao	211	236	234
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	1.322	1.190	1.141
• Renta/mes*-CAPV.....	88	90	91
• Renta/mes*-Vitoria.....	101	106	107
• Renta/mes*-Donostia	109	111	110
• Renta/mes*-Bilbao	87	83	83
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	60,1	67,3	63,0
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***.....	71,1	64,9	61,4
• Índice previsión precios (a 6 meses)***.....	70,7	78,9	76,5
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	751	552	792

(*): 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 CAP. 1º trimestre 1999.

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NUMERO DE VIVIENDAS

- ρ El número total de **viviendas en oferta** registradas por la encuesta efectuada en el primer trimestre de 1999 asciende a 11.610 unidades.
- ρ Las **viviendas en venta** representan el 90% de la oferta total cifrándose en 10.420 unidades, de las cuales 5.670 (54%) son nuevas y 4.750 (46%) usadas.
- ρ La **evolución** respecto al volumen detectado hace un año refleja una contracción del 13% en el total de viviendas ofertadas. Ahora bien, al atender de manera diferenciada a los distintos segmentos del mercado, se constata que es la vivienda usada en venta la que determina dicha reducción de la oferta ya que la vivienda nueva en venta experimenta un fuerte aumento.
- ρ En efecto, la cifra de viviendas usadas en venta captadas en este trimestre representa el mínimo observado en la presente serie estadística, obteniéndose, además, la tasa de variación anual más negativa (-42%). En contraposición, la vivienda nueva acusa un incremento muy importante (+50%), inducido fundamentalmente por la oferta protegida que se duplica (+121%), aunque con una contribución también positiva del segmento libre (+11%).
- ρ En este trimestre confluye la obtención de la cifra mínima de vivienda usada en venta con la obtención de la cifra máxima de vivienda protegida en venta de toda la serie estadística; otro aspecto destacable es el de la mejora significativa de la oferta de vivienda nueva libre respecto de los niveles de oferta observados a lo largo de 1998.
- ρ En cuanto a la **vivienda en alquiler**, también disminuye su volumen ofertado pero lo hace de manera mucho más moderada (-13%) que la vivienda usada en venta.
- ρ Fruto de la evolución comentada, la distribución de las **viviendas nuevas en venta según el régimen de la promoción** otorga ventaja, en esta ocasión, al régimen protegido frente al libre: 2.960 (52%) y 2.709 (48%) respectivamente.

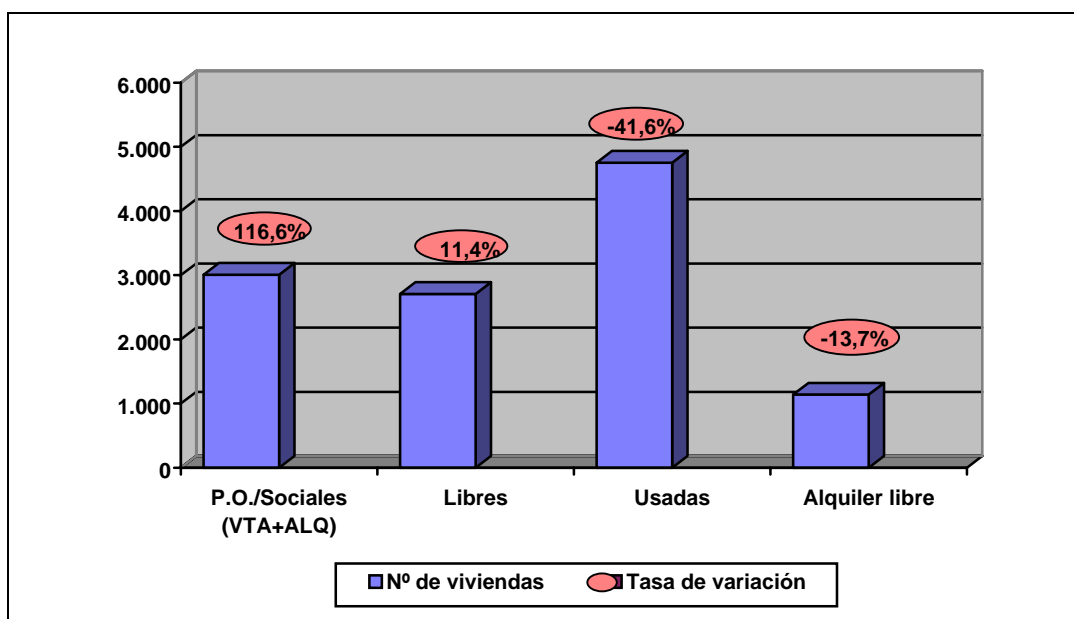
- ρ El número de viviendas libres en venta captadas por vez primera en este trimestre se eleva a 1.780 unidades (66% de la oferta nueva libre total); esta cifra es un 53% superior a la obtenida hace un año.

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
1998	Media	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
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
	IV	10.939	9.701	3.886	1.732	2.154	5.815	1.238
1999	I	11.611	10.422	5.669	2.960	2.709	4.753	1.189

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999

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



2.2. PRECIOS Y RENTAS

- ρ 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 primer trimestre de 1999 alcanza las 261.000 ptas./m². Las libres nuevas obtienen un valor promedio de 233.000 ptas./m² mientras que las de segunda mano se sitúan un 19% por encima, cifrándose concretamente en 277.000 ptas./m².
- ρ Comparativamente con los precios observados hace un año resulta que las viviendas usadas ofertadas actualmente presentan un precio medio agregado muy superior al correspondiente a la oferta de hace un año (14,5%) y, en cambio, la vivienda nueva libre en venta presenta un precio medio global que es un 2% inferior al del primer trimestre de 1998.
- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio (225.000 ptas./m² de superficie útil) que resulta ser un 3,5% inferior al observado para el agregado de este tipo de oferta.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 110.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 121.000 y de 89.000 ptas./m² (118.000 y 81.000 ptas./m² hace un año).
- ρ Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan a su vez un valor promedio de 115.000 ptas./m² útil.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**² en este trimestre es de 226.000 ptas./ m², lo que supone un 3% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre, aunque casi un 15% superior al precio de hace un año (196.000 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
1998	Media	243	106	248	206	242
1998	I	241	106	237	196	242
	II	238	105	256	198	233
	III	234	105	243	206	232
	IV	258	109	255	225	259
1999	I	261	110	233	226	277

(*) 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. 1º trimestre 1999.

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

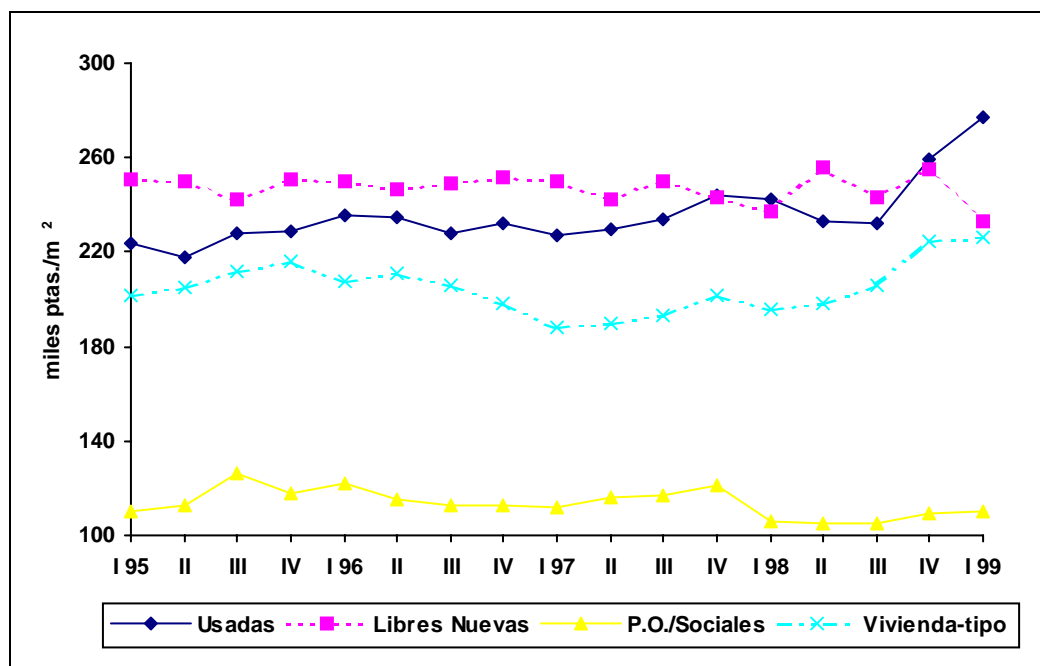
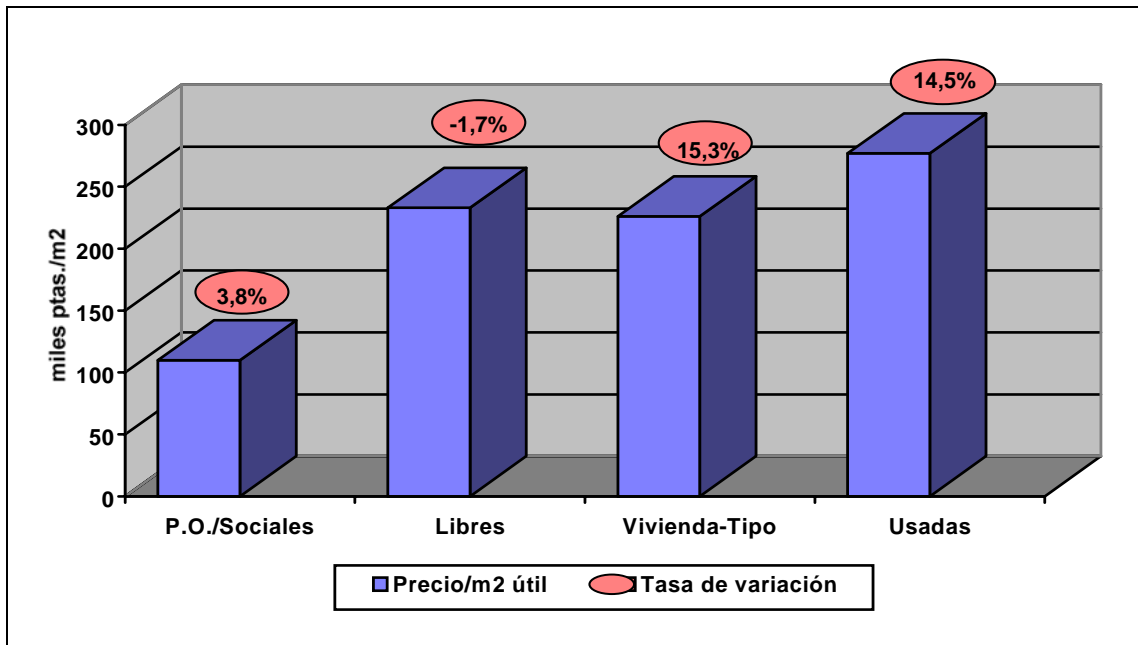


Gráfico 2.3 Precios por m2 útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda



- ρ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 23,9 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 9,4 millones en el protegido (P.O. y sociales).
- ρ Las viviendas nuevas libres en venta ofrecen un precio medio de 20,8 millones de pesetas mientras que en las de segunda mano se cifra en 25,6 millones de pesetas.
- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 91.000 pesetas mensuales (88.000 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
1998	Media	22,2	7,7	20,8	22,7	88
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
	IV	24,3	7,8	21,1	25,5	90
1999	I	23,9	9,4	20,8	25,6	91

(*) 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. 1º trimestre 1999.

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

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al primer trimestre de 1999 asciende a 181 (un 8% más que hace un año) englobando en su conjunto 7.984 viviendas. De estas promociones 81 han sido detectadas por vez primera en la operación de encuestación de este trimestre (54 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 4.432 viviendas (56% del total).
- ρ Del total de promociones captadas 135 corresponden al régimen libre (148 hace un año), las de protección oficial son 22 (9 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 24 (10 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción es de 44 viviendas. En la modalidad de régimen libre este indicador alcanza un valor de 37 viv./promoción mientras que en el caso de las viviendas protegidas asciende a 65. Las promociones libres *captadas por vez primera en este trimestre* obtienen un promedio global de 46 viv./promoción y las promociones protegidas de nueva incorporación presentan un tamaño medio de 75 viviendas promoción.
- ρ El peso relativo de las promociones libres de menos de 16 viviendas es del 32%, porcentaje que hace un año era del 36%.

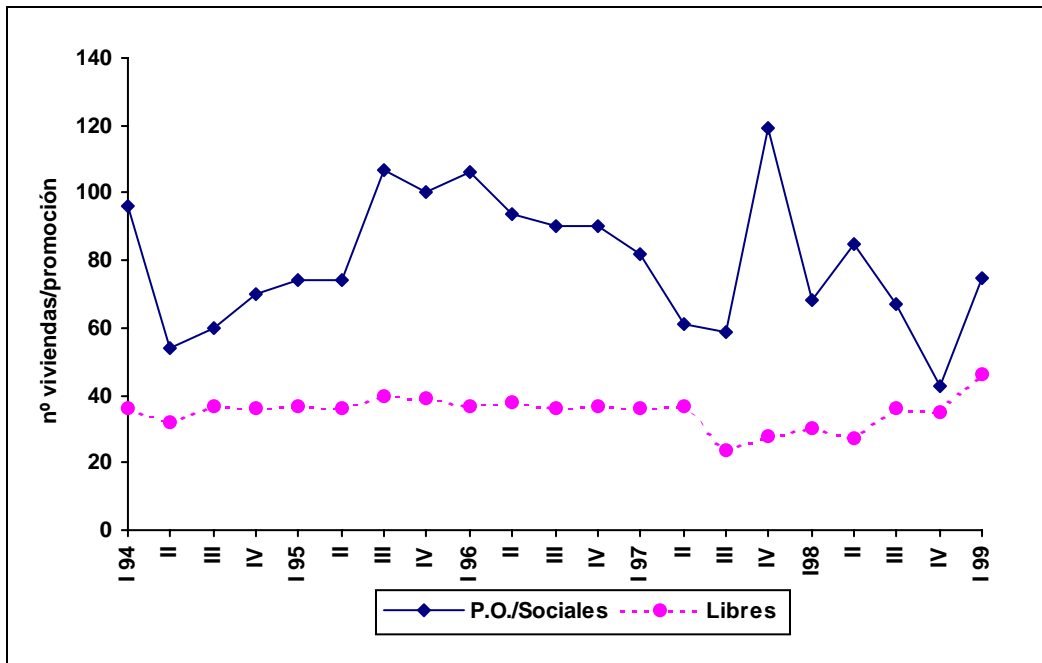
³ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

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>	181	81
<i>Libres</i>	135	56
<i>P.O./Sociales.....</i>	46	25
<i>Nº viv. incluidas en las promociones.....</i>	7.984	4.432
<i>Libres</i>	4.976	2.558
<i>P.O./Sociales.....</i>	3.008	1.874
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.).....</i>	44	55
<i>Libres</i>	37	46
<i>P.O./Sociales.....</i>	65	75
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	43	17
<i>16-35 viviendas</i>	47	19
<i>> 35 viviendas.....</i>	45	20
<i>Nº de promociones protegidas s/tamaño.....</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	7	4
<i>16-35 viviendas</i>	19	12
<i>> 35 viviendas.....</i>	20	9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

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



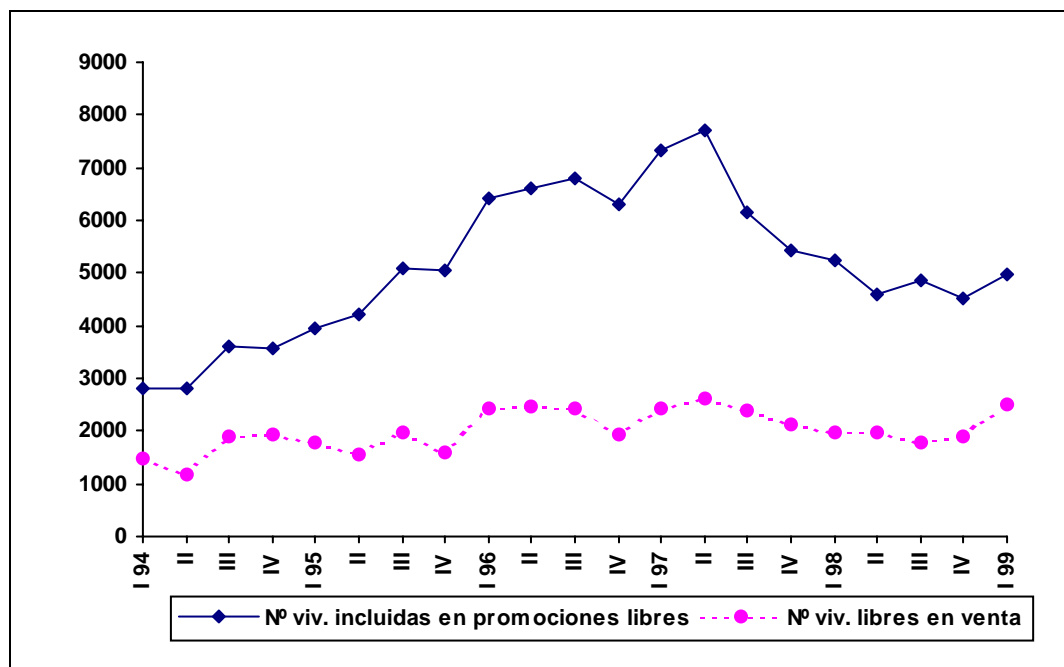
- ρ En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *alto/lujo* representa el 32% de las promociones (frente al 49% de hace un año), las de tipo *normal* absorben el 68% y no se registran promociones englobadas en el segmento *bajo*. Atendiendo al régimen de la promoción se comprueba, no obstante, que la totalidad de las protegidas corresponden al acabado normal mientras que sólo el 57% de las promociones libres se asocian a este estándar.

3.1.2. Evolución de las ventas

- ρ 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 51% está en venta (38% hace un año), el 49% está vendido. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.519 unidades. De este total un 66% corresponden a nuevas promociones registradas por vez primera en este trimestre.
- ρ 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 55% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado.
- ρ La cifra estimada de ventas efectivas en el último trimestre del año se sitúa un 9% por encima de la estimada para el mismo trimestre del año precedente, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 28% superior⁴.

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.

Gráfico 3.2 Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta



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

		% viviendas vendidas en último trimestre s/oferta trim. anterior	% variación ventas s/mismo trimestre año anterior	% variación volumen de oferta s/mismo trimestre año anterior	Duración del stock (meses) (al ritmo de venta actual)
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
	IV	49,1	-26,3	-9,8	7
1999	I	55,1	8,6	28,0	8

(*) Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

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	<i>Media</i>	3.199	1.612	50,3
1995	<i>Media</i>	4.573	1.734	38,0
1996	<i>Media</i>	6.527	2.321	35,5
1997	<i>Media</i>	6.679	2.393	35,8
1998	<i>Media</i>			
1998	<i>I</i>	5.252	1.968	37,5
	<i>II</i>	4.610	1.978	42,9
	<i>III</i>	4.867	1.790	36,8
	<i>IV</i>	4.522	1.908	42,2
1999	<i>I</i>	4.976	2.519	50,7

(*): *Ofertadas directamente por promotores.*

Fuente: *Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.*

3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta

- ρ El **número total de viviendas nuevas en venta** (libres y protegidas) según la encuesta del primer trimestre de 1999 es de 5.669. De este total el 97% ha sido captado a partir de la encuesta a los promotores mientras que el 3% restante procede de información recabada de las agencias inmobiliarias que comercializan viviendas nuevas por cuenta del promotor.
- ρ Por **Territorios**, Bizkaia concentra el grueso de la oferta, un 52%, mientras que Alava y Gipuzkoa obtienen un peso relativo similar, un 24%.
- ρ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 48% libres, 34% de protección oficial y el 18% restante son sociales.
- ρ **Comparando el volumen** global de viviendas nuevas en venta captadas en este trimestre con el obtenido hace ahora un año, destaca de manera muy notoria el fortísimo incremento constatado, particularmente, en Alava pero también en Bizkaia. En el caso alavés, la cifra de viviendas libres ofertadas se ha multiplicado por 4 (partía, eso sí, de niveles ínfimos) respecto de la observada hace un año, y las de régimen protegido casi por 3. En cuanto a Bizkaia, el aumento registrado en el segmento protegido (casi el triple de I-98) ha

prevalecido ampliamente sobre el correspondiente al régimen libre, pero este último ha sido, también, muy significativo (+45%).

- ρ Gipuzkoa, en cambio, ha sufrido una contracción en la cifra global de viviendas nuevas en venta (-20%); ahora bien, esta disminución es atribuible al comportamiento de la oferta libre que acusa una importante caída (-44%) ya que la de tipo protegido crece notablemente (+35%), lo que contribuye a paliar, en cierta medida, la reducción de viviendas libres en venta.
- ρ En definitiva, y a modo de resumen, los tres territorios históricos comparten incrementos muy importantes en las viviendas protegidas en venta mientras que en el caso del segmento libre, Gipuzkoa marca la excepción al aumento ya que registra un estrechamiento muy agudo de este tipo de oferta.
- ρ El 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 66% .

Cuadro 3.4 Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>TOTAL</i>		<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Nº</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	1.357	197,6	943	167,1	414	301,9
<i>Gipuzkoa.....</i>	1.392	-20,5	692	34,9	690	-43,7
<i>Bizkaia.....</i>	2.930	85,6	1.325	178,9	1.605	45,4
<i>CAPV.....</i>	5.669	50,3	2.960	120,7	2.709	11,4

(^{*}): Variación del número de viviendas respecto al mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** y centrandó nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 55% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra, el 29% en proyecto y sólo un 16% están ya terminadas.

- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 4% son unifamiliares o adosadas (8% si se consideran sólo las libres).

- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en los 80 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 75 m² (74 m² hace un año) y las libres de 87 m² (84 m² en I-98). Por Territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie de 89 m² en Alava y 86 m² en Gipuzkoa y 87 m² en Bizkaia.

- ρ Se ha procedido a contrastar la presencia relativa de apartamentos o de la tipología unifamiliar/adosada o el peso porcentual de las viviendas en fase de proyecto en el agregado de la oferta libre y en la oferta libre captada en este trimestre (promociones más recientes); como puede observarse en el gráfico 3.4., no se detectan diferencias subrayables, salvo en lo concerniente a la mayor importancia de las viviendas cuya edificación no se ha iniciado todavía en la oferta de más reciente captación (38% frente al 29%).

Cuadro 3.5 Características de las viviendas nuevas en venta

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar.....	0,0	8,3	23,6	13,8	2,2
Colectiva.....	100,0	91,7	76,4	86,2	97,8
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	14,1	8,7	9,4	9,7	8,0
61-75 m ²	43,1	10,6	0,5	18,7	9,8
76-90 m ²	42,8	46,8	51,4	31,9	52,0
91-120 m ²	0,0	23,1	12,3	22,3	26,2
> 120 m ²	0,0	10,8	26,3	17,4	3,9
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada.....	2,3	15,8	0,0	3,8	24,5
En obra.....	90,6	55,5	36,5	81,2	50,4
En proyecto.....	7,1	28,7	63,5	15,0	25,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

Gráfico 3.3 Características de las viviendas nuevas libres en venta

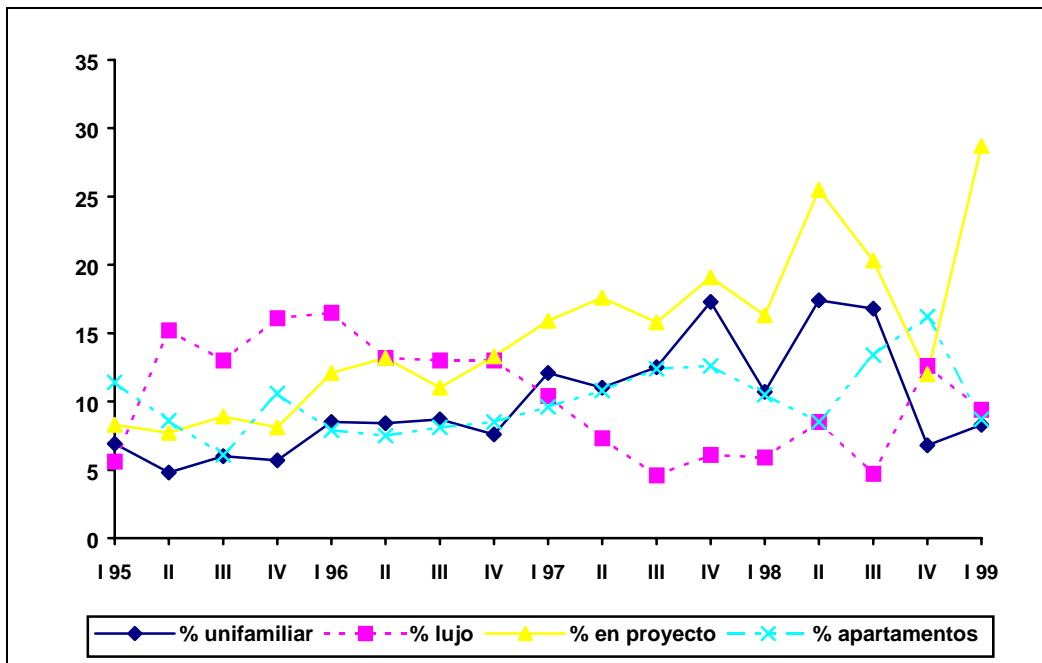
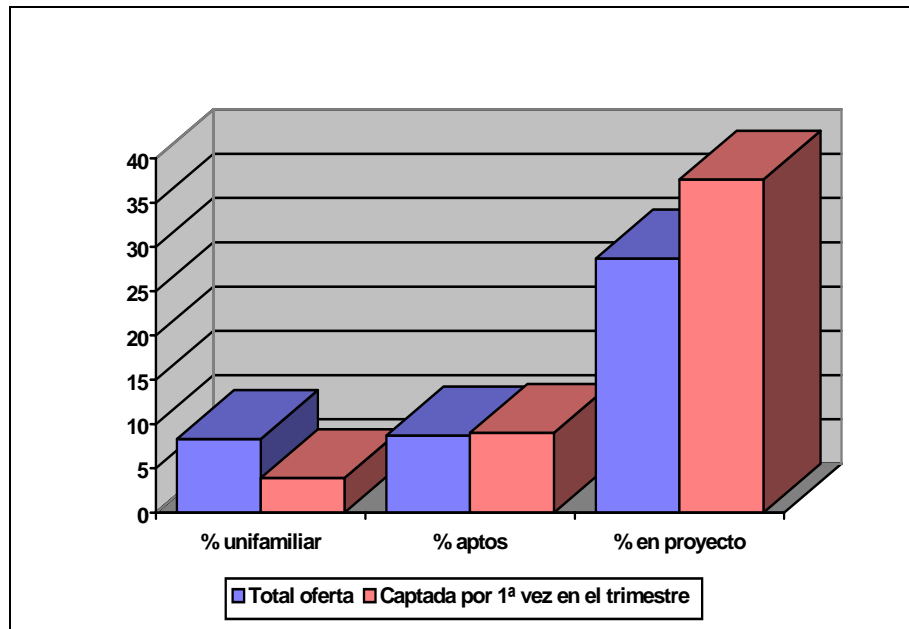


Gráfico 3.4 Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre



3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda **nueva libre** a nivel de la CAPV es de 233.000 pesetas, lo que significa una disminución de cerca de un 2% respecto del obtenido en el primer trimestre de 1998.
- ρ Los precios de las viviendas nuevas libres *captadas por primera vez en este trimestre*⁵ presentan un valor más moderado que el conjunto de la oferta: 225.000 ptas./m² útil.

⁵ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

- ρ A nivel geográfico, el precio máximo observado corresponde en esta ocasión⁶ a Gipuzkoa que obtiene un promedio de 251.000 ptas./m² útil, es decir, un 8% superior a la media vasca. El mínimo lo detenta Bizkaia con 225.000 ptas./m² útil, situándose el territorio alavés en un nivel intermedio aunque más próximo a Gipuzkoa (242.000 ptas./m² útil).
- ρ La evolución de precios respecto de los obtenidos en el primer trimestre del precedente año refleja una disminución importante del precio promedio en Alava (-10%), más moderada en Bizkaia (-3%) y, por el contrario, un aumento en Gipuzkoa (+5,5%).
- ρ En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado útil es de 110.000 pesetas, promedio ponderado de las 121.000 ptas./m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 89.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, el intervalo en el que se sitúan las de protección oficial oscila entre las 127.000 ptas./m² en Bizkaia y las 112.000 ptas./m² en Gipuzkoa.

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>	<i>± % (*)</i>	<i>Miles ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	99	11,2	242	-10,4
<i>Gipuzkoa.....</i>	110	6,8	251	5,5
<i>Bizkaia.....</i>	118	-4,1	225	-3,4
<i>CAPV.....</i>	110	3,8	233	-1,7

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

Fuente: *Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.*

⁶ En el primer trimestre de 1999, el precio medio máximo correspondió a Alava, cuya capital superó los promedios observados en Donostia y, sobre todo, en Bilbao.

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

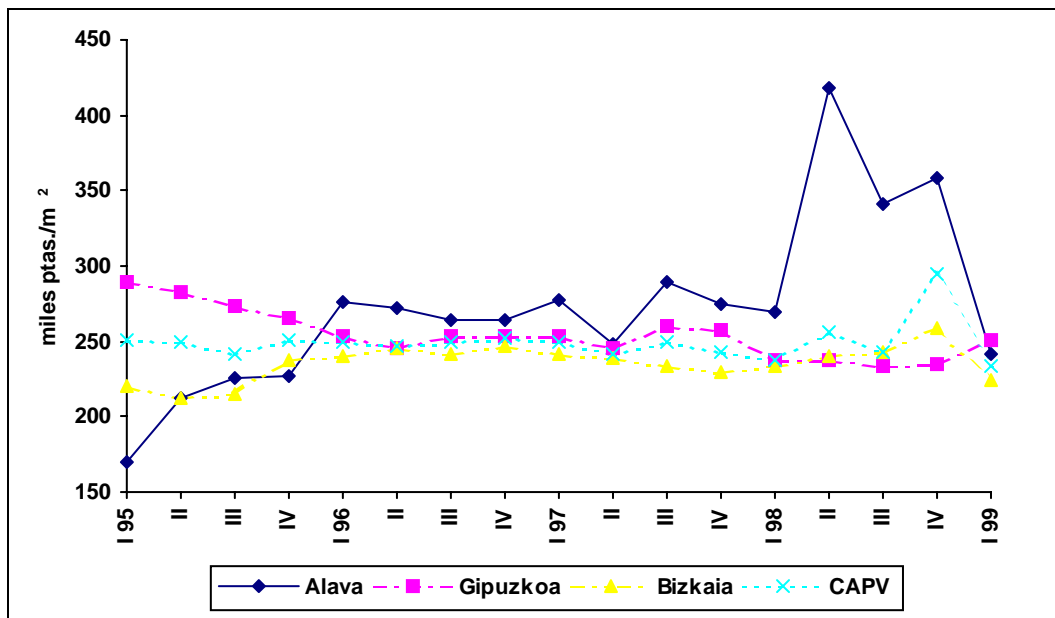
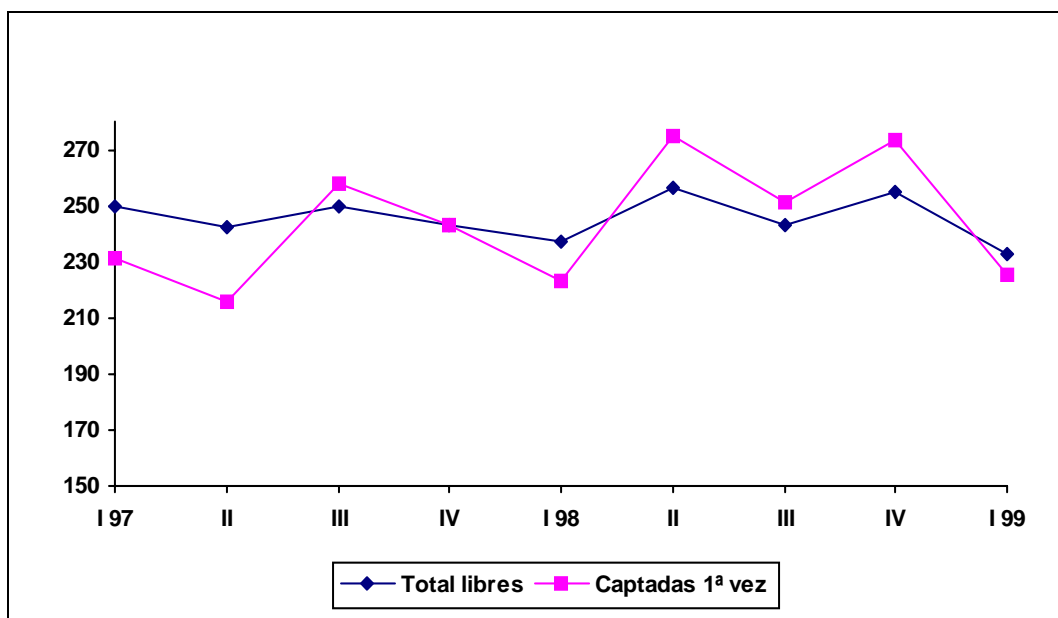


Gráfico 3.6 Evolución del precio por m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



- ρ Las viviendas captadas en este trimestre, tanto vía promotoras como vía APIs, presentan globalmente unos niveles de precios inferiores a los de la oferta que proviene de captaciones/trimestres anteriores
- ρ El precio de la **vivienda-tipo** (vivienda nueva y de promoción libre, en edificio colectivo, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre los 60 y 90 m²) resulta ser un 3% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

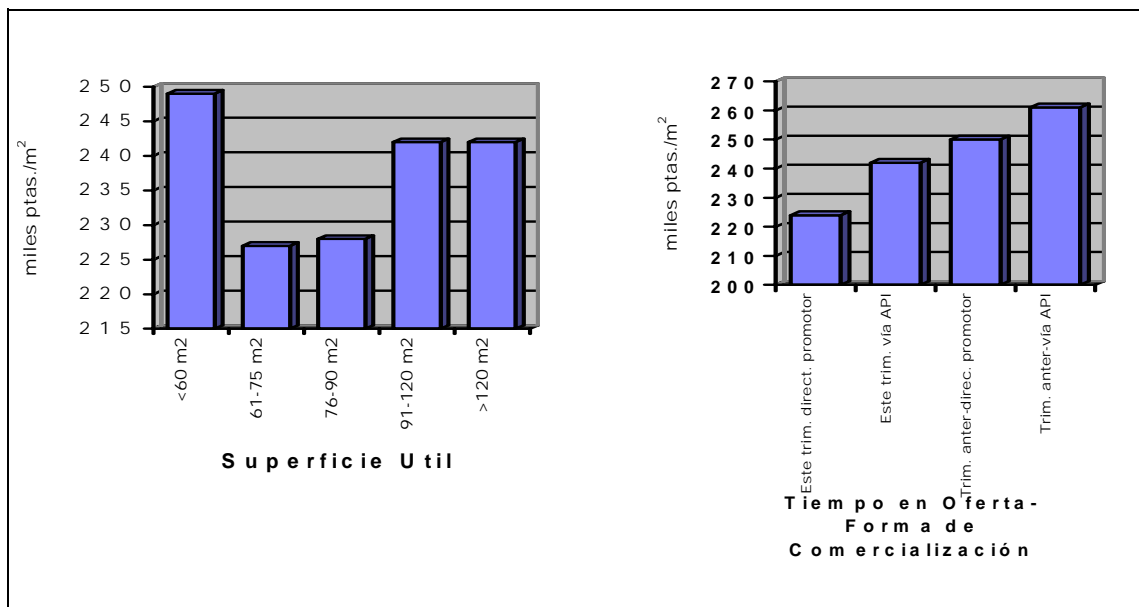
Cuadro 3.7 Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	<i>Miles ptas./ m²</i>
TIPO DE EDIFICACION	
<i>Uni/Bifamiliar</i>	242
<i>Colectiva.....</i>	232
ACABADO*	
<i>Lujo.....</i>	277
<i>Alto.....</i>	231
<i>Normal.....</i>	227
<i>Bajo.....</i>	-
SUPERFICIE UTIL	
<i>< 60 m².....</i>	249
<i>61-75 m².....</i>	227
<i>76-90 m².....</i>	228
<i>91-120 m².....</i>	242
<i>> 120 m².....</i>	242
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
<i>Este trimestre directamente promotor</i>	224
<i>Este trimestre-vía APIs.....</i>	242
<i>Trimestres anteriores-directamente promotor.....</i>	250
<i>Trimestres anteriores-vía APIs</i>	261
VIVIENDA TIPO.....	226

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

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



- ρ El **precio medio por vivienda nueva libre** del primer trimestre de 1999 asciende a 20,8 millones de pesetas lo que supone un 5% más que hace un año. Los precios unitarios alaveses se reducen en un 7% mientras que Gipuzkoa y Bizkaia presentan aumentos relevantes sobre todo en el primer caso (+10% y +5% respectivamente),
- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** es de 9,4 millones con un máximo de 11,1 en Bizkaia y un mínimo de 7,5 millones en Alava. Ahora bien, es preciso tener en cuenta que la distribución de la oferta protegida de cada territorio en las dos modalidades (viviendas de Protección Oficial y Sociales) es muy diferente; de hecho, las sociales prevalecen en Alava (suponen un 54%) mientras que en los otros dos territorios sólo representan un 25% del total protegido.

Cuadro 3.8 Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	<i>P.O./SOCIALES</i>		<i>LIBRES</i>	
	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Millones ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava.....</i>	7,5	13,6	21,3	-6,6
<i>Gipuzkoa.....</i>	8,9	8,5	22,2	9,9
<i>Bizkaia.....</i>	11,1	26,1	20,1	5,2
<i>CAPV.....</i>	9,4	17,5	20,8	5,1

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

Cuadro 3.9 Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

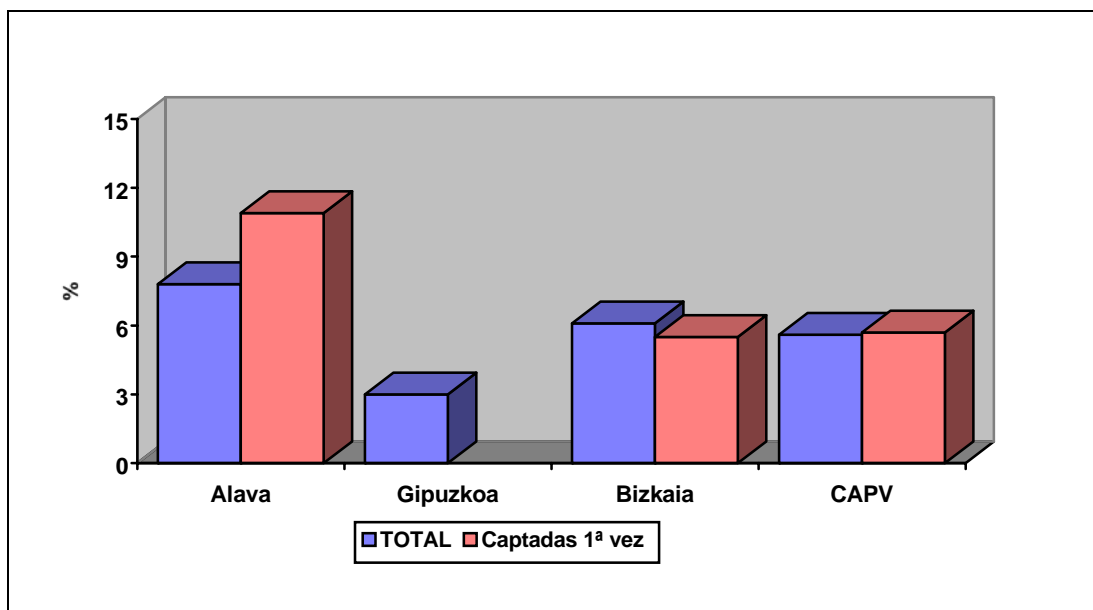
<i>PRECIO</i>	<i>P.O./SOCIALES (%)</i>	<i>VIVIENDAS LIBRES (%)</i>			
		<i>CAPV</i>	<i>ALAVA</i>	<i>GIPUZKOA</i>	<i>BIZKAIA</i>
<i>< 9 Millones.....</i>	48,1	1,3	5,6	0,1	0,7
<i>9 hasta 12 mill.</i>	34,2	4,3	2,2	2,9	5,4
<i>12 hasta 16 mill.</i>	16,5	14,3	19,8	17,1	11,7
<i>16 hasta 20 mill.</i>	1,1	31,2	4,6	28,3	39,3
<i>20 hasta 25 mill.</i>	0,0	28,0	17,9	22,0	33,2
<i>25 hasta 30 mill.</i>	0,0	9,6	26,3	11,3	4,5
<i>30 hasta 50 mill.</i>	0,0	9,3	23,7	10,7	5,0
<i>50 mill. y más.....</i>	0,0	2,1	-	7,5	0,2
<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. 1º trimestre 1999.

- ρ Respecto a la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta, destaca la mayor presencia de viviendas protegidas que superan los 12 millones de pesetas en comparación con lo observado hace un año: 18% frente al 1%, en detrimento del nivel más bajo de precios (las viviendas protegidas de menos de 9 millones que en el primer trimestre de 1998 suponían un 64% representan ahora un 48%).
- ρ En el sector libre, y a nivel global, se constata que prácticamente el 50% de la oferta presenta unos precios de más de 20 millones de pesetas; dicho porcentaje asciende, sin embargo, hasta un 68% en el caso alavés mientras que se cifra en un 52% en Gipuzkoa y en un 43% en Bizkaia.

ρ Comparativamente con los resultados (en el sector libre) obtenidos hace un año, en Alava puede destacarse, por un lado, el fuerte incremento de pisos cuyos precios se sitúan entre los 12 y 16 millones (de un 7% pasa a representar un 20%) así como de los que superan los 30 millones de pesetas (de un 9% pasa a un 24%) en desfavor, fundamentalmente del segmento intermedio (de entre 16 y 30 millones). En Gipuzkoa no hay cambios especialmente significativos mientras que en Bizkaia se registra un aumento muy relevante de la importancia de pisos de precios comprendidos entre los 20 y 25 millones (su peso porcentual hace un año era del 19% y ahora es del 33%) que confluye con un descenso destacable de la presencia en el mercado de viviendas de entre 12 y 16 millones (22% en I-98 y 12% en I-99).

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

- ρ El **número de viviendas** de segunda mano en venta captadas a través de la encuesta realizada en el primer trimestre de 1999 asciende a 4.753 unidades. La **distribución geográfica a nivel de territorios históricos es la siguiente**: Alava concentra el 18% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 20% y Bizkaia el 63%.
- ρ En términos absolutos los tres Territorios registran una contracción muy fuerte en el volumen ofertado respecto del año anterior; dicha reducción es de especial magnitud en Gipuzkoa y Bizkaia donde supera el 40% mientras que en el territorio alavés ronda el -20%.
- ρ La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 94 m² para el conjunto de la CAPV. Bizkaia registra la superficie media más reducida con 88 m² frente a los 100 y 101 m² de Alava y Gipuzkoa respectivamente.

Cuadro 3.10 Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	Miles ptas./ m ²	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Alava.....	844	-21,3	354	13,5	31,4	9,8
Gipuzkoa.....	931	-42,8	337	11,6	36,4	9,3
Bizkaia.....	2.978	-45,3	236	12,4	20,7	12,5
CAPV.....	4.753	-41,6	277	14,5	25,6	12,8

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

Cuadro 3.11 Características de las viviendas usadas en venta

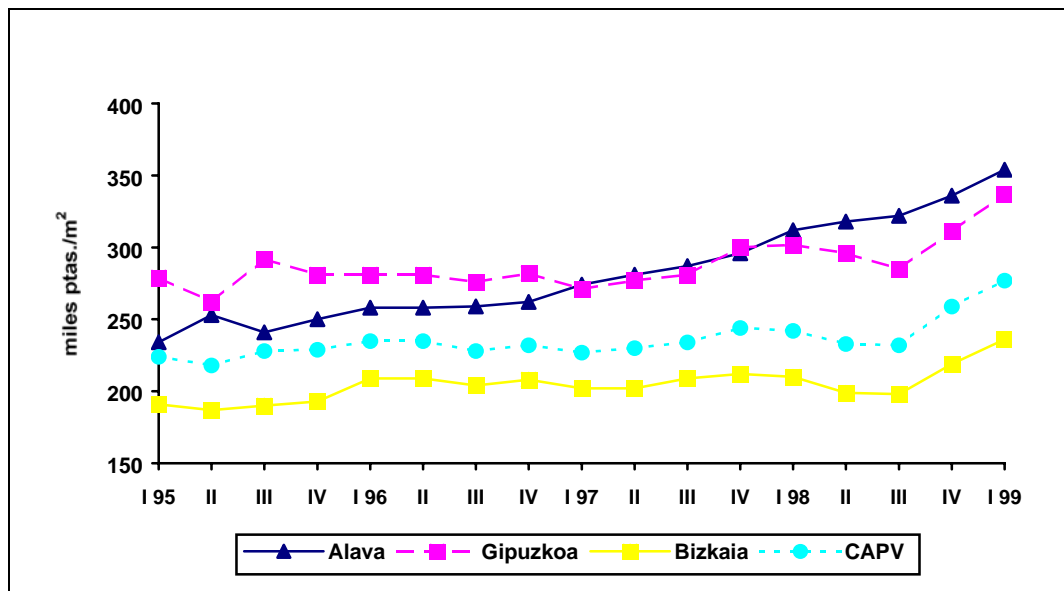
	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	0,5	4,7	2,8	2,8
Colectiva.....	99,5	95,3	97,2	97,2
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	19,7	19,1	15,3	21,3
61-75 m ²	26,1	24,7	18,3	28,9
76-90 m ²	24,3	23,7	20,1	25,8
91-120 m ²	15,2	17,8	19,0	13,3
> 120 m ²	14,7	14,6	27,3	10,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta es de 277.000 pesetas, esto es, un 14,5% más que el observado en el primer trimestre del año precedente. En comparación con las viviendas nuevas libres, las usadas resultan ser en promedio un 19% más caras.
- ρ **Por Territorios**, Alava obtiene el precio medio máximo, 354.000 ptas./m² pero le sigue de cerca Gipuzkoa con 337.000 ptas./m²; Bizkaia sigue marcando la diferencia al obtener un promedio de 236.000 ptas./m² útil.
- ρ Desde el punto de vista evolutivo, los tres Territorios experimentan incrementos de precios muy similares que rondan el 15%.
- ρ **El precio medio por vivienda** obtenido para el conjunto de la CAPV es de 25,6 millones de pesetas; en este caso es Gipuzkoa quien detenta el valor máximo (36,4 millones) situándose Alava en segundo lugar (31,4 millones); en cuanto a Bizkaia, tal como cabía esperar en virtud de los menores precios por metro cuadrado y el menor tamaño medio de las viviendas ofertadas en este Territorio, el precio unitario no alcanza los 21 millones de pesetas.

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



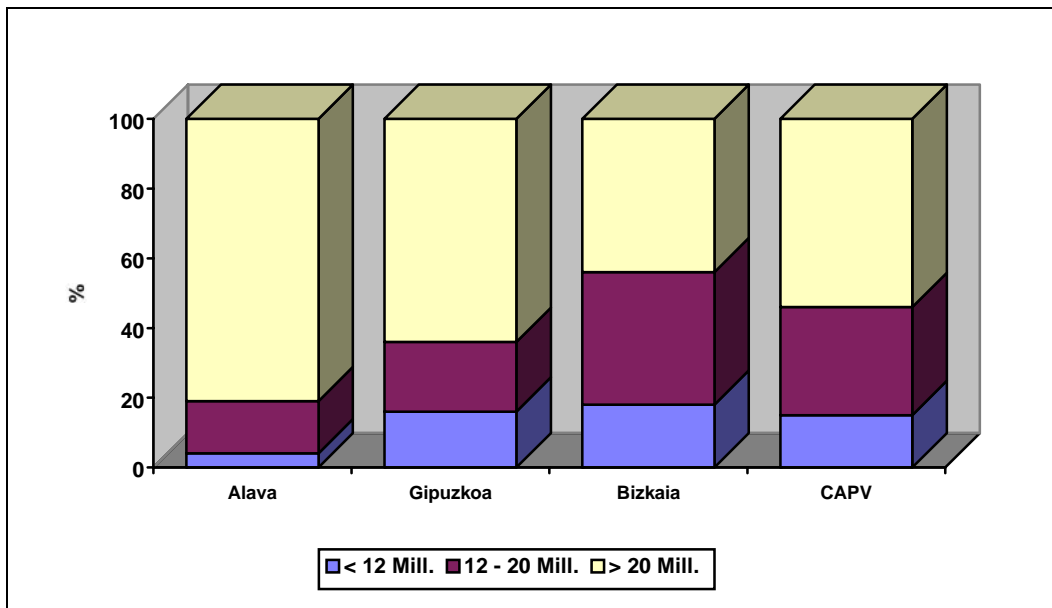
- ρ La **distribución** de las viviendas usadas **según intervalos de precios** muestra que la proporción de pisos cuyo precio no supera los 12 millones de pesetas asciende a nivel de la CAPV a un 15%; ahora bien a nivel territorial hay fuertes discrepancias ya que dicho porcentaje no alcanza un 4% en Alava mientras que en Gipuzkoa y Bizkaia supone, respectivamente, un 16% y 18%.
- ρ En el otro extremo, el peso relativo de los pisos de más de 30 millones asciende al 29% lo que supone un fuerte aumento respecto del observado hace un año (17%). También en la comparación de la importancia de este segmento de precios por Territorios se observan acusadas diferencias; en efecto, en Alava y Gipuzkoa, representa aproximadamente un 45% de la oferta de vivienda usada mientras que en Bizkaia supone tan sólo el 19%.

Cuadro 3.12 Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones.....	5,7	0,6	8,4	6,4
9 hasta 12 mill.....	9,3	3,2	7,6	11,6
12 hasta 16 mill.....	15,2	5,9	10,8	19,2
16 hasta 20 mill.....	15,4	9,3	8,8	19,1
20 hasta 25 mill.....	13,8	16,5	8,0	14,9
25 hasta 30 mill.....	11,4	19,7	9,7	9,7
30 hasta 50 mill.....	16,9	34,7	22,7	10,0
50 mill. y más.....	12,2	10,0	23,9	9,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

Gráfico 3.10 Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios



Capítulo 4

VIVIENDAS EN ALQUILER

4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler** destinadas a residencia principal que han sido detectadas en la encuesta a APIs y promotores en el primer trimestre de 1999 asciende a 1.189 unidades; de éstas, 1.141 (96%) son de régimen libre y de segunda mano que pertenecen a particulares mientras que las 48 viviendas restantes (4%) son sociales, nuevas y corresponden todas ellas a una misma promoción localizada en Donostia.
- ρ La oferta de vivienda libre en alquiler registra una reducción acusada a nivel global (-14%), de mayor magnitud en Alava (-19%) e inferior a la media en Gipuzkoa (-9%).
- ρ Respecto a la **tipología** de las viviendas en alquiler libre, un 1,5% se sitúa en edificios unifamiliares/bifamiliares o adosados correspondiendo, por consiguiente, la práctica totalidad a la modalidad de bloque de viviendas.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas libres en alquiler asciende a 81 m² útiles, oscilando entre los 93 m² en Alava y los 77 m² en Bizkaia. Las viviendas sociales en alquiler ofertadas tienen, por su parte, una superficie útil media de 75 m².
- ρ La **renta mensual** media del mercado libre resultante en el presente trimestre es de 91.000 ptas., lo que supone un aumento del 3,4% respecto al promedio observado hace un año, siendo, en esta ocasión, las tasas de variación territoriales muy homogéneas.
- ρ En niveles absolutos, las rentas observadas por territorios son las siguientes: Alava presenta el máximo con 106.000 ptas./mes, en Gipuzkoa el promedio observado alcanza las 93.000 ptas. y en Bizkaia se mantiene en las 85.000 ptas.

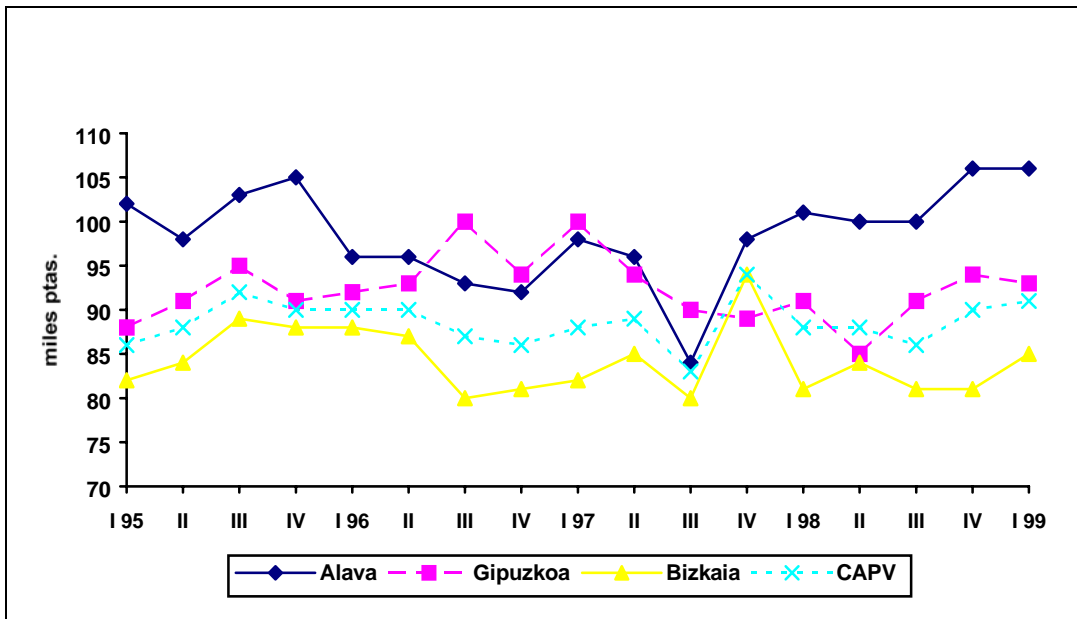
Cuadro 4.1 Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	<i>ALQUILER LIBRE</i>		<i>RENTA MENSUAL</i>	
	<i>Nº viviendas</i>	<i>± % (*)</i>	<i>Miles ptas.</i>	<i>± % (*)</i>
<i>Alava</i>	266	-18,7	106	5,0
<i>Gipuzkoa</i>	238	-8,5	93	2,2
<i>Bizkaia.....</i>	637	-13,3	85	4,9
<i>CAPV.....</i>	1.141	-13,7	91	3,4

(*): 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. 1º trimestre 1999.

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	15,2	7,9	16,8	17,7
61-75 m ²	24,9	17,7	26,9	27,2
76-90 m ²	27,8	33,5	27,3	25,6
91-120 m ²	21,4	26,7	22,3	18,8
> 120 m ²	10,7	14,3	6,7	10,7
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,2	0,0	0,0	0,3
25.001-40.000 ptas.	1,8	0,4	0,8	2,7
40.001 a 75.000 ptas.....	28,3	8,6	37,4	33,1
75.001 a 100.000 ptas.....	40,8	49,2	33,2	40,0
Más de 100.000 ptas.....	29,0	41,7	28,6	23,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

Capítulo 5

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS

5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS⁷

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) *Número de viviendas ofertadas*

- ρ El número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en el conjunto de las capitales vascas (745 viv.) es prácticamente equiparable a la cifra obtenida hace un año (775 viv.); la oferta concentrada en las capitales supone solo casi el 28% del total (32% en I-98).
- ρ Es en la capital alavesa donde se constata un fuerte incremento que contrasta con la acusada contracción que experimenta Donostia; Bilbao, en cambio, presenta un volumen de oferta muy similar al del pasado año.
- ρ En cuanto al ámbito compuesto por los municipios de las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, resulta que se detecta un incremento global del 50% en el volumen ofertado, alcanzando actualmente la cifra de 1.200 unidades (44% de la oferta total frente al 32% de I-98). Ahora bien, efectuando un análisis más detallado, se constata que es en el área de Bilbao y en el área de Vitoria donde se localizan los incrementos de oferta (474 y 40 viviendas más que el hace un año, respectivamente); en cambio, en la de Donostia se registra una disminución (111 viviendas menos).
- ρ El ámbito integrado por el resto de los Territorios, que agregadamente absorbe el 28% de la oferta de vivienda nueva libre total experimenta una pérdida en términos absolutos y relativos que encuentra su explicación en Gipuzkoa (224 viviendas menos que hace un año) ya que en el caso de Alava se detecta un aumento en el volumen ofertado (121 viviendas más); en Bizkaia no hay apenas cambios en la cifra de oferta.

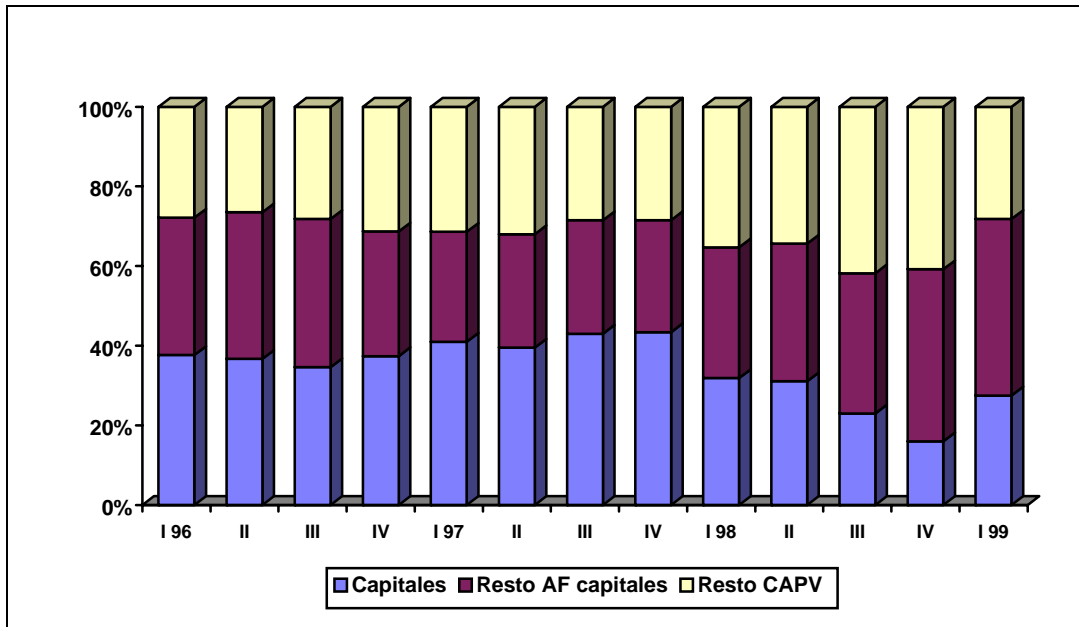
⁷ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas (“resto AF capital”) y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales (“resto Territorio Histórico”).

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.....	414	242	21,3
Gipuzkoa.....	690	251	22,2
Bizkaia.....	1.605	225	20,1
CAPV.....	2.709	233	20,8
Vitoria.....	172	295	27,0
Donostia.....	89	317	36,2
Bilbao.....	484	241	22,0
Total capitales.....	745	258	24,6
Resto AF. Vitoria.....	53	215	10,0
Resto AF. Donostia.....	253	255	21,2
Resto AF. Bilbao.....	894	219	19,6
Resto AF. Capitales.....	1.200	226	19,9
Resto Alava.....	179	179	14,9
Resto Gipuzkoa.....	358	241	21,5
Resto Bizkaia.....	227	215	18,3
Total resto.....	764	222	19,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

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



b) Precios por metro cuadrado

- ρ Comparativamente con los niveles de precios observados hace un año, el promedio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres en venta experimenta una disminución del 9,8% (siempre en términos nominales) en el conjunto de las capitales vascas. En cuanto a la oferta localizada en los municipios que integran las áreas capitalinas (excluidas las capitales), el precio medio obtenido es un 4% superior al de la oferta captada en este ámbito hace un año. Por último, el ámbito geográfico ajeno a las áreas capitalinas presenta un precio que resulta un 5,8% superior al registrado en el primer trimestre de 1998.
- ρ Centrando la atención en las capitales, el ranking se modifica en relación al pasado año ya que, en esta ocasión, es Donostia la que, desbancando a Vitoria, obtiene el máximo con 317.000 ptas./m² útil; la capital alavesa, que experimenta la mayor reducción en el precios medio (-17%), obtiene el segundo puesto con un valor que no llega a las 300.000 ptas./m² útil. Bilbao se mantiene en el último lugar con 241.000 ptas./m² útil.
- ρ En el resto de las áreas funcionales de las capitales el precio medio obtenido es de 226.000 ptas./m², oscilando entre las 255.000 ptas./m² de máximo en el caso de Donostialdea, que acusa un fuerte ascenso en el promedio respecto a hace un año (+23%), y las 215.000 ptas./m² de mínimo en Vitoria.
- ρ El precio medio del conjunto de municipios externos a las áreas capitalinas se cifra en 222.000 ptas./m², destacando el aumento en Gipuzkoa (+12) y la reducción en Alava (-16%).

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

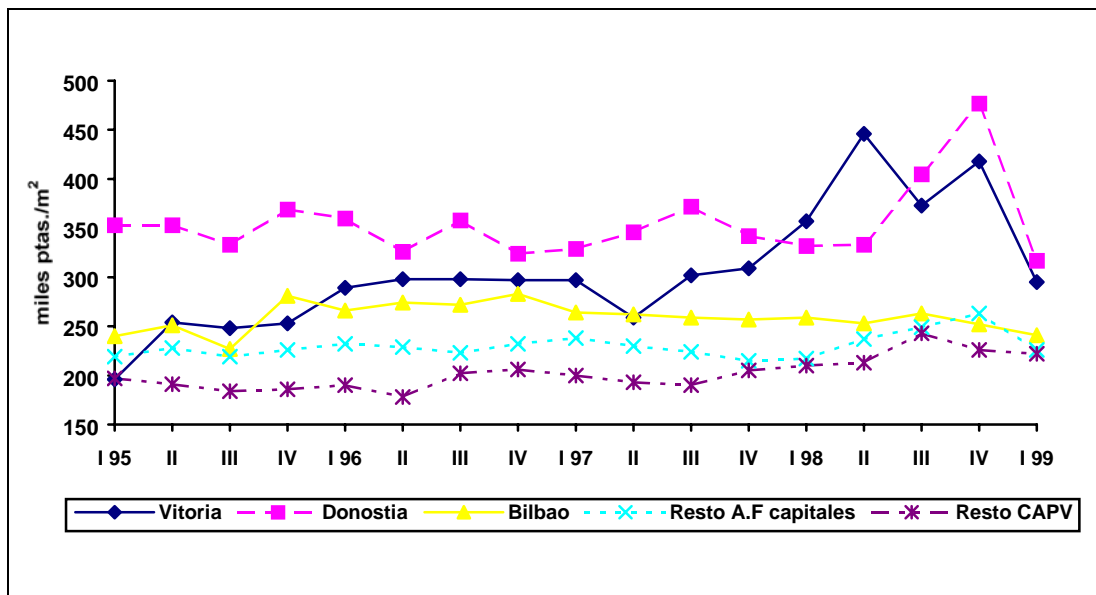
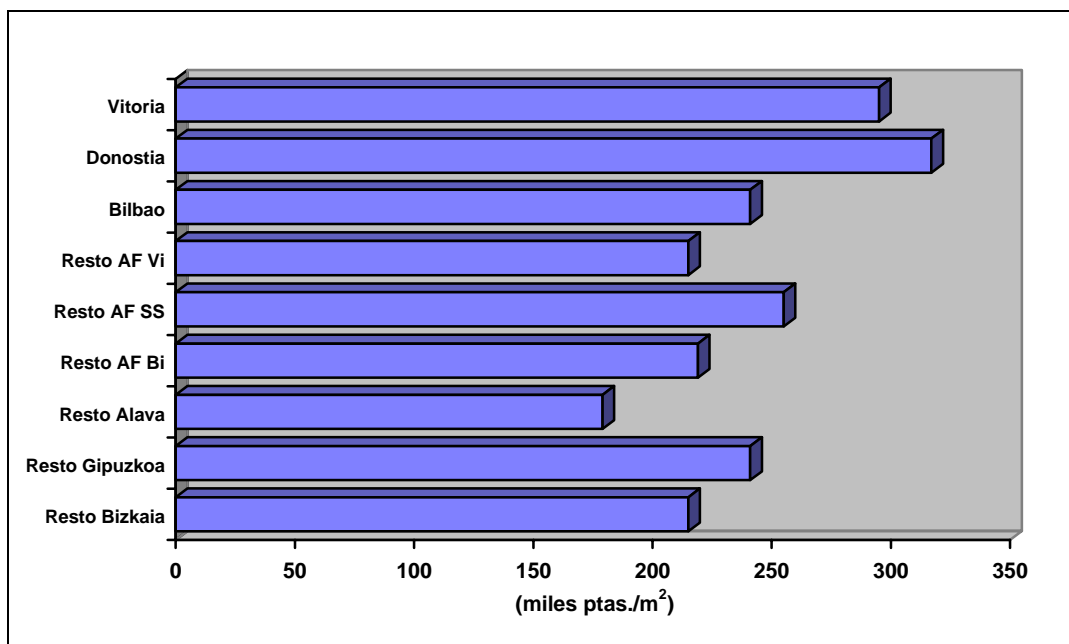


Gráfico 5.3 Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- ρ Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 24,6 millones de pesetas por vivienda pero con una muy amplia variabilidad: 22,0 millones en Bilbao y 36,2 millones en Donostia⁸.
- ρ 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 19,9 millones (18,3 millones en I-98).
- ρ El resto de municipios ajenos a las áreas funcionales de las capitales presentan un precio medio de 19,3 millones por vivienda (18,4 millones hace un año).

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- ρ La oferta de vivienda usada en las capitales vascas experimenta, también en este trimestre, una fuerte contracción en relación al volumen obtenido hace ahora un año (-26%), localizada de manera particular en Donostia (530 viviendas menos que en I-98).
- ρ Ahora bien, la disminución es muchísimo más acusada en el ámbito configurado por el resto de municipios que configuran las áreas capitalinas (-60%), especialmente en el caso de Bilbao (se pasa de una cifra de 3.687 hace un año a 1.436 en la actualidad, -61%).
- ρ El resto de los territorios (ajenos a las áreas de las capitales) también participa de una reducción de las viviendas usadas captadas en venta pero es, en este caso, mucho más moderada (-11%).

⁸ La superficie útil media de las viviendas libres en venta en las capitales registra aumentos muy fuertes respecto a los tamaños medios de la oferta de hace un año; los promedios obtenidos en este trimestre son

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>	844	354	31,4
<i>Gipuzkoa</i>	931	337	36,4
<i>Bizkaia.....</i>	2.978	236	20,7
<i>CAPV.....</i>	4.753	277	25,6
<i>Vitoria</i>	815	359	32,0
<i>Donostia</i>	538	439	50,8
<i>Bilbao.....</i>	1.387	234	21,0
<i>Total capitales.....</i>	2.740	310	29,9
<i>Resto AF. Vitoria</i>	27	178	14,1
<i>Resto AF. Donostia</i>	160	238	19,4
<i>Resto AF. Bilbao</i>	1.436	240	20,5
<i>Resto AF. Capitales.....</i>	1.623	239	20,3
<i>Resto Alava</i>	5	122	16,3
<i>Resto Gipuzkoa</i>	245	178	14,9
<i>Resto Bizkaia.....</i>	140	220	18,9
<i>Total resto</i>	390	190	16,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ Los precios de las viviendas usadas en oferta alcanzan en las capitales vascas una media de 310.000 ptas./m² de superficie útil, un 20% más que el promedio correspondiente a las viviendas nuevas en venta.
- ρ Se reproduce el mismo ranking de precios por metro cuadrado útil observado en el caso de las viviendas nuevas libres correspondiendo a Donostia el máximo (439.000 ptas./ m²), el mínimo, a enorme distancia, a Bilbao (234.000 ptas./ m²) y situándose Vitoria en una posición intermedia (359.000 ptas./ m²).
- ρ Comparando los precios medios de las capitales con los de hace un año se constata un aumento global del 10% correspondiendo a Donostia la tasa de variación más elevada

de 97 m² en Vitoria, 117 m² en Donostia y 87 m² en Bilbao cuando hace un año eran respectivamente de 70, 85 y 74 m²

(+24%), aventajando enormemente a Vitoria y Bilbao (cuyos porcentajes de incremento respectivo es de 14% y 11%).

- ρ En el resto de las áreas funcionales de las capitales se constata también un incremento de precios que, agregadamente, se cifra en un 12,7% y que encuentra su explicación en la evolución observada en el área de Bilbao (+13%) y de Donostia (+9%) ya que en la de Vitoria se mantienen estables.
- ρ En el conjunto de municipios ajenos a dichas áreas el precio medio obtenido se cifra en las 190.000 ptas./m² (177.000 ptas./m² hace un año, esto es, +7%).

c) Precios por vivienda

- ρ El precio promedio por vivienda usada se cifra en las capitales en los 29,9 millones de pesetas, media que se dispara en Donostia hasta los 50,8 millones de pesetas⁹. Vitoria y Bilbao presentan unos precios respectivos de 32 y 21 millones de pesetas.
- ρ En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 20,3 millones y de 16,1 millones en el resto de la CAPV.

⁹ El 34% de la oferta captada en Donostia se localiza en el centro donde los precios medios en términos de m² útil ascienden a 539.000 ptas.

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

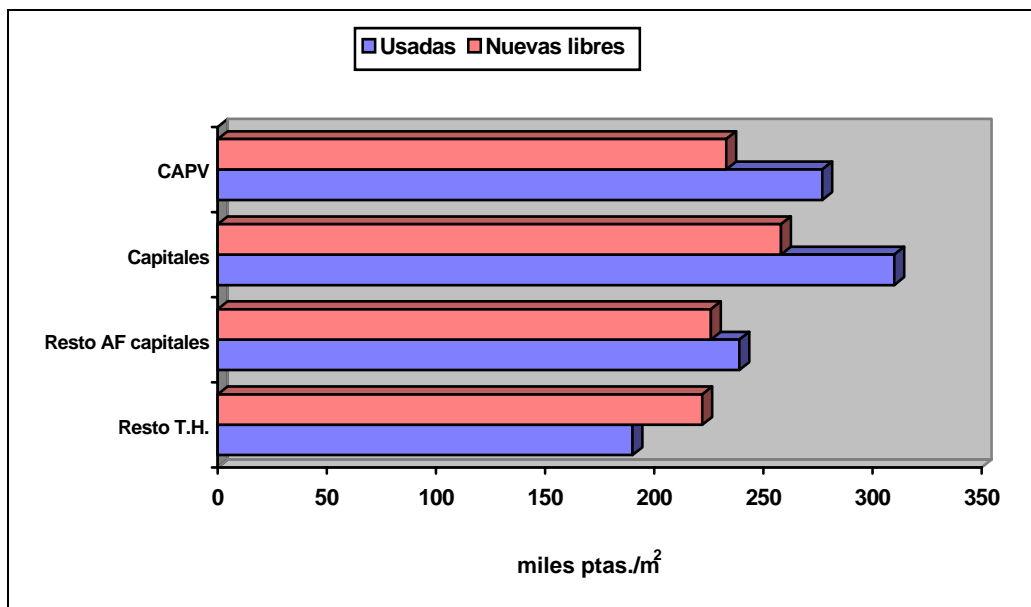


Gráfico 5.5 Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

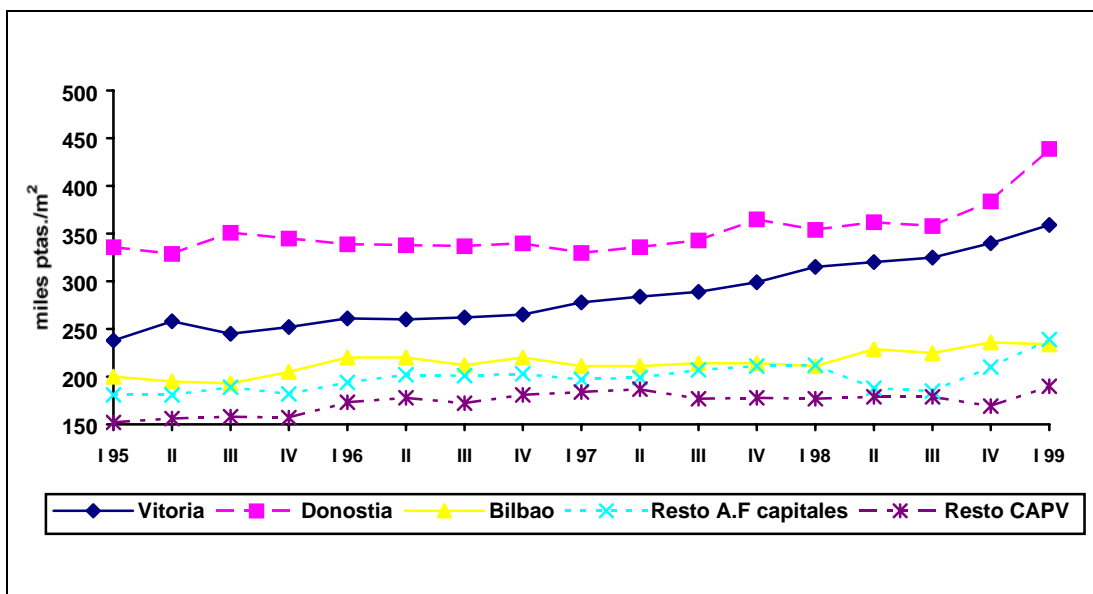
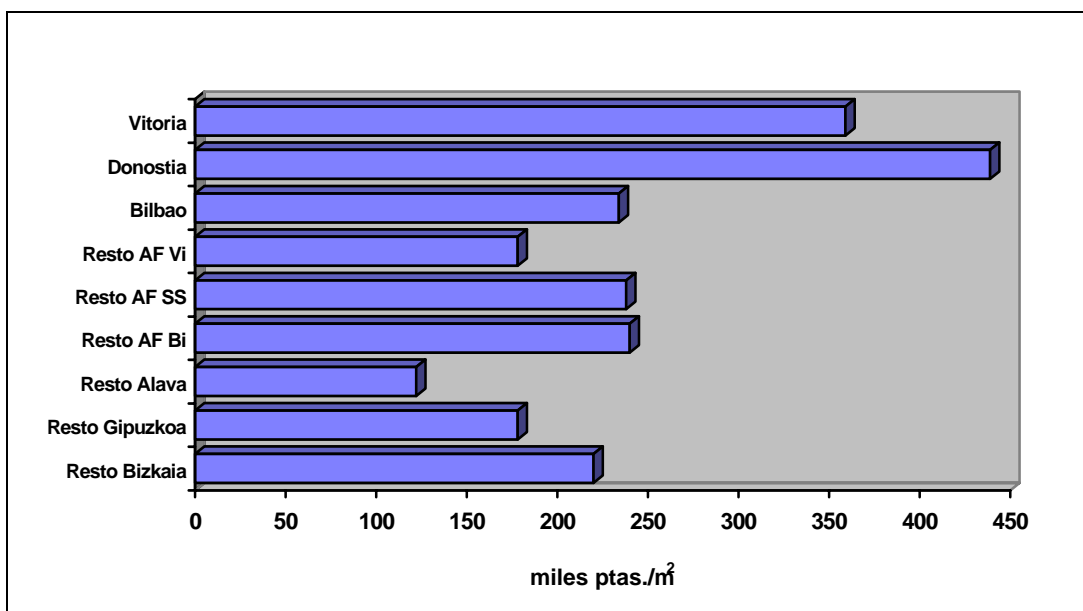


Gráfico 5.6 Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) *Número de viviendas*

- ρ Las capitales acaparan el grueso de las viviendas libres captadas en oferta de alquiler a través de los APIs (concretamente un 56%); en términos de evolución, sin embargo, el volumen ofertado en este ámbito se reduce notablemente en relación al primer trimestre de 1998 (-16%).
- ρ El resto de municipios de las áreas capitalinas, que absorben el 38% de la oferta total captada, registran también una contracción en la oferta en comparación al mismo trimestre del año precedente (-13%).

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>	266	106
<i>Gipuzkoa</i>	238	93
<i>Bizkaia</i>	637	85
<i>CAPV</i>	1.141	91
<i>Vitoria</i>	255	107
<i>Donostia</i>	146	110
<i>Bilbao</i>	235	83
<i>Total capitales</i>	636	99
<i>Resto AF. Vitoria</i>	10	90
<i>Resto AF. Donostia</i>	45	68
<i>Resto AF. Bilbao</i>	383	87
<i>Resto AF. Capitales</i>	438	85
<i>Resto Alava</i>	1	65
<i>Resto Gipuzkoa</i>	48	64
<i>Resto Bizkaia</i>	18	66
<i>Total resto</i>	67	65

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

b) Rentas mensuales

- ρ Las rentas mensuales alcanzan un promedio de 99.000 ptas. en el conjunto de las tres capitales vascas, 85.000 ptas. en el resto de municipios que configuran sus áreas funcionales y en 65.000 ptas. para el resto de los territorios.
- ρ Desde el punto de vista evolutivo y centrando la atención en las capitales se constata un aumento de las rentas medias en Vitoria (+6%) frente a una disminución de los niveles globales en Bilbao Donostia (-4%) y Bilbao (-5%).

Capítulo 6

OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ La **oferta total de garajes** registrada en el conjunto de la CAPV en el primer trimestre de 1999 se cifra en unas 8.839 plazas (sólo el 4% de ellas en alquiler), lo que supone una inflexión al alza en la trayectoria descendente observada en los últimos trimestres (+6,5% respecto a I-98); la evolución a nivel territorial es, sin embargo, muy discrepante ya que mientras que en Bizkaia se obtiene un aumento del 64% (cerca de 1.200 garajes más que hace un año) en Gipuzkoa se produce una reducción del 26%; frente a estas variaciones, la oferta alavesa muestra una mayor estabilidad (-10%).
- ρ Los **precios de venta** de los garajes alcanzan en promedio 1,7 millones de pesetas, esto es, un 11% menos que el registrado en el mismo trimestre del año precedente. A nivel geográfico, la disminución del nivel medio de precios es compartida por los tres Territorios pero es de mayor dimensión en Alava (-19% frente a tasas de en torno al -4% en Gipuzkoa y Bizkaia).
- ρ La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 11.000 pesetas (10.000 en el primer trimestre de 1998).

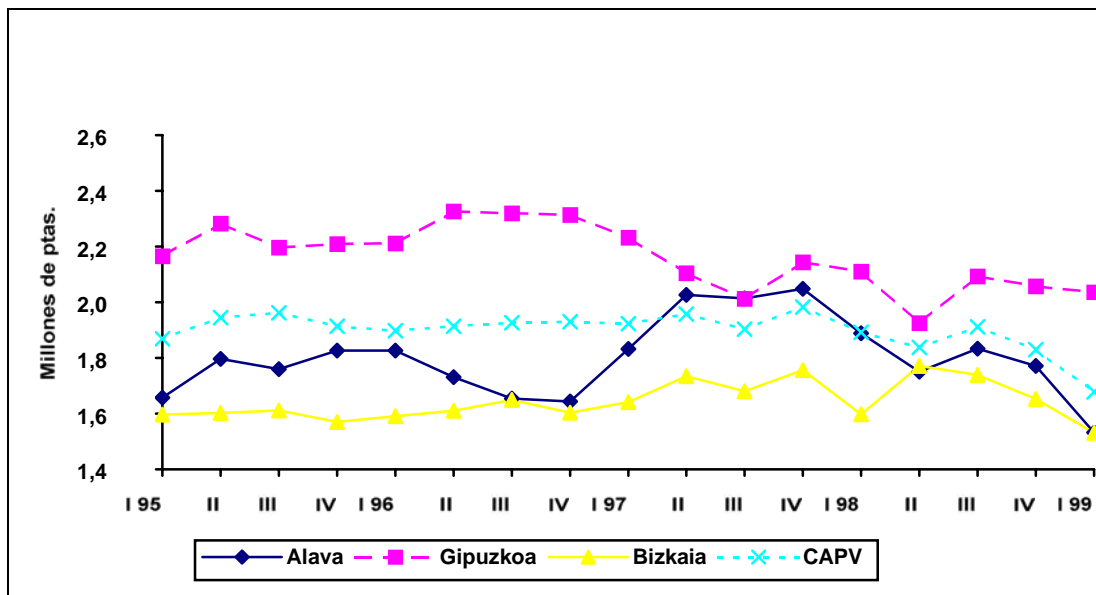
Cuadro 6.1 Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±%*		Miles ptas.	±%*
Alava	1.855	1.532	-18,9	62	9	0,0
Gipuzkoa	2.476	2.036	-3,5	143	11	10,0
Bizkaia.....	4.194	1.531	-4,2	109	11	10,0
CAPV.....	8.525	1.678	-11,3	314	11	10,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

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



6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ El **número de locales comerciales** en oferta registrados en la encuesta asciende a unas 7.450 unidades para el conjunto de la CAPV (el 58% en venta); ello supone una reducción del 11% respecto de la cifra obtenida en el primer trimestre de 1998. La contracción de la oferta se localiza fundamentalmente en Bizkaia (-25%), oponiéndose drásticamente a Gipuzkoa que, constituyendo la excepción, ve incrementada su oferta total (+17%), fundamentalmente en alquiler (+34%).
- ρ Los **precios de venta** de los locales alcanzan una media de 246.000 ptas./m²; Alava y Gipuzkoa superan este promedio al alcanzar valores muy semejantes, próximos a las 255.000 ptas./m², mientras que Bizkaia se sitúa por debajo con 228.000 ptas./m². La tasa de variación respecto a hace ahora un año se cifra en un +7%.

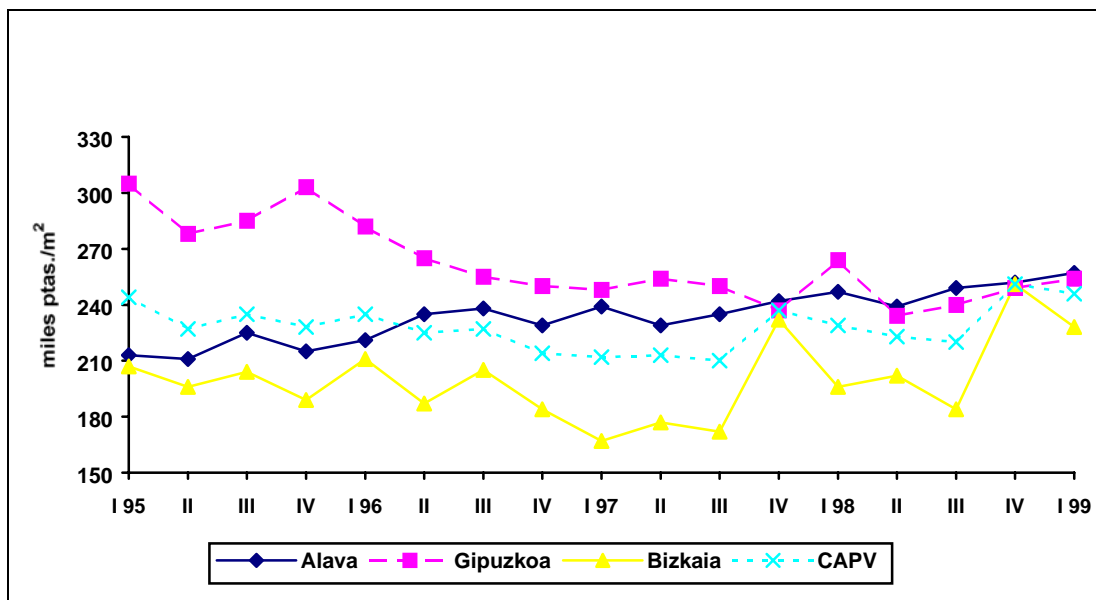
ρ Las **rentas mensuales** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 144.000 ptas./mes. Sin embargo, la heterogeneidad a nivel territorial es la nota característica ya que el intervalo de precios viene dado por el máximo de Gipuzkoa con 181.000 ptas./mes y el mínimo de 112.000 ptas. mensuales de Alava.

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	1.777	257	4,0	1.453	153	-30,8
Gipuzkoa	1.041	254	-3,8	623	181	2,3
Bizkaia.....	1.480	228	16,3	1.075	112	-0,9
CAPV.....	4.298	246	7,4	3.151	144	-16,8

(*): 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. 1º trimestre 1999.

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



Capítulo 7

DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

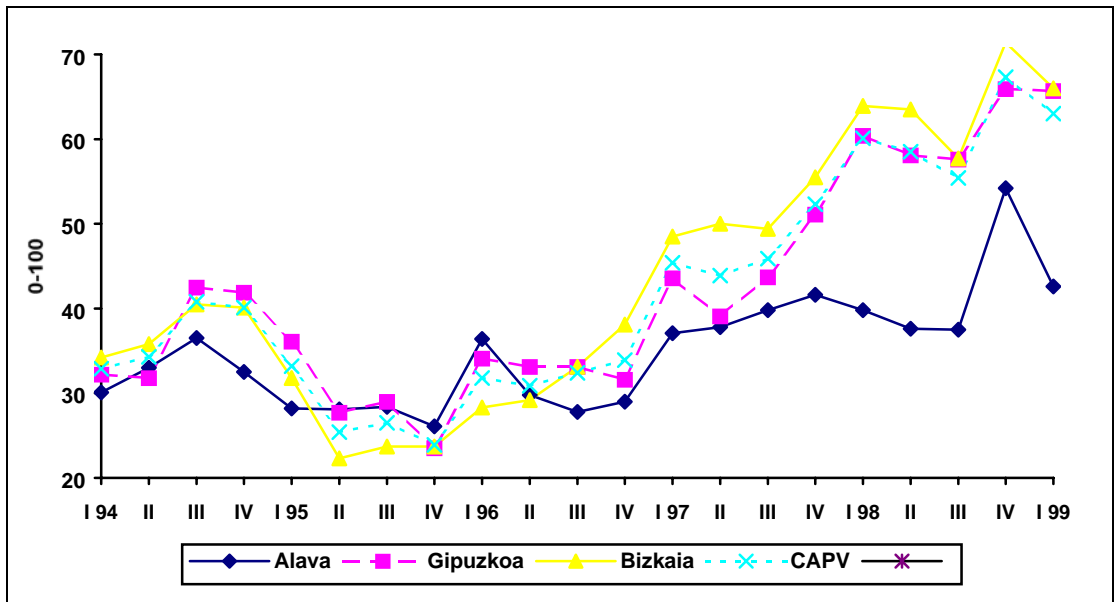
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ Las opiniones de los operadores sobre el dinamismo del mercado inmobiliario sigue reflejando el buen momento por el que éste atraviesa al situarse el índice sintético (que resume en un único valor las opiniones de APIs y promotores sobre la situación del mercado) en la banda alta de las cifras obtenidas a lo largo de la presente serie estadística (63%).
- ρ La percepción positiva del mercado es común, en términos generales, a promotores y APIs pero hay diferencias reseñables a nivel territorial; en efecto, puede destacarse, por su carácter marcadamente optimista, el caso de los promotores vizcaínos (índice del 73%) y, en el extremo opuesto, por su negativa opinión, a los APIs alaveses (29%).
- ρ En términos de evolución cabe apuntar una contención en el grado de dinamismo apreciado por los operadores que en, prácticamente, todos los casos tienden a reflejar puntuaciones algo inferiores a los del trimestre anterior, aunque todavía superiores a los de hace un año.
- ρ Únicamente en el caso de los promotores y APIs alaveses se observa una inflexión en la senda creciente observada a lo largo de 1998 y lo mismo puede afirmarse en relación a los APIs vizcaínos.

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
1998	<i>Media anual</i>	63,1	52,8	61,9	66,9
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
	<i>IV</i>	69,3	68,8	66,5	72,5
1999	<i>I</i>	66,5	56,0	64,6	72,7
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
1998	<i>Media anual</i>	57,6	31,8	59,1	61,3
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
	<i>IV</i>	65,2	39,6	65,2	70,2
1999	<i>I</i>	59,4	29,2	66,7	59,3
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
1998	<i>Media anual</i>	60,3	42,3	60,5	64,1
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
	<i>IV</i>	67,3	54,2	65,9	71,4
1999	<i>I</i>	63,0	42,6	65,7	66,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

ρ En línea con lo que se acaba de comentar, el índice que sintetiza el comportamiento de las ventas en comparación al trimestre pasado parece reflejar, de manera generalizada, una contención o agotamiento de las mejorías detectadas en 1998. De hecho, la traducción numérica de las opiniones manifestadas por los operadores entrevistados reflejan una contracción respecto de los resultados de hace un año y del trimestre pasado, tanto entre pro-

motores como entre APIs. El índice agregado obtenido para el conjunto de operadores consultados se cuantifica en 51 (61 en I-98 y 64 en IV-98). No hay diferencias reseñables a nivel territorial.

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
1998	<i>Media anual</i>	59,9	59,3	61,3	58,2
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
	<i>IV</i>	65,6	62,5	65,5	66,7
1999	<i>I</i>	53,7	50,0	53,8	54,8
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
1998	<i>Media anual</i>	51,4	42,7	54,4	50,6
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
	<i>IV</i>	62,8	45,8	60,8	67,7
1999	<i>I</i>	47,6	45,8	52,9	43,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

ρ No obstante, la evolución del ratio de ventas/mes de vivienda nueva que resulta de las declaraciones de los promotores es todavía positiva y consistente con el reconocido dinamismo del mercado que ha sido señalado en el primer apartado de este capítulo.

ρ El ranking territorial obtenido sitúa a la cabeza al territorio alavés, que registra el máximo incremento.

- ρ En cuanto a los APIs y en referencia sobre todo a la vivienda usada, el plazo medio de tiempo requerido para la materialización de la venta de una vivienda experimenta una reducción tanto en relación a hace un año como al trimestre pasado.

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
1998	<i>Media anual</i>	4,4	6,8	3,7	4,6
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
	<i>IV</i>	4,1	4,7	3,6	4,4
1999	<i>I</i>	5,1	7,2	3,9	5,3
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
1998	<i>Media anual</i>	2,3	1,7	2,2	2,4
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
	<i>IV</i>	2,2	1,8	2,0	2,3
1999	<i>I</i>	2,0	2,0	1,8	2,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ La evolución favorable de los tipos de interés sigue representando el factor positivo por excelencia en la dinámica del mercado inmobiliario, seguida de la actual coyuntura económica que fomenta la adquisición de vivienda. En ambos casos, los valores asignados por los operadores inmobiliarios se mantienen en niveles máximos favorables.

ρ En el otro extremo, el suelo, en cambio, tanto por su precio como por su disponibilidad sigue siendo identificado como el elemento que, en mayor medida, constriñe la expansión del mercado inmobiliario, sin que la evolución de las valoraciones de los operadores indique ninguna mejoría a este respecto.

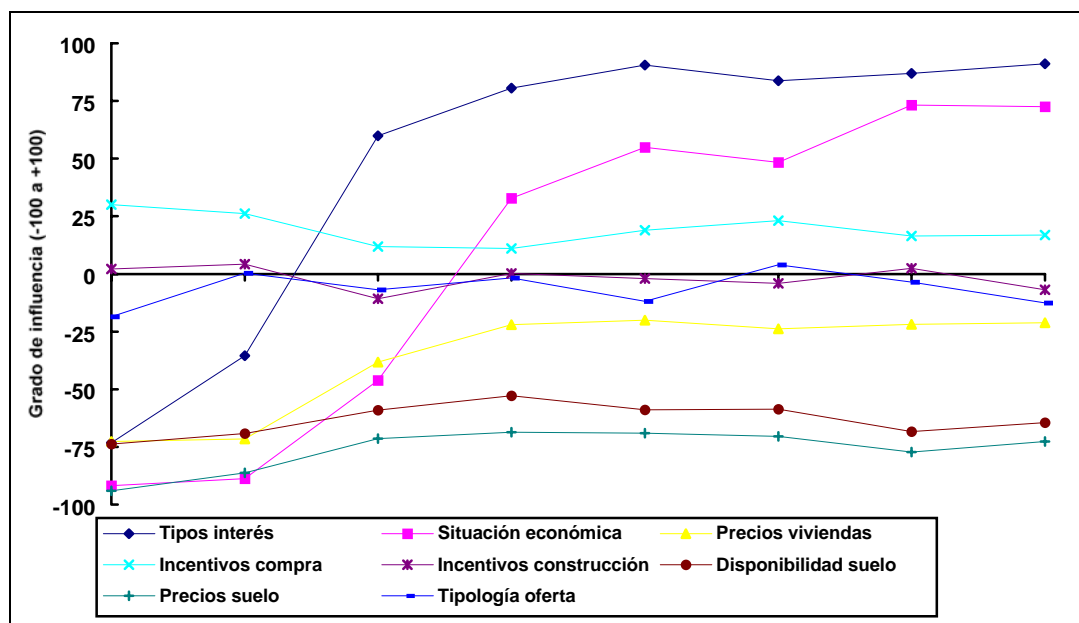
Cuadro 7.4 Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	1998-IV	1999-I
Coste hipotecario	87,0	91,1
Situación económica	73,2	72,5
Precios de las viviendas	-21,9	-21,1
Ayuda a incentivos a la compra	16,5	16,9
Ayuda a incentivos a la construcción	2,4	-6,9
Disponibilidad de suelo	-68,4	-64,5
Precios de suelo	-77,2	-72,6
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-3,6	-12,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

Gráfico 7.2 Factores influyentes en la dinámica del mercado



7.2. PERSPECTIVAS

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

- ρ La expectativa de ventas para el próximo trimestre sigue situada en la franja positiva pero es más moderada que hace un año, tanto entre promotores (sobre todo los alaveses) como entre APIs.
- ρ La excepción a la constatación de una mayor cautela en la calificación de las perspectivas de ventas viene dada por los agentes inmobiliarios alaveses cuyas expectativas reflejan una notable mejoría respecto de las opiniones recogidas hace un año en contraste con sus negativas apreciaciones a la hora de calificar el dinamismo del mercado.

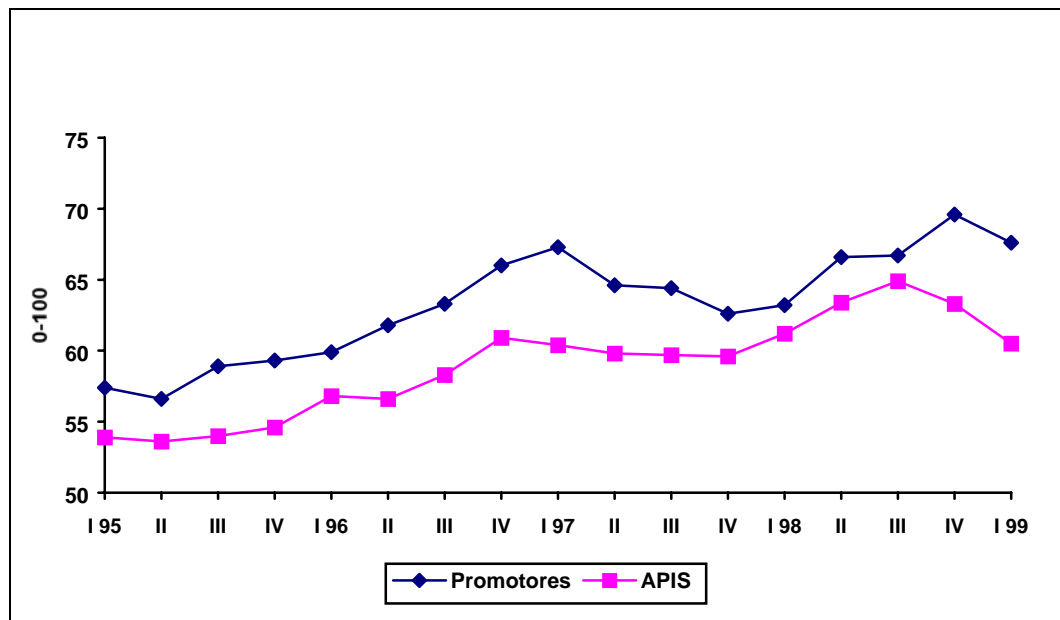
Cuadro 7.5 Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		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
1998	Media anual	69,6	64,3	72,8	67,7
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
	IV	74,2	66,7	77,4	73,1
1999	I	62,0	50,0	69,2	60,6
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
1998	Media anual	63,3	58,3	62,5	64,9
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
	IV	55,6	58,3	52,9	57,3
1999	I	60,8	62,5	56,9	63,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

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



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ Se mantiene un alto consenso acerca de la opinión de una evolución al alza de los precios a seis meses vista, de manera particularmente clara entre los promotores y APIS alaveses; en cambio, es entre los promotores de Gipuzkoa entre quienes las respuestas presentan menor unanimidad.
- ρ A un año vista los resultados son muy similares y no se aprecian cambios reseñables respecto de los arriba comentados a nivel Territorial.

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
1998	<i>Media anual</i>	67,2	72,6	64,3	69,2
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
	<i>IV</i>	76,9	75,0	73,8	80,8
1999	<i>I</i>	74,1	94,1	61,5	76,9
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
1998	<i>Media anual</i>	75,7	83,3	72,6	76,8
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
	<i>IV</i>	80,8	83,3	81,4	79,8
1999	<i>I</i>	78,8	87,5	78,4	77,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

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
1998	<i>Media anual</i>	73,4	85,1	66,3	79,4
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
	<i>IV</i>	81,7	75,0	81,0	84,6
1999	<i>I</i>	76,9	100,0	64,1	78,8
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
1997	<i>Media anual</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	<i>Media anual</i>	79,2	84,3	74,9	81,6
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
	<i>IV</i>	83,6	83,3	82,4	84,7
1999	<i>I</i>	80,0	87,5	79,4	79,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ Un 22% de los promotores consultados manifiestan tener intención de ofertar nuevas promociones de viviendas en régimen libre en el próximo trimestre, frente al 26% obtenido hace un año. Por Territorios, destaca la reducción en Alava y, en sentido contrario, el aumento observado en Bizkaia.
- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores prevén poner por vez primera en el mercado asciende a 792 unidades (751 hace un año) de las que más del 70% corresponden a Bizkaia. La cifra de viviendas protegidas que se ofertaran próximamente asciende a su vez a 1.762 (2.419 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
1998	<i>Media anual</i>	26,0	35,6	23,3	26,3
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
	<i>IV</i>	28,0	50,0	20,5	27,5
1999	<i>I</i>	22,4	8,0	22,0	29,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1º trimestre 1999.

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>	30	206	16,4
<i>Beasain-Zumárraga</i>	60	225	22,6
<i>Bilbao Metropolitano</i>	1.378	227	20,4
<i>Donostia-San Sebastián</i>	342	262	22,8
<i>Durango</i>	43	209	19,8
<i>Eibar</i>	19	210	17,3
<i>Gernika-Markina</i>	138	223	18,5
<i>Igorre</i>	10	164	11,2
<i>Laguardia</i>	49	161	14,3
<i>Llodio</i>	130	180	15,0
<i>Arrasate-Bergara</i>	116	193	16,8
<i>Mungia</i>	6	225	22,5
<i>Tolosa</i>	58	228	19,1
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	225	292	26,4
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	105	317	28,3
TOTAL	2.709	233	20,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1999.

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>	29	199	18,8
<i>Beasain-Zumárraga</i>	101	142	10,7
<i>Bilbao Metropolitano</i>	2.823	237	20,8
<i>Donostia-San Sebastián</i>	698	395	43,9
<i>Durango</i>	25	191	18,1
<i>Eibar</i>	34	211	16,0
<i>Gernika-Markina</i>	9	180	10,0
<i>Igorre</i>	--	--	--
<i>Laguardia</i>	3	120	13,2
<i>Llodio</i>	2	126	20,9
<i>Arrasate-Bergara</i>	13	199	17,4
<i>Mungia</i>	77	250	20,8
<i>Tolosa</i>	44	178	15,3
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	842	354	31,4
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	53	221	21,3
TOTAL	4.753	277	25,6

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1999.

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	70
<i>Beasain-Zumárraga</i>	7	60
<i>Bilbao Metropolitano</i>	618	85
<i>Donostia-San Sebastián</i>	191	100
<i>Durango</i>	5	63
<i>Eibar</i>	2	60
<i>Gernika-Markina</i>	1	40
<i>Igorre</i>	--	--
<i>Laguardia</i>	1	65
<i>Llodio</i>	--	--
<i>Arrasate-Bergara</i>	2	85
<i>Mungia</i>	10	70
<i>Tolosa</i>	16	57
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	265	106
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	21	70
TOTAL	1.141	91

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1999.

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	--	--	--
2. Ensanche	16	127	23,0
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	146	308	27,2
6. Ali-Gobeo	10	375	30,0
TOTAL	172	295	27,0
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	--	--	--
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	31	295	36,0
5. Gros	23	456	37,3
6. Otras	35	--	--
TOTAL	89	317	36,2
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	15	260	25,8
2. Uribarra	20	200	34,7
3. Otxarkoaga	6	217	11,6
4. Bolueta	50	236	16,3
5. Casco Viejo	37	192	14,1
6. Abando	--	--	--
7. Rekalde	273	253	23,5
8. Basurto	83	234	20,6
TOTAL	484	241	22,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1999.

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	134	309	22,1
2. Ensanche	147	411	46,8
3. Lovaina	246	346	32,1
4. Zaramaga	154	382	29,4
5. Lakua	55	396	31,3
6. Ali-Gobeo	79	321	26,1
TOTAL	815	359	32,0
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	20	350	34,4
2. Centro	184	539	66,7
3. Amara	59	358	41,2
4. Antiguo	109	424	53,3
5. Gros	121	416	39,8
6. Otras	45	240	25,6
TOTAL	538	439	50,8
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	84	265	21,4
2. Uribarri	135	188	14,5
3. Otxarkoaga	6	178	16,5
4. Bolueta	306	205	17,9
5. Casco Viejo	208	189	16,5
6. Abando	379	309	31,3
7. Rekalde	186	213	16,2
8. Basurto	83	210	17,7
TOTAL	1.387	234	21,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1999.

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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	6	97
2. Ensanche	107	114
3. Lovaina	85	105
4. Zaramaga	35	99
5. Lakua	14	84
6. Ali-Gobeo	8	113
TOTAL	255	107
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	5	130
2. Centro	49	115
3. Amara	21	96
4. Antiguo	37	121
5. Gros	27	103
6. Otras	7	75
TOTAL	146	110
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	29	68
2. Uribarri	5	80
3. Otxarkoaga	2	80
4. Bolueta	73	70
5. Casco Viejo	13	60
6. Abando	104	102
7. Rekalde	8	63
8. Basurto	1	60
TOTAL	235	83

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1999

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	85	262	20,7
2. Rentería	8	--	--
3. Barakaldo	112	219	19,6
4. Basauri	9	335	20,0
5. Getxo	27	383	28,2
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	38	167	13,0
TOTAL	279	245	19,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1999.

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	85	262	19,0
2. Rentería	8	--	19,1
3. Barakaldo	112	219	12,7
4. Basauri	89	130	13,1
5. Getxo	27	383	35,8
6. Portugalete	--	--	15,1
7. Santurtzi	64	174	15,7
TOTAL	385	210	20,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1999.

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	13	71
2. Rentería	5	57
3. Barakaldo	26	58
4. Basauri	8	52
5. Getxo	195	102
6. Portugalete	32	53
7. Santurtzi	19	57
TOTAL	298	86

(*) *Viviendas de régimen libre,*

Fuente: *Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 1º trimestre 1999.*

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCION	1
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS.....	6
2.1. NUMERO DE VIVIENDAS.....	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS	10
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	13
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.....	30
3.2.1. Cuantificación y características.....	30
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta	31
4. VIVIENDAS EN ALQUILER	33
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS...	37
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA	39
5.2. VIVIENDAS USADAS.....	43
5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	47
6. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES.....	48
6.1. OFERTA DE GARAJES	50
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES.....	51
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO....	52
7.1. DINAMICA ACTUAL.....	54
7.1.1. Calificación de la situación del mercado.....	54
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización.....	56
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	58
7.2. PERSPECTIVAS.....	60

7.2.1. Previsión de evolución de las ventas.....	60
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	61
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones	63
ANEXO 1: Tablas estadísticas por áreas funcionales, zonas de las capitales y principales municipios	64

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*.....	19
Cuadro 3.4	Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	20
Cuadro 3.5	Características de las viviendas nuevas en venta	22
Cuadro 3.6	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	24
Cuadro 3.7	Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	26
Cuadro 3.8	Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	28
Cuadro 3.9	Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	28
Cuadro 3.10	Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos.....	30
Cuadro 3.11	Características de las viviendas usadas en venta	31
Cuadro 3.12	Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	33
Cuadro 4.1	Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos.....	36
Cuadro 4.2	Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	37
Cuadro 5.1	Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	40
Cuadro 5.2	Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos.....	44
Cuadro 5.3	Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	48
Cuadro 6.1	Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	50
Cuadro 6.2	Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	52
Cuadro 7.1	Indices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs	56
Cuadro 7.2	Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	57
Cuadro 7.3	Plazos y ritmos de venta de las viviendas	58
Cuadro 7.4	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	59
Cuadro 7.5	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	60
Cuadro 7.6	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.....	62
Cuadro 7.7	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs	63
Cuadro 7.8	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre.....	64
Cuadro A.1	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	66
Cuadro A.2	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales.....	67
Cuadro A.3	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	68
Cuadro A.4	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	69
Cuadro A.5	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	70
Cuadro A.6	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	71
Cuadro A.7	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios.....	72

Cuadro A.8	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios	73
Cuadro A.9	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	74

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 m2 de las viviendas según tipos	11
Gráfico 2.3	Precios por m2 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	18
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	23
Gráfico 3.5	Precio por m2 de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico.....	25
Gráfico 3.6	Evolución del precio por m2 del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre	25
Gráfico 3.7	Precio por m2 útil de las viviendas nuevas libres según características.....	27
Gráfico 3.8	Peso relativo de las viviendas nuevas libres de menos de 12 millones de ptas. por Territorio	29
Gráfico 3.9	Precio por m2 de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	32
Gráfico 3.10	Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios.....	33
Gráfico 4.1	Evolución de las rentas medias de alquiler por Territorio Histórico	36
Gráfico 5.1	Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	40
Gráfico 5.2	Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	42
Gráfico 5.3	Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	42
Gráfico 5.4	Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	46
Gráfico 5.5	Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico .	46
Gráfico 5.6	Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico.....	47
Gráfico 6.1	Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico	51
Gráfico 6.2	Evolución de los precios por m2 de los locales por Territorio Histórico	52
Gráfico 7.1	Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico.....	55
Gráfico 7.2	Factores influyentes en la dinámica del mercado	59
Gráfico 7.3	Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4).....	61