

OFERTA INMOBILIARIA

3º Trimestre 1999

Informe

E1186

Noviembre 1999

Capítulo 1

INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al tercer trimestre de 1999 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, realizado 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 ocasión¹, un total de 81 con oferta de vivienda (promociones con más de cinco viviendas); la cifra de agentes inmobiliarios consultados es 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 septiembre). 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

	PROMOTORES	INMOBILIARIAS
<i>Alava</i>	19	12
<i>Gipuzkoa</i>	33	51
<i>Bizkaia</i>	29	62
<i>CAPV</i>	81	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

¹ Ha de tenerse en cuenta, no obstante, la incidencia negativa del periodo vacacional de verano, que dificulta la localización y la propia disponibilidad de los promotores.

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios relativos corresponden a viviendas *colectivas (en bloque)*, 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 ponderados², 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.

- 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.

² 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.

p 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	1999	
	3er trimestre	2º trimestre	3er trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV.....	2.034	2.925	2.074
• N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. - CAPV	732	1.426	850
• Precio/m ² s.u. *-Vivienda-tipo** CAPV.....	206	238	225
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV.....	243	250	272
• Precio/m ² s.u. *-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV ...	251	255	288
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria.....	373	283	291
• Precio/m ² s.u. *-Donostia.....	405	477	336
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	263	303	314
<i>Nº promociones con oferta:</i>			
Total.....	135	143	88
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	39	58	29
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta.....	7.051	4.781	4.325
• Precio/m ² s.u. *-CAPV.....	232	302	317
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria.....	325	397	408
• Precio/m ² s.u. *-Donostia.....	358	486	482
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	225	273	265
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas.....	1.444	1.031	906
• Renta/mes*-CAPV.....	86	91	95
• Renta/mes*-Vitoria.....	100	106	107
• Renta/mes*-Donostia.....	108	115	118
• Renta/mes*-Bilbao.....	92	82	92
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	55,4	60,6	66,7
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***.....	76,8	48,0	68,7
• Índice previsión precios (a 6 meses)***.....	68,8	71,4	75,3
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	497	935	487

(*): 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. 3er trimestre 1999.

Capítulo 2

INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS

- ρ El número total de **viviendas en oferta** captadas en la encuesta efectuada en el tercer trimestre de 1999 asciende a 9.400 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** representan el 89% de la oferta y su cifra absoluta asciende a 8.329 unidades; el restante 11% corresponde al régimen de **alquiler**, cuantificándose en 1.073 viviendas.
- ρ La distribución de la oferta detectada en las categorías **nueva** o **usada** es la siguiente: en las viviendas en venta, el 48% (4.004) son nuevas y el 52% (4.325) de segunda mano; en las correspondientes al alquiler, el predominio de las viviendas usadas es mucho mayor, alcanzando el 84% frente al 16% de nueva construcción.
- ρ Atendiendo ahora al **régimen** de las viviendas nuevas ofertadas en venta, resulta que el 52% (2.074) son libres y el 48% (1.930) son protegidas (1.129 de protección oficial y 801 sociales). En cuanto a las viviendas nuevas ofertadas en alquiler, todas ellas son protegidas, concretamente, sociales.
- ρ La **evolución** del volumen total de oferta respecto del observado hace un año (tercer trimestre de 1998) refleja una contracción que excede del 20%; la explicación de esta reducción del stock en oferta reside, nuevamente, en el comportamiento del mercado de la vivienda usada donde el número de viviendas en venta llega a registrar un descenso de casi un 40%, consecuencia de una marcada aceleración del ritmo de ventas³; a ello se añade la contracción, de similar magnitud, que experimentan las viviendas usadas ofertadas en alquiler.
- ρ En claro contraste con esta acusada trayectoria descendente de la oferta de vivienda usada, las nuevas en venta registran un aumento del 15%; abordando, sin embargo, un análisis más detallado puede comprobarse que el grado de aumento es muy dispar en los dos segmentos en que se descompone la oferta de

³ Ver capítulo 7.

vivienda nueva; así, en el sector protegido la oferta en venta registra un aumento del +34% mientras que en el de régimen libre el incremento se restringe a un +2%.

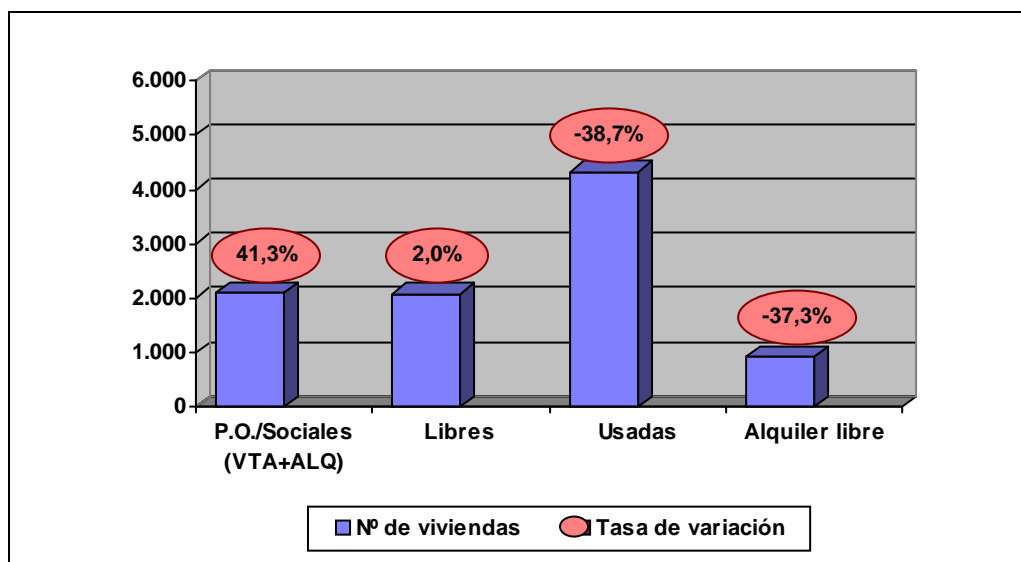
- ρ El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en este trimestre se eleva a 850 unidades (41% de la oferta nueva libre total); esta cifra es un 16% superior a la obtenida hace un año.

Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	TOTAL	VENTA					USADA	ALQUILER
		TOTAL VENTA	NUEVA					
			Total	P.O./Sociales	Libres			
1994 <i>Media</i>	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028	
1995 <i>Media</i>	12.662	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986	
1996 <i>Media</i>	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152	
1997 <i>Media</i>	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557	
1998 <i>Media</i>	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415	
1998 <i>III</i>	12.013	10.521	3.470	1.436	2.034	7.051	1.492	
<i>IV</i>	10.939	9.701	3.886	1.732	2.154	5.815	1.238	
1999 <i>I</i>	11.611	10.422	5.669	2.960	2.709	4.753	1.189	
<i>II</i>	11.247	10.049	5.268	2.343	2.925	4.781	1.198	
<i>III</i>	9.402	8.329	4.004	1.930	2.074	4.325	1.073	

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er 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 alcanza las 302.000 ptas./m² en el tercer trimestre de 1999. Las libres nuevas obtienen un valor promedio de 272.000 ptas./m² mientras que las de segunda mano se sitúan, globalmente, un 17% por encima, cifrándose concretamente en 317.000 ptas./m².
- ρ Del contraste de estos resultados con los precios observados hace un año se desprende, como aspecto más significativo, por su envergadura, el fortísimo aumento registrado en el segmento de vivienda de segunda mano, cuyo precio medio agregado resulta ser un 37% superior al obtenido en el mismo trimestre de 1998. Los precios medios de la vivienda nueva libre, se incrementan también significativamente, pero de manera mucho más moderada: +12%.
- ρ Este "calentamiento" del mercado responde a la aguda presión ejercida por una demanda que ha aumentado de manera muy significativa en los últimos tiempos, fundamentalmente animada por el descenso de los tipos de interés y la

mejora del mercado de trabajo; en efecto, la positiva evolución del contexto económico general ha conllevado el afloramiento de necesidades, sobre todo de vivienda principal, acumuladas a lo largo del tiempo por una insuficiencia e inadecuación de la oferta en términos de accesibilidad. Como resultado de este comportamiento expansivo de la demanda, se ha producido una fuerte aceleración de las ventas, reducción de stocks y, consecuentemente, un incremento acusado de precios.

- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio de 288.000 ptas./m² de superficie útil (un 15% más alto que hace un año); si se compara con el valor medio obtenido para el agregado total de la oferta nueva libre, se constata que las de más reciente captación (III-99) son un 6% más caras.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** asciende a 125.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 151.000 (124.000 hace un año) y de 91.000 ptas./m². (88.000 en III-98). El elevado precio medio obtenido para las VPO en comparación al pasado año (+22%) responde, en buena medida, al hecho de que, actualmente, más del 80% de esta oferta se localiza en las capitales (se promueve normalmente a los topes máximos del módulo) mientras que hace un año dicho porcentaje era de tan sólo un 30%.
- ρ Las **protegidas incorporadas** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan a su vez un valor promedio de 163.000 ptas./m² útil.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**⁴ en este trimestre es de 225.000 ptas./ m², lo que supone un 17% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre; sin embargo, si se compara con el precio obtenido para la vivienda-tipo hace ahora un año, se comprueba que en la actualidad su valor es un 9% mayor (206.000 ptas./m² en III-98).

⁴ 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	III	234	105	243	206	232
	IV	258	109	255	225	259
1999	I	261	110	233	226	277
	II	282	116	250	238	302
	III	302	125	272	225	317

(*) 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. 3er trimestre 1999.

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

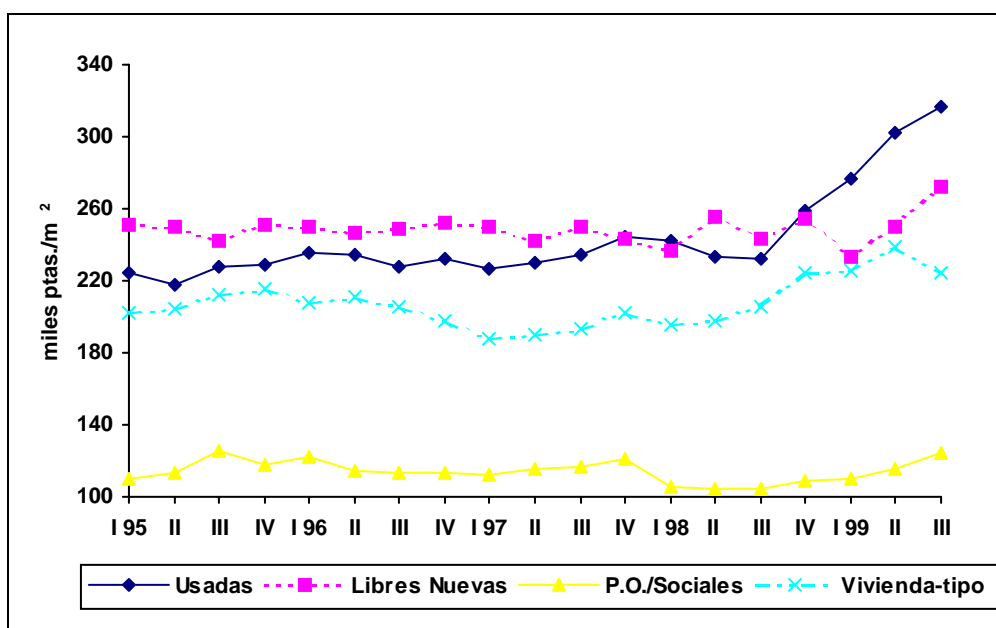
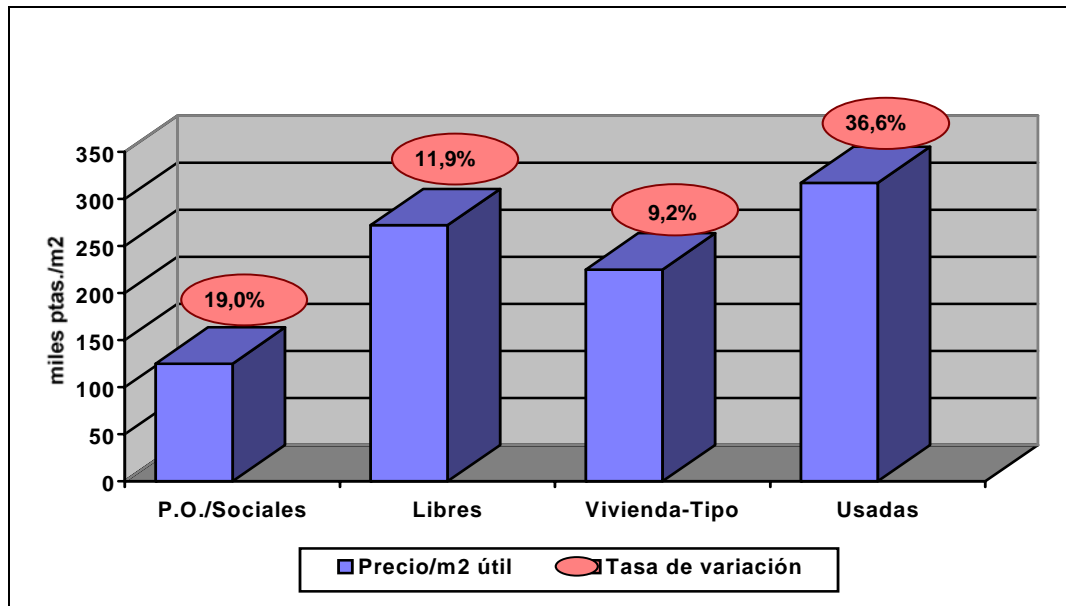


Gráfico 2.3. Precios por m² útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda



- ρ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 26,4 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 9,6 millones en el protegido (P.O. y sociales).
- ρ Las viviendas nuevas libres en venta ofrecen un precio medio de 25,1 millones de pesetas mientras que en las de segunda mano se cifra en 27 millones de pesetas.
- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en el ámbito de la CAPV es de 95.000 pesetas mensuales (86.000 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	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
	II	25,1	8,8	23,1	26,3	91
	III	26,4	9,6	25,1	27,0	95

(*) 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. 3er 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 oferta⁵

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en la encuesta correspondiente al tercer trimestre de 1999 asciende a 127 (un 19% menos que hace un año) englobando en su conjunto 5.807 viviendas; de este total de promociones, 34 han sido detectadas por vez primera en este trimestre (42 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 1.534 viviendas (26% del total).
- ρ Atendiendo al régimen de la promoción, las promociones se distribuyen de la siguiente manera: 88 corresponden al régimen libre (135 hace un año), las de protección oficial son 16 (7 hace un año) y las promociones sociales ascienden a 23 (15 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción es de 46 viviendas. En la modalidad de régimen libre este indicador alcanza un valor de 42 viv./promoción mientras que en el caso de las viviendas protegidas asciende a 54. Las promociones *captadas por vez primera en este trimestre* en cada uno de los dos regímenes apenas difieren del tamaño medio del agregado de promociones incluidas en la bolsa inmobiliaria: las libres de nueva captación están integradas, en promedio, por 37 viv./promoción mientras que las promociones protegidas por 95 viv./promoción.
- ρ El peso relativo de las promociones libres de menos de 16 viviendas es del 26%, porcentaje que hace un año era muy similar (27%).

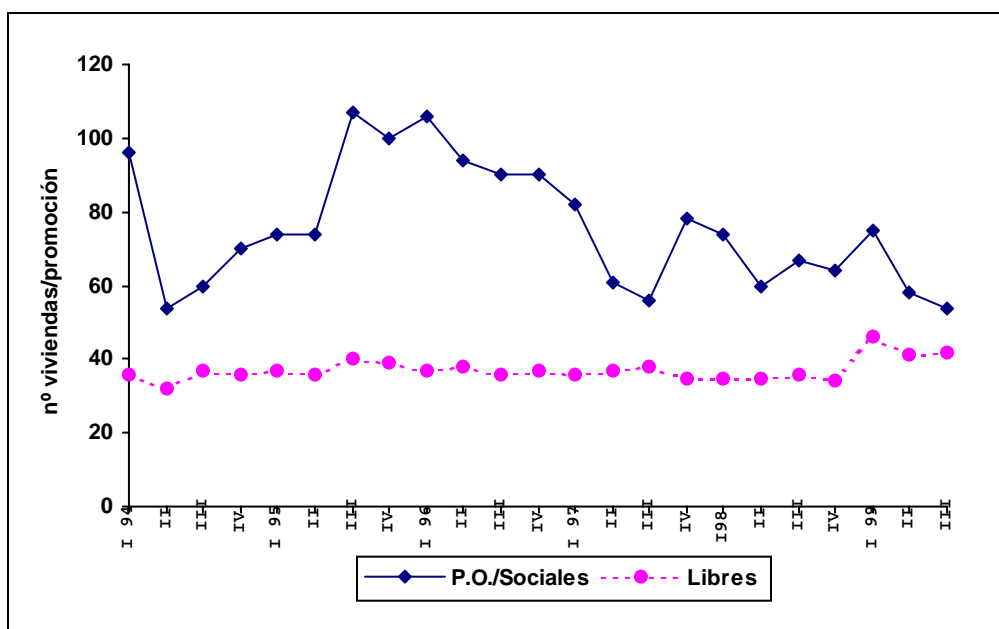
⁵ A diferencia de los demás, este apartado se centra únicamente en la información obtenida de la encuesta a promotores y utiliza la promoción como unidad básica de referencia.

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

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
<i>Nº de promociones</i>	127	34
<i>Libres</i>	88	29
<i>P.O./Sociales</i>	39	5
<i>Nº viv. incluidas en las promociones</i>	5.807	1.534
<i>Libres</i>	3.710	1.061
<i>P.O./Sociales</i>	2.097	473
<i>Tamaño medio promociones (nº viv.)...</i>	46	45
<i>Libres</i>	42	37
<i>P.O./Sociales</i>	54	95
<i>Nº de promociones libres según tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	23	4
<i>16-35 viviendas</i>	33	13
<i>> 35 viviendas.....</i>	32	12
<i>Nº de promociones protegidas s/tamaño</i>		
<i>< 16 viviendas.....</i>	4	0
<i>16-35 viviendas</i>	18	3
<i>> 35 viviendas.....</i>	17	2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen.



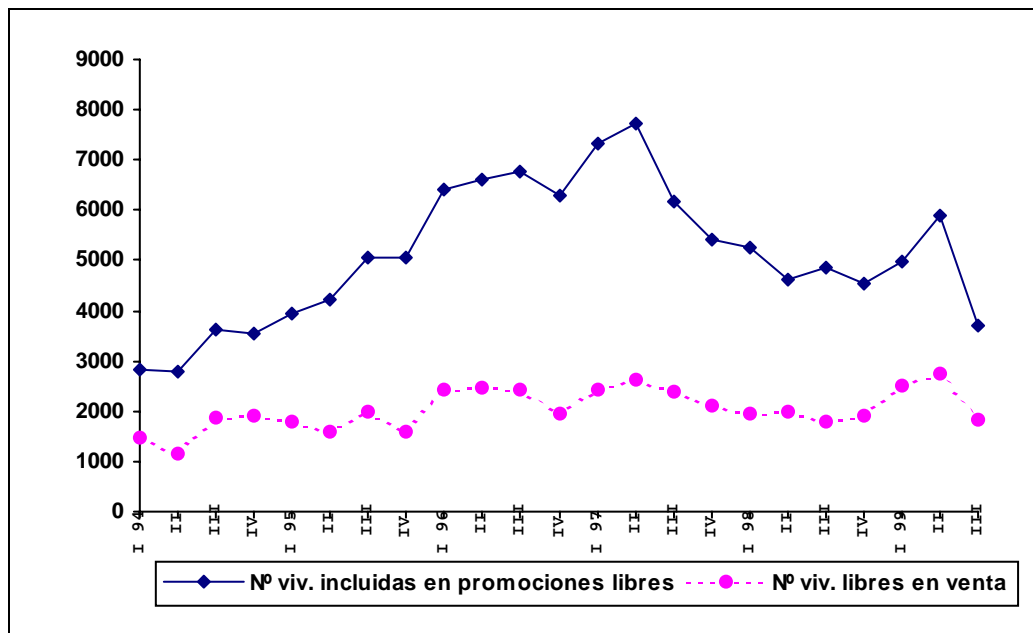
- ρ En relación al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *alto/lujo* representa el 42% de las promociones (41% hace un año), las de tipo *normal* absorben el 58% y no se registran promociones englobadas en el segmento *bajo*. Ahora bien, el régimen de la promoción introduce diferencias significativas al analizar la importancia de las distintas gamas de acabado: en efecto, mientras que todas las promociones protegidas se asocian a un estándar *normal*, sólo un 40% de las promociones libres (52% en III-98) ofrece un nivel de acabado calificado como tal.

3.1.2. Evolución de las ventas

- ρ Centrando la atención en las **promociones libres**, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** refleja que del total de viviendas incluidas en las mismas el 50% está en venta (37% hace un año) y un 49% está vendido, quedando un 1% en reserva. En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 1.851 unidades. De este total un 37% corresponde 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 58% 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 97% por encima de la estimada para el mismo trimestre del año precedente, siendo el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 3% superior⁶.

⁶ 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 nº de viviendas incluidas en las promociones libres y nº de viviendas libres en venta



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>
1998	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
	II	42,2	29,4	39,3	8
	III	58,0	97,4	3,4	4

(¹): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

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

		TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS EN VENTA	%VIV. EN VENTA S/TOTAL
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
1998	Media	4.813	1.911	39,7
1998	III	4.867	1.790	36,8
	IV	4.522	1.908	42,2
1999	I	4.976	2.519	50,7
	II	5.909	2.755	46,6
	III	3.710	1.851	49,9

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er 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 tercer trimestre de 1999 es de 4.004. De este total el 94% ha sido captado a partir de la encuesta a los promotores mientras que el 6% restante procede de información recabada de las agencias inmobiliarias que comercializan viviendas nuevas por cuenta del promotor.
- ρ El peso porcentual **por Territorios** es el siguiente: Alava absorbe el 17% de la oferta, Gipuzkoa el 37% y Bizkaia el 45%.
- ρ Las viviendas nuevas en venta se distribuyen de la forma siguiente según el **régimen de la promoción**: 52% libres, 28% de protección oficial y el 20% restante son sociales.
- ρ **Contrastando el volumen** global de viviendas nuevas en venta captadas en este trimestre con el obtenido hace ahora un año, resulta que Gipuzkoa registra una ligera contracción (-4%) que se contrapone fuertemente al aumento observado en Alava (+17%) pero, sobre todo, en Bizkaia (+38%).
- ρ Distinguiendo las dos modalidades en que se subdivide la oferta nueva, resulta que la de tipo protegido crece en los tres Territorios pero lo hace de una manera

espectacular (por encima del 70%) en el caso de Bizkaia; en lo que respecta al régimen libre cabe subrayar, por un lado, la contracción observada en Gipuzkoa (-11%) que contrasta con el notable aumento constatado en Bizkaia (+18%); Alava, por su parte, mantiene estable la cifra de oferta detectada hace ahora un año.

- 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 41% (porcentaje que se cifraba en un 21% hace un año).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Alava.....	699	17,3	484	27,0	215	0,0
Gipuzkoa	1.489	-4,2	603	6,9	886	-10,6
Bizkaia	1.816	37,7	843	71,7	973	17,5
CAPV.....	4.004	15,4	1.930	34,4	2.074	2,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** y centrandó nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 73% del total de viviendas en venta detectadas están en fase de obra y el 27% todavía en proyecto. Tal como queda expuesto en el gráfico 3.3., el dinamismo del mercado ha conllevado una aceleración del proceso de edificación y, también de las ventas, que se refleja en la creciente importancia relativa de la oferta "sobre plano" o en fase de proyecto en detrimento del peso relativo de las viviendas terminadas sobre la oferta captada.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, únicamente el 8% son de tipología unifamiliar/bifamiliar o adosada (15% si se consideran sólo las libres).
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 84 m² de superficie útil; las de tipo protegido ofrecen una media de 76 m² (71 m² hace un

año) y las libres de 92 m² (82 m² en III-98). Por Territorios, las viviendas nuevas libres obtienen una superficie de 94 m² en Gipuzkoa, 91 m² en Bizkaia y 83 m² en Alava.

- ρ Si se procede a contrastar algunas características de las promociones libres captadas en este trimestre (promociones más recientes) frente al conjunto agregado de todas las promociones objeto de estudio, se comprueba la inexistencia de diferencias significativas; no obstante, sí se aprecia un ligero mayor peso en aquéllas de la modalidad unifamiliar/bifamiliar/adosada frente a la colectiva o en bloque; también los apartamentos concentran un porcentaje tímidamente superior y, por último, como era de esperar, las viviendas todavía en proyecto obtienen tienen un mayor protagonismo.

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	1,8	15,0	42,8	10,3	12,4
Colectiva	98,2	85,0	57,2	89,7	87,6
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	15,6	4,4	4,2	5,3	3,7
61-75 m ²	26,7	12,3	9,3	18,2	7,7
76-90 m ²	57,7	31,0	38,1	21,4	38,1
91-120 m ²	0,0	39,2	9,3	42,2	43,2
> 120 m ²	0,0	13,0	39,1	12,9	7,3
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	3,0	0,6	0,0	1,4	0,0
En obra	77,5	72,7	64,2	68,2	79,3
En proyecto	19,6	26,7	35,8	30,4	20,7

(*): 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. 3er trimestre 1999.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

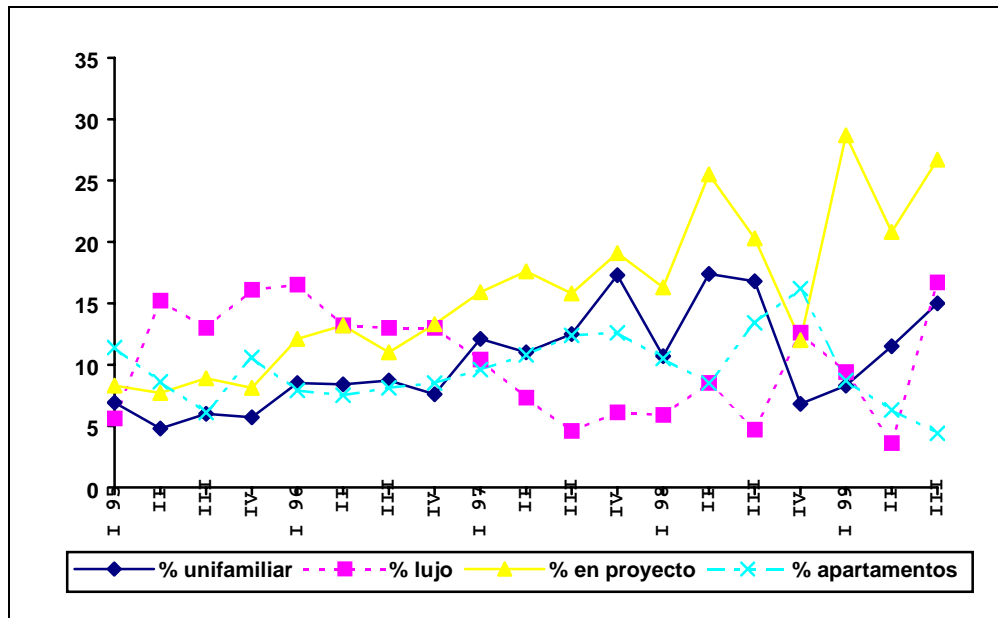
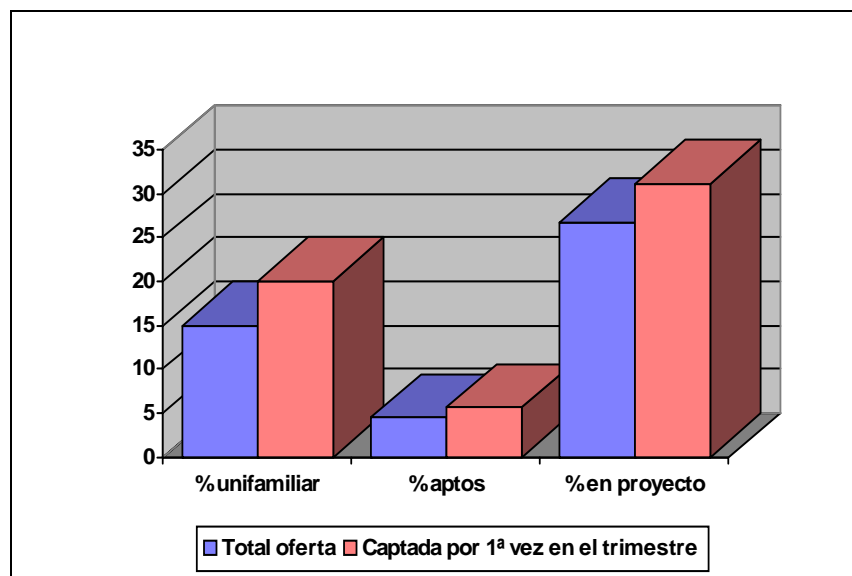


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por 1ª vez en el trimestre



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 272.000 pesetas, lo que supone aproximadamente un 12% más que el valor obtenido hace ahora un año (tercer trimestre de 1998).
- ρ Los precios de las viviendas nuevas libres **captadas por primera vez en este trimestre**⁷ presentan un promedio que sobrepasa en un 6% el correspondiente a la oferta global incluida en la bolsa inmobiliaria objeto de estudio: 288.000 ptas./m² útil.
- ρ A nivel geográfico, destaca el hecho de que Alava obtiene el valor mínimo en esta ocasión, (244.000 ptas./m² útil), cuando hace un año detentaba el máximo. Los otros dos Territorios alcanzan una cifra prácticamente idéntica que ronda las 270.000 ptas./m² útil.
- ρ El drástico cambio observado en el ranking de precios respecto del año pasado, en lo que respecta a Alava fundamentalmente, responde a que en este Territorio la oferta actual resulta ser un 28% más barata que la detectada en el tercer trimestre de 1998; en cambio, en Gipuzkoa y Bizkaia es más cara (un +17% y un +13% respectivamente). Ahora bien, en el menor precio medio observado en el territorio alavés incide, también, el cambio en la localización geográfica de su oferta; en efecto, si hace un año el 44% de las viviendas nuevas libres en venta estaban en Vitoria, ahora dicho porcentaje es de tan sólo el 25%. Lógicamente, este menor protagonismo de la capital (viviendas más caras que en el resto de municipios) tiene un fuerte impacto en los precios medios territoriales. No obstante, y tal y como queda puesto de manifiesto en el capítulo 5, la oferta de vivienda nueva libre localizada en la capital alavesa es efectivamente menos cara que la detectada hace un año.
- ρ En cuanto a la **vivienda protegida**, su precio medio por metro cuadrado útil es de 125.000 pesetas, resultado ponderado de las 151.000 ptas./m² correspondiente a las viviendas de protección oficial y las 91.000 ptas./m² de las sociales.

⁷ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.

Por Territorios, el intervalo en el que se sitúan las de protección oficial oscila entre las 145.000 ptas./m² en Bizkaia y las 157.000 ptas./m² en Gipuzkoa.

- 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 17% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre.

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>	120	41,2	244	-28,4
<i>Gipuzkoa.....</i>	133	26,7	273	17,2
<i>Bizkaia.....</i>	123	2,5	274	12,8
<i>CAPV.....</i>	125	19,0	272	11,9

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

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

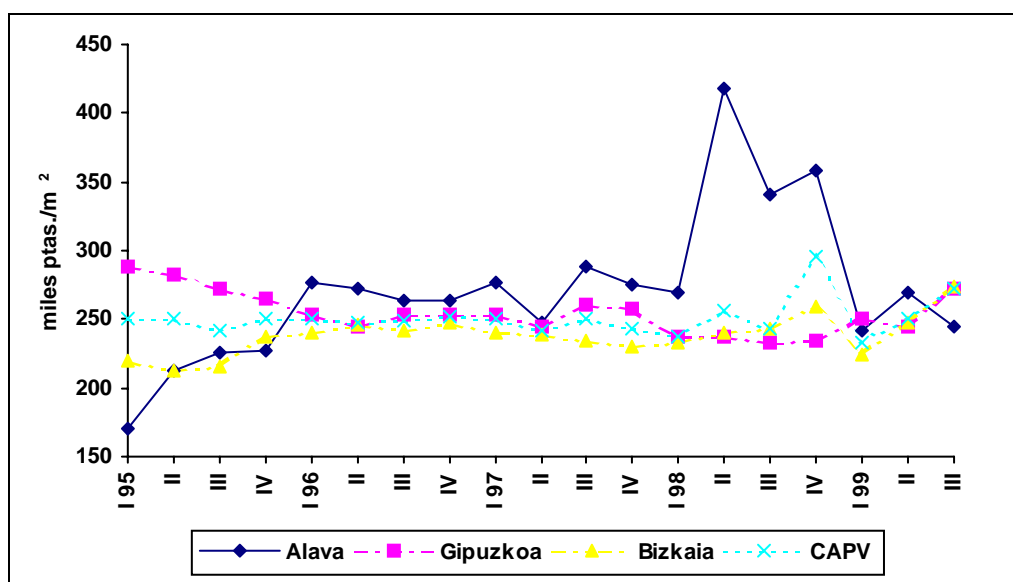
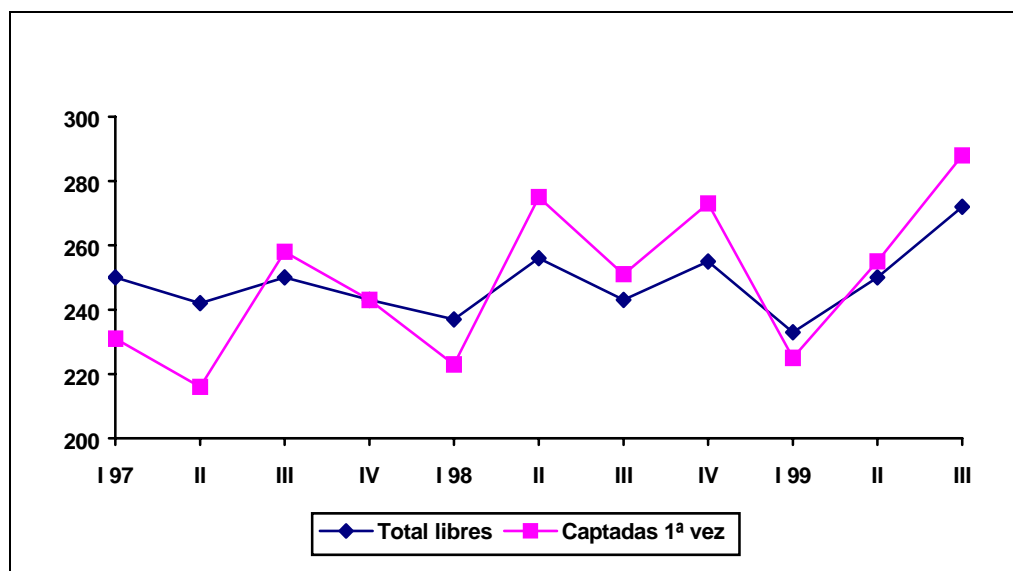


Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre

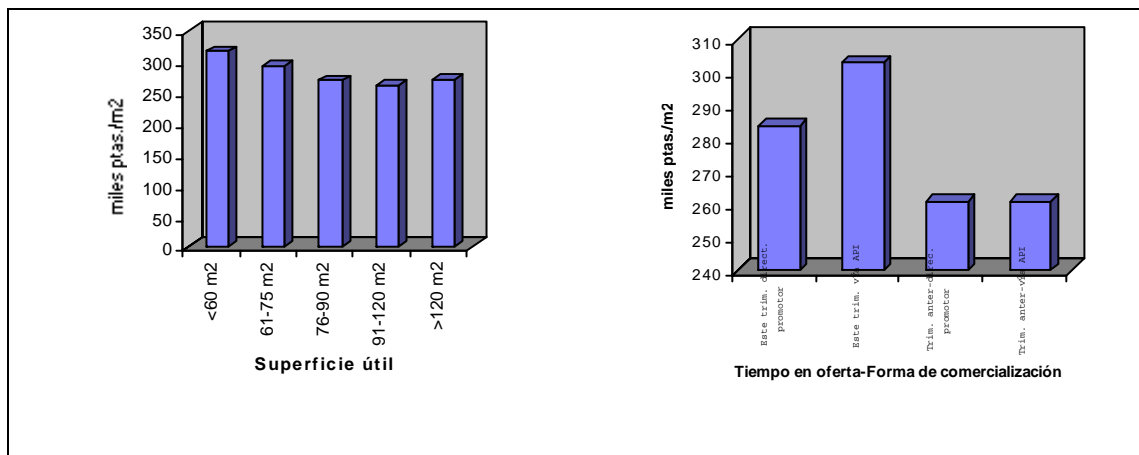


Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	Miles ptas./ m ²
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	265
Colectiva.....	269
ACABADO*	
Lujo	330
Alto.....	277
Normal	232
Bajo	--
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	316
61-75 m ²	293
76-90 m ²	269
91-120 m ²	260
> 120 m ²	271
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	284
Este trimestre-vía APIs	303
Trimestres anteriores-directamente promotor.....	261
Trimestres anteriores-vía APIs	261
VIVIENDA TIPO.....	225

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

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



- ρ El **precio medio por vivienda nueva libre** observado en el tercer trimestre de 1999 asciende a 25,1 millones de pesetas lo que supone en torno a un 24% más que hace un año. En correspondencia con lo comentado en relación al precio por metro cuadrado, los precios unitarios alaveses se reducen, -33%, y, frente a ello, en Gipuzkoa y Bizkaia registran la evolución opuesta obteniéndose tasas de incremento del +33% y +27% respectivamente.
- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** es de 9,6 millones con un máximo de 10,9 en Gipuzkoa y un mínimo de 8,8 millones en Bizkaia.

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Millones ptas.	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
<i>Alava</i>	9,3	55,0	20,3	-32,6
<i>Gipuzkoa</i>	10,9	39,7	25,5	32,8
<i>Bizkaia</i>	8,8	6,0	25,4	27,0
<i>CAPV</i>	9,6	28,0	25,1	24,3

(*): Variación de los precios respecto al mismo trimestre del año anterior.
Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

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

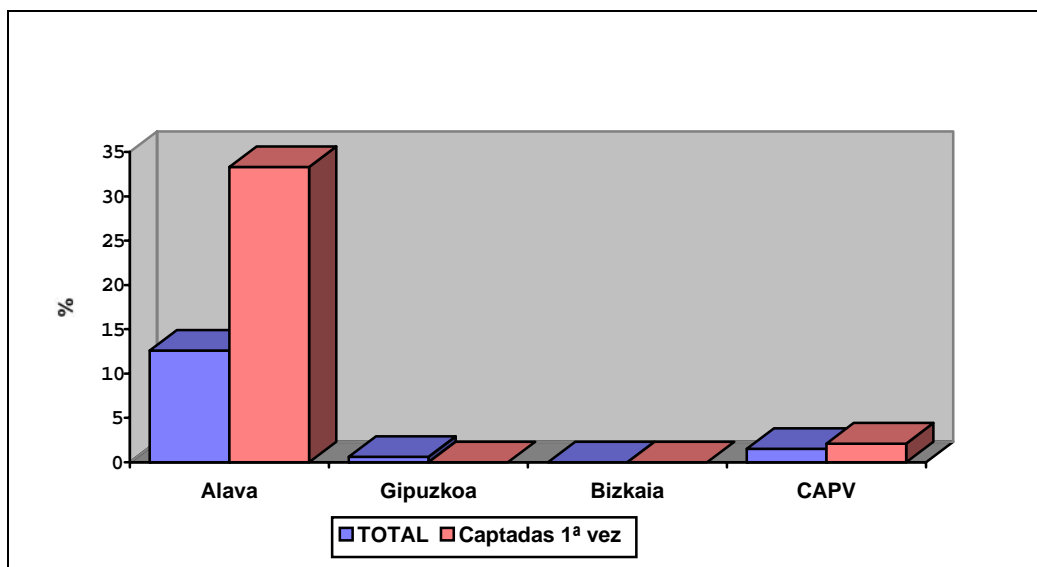
PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones	46,6	0,0	0,0	0,0	0,0
9 hasta 12 mill.....	31,8	1,5	12,6	0,6	0,0
12 hasta 16 mill.....	21,7	5,4	14,4	6,1	2,9
16 hasta 20 mill.....	0,0	15,8	6,0	20,4	13,8
20 hasta 25 mill.....	0,0	27,4	10,7	21,7	36,4
25 hasta 30 mill.....	0,0	25,4	11,6	30,0	24,2
30 hasta 50 mill.....	0,0	21,7	44,7	15,0	22,7
50 mill. y más	0,0	2,7	0,0	6,2	0,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

- ρ Respecto a la evolución de la **distribución de precios** de la oferta de vivienda nueva en venta, se constatan notables diferencias respecto de lo observado en el tercer trimestre de 1998; así, en el segmento protegido se observa un desplazamiento de la oferta hacia niveles de precios superiores; en efecto, si hace un año el 73% de las viviendas protegidas en venta no superaba los 9 millones de pesetas, actualmente dicho porcentaje se restringe a un 47%; en contrapartida aumenta el peso relativo de pisos de entre 9 y 12 millones de pesetas (de un 23% pasa a obtener un 32%) y, además, emerge un 22% de oferta protegida cuyo precio sobrepasa los 12 millones de pesetas.
- ρ En el sector libre, y a nivel CAPV se constatan, también, cambios relevantes en la estructura de precios de la oferta: el peso relativo de las viviendas de más de 25 millones de pesetas, que en el tercer trimestre de 1998 era del 27%, asciende ahora hasta casi un 50%.
- ρ Manteniendo la atención en el sector libre, a nivel territorial, llama la atención la "bipolarización" de precios en Alava ya que es el Territorio que concentra la mayor proporción de viviendas de menos de 16 millones (27% frente al 7% de Gipuzkoa y 3% de Bizkaia) y, al mismo tiempo, el mayor porcentaje de pisos cuyo precio excede de 30 millones de pesetas (45% frente al 21% de Gipuzkoa y 23% de Bizkaia); el reparto de la oferta según precios refleja, también, el marcado "calentamiento" del mercado en Bizkaia donde hace un año sólo un 6% de

la oferta superaba los 30 millones y ahora lo hace un 23% de las viviendas en venta.

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 tercer trimestre de 1999 asciende a 4.325 unidades. La **distribución geográfica a nivel de territorios históricos es la siguiente**: Alava concentra el 24% de este tipo de oferta, Gipuzkoa el 17% y Bizkaia el 59%.
- ρ En términos absolutos los tres Territorios registran una reducción en el volumen ofertado respecto del año anterior, siendo especialmente acusada en el caso de Bizkaia (-44%) y de Gipuzkoa (-41%) en comparación a Alava (-18%). La expansión de la demanda y la consiguiente aceleración de las ventas subyacen como factor explicativo fundamental de esta contracción aguda de la oferta.

- ρ La **superficie útil media** de las viviendas usadas captadas es de 92 m² para el conjunto de la CAPV. El tamaño medio observado en Bizkaia se cifra en 89 m², resultado muy similar al de Alava, cuyo promedio es de 90 m², correspondiendo a Gipuzkoa el valor máximo con 97 m².

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.....	1.033	-18,0	403	25,2	33,9	35,1
Gipuzkoa	752	-40,5	374	31,2	35,1	28,1
Bizkaia	2.540	-43,9	267	34,8	22,1	20,1
CAPV.....	4.325	-38,7	317	36,6	27,0	29,2

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er 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.....	2,8	1,2	10,6	1,2
Colectiva.....	97,2	98,8	89,4	98,8
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	17,9	17,0	16,6	18,6
61-75 m ²	25,2	21,4	17,7	29,0
76-90 m ²	27,2	33,0	19,8	27,0
91-120 m ²	18,1	19,6	19,9	16,9
> 120 m ²	11,7	9,0	25,9	8,6

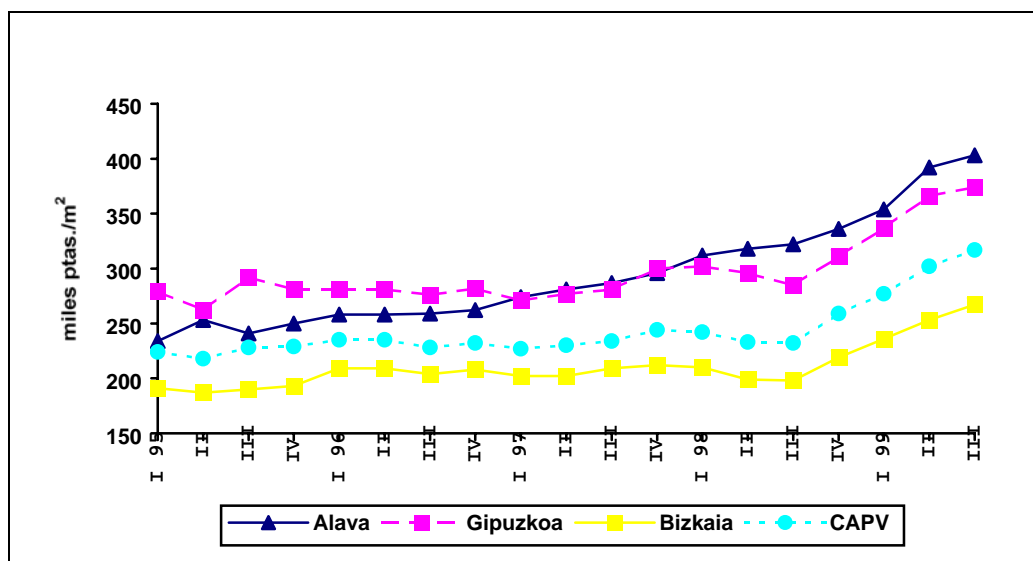
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

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 alcanza las 317.000 pesetas, lo que supone un 37% más que el obtenido en el tercer trimestre del año precedente. En comparación con las viviendas nuevas libres, las usadas resultan ser, agregadamente, en promedio casi un 17% más caras

- ρ **Por Territorios**, las diferencias de precios medios son muy acusadas: Alava obtiene el valor máximo, habiendo llegado a superar, en esta ocasión, la barrera de las 400.000 ptas./m², Gipuzkoa ocupa el segundo lugar con un promedio también muy elevado, 374.000 ptas./m², mientras que Bizkaia presenta el punto de contraste con un promedio mucho más moderado: 267.000 ptas./m² útil.
- ρ Desde el punto de vista evolutivo, los tres Territorios tienen en común tasas de aumento, respecto de hace ahora un año, ciertamente elevadas que oscilan entre un +25% (Alava) y un +35% (Bizkaia).
- ρ **El precio medio por vivienda** obtenido para el conjunto de la CAPV es de 27 millones de pesetas; en este caso es Gipuzkoa quien detenta el valor máximo (35,1 millones) situándose Alava muy cerca (33,9 millones) y, Bizkaia, en cambio, a enorme distancia: 22,1 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 cambios drásticos respecto de la estructura de precios observada hace un año; de hecho, actualmente sólo un 7% de las viviendas usadas en venta cuesta menos de 12 millones de pesetas cuando este porcentaje ascendía hasta un 24% en el tercer trimestre de 1998. Por Territorios, llama la atención de manera

particular el caso de Bizkaia donde los pisos de menos de 12 millones representaban hace un año el 32% de la oferta total y ahora sólo suponen el 8%.

- ρ En contrapartida, las viviendas cuyo precio supera los 30 millones de pesetas pasan a representar el 36% de la oferta total cuando hace un año su peso relativo no alcanzaba el 17%. En el caso alavés⁸ se obtiene que 6 de cada 10 viviendas detectadas en venta superan dicha cuantía; Bizkaia y Gipuzkoa registran, también, un aumento muy significativo en el peso relativo de este tipo de viviendas pero de manera mucho más moderada que en Alava.

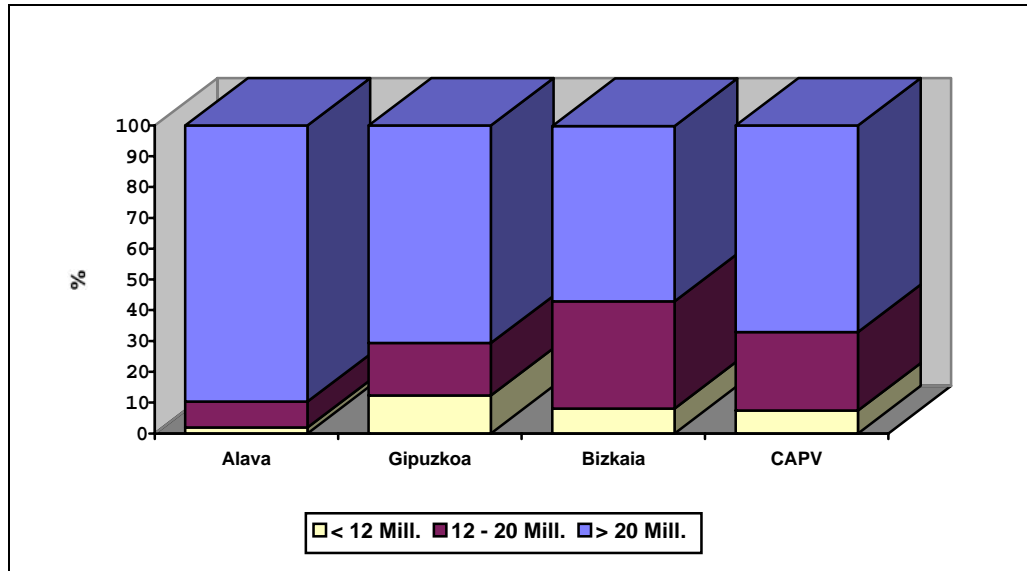
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ALAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones	2,5	0,5	6,6	2,0
9 hasta 12 mill.	4,9	1,4	5,7	6,1
12 hasta 16 mill.	11,0	2,3	8,2	15,3
16 hasta 20 mill.	14,5	6,1	8,8	19,5
20 hasta 25 mill.	15,9	13,5	9,4	18,8
25 hasta 30 mill.	14,8	16,2	7,3	16,5
30 hasta 50 mill.	25,6	52,2	26,2	14,6
50 mill. y más.....	10,8	7,8	27,7	7,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

⁸ No obstante, ha de tenerse en cuenta la sobrerrepresentación de la capital en este Territorio en relación a Gipuzkoa y Bizkaia.

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, detectadas en la encuesta efectuada a APIs y promotores en el tercer trimestre de 1999, se eleva a 1.073 unidades; de éstas, 906 (84%) son viviendas de segunda mano (libres) mientras que las 167 restantes son viviendas sociales de nueva construcción (119 están localizadas en Vitoria y 48 en Donostia).
- ρ La oferta de vivienda libre en alquiler registra una reducción acusada a nivel global (-37%), si se compara con la cifra obtenida hace ahora un año; sin embargo, a nivel territorial se constatan trayectorias divergentes ya que frente a contracciones muy agudas de la oferta en Alava y Bizkaia, Gipuzkoa experimenta un tímido aumento en el volumen de viviendas en alquiler (+6%).
- ρ Respecto a la **tipología**, tal y como viene siendo observado en ediciones anteriores, las viviendas situadas en edificios colectivos, esto es, en bloque, constituyen la práctica totalidad de la oferta en alquiler.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas libres en alquiler asciende a 84 m² útiles, oscilando entre los 94 m² en Alava y los 82 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 95.000 ptas., lo que supone un aumento de, aproximadamente, un 10% respecto al promedio observado hace un año; por Territorios, la tasa de aumento máxima corresponde a Gipuzkoa (+14%), que dobla la obtenida en Alava y Bizkaia (7%).
- ρ En niveles absolutos, las **rentas** mensuales **por territorios** son las siguientes: Alava presenta el máximo con 107.000 ptas., seguida de cerca por Gipuzkoa cuyo promedio alcanza las 104.000 ptas.; a gran distancia se encuentra la renta media de Bizkaia: 87.000 ptas./mes.
- ρ La renta media de las **viviendas sociales** ofertadas es de 26.000 ptas./mes (oscila entre el promedio de 27.000 ptas./mes en el caso de la oferta ubicada en

Vitoria y las 24.000 ptas. correspondientes a las localizadas en la capital guipuzcoana).

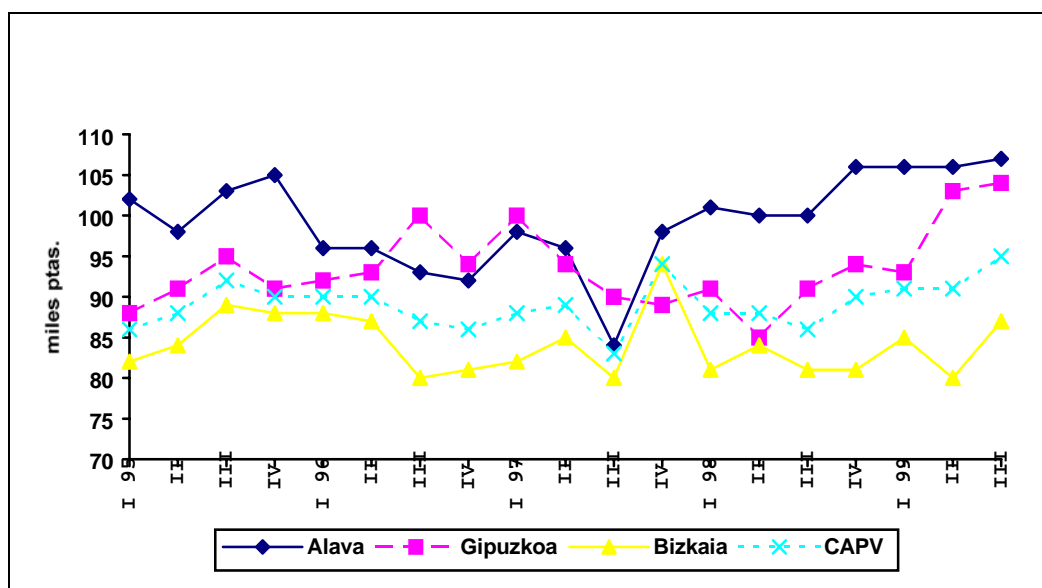
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos

	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Alava	142	-53,6	107	7,0
Gipuzkoa	275	6,2	104	14,3
Bizkaia	489	-44,4	87	7,4
CAPV	906	-37,3	95	10,5

(*): 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. 3er 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	9,5	7,7	10,5	9,4
61-75 m ²	28,5	17,6	27,6	32,1
76-90 m ²	30,9	35,9	29,8	30,1
91-120 m ²	21,7	26,1	25,1	18,6
> 120 m ²	9,4	12,7	6,9	9,8
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.....	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas.	0,2	0,0	0,7	0,0
40.001 a 75.000 ptas. ...	27,5	10,6	26,9	32,7
75.001 a 100.000 ptas. .	39,4	45,8	31,3	42,1
Más de 100.000 ptas.	32,9	43,7	41,1	25,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

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

- ρ El número de viviendas nuevas libres en venta localizadas en las tres capitales vascas (277 viv.) es muy reducido, siendo un 41% inferior a la cifra registrada hace ahora un año (468 viv.) y representa el 13% de la oferta libre total detectada en la CAPV (23% hace un año).
- ρ Vitoria y Bilbao acusan un fortísimo decremento en la oferta existente respecto de hace ahora un año mientras que Donostia mantiene prácticamente inalterado el volumen de oferta de vivienda nueva libre.
- ρ La oferta correspondiente al ámbito integrado por los municipios de las áreas funcionales de las capitales, excluidas éstas, registra un agudo incremento (+28%), pasando a obtener un mayor protagonismo que hace un año (aglutinan el 44% de la oferta total cuando dicho porcentaje era del 35% hace un año). Dicho incremento está determinado, en realidad, por el comportamiento de la oferta en los municipios del área de Bilbao que casi dobla su volumen de oferta (640 viviendas frente a 347 hace un año).
- ρ En el espacio geográfico constituido por el conjunto de municipios ajenos a las áreas capitalinas se concentra el 42% de la oferta total; en términos de tasa de variación anual, se constata un incremento reducido (+3%).

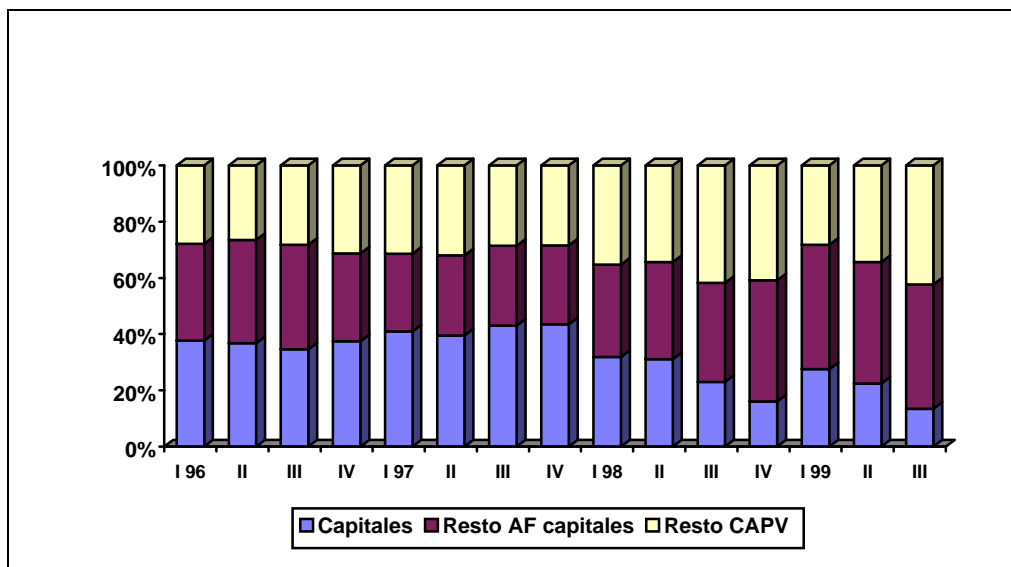
⁹ Según se indica en la Introducción, el análisis por ámbitos geográficos se hace a tres niveles: capitales territoriales, áreas funcionales de las capitales excluidas éstas ("resto AF capital") y Territorios Históricos excluidas las áreas funcionales de las capitales ("resto Territorio Histórico").

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
<i>Alava</i>	215	244	20,3
<i>Gipuzkoa</i>	886	273	25,5
<i>Bizkaia</i>	973	274	25,4
CAPV	2.074	272	25,1
<i>Vitoria</i>	54	291	23,6
<i>Donostia</i>	112	336	34,1
<i>Bilbao</i>	111	314	29,0
Total capitales	277	315	29,2
<i>Resto AF. Vitoria</i>	58	179	13,6
<i>Resto AF. Donostia</i>	221	310	24,8
<i>Resto AF. Bilbao</i>	640	269	26,0
Resto AF. Capitales	919	277	25,3
<i>Resto Alava</i>	93	240	21,5
<i>Resto Gipuzkoa</i>	563	249	24,7
<i>Resto Bizkaia</i>	222	268	21,7
Total resto	878	253	23,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

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



b) Precios por metro cuadrado

- ρ Contrastando los niveles de precios actuales con los observados hace un año se obtiene que el promedio por metro cuadrado útil de las viviendas nuevas libres en venta aumenta un 2% (siempre en términos nominales) en el conjunto de las capitales vascas, cifrándose, en la actualidad, en 315.000 ptas./m².
- ρ Ahora bien, la variabilidad tanto en los niveles de precios observados en las tres capitales como en las tasas de variación anual respectivas resulta muy acusada; en efecto, los precios medios de la oferta captada en Donostia asciende a 336.000 por metro cuadrado útil mientras que en el caso de Bilbao se cifra en 314.000 y 291.000 ptas./m², respectivamente.
- ρ Desde el punto de vista evolutivo, Vitoria y Donostia registran una reducción fuerte del precio de la oferta actualmente existente, lo que contrasta de manera acusada con lo observado en Bilbao, que experimenta un incremento muy notable de los precios medios ofertados (+19%).
- ρ La oferta localizada en los municipios no capitalinos pero incluidos en sus áreas de influencia presentan un precio medio de 277.000 ptas./m², lo que significa un 11% más que el valor observado hace un año; el aumento más pronunciado corresponde a la oferta localizada en los municipios del área de Donostia (excluida la capital): +20%

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

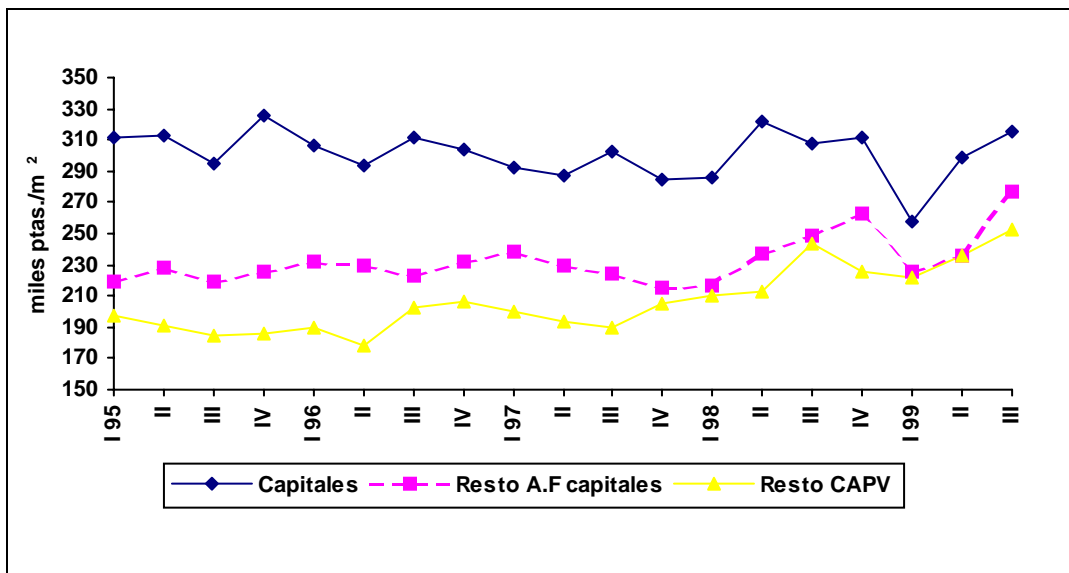
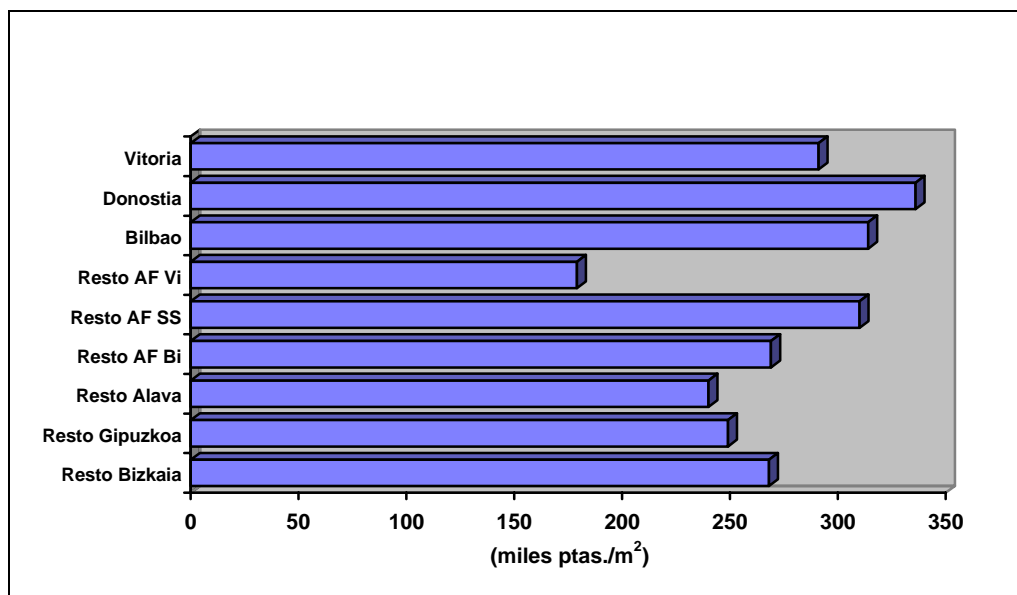


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- ρ Los precios de las viviendas nuevas en el mercado libre alcanzan en las capitales una media de 29,2 millones de pesetas por vivienda pero con una muy amplia variabilidad: 23,6 millones en Vitoria y 34,1 millones en Donostia.
- ρ En el ámbito geográfico configurado por los municipios que integran las áreas funcionales capitalinas (excluidas las capitales) se obtiene, en este trimestre, un precio medio de 25,3 millones (20,4 millones en el tercer trimestre de 1998).
- ρ El resto de municipios ajenos a las áreas funcionales de las capitales presentan un precio medio de 23,8 millones por vivienda (16,9 millones hace un año).

5.2. VIVIENDAS USADAS

a) Número de viviendas

- ρ La oferta de vivienda usada en las tres capitales vascas se retrae nuevamente en comparación al volumen obtenido hace ahora un año (-31%); Donostia y Bilbao registran las tasas de variación más negativas (-40% y -37% respectivamente).
- ρ Más acusada, sin embargo, resulta la contracción de la oferta correspondiente a los municipios que integran las tres áreas capitalinas (excluidas las capitales), que se reduce a la mitad (de las 3.017 viviendas detectadas en oferta el pasado año se pasa a 1.482 unidades).
- ρ El único ámbito geográfico en el que se observa un incremento en la oferta, en relación al tercer trimestre de 1998, es en el de los municipios vizcainos ajenos al área de Bilbao Metropolitano.

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
<i>Alava</i>	1.033	403	33,9
<i>Gipuzkoa</i>	752	374	35,1
<i>Bizkaia</i>	2.540	267	22,1
CAPV	4.325	317	27,0
<i>Vitoria</i>	1.001	408	34,3
<i>Donostia</i>	452	482	46,7
<i>Bilbao</i>	1.085	265	24,2
Total capitales	2.538	357	31,9
<i>Resto AF. Vitoria</i>	24	223	19,4
<i>Resto AF. Donostia</i>	137	280	23,7
<i>Resto AF. Bilbao</i>	1.321	272	20,8
Resto AF. Capitales	1.482	272	21,1
<i>Resto Alava</i>	11	207	17,7
<i>Resto Gipuzkoa</i>	165	179	15,2
<i>Resto Bizkaia</i>	129	226	17,2
Total resto	305	199	16,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ Los precios de las viviendas usadas en oferta arrojan, en las capitales vascas, un promedio de 357.000 ptas./m² de superficie útil; en términos globales resulta ser un 13% más elevado que el precio medio de la oferta de nueva construcción; ahora bien, esta relación entre los precios medios de ambos mercados diverge de manera acusada en las tres capitales; así, en Donostia resulta que la oferta de segunda mano presenta unos precio medios que resultan ser un 44% más elevados que los de la oferta nueva; en Vitoria dicho porcentaje es del 40% y, en cambio, en Bilbao dicha relación se invierte obteniéndose que el precio de la nueva supera a la usada en un 16%.
- ρ Los valores medios obtenidos en este tercer trimestre de 1999 se concretan en: 482.000 ptas./m² útil en la capital donostiarra, 408.000 en Vitoria y 265.000 ptas./m² en Bilbao.
- ρ Comparando estos precios medios con los de hace un año se constata un aumento global del 28% pero que oscila entre el máximo de 35% correspondiente a Donostia y el mínimo de 18% asociado a Bilbao.

- ρ La oferta de vivienda usada localizada en el resto de las áreas funcionales de las capitales presenta, también, unos precios mucho más elevados que los obtenidos hace ahora un año (+47%), resultado éste determinado, fundamentalmente, por el aumento observado en los municipios del área de Bilbao (+50%).
- ρ En el conjunto de municipios ajenos a dichas áreas, el precio medio por metro cuadrado útil se cuantifica en 199.000 ptas. (179.000 ptas./m² hace un año, esto es, +11%).

c) Precios por vivienda

- ρ El precio promedio de la vivienda usada se cifra en las capitales en 31,9 millones de pesetas; en el caso de Donostia este precio unitario asciende hasta los 46,7 millones de pesetas mientras que en Vitoria es de 34,3 y en Bilbao no llega a alcanzar los 25 millones de pesetas.
- ρ En las áreas funcionales de las capitales (excluidas éstas) el precio medio es de 21,1 millones y de 16,1 millones en el resto de la CAPV.

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

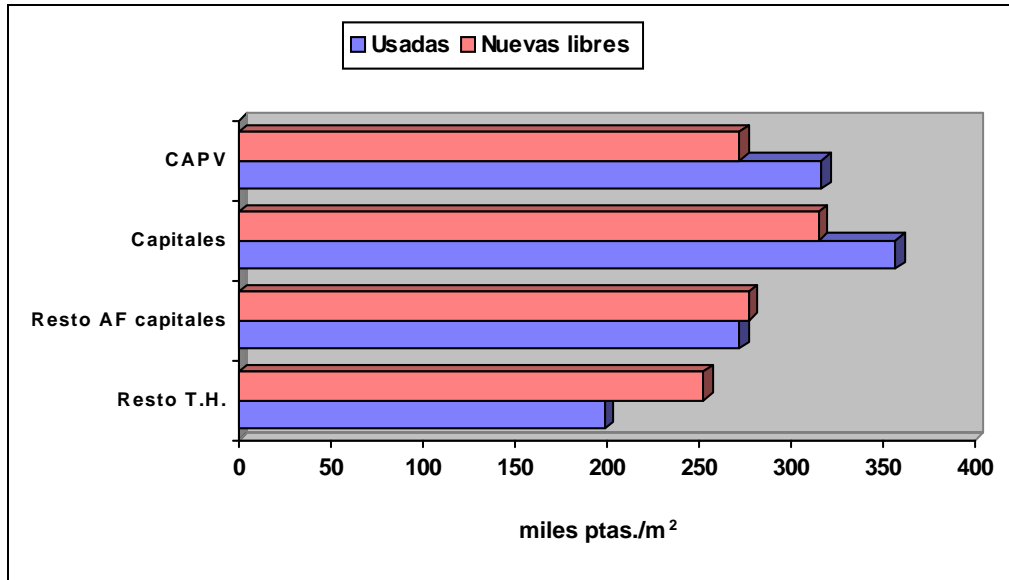


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

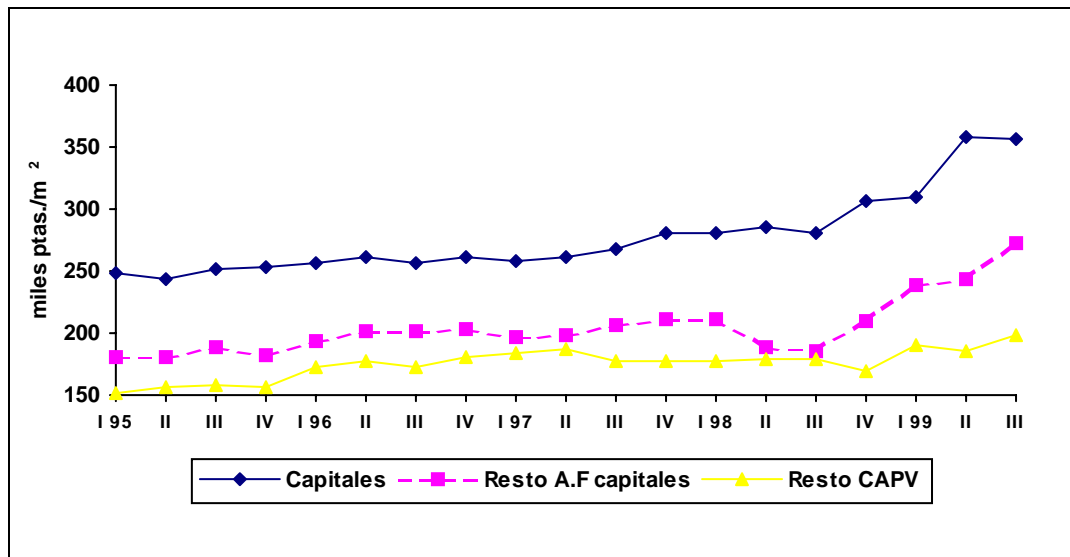
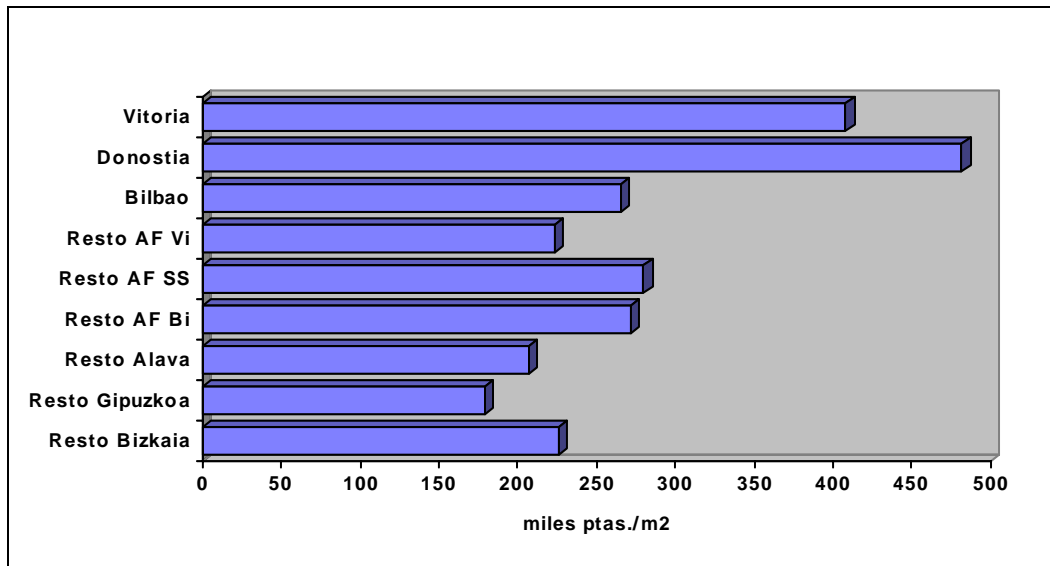


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.3. VIVIENDAS EN ALQUILER

a) *Número de viviendas*

- ρ Las capitales aglutinan el 58% de las viviendas libres en alquiler detectadas en la operación de encuestación efectuada en el tercer trimestre de 1999; desde el punto de vista evolutivo, el volumen ofertado se contrae fuertemente (-31%) respecto de hace un año; la excepción a esta contracción corresponde a Donostia donde la oferta captada es un 19% mayor que hace un año.
- ρ Ahora bien, conviene destacar, igualmente, la reducción de la oferta de vivienda libre en alquiler en los municipios del área de Bilbao Metropolitano (-50%).

b) Rentas mensuales

- ρ Las rentas mensuales alcanzan un promedio de 106.000 ptas. en el conjunto de las tres capitales vascas; Donostia sigue ocupando el primer puesto en el ranking de precios con 118.000 ptas./mes, sobrepasando en un 28% la renta de Bilbao (92.000 ptas./mes).
- ρ Desde el punto de vista evolutivo y centrando la atención en las capitales se constata un aumento del 7% y 9% en Vitoria y Donostia respectivamente, frente a la estabilidad de las rentas en Bilbao.
- ρ En el resto de municipios que configuran las áreas funcionales capitalinas, la renta media obtenida se cuantifica en 83.000 ptas. mientras que en el ámbito geográfico ajeno a dichas áreas se cifra en 66.000 ptas./mes.

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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
<i>Alava</i>	142	107
<i>Gipuzkoa</i>	275	104
<i>Bizkaia</i>	489	87
CAPV	906	95
<i>Vitoria</i>	138	107
<i>Donostia</i>	199	118
<i>Bilbao</i>	187	92
Total capitales	524	106
<i>Resto AF. Vitoria</i>	9	75
<i>Resto AF. Donostia</i>	30	73
<i>Resto AF. Bilbao</i>	286	84
Resto AF. Capitales	325	83
<i>Resto Alava</i>	1	70
<i>Resto Gipuzkoa</i>	48	66
<i>Resto Bizkaia</i>	8	69
Total resto	57	66

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

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 tercer trimestre de 1999 se cifra en unas 5.800 plazas (sólo el 5% de ellas en alquiler), lo que supone un decremento del 22% respecto del volumen ofertado hace un año (7.460). Los tres Territorios comparten la contracción de la oferta pero la magnitud de la misma es muy diferente: en Bizkaia se reduce en un 9% mientras que en Alava y Gipuzkoa la cifra respectiva disminuye en un 30%.
- ρ Los **precios de venta** de los garajes alcanzan en promedio 1,8 millones de pesetas, esto es, un 5% menos, a nivel agregado, que el registrado en el mismo trimestre del año precedente; ahora bien, la evolución de precios también diverge por Territorios: se mantienen estables en el caso de Gipuzkoa y se reducen un 11% y un 6% en Alava y Bizkaia, respectivamente.
- ρ La **renta media mensual** solicitada por plaza en este trimestre asciende a las 11.000 pesetas, lo que representa un incremento del 10% en relación al nivel medio observado hace un año.

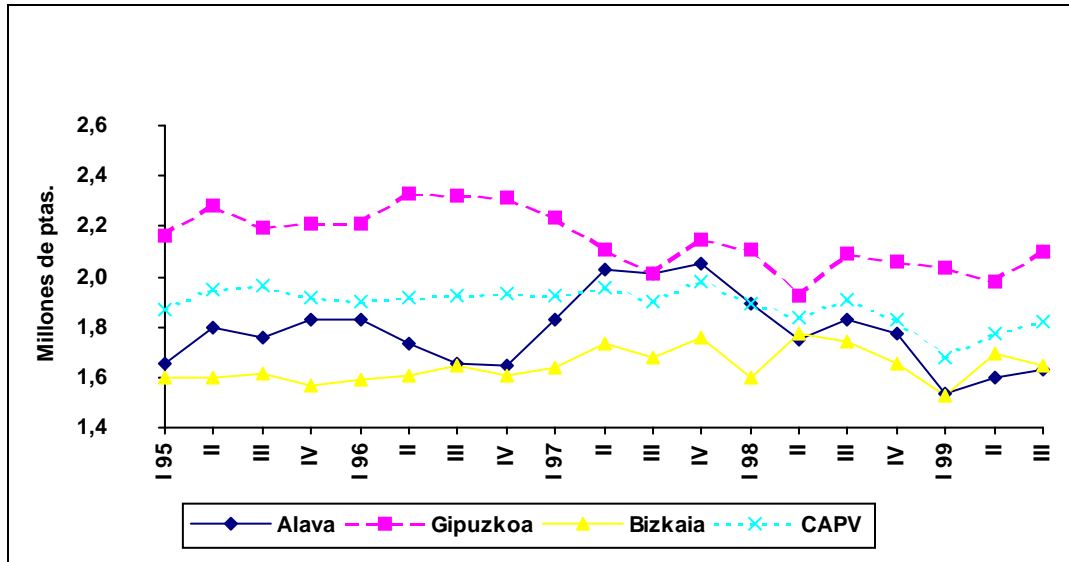
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	N	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Alava	914	1.628	-11,2	66	8	-11,1
Gipuzkoa	2.157	2.103	0,5	133	11	0,0
Bizkaia	2.429	1.644	-5,5	104	11	10,0
CAPV	5.500	1.821	-4,7	303	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. 3er 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 6.620 unidades para el conjunto de la CAPV (el 57% en venta); ello supone una contracción muy acusada (-26%, casi 2.400 locales menos) respecto de la cifra obtenida en el tercer trimestre de 1998. La contracción de la oferta afecta tanto a la modalidad de venta como a la de alquiler, aunque es más acusada en el primer caso (-31% y -19% respectivamente). A nivel geográfico, es el Territorio alavés el que experimenta con más intensidad la disminución de la oferta (la tasa de variación, en el caso del volumen de locales en venta, alcanza un -46% y en el caso de la oferta en alquiler, un -33%). Gipuzkoa se posiciona en el extremo opuesto con reducciones mucho más moderadas, quedando Bizkaia en la posición intermedia.

ρ Los **precios de venta** de los locales alcanzan una media de 251.000 ptas./m²; Alava y Gipuzkoa superan este promedio (261.000 y 278.000 ptas./m², respectivamente) mientras que Bizkaia detenta, una vez más, el valor mínimo con diferencia (227.000 ptas./m²). La tasa de variación de precios

respecto a hace ahora un año es positiva en los tres Territorios, correspondiendo el máximo aumento a Bizkaia (+23%) y el mínimo a Alava (+5%).

- ρ Las **rentas** de los locales en alquiler alcanzan un promedio de 153.000 ptas./mes. El ranking territorial es el mismo que el observado en el caso de los precios de venta: Gipuzkoa se sitúa a la cabeza con el máximo (187.000 ptas./mes) seguido de cerca por Alava (172.000 ptas.) y, a gran distancia de Bizkaia (122.000 ptas. de renta mensual), si bien es precisamente este Territorio el que registra la evolución al alza más acusada (+34% respecto del pasado año).

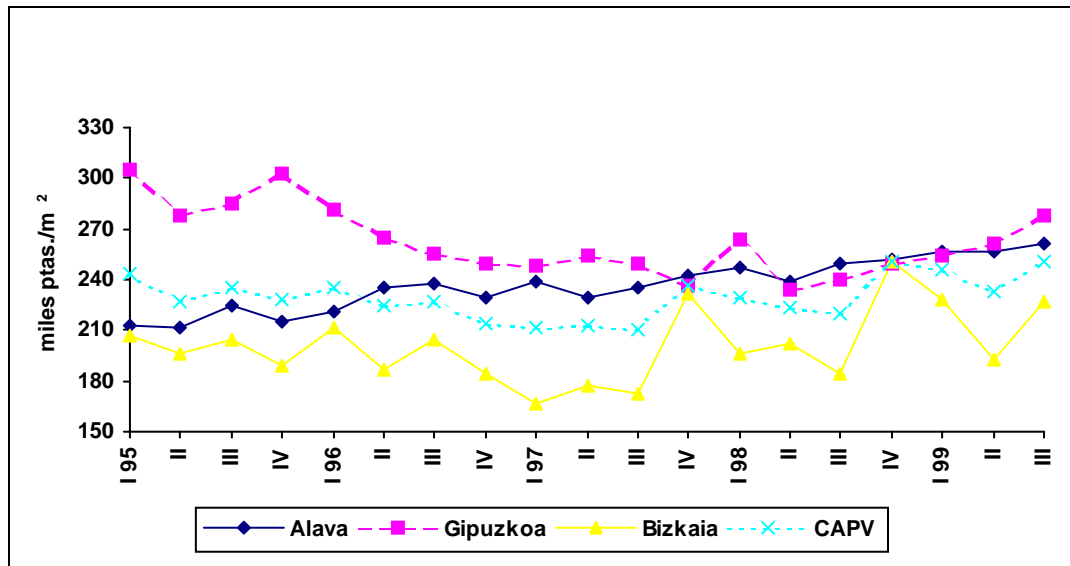
Cuadro 6.2. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m ²		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Alava	1.126	261	4,8	964	172	13,9
Gipuzkoa	988	278	15,8	620	187	14,7
Bizkaia	1.636	227	23,4	1.289	122	34,1
CAPV	3.750	251	14,1	2.873	153	19,5

(*): 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. 3er 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

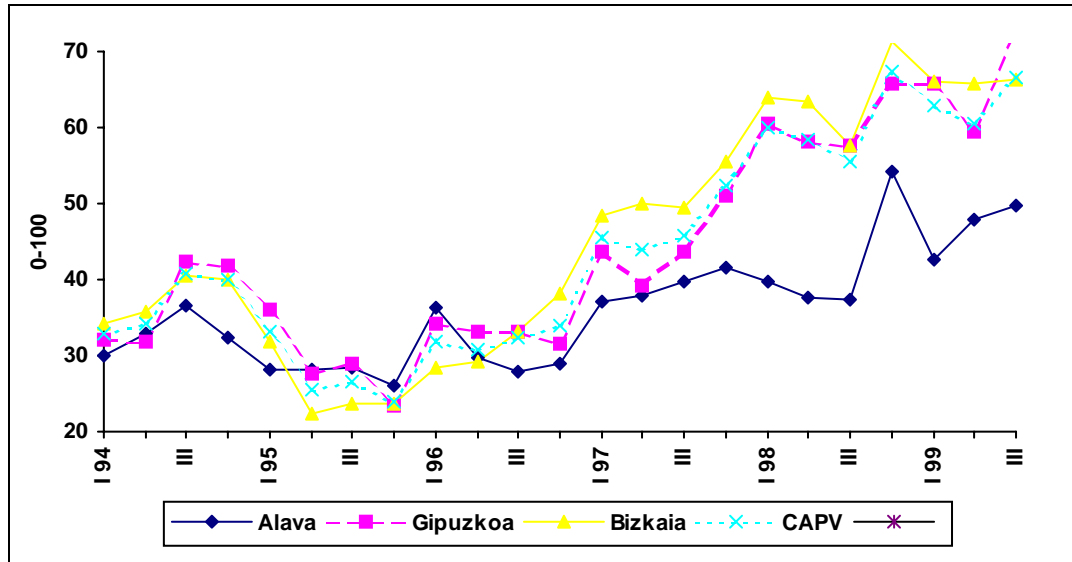
7.1. DINAMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice que sintetiza las opiniones expresadas por los operadores del mercado inmobiliario de la CAPV sobre su grado de dinamismo vuelve a situarse en el nivel máximo (67%) registrado desde el inicio de la presente serie estadística¹⁰, muy por encima del de hace un año (55%).
- ρ Como ya viene sucediendo desde entonces, de nuevo la percepción de una alta actividad en el mercado es manifestada particularmente por los promotores, y en especial los de Bizkaia (índice de 73%), aunque de manera estable respecto al trimestre anterior. Por contra, en los otros dos Territorios el índice correspondiente a promotores mejora sensiblemente, acercándose al vizcaíno.
- ρ En el caso de los APIs (índice 64% a nivel CAPV), hay que destacar la valoración realizada por los de Gipuzkoa (77%), que marca también un nivel máximo, muy por encima de los otros casos, que se muestran más estables, tanto en términos anuales como respecto al último trimestre.
- ρ La percepción global es, por tanto, de un fuerte grado de dinamismo y actividad en el mercado inmobiliario vasco, en niveles inusuales en los últimos cinco años.

¹⁰ Año 1994.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	34,1	35,6	34,6	33,1
1995	Media anual	28,5	32,2	28,2	28,1
1996	Media anual	34,8	30,7	34,8	36,3
1997	Media anual	50,0	40,2	48,9	54,1
1998	Media anual	66,5	56,0	64,6	72,7
1998	III	58,5	50,0	58,9	61,0
	IV	69,3	68,8	66,5	72,5
1999	I	66,5	56,0	64,6	72,7
	II	64,8	52,0	61,4	73,6
	III	69,1	61,8	69,7	73,3
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	39,9	30,4	39,6	42,1
1995	Media anual	25,9	23,1	30,1	25,1
1996	Media anual	29,6	30,9	31,1	28,0
1997	Media anual	43,8	38,0	39,9	48,1
1998	Media anual	59,4	29,2	66,7	59,3
1998	III	52,4	25,0	56,4	54,4
	IV	65,2	39,6	65,2	70,2
1999	I	59,4	29,2	66,7	59,3
	II	56,4	43,8	57,8	57,7
	III	64,2	37,5	76,5	59,3
TOTAL MERCADO					
1994	Media anual	37,0	33,0	37,1	37,6
1995	Media anual	27,3	27,7	29,1	25,4
1996	Media anual	32,3	30,8	33,0	32,2
1997	Media anual	46,9	39,1	44,4	51,1
1998	Media anual	63,0	42,6	65,7	66,0
1998	III	55,4	37,5	57,6	57,7
	IV	67,3	54,2	65,9	71,4
1999	I	63,0	42,6	65,7	66,0
	II	60,6	47,9	59,6	65,7
	III	66,7	49,7	73,1	66,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ Como ya se ha apreciado en años anteriores, la influencia de los meses estivales hace que los índices declarados de evolución de las ventas respecto al trimestre pasado no reflejen suficientemente la impresión de dinamismo que se acaba de comentar (índice de 40% tanto para promotores como para APIs),

sobre todo en comparación con el trimestre anterior (lo que ya se anticipaba en las previsiones expresadas entonces).

- ρ No obstante, en comparación con el tercer trimestre de 1998, hay una mejoría en los índices correspondientes a las ventas manifestadas por los APIs, que se registra especialmente en Alava y Gipuzkoa.

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>	53,7	50,0	53,8	54,8
1998	<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
	<i>II</i>	52,3	47,1	53,6	52,9
	<i>III</i>	40,3	54,5	40,6	34,5
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>	47,6	45,8	52,9	43,5
1998	<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
	<i>II</i>	42,0	41,7	42,2	41,9
	<i>III</i>	39,6	41,7	48,0	32,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

- ρ Esta mejoría se observa también al considerar los plazos y ritmos de ventas declarados por los operadores inmobiliarios. Aunque la influencia del verano se aprecia en la comparación respecto al segundo trimestre de 1999, el número medio de viviendas nuevas vendidas al mes según los promotores (4 viviendas) es superior al de hace un año y marca un nivel superior a la media de los cuatro años anteriores.

- ρ Esto parece especialmente claro en el caso de Alava, que mantiene un ratio comparativamente muy elevado (7,5 viviendas).
- ρ En el caso de los APIs, sus respuestas apuntan una reducción en el último año del plazo de tiempo preciso para la materialización de la venta de las viviendas (de segunda mano, principalmente) que se observa en los tres Territorios. Estos plazos son, en general, inferiores a las medias de los cuatro años anteriores.

Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
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>	5,1	7,2	3,9	5,3
1998	III	3,3	3,4	3,1	3,6
	IV	4,1	4,7	3,6	4,4
1999	I	5,1	7,2	3,9	5,3
	II	5,8	7,5	4,7	6,2
	III	4,0	7,5	2,6	4,3
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>	2,0	2,0	1,8	2,1
1998	III	2,3	1,8	2,3	2,4
	IV	2,2	1,8	2,0	2,3
1999	I	2,0	2,0	1,8	2,1
	II	2,0	1,5	1,9	2,2
	III	2,1	1,7	2,1	2,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ El bajo nivel de los tipos de interés y la bonanza de la situación económica general continúan siendo los dos factores que, en opinión de los operadores

inmobiliarios vascos, marcan decisivamente la positiva dinámica del mercado inmobiliario (84 y 76 puntos respectivamente en una escala de -100 a +100).

ρ Por el contrario, es reseñable el empeoramiento en factores como la disponibilidad y precio del suelo (en niveles negativos de magnitudes similares a los anteriores) y, particularmente, en los precios de las viviendas (encarecimiento).

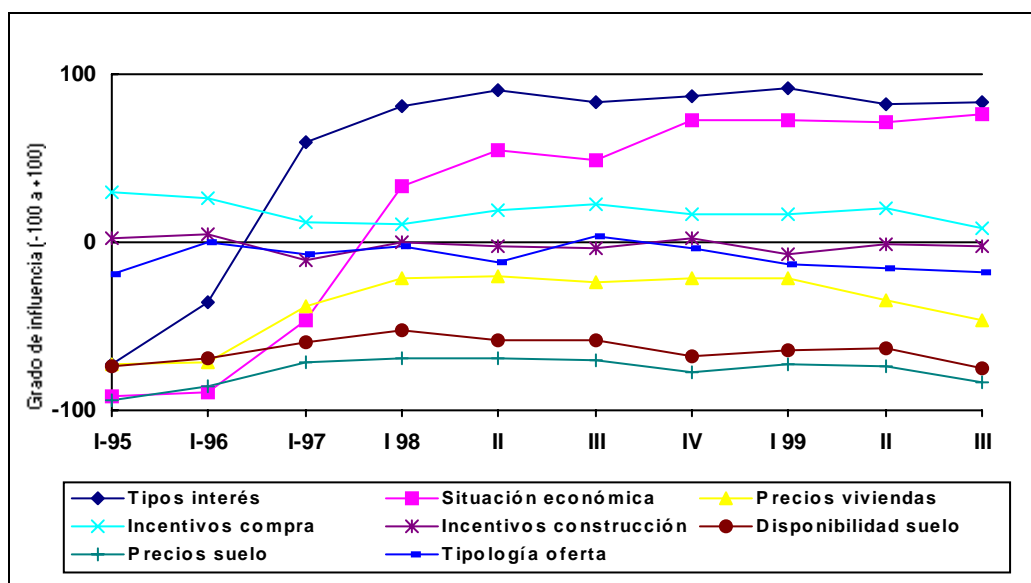
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	1999-II	1999-III
Coste hipotecario	83	84
Situación económica.....	71	76
Precios de las viviendas	-35	-47
Ayuda a incentivos a la compra.....	20	8
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-1	-2
Disponibilidad de suelo	-63	-75
Precios de suelo.....	-74	-84
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda.	-16	-18

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er 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 Las previsiones de evolución de las ventas manifestadas tanto por promotores como por APIs (índices del 69% y 68%) reflejan una clara mejoría respecto a hace tres meses y se sitúan todavía en niveles de "bastante aumento". No obstante, pueden intuirse síntomas de agotamiento si se piensa que, a pesar de su alto nivel, las cifras se sitúan algo por debajo de las previsiones realizadas en el tercer trimestre de 1998 (aunque los índices están todavía por encima de la media global del año 1998).

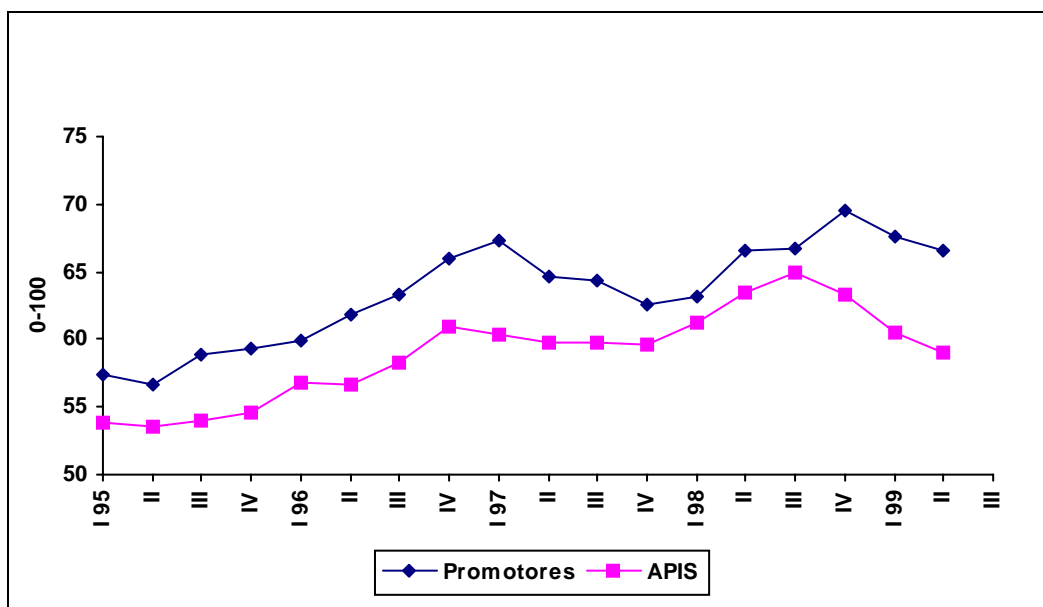
- ρ Hay que indicar que, en la perspectiva trimestral, estas expectativas mejoran especialmente entre los APIs, con una intensidad similar en los tres Territorios, aunque con máximo en Bizkaia. En el caso de los promotores, los guipuzcoanos continúan expresando las mejores previsiones de venta.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	57,2	53,9	49,5	66,1
1995	<i>Media anual</i>	59,3	55,6	56,0	63,2
1996	<i>Media anual</i>	66,0	69,9	61,3	70,7
1997	<i>Media anual</i>	62,6	56,2	61,9	64,8
1998	<i>Media anual</i>	62,0	50,0	69,2	60,6
1998	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
	II	56,3	44,1	66,7	51,9
	III	69,4	59,1	75,0	67,2
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	<i>Media anual</i>	53,0	35,0	56,9	52,8
1995	<i>Media anual</i>	54,6	36,3	57,7	55,4
1996	<i>Media anual</i>	60,9	53,3	61,7	61,7
1997	<i>Media anual</i>	59,6	53,1	59,6	60,9
1998	<i>Media anual</i>	60,8	62,5	56,9	63,7
1998	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
	II	39,6	37,5	40,2	39,5
	III	68,0	62,5	66,7	70,2

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er 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 Las previsiones de aumento de precios continúan siendo de un carácter fuertemente alcista, tanto de cara a los próximos seis meses, como a un año vista y sin apenas diferencias entre ambos periodos (índices por encima del 70%), ni globalmente entre APIs y promotores.
- ρ Estas previsiones se sitúan en niveles todavía superiores a los de hace un año, así como a los de hace tres meses.
- ρ Por otra parte, el consenso sobre las perspectivas de encarecimiento resulta particularmente notable en el caso de Alava, con Bizkaia en una posición intermedia y Gipuzkoa en un nivel algo más moderado.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
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>	74,1	94,1	61,5	76,9
1998	III	63,2	75,0	62,5	60,6
	IV	76,9	75,0	73,8	80,8
1999	I	74,1	94,1	61,5	76,9
	II	70,3	97,1	60,7	69,2
	III	72,2	100,0	64,1	70,7
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>	78,8	87,5	78,4	77,4
1998	III	74,4	79,2	70,6	76,6
	IV	80,8	83,3	81,4	79,8
1999	I	78,8	87,5	78,4	77,4
	II	72,4	79,2	66,7	75,8
	III	78,4	83,3	69,6	84,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
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>	76,9	100,0	64,1	78,8
1998	III	70,7	85,0	62,5	77,3
	IV	81,7	75,0	81,0	84,6
1999	I	76,9	100,0	64,1	78,8
	II	74,3	97,1	63,1	76,0
	III	76,4	100,0	65,6	79,3
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
1997	<i>Media anual</i>	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	<i>Media anual</i>	80,0	87,5	79,4	79,0
1998	III	76,8	79,2	72,5	79,8
	IV	83,6	83,3	82,4	84,7
1999	I	80,0	87,5	79,4	79,0
	II	67,6	83,3	61,8	69,4
	III	76,4	83,3	70,6	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. 3er trimestre 1999.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ Aproximadamente uno de cada cinco promotores encuestados (21%) manifiesta la intención de poner en oferta *nuevas promociones* de viviendas en régimen libre en el próximo trimestre, sin apenas diferencias entre Territorios. Ese porcentaje es sólo algo inferior al del trimestre pasado y al de hace ahora un año (25% y 23%), aunque está por encima de las medias de los dos años anteriores.
- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores encuestados prevén poner por vez primera en el mercado asciende a 487 unidades, cifra muy similar a la de hace ahora un año (497 viviendas). Más de la mitad de estas viviendas corresponden a Gipuzkoa, que parecería recuperar un tanto el ritmo constructivo. La cifra de viviendas protegidas que se ofertarán próximamente

se mantiene en niveles altos, 1.621 viviendas, aunque inferior al de hace un año (2.478 viviendas). En este caso, más de la mitad de las viviendas previstas se localizan en Bizkaia.

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

		CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
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	III	23,1	25,0	17,8	29,4
	IV	28,0	50,0	20,5	27,5
1999	I	22,4	8,0	22,0	29,1
	II	25,4	24,0	20,5	30,2
	III	21,0	21,1	21,2	20,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 1999.

Anexo 1

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

**ANEXO A. 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>	74	234	18,0
<i>Beasain-Zumárraga</i>	262	240	24,7
<i>Bilbao Metropolitano</i>	751	276	26,4
<i>Donostia-San Sebastián</i>	333	316	26,8
<i>Durango</i>	96	280	22,6
<i>Eibar</i>	85	231	23,4
<i>Gernika-Markina</i>	36	368	34,6
<i>Igorre</i>	--	--	--
<i>Laguardia</i>	74	146	12,6
<i>Llodio</i>	19	368	33,7
<i>Arrasate-Bergara</i>	10	183	14,2
<i>Mungia</i>	16	282	25,0
<i>Tolosa</i>	87	231	19,4
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	112	255	20,4
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	119	300	29,8
TOTAL	2.074	272	25,1

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er 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>	8	194	13,3
<i>Beasain-Zumárraga</i>	71	150	11,5
<i>Bilbao Metropolitano</i>	2.406	269	22,3
<i>Donostia-San Sebastián</i>	589	433	41,1
<i>Durango</i>	20	180	19,5
<i>Eibar</i>	19	183	13,4
<i>Gernika-Markina</i>	78	242	16,4
<i>Igorre</i>	--	--	--
<i>Laguardia</i>	3	246	16,5
<i>Llodio</i>	8	190	18,2
<i>Arrasate-Bergara</i>	10	231	20,0
<i>Mungia</i>	23	225	24,0
<i>Tolosa</i>	29	167	13,6
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	1.025	404	34,0
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	36	230	23,2
TOTAL	4.325	317	27,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er 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>	--	--
<i>Beasain-Zumárraga</i>	10	62
<i>Bilbao Metropolitano</i>	473	87
<i>Donostia-San Sebastián</i>	229	112
<i>Durango</i>	--	--
<i>Eibar</i>	4	62
<i>Gernika-Markina</i>	3	80
<i>Igorre</i>	1	55
<i>Laguardia</i>	--	--
<i>Llodio</i>	1	70
<i>Arrasate-Bergara</i>	4	89
<i>Mungia</i>	4	65
<i>Tolosa</i>	13	57
<i>Vitoria-Gasteiz</i>	147	106
<i>Zarautz-Azpeitia</i>	17	70
TOTAL	906	95

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er trimestre 1999.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>			
1. Casco Viejo	--	--	--
2. Ensanche	8	--	--
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	46	291	23,6
6. Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	54	291	23,6
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	--	--	--
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	16	450	39,7
5. Gros	6	--	--
6. Otras	90	294	32,0
TOTAL	112	336	34,1
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	--	--	--
2. Uribarra	--	--	--
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	--	--	--
5. Casco Viejo	--	--	--
6. Abando	--	--	--
7. Rekalde	43	325	32,9
8. Basurto	68	308	26,5
TOTAL	111	314	29,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er trimestre 1999.

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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
<i>VITORIA-GASTEIZ</i>			
1. Casco Viejo	59	348	22,7
2. Ensanche	160	463	49,2
3. Lovaina	252	417	34,9
4. Zaramaga	289	393	30,7
5. Lakua	186	420	33,2
6. Ali-Gobeo	55	305	24,6
TOTAL	1.001	408	34,3
<i>DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</i>			
1. Parte Vieja	32	466	40,5
2. Centro	112	604	57,5
3. Amara	70	427	41,1
4. Antiguo	107	514	57,3
5. Gros	92	443	42,0
6. Otras	39	292	23,0
TOTAL	452	482	46,7
<i>BILBAO</i>			
1. Deusto - S. Ignacio	84	265	22,6
2. Uribarra	112	200	17,9
3. Otxarkoaga	18	241	21,5
4. Bolueta	235	239	20,5
5. Casco Viejo	156	206	18,2
6. Abando	324	346	34,2
7. Rekalde	104	221	19,0
8. Basurto	52	294	24,7
TOTAL	1.085	265	24,2

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er 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	5	89
2. Ensanche	45	122
3. Lovaina	38	102
4. Zaramaga	36	103
5. Lakua	11	88
6. Ali-Gobeo	3	119
TOTAL	138	107
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	9	142
2. Centro	45	128
3. Amara	35	100
4. Antiguo	75	123
5. Gros	31	112
6. Otras	4	64
TOTAL	199	118
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	21	88
2. Uribarri	4	71
3. Otxarkoaga	4	85
4. Bolueta	31	74
5. Casco Viejo	15	78
6. Abando	100	103
7. Rekalde	6	68
8. Basurto	6	77
TOTAL	187	92

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er 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. Irun	93	347	29,0
2. Renteria	--	--	--
3. Barakaldo	42	295	25,6
4. Basauri	18	385	30,0
5. Getxo	8	538	29,5
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	25	241	24,4
TOTAL	186	333	27,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er 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. Irun	44	242	22,3
2. Renteria	13	335	23,1
3. Barakaldo	272	250	13,3
4. Basauri	30	256	15,2
5. Getxo	375	344	29,8
6. Portugalete	181	223	17,7
7. Santurtzi	197	259	18,1
TOTAL	1.112	279	20,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er trimestre 1999.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Miles ptas.)
1. Irun	6	90
2. Renteria	1	65
3. Barakaldo	23	59
4. Basauri	20	55
5. Getxo	170	98
6. Portugalete	10	56
7. Santurtzi	11	57
TOTAL	241	87

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 3er trimestre 1999.

INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS.....	8
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	8
2.2. PRECIOS Y RENTAS.....	10
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	16
3.1. VIVIENDA NUEVA EN VENTA.....	16
3.1.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta.....	16
3.1.2. Evolución de las ventas.....	18
3.1.3. Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta	20
3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios	24
3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA.....	29
3.2.1. Cuantificación y características.....	29
3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta	30
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	35
5. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE POR AMBITOS GEOGRAFICOS	39
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	50
6.1. OFERTA DE GARAJES	50
6.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	51
7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	55
7.1. DINAMICA ACTUAL	55
7.1.1. Calificación de la situación del mercado	55
7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización.....	57

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	59
7.2. PERSPECTIVAS	61
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	61
7.2.2. Previsión de evolución de los precios.....	63
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones	65
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	68

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*	12
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las vivienda en oferta en la CAPV.....	14
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	17
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**	19
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	20
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	21
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	25
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.....	27
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	30
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios.....	32
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	57
Cuadro 7.2. Indices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs.....	58
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	59
Cuadro 7.4. Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	60

Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	62
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a seis meses vista según promotores y APIs.	64
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	65
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre.....	66
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	68
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales.....	68
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	69
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	70
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	71
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	72
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.....	73

INDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	10
Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipos	12
Gráfico 2.3. Precios por m ² útil y tasas de variación anual respecto al año anterior según tipo de vivienda	13
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen.....	17
Gráfico 3.2. Evolución del n° de viviendas incluidas en las promociones libres y n° de viviendas libres en venta	19
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	23
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 m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	25
Gráfico 3.6. Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre	26
Gráfico 3.7. Precio por m ² 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 m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	31
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 m ² de los locales por Territorio Histórico	53
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico	56
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado.....	60

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas (Medias móviles-4)	63
---------------------------------------------------------------------------------------	----