



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

GOBIERNO VASCO

**OFERTA INMOBILIARIA
4º Trimestre 2000**

*Informe Final
(Ref. E1753 Rev. 0)*

9 de Febrero de 2001



INDICE

	<u>Página</u>
1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS	7
2.1. NÚMERO DE VIVIENDAS	7
2.2. PRECIOS Y RENTAS	9
3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.....	14
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	14
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>14</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>16</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>18</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	<i>21</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	26
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	<i>26</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>27</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	31
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	34
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	34
5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA	38
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	39
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	43
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	44
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	47
6.1. OFERTA DE GARAJES	47
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	48
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	49
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	52
7.1. DINÁMICA ACTUAL	52
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>52</i>



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	54
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	56
7.2. PERSPECTIVAS.....	58
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	58
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	59
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	61
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	63



INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 1.1. Distribución territorial de las encuestas efectivas realizadas	2
Cuadro 1.2. Resumen de indicadores de oferta de vivienda	5
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV	8
Cuadro 2.2. Evolución del precio por m ² útil de las viviendas en venta en la CAPV*	10
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV	12
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	15
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre**	17
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	18
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	19
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	20
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	22
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	24
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	25
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	25
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	27
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	27
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	29
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	31
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	32
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	35
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos	39
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	40
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	44
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y precios por ámbitos geográficos	45
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	47
Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler	48
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	49
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs ⁵⁴	
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	55
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	56



Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	57
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	58
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) en el plazo de seis meses según promotores y APIs	60
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	61
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.	62
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	64
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	64
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	65
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	66
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	67
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	68
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	68
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	69
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	69
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	70



INDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	8
Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	10
Gráfico 2.3. Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda.....	11
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen	15
Gráfico 3.2. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*	17
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	20
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre	21
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	23
Gráfico 3.6. Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre	23
Gráfico 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	24
Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libre según intervalos de precios por Territorio	26
Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	28
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	29
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	32
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	35
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	36
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	37
Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	41
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico	42
Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	42
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico	48
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico	50
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico	53
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado	57
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas	59



1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al cuarto trimestre de 2000 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado a **Ikei** 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 efectuada entre el colectivo de promotores ha identificado, en esta ocasión, a 125 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 solicita de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta (mes de diciembre). 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 incluye, 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>	29	12
<i>Gipuzkoa</i>	48	51
<i>Bizkaia</i>	48	62
CAPV	125	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

- ρ Entre las matizaciones previas a la lectura del informe conviene recordar que los precios reflejados corresponden a viviendas *colectivas (en bloque)*, que constituyen el grueso de la oferta en la CAPV.
- ρ Desde el punto de vista de la 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 comparación al valor obtenido en el mismo trimestre del año anterior, aunque, en ocasiones, 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 interpretarse 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 precios *solicitados* por el vendedor, que suelen diferir, a veces de manera acusada, de los efectivamente pagados o acordados entre las partes de la negociación.
- ρ El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 muestra una panorámica general del conjunto de la oferta detectada y su evolución, volumen de la misma según tipos y precios por super-

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.



ficie 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 los 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, locales y trasteros por Territorios Históricos.
- ρ Finalmente, el capítulo 7 refleja la dinámica del mercado inmobiliario vasco desde la óptica de los promotores y agentes encuestados, atendiendo tanto a la evolución respecto al trimestre precedente como a las perspectivas futuras.
- ρ En el Cuadro 1.2, situado a continuación, se presenta un resumen sintético de las variables clave del mercado libre y protegido 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	1999	2000	2000
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	1.745	2.980	4.415
• N° viv. en venta. Captadas por 1ª vez en trim. – CAPV	710	1.307	2.675
• Precio/m ² s.u. *-Vivienda-tipo** CAPV	259	258	285
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV	287	322	314
• Precio/m ² s.u. *-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV....	283	316	302
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	481	334	336
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	403	554	564
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	320	306	271
N° promociones con oferta:			
Total	91	141	148
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	39	42	51
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta	4.495	5.731	6.947
• Precio/m ² s.u. *-CAPV	355	393	400
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	425	441	450
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	525	557	588
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	313	341	372
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	862	603	474
• Renta/mes *-CAPV	97	102	99
• Renta/mes *-Vitoria.....	109	112	130
• Renta/mes *-Donostia.....	117	141	135
• Renta/mes *-Bilbao	97	102	105
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***.....	61,5	47,6	40,9
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	53,8	66,6	53,7
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	69,7	60,4	56,3
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	902	1.045	919
MERCADO PROTEGIDO	1999	2000	2000
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	1.553	1.844	3.158
• Precio/m ² s.u. *-Total CAPV.....	115	121	133
• Precio/m ² s.u. *-Vitoria	101	101	125
• Precio/m ² s.u. *-Donostia	137	--	--
• Precio/m ² s.u. *-Bilbao.....	142	135	145
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	119	387	387
• Renta/mes *-CAPV	27	29	30
• Renta/mes *-Vitoria.....	27	25	26
• Renta/mes *-Donostia.....	--	37	37
• Renta/mes *-Bilbao	--	--	--

(*): 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. 4º trimestre 2000.



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** detectadas en la encuesta dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el cuarto trimestre de 2000, asciende a 15.381 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** representan el 94%, absorbiendo, por lo tanto, sólo un 6% de la oferta en **alquiler**. En cifras absolutas los respectivos volúmenes captados ascienden a 14.520 y 861 unidades.
- ρ Prestando atención al **régimen** de las viviendas ofertadas, se comprueba que las protegidas absorben un 23% (3.545) mientras que las libres concentran el 77% restante (11.836). Ahora bien, detallando más los resultados, y diferenciando la oferta en venta y la oferta en alquiler, se obtiene que el régimen protegido representa, respectivamente, un 42% y un 45%.
- ρ En lo referente a la distribución del total de viviendas en venta según su condición nueva o usada, se obtienen resultados muy equilibrados, aunque prevalece ligeramente la oferta de **nueva construcción** (52%, 7.573 viviendas) sobre la de **segunda mano** (48%, 6.947 viviendas). A su vez, las viviendas nuevas se reparten en 4.415 (58%) libres y 3.158 (42%) protegidas.
- ρ En la oferta captada en alquiler, las viviendas de nueva construcción corresponden íntegramente al régimen protegido (387 unidades), mientras que todas las libres provienen de particulares (474 unidades).
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado hace un año (cuarto trimestre de 1999) registra un incremento extraordinario (+75%), del que participan todos los segmentos del mercado en venta (nuevas libres, nuevas protegidas, usadas), pero, no así, en el caso del alquiler (-12%).
- ρ Atendiendo a las variaciones de cada modalidad en venta, resulta que son las viviendas nuevas libres las que experimentan el aumento más significativo, al triplicarse su número respecto de hace un año, observándose, también, un incremento muy notable, incluso, en comparación a la oferta del trimestre pasado. El sector protegido en venta también duplica su volumen respecto de la cifra obtenida en el cuarto trimestre de 1999. La variación experimentada por el



segmento de vivienda usada es también muy importante (+55%), aunque queda lejos de la registrada en el sector de nueva construcción.

- ρ El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en este trimestre asciende a 2.675 unidades (casi 4 veces mayor que hace un año y el doble de la cifra del pasado trimestre), lo que representa el máximo volumen de nuevas captaciones desde el inicio de la presente serie estadística.

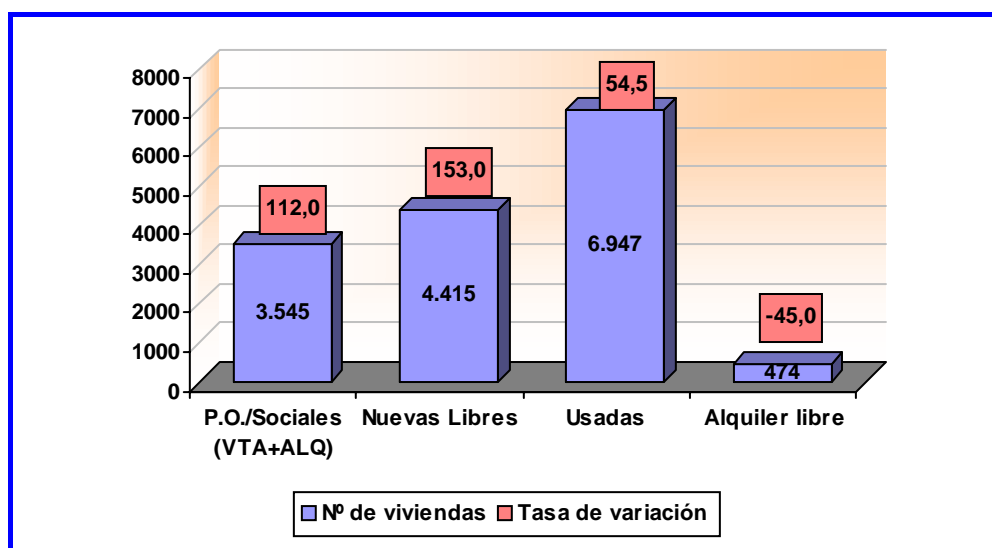
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	TOTAL	VENTA					ALQUILER*
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O./Sociales	Libres		
1994 <i>Media</i>	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995 <i>Media</i>	12.662	11681	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
1999 <i>Media</i>	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
1999 <i>IV</i>	8.774	7.793	3.298	1.553	1.745	4.495	981
2000 <i>I</i>	10.367	9.249	4.429	2.310	2.119	4.820	1.118
<i>II</i>	12.559	11.469	5.625	2.594	3.031	5.844	1.090
<i>III</i>	11.545	10.555	4.824	1.844	2.980	5.731	990
<i>IV</i>	15.381	14.520	7.573	3.158	4.415	6.947	861

*: Incluye oferta de viviendas en alquiler libres y protegidas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000

Gráfico 2.1. Nº 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 se cifra en 367.000 ptas./m² en el cuarto trimestre de 2000. Las libres nuevas se sitúan en 314.000 ptas./m² mientras que las de segunda mano² alcanzan las 400.000 ptas./m², es decir, un 27% más.
- ρ Las tasas de incremento de los precios de las viviendas nuevas libres y usadas, respecto del cuarto trimestre de 1999, son respectivamente del 9% y 13%, lo que representa los valores más bajos del año 2000, tras una senda anual progresivamente decreciente.
- ρ Las viviendas **nuevas libres captadas por primera vez en este trimestre** (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio (302.000 ptas./ m² útil) un 4% inferior al conjunto global de la oferta nueva libre y, también, un 4% más barata que la oferta captada por vez primera hace un año.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** se cifra en 133.000 ptas./m²; sin embargo, distinguiendo las de protección oficial de las sociales se obtienen unos valores respectivos de 153.000 (142.000 hace un año) y de 96.000 ptas./m². (91.000 en IV-99).
- ρ Las **protegidas incorporadas por vez primera** a la bolsa inmobiliaria en **este último trimestre** presentan, a su vez, un valor medio de 145.000 ptas./m² útil.
- ρ El precio de la **vivienda-tipo**³ en este trimestre es de 285.000 ptas./ m², esto es, un 9% menos que la media resultante para el conjunto de la oferta nueva de régimen libre, pero un 10% superior al precio de las viviendas-tipo captadas hace ahora un año.

² Ténganse en cuenta dos aspectos importantes a la hora de interpretar este dato: 1) se trata de precios solicitados desde la oferta, por lo que, generalmente, estarán por encima del precio efectivo pagado por la demanda tras la negociación entre las partes y 2) las tres capitales vascas concentran una proporción muy importante de este tipo de oferta: 68%.

³ 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
1999	Media	295	117	261	237	313
1999	IV	336	115	287	259	355
2000	I	345	122	291	262	369
	II	362	123	297	234	395
	III	369	121	322	258	393
	IV	367	133	314	285	400

(*) 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. 4º trimestre 2000.

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

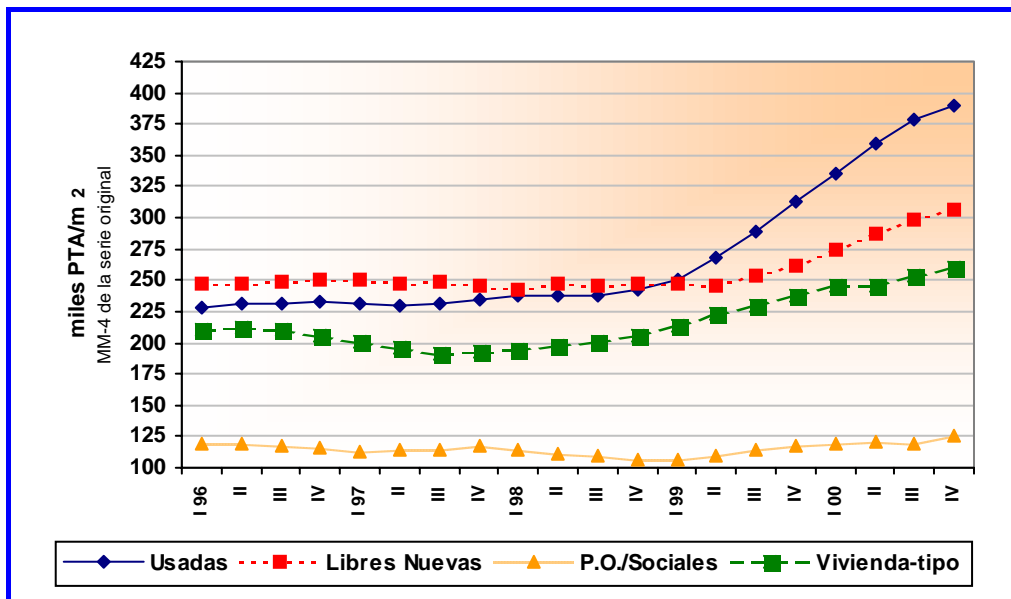
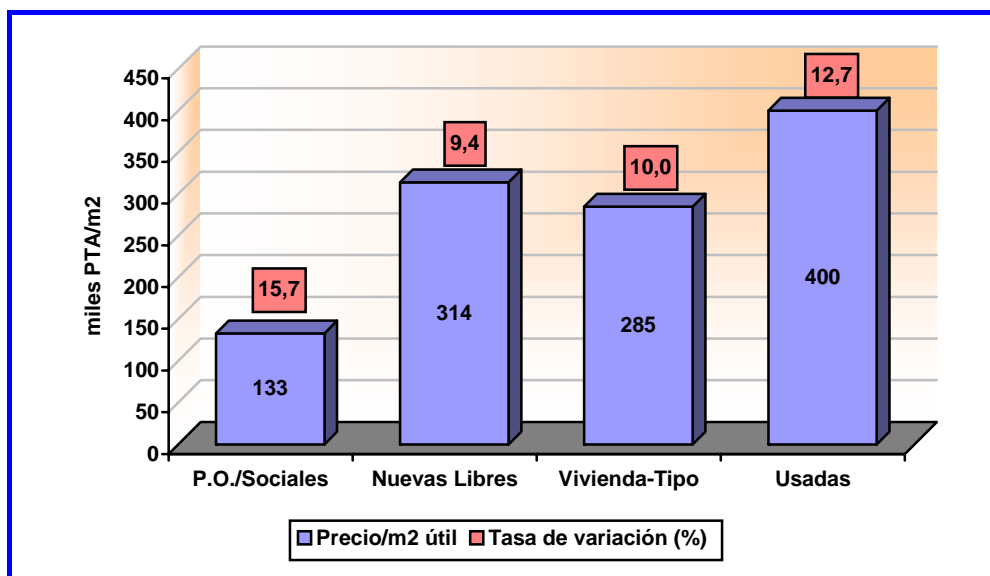


Gráfico 2.3. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



- ρ En lo que respecta al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 32,1 millones de pesetas en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 10,1 millones en el protegido (P.O. y sociales). Las viviendas nuevas libres en venta presentan un precio medio de 27,6 millones de pesetas mientras que el promedio obtenido para las usadas⁴ es de 34,9 millones de pesetas.
- ρ **La renta media de alquiler libre** de las viviendas de particulares ofertadas en la CAPV es de 99.000 pesetas mensuales (97.000 hace un año).

⁴ Ver pie de página número 2.



Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas 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
1999	Media	26,1	9,0	23,7	27,3	94
1999	IV	29,1	8,3	25,9	30,3	97
2000	I	29,8	9,3	26,2	31,4	97
	II	30,7	9,0	25,6	33,3	97
	III	31,4	8,8	27,6	33,4	102
	IV	32,1	10,1	27,6	34,9	99

(*) 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. 4º trimestre 2000.



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA



3. OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA

3.1. VIVIENDAS NUEVAS 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 del cuarto trimestre de 2000 se eleva a 199 (68 promociones más que hace un año), englobando en su conjunto 10.157 viviendas; de este total de promociones, 70 han sido detectadas por vez primera en este trimestre (49 hace un año) las cuales incluyen, a su vez, (en venta o vendidas) 4.084 viviendas (40% del total).
- ρ Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 148 (91 hace un año), las de protección oficial son 26 (18 hace un año) y las sociales 25 (22 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción es de 51 viviendas; en las de régimen protegido asciende a 70 viviendas/promoción mientras que las libres obtienen un promedio de 45. Las promociones *captadas por vez primera en este trimestre* son mayores en ambos casos, incluyendo, en promedio, 49 viviendas por promoción en el régimen libre y 83 viviendas por promoción en las protegidas (P.O. y sociales).
- ρ Las promociones de menos de 16 viviendas vienen a representar el 22% del total de las libres y el 10% de las protegidas.

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

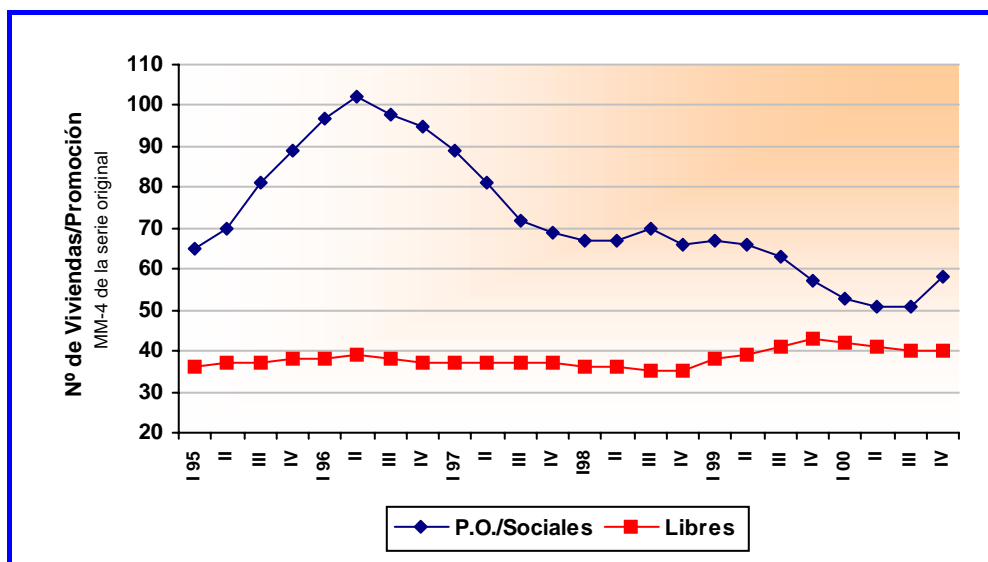


Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	199	70
Libres	148	51
P.O./Sociales	51	19
Nº viv. incluidas en las promociones.....	10.157	4.084
Libres	6.612	2.501
P.O./Sociales	3.545	1.583
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	51	58
Libres	45	49
P.O./Sociales	70	83
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	33	22
16-35 viviendas	48	16
> 35 viviendas	67	13
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas	5	5
16-35 viviendas	18	7
> 35 viviendas	28	7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

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



ρ En lo que atañe al nivel de **acabado**, se obtiene que el estándar *lujo* representa el 10% del total de promociones (todas ellas de régimen libre), el 39% se corresponden con un acabado *alto* (todas libres salvo una) y el 51% restan-



te reciben la calificación de normal (contando ambos regímenes con una participación porcentual muy similar).

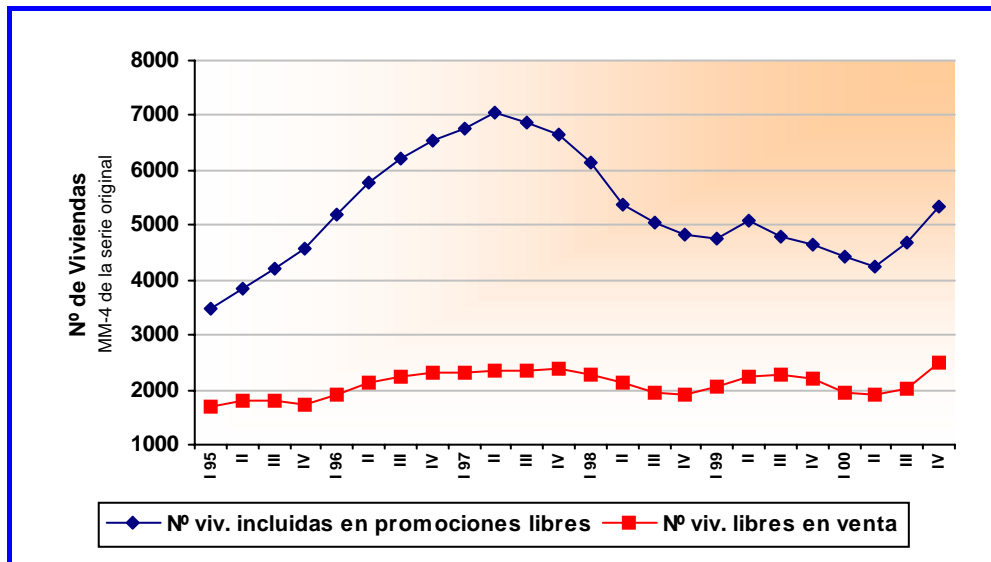
3.1.2. Evolución de las ventas

- 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 54% está en venta (41% hace un año), el 46% está vendido.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 3.590 unidades (1.628 en IV-1999). De este total, el 57% 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**. De este modo, se obtiene que en el periodo comprendido entre septiembre y diciembre de 2000, se habría vendido un 31% de las viviendas que se encontraban en venta (a través de los propios promotores) en el trimestre pasado.
- ρ La cifra estimada de viviendas efectivamente vendidas en el último trimestre del año se sitúa un 21% por debajo de la estimada para el mismo trimestre de 1999, siendo, no obstante, el volumen de viviendas ofertadas por los promotores muy superior al de hace un año⁶.

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 número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*



(*): Sólo se consideran las promociones directamente ofertadas por los promotores, no se incluye, por tanto, las comercializadas por APIs.

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)
1999	IV	48,4	1,8	-14,7	4
2000	I	51,5	-20,2	-36,3	6
	II	44,2	-33,1	-7,7	10
	III	45,3	-27,9	21,9	7
	IV	31,4	-20,8	120,5	12

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.



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
1999	Media	4.653	2.188	46,9
1999	IV	4.017	1.628	40,5
2000	I	4.058	1.605	39,6
	II	5.267	2.544	48,3
	III	5.381	2.256	41,9
	IV	6.612	3.590	54,3

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

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 cuarto trimestre de 2000, es de 7.573. El 89% de estas viviendas ha sido captado a partir de la encuesta dirigida a los promotores mientras que el 11% restante proviene de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ El **reparto por Territorios** es el siguiente: Bizkaia absorbe el 52% de la oferta, Álava el 27% y Gipuzkoa concentra el 21% restante.
- ρ El reparto de las viviendas nuevas en venta según el **régimen de la promoción** es el siguiente: 58% libres, 28% de protección oficial y 14% las sociales.
- ρ El volumen de viviendas nuevas en venta se ve duplicado respecto de la cifra obtenida hace un año; ambos segmentos, libre y protegido, participan del extraordinario aumento: la oferta del sector libre resulta ser tres veces superior a la obtenida en IV-99 mientras que la del protegido se duplica.
- ρ Por Territorios, es en Álava donde la oferta se dispara respecto al pasado año (también en comparación al trimestre precedente), confluendo en este ámbito las mayores tasas de incremento tanto del mercado libre como del protegido, siendo particularmente subrayable en el primer caso: más de 1.100 viviendas



libres cuando hace un año se registraron solamente unas 220. Las viviendas protegidas en venta en el territorio alavés alcanzan, también, una cifra muy elevada (925 unidades), absorbiendo el 29% de este tipo de oferta.

- ρ Bizkaia experimenta también un aumento fortísimo en la oferta (+136%), de dimensión muy similar en el segmento libre y protegido, resultando finalmente una oferta muy equilibrada entre ambas modalidades (en torno a 1.900 unidades). Gipuzkoa participa, así mismo, de una significativa mayor oferta de viviendas libres (+86%) pero, en cambio, sufre una contracción en el sector protegido (-25%).
- 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), asciende hasta un 61% (41% hace un año).

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Álava.....	2.052	256,3	925	161,0	1.127	407,7
Gipuzkoa	1.567	49,5	260	-25,1	1.307	86,4
Bizkaia	3.954	136,2	1.973	131,6	1.981	141,0
CAPV.....	7.573	129,6	3.158	103,3	4.415	153,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** y centrandó nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 79% de las viviendas está *en construcción* y el 20% todavía *en proyecto*, representando sólo un 1% la oferta de viviendas ya *terminadas*.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, el 11% de las libres son unifamiliares/bifamiliares o adosadas; este porcentaje es nulo en el caso de las promociones protegidas.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 82 m² útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 75 m² (73 m² hace un año) y las libres de 87 m² (90 m² en IV-99). Por Territorios, las viviendas nuevas libres presentan un promedio comprendido entre los 91 m² (Gipuzkoa) y los 85 m² (Álava).



Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta

	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGÍA*					
Unif./Bifamiliar	0,0	10,8	22,4	8,5	5,7
Colectiva	100,0	89,2	77,6	91,5	94,3
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	12,9	8,3	3,5	7,9	11,3
61-75 m ²	35,2	13,3	6,7	12,8	17,3
76-90 m ²	51,0	42,9	62,5	37,9	35,0
91-120 m ²	0,9	26,4	11,9	31,5	31,3
> 120 m ²	0,0	9,1	15,4	9,9	5,0
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	9,3	1,3		1,5	1,8
En obra	79,2	78,7	68,4	71,9	86,8
En proyecto	11,5	19,9	31,6	26,6	11,4

(*): 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. 4º trimestre 2000.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

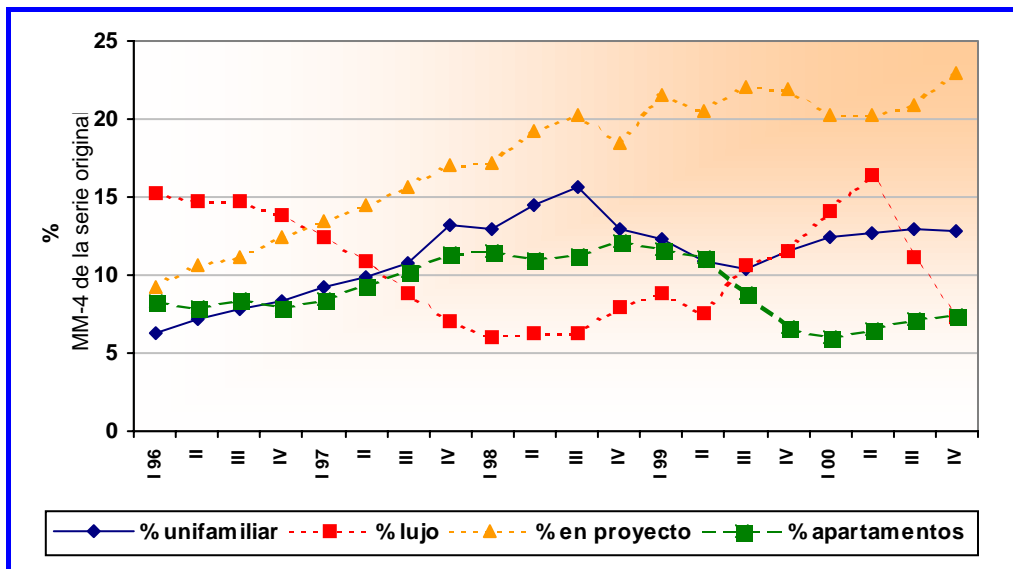
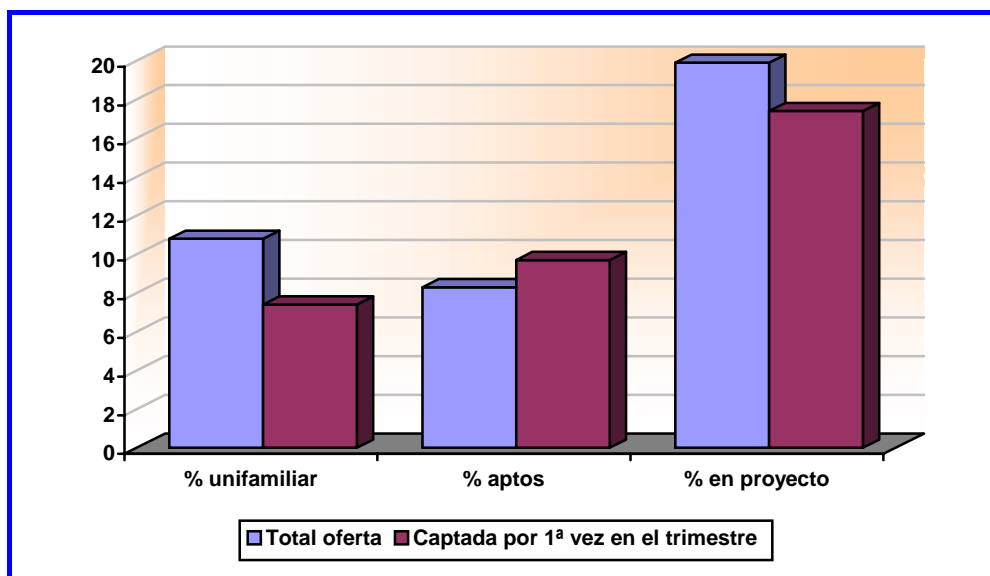


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre



3.1.4. Viviendas nuevas en venta según precios

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** para la vivienda **nueva libre** en la CAPV es de 314.000 pesetas, es decir, un 9% más que el observado en el cuarto trimestre de 1999.
- ρ El promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por primera vez en este trimestre**⁷ se sitúa ligeramente por debajo del valor correspondiente a la oferta total: 302.000 ptas./m² útil.
- ρ Comparando los precios de la oferta actual con los obtenidos hace un año, se constatan unas tasas de variación elevadas en Álava y Gipuzkoa (+26% y +20%, respectivamente) y, sin embargo, una estabilización de precios en Bizkaia. Los valores absolutos obtenidos son los siguientes: 354.000 ptas./m² útil en Gipuzkoa, 319.000 ptas./m² útil en Álava y 286.000 ptas./m² útil en Bizkaia.

⁷ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



- p El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas se sitúa en 133.000 ptas.⁸ (+16% respecto del IV-99), promedio ponderado de las 153.000 ptas./m² correspondientes a las viviendas de protección oficial y las 96.000 ptas./m² de las sociales. Por Territorios, los precios de las VPO oscilan entre 133.000 ptas./m² (Álava) y 167.000 ptas./m² (Gipuzkoa); el intervalo de variación de las viviendas sociales se sitúa entre las 88.000 (Bizkaia) y 108.000 ptas./m² (Álava).
- p 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) se cuantifica en 285.000 ptas./m² útil, es decir, un 9% inferior al precio medio global de la vivienda nueva libre ofertada en la CAPV en este trimestre (314.000).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles ptas.	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Álava.....	123	20,6	319	26,1
Gipuzkoa.....	156	44,4	354	20,4
Bizkaia.....	135	8,9	286	0,0
CAPV.....	133	15,7	314	9,4

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

⁸ Excluidos los anejos.



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

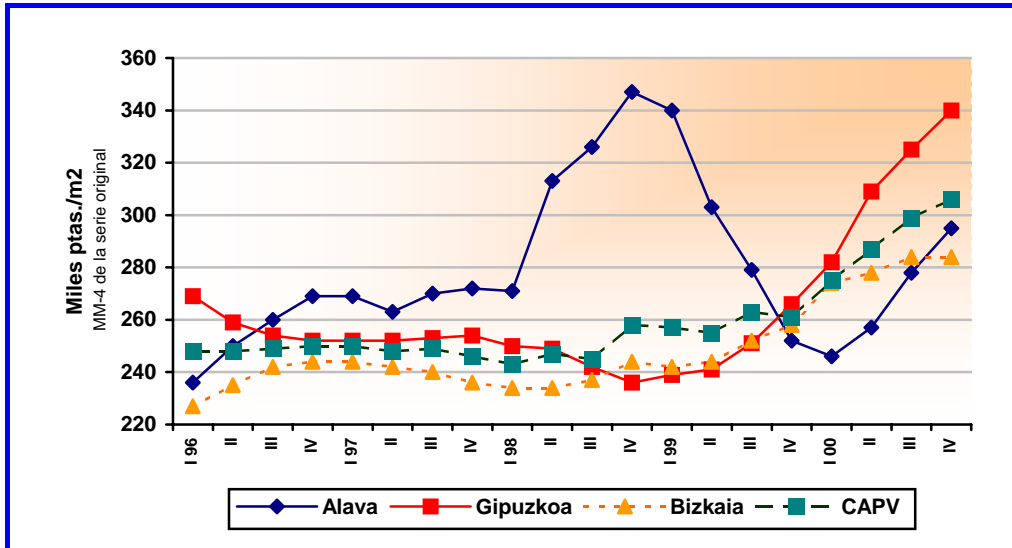
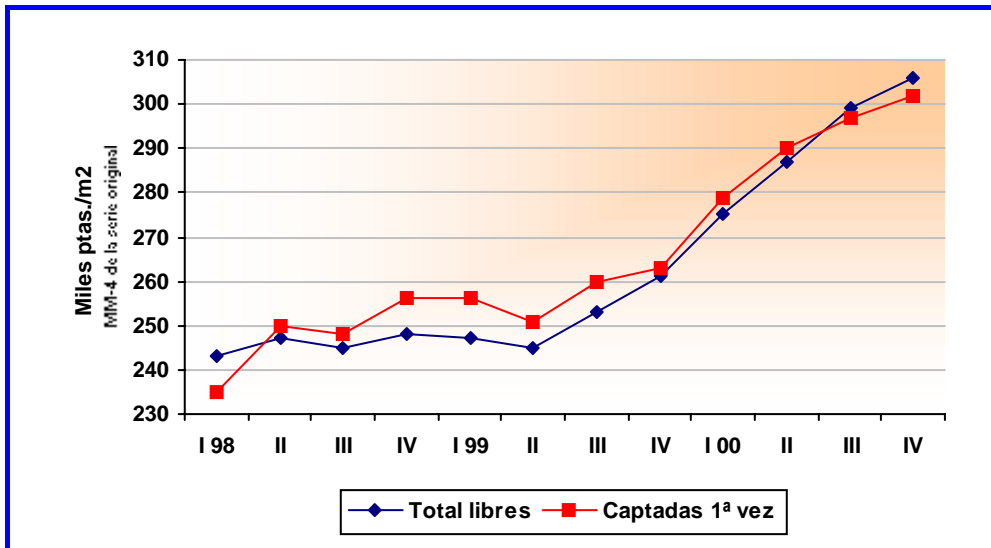


Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



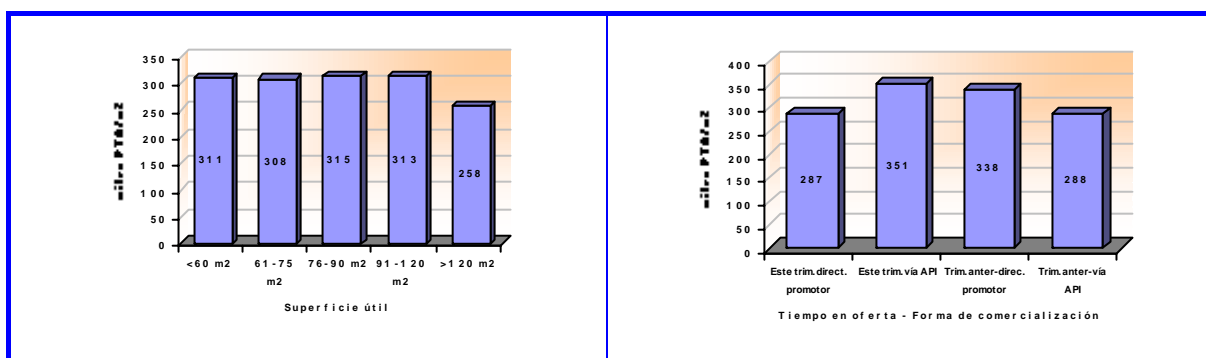


Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	Miles ptas./ m ²
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	257
Colectiva.....	314
ACABADO*	
Lujo	421
Alto.....	298
Normal	284
Bajo	--
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	311
61-75 m ²	308
76-90 m ²	315
91-120 m ²	313
> 120 m ²	258
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	287
Este trimestre-vía APIs	351
Trimestres anteriores-directamente promotor.....	338
Trimestres anteriores-vía APIs	288
VIVIENDA TIPO	285

(*): No incluye información s/viviendas nuevas comercializadas a través de APIs
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

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



ρ El **precio medio por vivienda nueva libre** asciende a 27,6 millones de pesetas, representando un 7% más que hace un año. Los precios por Territorio varían entre un mínimo de 24,6 millones en Bizkaia y un máximo de 32,7 millones en Gipuzkoa, situándose Álava en una posición intermedia con un promedio de 26,8 millones de pesetas.



- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** es de 10,1 millones de pesetas y oscila entre un máximo de 12,9 millones en Gipuzkoa (donde la proporción de VPO es del 85% y las Sociales suponen un 15%) y un mínimo de 9,7 millones en Álava (59% de VPO y 41% de sociales).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Millones ptas.	± % (*)	Millones ptas.	± % (*)
Álava.....	10,0	42,9	26,8	15,5
Gipuzkoa.....	12,9	59,3	32,7	24,8
Bizkaia.....	9,7	7,8	24,6	-6,5
CAPV.....	10,1	21,7	27,6	6,6

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

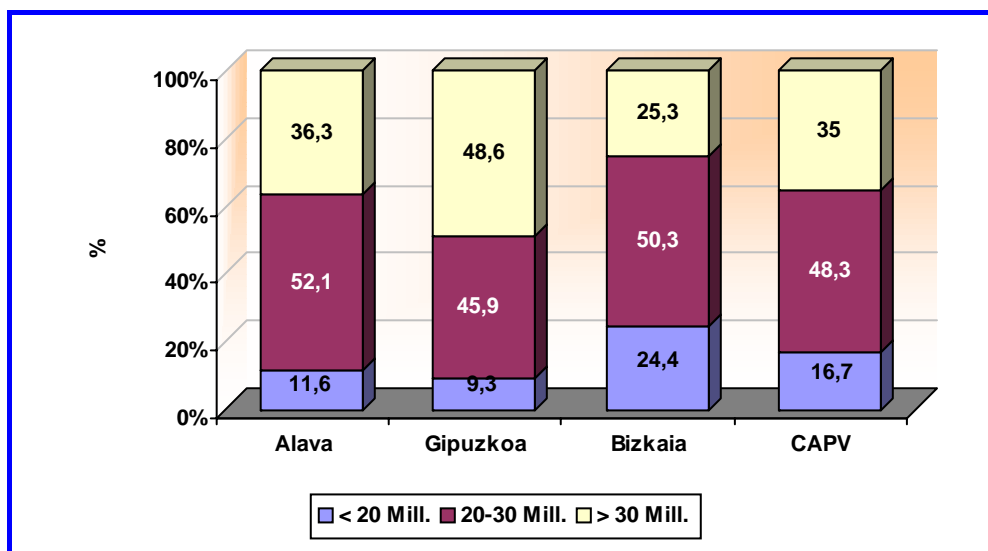
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios

PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 9 Millones	38,9	0,0	0,0	0,0	0,0
9 hasta 12 mill.....	34,5	0,0	0,0	0,0	0,0
12 hasta 16 mill.....	25,6	6,1	0,0	4,3	10,8
16 hasta 20 mill.....	1,0	10,6	11,6	5,0	13,6
20 hasta 25 mill.....	0,0	25,4	15,4	13,6	38,9
25 hasta 30 mill.....	0,0	22,9	36,7	28,5	11,4
30 hasta 50 mill.....	0,0	31,8	34,1	43,6	22,8
50 mill. y más	0,0	3,2	2,2	5,0	2,5
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

- ρ En cuanto a la **distribución según grandes tramos de precios** de la oferta nueva libre, resulta que el 58% de las viviendas captadas en venta supera los 25 millones de pesetas. Por Territorios, las diferencias son abismales: en Álava y Gipuzkoa la oferta que sobrepasa dicho nivel de precios llega a absorber tres cuartas partes del total mientras que en Bizkaia no alcanza el 40%.

Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libre según intervalos de precios por Territorio



3.2. VIVIENDAS USADAS 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 cuarto trimestre de 2000 asciende a 6.947 unidades.
- ρ Este volumen de oferta supone un incremento muy significativo respecto del obtenido hace un año (+55%); los tres Territorios participan de esta expansión de la oferta pero es particularmente acusada en el caso alavés donde el número de viviendas en venta supera en más de 1.000 unidades la cifra observada en el cuarto trimestre de 1999 (+79%).
- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta captadas es de 88 m². Gipuzkoa registra la oferta de mayor tamaño medio, 92 m², en comparación a Álava y Bizkaia: 86 y 85 m², 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.	± % (*)
Álava.....	2.349	79,0	446	5,4	35,6	0,8
Gipuzkoa	1.285	59,2	491	20,3	46,9	24,1
Bizkaia	3.313	39,4	334	10,6	29,9	18,7
CAPV.....	6.947	54,5	400	12,7	34,9	15,2

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
TIPOLOGIA				
Uni/Bifamiliar.....	2,2	3,2	3,3	1,2
Colectiva	97,8	96,8	96,7	98,8
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	16,6	16,9	12,9	17,8
61-75 m ²	27,6	28,4	23,8	28,4
76-90 m ²	29,9	33,9	25,2	28,9
91-120 m ²	16,2	13,9	20,9	15,9
> 120 m ²	9,8	6,9	17,3	9,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta⁹

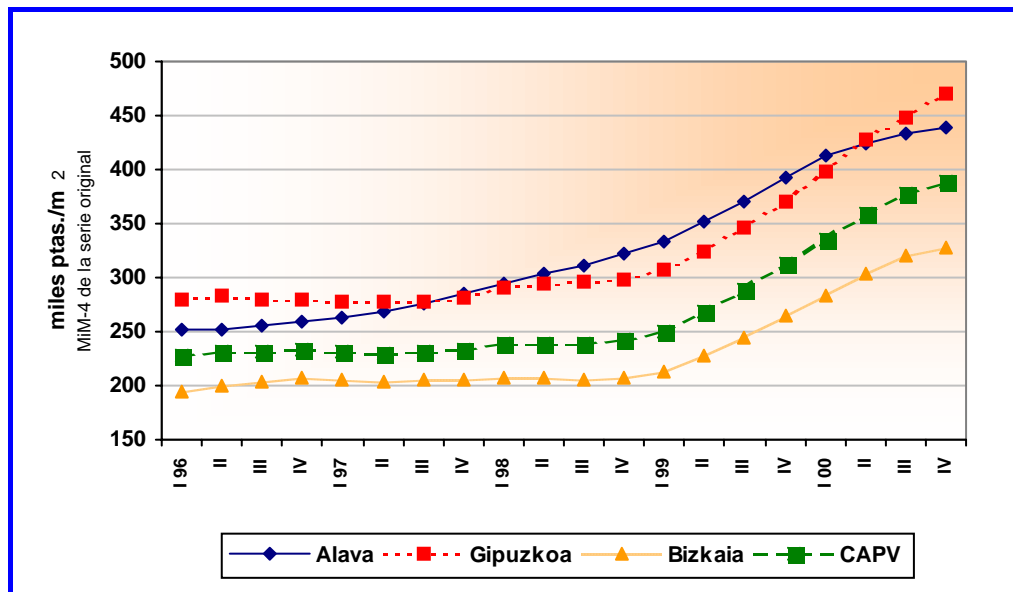
- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta alcanza las 400.000 pesetas, un 13% más que el valor observado hace un año (IV-99).
- ρ **Por Territorios**, como viene siendo habitual, Bizkaia registra un promedio muy inferior (334.000 ptas./m²) al observado en Gipuzkoa (491.000 ptas./m²) y Álava (446.000 ptas./m²). Las tasas de incremento de estos precios respecto de los obtenidos en el cuarto trimestre de 1999 oscilan entre un +5% (Álava) y un +20% (Gipuzkoa).

⁹ Recuérdese que se tratan de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda a través de una agencia inmobiliaria; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes negociadoras y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



- ρ El **precio medio por vivienda** resultante para la CAPV se cifra en 34,9 millones de pesetas. Gipuzkoa continúa a la cabeza (46,9 millones)¹⁰, a gran distancia de Álava (35,6 millones) y, sobre todo, de Bizkaia (29,9 millones).

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



- ρ El **perfil de precios** de las viviendas usadas en venta captadas en el presente trimestre refleja una estructura más polarizada en la gama alta de precios; de hecho, el porcentaje de pisos que superan los 25 millones de pesetas se cifra actualmente en un 73% cuando hace un año esta proporción era del 58%. La mayor concentración de viviendas caras persiste en Álava¹¹ y Gipuzkoa. Ahora bien, cabe resaltar que es en este último ámbito donde el peso relativo de los pisos de más de 50 millones resulta verdaderamente llamativo (37% frente al 10%-12% observado en los otros dos Territorios).

¹⁰ Los precios de la capital donostiarra resultan mucho más altos que los observados en las otras dos capitales (ver capítulo 5).

¹¹ Téngase en cuenta, no obstante, la influencia del peso abrumador de la capital (precios más caros) en este Territorio.

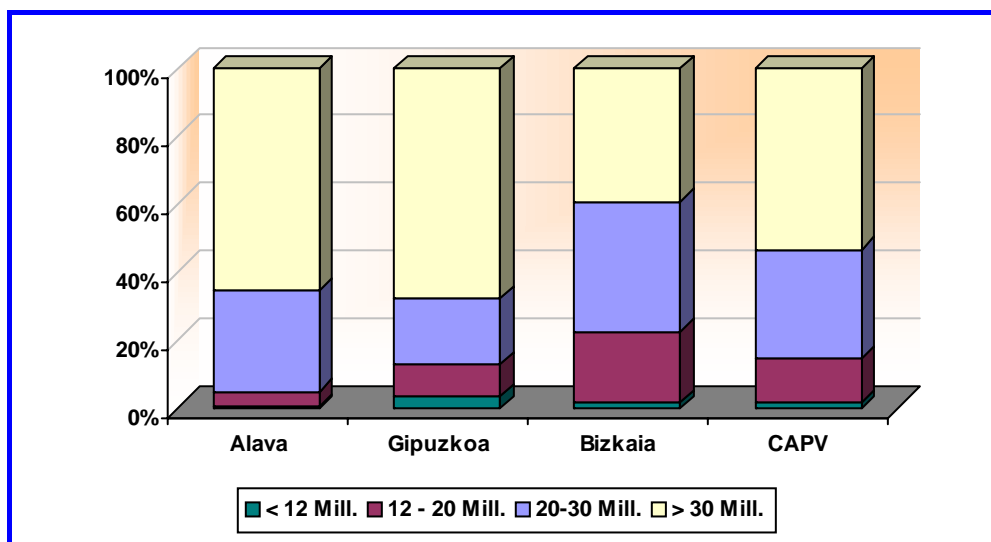


Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 9 Millones	0,4	0,2	1,5	0,1
9 hasta 12 mill.	1,1	0,2	1,9	1,4
12 hasta 16 mill.	4,2	1,3	3,9	6,3
16 hasta 20 mill.	9,0	3,1	5,4	14,7
20 hasta 25 mill.	12,3	9,7	7,6	16,1
25 hasta 30 mill.	19,7	20,0	12,2	22,4
30 hasta 50 mill.	37,2	55,2	30,6	27,0
50 mill. y más.....	16,1	10,3	37,0	12,1
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

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





4. VIVIENDAS EN ALQUILER



4. VIVIENDAS EN ALQUILER

- ρ El **número de viviendas en alquiler**, destinadas a residencia principal, captadas en la encuesta correspondiente al cuarto trimestre de 2000, asciende a 861 unidades, de las que 474 (55%) son de régimen libre y 387 (45%) son viviendas protegidas de nueva construcción (88 de VPO y 299 sociales).
- ρ El volumen de viviendas libres en alquiler captado en esta ocasión refleja una aguda contracción respecto de la cifra obtenida hace un año: -45%.
- ρ El predominio de la **tipología** de viviendas en bloque sigue resultando aplastante (97% del total).
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se sitúa en 87 m² útiles, pero se constata una acusada oscilación por Territorios (109 m² en Álava y 83 m² en Bizkaia). La superficie media de las viviendas protegidas, por su parte, se cifra en 76 m², oscilando entre 78 m² (Gipuzkoa) y 66 m² (Bizkaia).
- ρ La **renta mensual media del mercado libre** aumenta un 2% respecto al cuarto trimestre de 1999, cifrándose, en promedio, en 99.000 pesetas. En Donostia y Vitoria, los promedios son mucho más altos (135.000 y 130.000 pesetas, respectivamente) mientras que en la capital vizcaína sobrepasan ligeramente las 100.000 pesetas.
- ρ La **renta mensual media del mercado protegido** se cuantifica en 30.000 pesetas. Por territorios, alcanza el mínimo en Bizkaia (22.000 pesetas) y el máximo en Gipuzkoa (36.000 pesetas).

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

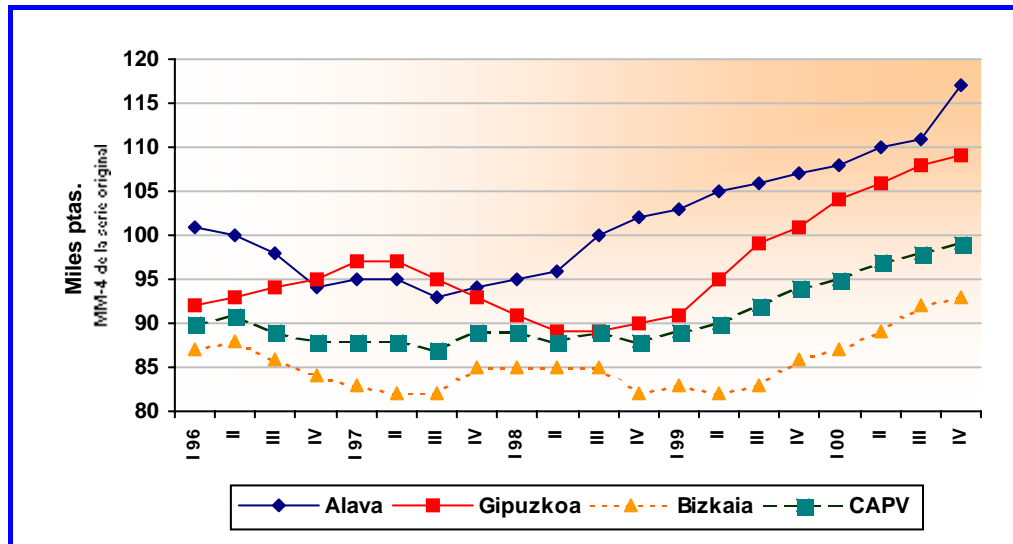
	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	Miles ptas.	± % (*)
Álava	32	-84,0	130	19,3
Gipuzkoa	62	-72,4	109	5,8
Bizkaia	380	-13,0	96	6,7
CAPV	474	-45,0	99	2,1

(*): 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. 4º trimestre 2000.



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



Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas

	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0
SUPERFICIE.....				
< 60 m ²	14,1	6,3	14,5	14,7
61-75 m ²	19,2	3,1	30,6	18,7
76-90 m ²	39,0	25,0	37,1	40,5
91-120 m ²	19,4	28,1	8,1	20,5
> 120 m ²	8,2	37,5	9,7	5,5
RENTA MENSUAL				
Hasta 25.000 ptas.	0,0	0,0	0,0	0,0
25.001-40.000 ptas.	0,2	3,1	0,0	0,0
40.001 a 75.000 ptas.	17,9	0,0	27,4	17,9
75.001 a 100.000 ptas. .	42,4	15,6	29,0	46,8
Más de 100.000 ptas.	39,5	81,3	43,5	35,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS



5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS

5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA

a) *Número de viviendas ofertadas*

- ρ El fortísimo aumento de la oferta localizada en Vitoria y Bilbao constituye el rasgo evolutivo más destacable. En efecto, en el primer caso se ha pasado de una oferta nueva libre prácticamente inexistente hace un año a un número de viviendas en venta verdaderamente significativo (742 viviendas), localizadas fundamentalmente en Lakua (652, es decir, 88%). En el caso de Bilbao, el incremento resulta también extraordinario, alcanzándose un volumen de oferta de 1.130 viviendas (siete veces más que en el IV-99), el grueso de las cuales están localizadas en el Casco Viejo. Donostia, en cambio, mantiene una oferta irrisoria, sin cambios relevantes.
- ρ El conjunto de municipios situados en la áreas funcionales capitalinas experimentan, también, un crecimiento en su oferta, de particular intensidad en el caso del área de Vitoria (221 viviendas en venta frente a 47 registradas hace un año). El área de Donostialdea (excluida la capital) duplica también el volumen de viviendas en venta respecto del cuarto trimestre de 1999, mientras que la de Bilbao presenta una tasa de variación muy importante pero más moderada (+58%).
- ρ Los ámbitos alavés y guipuzcoano externos a las respectivas áreas capitalinas acusan también un incremento en la oferta, especialmente notable en el segundo caso (+89%); por el contrario, el vizcaíno experimenta una regresión (-21%).
- ρ El resultado de esta evolución se traduce en un drástico incremento en la representatividad de las capitales que absorben actualmente el 45% de la oferta nueva libre en venta cuando hace un año sólo concentraban el 17%. El mayor peso relativo de las capitales se produce en detrimento del ámbito espacial ajeno a las áreas capitalinas (ahora representa el 26% y hace un año el 48%).

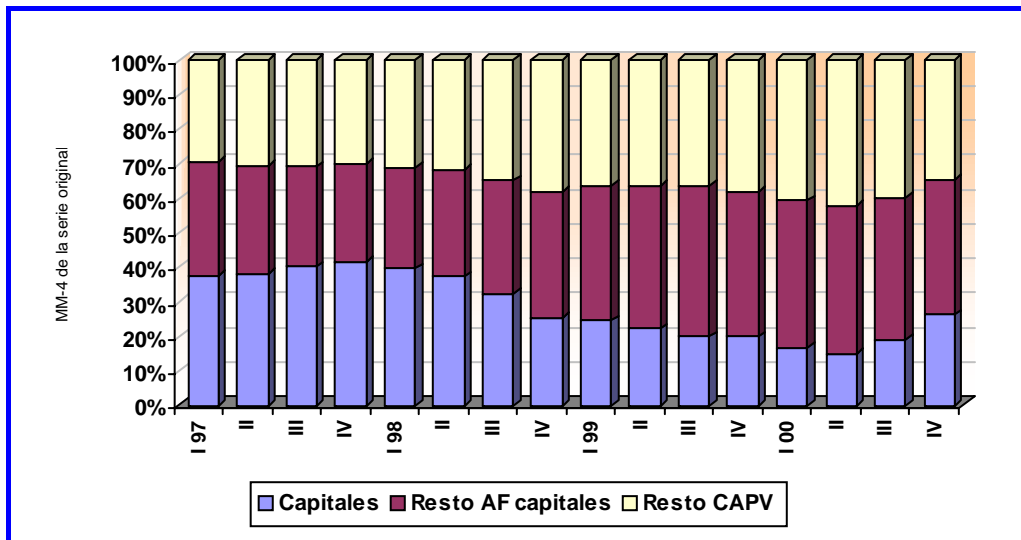


Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava	1.127	319	26,8
Gipuzkoa	1.307	354	32,7
Bizkaia	1.981	286	24,6
CAPV	4.415	314	27,6
Vitoria	742	336	28,2
Donostia	113	564	52,4
Bilbao	1.130	271	22,9
Total capitales	1.985	310	26,4
Resto AF. Vitoria	221	225	19,6
Resto AF. Donostia	453	352	32,0
Resto AF. Bilbao	605	317	27,1
Resto AF. Capitales...	1.279	324	28,5
Resto Álava	182	277	23,6
Resto Gipuzkoa	741	324	30,1
Resto Bizkaia	228	289	27,7
Total resto	1.151	312	28,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

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

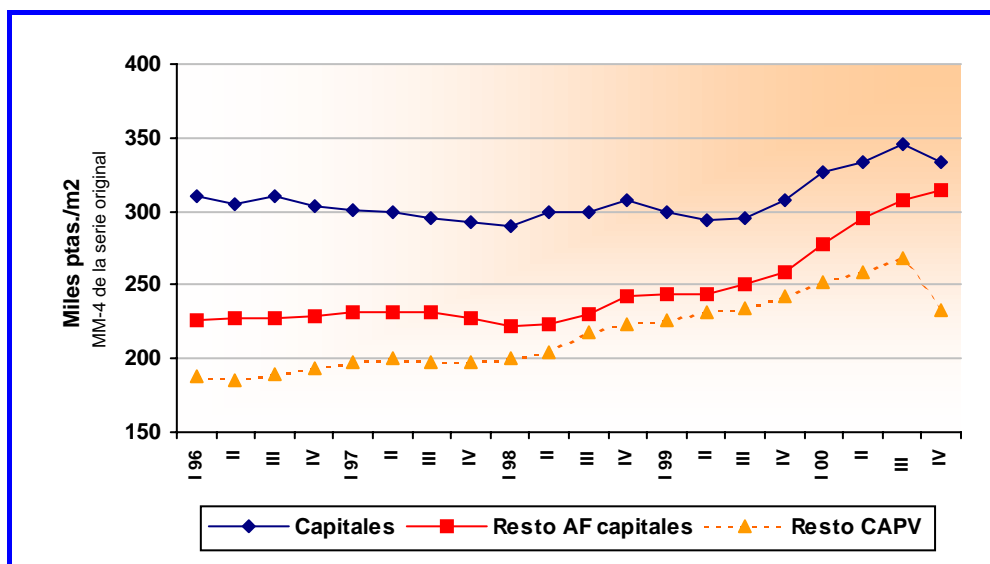




b) Precios por metro cuadrado

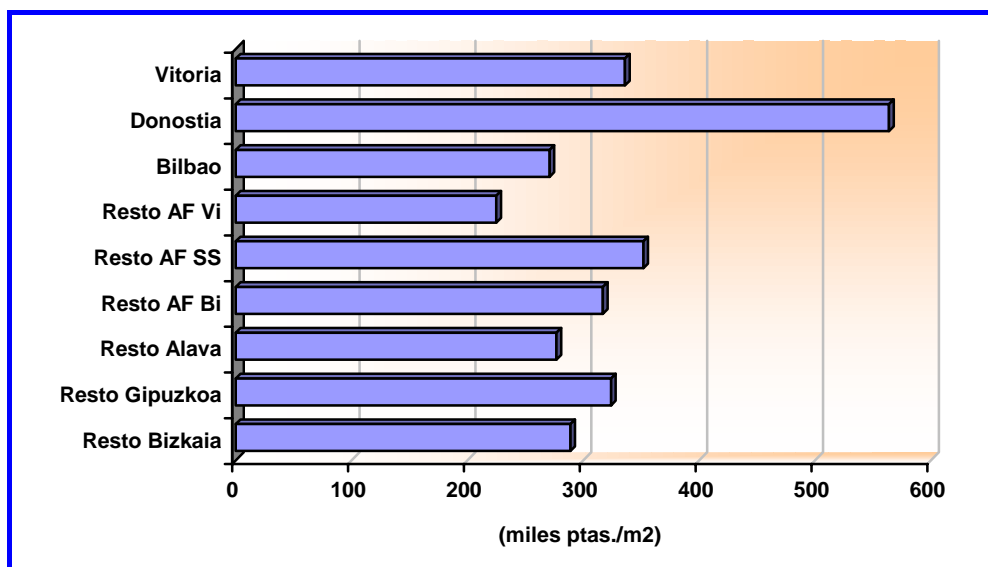
- ρ Donostia (con una oferta muy reducida y en regresión) presenta unos niveles de precios desorbitados (564.000 ptas./m²), sobrepasando de manera espectacular a Vitoria (336.000 ptas./m²) y Bilbao (271.000 ptas./m²). Desde el punto de vista evolutivo, los precios medios observados en Bilbao y, sobre todo, en Vitoria¹² son más bajos que hace un año mientras que es en la capital donostiarra donde se sitúan en una banda muy superior (+40%).
- ρ El resto de municipios que integran las áreas capitalinas presentan un precio medio global de 324.0000 ptas./m² (+9% respecto de IV-99). Donostialdea vuelve a ser el espacio geográfico más caro desde un punto de vista agregado (352.000 ptas./m²), seguido de cerca del área de Bilbao (317.000 ptas./m²).
- ρ Fuera de las áreas capitalinas, el promedio resultante se cifra en 312.000 ptas./m² (+22% en comparación al IV-99).

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



¹² El fuerte incremento de la oferta en Lakua influye en este resultado.

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



c) Precios por vivienda

- ρ El precio de la vivienda nueva libre en las capitales vascas se sitúa como media en 26,4 millones de pesetas (31,4 millones en IV-99); el altísimo promedio de Donostia (52,4 millones) no desempeña un papel importante en el resultado global dada la escasa significatividad de su volumen de oferta.
- ρ En el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas, el precio medio por vivienda se cifra en 28,5 millones de pesetas (27 millones hace un año); el valor más distante del promedio se registra en el área de Vitoria (19,6 millones de promedio).
- ρ En el resto de los Territorios la media es de 28,9 millones por vivienda nueva libre, oscilando entre un máximo de 30,1 millones en Gipuzkoa y 23,6 millones en Álava.



5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) *Número de viviendas*

- ρ Las capitales absorben casi el 70% de la oferta de viviendas protegidas en venta en la CAPV en el cuarto trimestre de 2000 (2.197 viviendas), el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas concentra un 19% (588 viviendas), y, por último, el 12% restante se localiza fuera de ellas (373 viviendas).
- ρ Distinguiendo las Viviendas de Protección Oficial (VPO) de las sociales, se constata que en ambas modalidades predomina la localización en las capitales, pero la distribución de las Sociales está menos concentrada en dicho ámbito (77% y 55% respectivamente).

b) *Precios por metro cuadrado*¹³

- ρ En las capitales, el precio por metro cuadrado de las VPO se sitúa en 151.000 ptas., variando entre las 160.000 ptas/m² de Bilbao y las 133.000 ptas/m² de Vitoria. En los municipios de las áreas capitalinas el promedio asciende a 168.000 y a 140.000 ptas/m² en el espacio externo a dichas áreas.
- ρ El precio medio por metro cuadrado de las viviendas sociales en las capitales se establece en 99.000 ptas., variando desde 112.000 ptas./m² en Vitoria y 83.000 en Bilbao./m². El precio promedio sobrepasa ligeramente las 90.000 en municipios situados fuera de las áreas capitalinas.

c) *Precios por vivienda*¹⁴

- ρ El precio medio de la VPO en las capitales vascas alcanza los 11,3 millones de pesetas. En el resto de municipios que componen las áreas capitalinas, el promedio alcanza los 13,9 millones de pesetas; fuera de dichas áreas, el resultado obtenido es de 11,7 millones de pesetas.

¹³ Se trata de precios sin incluir anejos.

¹⁴ Se trata de precios sin incluir anejos.



- ρ El precio de las viviendas sociales en las capitales oscila entre 5,3 y 8,4 millones de pesetas (en Bilbao y Vitoria, respectivamente); el grueso de la oferta situada fuera de las áreas capitalinas obtiene un promedio de, aproximadamente, 7 millones de pesetas.

Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos

	Nº de viviendas			Precio/m ²			Precio/vivienda		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	925	545	380	123	133	108	10,0	11,3	8,1
Gipuzkoa.....	260	221	39	156	167	94	12,9	13,9	7,5
Bizkaia.....	1.973	1.316	657	135	158	88	9,7	11,5	6,2
CAPV.....	3.158	2.082	1.076	133	153	96	10,1	11,7	6,9
Vitoria.....	822	498	324	125	133	112	10,1	11,3	8,4
Donostia.....	0	0	0	--	--	--	--	--	--
Bilbao.....	1.375	1.111	264	145	160	83	10,1	11,3	5,3
Total capitales.....	2.197	1.609	588	137	151	99	10,1	11,3	7,0
Resto AF. Vitoria.....	43	37	6	132	137	104	11,6	12,0	9,2
Resto AF. Donostia.....	221	221	--	167	167	--	13,9	13,9	--
Resto AF. Bilbao.....	324	32	292	102	210	91	7,6	16,4	6,7
Resto AF. Capitales...	588	290	298	129	168	91	10,3	13,9	6,7
Resto Álava.....	105	55	50	121	152	86	9,7	13,1	5,9
Resto Gipuzkoa.....	39	--	39	94	--	94	7,5	--	7,5
Resto Bizkaia.....	229	128	101	117	134	96	9,3	11,1	6,9
Total resto.....	373	183	190	116	140	93	9,2	11,7	6,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ El volumen de viviendas usadas en venta en las capitales vascas, detectadas a través de la encuesta a APIs, se cifra en 4.772 (68% del total); el incremento registrado en las capitales en este tipo de oferta, respecto del cuarto trimestre de 1999, es más acusado que a nivel CAPV (+66% frente a +55%), siendo de particular intensidad en Vitoria y Donostia (tasas de variación superiores al 80%)¹⁵.

¹⁵ Todas las zonas (definidas en la presente estadística) de Vitoria y Donostia experimentan un aumento en la oferta registrada.



- ρ El resto de los ámbitos analizados participa también de un aumento en su oferta, resultando especialmente reseñable el crecimiento observado en los municipios de Bizkaia.

Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava	2.349	446	35,6
Gipuzkoa	1.285	491	46,9
Bizkaia	3.313	334	29,9
CAPV.....	6.947	400	34,9
Vitoria	2.292	450	35,9
Donostia.....	878	588	57,2
Bilbao	1.552	372	32,8
Total capitales.....	4.722	449	38,7
Resto AF. Vitoria.....	48	255	20,0
Resto AF. Donostia	215	300	26,5
Resto AF. Bilbao	1.606	307	28,0
Resto AF. Capitales	1.869	305	27,7
Resto Álava	11	215	15,9
Resto Gipuzkoa	192	258	22,6
Resto Bizkaia	153	232	21,4
Total resto.....	356	246	21,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ Donostia, con una tasa de variación de +12% respecto del pasado año, registra el precio máximo (588.000 ptas./m²). A gran distancia, Vitoria ocupa la segunda posición con 450.000 ptas./m² de media y un incremento cifrado en un 6% en comparación con IV-99. La capital vizcaína presenta el mayor crecimiento (+19%) pero, a pesar de ello, mantiene un promedio bastante inferior a las 400.000 ptas./m².
- ρ En las áreas funcionales capitalinas, excluidas las capitales, los incrementos de precios de la vivienda usada resultan muy homogéneos y limitados, variando entre un +2% en Donostialdea y un +7% en el área de Vitoria.
- ρ En el resto del ámbito geográfico vasco, es decir, en municipios ajenos a las áreas de las capitales, los precios medios se incrementan de manera más significativa, sobre todo, en Gipuzkoa (+23%).



c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio global resultante para las capitales vascas es de 38,7 millones; bajo este resultado subyacen, sin embargo, valores muy diferentes: Donostia sobrepasa los 57 millones y, en cambio, Vitoria y Bilbao presentan unos promedios de 36 y 33 millones de pesetas, respectivamente.
- ρ En el resto de municipios de las áreas funcionales capitalinas el precio de la vivienda usada se cifra en unos 27,7 millones de pesetas.
- ρ En el ámbito ajeno a las áreas de las capitales, la media desciende hasta los 21,9 millones de pesetas.

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

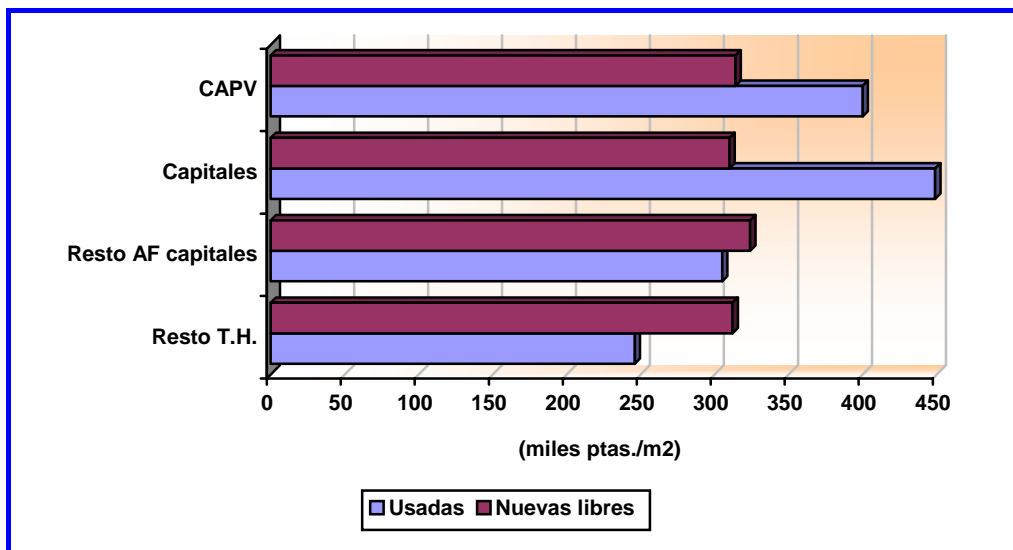




Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

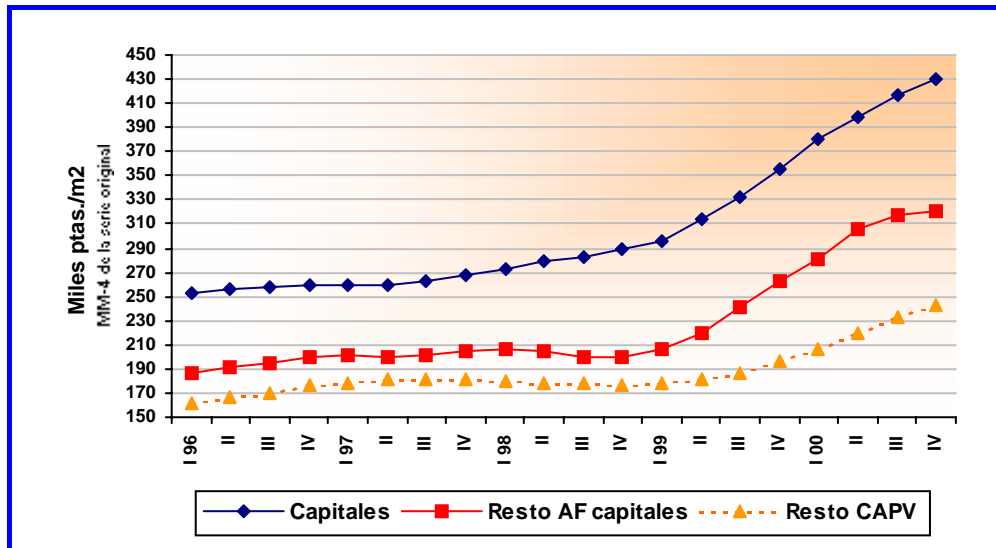
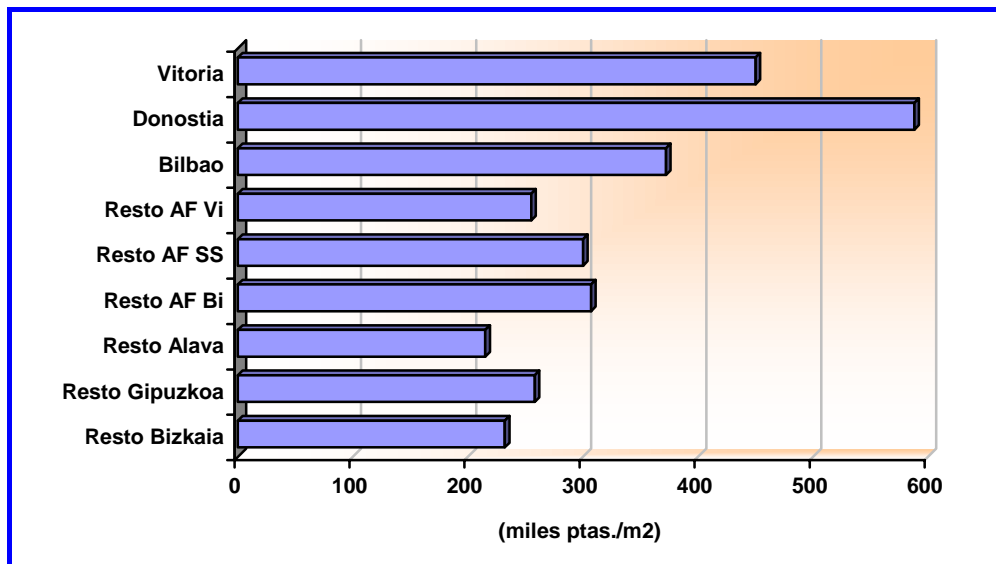


Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico





5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) Número de viviendas

- ρ El volumen de viviendas libres captadas en oferta de alquiler en las capitales vascas se sitúa en 243 unidades, un 51% del total de la CAPV.
- ρ Comparando con la oferta registrada hace un año en las capitales, se detecta una contracción muy acusada (-56%, se pasa de 557 a 243 unidades), localizada en Vitoria y Donostia.
- ρ En los municipios del área de influencia de Bilbao se detecta también una cierta contracción de la oferta (-19%).

b) Rentas mensuales

- ρ La renta media de la oferta de alquiler libre, detectada en el presente trimestre, en las capitales se sitúa en 111.000 pesetas/mes. Las tres capitales registran un incremento en el precio del alquiler libre respecto de IV-99.
- ρ Al margen de las capitales, la oferta detectada sólo resulta significativa en el área de Bilbao, donde la renta media alcanza las 87.000 pesetas mensuales.



Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
Álava.....	32	130
Gipuzkoa.....	62	109
Bizkaia.....	380	96
CAPV.....	474	99
Vitoria.....	25	130
Donostia.....	33	135
Bilbao.....	185	105
Total capitales.....	243	111
Resto AF. Vitoria.....	7	--
Resto AF. Donostia.....	8	84
Resto AF. Bilbao.....	186	87
Resto AF. Capitales.....	201	87
Resto Álava.....	--	--
Resto Gipuzkoa.....	21	74
Resto Bizkaia.....	9	64
Total resto.....	30	71

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- ρ De las 387 viviendas en alquiler protegido detectadas en el cuarto trimestre de 2000, 311 (80%) se localizan en las capitales (Vitoria y Donostia).
- ρ Diferenciando las dos modalidades de protección, se observa que fuera de las capitales sólo se cuenta con la existencia de viviendas sociales en alquiler (76 viviendas).

b) Rentas mensuales

- ρ Las rentas de las viviendas de protección oficial se sitúan en un intervalo de variación amplio (55.000 ptas.-24.000 ptas.), correspondiendo el valor máximo a la capital guipuzcoana; el intervalo de variación de las viviendas sociales resulta, en cambio, mucho más estrecho (32.000 ptas.-22.000 ptas.), situándose nuevamente en Donostia el nivel más elevado.



Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y precios por ámbitos geográficos

	Nº de viviendas			Renta mensual		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	198	56	142	26	24	27
Gipuzkoa	147	32	115	36	55	31
Bizkaia	42	0	42	22	--	22
CAPV.....	387	88	299	30	35	28
Vitoria	175	56	119	26	24	27
Donostia	136	32	104	37	55	32
Bilbao.....	0	0	0	--	--	--
Total capitales	311	88	223	31	35	29
Resto AF. Vitoria	0	0	0	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	0	0	0	--	--	--
Resto AF. Bilbao	42	0	42	22	--	22
Resto AF. Capitales...	42	0	42	22	--	22
Resto Álava.....	23	0	23	28	--	28
Resto Gipuzkoa.....	11	0	11	26	--	26
Resto Bizkaia.....	0	0	0	--	--	--
Total resto.....	34	0	34	27	--	27

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ El número de garajes en oferta en el cuarto trimestre del 2000 asciende a 8.864, es decir, un 60% más que hace un año. Ambas modalidades de oferta, venta y alquiler, registran una expansión fuerte pero resulta de particular relevancia la asociada al alquiler.
- ρ Por **Territorios Históricos**, se constata que el aumento de la oferta es común a los tres pero especialmente significativo en Álava y Bizkaia y, más concretamente, destaca por su magnitud el crecimiento de la oferta alavesa en alquiler.
- ρ Los **precios de venta** de los garajes, por su parte, se sitúan en los 2 millones de pesetas de promedio (+4% respecto de IV-99); por territorios oscila, sin embargo, de manera pronunciada (1,7 millones en Álava y Bizkaia y 2,6 millones de pesetas en Gipuzkoa) y la evolución es también dispar (decrece en el territorio alavés y aumenta muy significativamente en Gipuzkoa).
- ρ La **renta de alquiler** de los garajes se reduce de forma significativa (-27%), cifrándose en promedio en 8.000 pesetas/mes.

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

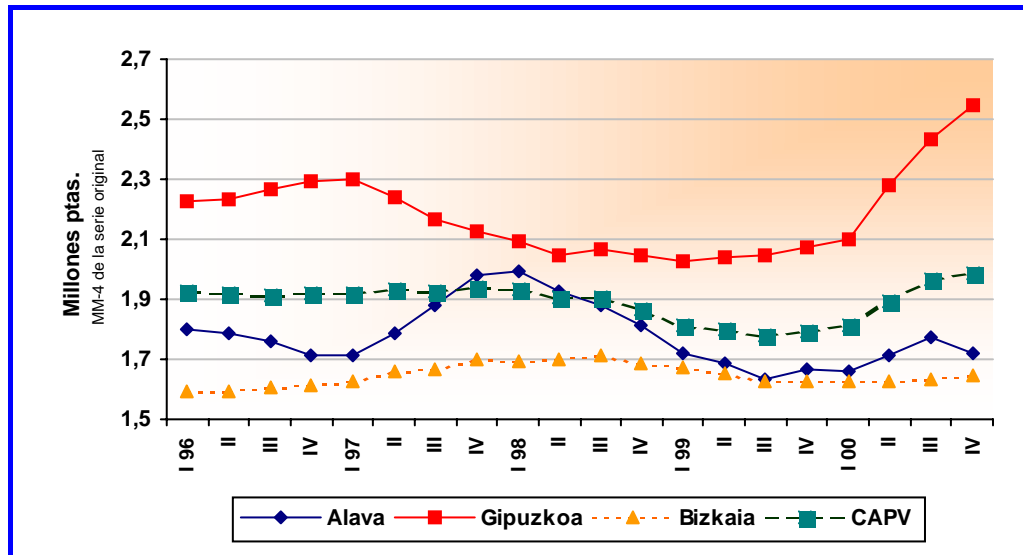
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	± % *		Miles ptas.	± % *
Álava	1.652	1.702	-10,7	156	7	-22,2
Gipuzkoa	2.450	2.630	21,4	200	7	-46,2
Bizkaia	4.273	1.704	3,3	133	11	10,0
CAPV.....	8.375	1.974	4,4	489	8	-27,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 3er trimestre 2000.



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



6.2. OFERTA DE TRASTEROS

- ρ El **número de trasteros en oferta** en la CAPV asciende a 5.471, siendo muy poco relevante la modalidad de alquiler (2% del total).
- ρ El **precio medio** por metro cuadrado de los trasteros en venta en la CAPV es de 71.000 pesetas.
- ρ La oferta de **alquiler** de trasteros presenta una renta mensual media de 7.000 pesetas.

Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/ m ² Miles Ptas.	Nº	Renta/mes Miles Ptas.
Alava	1.319	70	79	6
Gipuzkoa	549	69	12	8
Bizkaia	3.470	71	42	10
CAPV	5.338	71	133	7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.



6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ La **oferta total de locales** en el conjunto de la CAPV se cifra en 7.960 unidades, suponiendo un 33% más que el volumen detectado en el cuarto trimestre de 1999. La oferta en alquiler representa un 36% del total. Las capitales concentran el 56% de la oferta total captada.
- ρ Por **Territorios Históricos**, la oferta de locales aumenta en los tres casos pero de manera más significativa en el caso de Bizkaia (+58%) donde crece tanto el volumen de locales en venta (+77%) como en alquiler (+34%). En cambio, en Álava y Gipuzkoa sólo aumenta el segmento de locales en venta.
- ρ El **precio medio de los locales** en venta se cuantifica en 279.000 pesetas por metro cuadrado (+6% respecto de IV-99) en la CAPV. En las capitales el precio medio alcanza las 296.000 pesetas (máximo de 355.000 en Donostia y mínimo de 276.000 en Bilbao).
- ρ La **renta mensual** de los locales en alquiler se eleva a las 160.000 pesetas. En las capitales, el promedio obtenido es de 186.000 pesetas/mes (el valor más alto corresponde a Donostia con 316.000 ptas./mes y el mínimo a Vitoria con 170.000 pesetas mensuales de media).

Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler

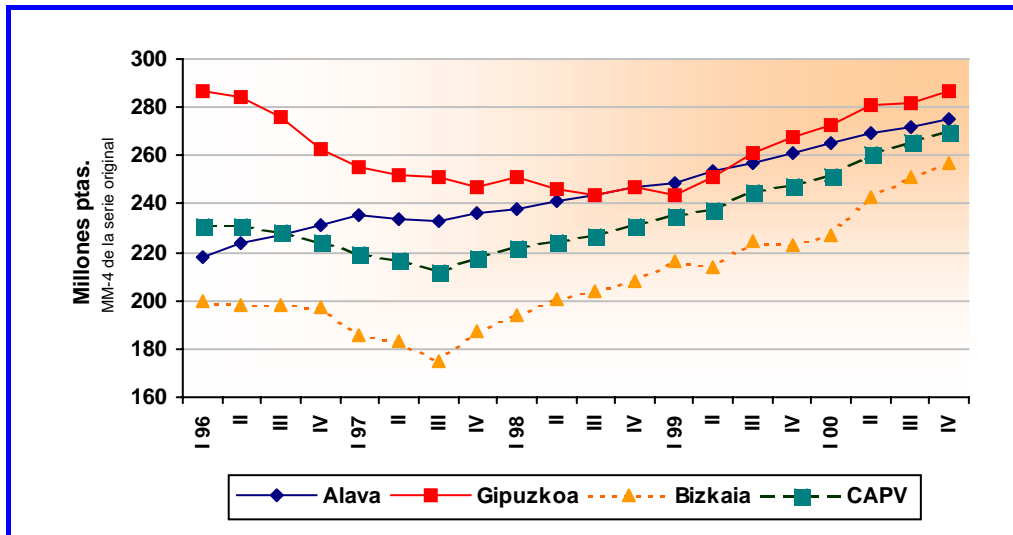
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Miles ptas.	±% *		Miles ptas.	±% *
Álava	1.705	282	4,1	964	168	12,0
Gipuzkoa	1.157	301	7,9	530	199	-3,9
Bizkaia	2.260	266	9,0	1.344	138	13,1
CAPV.....	5.122	279	6,1	2.838	160	6,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.



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





7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO



7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

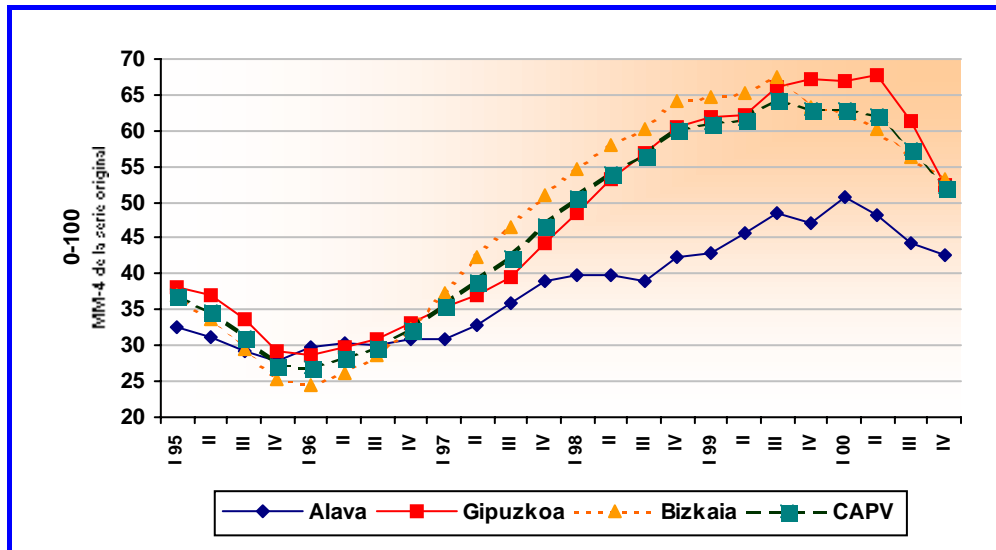
7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo del mercado, calculado a partir de las opiniones expresadas por los operadores inmobiliarios (promotores y Agentes de la Propiedad Inmobiliaria), evidencia una tendencia hacia el estancamiento, común además a los tres Territorios Históricos.
- ρ En efecto, el valor obtenido en esta ocasión se reduce a un 40 (escala 0-100) en una trayectoria anual claramente decreciente (téngase en cuenta que hace un año el índice obtenido superaba los 60 puntos).
- ρ Los APIs se muestran más rotundos en esta apreciación (índice:29) mientras que los promotores se sitúan en una banda mucho más optimista (índice:53).
- ρ Por Territorios, se observa que en Álava confluye la visión de mayor retraimiento del mercado (índice: 17), expresada por los APIs, con la percepción más positiva manifestada por los promotores (índice: 67). En Gipuzkoa y Bizkaia, en cambio, los posicionamientos de ambos tipos de operadores no son tan dispares, aunque sí es verdad que, en los dos Territorios, el índice correspondiente a promotores aventaja significativamente al de APIs.
- ρ Desde el punto de vista evolutivo, son los APIs guipuzcoanos los que detentan la evolución más negativa (el índice que resume sus opiniones ha pasado de un 72 en IV-99 a 26 en IV-00).



Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)





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

		CAPV	ÁLAVA	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
1999	Media anual	66,7	59,9	66,4	70,3
1999	IV	66,5	69,6	69,7	61,7
2000	I	68,7	75,0	65,6	68,2
	II	62,6	53,6	66,7	61,6
	III	55,0	45,5	52,0	60,4
	IV	52,8	67,2	44,3	52,6
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
1999	Media anual	59,1	34,4	68,2	56,5
1999	IV	56,4	27,1	71,6	49,6
2000	I	57,8	37,5	62,7	57,7
	II	51,4	22,9	59,3	50,4
	III	40,2	22,9	43,1	41,1
	IV	29,0	16,7	26,0	33,9
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
1999	Media anual	63,0	47,1	67,3	63,4
1999	IV	61,5	48,3	70,7	55,7
2000	I	63,3	56,3	64,2	62,9
	II	57,0	38,3	63,0	56,0
	III	47,6	34,2	47,6	50,8
	IV	40,9	42,0	35,2	43,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El índice sintético de evolución de las ventas refleja, así mismo, una contracción de las ventas, particularmente marcada en el caso de los APIs alaveses, que presentan el valor mínimo obtenido en este indicador (8).



- ρ Los promotores se sitúan en mayor medida en una línea de mantenimiento del nivel de ventas (índice en torno a 50), con la excepción de los vizcaínos cuya opinión mayoritaria apunta a una caída en las ventas.

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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	43,0	41,2	44,8	41,9
1995	Media anual	49,5	57,8	45,6	50,5
1996	Media anual	47,6	35,7	47,6	51,4
1997	Media anual	55,4	52,6	56,9	54,2
1998	Media anual	53,7	50,0	53,8	54,8
1999	Media anual	49,4	54,2	50,3	46,9
1999	IV	51,4	65,0	53,0	45,2
2000	I	50,0	45,0	60,0	41,9
	II	49,5	50,0	46,5	51,9
	III	30,1	35,7	30,2	29,1
	IV	46,1	55,6	50,0	37,8
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	35,9	28,8	39,6	34,1
1995	Media anual	46,8	36,3	51,2	44,6
1996	Media anual	41,2	40,2	42,7	38,7
1997	Media anual	49,5	51,0	49,8	49,0
1998	Media anual	47,6	45,8	52,9	43,5
1999	Media anual	43,4	40,6	47,1	40,9
1999	IV	44,4	33,3	45,1	46,0
2000	I	43,2	29,2	46,1	43,5
	II	34,0	12,5	40,2	33,1
	III	24,4	29,2	29,4	19,4
	IV	30,8	8,3	32,4	33,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

- ρ El mayor pesimismo observado en los APIs se corresponde con una cierta prolongación en el tiempo medio requerido para materializar la venta de las viviendas, si bien continúa, en promedio, por debajo de los 3 meses. Gipuzkoa presenta el plazo más largo (2,8 meses) y el alargamiento más pronunciado respecto del valor obtenido el pasado año (1,8 en IV-99 y 2,8 en la actualidad).
- ρ En el caso de los promotores, el ritmo de ventas se ha incrementado enormemente en Álava (resultado correlacionado con el fuerte aumento de la oferta), aspecto este que guarda una clara sintonía con la percepción positiva detectada en este Territorio en los indicadores antes obtenidos y que contrasta-



ba con lo observado en los otros dos Territorios que, en cambio, acusan una ralentización en las ventas.

Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas

		CAPV	ÁLAVA	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>	4,4	6,8	3,7	4,6
1999	<i>Media anual</i>	4,8	7,3	3,8	5,0
1999	IV	4,4	7,1	3,8	4,2
2000	I	5,0	8,7	3,3	5,5
	II	3,9	8,0	3,7	3,4
	III	4,0	7,0	3,1	4,5
	IV	4,5	10,2	2,8	3,9
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
1999	<i>Media anual</i>	2,1	1,8	1,9	2,3
1999	IV	2,1	2,1	1,8	2,5
2000	I	2,1	2,6	2,0	2,1
	II	2,2	1,8	2,0	2,4
	III	2,2	2,4	2,0	2,4
	IV	2,7	2,5	2,8	2,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ El factor limitativo de la dinámica actual más citado por los operadores consultados sigue siendo el suelo (precio y disponibilidad).
- ρ Ahora bien, desde una óptica evolutiva, el aspecto que registra el mayor cambio en cuanto a la valoración de su incidencia es el tipo de interés, al que se le adjudica un creciente papel negativo.
- ρ La influencia favorable que se venía atribuyendo a la coyuntura económica también parece haberse extinguido. Así mismo, resulta destacable, la creciente im-



portancia concedida a la propia carestía de las viviendas como elemento que frena cada vez más la demanda.

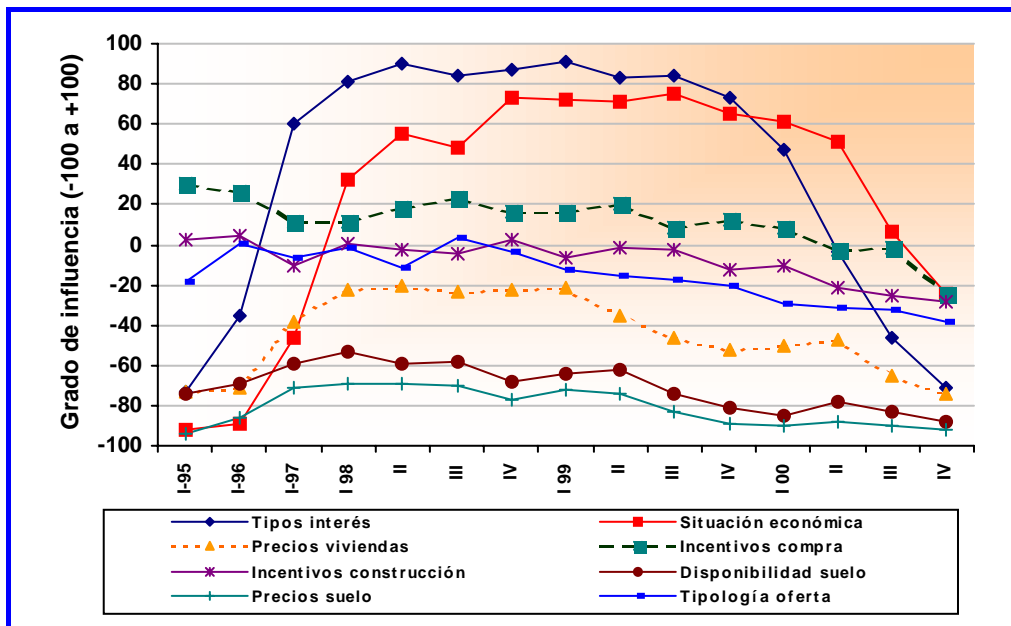
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	2000-III	2000-IV
Coste hipotecario	-46	-71
Situación económica.....	6	-24
Precios de las viviendas	-65	-74
Ayuda a incentivos a la compra.....	-1	-24
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-25	-28
Disponibilidad de suelo	-83	-88
Precios de suelo.....	-90	-92
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-32	-38

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

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 ventas para el próximo trimestre apuntan a un mantenimiento del escenario actual en términos globales; sin embargo, nuevamente, las perspectivas expresadas por los promotores resultan algo más favorables que las de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (índice global de 60 frente a 48) en los tres Territorios Históricos.

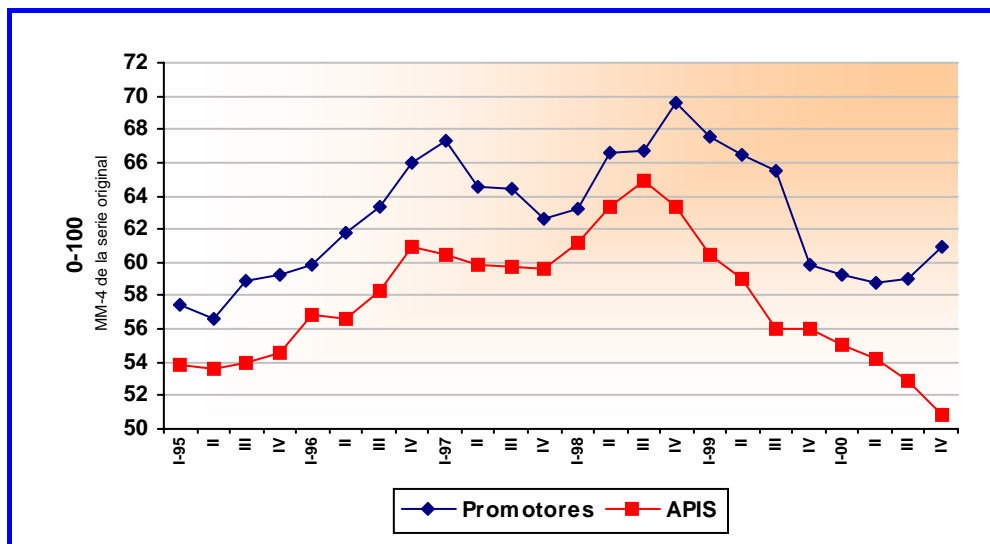
Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		CAPV	ÁLAVA	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	62,0	50,0	69,2	60,6
1999	Media anual	59,9	54,6	65,2	57,4
1999	IV	52,0	65,0	50,0	50,0
2000	I	59,2	55,0	63,3	56,5
	II	54,4	68,8	58,1	49,0
	III	70,4	64,3	72,9	68,6
	IV	59,7	66,7	63,6	52,4
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	60,8	62,5	56,9	63,7
1999	Media anual	56,0	52,1	54,2	58,3
1999	IV	55,6	45,8	52,9	59,7
2000	I	56,8	50,0	54,9	59,7
	II	36,4	37,5	38,2	34,7
	III	62,8	50,0	58,8	68,5
	IV	47,6	50,0	45,1	49,2

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.



Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas



7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ Se constata la opinión cada vez más extendida sobre la tendencia a la estabilización de precios de las viviendas, de la que participan tanto los promotores como los APIS. Este hecho marca una clara diferencia respecto de lo observado el pasado año, en que predominó el consenso en la previsión de aumento de precios.
- ρ A un año vista, el panorama no parece presentar cambios destacables, a excepción del colectivo de los promotores alaveses, que se inclinan mayoritariamente por un previsible aumento de los precios.



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

		<i>CAPV</i>	<i>ÁLAVA</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>	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	<i>Media anual</i>	71,2	92,8	61,4	72,8
1999	<i>IV</i>	68,2	80,0	59,1	74,2
2000	<i>I</i>	64,1	65,0	56,7	71,0
	<i>II</i>	65,0	68,8	58,1	70,2
	<i>III</i>	62,8	50,0	61,5	66,3
	<i>IV</i>	57,8	63,9	55,7	57,3
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
1999	<i>Media anual</i>	75,2	83,3	70,8	77,2
1999	<i>IV</i>	71,2	83,3	68,6	71,0
2000	<i>I</i>	72,4	75,0	67,6	75,8
	<i>II</i>	64,4	54,2	58,8	71,0
	<i>III</i>	58,0	45,8	61,8	57,3
	<i>IV</i>	54,8	37,5	56,9	56,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.



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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	74,9	89,7	70,7	73,0
1995	Media anual	67,5	86,0	64,3	65,3
1996	Media anual	64,6	73,9	56,9	70,7
1997	Media anual	69,2	76,9	60,7	76,0
1998	Media anual	76,9	100,0	64,1	78,8
1999	Media anual	74,3	93,0	63,7	77,5
1999	IV	69,6	75,0	62,1	75,8
2000	I	67,6	70,0	63,3	71,0
	II	69,4	75,0	61,6	75,0
	III	64,8	57,1	61,5	69,8
	IV	64,1	83,3	55,7	64,6
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	67,4	71,3	58,3	72,8
1995	Media anual	73,5	87,8	68,8	74,0
1996	Media anual	64,9	59,4	58,4	71,3
1997	Media anual	66,2	72,9	58,9	71,1
1998	Media anual	80,0	87,5	79,4	79,0
1999	Media anual	72,6	84,4	69,9	72,6
1999	IV	66,4	83,3	67,6	62,1
2000	I	70,4	66,7	65,7	75,0
	II	66,8	54,2	52,9	80,6
	III	57,6	41,7	60,8	58,1
	IV	54,0	54,2	50,0	57,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ La proporción de promotores (con vivienda en oferta en el cuarto trimestre de 2000) que declara tener intención de poner en el mercado *nuevas* promociones de vivienda en el próximo trimestre es del 19%, lo que supone una cierta reducción en comparación al resultado de hace ahora un año (25%). Por Territorios, el porcentaje máximo corresponde a Bizkaia.
- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores encuestados prevén poner en el mercado asciende a 919 unidades, cifra inferior a la del pasado trimestre (1.045) pero de nivel similar a la de hace un año (902).
- ρ El reparto territorial de las viviendas previstas es el siguiente: Bizkaia concentra el 65%, Gipuzkoa el 20% y Álava el 15% restante.



- p En lo que respecta a las viviendas protegidas que previsiblemente se pondrán en oferta en el próximo trimestre, su número total asciende a 1.161 unidades. Estas viviendas se distribuyen por territorios de la siguiente manera: 52% en Bizkaia, 28% en Gipuzkoa y 20% en Álava.

Cuadro 7.8. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	<i>Media anual</i>	25	35	22	23
1995	<i>Media anual</i>	22	26	29	15
1996	<i>Media anual</i>	15	13	14	17
1997	<i>Media anual</i>	17	18	15	18
1998	<i>Media anual</i>	26	36	23	26
1999	<i>Media anual</i>	23	17	23	26
1999	IV	25	14	30	24
2000	I	30	39	22	33
	II	25	43	18	26
	III	21	27	18	23
	IV	19	17	15	25

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.



**ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUN-
CIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y
PRINCIPALES MUNICIPIOS**



**A.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/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	64	223	19,9
Beasain-Zumarraga	123	299	24,7
Bilbao Metropolitano	1.735	286	24,3
Donostia-San Sebastián	566	394	36,0
Durango	40	258	23,3
Eibar	33	252	26,9
Gernika-Markina	34	293	29,6
Igorre	9	262	20,3
Laguardia	17	190	16,5
Llodio	165	285	24,2
Arrasate-Bergara	398	335	31,8
Mungia	81	364	36,7
Tolosa	43	279	23,7
Vitoria-Gasteiz	963	324	27,3
Zarautz-Azpeitia	144	329	29,9
TOTAL	4.415	314	27,6

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2000.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV. (Millones ptas.)
Balmaseda-Zalla	10	215	19,2
Beasain-Zumarraga	75	204	16,2
Bilbao Metropolitano	3.158	339	30,3
Donostia-San Sebastián	1.093	533	51,3
Durango	67	236	20,9
Eibar	21	300	20,5
Gernika-Markina	30	200	24,0
Igorre	--	--	--
Laguardia	5	156	11,7
Llodio	6	260	19,0
Arrasate-Bergara	18	262	24,9
Mungia	46	250	20,9
Tolosa	40	243	19,1
Vitoria-Gasteiz	2.340	447	35,6
Zarautz-Azpeitia	38	355	38,4
TOTAL	6.947	400	34,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2000.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Miles ptas.)
Balmaseda-Zalla	1	60
Beasain-Zumarraga	6	55
Bilbao Metropolitano	371	96
Donostia-San Sebastián	41	126
Durango	3	85
Eibar	--	--
Gernika-Markina	4	50
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	3	100
Mungia	1	65
Tolosa	6	70
Vitoria-Gasteiz	32	130
Zarautz-Azpeitia	6	86
TOTAL	474	99

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2000.



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.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	--	--	--
2. Ensanche	65	350	26,3
3. Lovaina	25	350	22,8
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	652	335	28,4
6. Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	742	336	28,2
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	55	659	56,7
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	46	480	49,2
5. Gros	1	500	45,0
6. Otras	11	310	38,0
TOTAL	113	564	52,4
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	28	366	33,0
2. Uribarra	32	360	32,4
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	14	379	29,6
5. Casco Viejo	805	234	19,0
6. Abando	42	300	25,8
7. Rekalde	187	378	34,7
8. Basurto	22	345	29,2
TOTAL	1130	271	22,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2000.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	210	382	26,0
2. Ensanche	272	500	48,7
3. Lovaina	642	467	37,9
4. Zaramaga	656	448	33,6
5. Lakua	331	460	36,2
6. Ali-Gobeo	181	378	29,5
TOTAL	2292	450	35,9
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	48	572	43,6
2. Centro	221	684	75,4
3. Amara	126	536	46,2
4. Antiguo	220	607	62,4
5. Gros	197	566	50,9
6. Otras	66	375	28,3
TOTAL	878	588	57,2
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	78	397	30,3
2. Uribarra	131	305	22,7
3. Otxarkoaga	34	313	24,9
4. Bolueta	279	320	23,9
5. Casco Viejo	196	306	28,5
6. Abando	500	462	43,9
7. Rekalde	178	338	29,3
8. Basurto	156	355	33,4
TOTAL	1552	372	32,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2000.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES (Miles ptas.)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	--	--
2. Ensanche	12	155
3. Lovaina	8	111
4. Zaramaga	2	140
5. Lakua	2	103
6. Ali-Gobeo	1	125
TOTAL	25	130
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	4	140
2. Centro	7	133
3. Amara	6	180
4. Antiguo	11	118
5. Gros	4	123
6. Otras	1	90
TOTAL	33	135
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	16	100
2. Uribarri	3	75
3. Otxarkoaga	--	--
4. Bolueta	30	87
5. Casco Viejo	8	106
6. Abando	108	115
7. Rekalde	3	92
8. Basurto	17	88
TOTAL	185	105

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2000

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV, (Millones ptas.)
1. Irun	214	333	30,0
2. Renteria	--	--	--
3. Barakaldo	181	310	25,6
4. Basauri	30	310	23,0
5. Getxo	37	421	29,8
6. Portugalete	10	275	25,0
7. Santurtzi	45	300	28,2
TOTAL	517	323	27,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2000.



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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Miles ptas.)	PRECIO POR VIV (Millones ptas.)
1. Irun	103	285	27,3
2. Renteria	34	302	24,4
3. Barakaldo	278	300	18,6
4. Basauri	128	297	20,1
5. Getxo	601	327	38,8
6. Portugalete	180	309	22,2
7. Santurtzi	58	262	19,9
TOTAL	1382	310	28,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2000.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Miles ptas.)
1. Irun	--	--
2. Renteria	--	--
3. Barakaldo	2	70
4. Basauri	--	--
5. Getxo	124	97
6. Portugalete	30	57
7. Santurtzi	2	80
TOTAL	158	89

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2000.



Cuadro A.10. Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Miles ptas.)	PRECIO VIVIENDA (Millones ptas.)
Álava	253	245	36,0
Gipuzkoa	111	258	38,9
Bizkaia	112	280	46,9
CAPV	476	257	39,2
Vitoria	55	309	44,5
Donostia	10	357	44,5
Bilbao	9	281	45,0
Total capitales	74	312	44,5
Resto AF. Vitoria	143	234	33,5
Resto AF. Donostia	33	325	44,1
Resto AF. Bilbao	46	318	52,0
Resto AF. Capitales...	222	265	38,9
Resto Álava	73	210	30,0
Resto Gipuzkoa	68	212	35,6
Resto Bizkaia	39	271	54,6
Total resto	180	224	37,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2000.