



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

GOBIERNO VASCO

OFERTA INMOBILIARIA 4º Trimestre 2001

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

Febrero de 2002



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.....	15
3.1. VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA.....	15
3.1.1. <i>Características generales de las promociones con viviendas en oferta</i>	<i>15</i>
3.1.2. <i>Evolución de las ventas.....</i>	<i>17</i>
3.1.3. <i>Cuantificación y características de las viviendas nuevas en venta</i>	<i>19</i>
3.1.4. <i>Viviendas nuevas en venta según precios</i>	<i>22</i>
3.2. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	27
3.2.1. <i>Cuantificación y características</i>	<i>27</i>
3.2.2. <i>Precios de las viviendas usadas en venta.....</i>	<i>28</i>
4. VIVIENDAS EN ALQUILER.....	32
5. OFERTA DE VIVIENDAS POR ÁMBITOS GEOGRÁFICOS	35
5.1. VIVIENDAS NUEVAS LIBRES EN VENTA.....	35
5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA	39
5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA	41
5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE	44
5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO.....	45
6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES.....	48
6.1. OFERTA DE GARAJES	48
6.2. OFERTA DE TRASTEROS	49
6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES	50
7. DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO	53
7.1. DINÁMICA ACTUAL	53
7.1.1. <i>Calificación de la situación del mercado.....</i>	<i>53</i>



7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización	55
7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado	58
7.2. PERSPECTIVAS.....	60
7.2.1. Previsión de evolución de las ventas	60
7.2.2. Previsión de evolución de los precios	62
7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones.....	64
ANEXO A. TABLAS ESTADÍSTICAS POR ÁREAS FUNCIONALES, ZONAS DE LAS CAPITALES Y PRINCIPALES MUNICIPIOS	66



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*	11
Cuadro 2.3. Evolución del precio y renta de las viviendas en oferta en la CAPV	13
Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores	16
Cuadro 3.2. Evolución de las ventas y duración del stock de viviendas de régimen libre*	18
Cuadro 3.3. Evolución de las viviendas incluidas en promociones de régimen libre*	19
Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	20
Cuadro 3.5. Características de las viviendas nuevas en venta	21
Cuadro 3.6. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	23
Cuadro 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	25
Cuadro 3.8. Precio de las viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos	26
Cuadro 3.9. Distribución de las viviendas nuevas en venta según intervalos de precios	26
Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos	28
Cuadro 3.11. Características de las viviendas usadas en venta	28
Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios	30
Cuadro 4.1. Viviendas en alquiler libre ofertadas y rentas por Territorios Históricos	32
Cuadro 4.2. Características de las viviendas en alquiler libre ofertadas	33
Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos	36
Cuadro 5.2. Viviendas nuevas protegidas en venta y precios por ámbitos geográficos	40
Cuadro 5.3. Viviendas usadas en venta y precios por ámbitos geográficos	41
Cuadro 5.4. Viviendas libres en alquiler y rentas por ámbitos geográficos	45
Cuadro 5.5. Viviendas nuevas protegidas en alquiler y renta mensual por ámbitos geográficos	46
Cuadro 6.1. Oferta y precios de garajes en venta y alquiler	48
Cuadro 6.2. Oferta y precios de trasteros en venta y alquiler	49
Cuadro 6.3. Oferta y precios de locales comerciales en venta y alquiler	50
Cuadro 7.1. Índices de dinamismo* del mercado inmobiliario según promotores y APIs55	
Cuadro 7.2. Índices de evolución de las ventas* respecto al trimestre pasado según promotores y APIs	57
Cuadro 7.3. Plazos y ritmos de venta de las viviendas	58



Cuadro 7.4.	Indices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado.....	59
Cuadro 7.5.	Indices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs	61
Cuadro 7.6.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) en el plazo de seis meses según promotores y APIs	63
Cuadro 7.7.	Indices de previsiones de evolución de los precios de las viviendas(*) a un año vista según promotores y APIs.....	64
Cuadro 7.8.	Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción (%) de promotores que contestan afirmativamente.	65
Cuadro A.1.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por áreas funcionales	67
Cuadro A.2.	Viviendas usadas en venta y precios por áreas funcionales	67
Cuadro A.3.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas por áreas funcionales	68
Cuadro A.4.	Viviendas nuevas libres en venta y precios por capitales, según zonas.....	69
Cuadro A.5.	Viviendas usadas en venta y precios por capitales, según zonas	70
Cuadro A.6.	Viviendas libres en alquiler y rentas por capitales según zonas	71
Cuadro A.7.	Viviendas nuevas libres en venta y precios en los principales municipios	71
Cuadro A.8.	Viviendas usadas en venta y precios en los principales municipios.....	72
Cuadro A.9.	Viviendas de régimen libre en alquiler y rentas en los principales municipios	72
Cuadro A.10.	Viviendas nuevas unifamiliares libres en venta por ámbitos geográficos	73



INDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1. N° de viviendas ofertadas según tipo y tasas de variación respecto al año anterior	9
Gráfico 2.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas según tipo	11
Gráfico 2.3. Precios por m ² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda.....	12
Gráfico 3.1. Evolución del tamaño medio de las promociones según régimen	16
Gráfico 3.2. Evolución del número total de viviendas incluidas en las promociones libres y del número de viviendas libres en venta*	18
Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta.....	21
Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre	22
Gráfico 3.5. Precio por m ² de las viviendas nuevas libres por Territorio Histórico	24
Gráfico 3.6. Evolución del precio m ² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre	24
Gráfico 3.7. Precio por m ² útil de las viviendas nuevas libres según características	25
Gráfico 3.8. Distribución de las viviendas nuevas libre según intervalos de precios por Territorio	27
Gráfico 3.9. Precio por m ² de las viviendas usadas por Territorios Históricos.....	29
Gráfico 3.10. Distribución de las viviendas usadas según intervalos de precios por Territorio.....	30
Gráfico 4.1. Evolución de las rentas medias de alquiler libre por Territorio Histórico.....	33
Gráfico 5.1. Distribución de la oferta de vivienda nueva libre por ámbitos geográficos.....	36
Gráfico 5.2. Evolución de los precios por m ² de las viviendas nuevas libres por ámbitos.....	37
Gráfico 5.3. Precios por m ² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico	38
Gráfico 5.4. Precios por m ² de las viviendas en venta por tipo según ámbito geográfico	43
Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m ² de las viviendas usadas por ámbito geográfico	43
Gráfico 5.6. Precios por m ² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico	44
Gráfico 6.1. Evolución del precio de venta de los garajes por Territorio Histórico	49
Gráfico 6.2. Evolución de los precios por m ² de los locales por Territorio Histórico	51
Gráfico 7.1. Evolución de los índices de dinamismo por Territorio Histórico (Medias móviles-4)	54
Gráfico 7.2. Factores influyentes en la dinámica del mercado	59
Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas	61



1. INTRODUCCIÓN



1. INTRODUCCIÓN

- ρ Se presenta a continuación el informe correspondiente al cuarto trimestre de 2001 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 107 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

	<i>PROMOTORES</i>	<i>INMOBILIARIAS</i>
<i>Alava</i>	17	12
<i>Gipuzkoa</i>	42	50
<i>Bizkaia</i>	48	63
CAPV	107	125

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

- 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 geográfico).
- 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	2000	2001	2001
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	4.415	2.762	2.905
• N° viv. En venta. Captadas por 1ª vez en trim. – CAPV	2.675	1.011	1.183
• Precio/m ² s.u.*-Vivienda-tipo** CAPV.....	1.712,9	2.253,8	2.083,4
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV	1.887,2	2.271,8	2.219,7
• Precio/m ² s.u.*-Captadas por 1ª vez en trim.-CAPV.	1.815,1	2.289,9	2.182,1
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.019,4	2.235,8	2.278,8
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	3.389,7	3.017,1	3.007,1
• Precio/m ² s.u.*.-Bilbao.....	1.628,7	2.073,5	2.162,5
N° promociones con oferta:			
Total	148	131	138
Captadas por 1ª vez en el trimestre.....	51	25	44
2. VIVIENDA USADA			
• N° viviendas en venta	6.947	8.616	9.472
• Precio/m ² s.u.*-CAPV	2.404,0	2.464,1	2.373,2
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	2.704,6	2.728,6	2.777,5
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	3.534,0	3.582,0	3.635,5
• Precio/m ² s.u.*-Bilbao.....	2.235,8	2.398,0	2.221,2
3. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	474	459	380
• Renta/mes*-CAPV	595,0	625,1	636,8
• Renta/mes*-Vitoria.....	781,3	769,3	716,8
• Renta/mes*-Donostia	811,4	805,4	703,2
• Renta/mes*-Bilbao	631,1	601,0	643,1
4. INDICES DEL MERCADO			
• Índice de dinamismo***	40,9	40,2	35,9
• Índice previsión ventas (próx. trim.)***	53,7	64,9	57,3
• Índice previsión precios (a 6 meses)***	56,3	59,0	56,1
• Previsión viv. a ofertar próx. trim.....	919	563	726
MERCADO PROTEGIDO	2000	2001	2001
	4º trimestre	3º trimestre	4º trimestre
1. VIVIENDA NUEVA			
• N° viviendas en venta. Total CAPV	3.158	2.892	3.398
• Precio/m ² s.u.*-Total CAPV.....	799,3	775,3	806,2
• Precio/m ² s.u.*-Vitoria	751,3	631,1	837,0
• Precio/m ² s.u.*-Donostia	--	--	--
• Precio/m ² s.u.*.-Bilbao.....	871,5	763,3	763,5
2. VIVIENDA EN ALQUILER			
• N° viviendas	387	379	275
• Renta/mes*-CAPV	180,3	186,3	197,0
• Renta/mes*-Vitoria.....	156,3	180,3	180,3
• Renta/mes*-Donostia	222,4	204,3	348,6
• Renta/mes*-Bilbao	--	--	--

(*): Euros

(**): 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 2001.



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 dirigida a promotores y agentes de la propiedad inmobiliaria, en el cuarto trimestre de 2001, se eleva a 16.430 unidades.
- ρ Las viviendas en **venta** representan el 96% del total de la oferta, mientras que el **alquiler** constituye el 4% restante. En términos absolutos, los respectivos volúmenes detectados se cifran en 15.775 y 655 unidades.
- ρ Atendiendo al **régimen** de las viviendas ofertadas, se comprueba que el mercado libre concentra el 78% (12.757) frente al 22% (3.673) que aglutina el sector protegido. No obstante, considerando únicamente el régimen en alquiler, puede constatarse que las viviendas protegidas representan el 42% del total de la oferta en alquiler.
- ρ En lo referente al mercado de nueva construcción, es preciso señalar que, el 56% del total del volumen ofertado es absorbido por las viviendas protegidas (3.673), mientras que las viviendas nuevas libres ascienden a 2.905 unidades (44%). Este resultado, registrado por vez primera en el segundo trimestre de 2001, evidencia la importancia que ha cobrado el segmento protegido en el mercado de nueva construcción.
- ρ En cuanto a la distribución del total de viviendas en venta según su condición nueva o usada, se mantiene el predominio de la oferta de **segunda mano** (60%, 9.472 viviendas) sobre la de **nueva construcción** (40%, 6.303 viviendas), que se ha venido registrando los últimos trimestres.
- ρ En la oferta detectada en alquiler, las viviendas de nueva construcción corresponden íntegramente al régimen protegido (275 unidades), procediendo todas las libres de particulares (380 unidades).
- ρ La **evolución** del volumen total ofertado respecto del registrado en el cuarto trimestre de 2000 muestra un moderado crecimiento (+7%). No obstante, la evolución de los distintos sectores ha seguido trayectorias opuestas; de esta manera, mientras las viviendas de segunda mano en venta han experimentado un significativo incremento (+36%), la vivienda libre de nueva construcción y el



mercado en alquiler han sufrido una importante contracción (-34%). El segmento de vivienda protegida registra un crecimiento anual del 8%.

- ρ La oferta protegida registrada se reparte entre un 68% de VPO y un 32% correspondiente a la modalidad de vivienda social. Esta distribución muestra un progresivo aumento de la modalidad de VPO en detrimento de las viviendas sociales.
- ρ El número de viviendas nuevas **libres en venta captadas por vez primera** en el cuarto trimestre de 2001 asciende a 1.183 unidades. Esta cifra supone un importante retroceso respecto al mismo periodo del año 2000 (-56%). Sin embargo, es preciso mencionar que esta evolución descendente experimentada en los últimos trimestres ha efectuado un leve giro, y se observa un aumento en la puesta en marcha de nuevos proyectos.

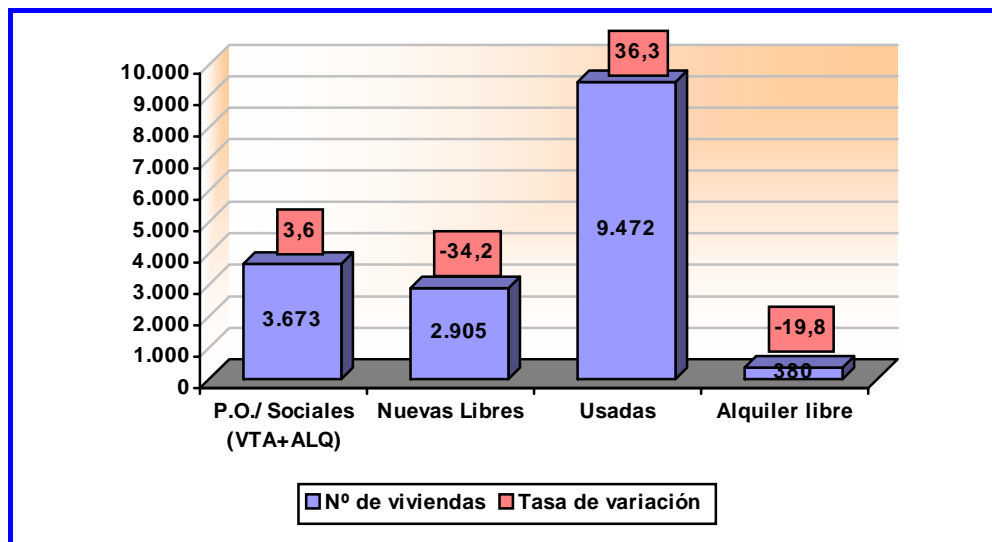
Cuadro 2.1. Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV

	TOTAL	VENTA					ALQUILER*
		TOTAL VENTA	NUEVA			USADA	
			Total	P.O./Sociales	Libres		
1994 Media	12.778	11.681	4.721	1.391	3.331	7.029	1.028
1995 Media	12.662	11.681	4.035	1.317	2.718	7.646	986
1996 Media	18.021	16.843	5.106	1.801	3.305	11.071	1.152
1997 Media	16.195	14.638	4.066	1.034	3.032	10.572	1.557
1998 Media	12.298	10.883	3.741	1.493	2.248	7.142	1.415
1999 Media	10.258	9.148	4.560	2.197	2.363	4.589	1.110
2000 Media	12.463	11.448	5.613	2.477	3.136	5.836	1.015
2000 IV	15.381	14.520	7.573	3.158	4.415	6.947	861
2001 I	13.496	12.531	5.417	2.296	3.121	7.114	965
II	15.522	14.663	5.739	3.251	2.488	8.924	859
III	15.108	14.270	5.654	2.892	2.762	8.616	838
IV	16.430	15.775	6.303	3.398	2.905	9.472	655

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001

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 eleva a 2.338 euros/m² en el cuarto trimestre de 2001. Las libres nuevas se cifran en 2.220 euros/m², ascendiendo a 2.373 euros/m² el precio de las de segunda mano²
- ρ La evolución de los precios en el **segmento de vivienda usada**, arroja en esta ocasión una tasa anual de variación negativa (-1,3%), resultado que evidencia la contención de precios que ya se estaba registrando en los últimos trimestres, especialmente en Gipuzkoa³, aunque la comparación con el tercer trimestre de 2001 refleja fundamentalmente un retroceso en los precios de Bizkaia.
- ρ En lo referente a la variación de los precios de la **vivienda nueva libre en venta**, se observa una tasa de incremento anual del 17,6%. No obstante, los

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: 63%.



resultados registrados en los dos últimos trimestres apuntan más a una contención en los precios, especialmente acusada en Alava, donde por segundo trimestre consecutivo se observa una disminución en los precios por metro cuadrado de la vivienda nueva libre.

- ρ Las viviendas **nuevas libres** *captadas por primera vez en este trimestre* (iniciaciones muy recientes en su mayoría) presentan un precio medio (2.182 euros/m² útil) ligeramente por debajo del precio registrado para el total de la oferta nueva libre.
- ρ El precio medio de las **viviendas protegidas** (sin incluir anejos) asciende a 806 euros/m²; la modalidad de VPO alcanza un precio medio de 908 euros/m², cifrándose en 531 euros/m² el precio de las viviendas sociales.
- ρ Las protegidas incorporadas por vez primera a la bolsa inmobiliaria en este último trimestre presentan, a su vez, un valor medio de 950 euros/m² útil.
- ρ El precio de la *vivienda-tipo*⁴ registrado se eleva a 2.083 euros/m², cifra que resulta ser un 6% inferior al precio observado para el total de viviendas nuevas libres detectadas este trimestre. La evolución respecto al cuarto trimestre de 2000 presenta un incremento del 22%.

³ En el capítulo 3 se detalla el comportamiento de los precios por territorios y en el capítulo 5 se analiza dicha variable con mayor detalle geográfico.

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	1.292,2	643,1	1.268,1	1.111,9	1.328,2
1995	Media	1.388,3	703,2	1.496,5	1.256,1	1.352,3
1996	Media	1.424,4	697,2	1.502,5	1.238,1	1.400,4
1997	Media	1.424,4	703,2	1.478,5	1.160,0	1.406,4
1998	Media	1.460,5	637,1	1.490,5	1.238,1	1.454,4
1999	Media	1.773,0	703,2	1.568,6	1.424,4	1.881,2
2000	Media	2.169,7	751,3	1.839,1	1.562,6	2.337,9
2000	IV	2.205,7	799,3	1.887,2	1.712,9	2.404,0
2001	I	2.307,9	835,4	2.145,6	1.971,3	2.380,0
	II	2.380,0	841,4	2.241,8	2.313,9	2.416,1
	III	2.416,1	775,3	2.271,8	2.253,8	2.464,1
	IV	2.337,9	806,2	2.219,7	2.083,4	2.373,2

(*) euros/m².

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

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

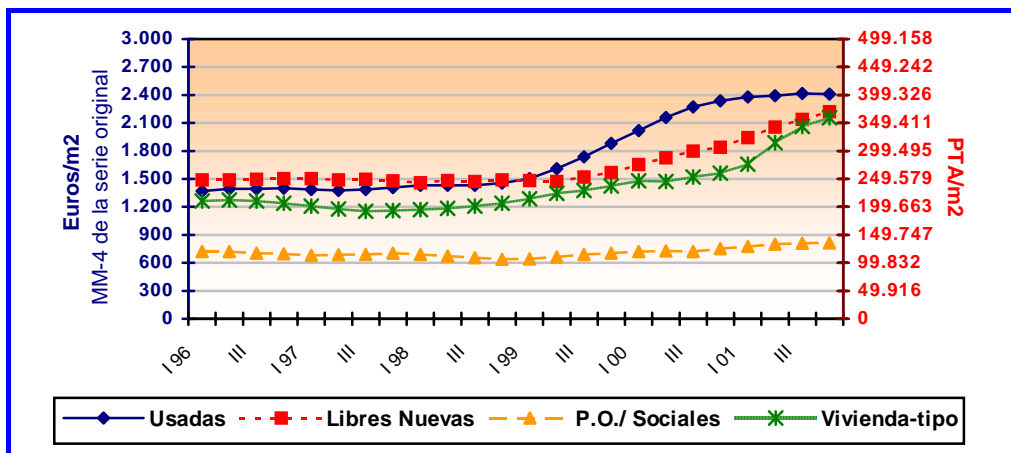
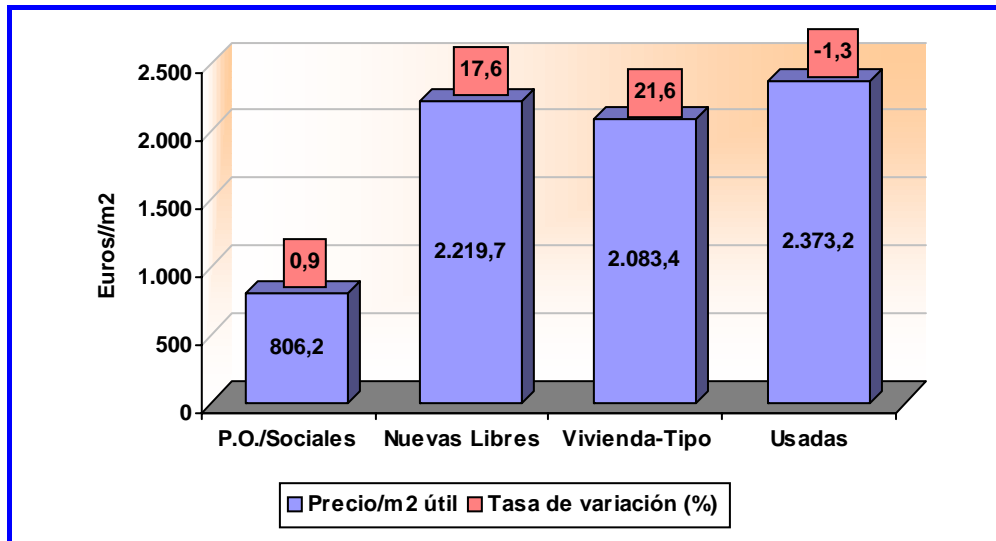


Gráfico 2.3. Precios por m² útil y tasas de variación anual según tipo de vivienda



- ρ Atendiendo al **precio medio por vivienda** se obtiene una cifra de 198.000 euros en el mercado libre (nuevas y usadas conjuntamente) y de 60.000 euros en el protegido (P.O. y sociales). Las viviendas nuevas libres en venta obtienen un precio medio de 192.000 euros, siendo el promedio registrado para las usadas⁵ de 199.000 euros.
- ρ **La renta media de alquiler libre** correspondiente a las viviendas ofertadas por particulares a través de APIs en la CAPV asciende a 637 euros mensuales (595 en el cuarto trimestre de 2000).

⁵ Véase el 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	116,0	49,9	120,2	111,2	583,0
1995	Media	129,2	48,7	136,4	126,2	534,9
1996	Media	126,2	51,1	134,6	123,8	528,9
1997	Media	126,8	52,3	125,6	127,4	528,9
1998	Media	133,4	46,3	125,0	136,4	528,9
1999	Media	156,9	54,1	142,4	164,1	565,0
2000	Media	186,3	55,9	161,1	200,1	595,0
2000	IV	192,9	60,7	165,9	209,8	595,0
2001	I	197,1	62,5	191,7	199,5	613,0
	II	208,0	62,5	198,3	210,4	661,1
	III	201,9	57,7	197,7	203,1	625,1
	IV	197,6	60,0	191,9	199,3	636,8

(*) miles de euros por vivienda.

(**) euros/mes.

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.



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 oferta⁶

- ρ El **número de promociones** con viviendas en oferta captadas en el cuarto trimestre de 2001 asciende a 196 (3 promociones menos que hace un año), englobando en su conjunto 9.440 viviendas (717 viviendas menos que las registradas en el mismo período de 2000). De este total 63 promociones han sido captadas por primera vez este trimestre (70 hace un año), que incluyen 2.648 viviendas (4.084 el pasado año).
- ρ Atendiendo al **régimen** de la promoción, las libres son 138 (148 hace un año), las de protección oficial son 37 (26 hace un año) y las sociales 21 (25 hace un año).
- ρ El **tamaño medio** de la promoción para el conjunto global se cifra en 48 viviendas; considerando las promociones libres se obtiene una media de 42 viviendas/promoción, mientras que las promociones protegidas ofertadas en la CAPV se elevan por término medio a 63 viviendas/promoción. Las promociones libres captadas por primera vez este trimestre presentan un menor tamaño medio (32 viviendas/promoción).
- ρ Las promociones de menos de 16 viviendas representan el 30% del total de promociones libres, esta proporción se eleva al 41% si se consideran sólo las promociones captadas por primera vez este trimestre. Atendiendo a las promociones protegidas las de menor tamaño representan el 14% del total.

⁶ 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.

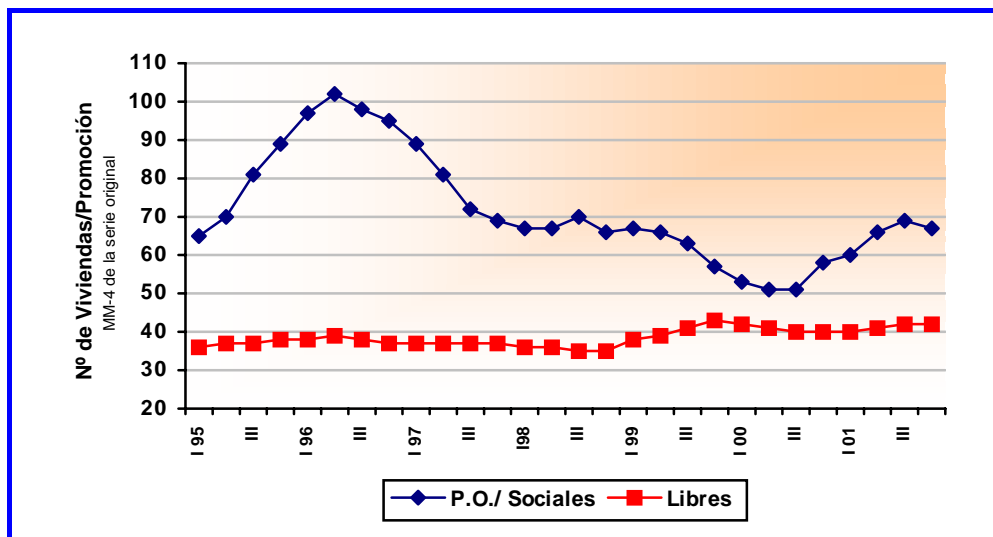


Cuadro 3.1. Características generales de las promociones con viviendas en oferta directa por los promotores

	TOTAL TRIMESTRE	NUEVAS PROMOCIONES
Nº de promociones	196	63
Libres	138	44
P.O./Sociales	58	19
Nº viv. Incluidas en las promociones	9.440	2.648
Libres	5.767	1.414
P.O./Sociales	3.673	1.234
Tamaño medio promociones (nº viv.) ...	48	42
Libres	42	32
P.O./Sociales	63	65
Nº de promociones libres según tamaño		
< 16 viviendas	42	18
16-35 viviendas	43	14
> 35 viviendas	53	12
Nº de promociones protegidas s/tamaño		
< 16 viviendas	8	2
16-35 viviendas	15	5
> 35 viviendas	35	12

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

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



p En lo referente al nivel de **acabado**, el estándar *lujo* representa el 11% del total de promociones (todas ellas de régimen libre), el 42% corresponden a un estándar *alto* (el 56% de las libres y el 10% de las protegidas) y el 47% res-



tante reciben la calificación de *normal* (el 28% de las libres y el 90% de las protegidas).

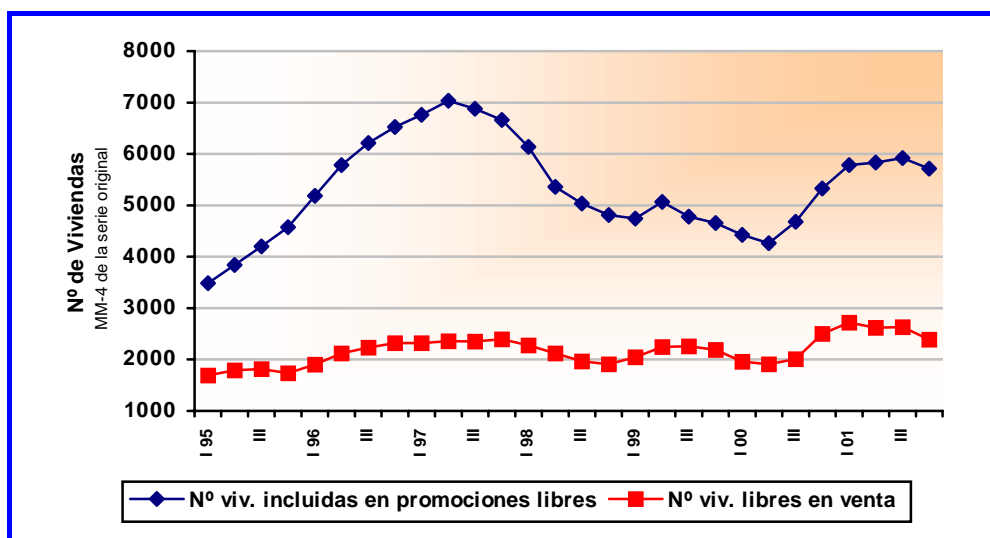
3.1.2. Evolución de las ventas

- ρ Centrando la atención en las **promociones libres**, la distribución de las viviendas según su **situación comercial** revela que, del total de viviendas incluidas en las mismas, el 45% está en venta (54% hace un año), el 52% está vendido y el 3% restante se encuentra en reserva.
- ρ En términos absolutos, el número total de viviendas nuevas libres *en venta comercializadas directamente por los promotores* asciende a 2.610 unidades (3.590 en IV-2000). De este total, el 42% 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, resulta que en el cuarto trimestre de 2001, se ha vendido un 24% 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 de 2001 es un 14% mayor que la estimada para el último trimestre de 2000, situándose el volumen de viviendas ofertadas por los promotores un 27% por debajo al de hace un año⁷.

⁷ 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)
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
2001	I	59,7	155,3	54,3	5
	II	39,5	37,9	-15,5	4
	III	23,8	-55,6	2,4	9
	IV	34,9	13,8	-27,3	12

(): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.



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
2000	Media	5.330	2.499	46,9
2000	IV	6.612	3.590	54,3
2001	I	5.869	2.476	42,2
	II	5.466	2.150	39,4
	III	5.746	2.310	40,2
	IV	5.767	2.610	45,3

(*): Ofertadas directamente por promotores.

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

3.1.3. Quantificación 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 2001, es de 6.303. El 91% de estas viviendas ha sido captado a partir de la encuesta efectuada a los promotores, procediendo el 9% restante de agencias inmobiliarias que comercializan, también, viviendas nuevas.
- ρ Atendiendo al reparto por **Territorios**, Bizkaia absorbe el 54% de la oferta, Gipuzkoa concentra un 28% y Alava el 18% restante.
- ρ El reparto de las viviendas nuevas en venta según el **régimen de la promoción** es el siguiente: 46% libres, 39% de protección oficial y 15% las sociales.
- ρ El **volumen** total de viviendas nuevas en venta captadas este trimestre es un 17% inferior que el registrado en el cuarto trimestre de 2000. No obstante, se observa como el segmento protegido y el mercado de la vivienda libre siguen trayectorias opuestas. Así, mientras las viviendas libres sufren una importante contracción (-34%), el segmento protegido experimenta un ligero incremento (8%) para el total de la CAPV.
- ρ Por Territorios Históricos, hay que destacar la contracción en la oferta de vivienda nueva en venta que ha experimentado Alava por tercer trimestre con-



secutivo, tanto en el régimen protegido (-30%), como en el mercado libre (-58%).

- ρ Gipuzkoa presenta un importante incremento en la oferta de vivienda protegida respecto a la observada en IV-00, sin embargo el número de viviendas nuevas libres ofertadas este trimestre es sensiblemente inferior (-23%) al registrado hace un año. El número de viviendas nuevas en venta detectadas en Bizkaia, sufre también una contracción, siendo esta más importante en el segmento de la vivienda libre (-28%).
- ρ El índice de **renovación** (trimestral) **de la oferta de vivienda libre en venta**, esto es, la proporción 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%, valor muy inferior al registrado el pasado año (61%). Este dato, unido a la menor oferta total registrada parece apuntar a una mayor contención en el inicio de nuevos proyectos por parte de los promotores.

Cuadro 3.4. Viviendas nuevas en venta por Territorios Históricos

	TOTAL		P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)	Nº	± % (*)
Álava.....	1.117	-45,6	647	-30,1	470	-58,3
Gipuzkoa	1.794	-14,5	789	203,5	1.005	-23,1
Bizkaia	3.392	-14,2	1.962	-0,6	1.430	-27,8
CAPV.....	6.303	-16,8	3.398	7,6	2.905	-34,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

- ρ Respecto a la **fase de construcción** y centrando nuevamente la atención en las promociones *libres*, se obtiene que el 91% de las viviendas está *en construcción* y el 7% todavía *en proyecto*, representando sólo un 2% la oferta de viviendas ya *terminadas*.
- ρ En cuanto a la **tipología** de las viviendas nuevas en venta, la modalidad de unifamiliares/bifamiliares o adosadas representa el 9% de las de régimen libre, mientras que no se presenta esta tipología en las viviendas protegidas.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas nuevas en venta se sitúa en 79 m² útiles; las protegidas tienen una superficie promedio de 73 m² (75 m² hace un año), y las libres alcanzan un tamaño medio de 86 m² (87 m² en IV-00). Por Territorios,



Gipuzkoa presenta una superficie superior a la media (82 m²), obteniendo Alava y Bizkaia menores tamaños (77 m² y 78 m² respectivamente).

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	12,8	31,7	11,3	7,6
Colectiva	100,0	87,2	68,3	88,7	92,4
SUPERFICIE UTIL					
< 60 m ²	10,5	6,1	1,5	6,7	7,1
61-75 m ²	45,8	17,6	12,1	27,8	12,2
76-90 m ²	43,7	39,2	43,4	27,5	46,1
91-120 m ²	0,0	23,4	16,2	21,6	27,0
> 120 m ²	0,0	13,8	26,8	16,5	7,6
FASE CONSTRUCCION*					
Terminada	4,6	2,1	--	3,8	1,6
En obra	65,8	90,7	86,7	88,4	93,5
En proyecto	29,8	7,2	13,3	7,8	4,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

Gráfico 3.3. Características de las viviendas nuevas libres en venta

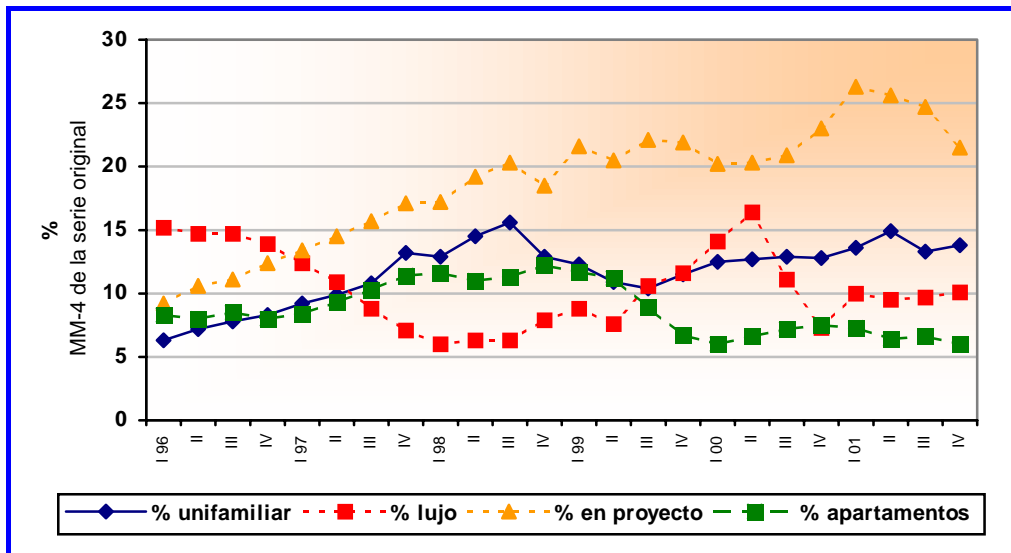
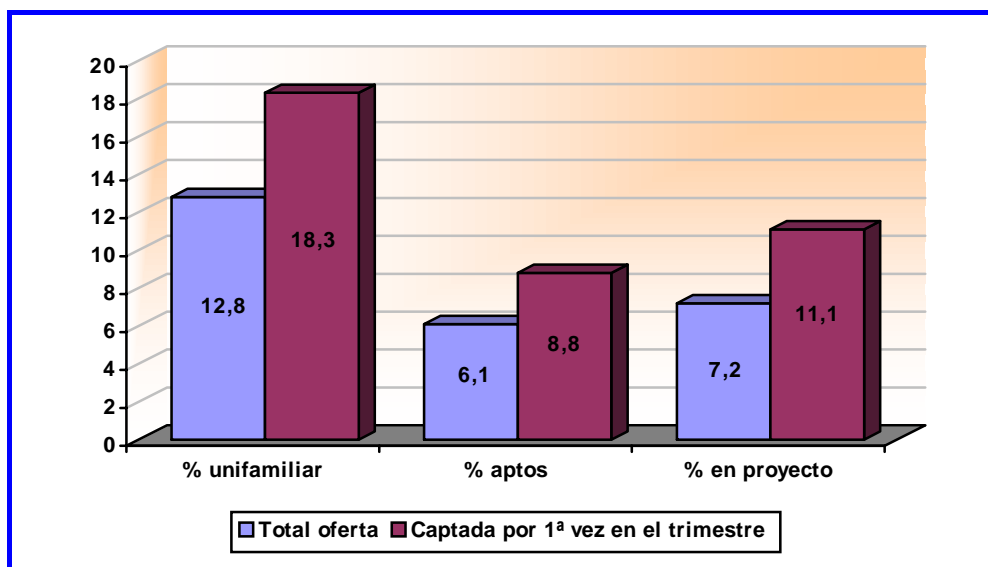


Gráfico 3.4. Comparación de las características de la oferta libre total frente a la captada por vez primera en el trimestre



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 2.220 euros, es decir, un 18% más que el registrado en el cuarto trimestre de 2000.
- ρ El precio promedio de las viviendas nuevas libres **captadas por primera vez en este trimestre**⁸ es ligeramente inferior al valor observado para la oferta total: 2.182 euros/m² útil.
- ρ Por Territorios, el incremento más notorio lo presenta Bizkaia (+26%), siendo más moderadas las tasas de variación anual observadas en Gipuzkoa (+12%) y fundamentalmente en Alava (+6%).
- ρ Gipuzkoa continua siendo el Territorio que registra los mayores precios medios (2.370 euros/m² útil), sin embargo, los importantes incrementos que está experimentando el precio de la vivienda nueva libre en Bizkaia en los últimos trimestres, han hecho que la dispersión observada anteriormente cada vez sea

⁸ Se corresponden fundamentalmente con las iniciaciones más recientes.



menor. De esta manera, mientras en el cuarto trimestre de 2000, el precio medio obtenido en Gipuzkoa resultaba ser un 24% superior al registrado en Bizkaia, en la actualidad esta diferencia se sitúa en el 9%.

- p El precio medio del metro cuadrado útil en las viviendas protegidas se sitúa en 806 euros⁹ (+1% respecto del IV-00), promedio ponderado de los 907 euros/m² correspondientes a las viviendas de protección oficial, y los 531 euros/m² de las sociales. Por Territorios, los precios medios de las VPO oscilan entre los 929 euros/m² en Bizkaia, y los 850 euros/m² en Alava. El intervalo de variación de las viviendas sociales se sitúa entre los 715 euros (Alava) y los 509 euros (Bizkaia).
- 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 2.083 euros/m² útil, es decir, un 6% inferior al precio medio registrado para el total de la vivienda nueva libre captada en la CAPV (2.220 euros/m² útil).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Euros.	± % (*)	Euros.	± % (*)
Álava.....	837,0	13,2	2.036,4	6,2
Gipuzkoa.....	859,1	-8,4	2.369,7	11,4
Bizkaia.....	774,8	-4,5	2.163,2	25,8
CAPV.....	806,2	0,9	2.219,7	17,6

(*): 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 2001.

⁹ Excluidos los anejos.



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

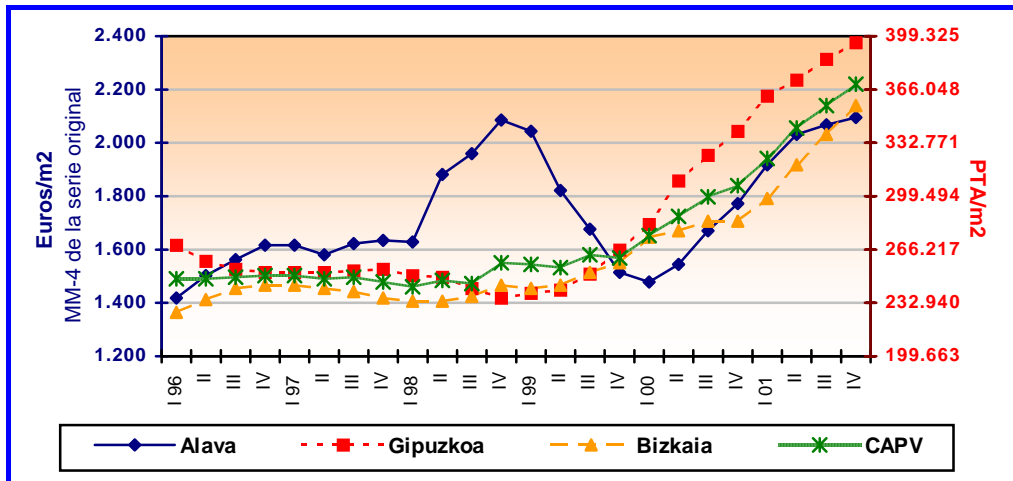
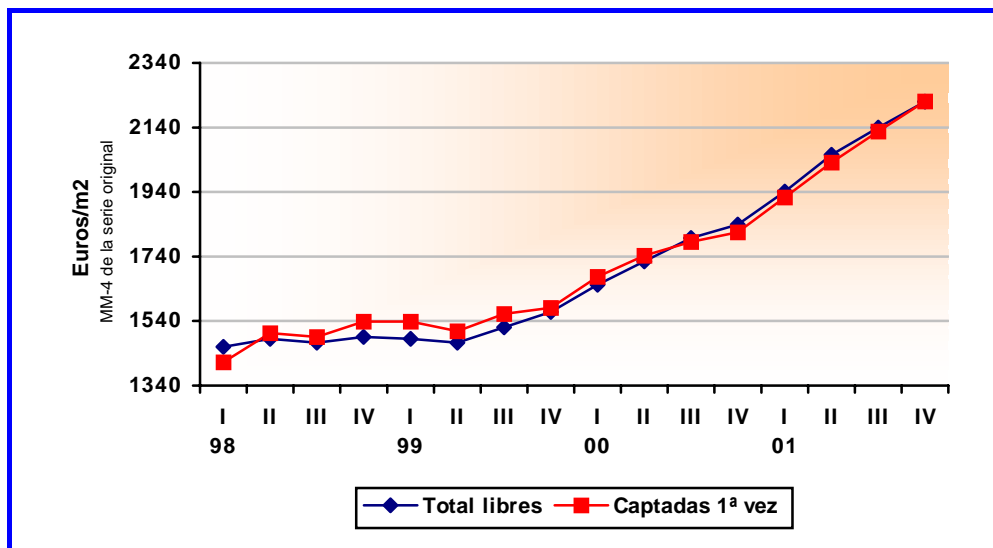


Gráfico 3.6. Evolución del precio m² del total de viviendas nuevas libres en venta y de las captadas en cada trimestre



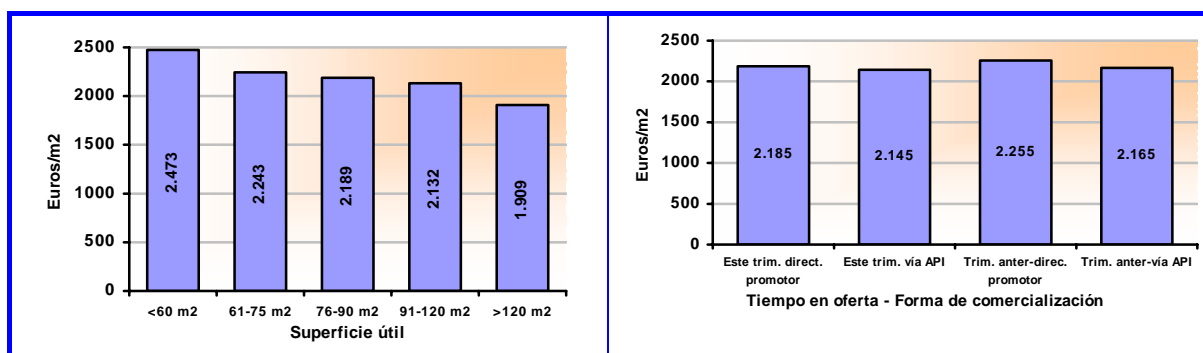


Cuadro 3.7. Precio por m² útil de las viviendas nuevas libres según características

	Euros/ m ²
TIPO DE EDIFICACION	
Uni/Bifamiliar	1.779,4
Colectiva.....	2.219,7
ACABADO*	
Lujo	2.705,0
Alto.....	2.179,2
Normal	2.016,2
Bajo	---
SUPERFICIE UTIL	
< 60 m ²	2.472,6
61-75 m ²	2.243,2
76-90 m ²	2.188,6
91-120 m ²	2.131,6
> 120 m ²	1.909,2
TIEMPO EN OFERTA-FORMA DE COMERCIALIZACION	
Este trimestre directamente promotor	2.184,5
Este trimestre-vía APIs	2.144,6
Trimestres anteriores-directamente promotor.....	2.255,2
Trimestres anteriores-vía APIs	2.165,3
VIVIENDA TIPO	2.083,4

(*): 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 2001.

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



El **precio medio por vivienda nueva libre** se eleva a 192.000 euros, representando un 16% más que el valor obtenido en el cuarto trimestre de 2000. Los precios por Territorio oscilan entre un máximo de 209.000 euros en Gipuzkoa y un mínimo de 168.000 euros en Alava, situándose Bizkaia en un nivel intermedio (186.000 euros/vivienda).



- ρ El **precio medio de la vivienda protegida** (excluidos los anejos) alcanza los 60.000 euros, oscilando entre un máximo de 65.000 euros en Gipuzkoa (83% VPO y 17% sociales) y un mínimo de 57.000 euros en Bizkaia (63% VPO y 37% sociales).

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

	P.O./SOCIALES		LIBRES	
	Miles euros.	± % (*)	Miles euros.	± % (*)
Álava.....	61,8	2,8	168,4	4,6
Gipuzkoa.....	65,4	-15,6	209,2	6,4
Bizkaia.....	57,2	-1,9	186,0	25,8
CAPV.....	60,0	-1,2	191,9	15,7

(*): 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 2001.

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

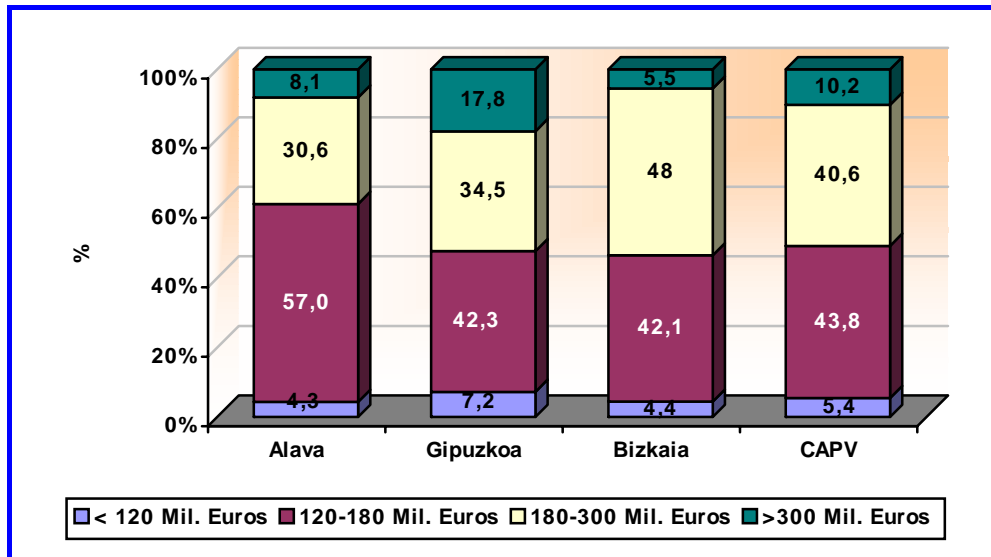
PRECIO	P.O./SOCIALES (%)	VIVIENDAS LIBRES (%)			
		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
< 54 miles €	44,3	--	--	--	--
De 54,1 a 72,1 miles €	21,8	0,1	--	--	0,2
De 72,1 a 96,2 miles €.	31,1	1,1	--	2,2	0,6
De 96,3 a 120,3 miles €.	2,1	4,2	4,3	5,0	3,6
De 120,4 a 150,3 miles €	0,7	18,0	29,8	12,5	18,3
De 150,4 a 180,3 miles €.	--	25,8	27,2	28,0	23,8
De 180,4 a 300,5 miles €.	--	40,6	30,6	34,5	48,0
300,6 miles € y más	--	10,2	8,1	17,8	5,5
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 2001.

- ρ En cuanto al **reparto de las viviendas libres en venta según grandes tramos de precios**, resulta que el 77% de éstas supera los 150.000 euros, proporción que era del 58% hace un año. Hay que destacar que más de la mitad de las viviendas superan ya los 180.000 euros. Este fenómeno es particularmente evidente en el caso de Gipuzkoa, donde el 18% de las viviendas superan los 300.000 euros.



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 efectuada en el cuarto trimestre de 2001 asciende a 9.472 unidades, representando un incremento del 36% respecto del mismo trimestre de 2000.
- ρ El volumen de la oferta de vivienda usada en venta ha experimentado un fortísimo incremento en los últimos años. La oferta actual representa más del doble que la observada en el último trimestre de 1999 (4.495 viviendas). La tasa de variación trimestral se sitúa en el 10%, apuntando a una continuidad de esta trayectoria de crecimiento.
- ρ Los tres Territorios presentan un aumento en la oferta de vivienda usada en venta, pero es particularmente reseñable el caso de Bizkaia, englobando el 55% del total de la oferta, después de los notables incrementos experimentados en los dos últimos trimestres.



- ρ La **superficie útil media** del conjunto de viviendas usadas en venta detectadas es de 90 m². Gipuzkoa registra la oferta de mayor tamaño medio, 94 m², seguida de Alava (88 m²) y Bizkaia (87 m²).

Cuadro 3.10. Viviendas usadas en venta y precios por Territorios Históricos

	VIVIENDAS		PRECIO/ m ² útil		PRECIO/VIVIENDA	
	Nº	± % (*)	euros/m ²	± % (*)	Miles euros	± % (*)
Alava.....	2.670	13,7	2.733,5	2,0	216,6	1,2
Gipuzkoa	1.611	25,4	2.912,8	-1,3	253,8	-10,0
Bizkaia	5.191	56,7	2.047,5	2,0	176,0	-2,1
CAPV.....	9.472	36,3	2.373,2	-1,3	199,3	-5,0

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

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

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.....	4,2	4,1	14,0	1,2
Colectiva	95,8	95,9	86,0	98,8
SUPERFICIE UTIL				
< 60 m ²	19,6	16,7	13,2	23,2
61-75 m ²	26,3	28,6	21,7	26,5
76-90 m ²	28,1	32,8	25,3	26,5
91-120 m ²	16,1	14,9	19,4	15,7
> 120 m ²	9,9	7,0	20,5	8,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta¹⁰

- ρ El **precio medio por metro cuadrado útil** de las viviendas de segunda mano en venta asciende a 2.373 euros, un 1,3% inferior al registrado en el cuarto trimestre de 2000. Este resultado ratifica la tendencia a la ralentización en el ritmo de incremento de precios que ya se apuntara el pasado trimestre en Biz-

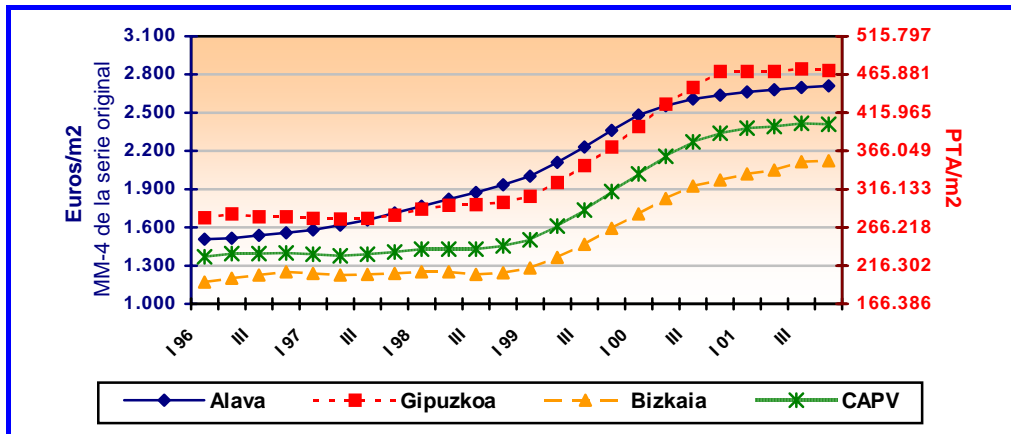
¹⁰ Recuérdese que se tratan de precios *solicitados* por el oferente que pretende vender su vivienda a través de una *agencia inmobiliaria*; ello significa que: 1) estos precios requeridos superarán, normalmente, los que finalmente se pagarán cuando haya un definitivo acuerdo entre las partes negociadoras y 2) quedan fuera del universo de análisis las viviendas en venta sin intermediación.



kaia y Alava (+2% respecto a IV-00), e incluso una ligera contracción en Gipuzkoa (-1,3%).

- ρ En términos absolutos, los precios medios más altos corresponden a Gipuzkoa (2.913 euros/m²), seguido por Alava (2.734 euros/m²), y a notable distancia con un promedio muy inferior se sitúa Bizkaia (2.048 euros/ m²).
- ρ **El precio medio por vivienda** registrado en el cuarto trimestre de 2001 se sitúa en 199.000 euros, oscilando entre un máximo de 254.000 euros en Gipuzkoa y 176.000 euros en Bizkaia.

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 la actualidad presenta una distribución similar a la observada el pasado año, con un 75% en el segmento de oferta que supera los 25 millones de pesetas (73% en el cuarto trimestre de 2000) y el 55% por encima de 30 millones (53% hace un año). A pesar de la relativa estabilidad de los precios de la vivienda usada, hay que destacar la importante concentración de la oferta de vivienda de segunda mano en los tramos más elevados de precios, especialmente en Gipuzkoa, donde el 40% de las viviendas supera los 300.000 euros.

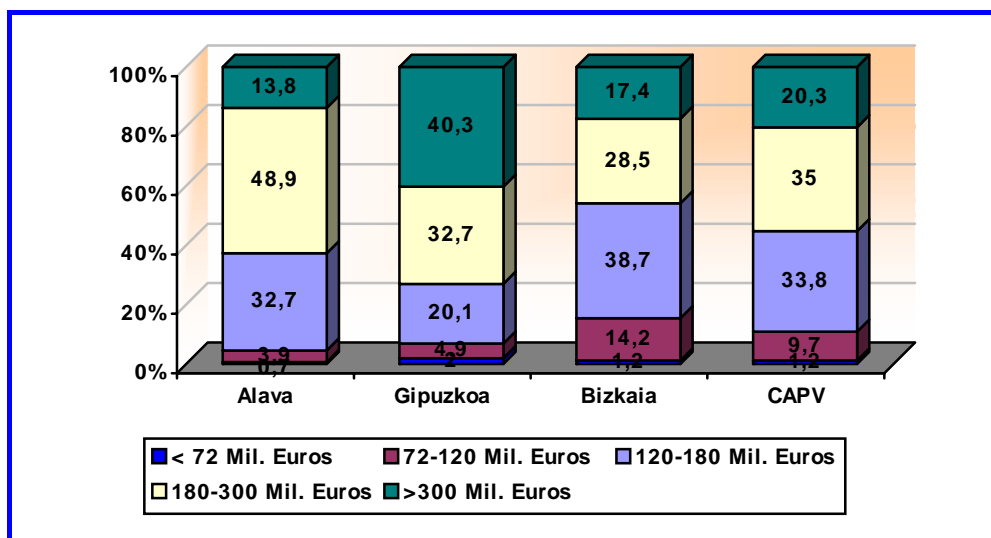


Cuadro 3.12. Distribución de las viviendas usadas en venta según intervalos de precios

PRECIO	CAPV (%)	ÁLAVA (%)	GIPUZKOA (%)	BIZKAIA (%)
< 54 miles €.....	0,4	0,2	1,3	0,2
De 54,1 a 72,1 miles €	0,8	0,5	0,7	1,0
De 72,1 a 96,2 miles €.	2,5	0,9	1,9	3,5
De 96,3 a 120,3 miles €.	7,2	3,0	3,0	10,7
De 120,4 a 150,3 miles €	14,3	10,9	7,7	18,1
De 150,4 a 180,3 miles €.	19,5	21,8	12,4	20,6
De 180,4 a 300,5 miles €.	35,0	48,9	32,7	28,5
300,6 miles € y más	20,3	13,8	40,3	17,4
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

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 del cuarto trimestre de 2001, se sitúa en 655 unidades, de las que 380 (58%) son libres (pertenecientes a particulares) y 275 (42%) son protegidas de nueva construcción (32 de VPO y 243 sociales).
- ρ La oferta de viviendas libres en alquiler presenta una contracción respecto al volumen captado hace un año, ratificando la trayectoria descendente ya apuntada en los últimos trimestres.
- ρ El **tamaño medio** de las viviendas en alquiler libre se cifra en 88 m² útiles, aunque con una fuerte oscilación territorial (109 m² en Álava y 84 m² en Gipuzkoa). La superficie de las viviendas protegidas obtiene un valor promedio de 83 m² (76 m² en IV-00).
- ρ La **renta mensual del mercado libre** para el total de la CAPV alcanza los 637 euros (+7% respecto a IV-00). En lo referente a las capitales, es preciso destacar que el valor máximo se registra por vez primera en Vitoria (717 euros), a consecuencia de la importante contracción que ha experimentado la renta media en la capital guipuzcoana en el último trimestre (-13%).
- ρ La **renta mensual del segmento protegido** se cuantifica en 197 euros (348 euros las VPO y 177 euros las viviendas sociales).

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

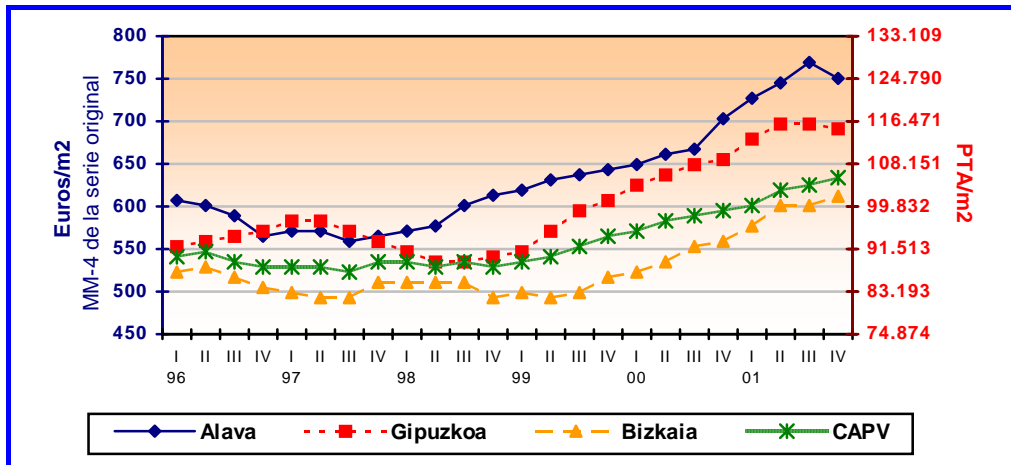
	ALQUILER LIBRE		RENTA MENSUAL	
	Nº viviendas	± % (*)	euros	± % (*)
Álava	39	21,9	716,8	-8,3
Gipuzkoa	81	30,6	631,2	-3,6
Bizkaia	260	-31,6	627,0	8,7
CAPV	380	-19,8	636,8	7,0

(*): 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 2001.



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	11,8	2,6	18,5	11,2
61-75 m ²	15,8	5,1	21,0	15,8
76-90 m ²	25,5	35,9	27,2	23,5
91-120 m ²	31,3	25,6	14,8	37,3
> 120 m ²	15,5	30,8	18,5	12,3
RENTA MENSUAL				
Hasta 150 euros.	0,0	0,0	0,0	0,0
150,01 a 240 euros.....	0,0	0,0	0,0	0,0
240,01 a 451 euros.....	9,7	0,0	18,5	8,5
451,01 a 601 euros.....	29,0	28,2	27,2	29,6
Más de 601 euros.	61,3	71,8	54,3	61,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.



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 La oferta de vivienda nueva libre se concentra fundamentalmente en las áreas funcionales capitalinas, absorbiendo en total el 75% de la oferta (36% en las capitales y 39% en el resto de municipios de estas áreas). La distribución registrada es similar a la del cuarto trimestre de 2000 (74% en las áreas capitalinas), si bien hace un año obtenían más peso específico las propias capitales (45%).
- ρ El retroceso experimentado por la oferta de vivienda nueva libre en el total de la CAPV (-34% respecto a IV-00), se evidencia de manera todavía más acusada en las capitales (-47%).
- ρ Por Territorios, la distribución por ámbitos geográficos presenta diferencias notables. En Alava, la oferta se concentra fundamentalmente en las áreas funcionales no capitalinas (41%), en Gipuzkoa se aglutina en los municipios de las áreas funcionales capitalinas (44%), y en Bizkaia, es Bilbao quien absorbe la mayor parte de la oferta (42%).
- ρ La concentración de la oferta en las áreas funcionales no capitalinas que se produce en Alava, es el resultado de la importante contracción que ha sufrido la oferta de vivienda nueva libre en Vitoria, registrándose en términos absolutos este trimestre 166 viviendas ofertadas (742 en IV-00).

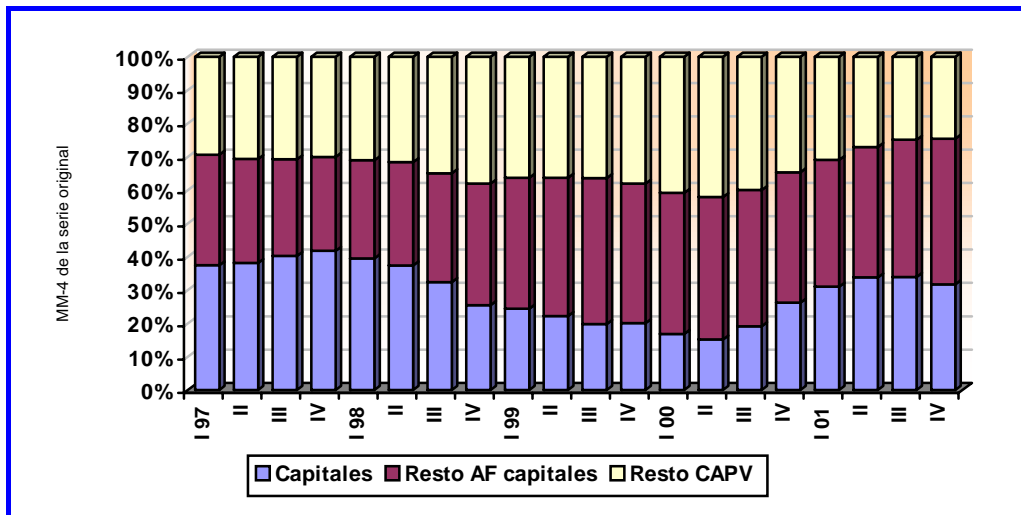


Cuadro 5.1. Viviendas nuevas libres en venta y precios por ámbitos geográficos

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava.....	470	2.036,4	168,4
Gipuzkoa.....	1.005	2.369,7	209,2
Bizkaia.....	1.430	2.163,2	186,0
CAPV.....	2.905	2.219,7	191,9
Vitoria.....	166	2.278,8	178,5
Donostia.....	285	3.007,1	275,5
Bilbao.....	602	2.162,5	183,9
Total capitales.....	1.053	2.392,7	206,3
Resto AF. Vitoria.....	111	--	--
Resto AF. Donostia.....	438	2.302,1	197,5
Resto AF. Bilbao.....	582	2.235,1	193,6
Resto AF. Capitales...	1.131	2.263,6	195,3
Resto Álava.....	193	1.841,7	160,2
Resto Gipuzkoa.....	282	1.820,7	159,7
Resto Bizkaia.....	246	1.963,6	171,4
Total resto.....	721	1.871,0	163,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

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



b) Precios por metro cuadrado

p La capital guipuzcoana registra los precios medios por metro cuadrado más elevados de la CAPV (3.007 euros). No obstante, hay que destacar la trayectoria decreciente experimentada por los precios de la vivienda nueva libre en



Donostia en los últimos trimestres (-11% respecto a IV-00). Como ya se apuntara el pasado trimestre este retroceso del precio medio es debido fundamentalmente a la mayor concentración de la oferta en zonas periféricas de la capital.

- ρ En términos absolutos, Bilbao (2.163 euros/m²) y Vitoria (2.279 euros/m²) registran unos precios medios muy inferiores a los obtenidos en Donostia. Sin embargo, evolutivamente el crecimiento anual ha sido significativo, especialmente en Bilbao (+33% respecto a IV-00), resultando algo menor en Vitoria (+13%).
- ρ El resto de municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas presentan un precio medio de 2.264 euros/m² (+23% respecto de IV-00). Es el área funcional de Donostia el ámbito geográfico que obtiene los precios más elevados (2.302 euros/m²).
- ρ Por último, los municipios externos a las áreas capitalinas registran un precio medio de 1.871 euros/m², valor muy similar al obtenido hace un año. Sin embargo, por Territorios se observan trayectorias diferentes, así mientras Alava y Bizkaia obtienen tasas de evolución positivas (+11% y +13% respectivamente), Gipuzkoa sufre una reducción del 7%.

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

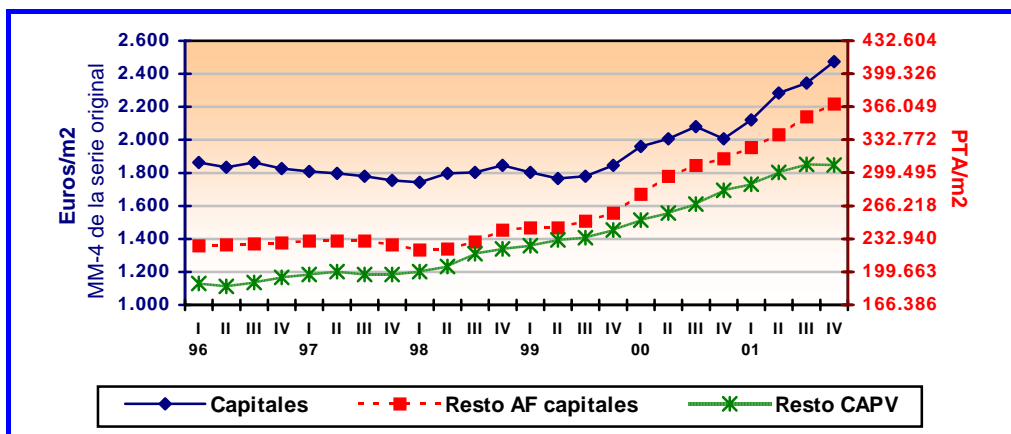
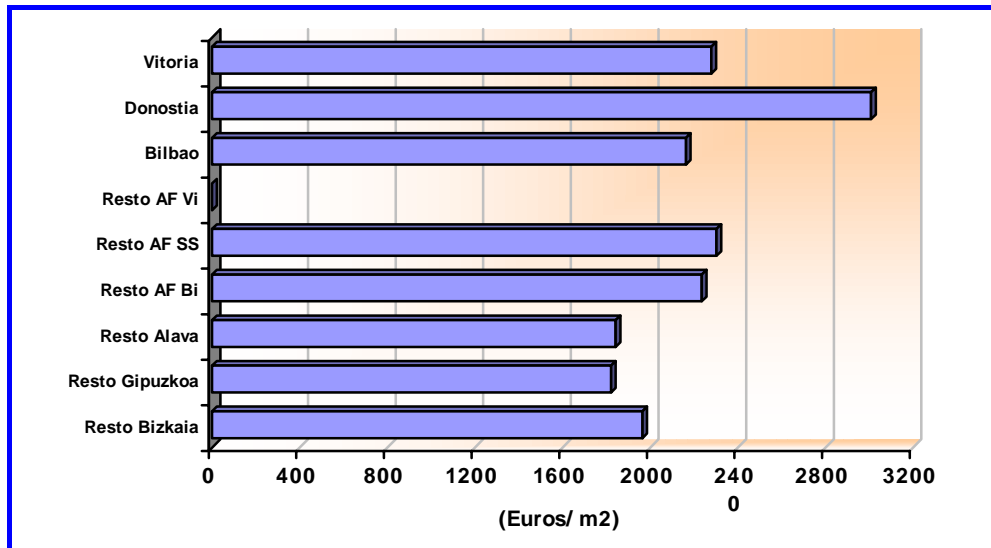


Gráfico 5.3. Precios por m² de las viviendas nuevas libres en venta según ámbito geográfico



c) Precios por vivienda

- ρ Los precios de las viviendas nuevas libres alcanzan en las capitales una media de 206.000 euros por vivienda, oscilando entre los 179.000 euros de Vitoria y los 276.000 euros de Donostia, situándose Bilbao en un nivel intermedio con 184.000 euros/vivienda.
- ρ El ámbito integrado por el resto de municipios de las áreas funcionales de las capitales, obtiene este trimestre un precio medio de 195.000 euros/vivienda (171.000 euros hace un año).
- ρ En cuanto a los municipios pertenecientes a las áreas funcionales no capitalinas, el precio medio se sitúa en 164.000 euros por vivienda, siendo los precios más elevados los correspondientes al territorio vizcaíno (171.000 euros/vivienda).



5.2. VIVIENDAS NUEVAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ Las capitales concentran el 53% del total de la oferta de vivienda protegida en el cuarto trimestre de 2001 (1.786 viviendas). No obstante, esta oferta corresponde principalmente a Bilbao (1.139 viviendas) y, en menor medida a Vitoria (647 viviendas). Hay que destacar, que a lo largo del último año no se ha detectado oferta de vivienda protegida en la capital guipuzcoana.
- ρ En las áreas funcionales de las capitales (a excepción de estas), se detectan 1.182 viviendas, representando el 35% del total de la oferta que se reparte entre las áreas funcionales de Bilbao y Donostia. El 12% restante se ubica en el resto de municipios de la CAPV.
- ρ Atendiendo a las dos modalidades de viviendas protegidas, VPO y sociales, se observa unas distribuciones geográficas similares, englobando en ambos casos más de la mitad de la oferta en las capitales.

b) Precios por metro cuadrado¹¹

- ρ El precio medio por metro cuadrado de las VPO en las capitales alcanza los 880 euros, variando entre los 850 euros/m² de Vitoria y los 905 euros/m² de Bilbao. En los municipios de las áreas capitalinas el promedio se eleva a 974 euros/m², situándose en 847 euros/m² en el resto de municipios.
- ρ En cuanto a las viviendas sociales, el promedio registrado en las capitales alcanza los 532 euros/m², aunque con significativas diferencias (715 euros/m² en Vitoria y 503 euros/m² en Bilbao). Los municipios de las áreas funcionales de las capitales presentan una media de 538 euros/m², resultando algo menor el promedio del resto de municipios de la CAPV (510 euros/m²).

¹¹ Se trata de precios sin incluir anejos.



c) Precios por vivienda¹²

- p El precio promedio de las viviendas de protección oficial en las capitales alcanza los 64.000 euros. En el resto de municipios que integran las áreas capitalinas el precio medio se sitúa en 76.000 euros, mientras que en las áreas funcionales no capitalinas el precio medio se eleva a 67.000 euros/vivienda.
- p Las viviendas sociales obtienen un precio medio en las capitales de 35.000 euros, oscilando entre los 57.000 euros/vivienda en Vitoria y los 32.000 euros/vivienda en Bilbao. El promedio de los municipios de las áreas funcionales de las capitales se sitúa en 40.000 euros.

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

	Nº de viviendas			PRECIO/ m ² útil (euros)			PRECIO VIVIENDA (Miles euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	647	585	62	837,0	849,9	715,2	61,8	62,3	57,2
Gipuzkoa.....	789	656	133	859,1	918,7	565,1	65,4	70,2	41,8
Bizkaia.....	1.962	1.241	721	774,8	929,0	509,4	57,2	70,4	34,5
CAPV.....	3.398	2.482	916	806,2	907,6	531,4	60,0	68,4	37,1
Vitoria.....	647	585	62	837,0	849,9	715,2	61,8	62,3	57,2
Donostia.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Bilbao.....	1.139	738	401	763,5	904,9	503,2	53,5	65,2	32,0
Total capitales.....	1.786	1.323	463	790,1	880,6	531,6	56,5	63,9	35,4
Resto AF. Vitoria.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	490	442	48	929,3	958,4	661,1	71,2	73,4	51,2
Resto AF. Bilbao.....	692	396	296	788,1	990,2	517,8	61,4	79,0	37,8
Resto AF. Capitales...	1.182	838	344	846,7	973,5	537,8	65,4	76,0	39,6
Resto Álava.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	299	214	85	743,9	836,5	510,9	55,9	63,5	36,5
Resto Bizkaia.....	131	107	24	802,2	868,0	508,9	67,6	74,7	35,9
Total resto.....	430	321	109	761,7	847,0	510,4	59,4	67,3	36,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

¹² Se trata de precios sin incluir anejos.



5.3. VIVIENDAS USADAS EN VENTA

a) Número de viviendas

- ρ El volumen de oferta de vivienda usada en las capitales vascas se cifra en 5.938 viviendas, es decir un 26% superior al observado en el cuarto trimestre de 2000. Este incremento es observado en las tres capitales, pero de manera más acusada en Bilbao, registrando en la actualidad 2.356 viviendas (+52%).
- ρ No obstante, el mayor incremento corresponde a las viviendas de segunda mano ofertadas en los municipios pertenecientes a las áreas funcionales capitalinas (+71% respecto de IV-00). El resto de municipios de la CAPV, por el contrario, obtienen una tasa de variación anual ligeramente negativa (-3%).

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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles euros)
Álava	2.670	2.733,5	216,6
Gipuzkoa	1.611	2.912,8	253,8
Bizkaia	5.191	2.047,5	176,0
CAPV.....	9.472	2.373,2	199,3
Vitoria.....	2.561	2.777,5	220,0
Donostia.....	1.021	3.635,5	319,3
Bilbao	2.356	2.221,2	189,4
Total capitales.....	5.938	2.670,7	221,7
Resto AF. Vitoria.....	64	1.526,2	124,9
Resto AF. Donostia	402	1.909,8	163,9
Resto AF. Bilbao	2.724	1.905,7	164,5
Resto AF. Capitales	3.190	1.898,8	163,7
Resto Álava	45	1.841,9	147,2
Resto Gipuzkoa	188	1.729,0	144,2
Resto Bizkaia	111	1.740,3	166,8
Total resto.....	344	1.746,1	151,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

b) Precios por metro cuadrado

- ρ Los precios de las viviendas usadas en oferta alcanzan en las capitales vascas una media de 2.671 euros/m², (-1% respecto de IV-00). Donostia sigue registrando los precios más elevados (3.636 euros/m²), seguido a gran distancia por Vitoria (2.778 euros/m²) y Bilbao (2.221 euros/m²).



- ρ A pesar del elevado nivel de precios en el que se encuentran las tres capitales vascas, especialmente Donostia y Vitoria, en los últimos trimestres se puede hablar de un mantenimiento de los precios.
- ρ La oferta de vivienda usada localizada en el resto de municipios que componen las áreas funcionales capitalinas obtienen un precio medio de 1.899 euros/m², oscilando entre los 1.256 euros/m² del área funcional de la capital alavesa y los 1.910 euros/m² de Donostialdea.
- ρ En los municipios situados fuera de las áreas capitalinas el precio medio asciende a 1.746 euros/m², resultando ser bastante homogéneo en los distintos Territorios.

c) Precios por vivienda

- ρ El precio medio de la vivienda usada en las capitales se cifra en 222.000 euros (-5% respecto de IV-00). El precio medio máximo se registra en Donostia (319.000 euros/vivienda).
- ρ La contracción observada en los precios por vivienda es superior a la obtenida en el precio por metro cuadrado útil, lo que es reflejo de las menores superficies medias registradas en las viviendas usadas ofertadas.
- ρ El precio medio del resto de municipios de las áreas capitalinas alcanza los 164.000 euros (-2% respecto de IV-00), cifrándose en 151.000 euros/vivienda (+15%), el promedio del resto de municipios de la CAPV.



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

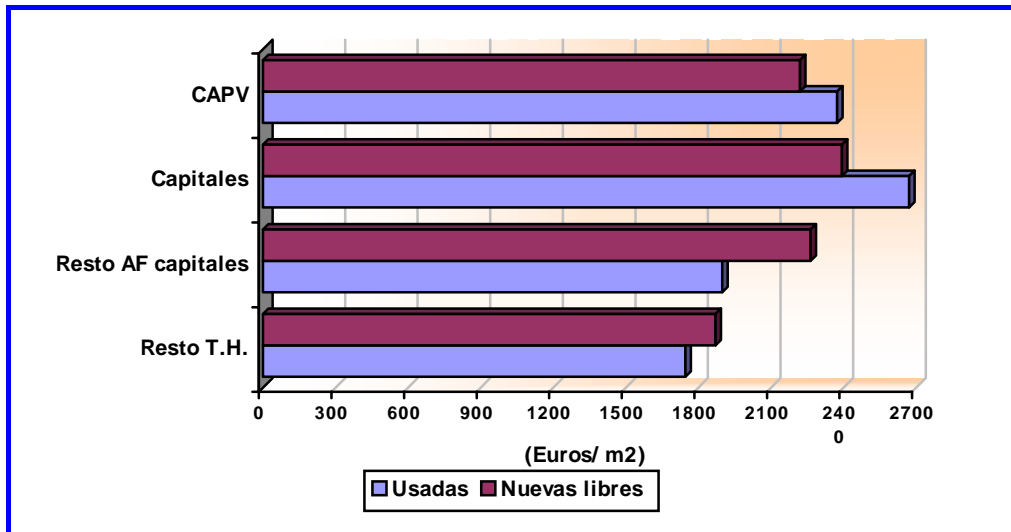


Gráfico 5.5. Evolución de los precios por m² de las viviendas usadas por ámbito geográfico

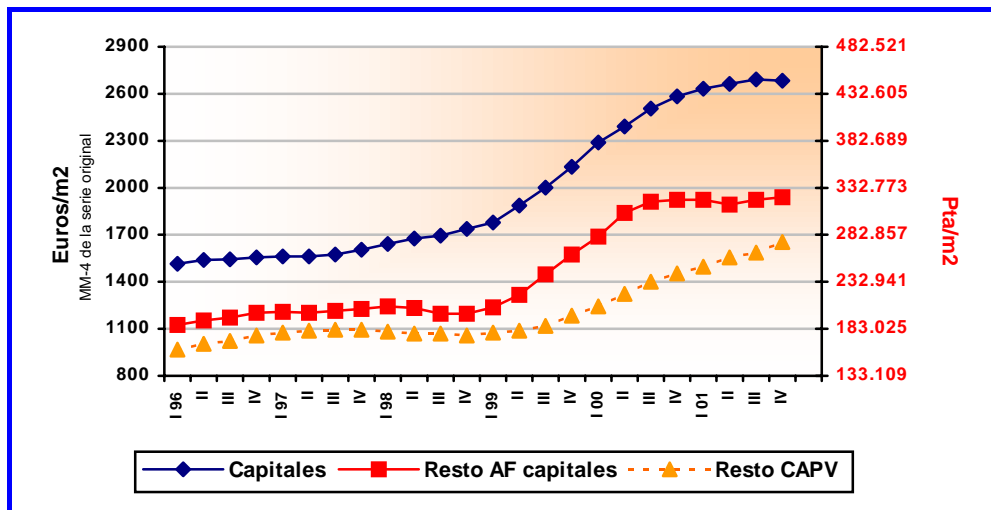
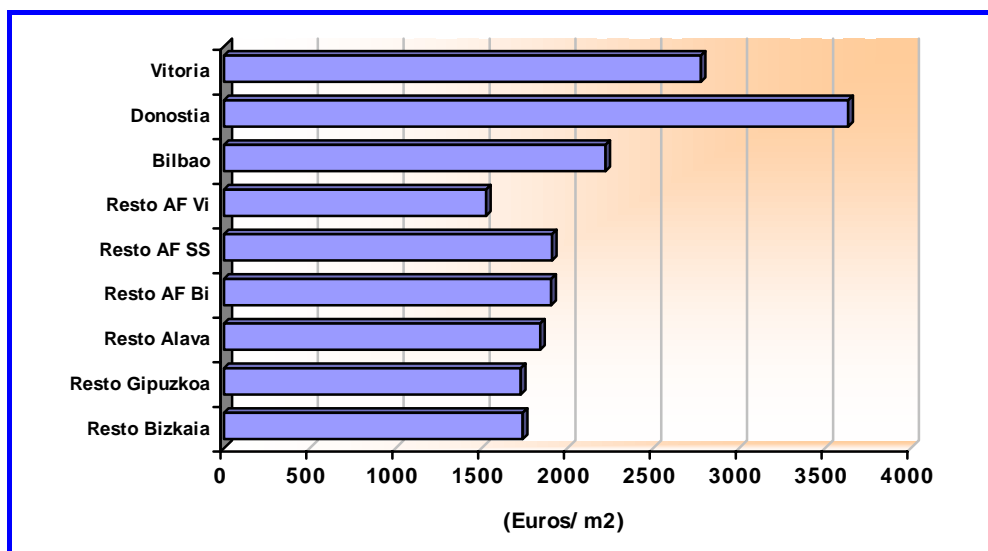




Gráfico 5.6. Precios por m² de las viviendas usadas en venta según ámbito geográfico



5.4. VIVIENDAS EN ALQUILER LIBRE

a) Número de viviendas

- ρ Las capitales aglutinan una proporción importante (57%) de las viviendas libres ofertadas en alquiler detectadas en el cuarto trimestre de 2001. En términos absolutos, el volumen se cuantifica en 218 viviendas, correspondiendo 117 a la capital vizcaína.
- ρ Los municipios que integran las áreas capitalinas absorben el 35% del total de la oferta, perteneciendo esta principalmente al área funcional de Bilbao. El 8% restante se encuentra ubicada fuera de las áreas capitalinas.
- ρ En términos evolutivos, la oferta registrada ha sufrido una contracción en todos los ámbitos, siendo esta más acusada en las áreas funcionales capitalinas (-34% respecto de IV-00).



b) Rentas mensuales

- ρ Las rentas mensuales alcanzan un promedio de 637 euros en las capitales, obteniéndose el máximo valor medio en Vitoria (717 euros/mes), y el mínimo en Bilbao (643 euros/mes). Comparando estos valores con los registrados hace un año, se observa en Vitoria y Donostia una contracción de las rentas (-8% y -13% respectivamente) y un modesto aumento en Bilbao (+2%).
- ρ En el resto de municipios de la CAPV, la oferta detectada sólo resulta significativa en el área funcional de Bilbao, donde la renta media asciende a 631 euros/mes, representando un importante incremento (+21%) comparado con el valor registrado el cuarto trimestre de 2000.

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

	NUMERO VIVIENDAS	RENTA/MES (euros)
Álava.....	39	716,8
Gipuzkoa	81	631,2
Bizkaia	260	627,0
CAPV.....	380	636,8
Vitoria	39	716,8
Donostia	62	702,6
Bilbao.....	117	644,2
Total capitales	218	673,1
Resto AF. Vitoria	--	--
Resto AF. Donostia	3	420,7
Resto AF. Bilbao	130	630,8
Resto AF. Capitales.....	133	626,0
Resto Álava	--	--
Resto Gipuzkoa.....	16	420,7
Resto Bizkaia.....	13	434,6
Total resto	29	426,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

5.5. VIVIENDAS EN ALQUILER PROTEGIDO

a) Número de viviendas

- ρ La práctica totalidad de las viviendas en alquiler protegido captadas en la actualidad se encuentran localizadas en la capital alavesa (84%). Las viviendas



restantes se distribuyen entre Donostia (12%) y los municipios del área funcional de Bilbao (4%).

- ρ En cuanto a la modalidad de protección, se observa que la mayor parte de la oferta en alquiler se corresponde con viviendas sociales (88%). De esta manera, únicamente las 32 viviendas ubicadas en Donostia son de VPO.

b) Rentas mensuales

- ρ Las viviendas sociales en alquiler alcanzan una renta media de 180 euros/mes en Vitoria, situándose la renta media de las viviendas ubicadas en el área funcional de Bilbao en 120 euros/mes.
- ρ Las rentas de las viviendas de protección oficial ascienden a 349 euros/mes.

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

	Nº de viviendas			Renta mensual (euros)		
	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales	Total Protegidas	P. Oficial	Sociales
Álava.....	230	--	230	180,3	--	180,3
Gipuzkoa	32	32	--	348,6	348,6	--
Bizkaia	13	--	13	120,2	--	120,2
CAPV.....	275	32	243	197,0	348,6	177,1
Vitoria	230	--	230	180,3	--	180,3
Donostia	32	32	--	348,6	348,6	--
Bilbao.....	--	--	--	--	--	--
Total capitales	262	32	230	200,9	348,6	180,3
Resto AF. Vitoria	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Donostia.....	--	--	--	--	--	--
Resto AF. Bilbao	13	--	13	120,2	--	120,2
Resto AF. Capitales...	13	--	13	120,2	--	120,2
Resto Álava.....	--	--	--	--	--	--
Resto Gipuzkoa.....	--	--	--	--	--	--
Resto Bizkaia.....	--	--	--	--	--	--
Total resto.....	--	--	--	--	--	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES



6. OFERTA DE GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES

6.1. OFERTA DE GARAJES

- ρ La oferta total de garajes registrada en el conjunto de la CAPV en el cuarto trimestre de 2001 se cifra en 8.429 (-5% respecto de IV-00). Los garajes ofertados en alquiler (6% del total) presentan un incremento del 9%, mientras que la oferta en venta, que absorbe el 94% del total, sufre una contracción del 6% en comparación con los valores observados el cuarto trimestre de 2000.
- ρ Por **Territorios Históricos**, Alava presenta comportamientos opuestos en las dos modalidades contempladas, mientras la oferta en alquiler experimenta un significativo crecimiento, la oferta en venta sufre una importante reducción (-50% respecto de IV-00). En Bizkaia el retroceso se refleja en las dos modalidades, siendo Gipuzkoa el único Territorio que registra un incremento (+19% respecto de IV-00) en el número de garajes ofertados en venta.
- ρ Los **precios de venta** de los garajes alcanzan los 11.780 euros de promedio, aunque las diferencias observadas por Territorios son significativas, oscilando entre los 8.860 euros en Alava y los 14.635 euros en Gipuzkoa. En términos evolutivos, Alava y Gipuzkoa experimentan una contracción respecto a los precios registrados hace un año (-13% y -7% respectivamente), mientras que en Bizkaia se puede hablar de un mantenimiento de los precios (+1%).
- ρ La **renta de alquiler** de los garajes se cifra en 68 euros/mes, es decir un 41% superior a la renta registrada en el cuarto trimestre de 2000.

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

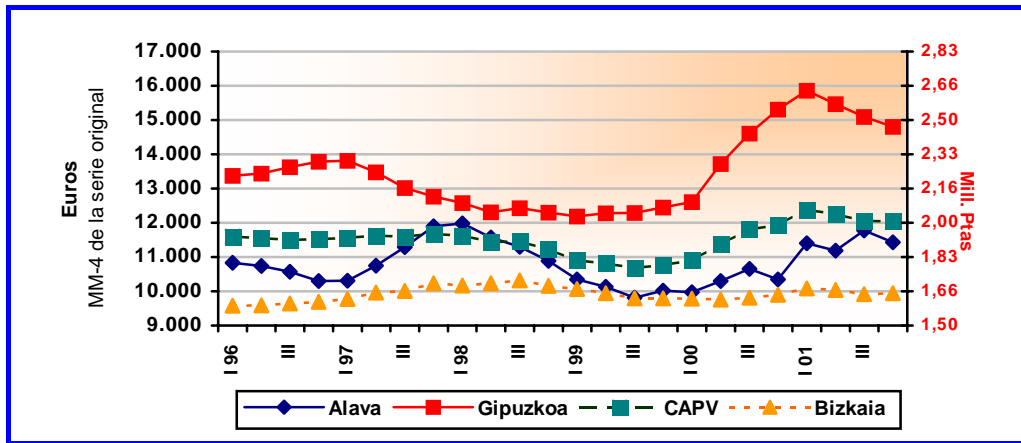
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros.	±% *
Álava	825	8.860,2	-13,4	266	59,6	41,7
Gipuzkoa	2.913	14.635,3	-7,4	167	84,9	101,8
Bizkaia	4.160	10.361,4	1,2	98	60,7	-8,2
CAPV.....	7.898	11.781,0	-0,7	531	67,8	41,0

(*): 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 2001.



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 se eleva a 5.088, correspondiendo la mayor parte (95%) al régimen de venta. Bizkaia absorbe el 60% de los trasteros ofertados en venta, mientras que la oferta en alquiler (99%) se concentra en Alava.
- ρ El **precio medio** por metro cuadrado de los trasteros ofertados en venta detectados en el cuarto trimestre de 2001 se cifra en 422 euros, variando entre los 379 euros/m² en Alava y los 447 euros/m² en Gipuzkoa.
- ρ La oferta de **alquiler** de trasteros registra una renta mensual media de 42 euros.

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

	VENTA		ALQUILER	
	Nº	Precio/m ² Euros	Nº	Renta/mes Euros
Alava	699	378,7	230	42,1
Gipuzkoa	1.249	447,1	0	--
Bizkaia	2.909	421,8	1	90,2
CAPV	4.857	422,1	231	42,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.



6.3. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- ρ La **oferta total de locales** en el conjunto de la CAPV se cifra en 6.716, representando una reducción del 16% respecto al valor registrado hace un año. La contracción es observada tanto en la modalidad de venta (-20%), como en los locales ofertados en alquiler (-8%).
- ρ Por **Territorios Históricos**, Gipuzkoa experimenta un incremento en el número de locales ofertados (+8%), mientras que Alava y Bizkaia sufren una reducción en la oferta (-16% y -27% respectivamente).
- ρ El **precio medio de los locales** en venta asciende a 1.698 euros/m² (+1% respecto de IV-00). En las capitales el precio medio se cifra en 1.883 euros/m², oscilando entre los 1.552 euros/m² de Vitoria y los 2.292 euros/m² de Bilbao.
- ρ La **renta mensual** de los locales en alquiler se eleva a 1.055 euros/mes, un 10% superior a la observada hace un año. En las capitales, el promedio obtenido es 1.324 euros/mes, correspondiendo el valor máximo a Donostia (1.953 euros/mes).

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

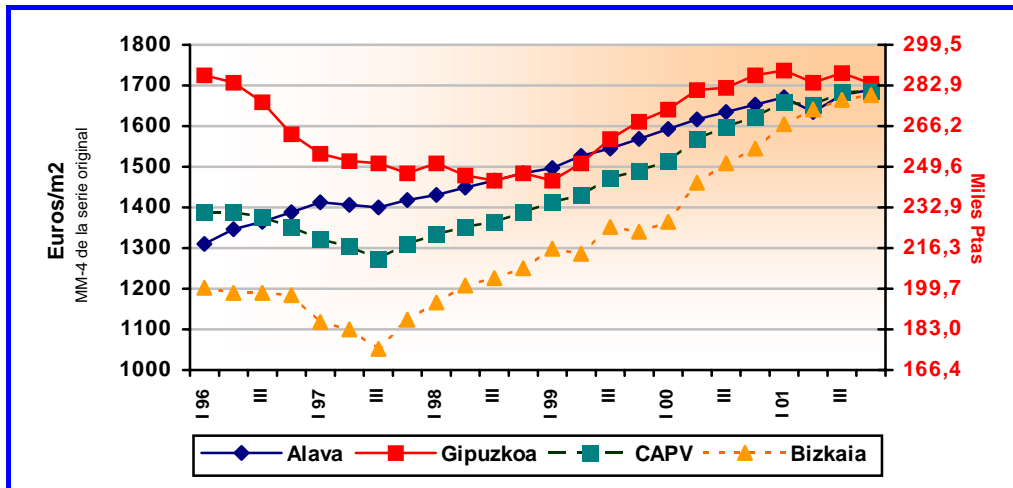
	VENTA			ALQUILER		
	Nº	PRECIO/m2		Nº	RENTA/MES	
		Euros	±% *		Euros	±% *
Álava.....	1.257	1.756,6	3,6	997	974,1	-3,5
Gipuzkoa.....	1.187	1.703,6	-5,8	639	1.403,1	17,3
Bizkaia.....	1.666	1.650,0	3,2	970	908,5	9,5
CAPV.....	4.110	1.698,1	1,3	2.606	1.054,9	9,7

(*): 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 2001.



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

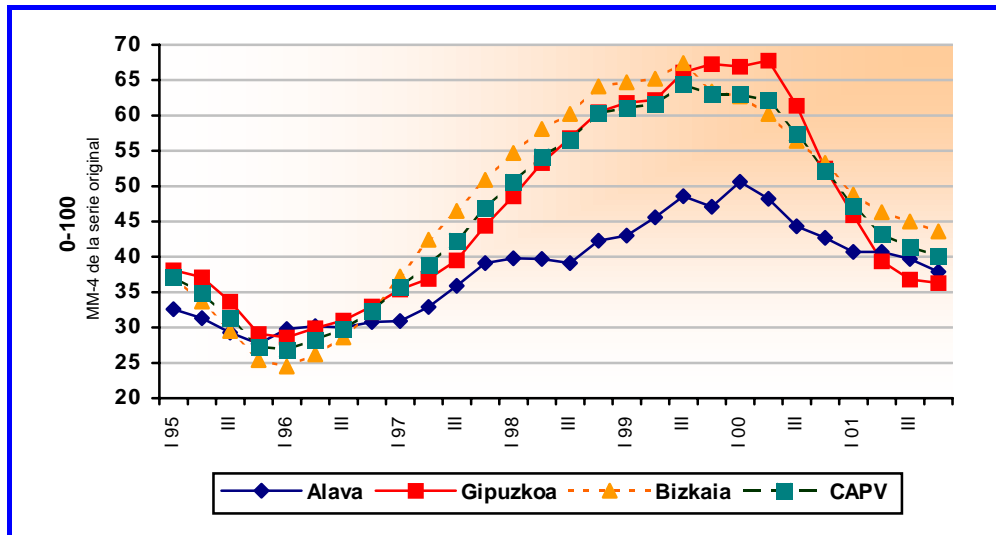
7.1. DINÁMICA ACTUAL

7.1.1. Calificación de la situación del mercado

- ρ El índice de dinamismo del mercado, elaborado a partir de las opiniones de los operadores inmobiliarios (promotores y APIs), se sitúa en 36 puntos en la escala 0-100. Este resultado evidencia la situación de baja actividad del mercado inmobiliario percibida por los operadores en los últimos trimestres, obteniéndose el valor más bajo desde 1996.
- ρ Analizando de forma diferenciada APIs y promotores, se observa como en los primeros, la percepción de ralentización del mercado es aún más acusada (29%), haciendo referencia, principalmente, al mercado de vivienda de segunda mano. Es preciso destacar el pesimismo expresado por los agentes inmobiliarios alaveses (15%).
- ρ Los promotores, obtienen un índice (43%), que comparándolo con los valores de los últimos trimestres, muestra también una tendencia al estancamiento del mercado. Esta opinión es compartida por promotores guipuzcoanos y vizcaínos, mientras que el territorio alavés manifiesta un relativo optimismo, mejorando el índice 17 puntos en el último trimestre.



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
2000	Media anual	59,8	60,3	57,2	60,7
2000	IV	52,8	67,2	44,3	52,6
2001	I	50,4	61,4	43,1	51,7
	II	50,2	51,5	45,4	55,6
	III	47,4	37,5	45,1	53,0
	IV	43,2	54,4	38,7	43,2
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
2000	Media anual	44,6	25,0	47,8	45,8
2000	IV	29,0	16,7	26,0	33,9
2001	I	35,8	35,4	32,5	38,5
	II	32,2	25,0	28,5	36,5
	III	33,0	22,9	29,0	38,1
	IV	28,6	14,6	28,0	31,7
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
2000	Media anual	52,2	42,7	52,5	53,3
2000	IV	40,9	42,0	35,2	43,3
2001	I	43,1	48,4	37,8	45,1
	II	41,2	38,3	37,0	46,1
	III	40,2	30,2	37,1	45,6
	IV	35,9	34,5	33,4	37,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización

- ρ El índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior, muestra un empeoramiento de las ventas, tanto desde el punto de vista de los APIs



(39%), como de los promotores (45%). A pesar de este resultado, se pone de manifiesto la mejoría observada en el cuarto trimestre del año, una vez pasado el período vacacional.

- ρ La comparación con los índices obtenidos en el cuarto trimestre de 2000, muestra una evolución positiva en el caso de los APIs (39% frente a 31% en IV-00). En cuanto a los promotores se obtiene prácticamente un mantenimiento de la situación (45% frente a 46% en IV-00).
- ρ Por Territorios, Gipuzkoa expresa un mayor empeoramiento de las ventas, tanto para la vivienda de nueva construcción (41%), como para la vivienda usada (30%), registrando en ambos casos peores valores que los obtenidos hace un año.
- ρ Los agentes inmobiliarios alaveses alcanzan el índice más alto (50%), representando una significativa mejoría respecto a la situación observada hace un año (8%).



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
2000	Media anual	43,9	46,6	46,7	40,2
2000	IV	46,1	55,6	50,0	37,8
2001	I	49,5	53,3	42,9	55,3
	II	50,6	45,5	45,5	59,4
	III	42,6	44,4	39,2	45,7
	IV	45,1	46,2	40,8	48,8
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
2000	Media anual	33,1	19,8	37,0	32,5
2000	IV	30,8	8,3	32,4	33,9
2001	I	38,4	37,5	37,0	39,7
	II	39,2	29,2	43,0	38,1
	III	26,4	37,5	29,0	22,2
	IV	38,8	50,0	30,0	43,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

- p El plazo medio necesario para vender una vivienda usada se sitúa en 2,7 meses, valor idéntico al obtenido en el cuarto trimestre de 2000, pero superior al que se venía registrando los años inmediatamente anteriores. El plazo más largo es el manifestado por los inmobiliarios guipuzcoanos (3,2 meses).
- p En cuanto a los promotores, el ritmo de ventas se sitúa en torno a las 4 viviendas al mes para el conjunto de la CAPV. Los tres Territorios han experimentado una ralentización en el ritmo de ventas de viviendas de nueva construcción. Hay que destacar el caso de Alava que, a pesar de presentar los ritmos de ventas más elevados (8 viviendas/mes), sufre una contracción respecto al mismo período de 2000 (10 viviendas/mes).



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
2000	<i>Media anual</i>	4,4	8,5	3,2	4,3
2000	IV	4,5	10,2	2,8	3,9
2001	I	4,7	8,3	3,3	4,9
	II	3,9	5,6	3,1	4,3
	III	3,8	8,4	2,8	3,6
	IV	3,7	7,7	2,6	3,5
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
2000	<i>Media anual</i>	2,3	2,3	2,2	2,4
2000	IV	2,7	2,5	2,8	2,7
2001	I	2,5	2,5	2,5	2,4
	II	2,8	3,5	2,8	2,7
	III	2,8	2,5	3,2	2,5
	IV	2,7	2,6	3,2	2,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado

- ρ El coste hipotecario es el único factor al que los operadores inmobiliarios conceden un papel positivo en su influencia en la dinámica del mercado. Además la valoración de este factor viene experimentando una importante mejoría en los últimos trimestres (39 en IV-01 frente a -71 en IV-00).
- ρ Los aspectos más limitativos siguen siendo los precios del suelo y su disponibilidad. La situación económica, factor al que tradicionalmente se otorgaba una influencia favorable, continúa con la valoración negativa concedida desde el cuarto trimestre de 2000.
- ρ En cuanto a las respuestas de los promotores de manera diferenciada, se observa que este colectivo atribuye también una valoración positiva a las ayudas



e incentivos a la compra de vivienda, que es el segundo factor mejor valorado por el total de operadores inmobiliarios.

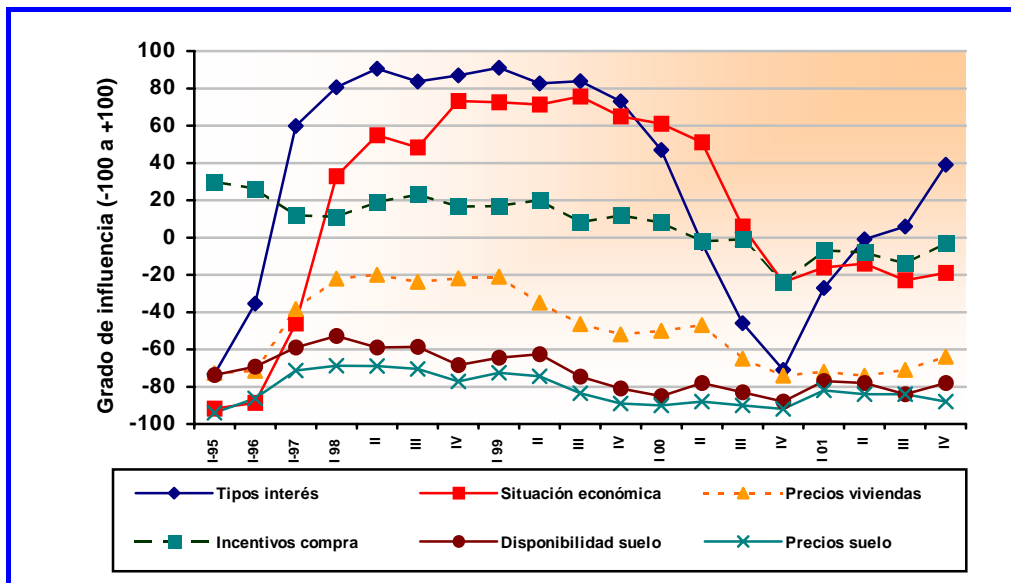
Cuadro 7.4. Índices medios de influencia de diversos factores en la dinámica actual del mercado

	2001-III	2001-IV
Coste hipotecario	6	39
Situación económica.....	-23	-19
Precios de las viviendas	-71	-64
Ayuda a incentivos a la compra.....	-14	-3
Ayuda a incentivos a la construcción.....	-19	-16
Disponibilidad de suelo	-84	-78
Precios de suelo.....	-84	-88
Adecuación de la caract. de la oferta a la demanda	-42	-31

(*): 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 2001.

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 en el conjunto de la CAPV muestran una mejoría generalizada. Este optimismo es manifestado tanto por los promotores como por los agentes inmobiliarios, aunque las perspectivas son algo más favorables para los primeros.
- ρ Por Territorios, las mejores expectativas se manifiestan en Alava, tanto en la venta de vivienda de nueva construcción, como de segunda mano.
- ρ Los más pesimistas son los agentes inmobiliarios guipuzcoanos, operadores que anteriormente ya manifestaban un empeoramiento generalizado de las ventas en el último trimestre y un aumento importante del tiempo necesario para vender una vivienda.

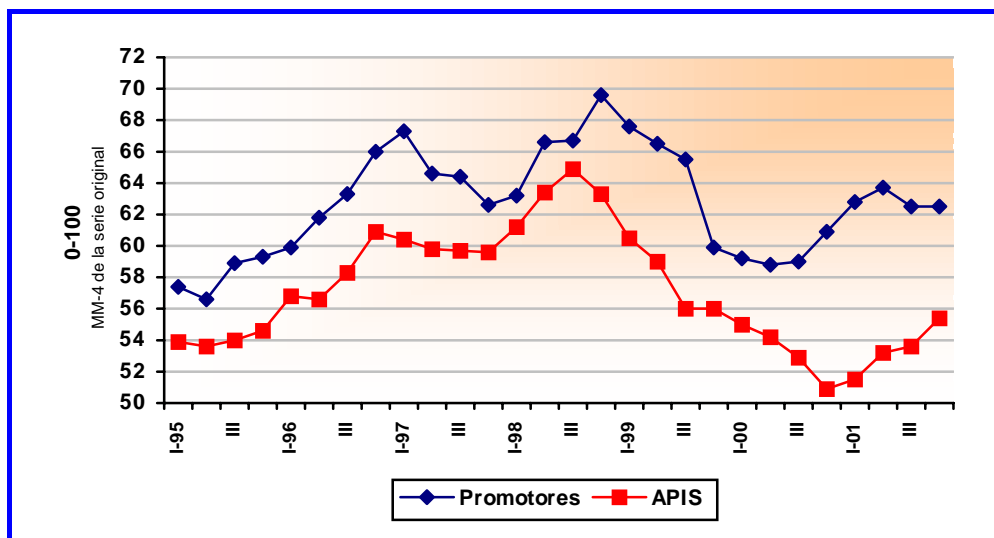


Cuadro 7.5. Índices de previsiones de ventas* en el próximo trimestre según promotores y APIs

		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
2000	Media anual	60,9	63,7	64,5	56,6
2000	IV	59,7	66,7	63,6	52,4
2001	I	66,8	63,3	66,7	68,4
	II	58,0	63,6	58,0	56,3
	III	65,4	50,0	70,3	64,3
	IV	59,8	65,4	59,2	58,5
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
2000	Media anual	50,9	46,9	49,3	53,0
2000	IV	47,6	50,0	45,1	49,2
2001	I	59,2	54,2	53,0	65,1
	II	43,2	25,0	40,0	49,2
	III	64,4	45,8	55,0	75,4
	IV	54,8	62,5	48,0	58,7

(*): Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general).
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

Gráfico 7.3. Evolución de los índices de previsión de ventas





7.2.2. Previsión de evolución de los precios

- ρ La previsión de evolución de los precios de la vivienda de nueva construcción en el plazo de seis meses apunta a un aumento para el conjunto de la CAPV. Por Territorios, es en Bizkaia, en opinión de los promotores encuestados, donde se registrarían los mayores aumentos, Gipuzkoa obtendría un crecimiento más moderado, mientras que la tendencia en Alava sería de mantenimiento de los precios.
- ρ Atendiendo a las viviendas de segunda mano, las previsiones señalan una deceleración en el aumento de los precios, especialmente en Alava, donde una vez más los agentes inmobiliarios consideran que los precios experimentarán una reducción en los próximos seis meses.
- ρ Hay que destacar un aspecto que ya se apuntaba el pasado trimestre en cuanto a las perspectivas de evolución de los precios de las viviendas de nueva construcción en Bizkaia. En opinión de los promotores vizcaínos, los precios continuarán aumentando de manera significativa en los próximos seis meses y es preciso recordar la elevada tasa anual de crecimiento registrada este trimestre para la vivienda nueva libre (26%).



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

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
PROMOTORES					
1994	Media anual	63,0	73,8	59,8	62,3
1995	Media anual	66,0	80,8	63,8	63,0
1996	Media anual	56,7	65,8	53,7	57,7
1997	Media anual	58,9	65,7	53,4	62,8
1998	Media anual	74,1	94,1	61,5	76,9
1999	Media anual	71,2	92,8	61,4	72,8
2000	Media anual	62,4	61,9	58,0	66,2
2000	IV	57,8	63,9	55,7	57,3
2001	I	64,2	63,3	57,1	72,4
	II	62,1	50,0	54,5	76,6
	III	64,8	50,0	56,8	77,1
	IV	60,9	50,0	55,3	69,5
AGENTES INMOBILIARIOS					
1994	Media anual	57,5	71,3	53,5	57,8
1995	Media anual	67,0	82,5	62,8	67,0
1996	Media anual	55,0	59,0	50,6	58,1
1997	Media anual	60,3	70,8	54,9	62,7
1998	Media anual	78,8	87,5	78,4	77,4
1999	Media anual	75,2	83,3	70,8	77,2
2000	Media anual	62,4	53,1	61,3	65,2
2000	IV	54,8	37,5	56,9	56,5
2001	I	61,2	50,0	56,0	67,5
	II	58,8	33,3	56,0	65,9
	III	53,2	45,8	53,0	54,8
	IV	51,2	37,5	51,0	54,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.



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
2000	Media anual	66,5	71,4	60,5	70,1
2000	IV	64,1	83,3	55,7	64,6
2001	I	66,8	63,3	59,5	76,3
	II	70,1	40,9	70,5	79,7
	III	72,2	50,0	64,9	85,7
	IV	72,8	53,8	75,0	76,8
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
2000	Media anual	62,2	54,2	57,4	67,8
2000	IV	54,0	54,2	50,0	57,3
2001	I	62,8	41,7	60,0	69,0
	II	59,2	33,3	52,0	69,8
	III	54,0	41,7	51,0	58,7
	IV	53,2	33,3	51,0	58,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.

7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones

- ρ La proporción de promotores (con vivienda en oferta en el cuarto trimestre de 2001) que manifiesta tener intención de poner en marcha nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre asciende al 16%, cifra superior a la registrada el pasado trimestre, pero todavía inferior a la obtenida hace un año (19% en IV-00). Por Territorios, el máximo porcentaje corresponde a Bizkaia y el mínimo a Gipuzkoa.
- ρ El número de viviendas nuevas libres que los promotores consultados prevén poner en el mercado el próximo trimestre asciende a 726 unidades, cifra superior a la del pasado trimestre (563), pero inferior a la registrada en el cuarto trimestre de 2000 (919). En cuanto al reparto por Territorios, Bizkaia con-



centra el 72% del total, Alava absorbe el 19%, correspondiendo el 9% restante a Gipuzkoa.

- p Atendiendo a las viviendas protegidas que probablemente pondrán en oferta los promotores en el próximo trimestre, se elevan a 534 unidades, cifra muy inferior a los valores registrados, tanto el trimestre pasado (1.581), como hace un año (1.161). La mayor parte de estas viviendas corresponderían al territorio vizcaíno (98%), localizándose el 2% restante en Alava.

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	Media anual	25	35	22	23
1995	Media anual	22	26	29	15
1996	Media anual	15	13	14	17
1997	Media anual	17	18	15	18
1998	Media anual	26	36	23	26
1999	Media anual	23	17	23	26
2000	Media anual	24	32	18	27
2000	IV	19	17	15	25
2001	I	20	23	26	11
	II	12	18	12	10
	III	12	21	12	10
	IV	16	18	12	19

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.



**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 (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	58	2.195,1	198,3
Beasain-Zumarraga	152	1.717,8	150,8
Bilbao Metropolitano	1.184	2.196,5	188,5
Donostia-San Sebastián	723	2.576,7	227,9
Durango	63	1.884,1	158,7
Eibar	30	1.767,6	132,1
Gernika-Markina	52	1.934,1	165,4
Igorre	7	1.502,5	120,8
Laguardia	--	--	--
Llodio	199	1.821,6	157,9
Arrasate-Bergara	15	2.277,4	232,8
Mungia	60	1.971,3	178,7
Tolosa	35	1.846,0	144,2
Vitoria-Gasteiz	277	2.278,8	178,5
Zarautz-Azpeitia	50	1.944,8	185,8
TOTAL	2.905	2.219,7	191,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2001.

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

AREAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
Balmaseda-Zalla	15	2.007,4	157,9
Beasain-Zumarraga	70	1.437,9	120,2
Bilbao Metropolitano	5.080	2.053,5	176,2
Donostia-San Sebastián	1.423	3.096,2	270,7
Durango	40	1.744,2	189,7
Eibar	33	2.064,6	159,4
Gernika-Markina	28	1.807,3	150,5
Igorre	1	1.202,0	120,2
Laguardia	1	1.093,8	95,6
Llodio	48	1.831,9	148,7
Arrasate-Bergara	38	1.906,2	156,8
Mungia	23	1.519,7	168,0
Tolosa	17	1.634,0	136,0
Vitoria-Gasteiz	2.625	2.747,2	217,7
Zarautz-Azpeitia	30	1.871,6	172,6
TOTAL	9.472	2.373,2	199,3

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2001.



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

AREAS	VIVIENDAS	
	Nº	Renta media (Euros)
Balmaseda-Zalla	1	360,6
Beasain-Zumarraga	7	416,4
Bilbao Metropolitano	247	637,2
Donostia-San Sebastián	65	688,3
Durango	1	360,6
Eibar	3	370,6
Gernika-Markina	8	435,7
Igorre	--	--
Laguardia	--	--
Llodio	--	--
Arrasate-Bergara	--	--
Mungia	3	480,8
Tolosa	1	360,6
Vitoria-Gasteiz	39	716,8
Zarautz-Azpeitia	5	468,8
TOTAL	380	636,8

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2001.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	9	3.455,8	223,5
2. Ensanche	19	3.432,1	241,4
3. Lovaina	--	--	--
4. Zaramaga	--	--	--
5. Lakua	138	1.996,2	164,6
6. Ali-Gobeo	--	--	--
TOTAL	166	2.278,8	178,5
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	--	--	--
2. Centro	57	4.233,4	315,2
3. Amara	--	--	--
4. Antiguo	25	4.044,6	570,5
5. Gros	170	2.443,3	218,7
6. Otras	33	--	--
TOTAL	285	3.007,1	275,5
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	--	--	--
2. Uribarra	15	2.230,6	174,5
3. Otxarkoaga	--	--	--
4. Bolueta	--	--	--
5. Casco Viejo	332	2.064,9	166,2
6. Abando	17	2.704,6	324,5
7. Rekalde	158	2.324,2	207,2
8. Basurto	80	2.120,4	183,3
TOTAL	602	2.162,5	183,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2001.



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

ZONAS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
VITORIA-GASTEIZ			
1. Casco Viejo	234	2.586,3	186,3
2. Ensanche	308	3.354,9	299,9
3. Lovaina	793	2.917,7	234,4
4. Zaramaga	727	2.675,3	200,6
5. Lakua	263	2.726,1	218,8
6. Ali-Gobeo	236	2.265,9	181,4
TOTAL	2.561	2.777,5	220,0
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN			
1. Parte Vieja	60	3.757,2	339,8
2. Centro	220	4.194,3	365,0
3. Amara	154	3.602,4	337,5
4. Antiquo	264	3.883,7	343,1
5. Gros	217	3.580,4	303,2
6. Otras	106	2.319,0	195,0
TOTAL	1.021	3.635,5	319,3
BILBAO			
1. Deusto - S. Ignacio	94	2.944,2	249,3
2. Uribarra	148	2.475,6	191,6
3. Otxarkoaga	67	2.276,7	183,2
4. Bolueta	412	1.887,7	158,9
5. Casco Viejo	313	1.947,1	171,8
6. Abando	903	2.509,9	213,3
7. Rekalde	236	1.901,8	159,4
8. Basurto	183	1.831,0	178,5
TOTAL	2.356	2.221,2	189,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2001.



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

ZONAS	VIVIENDAS	RENTA/MES* (Euros)
VITORIA-GASTEIZ		
1. Casco Viejo	1	480,8
2. Ensanche	15	729,4
3. Lovaina	12	769,3
4. Zaramaga	6	699,2
5. Lakua	4	601,0
6. Ali-Gobeo	1	--
TOTAL	39	716,8
DONOSTIA-SAN SEBASTIAN		
1. Parte Vieja	3	731,2
2. Centro	16	766,5
3. Amara	10	776,8
4. Antiguo	24	665,4
5. Gros	7	635,4
6. Otras	2	510,9
TOTAL	62	702,6
BILBAO		
1. Deusto - S. Ignacio	4	593,5
2. Uribarri	3	520,9
3. Otxarkoaga	--	--
4. Bolueta	5	402,7
5. Casco Viejo	6	465,8
6. Abando	88	695,6
7. Rekalde	4	360,6
8. Basurto	7	566,7
TOTAL	117	644,2

*Se recoge sólo las rentas de las viviendas colectivas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2001

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	241	2.134,5	173,1
2. Renteria	--	--	--
3. Barakaldo	263	2.365,4	198,9
4. Basauri	5	1.622,7	144,2
5. Getxo	--	--	--
6. Portugalete	--	--	--
7. Santurtzi	93	2.089,2	172,4
TOTAL	602	2.224,1	184,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2001.



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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	PRECIO/ m ² (Euros)	PRECIO POR VIV. (Miles de Euros)
1. Irun	168	1.977,0	159,2
2. Renteria	43	1.882,4	177,1
3. Barakaldo	408	1.841,0	135,8
4. Basauri	167	1.957,1	142,5
5. Getxo	852	2.022,1	194,7
6. Portugalete	239	1.938,1	159,3
7. Santurtzi	447	1.884,8	152,5
TOTAL	2.324	1.944,3	165,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2001.

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

MUNICIPIOS	VIVIENDAS	RENTA/MES (*) (Euros)
1. Irun	--	--
2. Renteria	--	--
3. Barakaldo	--	--
4. Basauri	3	360,6
5. Getxo	113	653,9
6. Portugalete	1	480,8
7. Santurtzi	1	450,8
TOTAL	118	643,3

(*) Viviendas de régimen libre,

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, 4º trimestre 2001.



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

	NUMERO VIVIENDAS	PRECIO/ m ² útil (Euros)	PRECIO VIVIENDA (Miles Euros)
Álava.....	149	1.633,1	255,0
Gipuzkoa.....	114	2.208,2	383,9
Bizkaia.....	108	1.528,7	313,3
CAPV.....	371	1.779,4	311,6
Vitoria.....	23	2.073,5	228,4
Donostia.....	33	3.606,1	649,1
Bilbao.....	--	--	--
Total capitales.....	56	2.976,6	476,3
Resto AF. Vitoria.....	111	1.600,0	273,8
Resto AF. Donostia.....	43	1.823,6	332,2
Resto AF. Bilbao.....	51	1.747,9	340,3
Resto AF. Capitales...	205	1.683,7	302,6
Resto Álava.....	15	1.202,0	156,3
Resto Gipuzkoa.....	38	1.429,6	212,0
Resto Bizkaia.....	57	1.332,7	289,2
Total resto.....	110	1.348,3	244,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 4º trimestre 2001.