

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

El presente documento, el cual tengo el gusto de presentar, se integra dentro del proceso de impulso de la "política de estadística" que me propuse llevar a cabo a la hora de hacerme cargo del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, consciente del vacío que existía en nuestra Comunidad Autónoma del País Vasco de publicaciones específicas en este sentido.

Es este un informe profundo con amplia información, que, considero fundamental, principalmente para todos los profesionales vinculados a los temas inmobiliarios.

No es este primer informe relativo a la *Oferta de vivienda, garajes y locales* en la C.A.P.V., un documento aislado, sino algo que pretendemos que alcance una periodicidad trimestral, con el ánimo de suministrar una información veraz, actualizada y dinámica con el fin de poder conocer este elemento de la oferta, fundamental para un conocimiento global del mercado inmobiliario.

Espero, por tanto, que este estudio, creo que pionero en esta Comunidad e incluso a nivel nacional, facilite la toma de decisiones de los agentes implicados en este sector inmobiliario y, aportando datos reales y actuales, posibilite una mayor transparencia del mercado de la vivienda.

En Vitoria-Gasteiz, a 2 de Junio de 1.994

Fdo.: José Antonio Maturana Plaza  
CONSEJERO DE URBANISMO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

## **OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

---

Con la presente publicación procedemos a la divulgación de la "Encuesta sobre oferta de viviendas, Garajes y Locales", correspondiente al 1<sup>er</sup> trimestre de 1994.

Este producto informativo surge por agregación de las operaciones estadísticas 2415, 2417 y 2418, denominadas como "Estadística de precios de la vivienda", "Estadística sobre vivienda usada en oferta", "Estadística de vivienda de nueva planta en ejecución", incluidas en el Programa Estadístico Anual 1994 del Gobierno Vasco.

Su presentación homogénea y agregada a efectos divulgativos, obedece al deseo de facilitar una panorámica global desde la oferta inmobiliaria, que permita una más fácil interpretación del contexto actual del mercado, simplificando la presentación del informe y acercando la información estadística disponible a los usuarios con mucha mayor simplicidad expositiva. Esta opción sobre la forma de divulgación va a ser mantenida en las siguientes publicaciones trimestrales, lo que originará que para el próximo Programa Estadístico 1995, se proceda a la fusión de las citadas estadísticas oficiales incluidas en el Plan Vasco de Estadística 1993-1996.

La aparición de la "encuesta sobre Oferta de Viviendas, Locales y Garajes en la CAPV" suple una laguna sobre la estructura y precios del subsector vivienda en esta comunidad, claramente contraproducente. Durante todos estos años ha habido que sustituir la falta de información oficial sobre este apartado del mercado, con informaciones de diversas fuentes, significativas algunas, y otras no tanto, para medir la evolución de precios del mercado de la vivienda en la CAE.

Esta nueva operación estadística en materia de vivienda, debe servir como barómetro de la oferta suministrando información significativa y relevante de la oferta de viviendas, garajes y locales en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

No constituye una operación estadística puntual ni aislada, sino que se integra dentro de una planificación estadística que pretende dotar a esta comunidad de información altamente representativa del mercado de la vivienda.

Complementa, por tanto, a las operaciones sobre demanda y necesidades de vivienda, y Estadística de Edificación y Vivienda, ya en curso de ejecución regular.

Permite asimismo cerrar todo un proceso de información administrativa oficial sobre el sector construcción, y, específicamente, sobre el subsector vivienda, que ha permitido pasar en un periodo de tiempo relativamente breve, de la falta casi absoluta de información estadística en la materia, a la situación actual, que permite el adecuado conocimiento del sector, con evidentes economías externas para los agentes económicos intervinientes en el proceso edificatorio y para la propia Administración vasca, interesada en arbitrar políticas sectoriales posibilistas, con objetivos cifrables, resultados medibles y ajustes derivables de la realidad objetivable del mercado.

Finalmente, agradecer expresamente la colaboración suministrada por los promotores y los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria sin cuyo concurso informativo no sería posible mantener una operación de esta envergadura.

En Vitoria-Gasteiz, a 10 de abril de 2008

**EL SERVICIO DE ESTUDIOS, PLANIFICACION Y PRESUPUESTOS**

## Capítulo 1

# INTRODUCCION

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### 1. INTRODUCCION

Se presenta a continuación el avance provisional del informe correspondiente al primer trimestre de 1994 del estudio de Oferta de Vivienda, Garajes y Locales en la CAPV, encargado a IKEI por el Departamento de Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Se trata del primer informe elaborado dentro de un proyecto que irá siendo completado a lo largo del los próximos trimestres y que tiene por objetivo último el perfilar y consolidar un sistema de seguimiento permanente de la evolución de la oferta inmobiliaria en la Comunidad Autónoma.

La metodología empleada para la elaboración del Informe se ha basado en la realización de sendas encuestas a los colectivos de promotores de vivienda (94 encuestas efectivas) y de agentes inmobiliarios (100 encuestas efectivas) de la CAPV, según unas muestras distribuidas territorialmente de acuerdo con el cuadro 1.1.

#### Cuadro 1.1

#### DISTRIBUCION TERRITORIAL DE LAS ENCUESTAS EFECTIVAS REALIZADAS

	PROMOTORES(*)	INMOBILIARIAS(**)
Alava	13	10
Gipuzkoa	37	47
Bizkaia	44	43
CAPV	94	100

(\*) El número de empresas contactadas ha sido, en realidad, de 133 (15 carecían de oferta alguna, 2 duplicadas, 20 negativas y 2 con cierre coyuntural).

(\*\*) El número de agencias contactadas ha sido de 113 (10 negativas y 3 sin oferta).

La encuesta recaba de cada operador inmobiliario la cuantificación y cualificación detallada de la oferta de viviendas, garajes y locales de que dispone en el momento de la encuesta, (la correspondiente al 1<sup>er</sup> trimestre de 1994 ha sido realizada por Araldi en el mes de Marzo). Se incluye, así mismo, un apartado de preguntas valorativas acerca de la situación del mercado.

## **OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

---

El Informe resultante se estructura en siete capítulos, incluida esta Introducción. El capítulo 2 da una panorámica general al conjunto de la oferta detectada, volumen de la misma según tipos y precios por superficie y absolutos, presentando los resultados desagregados por Territorios Históricos, al igual que el resto de los capítulos. Hay que precisar que los resultados que se presentan, en particular los relativos a la cuantificación de la oferta, son de carácter muestral.

El capítulo 3 se centra en la vivienda en venta, ocupándose en primer término de las de nueva construcción y atendiendo tanto a las características de las promociones, como a las de las propias viviendas a la hora de cuantificar la oferta y analizar sus precios. En segundo lugar, se estudian las características de las viviendas usadas en venta.

El capítulo 4 se dedica a reflejar el volumen, tipología y precios de la oferta de viviendas en alquiler, mientras que el capítulo 5 hace lo propio con la oferta de garajes y locales.

El capítulo 6 detalla la magnitud y características de la oferta de viviendas en ámbitos espaciales menores, considerando el análisis a nivel de áreas funcionales, a nivel de capitales y zonas dentro de las mismas, y de los municipios de más de 40.000 habitantes existentes en la CAPV.

El capítulo 7, por último, refleja la dinámica y perspectivas del mercado inmobiliario a los ojos de los promotores y agentes encuestados.

Señalar, finalmente, que al tratarse del primer informe trimestral, los análisis realizados son de carácter estático, es decir, referidos a la oferta existente en el trimestre en cuestión. Es evidente que los sucesivos informes tendrán un sentido dinámico, al incorporar el análisis de la evolución de las diferentes magnitudes consideradas, lo que de hecho constituye uno de los principales valores añadidos del proyecto de estudio en su conjunto.

## Capítulo 2

# INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

## 2. INDICADORES GLOBALES DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

### 2.1. NUMERO DE VIVIENDAS

- . El total de **viviendas en oferta** en la CAPV captadas en el estudio efectuado es de 12.944 unidades. En dicha cifra se incluyen tanto las que son ofertadas en venta que suponen la inmensa mayoría, concretamente el 92%, como las que lo son en régimen de alquiler y que representan el 8% restante.
- . La ya reducida proporción de **viviendas en alquiler** a nivel de la CAPV resulta apenas significativa en Alava donde no llega al 2% de la oferta total alavesa. Es en Bizkaia donde la vivienda ofertada en alquiler alcanza un peso relativo superior al porcentaje medio obtenido para el conjunto de la Comunidad, concentrándose, por otra parte, en dicho territorio el 71% de las viviendas en alquiler detectadas.
- . Atendiendo a los dos mercados diferenciables, el de la vivienda nueva y el de la usada, se constata que este último, el de **segunda mano**, monopoliza toda la vivienda en alquiler detectada y aglutina el 61% de la vivienda ofertada en venta.
- . Centrando el interés en la **vivienda en venta** y considerando la variable geográfica, se observan diferencias acusadas en el peso relativo que obtiene la vivienda usada: mientras que en Alava y Bizkaia resulta predominante (65%), en el caso de Gipuzkoa la vivienda en venta se distribuye a partes iguales entre nuevas y usadas.
- . Restringiendo el análisis a la **vivienda nueva en venta** exclusivamente y distinguiendo según el régimen de la promoción, resulta que las libres absorben el 65% del total, correspondiendo el restante 35% a las de protección oficial y sociales.
- . Sin embargo, nuevamente las discrepancias territoriales son acusadas ya que en Alava las **viviendas de tipo protegido** (P.O y Sociales) dominan ampliamente, suponiendo casi tres cuartas partes de la vivienda nueva en venta (frente al 35% de media) en detrimento,

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

obviamente, de las de **régimen libre** (29%). En el extremo opuesto se sitúa Bizkaia donde el 78% de las viviendas detectadas son libres. Gipuzkoa, por el contrario, aunque con claro predominio de la vivienda libre (62%), presenta una distribución más equilibrada que los otros dos territorios históricos en los cuales la oferta, como se ha puesto de relieve, está más categóricamente polarizada en uno y otro segmento de la vivienda.

En claro paralelismo con estos resultados, se obtiene que la **cuota** de vivienda protegida captada absorbida por Alava es del 26% (6% en el caso de vivienda libre), Bizkaia concentra el 30% (58% en el caso de la libre) y Gipuzkoa el 44% restante (30% en el caso de la libre).

### Cuadro 2.1.

#### VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava	1.749	1.718	599	428	171	1.119	31
Gipuzkoa	4.030	3.770	1.843	708	1.135	1.927	260
Bizkaia	7.165	6.462	2.216	490	1.726	4.246	703
CAPV	12.944	11.950	4.658	1.626	3.032	7.292	924

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

### Cuadro 2.2.

#### VIVIENDAS EN OFERTA POR TERRITORIOS HISTORICOS (%)

	TOTAL	VENTA					ALQUILER
		TOTAL	NUEVA			USADA	
			Total	P.O/Sociales	Libres		
Alava	13,5	14,4	12,9	26,3	5,6	15,3	3,1
Gipuzkoa	31,1	31,5	39,6	43,5	37,4	26,4	26,2
Bizkaia	55,4	54,1	47,6	30,1	56,9	58,2	70,7
CAPV	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.



## 2.2. PRECIOS Y RENTAS

- . El análisis de los **precios de las viviendas en venta** exige inmediatamente atender al régimen de la promoción al constituir, este último, un factor clave de discriminación drástica de precios. En efecto, el precio/m<sup>2</sup> de la vivienda libre es prácticamente el doble del correspondiente a la protegida (P.O y social): medias de 202 mil ptas/m<sup>2</sup> y 110 mil ptas/m<sup>2</sup> a nivel de la CAPV, respectivamente.
- . **Territorialmente**, Gipuzkoa es la que presenta los mayores ratios de precio/m<sup>2</sup>, tanto en el sector de la vivienda libre, donde obtiene un valor medio de 243 mil ptas/m<sup>2</sup> (un 20% más que la media de la CAPV), como en el de vivienda protegida con una media de 119 mil ptas/m<sup>2</sup> (un 8% más que el promedio de la Comunidad).
- . Dentro del **mercado de la vivienda libre**, y a nivel de la CAPV, los precios de las viviendas nuevas y usadas son muy similares (204 y 202 mil ptas/m<sup>2</sup>). Sin embargo, la contrastación de precios en ambos mercados en el territorio de Gipuzkoa otorga una sorprendente y acusada ventaja (18%) a los de la vivienda usada (254 mil ptas/m<sup>2</sup> frente a 216 mil ptas/m<sup>2</sup>), desnivel que se deriva de la estructura de precios en la capital<sup>1</sup>. En Alava se constatan precios prácticamente idénticos en uno y otro mercado y en Bizkaia, en cambio, el precio de la nueva sobrepasa al de la usada en un 9% (16 mil ptas más caro por metro cuadrado).
- . Tal como era de esperar la heterogeneidad territorial en precios es mucho mayor en el mercado de vivienda libre que en el de **protegida** (en el primero oscilan entre 185 (Bizkaia) y 243 mil ptas/m<sup>2</sup> (Gipuzkoa) mientras que en el segundo lo hacen entre 103 (Alava) y 119 (Gipuzkoa))
- . Las diferencias territoriales que se constatan en los precios globales de la vivienda libre provienen fundamentalmente de los discrepantes niveles de precios registrados en la **vivienda usada**. En efecto, la dispersión de precios en la vivienda de segunda mano llega a ser de 73 mil

---

<sup>1</sup>Ver capítulo 6.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

ptas/m2 (Bizkaia con una media de 181 mil ptas/m2 y Gipuzkoa con 254 mil ptas/m2), mientras que la variabilidad de los promedios de la vivienda nueva es mucho más reducida (27 mil ptas/m2 (Gipuzkoa con 216 mil ptas/m2 y Alava con 189 mil ptas/m2).

### Cuadro 2.3

#### PRECIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADA
		P.O/Sociales	Libres	
Alava	193	103	189	194
Gipuzkoa	243	119	216	254
Bizkaia	185	106	197	181
CAPV	202	110	204	202

(\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

(\*\*) Miles de ptas/m2.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 2.4.

#### INDICES DE PRECIOS MEDIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR TERRITORIOS HISTORICOS

	TOTAL LIBRE	NUEVA		USADAS
		P.O./Sociales	Libres	
Alava	96	94	93	96
Gipuzkoa	120	108	106	126
Bizkaia	92	96	97	90
TOTAL	100	100	100	100

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales. 1<sup>er</sup> Trimestre de 1994.

- . En clara correspondencia con lo observado en el análisis de precio/m<sup>2</sup>, el **precio por unidad de vivienda** estimado para la vivienda libre (nueva o usada) a nivel de la CAPV es de 19 millones de pesetas mientras que la media obtenida para las protegidas (P.O. y sociales) es de 8 millones de pesetas.
- . **Territorialmente**, este indicador, fiel reflejo de lo ya constatado más arriba, pone de manifiesto nuevamente la clara superioridad de precios de Gipuzkoa que aventaja en dos millones (21) la media obtenida para la CAPV en el mercado libre y en un millón (9) la observada en el de la protegida. Sin embargo, Alava y Bizkaia intercambian puestos en el ranking, en relación a los detentados según precios/m<sup>2</sup>, en virtud de la incidencia de la dimensión media de la vivienda<sup>2</sup>: Alava presenta un nivel de precios de vivienda libre notablemente (21%) inferior al promedio de la Comunidad y un 12% por debajo del de Bizkaia.
- . La **vivienda nueva libre** tiene un precio promedio de 20 millones frente a los 18 de la usada. Se ratifica la mayor heterogeneidad de precios de la vivienda libre y, sobre todo, de la usada.
- . Respecto a la **renta mensual** de las viviendas ofertadas en alquiler, que como se ha señalado más arriba, corresponden al mercado de segunda mano, el valor medio obtenido es de 95 mil ptas, con una apenas significativa variabilidad territorial (mínimo de 89 mil ptas/mes en Alava y

---

<sup>2</sup>La superficie media de la vivienda en Alava es de 89 m<sup>2</sup> mientras que la obtenida para Bizkaia es de 98 m<sup>2</sup>.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

máximo de 95 mil ptas/mes en Bizkaia), siendo Bizkaia la que marca la media, dada la elevada concentración de viviendas en alquiler en este territorio.

### Cuadro 2.5

#### PRECIOS\* Y RENTAS\*\* POR VIVIENDA, POR TERRITORIOS

	TOTAL LIBRE (***)	NUEVA		USADA	ALQUILER
		P.O/Sociales	Libres		
Alava	15	8	19	15	89
Gipuzkoa	21	9	20	22	94
Bizkaia	17	8	20	16	95
CAPV	19	8	20	18	95

(\*) Millones de ptas.

(\*\*) Miles de ptas/mes.

(\*\*\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

### Cuadro 2.6

#### INDICES DE PRECIOS Y RENTAS POR VIVIENDA, POR TERRITORIOS HISTORICOS

	TOTAL LIBRE (*)	NUEVA		USADAS	ALQUILER
		P.O/Sociales	Libres		
Alava	79	100	95	83	94
Gipuzkoa	111	113	100	122	99
Bizkaia	89	100	100	89	100
CAPV	100	100	100	100	100

(\*) Viviendas nuevas libres y viviendas usadas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

## Capítulo 3

# OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA

3. **OFERTA DE VIVIENDA EN VENTA**

3.1. **VIVIENDA NUEVA EN VENTA**

3.1.1. **Características generales de las promociones**

Si bien el objeto central del estudio lo configuran las viviendas en venta, la encuesta permite efectuar un análisis del total de viviendas promovidas (independientemente de su situación en relación al mercado, es decir, en venta, vendidas, o sin iniciar su oferta) y de las promociones como unidad de información. Ello permite, sin duda, ahondar en las pautas de construcción actuales que rigen en el mercado de la vivienda nueva.

El **número de promociones** con viviendas en oferta detectadas en el estudio ha sido de 98, las cuales engloban a su vez un total de 4.722 viviendas. Ello supone que el tamaño medio de las promociones analizadas es de 48 viviendas. No obstante, es preciso señalar la fuerte discrepancia en el número medio de viviendas por promoción según el régimen de la misma. De hecho, mientras que en las libres el tamaño medio es de 36 viviendas/promoción, en las protegidas (P.O. o sociales) dicho ratio asciende a 96. Ello hace que si bien las promociones de régimen protegido sólo representan un 20% del total, la cuota que absorben en relación al total de viviendas promovidas se eleva hasta un 41%.

De las 4.722 **viviendas englobadas** un 37% se encontraban ya vendidas en el momento de la realización del trabajo de campo, un 61%, es decir, 2.865 en venta y el 2% restante no estaban todavía puestas a la venta<sup>3</sup>. A nivel de territorio histórico las diferencias en relación al ratio viviendas en venta sobre total promovidas son acusadas: en Alava suponen el 84%, en Gipuzkoa el 57% presentando Bizkaia el mínimo porcentaje cifrado en el 44%. Asimismo, la proporción de viviendas en venta sobre el total de la promoción presenta fuertes discrepancias según el régimen: en las de carácter protegido es del 73% y en las libres es de tan sólo el 52%.

---

<sup>3</sup>No se ha detectado ninguna promoción con oferta de viviendas en régimen de alquiler.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

- . Respecto a la **modalidad de la promoción**, en el 83% las viviendas son promovidas de forma directa por la empresa encuestada, tan sólo en un 2% se efectúa en forma de Comunidad o Cooperativa y en el restante 15% se trata de una Unión Temporal de Empresas (U.T.E.). Esta última modalidad es algo más frecuente en las capitales donde su peso relativo asciende al 20%.
- . Tan sólo una del total de promociones captadas constituye **rehabilitación** de viviendas anteriormente existentes, siendo las restantes viviendas de nueva construcción. La mencionada promoción está integrada por 11 viviendas.
- . En cuanto a la **fase de construcción** de las viviendas integradas en las promociones del estudio, un 18% están terminadas, un 73% están en "en obra" y un 10% están todavía sin iniciar ("en proyecto").
- . Otro dato significativo en relación a la caracterización de las promociones captadas es el que alude al **acabado** de las viviendas: en el 47% de los casos el promotor lo califica de "alto" o "de lujo" y en el 53% restante de "normal". Estos porcentajes son prácticamente los mismos referidos a la valoración del equipamiento de las viviendas, aspecto éste correlacionado con el anterior.  
Las promociones "de lujo" son las de menor tamaño medio (n\_ de viviendas), como queda puesto de manifiesto al observar que, si bien suponen el 12% del total de promociones, absorben sólo el 6% de las viviendas promovidas.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 3.1

#### SITUACION COMERCIAL DE LAS VIVIENDAS CORRESPONDIENTES A LAS PROMOCIONES DETECTADAS

	EN VENTA	VENDIDAS	EN RESERVA	EN ALQUILER	TOTAL
Alava	1.111	207	6	0	1.324
Gipuzkoa	1.162	878	5	0	2.045
Bizkaia	592	682	79	0	1.353
CAPV	2.865	1.767	90	0	4.722

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

### 3.1.2. Cuantificación y características

- . El número de viviendas **nuevas en venta** resultantes de la encuesta realizada a promotores y agentes inmobiliarios a nivel de la CAPV es de 4.658. De este total 3.255 viviendas son ofertadas por los propios promotores<sup>4</sup> y 1.403 lo son por agencias inmobiliarias (reventa de vivienda nueva).
- . Atendiendo al **régimen** libre o protegido de estas viviendas, se obtiene que el 65% de las viviendas captadas son libres, el 31% de protección oficial y el 4% restante viviendas sociales. Analizando esta distribución por territorio histórico, se constata una fuerte heterogeneidad al ser la participación del segmento libre de tan sólo el 28,5% en Alava frente al 62% en Gipuzkoa y al 78% en Bizkaia.
- . Las tres capitales concentran el 51% de la oferta de vivienda nueva en venta captada en el conjunto de la CAPV y el 89% de las viviendas protegidas (P.O y sociales).

---

<sup>4</sup>A la cifra de 2.865 viviendas en venta asociadas a promociones consideradas "vivas" (promociones con viviendas en venta señaladas espontáneamente por el promotor hay que añadir, por una parte, 162 viviendas que constituyen "restos sueltos" de promociones anteriores que quedaron sin vender y, por otra 228 viviendas (de protección oficial) de las que sólo se recoge su número al no haber facilitado el promotor ningún otro dato (lo que impide su posterior caracterización). La agregación de las tres cifras completa hasta 3.255 el número de viviendas en venta provenientes de la encuesta a promotores.



## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

- . Centrando la atención en la **tipología** de las viviendas ofertadas, se constata un predominio absoluto de viviendas colectivas, que representan el 96% de la vivienda nueva en venta.
- . El 7% de las viviendas en venta están terminadas, el 77% en obra y el 16% todavía están sin iniciar. Por territorios históricos, la proporción de viviendas terminadas sobre el total de viviendas en venta no difiere de manera significativa; en cambio, las proporciones de viviendas en obra y en proyecto si presentan diferencias notables: Gipuzkoa destaca por el elevado peso de las viviendas en proyecto (24% frente al 6% y 9% de Alava y Bizkaia) en detrimento de las que están en fase de construcción (68% frente al 89% y 84% de Alava y Bizkaia).
- . Atendiendo al régimen de la promoción, se constata entre las de régimen libre una sobrerrepresentación relativa de viviendas en proyecto (25% frente al 16% de media) y de viviendas terminadas (15% frente al 7%).
- . La **superficie** media de las viviendas nuevas en venta captadas es de 83 m<sup>2</sup>. Si bien el intervalo de 76 a 90 m<sup>2</sup> concentra la mayor proporción de viviendas ofertadas (45%), cabe subrayar el peso relativamente importante (26%) de las viviendas cuyo tamaño no sobrepasa los 75 m<sup>2</sup>. Ello parece denotar una tendencia del mercado hacia un mayor ajuste de la oferta a las necesidades (tanto desde el punto de vista de la reducción de la tasa de ocupación como desde la perspectiva de las condiciones de precio de las viviendas, al ser más asequibles las de menor tamaño).
- . Sin embargo, el régimen de la promoción discrimina notablemente las viviendas según su tamaño puesto que si en el conjunto de las viviendas libres la superficie media por vivienda es de 89 m<sup>2</sup> en el caso de las viviendas protegidas es de 75 m<sup>2</sup>.
- . Respecto al número de **piezas**<sup>5</sup>, recurriendo a los extremos y como dato más significativo, hay que señalar que el 10% de las viviendas analizadas poseen 1 ó 2 piezas y un 16% de las mismas están compuestas por 6 ó más piezas.

---

<sup>5</sup>Excluidos baños y aseos.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

El ratio de **baños** por vivienda obtenido como media es de 1,7 resultado de que un 24% de las viviendas cuentan con un único baño, un 72% tiene dos baños y un 4% dispone de tres ó más baños.

**Cuadro 3.2**

### CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	N_	%	N_	%	N_	%	N_	%
TOTAL(*)	4.268	100,0	586	100,0	1.671	100,0	2.011	100,0
TIPOLOGIA								
Unif/Bifamiliar	187	4,4	25	4,2	49	2,9	114	5,7
Colectiva	4.081	95,6	561	95,8	1.622	97,1	1.897	94,3
SUPERFICIE								
< 60 m2	575	13,5	80	13,7	345	20,6	150	7,5
61-75 m2	648	15,2	71	12,1	246	14,7	331	16,5
76-90 m2	1.901	44,5	364	62,1	688	41,2	849	42,2
91-120 m2	863	20,2	39	6,7	321	19,2	503	25,0
>120 m2	281	6,6	32	5,5	71	4,2	178	8,9
FASE CONSTRUCCION								
Terminada	1.618	37,9	57	9,7	310	18,6	1.251	62,2
En obra	2.194	51,4	496	84,6	1.011	60,5	687	34,2
En proyecto	456	10,7	33	5,6	350	20,9	73	3,6

(\*) No incluye "restos".

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

### 3.1.3. Viviendas nuevas en venta según precios<sup>6</sup>

El análisis de los precios de las viviendas nuevas en venta se ha efectuado a partir de tres aproximaciones: la distribución de las viviendas según grandes tramos de precios, el indicador precio medio por vivienda, el precio por metro cuadrado.

Respecto a la **distribución** de la oferta **en base a grandes intervalos de precios**, se observa que, tomando la oferta captada en su conjunto, el 22% de las viviendas nuevas se sitúan por debajo de los 9 millones de pesetas y otro 36% tiene un precio comprendido entre los 9 y los 16

<sup>6</sup>Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, han sido calculados efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

millones, lo que significa que un 58% de la oferta de vivienda nueva en la CAPV no sobrepasa esta última cifra. El tramo de 16 a 30 millones absorbe un 36% de la oferta y, finalmente, por encima de este precio se registra otro 6%.

- . Ahora bien, estos porcentajes medios obtenidos para la globalidad de la oferta están determinados por dos distribuciones drásticamente diferentes según se trate de vivienda libre o protegida. En efecto, la heterogeneidad en precios puesta de relieve a través de los precios medios y precios por metro cuadrado vuelve a reflejarse claramente: mientras que el 100% de las viviendas protegidas están por debajo de los 16 millones de pesetas, sólo un 36% de las libres tienen un precio inferior a dicha cantidad. En este sector de la vivienda, el 54% de las mismas se sitúa entre los 16 y 30 millones y se constata un 10% con precios que superan los 30 millones de pesetas.
- . Tal como era de esperar, el ámbito territorial introduce, asimismo, una aguda diferencia en las distribuciones de viviendas según precios en el sector del mercado libre. Así, se observa que si en el espacio geográfico de la CAPV, excluidas las tres capitales, el 58% de la oferta detectada se sitúa por debajo de los 16 millones de pesetas, dicha proporción disminuye hasta un 22% en el conjunto de las tres capitales vascas.

**Cuadro 3.3**

**PRECIOS POR TERRITORIO HISTORICO**

	CAPV			ARA-BA	GIPUZ-KOA	BIZ-KAIA
	Total	Libres	P.O/Sociales			
<b>N_ Viviendas</b>						
< 9 millones	917	124	793	266	371	280
9-16 millones	1.526	921	605	230	632	664
16-20 millones	962	962	-	17	334	611
20-30 millones	588	588	-	53	244	291
30-50 millones	244	244	-	20	59	165
> 50 millones	31	31	-	0	31	0
Total	4.268	2.870	1.398	586	1.671	2.011
<b>Porcentaje</b>						
< 9 millones	21,5	4,3	56,7	45,4	22,2	13,9
9-16 millones	35,8	32,1	43,3	39,2	37,8	33,0
16-20 millones	22,5	33,5	0,0	2,9	20,0	30,4
20-30 millones	13,8	20,5	0,0	9,0	14,6	14,5
30-50 millones	5,7	8,5	0,0	3,4	3,5	8,2
> 50 millones	0,7	1,1	0,0	0,0	1,9	0,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

El **precio medio por vivienda** nueva obtenido para el conjunto de la CAPV es de 15 millones de pesetas que resulta a su vez de la ponderación (atendiendo al número de viviendas) de dos precios medios bien diferenciados según el régimen protegido/libre de la vivienda. En efecto, el precio medio de la vivienda protegida es de 8 millones de pesetas, mientras que el de la libre es de 20 millones.

Al contrario de lo que sucede con la vivienda libre, el precio de la de carácter protegido apenas experimenta variación a nivel geográfico. La vivienda libre, en cambio, presenta una dispersión acusada según dicha variable<sup>7</sup>. Así, centrando la atención en la vivienda libre, frente a la media de 20 millones obtenido para el conjunto de la CAPV, en el ámbito integrado por las tres capitales dicho precio medio asciende a los 23 millones de ptas. El precio medio de la vivienda

<sup>7</sup>En el capítulo 6 se efectúa un análisis exhaustivo de los precios según distintos niveles espaciales.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

libre en el resto de la CAPV es de 16 millones, es decir, un 30% menos que en el ámbito integrado por las tres capitales.

- . Por territorios, Alava presenta un precio medio notablemente inferior (11 millones) al registrado en Gipuzkoa y Bizkaia (16 y 18 respectivamente), consecuencia del mayor peso relativo de la vivienda protegida sobre el total de viviendas en aquel territorio.
- . A pesar de la mencionada superioridad en los precios de la vivienda libre observada en el conjunto de las tres capitales, el precio medio global es de 15 millones coincidiendo con el promedio de la CAPV. Ello es producto de la mayor concentración relativa de vivienda protegida en el conjunto de las capitales (absorben el 89% de dichas viviendas).
- . Atendiendo a los **precios por metro cuadrado**, el promedio constatado es de 173 mil ptas. Centrando la atención en la vivienda libre, dicho promedio asciende a 204 mil ptas/m<sup>2</sup>, lo que supone un 85% más que el correspondiente al sector de vivienda protegida (110 mil ptas/m<sup>2</sup>).
- . Dentro de la vivienda denotada agregadamente como "protegida", cabe distinguir, sin embargo, dos tipos bien diferenciados en cuanto a precios: las de protección oficial con un precio medio de 114 mil ptas/m<sup>2</sup> y las viviendas sociales con un precio promedio muy inferior, 90 mil ptas/m<sup>2</sup>.
- . Por territorios históricos los precios medios globales obtenidos son de 126 mil, 183 mil y 179 mil ptas/m<sup>2</sup> en Alava, Gipuzkoa y Bizkaia respectivamente, que, en el caso de las viviendas libres, se transforman en 189, 216 y 197 mil ptas/m<sup>2</sup>.
- . Comparativamente, el precio por metro cuadrado de la vivienda libre viene a ser, en el conjunto de las tres capitales, casi un 20% superior al promedio correspondiente para la CAPV (243 mil frente a 204 mil ptas/m<sup>2</sup>).

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 3.4

#### **VIVIENDA NUEVA EN VENTA: PRECIO MEDIO POR VIVIENDA Y PRECIO POR METRO CUADRADO SEGUN REGIMEN DE LA PROMOCION Y AMBITO GEOGRAFICO**

	PRECIO MEDIO/VIVIENDA (millones de pesetas)			PRECIO/M <sup>2</sup> (miles de pesetas)		
	P.O./Sociales	Libres	Total	P.O./Sociales	Libres	Total
Alava	8	19	11	103	189	126
Gipuzkoa	9	20	16	119	216	183
Bizkaia	8	20	18	106	197	179
CAPV	8	20	15	110	204	173
3 capitales	8	23	15	110	243	173

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

#### **3.1.4. Precios por metro cuadrado según características de las viviendas**

- . Atendiendo a la **tipología** de la vivienda nueva, el precio medio por metro cuadrado es prácticamente similar según se trate de una vivienda uni/bifamiliar<sup>8</sup> o colectiva (el de la colectiva aventaja en apenas unas 2 mil ptas/m<sup>2</sup> al correspondiente a las uni/bifamiliares)<sup>9</sup>.
- . Tal como cabía esperar, el **acabado** de las viviendas influye directamente en el precio por metro cuadrado, constatándose que a medida que se desciende en el nivel de calidad del mismo se reduce el precio/m<sup>2</sup> de la vivienda. Esta observación es común a las viviendas protegidas y a las libres. Entre estas últimas, por ejemplo, la vivienda con acabado de "lujo" resulta un 55% más cara, en términos de ptas/m<sup>2</sup> que una calificada de "normal".
- . El precio por metro cuadrado no guarda una relación clara con el **tamaño** de la vivienda. Si bien en los tramos inferiores de superficie considerados (menos de 90 m<sup>2</sup>) sí se observa que los precios son decrecientes con respecto al tamaño (y esto es independiente del régimen de la promoción), a partir de los 90m<sup>2</sup> (sólo vivienda libre) dicha relación se invierte. Obviamente,

---

<sup>8</sup> Incluye viviendas adosadas.

<sup>9</sup> Como contrapartida, al ser las viviendas uni/bifamiliares de mayor tamaño medio, su precio total es generalmente superior.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

para poder concluir al respecto sería preciso aislar el efecto de otras variables que inciden en el precio de las viviendas, como puede ser, por ejemplo, el nivel de acabado o de equipamiento.

### Cuadro 3.5

#### PRECIOS POR METRO CUADRADO SEGUN CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDA\*

	CAPV		
	P.O./Sociales	Libres	Total
TIPO DE EDIFICACION			
Uni/bifamiliar	117	162	159
Colectiva	110	211	161
ACABADO			
Lujo	-	294	294
Alto	114	212	154
Normal	103	190	152
Bajo	-	-	-
SUPERFICIE			
< 60 m <sup>2</sup>	118	209	155
61-75 m <sup>2</sup>	111	207	145
76-90 m <sup>2</sup>	108	196	144
91-120 m <sup>2</sup>	-	220	220
> 120 m <sup>2</sup>	-	231	231

(\*): Miles de ptas/m<sup>2</sup>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV.  
1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

### 3.2. VIVIENDA USADA EN VENTA

#### 3.2.1. Cuantificación y características

- . El número de viviendas de segunda mano detectadas a través de la encuesta asciende a 7.292. La distribución de dicha cifra de viviendas por territorio histórico es la siguiente: el 58% corresponde a Bizkaia, el 26% a Gipuzkoa y el 15% restante a Alava.
- . Respecto al **tipo de edificación**, la práctica totalidad de las viviendas usadas en venta captadas son colectivas, es decir, situadas en edificios en altura, concretamente el porcentaje obtenido es del 98%. Este predominio de la vivienda plurifamiliar en el mercado se corresponde claramente con la propia configuración del parque de vivienda de la CAPV puesto que, según datos del censo de vivienda de 1991, tan sólo una de cada diez viviendas familiares son uni o bifamiliares.
- . Atendiendo a la **antigüedad**, más de la mitad, concretamente el 56% de las viviendas ofertadas se construyeron entre 1961 y 1980, un 25% son anteriores a 1960 y el 19% restante es posterior a 1980. Ahora bien, por ámbitos geográficos se constata que en Alava el porcentaje de viviendas procedentes del período 1961-1980 asciende al 77% lo que se corresponde con el carácter comparativamente reciente de su desarrollo y de su parque de viviendas.
- . Considerando la distribución del parque de viviendas familiares según la antigüedad en base a los datos del Censo de Viviendas de 1991 se constata una sobrerrepresentación de las viviendas posteriores a 1980 en el mercado de la vivienda usada en venta mientras que, por el contrario, hay menor presencia relativa de las viviendas más antiguas.
- . Atendiendo a las capitales y contrastando con el resto del territorio (salvo en el caso de Vitoria y Alava, según se ha explicado, se observa que hay un mayor peso de viviendas más antiguas en oferta: así en Donostia las viviendas ofertadas anteriores a 1960 alcanzan el 36% y en Bilbao el 41% cuando los correspondientes porcentajes medios territoriales eran de 26% y 29%. Esto responde a la mayor antigüedad del parque de viviendas en Bilbao y Donostia.



## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

El **tamaño medio** de las viviendas usadas en venta es de 86 m<sup>2</sup> para el conjunto de la CAPV sin que se detecten apenas divergencias por territorio histórico: la superficie media en Gipuzkoa es de 88m<sup>2</sup>, en Bizkaia de 84m<sup>2</sup> y en Alava 85m<sup>2</sup>. Atendiendo a las segmentos extremos de superficie considerados, se constata una reducida presencia de pisos de menos de 60m<sup>2</sup> (10%) y, en contraposición, una alta representación en los pisos de más de 120 m<sup>2</sup> (16% sobre las viviendas en oferta).

### 3.2.2. Precios de las viviendas usadas en venta<sup>10</sup>

Recurriendo al **precio por metro cuadrado**, se observa que el valor medio obtenido para las viviendas usadas en venta a nivel de la CAPV es de 202 mil ptas/m<sup>2</sup>. Es verdaderamente significativa la acusada diferencia observada en Gipuzkoa en relación a este indicador: 254 mil ptas/m<sup>2</sup>, lo que supone aproximadamente un 35% más que los precios por metro cuadrado observados en Alava y Bizkaia (194 mil y 181 mil ptas/m<sup>2</sup>, respectivamente).

Un hecho claramente destacable es que el precio medio por metro cuadrado es superior en las capitales (227 mil ptas como valor medio) en relación al resto del territorio. Sin embargo, mientras que en Alava y Bizkaia no se detectan diferencias muy acusadas, en el caso de Gipuzkoa esta diferencia es muy fuerte: 330 mil ptas frente a las 254 mil ptas/m<sup>2</sup> obtenidas como media territorial.

Dada la importancia de este indicador sintético de la situación del mercado, en el cuestionario se recoge, además de los precios medios por metro cuadrado, los valores extremos (mayor/menor) registrados por el ofertante. El valor medio de los máximos precios por metro cuadrado constatados, es a nivel de la CAPV de 279 mil ptas/m<sup>2</sup> mientras que el valor medio de los mínimos constatados es de 147 mil ptas/m<sup>2</sup>. Sin embargo, en Gipuzkoa estas medias son muy

---

<sup>10</sup>Al considerar estos precios, hay que tener en cuenta que los precios de venta finales o efectivamente pagados por el comprador de la vivienda vendida a través de agencia inmobiliaria suelen ser, en promedio, entre un 10% y un 15% inferiores a los precios inicialmente establecidos.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

superiores alcanzando las 367 mil ptas/m<sup>2</sup> como valor máximo medio y las 174 mil ptas/m<sup>2</sup> como media de los valores mínimos.

Recurriendo al **precio por unidad de vivienda** resulta que la media obtenida para la CAPV en el mercado de segunda mano en venta es de 18 millones de pesetas. En clara correlación con la relación observada en el precio por metro cuadrado, es Gipuzkoa quien se sitúa a la cabeza con un precio medio de 22 millones de pesetas, que asciende hasta los 28 en el caso de la capital, mientras que en Alava y Bizkaia es respectivamente de 15 y 16 millones. El precio medio en el conjunto de las tres capitales es de 21 millones de pesetas.

### Cuadro 3.6

#### CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS USADAS EN VENTA

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	N_	%	N_	%	N_	%	N_	%
N_ Viviendas Usadas Venta	7.292	100,0	1.119	100,0	1.927	100,0	4.246	100,0
<b>TIPOLOGIA</b>								
Unifamiliar/Bifamiliar	148	2,0	20	1,8	78	4,0	50	1,2
Colectiva	7.144	98,0	1.099	98,2	1.849	96,0	4.196	98,8
<b>ANTIGUEDAD</b>								
Hasta 1960	1.847	25,3	106	9,5	497	25,8	1.244	29,3
1961-1980	4.082	56,0	859	76,8	1.004	52,1	2.219	52,3
Posterior a 1980	1.363	18,7	154	13,8	426	22,1	783	18,4
<b>SUPERFICIE</b>								
< 60 m <sup>2</sup>	731	10,0	129	11,5	224	11,6	378	8,9
61-75 m <sup>2</sup>	1.774	24,3	222	19,8	554	28,7	998	23,5
76-90 m <sup>2</sup>	2.062	28,3	355	31,7	502	26,1	1.205	28,4
91-120 m <sup>2</sup>	1.568	21,5	252	22,5	310	16,1	1.006	23,7
>120 m <sup>2</sup>	1.157	15,9	161	14,4	337	17,5	659	15,5
<b>PRECIO</b>								
<9 Millones	703	9,6	92	8,2	156	8,1	455	10,7
9-16 Millones	2.459	33,7	410	36,6	632	32,8	1.417	33,4
16-20 Millones	1.192	16,3	234	20,9	240	12,5	718	16,9
20-30 Millones	1.621	22,2	266	23,8	395	20,5	960	22,6
30-50 Millones	901	12,4	93	8,3	258	13,4	550	13,0
>50 Millones	416	5,7	24	2,1	246	12,8	146	3,4
Precio/m <sup>2</sup> mayor	262	--	231	--	324	--	209	--
Precio/m <sup>2</sup> menor	148	--	126	--	172	--	131	--
Precio/m <sup>2</sup> medio	195	--	162	--	237	--	163	--

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

## Capítulo 4

# VIVIENDAS EN ALQUILER

4. **VIVIENDAS EN ALQUILER**

- . La cifra total de viviendas en alquiler<sup>11</sup> obtenida en la encuesta es de 1.081, de las cuales 994 (92%) configuran el objeto de estudio propiamente dicho, al haberse optado por descartar las 87 viviendas captadas cuyo destino es el alquiler de temporada o de verano. Este tipo de viviendas constituye un mercado con características bien diferenciadas (precio, plazos, localización geográfica,...), lo que hace conveniente separarlas de las viviendas en alquiler destinadas a ocupación principal. No obstante, puede señalarse la elevada proporción de viviendas de verano localizadas en Gipuzkoa donde suponen el 25% de la oferta total en alquiler detectada.
  
- . La distribución por territorios históricos de las viviendas en alquiler cuyo destino es la ocupación principal es la siguiente: Alava, con una oferta muy escasa, absorbe sólo el 3%, Gipuzkoa un 26% y el 71% restante se concentra en Bizkaia (el porcentaje que corresponde a Gipuzkoa aumenta hasta un 32% si se tiene en cuenta también la oferta de vivienda en temporada). El ámbito geográfico integrado por las capitales aglutina el 65% de la oferta de vivienda en alquiler
  
- . La minoritaria presencia de viviendas **unifamiliares o bifamiliares** observada al analizar la oferta de vivienda en venta (usada) se hace prácticamente nula en el caso de viviendas de esta tipología ofertadas en alquiler (0,6%). Este tipo de viviendas es ocupado fundamentalmente bajo el régimen de propiedad.
  
- . La **superficie** media de las viviendas ofertadas en alquiler es de 85m<sup>2</sup>. Efectuando un análisis más detallado y considerando la distribución por tramos de tamaño se comprueba que el peso de los apartamentos (hasta 60m<sup>2</sup>) es prácticamente similar en los dos mercados de viviendas usada, esto es, en el de venta y en el de alquiler, ya que en ambos representan un 10% del total;

---

<sup>11</sup>Una matización a realizar en el campo de las viviendas en alquiler es que el escaso tiempo de permanencia en el mercado o, en otros términos, la rápida "colocación" de las viviendas en alquiler (en condiciones "normales") por la escasez de la oferta, incide en las características de la oferta detectable en un momento dado. En efecto, son las viviendas en peores condiciones las que se mantienen más tiempo en oferta y lo que puede introducir un sesgo en los resultados.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

tampoco se observan grandes diferencias en los segmentos que comprenden de 61 a 91 m<sup>2</sup> en los que se concentran el 47% de las viviendas ofertadas en alquiler y el 53% de las ofertadas en venta. Sin embargo, donde sí se constatan discrepancias relevantes es en los tramos de 90 a 120m<sup>2</sup> y en el de más de 120 m<sup>2</sup>: una mayor importancia relativa de las viviendas de 91 a 120 m<sup>2</sup> en el alquiler (36% frente al 21%) en detrimento del segmento de viviendas de mayor tamaño (más de 120 m<sup>2</sup>).

. En relación al **precio del alquiler**, la renta media obtenida para el conjunto de la CAPV es de 95 mil ptas/mes, lo que en términos de pesetas por metro cuadrado da como resultado algo más de 1.100 ptas/m<sup>2</sup>.

. Atendiendo al desglose de las viviendas según tramos de rentas, cabe destacar en primer lugar la escasez de la oferta de viviendas con rentas mensuales inferiores a las 40.000 ptas, que no llegan a suponer ni el 4% del total, frente a la elevada proporción de alquileres superiores a las 100 mil ptas/mes, que representan más del 40% de la oferta total. Resulta especialmente subrayable la carestía del alquiler en Donostia donde la renta media asciende a 113 mil ptas/mes y tan sólo un 11% de la oferta se sitúa por debajo de las 75 mil ptas mensuales, cuando en el conjunto de la CAPV representa el 34%.

**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 4.1.**

**CARACTERIZACION DE LAS VIVIENDAS USADAS EN ALQUILER**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
N_ Viviendas Usadas Alquiler	994	31	260	703	100,0	100,0	100,0	100,0
<b>SUPERFICIE</b>								
<60 m2	102	1	42	59	10,3	3,2	16,1	8,4
61-75 m2	218	7	81	130	21,9	22,6	31,2	18,5
76-90 m2	251	7	75	169	25,3	22,6	28,8	24,0
91-120 m2	355	9	36	310	35,7	29,0	13,8	44,1
>120 m2	68	7	26	35	6,8	22,6	10,0	5,0
<b>RENTA MENSUAL</b>								
Hasta 40.000 ptas	34	2	22	10	3,4	6,5	8,5	1,4
40.001 a 75.000 ptas	301	11	87	203	30,3	35,5	33,5	28,9
75.001 a 100.000 ptas	254	9	72	173	25,6	29,0	27,7	24,6
Más de 100.000 ptas	405	9	79	317	40,7	29,0	30,4	45,1
Renta mayor (m/ptas)	149	117	134	157	--	--	--	--
Renta menor (m/ptas)	73	68	71	75	--	--	--	--
Renta media (m/ptas)	95	89	94	95	--	--	--	--

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>ER</sup> Trimestre 1994.

## Capítulo 5

# OFERTA DE GARAJES Y LOCALES

**5. OFERTA DE GARAJES Y LOCALES**

**5.1. OFERTA DE GARAJES**

- . La oferta de garajes registrada está constituida por 11.545 plazas de garaje en oferta, de las cuales 11.108 están en venta y 437 en alquiler. En términos porcentuales resulta, por tanto, que tan sólo un 4% de la oferta captada lo está bajo el régimen de alquiler. El ámbito geográfico integrado por las tres capitales absorbe el 41% de la oferta total de plazas.
- . Del total de la oferta de garajes, dos tercios son ofertados por los propios promotores (y, en consecuencia, se trata de garajes nuevos) mientras que el resto de la oferta (33%) es canalizada a través de agencias inmobiliarias, que, sin embargo, concentran el 54% de las plazas en alquiler.
- . Respecto al **tipo de garajes**, en el 70% de los casos observados se trata de plazas abiertas<sup>12</sup>, pero se constata en dicha proporción una variabilidad muy acusada por territorios históricos, oscilando entre el 53% en Gipuzkoa y el 93% de Alava. Las capitales son las que concentran preferentemente las plazas abiertas que llegan a suponer el 88% de su oferta total, porcentaje que se reduce al 58% en el ámbito geográfico extracapitalino.

---

<sup>12</sup>No disponen de cierre individual.



## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

**Cuadro 5.1**

### OFERTA GLOBAL DE GARAJES POR TERRITORIO HISTORICO

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		VIZCAYA	
	N_	%	N_	%	N_	%	N_	%
VENTA	11.108	96,2	1.326	94,5	4.964	94,6	4.818	98,4
Abiertos .....	7.972	69,0	1.228	87,5	2.701	51,5	4.016	82,0
Cerrados .....	3.136	27,2	98	7,0	2.263	43,1	802	16,4
ALQUILER	437	3,8	77	5,5	282	5,4	78	1,6
Abiertos .....	194	1,7	77	5,5	56	1,1	61	1,2
Cerrados .....	243	2,1	0	0,0	226	4,3	17	0,3
TOTAL	11.545	100,0	1.403	100,0	5.246	100,0	4.896	100,0
Abiertos .....	8.166	70,7	1.305	93,0	2.757	52,6	4.077	82,3
Cerrados .....	3.379	29,3	98	7,0	2.489	47,4	819	16,7

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

El **precio medio de venta** de la plaza de garaje para el conjunto de la muestra es de 1,7 millones de pesetas localizándose en Gipuzkoa el precio medio más elevado (2 millones). Tal como cabía esperar, la plaza cerrada resulta más cara que la abierta<sup>13</sup>, siendo la diferencia de en torno a las 400 mil pesetas para el conjunto de la CAPV<sup>14</sup>. Respecto a la **renta media mensual** requerida por una plaza en alquiler, el promedio es de unas 11 mil pesetas.

**Cuadro 5.2**

### PRECIOS Y RENTAS DE LOS GARAJES EN OFERTA POR TERRITORIO HISTORICO

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
VENTA (*)	1.728	1.611	1.976	1.511
Abiertos .....	1.622	1.627	1.889	1.445
Cerrados .....	1.997	1.410	2.080	1.841
ALQUILER	11	8	11	12
Abiertos .....	11	8	12	13
Cerrados .....	10	-	10	10

(\*) Miles de ptas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

<sup>13</sup>Con la excepción de Alava, donde el número de garajes de este tipo resulta muy bajo.

<sup>14</sup>Cabe resaltar la fuerte discrepancia en el precio por plaza cerrada obtenido para los garajes vendidos a través del promotor en relación a los ofertados a través de agencia inmobiliaria en el conjunto de las capitales. En efecto, mientras que el valor medio de los primeros es de 1,8 millones de ptas, en el caso de las plazas ofertadas por las agencias es de 4,6 millones de ptas. No obstante, el peso relativo de estos últimos es de tan sólo del 1% (sobre el total de plazas de las 3 capitales).

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### 5.2. OFERTA DE LOCALES COMERCIALES

- . El número de locales comerciales en oferta detectados asciende a 6.464 para el conjunto de la CAPV. El 68% de los mismos está en venta y el 32% restante es ofertado en alquiler. La inmensa mayoría, 94%, de la oferta de locales que procede de las agencias inmobiliarias<sup>15</sup>, porcentaje que viene a ser del 100% en el caso de locales ofrecidos en alquiler.
- . La distribución de los locales comerciales ofertados según grandes **tramos de superficie** es la siguiente: el 55% de los mismos no supera los 100m<sup>2</sup>, el 38% tiene entre 100 y 300m<sup>2</sup> y tan sólo un 7% sobrepasa los 300m<sup>2</sup>. El peso relativo de estos tres segmentos de tamaño es, además, muy similar en los tres territorios históricos.
- . En cuanto a la localización geográfica, las tres capitales vascas absorben el 61% de los locales comerciales detectados.

#### Cuadro 5.3

#### OFERTA Y PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES POR TERRITORIO HISTORICO

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	N_	%	N_	%	N_	%	N_	%
VENTA								
N_ Locales	4.412	68,3	906	67,7	1.316	73,6	2.190	65,6
Precio/m <sup>2</sup> (*)	247	-	178	-	287	-	224	-
ALQUILER								
N_ Locales	2.052	31,7	433	32,3	471	26,4	1.148	34,4
Renta media/mes (*)	133		111		135		141	

(\*) Miles de ptas.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

---

<sup>15</sup>No obstante, en promociones de iniciativa pública se han constatado superficies destinadas a locales, pero su concreción numérica depende del ayuntamiento, destinatario de dicha superficie.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

- . Respecto a los **precios** que rigen el mercado de los locales comerciales, se observa que el valor promedio del metro cuadrado es de 247 mil pesetas. A nivel de territorio histórico, este indicador se cifra en 178 mil, 287 mil y 224 mil pesetas en Alava, Gipuzkoa y Bizkaia respectivamente. Al igual que se constató en el mercado de la vivienda, los precios vigentes en las capitales aventajan notablemente a los recogidos en el ámbito geográfico ajeno a las mismas.
- . Por último, la **renta mensual media** obtenida en el mercado del alquiler de los locales comerciales asciende a 133 mil pesetas con una desviación de 30 mil pesetas entre el promedio inferior registrado en Alava (111 mil) y el superior observado en Bizkaia (141 mil ptas). Se registra nuevamente una clara ventaja de las rentas asociadas a locales situados en la capital.

## Capítulo 6

# OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS ESPACIALES MENORES

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### 6. OFERTA DE VIVIENDA POR AMBITOS ESPACIALES MENORES

#### 6.1. OFERTA POR AREAS FUNCIONALES

##### 6.1.1. Número de viviendas

- La distribución del conjunto de la oferta de viviendas según las doce Areas Funcionales de la CAPV, refleja una fuerte concentración en las áreas de las capitales, con un 89% de las 12.554 viviendas detectadas. Esta proporción es superior a la concentración del parque residencial total (77%). Particularmente, el área funcional de Bilbao, con 6.681 viviendas, engloba algo más de la mitad de la oferta (48% del parque), por un 23% la de Donostia y un 13% la de Vitoria. (Cuadros 6.1. y 6.2.).

#### Cuadro 6.1

##### VIVIENDAS EN OFERTA POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	TOTAL	VENTA			ALQUILER USADA
		TOTAL	NUEVA	USADA	
Beasain-Zumárraga	277	253	123	130	24
Bilbao	6.681	5.999	1.865	4.134	682
Donostia-SS	2.860	2.673	1.306	1.367	187
Durango	178	159	82	77	19
Eibar	266	252	74	178	14
Gernika-Markina	31	31	29	2	0
Laguardia	55	55	30	25	0
Llodio	34	31	11	20	3
Mondragón-Bergara	131	125	40	85	6
Tolosa	146	139	82	57	7
Vitoria-Gasteiz	1.622	1.593	521	1.072	29
Zarautz-Azpeitia	273	250	105	145	23
TOTAL	12.554	11.560	4.268	7.292	994

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

### Cuadro 6.2

#### VIVIENDAS EN OFERTA POR AREAS FUNCIONALES (%)

AREAS	TOTAL	VENTA			ALQUILER USADA
		TOTAL	NUEVA	USADA	
Beasain-Zumárraga	2,2	2,2	2,9	1,8	2,4
Bilbao	53,2	51,9	43,7	56,7	68,6
Donostia-SS	22,8	23,1	30,6	18,7	18,8
Durango	1,4	1,4	1,9	1,1	1,9
Eibar	2,1	2,2	1,7	2,4	1,4
Gernika-Markina	0,2	0,3	0,7	0,0	0,0
Laguardia	0,4	0,5	0,7	0,3	0,0
Llodio	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Mondragón-Bergara	1,0	1,1	0,9	1,2	0,6
Tolosa	1,2	1,2	1,9	0,8	0,7
Vitoria-Gasteiz	12,9	13,8	12,2	14,7	2,9
Zarautz-Azpeitia	2,2	2,2	2,5	2,0	2,3
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente, Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

- En el resto de áreas funcionales, la cuota de viviendas en oferta es inferior a su cuota en el total del parque de la CAPV. Esto es particularmente claro en las áreas de Gernika-Markina y Llodio, con una oferta exigua en relación a su tamaño, mientras que en de Laguardia, Zarautz-Azpeitia y Beasain-Zumárraga el volumen de viviendas en oferta es más proporcional a sus características.

- Por **tipos de oferta** (nueva/usada, venta/alquiler), cabe destacar el carácter diferencial del área funcional de Bilbao, que concentra dos terceras partes de las viviendas en alquiler de la CAPV y, tiene también un peso relativo de viviendas usadas en venta superior a la media. Lo contrario sucede en el área de Donostia, en donde lo que destaca es la vivienda nueva en venta (un 30% del total CAPV y un 46% de su oferta de área, por solo un 28% en Bilbao). A destacar, así mismo, la poca oferta de viviendas en alquiler en el área de Vitoria, en donde hay sin embargo, bastante vivienda usada en venta, en términos relativos.

- La escasez de oferta de viviendas en alquiler es común a la mayor parte de las áreas funcionales, entre las que, además de la ya referida de Bilbao y la de Donostia, solo Beasain-Zumárraga, Zarautz-Azpeitia, Durango y Eibar presentan cifras mínimamente significativas.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

- En cuanto a la vivienda nueva en venta cabe destacar las cifras comparativamente altas de Beasain-Zumárraga, Zarautz-Azpeitia, Tolosa y Durango, mientras que en vivienda usada en venta hay que subrayar el caso de Eibar.

### 6.1.2. Precios y rentas

#### a) Precios/m<sup>2</sup>

- Las áreas funcionales de las capitales destacan por sus superiores precios medios por metro cuadrado de las viviendas en venta y entre ellas especialmente el área de Donostia. En efecto el área funcional de la capital guipuzcoana presenta unos precios un 21% y un 48% superiores a la media de la CAPV en vivienda nueva (246.000 pta/m<sup>2</sup>) y vivienda usada (299.000 pta/m<sup>2</sup>), respectivamente. Por influjo de la situación en la propia capital, el precio de la vivienda usada resulta anormalmente superior al de la nueva. (Cuadros 6.3. y 6.4.).

### Cuadro 6.3

#### PRECIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VENTA*		
	TOTAL	NUEVA**	USADA
Beasain-Zumárraga	146	152	140
Bilbao	187	201	182
Donostia-SS	280	246	299
Durango	145	151	139
Eibar	120	145	110
Gernika-Markina	164	165	155
Laguardia	146	150	142
Llodio	128	160	110
Mondragón-Bergara	132	130	133
Tolosa	199	226	197
Vitoria-Gasteiz	169	160	176
Zarautz-Azpeitia	202	204	202
TOTAL			

(\*) Miles de ptas./m<sup>2</sup>

(\*\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

---



**Cuadro 6.4**

**INDICES DE PRECIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA  
POR AREAS PUNCIONALES**

AREAS	VENTA		
	TOTAL	NUEVA(*)	USADA
Beasain-Zumárraga	72	75	69
Bilbao	92	99	90
Donostia-SS	138	121	148
Durango	72	74	69
Eibar	59	71	54
Gernika-Markina	81	81	77
Laguardia	72	74	70
Llodio	63	79	54
Mondragón-Bergara	65	64	66
Tolosa	74	66	83
Vitoria-Gasteiz	98	111	98
Zarautz-Azpeitia	84	79	87
TOTAL	100	100	100

(\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

- Las áreas de Vitoria y Bilbao se sitúan más en línea con las medias de la Comunidad Autónoma (204.000 pta/m<sup>2</sup> en nueva y 202.000 pta/m<sup>2</sup> en usada). Cabe destacar el elevado precio relativo de la vivienda nueva en el área de Vitoria (226.000 pta/m<sup>2</sup>), un 11% superior a la media, mientras que la usada no llega a superar la frontera de las 200.000 pta/m<sup>2</sup>. En el área de Bilbao, mientras el precio/m<sup>2</sup> de la vivienda nueva es muy cercano a la media, el de la usada (182.000 pta/m<sup>2</sup>) es un 10% inferior (probablemente como reflejo de una oferta muy amplia).

- Frente a esas elevadas cifras, en el otro extremo destacan los relativamente bajos precios/m<sup>2</sup> de las viviendas en las áreas de Eibar y Llodio, particularmente las usadas (110 pta/m<sup>2</sup>, prácticamente un 50% inferior a la media), y en las de Mondragón y Tolosa, en este caso las nuevas (alrededor de 130.000 pta/m<sup>2</sup>, un 35% inferior a la media).

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### b) Precios por vivienda

- Los precios por vivienda reproducen la relación de precios/m<sup>2</sup> reflejada en el punto anterior, con algunos matices derivados de las diferencias en la tipología de superficies por vivienda según áreas funcionales. (Cuadros 6.5. y 6.6.).

- El precio medio de las viviendas usadas en el área funcional de Donostia (25 millones de pta.) vuelven a destacar sobre los demás, que en la mayoría de los casos se sitúan en cifras de entre 10 y 15 millones.

### Cuadro 6.5

#### PRECIOS Y RENTAS DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VENTA(*)			ALQUILER USADA(**)
	TOTAL	NUEVA(***)	USADA	
Beasain-Zumárraga	12	14	11	69
Bilbao	17	21	16	96
Donostia-SS	24	22	25	106
Durango	12	12	11	65
Eibar	14	16	13	58
Gernika-Markina	15	15	8	0
Laguardia	17	22	12	0
Llodio	13	17	11	57
Mondragón-Bergara	12	11	13	58
Tolosa	11	9	13	54
Vitoria-Gasteiz	16	21	16	91
Zarautz-Azpeitia	15	16	14	65
TOTAL	19	20	18	95

(\*) Millones de ptas. por vivienda.

(\*\*) Miles de ptas./mes por vivienda.

(\*\*\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 6.6

#### INDICES DE PRECIOS Y RENTAS DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR AREAS FUNCIONALES

AREAS	VENTA			ALQUILER
	TOTAL	NUEVA(*)	USADA	USADA
Beasain-Zumárraga	67	70	61	73
Bilbao	94	107	89	101
Donostia-SS	129	109	139	112
Durango	62	60	61	68
Eibar	74	78	72	61
Gernika-Markina	78	75	44	0
Laguardia	94	110	67	0
Llodio	70	83	61	60
Mondragón-Bergara	67	55	72	61
Tolosa	58	45	72	57
Vitoria-Gasteiz	88	105	89	96
Zarautz-Azpeitia	80	81	78	68
TOTAL	100	100	100	100

(\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

- En cuanto a la vivienda nuevas, mientras las áreas funcionales de las capitales los precios medios superan ligeramente los 20 millones, en los demás casos los precios están más bien en torno a los 15 millones.

#### **c) Rentas de alquiler**

- Las rentas de las viviendas en alquiler reflejan una vez más el desnivel entre la oferta en las áreas funcionales de las capitales (en torno a las 100.000 pta/mes, de nuevo con Donostialdea a la cabeza) y las demás, que se mueven en general en torno a las 60.000-70.000 pta/mes.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### 6.2. OFERTA POR CAPITALS

#### 6.2.1. Número de viviendas

- Las capitales vascas agrupan una oferta de 7.372 viviendas, lo que viene a representar un 59% de la oferta total detectada en la Comunidad Autónoma. Bilbao recoge algo menos de la mitad de la oferta en capitales, Donostia casi una tercera parte y Vitoria la quinta parte restante. (Cuadros 6.7. y 6.8.).
- Por **tipo de oferta**, hay que destacar Donostia por su concentración relativa de vivienda nueva en venta (un 48% frente a una media del 30% en las tres capitales) y Bilbao por su oferta de vivienda usada, tanto en venta (un 70% de su oferta frente a una media del 62%) como en alquiler (14% frente a 9%). Vitoria destaca por sus pocas viviendas en alquiler.

**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.7**

**VIVIENDAS EN OFERTA POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

AREAS	TOTAL	VENTA			ALQUILER USADA
		TOTAL	NUEVA	USADA	
Vitoria-Gasteiz	1.616	1.587	518	1.069	29
Donostia-S. Sebastián	2.386	2.237	1.137	1.100	149
Bilbao	3.370	2.900	536	2.364	470
<b>TOTAL</b>	<b>7.372</b>	<b>6.724</b>	<b>2.191</b>	<b>4.533</b>	<b>648</b>
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>					
Casco Viejo	77	77	6	71	0
Ensanche	429	416	40	376	13
Lovaina	764	754	440	314	10
Zaramaga	194	191	2	189	3
Lakua	95	93	30	63	2
Ali-Gobeo	57	56	0	56	1
<b>Total</b>	<b>1.616</b>	<b>1.587</b>	<b>518</b>	<b>1.069</b>	<b>29</b>
<b>DONOSTIA-S. SEBASTIAN</b>					
Parte Vieja	67	63	21	42	4
Centro	409	331	25	306	78
Amara	347	328	148	180	19
Antiguo	737	706	395	311	31
Gros	201	183	14	169	18
Otras	627	626	534	92	1
<b>Total</b>	<b>2.388</b>	<b>2.237</b>	<b>1.137</b>	<b>1.100</b>	<b>151</b>
<b>BILBAO</b>					
Deusto-S. Ignacio	487	423	37	386	64
Uribarri	258	231	60	171	27
Otxarkoaga	242	237	208	29	5
Boluet	194	155	18	137	39
Casco Viejo	327	317	89	228	10
Abando	1.627	1.325	86	1.239	302
Rekalde	170	150	34	116	20
Basurto	65	62	4	58	3
<b>Total</b>	<b>3.370</b>	<b>2.900</b>	<b>536</b>	<b>2.364</b>	<b>470</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.8**

**VIVIENDAS EN OFERTA POR CAPITALES, SEGUN ZONAS (%)**

AREA	TOTAL	VENTA			ALQUILER USADA
		TOTAL	NUEVA	USADA	
Vitoria-Gasteiz	21,9	23,6	23,6	23,6	4,5
Donostia-S. Sebastián	32,4	33,3	51,9	24,3	23,0
Bilbao	45,7	43,1	24,5	52,2	72,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>					
Casco Viejo	4,8	4,9	1,2	6,6	0,0
Ensanche	26,5	26,2	7,7	35,2	44,8
Lovaina	47,3	47,5	84,9	29,4	34,5
Zaramaga	12,0	12,0	0,4	17,7	10,3
Lakua	5,9	5,9	5,8	5,9	6,9
Ali-Gobeo	3,5	3,5	0,0	5,2	3,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>DONOSTIA-S. SEBASTIAN</b>					
Parte Vieja	2,8	2,8	1,8	3,8	2,6
Centro	17,1	14,8	2,2	27,8	51,7
Amara	14,5	14,7	13,0	16,4	12,6
Antiguo	30,9	31,6	34,7	28,3	20,5
Gros	8,4	8,2	1,2	15,4	11,9
Otras	26,3	28,0	47,0	8,4	0,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>BILBAO</b>					
Deusto-S. Ignacio	14,5	14,6	6,9	16,3	13,6
Uribarri	7,7	8,0	11,2	7,2	5,7
Otxarkoaga	7,2	8,2	38,8	1,2	1,1
Bolueta	5,8	5,3	3,4	5,8	8,3
Casco Viejo	9,7	10,9	16,6	9,6	2,1
Abando	48,3	45,7	16,0	52,4	64,3
Rekalde	5,0	5,2	6,3	4,9	4,3
Basurto	1,9	2,1	0,7	2,5	0,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

**6.2.2. Precios y rentas**

- Frente a la relativa homogeneidad que las tres capitales presentan en los precios de sus viviendas nuevas, en la **vivienda usada** Donostia destaca sobremanera (superando incluso los precios de las viviendas nuevas): unas medias de 330.000 pta/m<sup>2</sup> y 28 millones por vivienda de segunda mano en la capital guipuzcoana, frente a cifras de 190.000-200.000 pta/m<sup>2</sup> y 17-15 millones en Bilbao y Vitoria respectivamente. (Cuadros 6.9. a 6.12.).

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

- En la **vivienda de nueva construcción**, los precios de Donostia también superan a los de las otras capitales, pero en cifras más cercanas (230.000-250.000 pta/m<sup>2</sup> y 21-23 millones por vivienda).
- En la **vivienda de alquiler**, las rentas de Donostia (113.000 pta/mes) vuelven a ser superiores a las de Bilbao (100.000 pta/mes) y Vitoria (91.000 pta/m<sup>2</sup>, a pesar de su escasa oferta).

### 6.2.3. Zonas de las capitales

- En el caso de **Bilbao**, la oferta de viviendas se concentra fundamentalmente en las zonas de Abando (casi la mitad del total) y Deusto-San Ignacio (15%). No obstante, para la vivienda nueva destaca la oferta de Otxarkoaga (casi 40%, merced a las promociones de viviendas protegidas).
- En cuanto a precios, la zona de Abando supera claramente a las demás, con un cifras alrededor de un 20% superiores a la media (con un máximo de 283.000 pta/m<sup>2</sup> para la vivienda nueva). Por contra, Rekalde presenta los precios más bajos (en torno a 130.000 pta/m<sup>2</sup>).

**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.9**

**PRECIO POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

AREAS	TOTAL VENTAS	VENTA(*)	
		NUEVA(**)	USADA
Vitoria-Gasteiz	199	227	197
Donostia-S. Sebastián	302	252	330
Bilbao	197	231	192
<b>TOTAL</b>	<b>230</b>	<b>243</b>	<b>227</b>
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>			
Casco Viejo	114	210	106
Ensanche	238	272	234
Lovaina	202	204	202
Zaramaga	180	230	179
Lakua	163	180	155
Ali-Gobeo	142	0	142
Total	199	227	197
<b>DONOSTIA-S. SEBASTIAN</b>			
Parte Vieja	337	493	259
Centro	433	458	431
Amara	270	267	272
Antiguo	273	224	335
Gros	291	386	283
Otras	188	118	206
Total	302	252	330
<b>BILBAO</b>			
Deusto-S. Ignacio	181	203	179
Uribarri	164	200	152
Otxarkoaga	151		151
Bolueta	152	148	153
Casco Viejo	152	226	123
Abando	231	283	227
Rekalde	131	118	135
Basurto	153	218	149
Total	197	231	182

(\*) Miles de ptas./m<sup>2</sup>

(\*\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.



**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.10**

**INDICES DE PRECIOS POR M<sup>2</sup> DE LAS VIVIENDAS EN VENTA POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

AREAS	TOTAL VENTA	VENTA	
		NUEVA(*)	USADA
Vitoria-Gasteiz	87	93	87
Donostia-S. Sebastián	131	104	146
Bilbao	86	95	85
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>			
Casco Viejo	57	92	54
Ensanche	119	120	119
Lovaina	101	90	103
Zaramaga	90	101	91
Lakua	82	79	79
Ali-Gobeo	71	0	72
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>DONOSTIA-S. SEBASTIAN</b>			
Parte Vieja	112	195	78
Centro	143	181	131
Amara	89	106	82
Antiguo	91	89	102
Gros	96	153	86
Otras	62	47	62
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>BILBAO</b>			
Deusto-S. Ignacio	92	88	93
Uribarri	84	87	79
Otxarkoaga	77	0	79
Bolueta	77	64	80
Casco Viejo	77	98	64
Abando	117	123	118
Rekalde	67	51	70
Basurto	78	94	78
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.11**

**PRECIOS Y RENTAS DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

AREAS	TOTAL VENTA	VENTA(*)		ALQUILER USADA (**)
		NUEVA(***)	USADA	
Vitoria-Gasteiz	15	21	15	91
Donostia-S. Sebastián	26	23	28	113
Bilbao	18	21	17	100
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>21</b>	<b>103</b>
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>				
Casco Viejo	10	15	10	0
Ensanche	24	28	24	97
Lovaina	19	17	19	94
Zaramaga	15	23	15	78
Lakua	13	14	13	73
Ali-Gobeo	11	0	11	60
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>15</b>	<b>91</b>
<b>DONOSTIA-S. SEBASTIAN</b>				
Parte Vieja	32	51	23	86
Centro	35	34	35	129
Amara	25	25	25	85
Antiguo	26	20	34	106
Gros	26	42	25	93
Otras	18	9	20	80
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>23</b>	<b>28</b>	<b>113</b>
<b>BILBAO</b>				
Deusto-S. Ignacio	18	21	18	75
Uribarri	14	18	13	72
Otxarkoaga	15		15	75
Bolueta	13	18	12	88
Casco Viejo	15	19	13	68
Abando	26	28	26	111
Rekalde	14	21	12	102
Basurto	14	20	14	68
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>17</b>	<b>100</b>

(\*) Millones de ptas. por vivienda.

(\*\*) Miles de ptas./mes por vivienda.

(\*\*\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.12**

**INDICES DE PRECIOS Y RENTAS DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA POR CAPITALES, SEGUN ZONAS**

AREAS	TOTAL VENTA	VENTA		ALQUILER USADA
		NUEVA(*)	USADA	
Vitoria-Gasteiz	72	91	71	88
Donostia-S. Sebastián	122	100	133	110
Bilbao	82	93	81	97
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>VITORIA-GASTEIZ</b>				
Casco Viejo	67	72	67	0
Ensanche	158	135	160	107
Lovaina	122	81	127	103
Zaramaga	98	110	100	86
Lakua	87	68	87	80
Ali-Gobeo	71	0	73	66
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>DONOSTIA-S. SEBASTIAN</b>				
Parte Vieja	124	225	82	76
Centro	134	148	125	114
Amara	96	109	89	76
Antiguo	100	86	121	94
Gros	101	185	89	82
Otras	68	39	71	71
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>BILBAO</b>				
Deusto-S. Ignacio	104	99	106	75
Uribarri	82	85	76	72
Otxarkoaga	86	0	88	75
Bolueta	72	85	71	88
Casco Viejo	84	91	76	68
Abando	149	132	153	111
Rekalde	81	100	71	102
Basurto	82	94	82	68
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

- En **Donostia**, la oferta de viviendas está más repartida por zonas, aunque la del Antiguo concentra la mayor parte, sobre todo en vivienda nueva (más de un tercio). También "otras zonas" (incluyendo Intxaurreondo) recogen una parte importante, destacando igualmente la vivienda (protegida)

## **OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

---

nueva (casi la mitad del total donostiarra). Destaca así mismo la zona Centro por su concentración de vivienda en alquiler.

- Los precios del Centro son superiores a la media en todos los tipos de oferta, en torno a 430.000 pta/m<sup>2</sup> y 35 millones de pta por piso en venta y casi 130.000 pta/mes de rentas de alquiler. No obstante, los precios de las viviendas nuevas llegan hasta un máximo de 493.000 pta/m<sup>2</sup> y 50 millones por piso en la Parte Vieja. A reseñar el caso del Antiguo, en donde los precios de las viviendas usadas supera el de las nuevas.

- Finalmente, en **Vitoria** la oferta de vivienda se concentra en casi un 50% en la zona de Lovaina (fundamentalmente vivienda nueva protegida) y, en menor medida en el Ensanche (una cuarta parte), sobre todo la vivienda usada, para la que también destaca Zaramaga.

- En cuanto a precios, vuelven a sobresalir, aunque en orden inverso, la zona del Ensanche (con unas medias de hasta 272.000 pta/m<sup>2</sup> y 28 millones por vivienda nueva) y Lovaina (en torno a 200.000 pta/m<sup>2</sup>, tanto en viviendas nuevas como usadas). El Casco Viejo aparece como la zona más barata (100.000 pta/m<sup>2</sup>), aunque se trata mayormente de vivienda usada.

### **6.3. OFERTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

#### **6.3.1. Número de viviendas**

- La oferta de vivienda en los 7 municipios de más de 40.000 habitantes existentes en la CAPV (2.244 viviendas), representa casi un 20% de la oferta global detectada en la Comunidad Autónoma, si bien esta oferta aparece compuesta por viviendas usadas en mayor medida que la media (marcada por las capitales). (Cuadro 6.13.).

**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

**Cuadro 6.13**

**VIVIENDAS EN OFERTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS, (N y %)**

AREAS	TOTAL	VENTA			ALQUILER USADA
		TOTAL	NUEVA	USADA	
<b>N_ Viviendas</b>					
Irún	169	152	52	100	17
Rentería	20	20	0	20	0
Barakaldo	325	323	100	223	2
Basauri	274	273	202	71	1
Getxo	1.032	862	175	687	170
Portugalete	271	269	67	202	2
Santurtzi	153	147	5	142	6
<b>TOTAL</b>	<b>2.244</b>	<b>2.046</b>	<b>601</b>	<b>1.445</b>	<b>198</b>
<b>Porcentaje</b>					
Irún	7,5	7,4	8,7	6,9	8,6
Rentería	0,9	1,0	0,0	1,4	0,0
Barakaldo	14,5	15,8	16,6	15,4	1,0
Basauri	12,2	13,3	33,6	4,9	0,5
Getxo	46,0	42,1	29,1	47,5	85,9
Portugalete	12,1	13,1	11,1	14,0	1,0
Santurtzi	6,8	7,2	0,8	9,8	3,0
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

- Entre ellos, destaca la concentración de la oferta en Getxo (algo más de 1000 viviendas), casi la mitad del total en estos municipios, aunque mayormente usada en venta y alquiler. A mencionar también el volumen de viviendas nuevas en Basauri. Por contra otros municipios como Rentería y Santurtzi presentan una oferta bastante exigua.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

**Cuadro 6.14.**

**PRECIOS POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

	TOTAL	VENTA	
		NUEVA(*)	USADA
<b>Miles ptas. /m<sup>2</sup></b>			
Irún	185	229	163
Rentería	156	-	156
Barakaldo	149	-	149
Basauri	145	141	159
Getxo	211	249	201
Portugalete	157	208	141
Santurtzi	149	139	149
TOTAL	180	196	174
<b>Indices por m<sup>2</sup></b>			
Irún	103	116	94
Rentería	87	0	90
Barakaldo	83	0	86
Basauri	81	72	91
Getxo	117	127	116
Portugalete	87	106	81
Santurtzi	83	71	86
TOTAL	100	100	100

(\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

### 6.3.2. Precios y rentas

- En cuanto a precios, tres municipios superan las 200.000 pta/m<sup>2</sup> para viviendas nuevas (Getxo - hasta las 250.000 pta/m<sup>2</sup>-, Irún y Portugalete), mientras que en usada solo lo hace Getxo, situándose los demás casos en torno a las 150.000 pta/m<sup>2</sup>. Los alquileres oscilan entre unas medias de 50.000 pta/mes en Barakaldo y 90.000 pta/mes en Getxo. (Cuadros 6.14. y 6.15.).

**OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994**

---

**Cuadro 6.15.**

**PRECIOS Y RENTAS DE LAS VIVIENDAS EN OFERTA EN LOS PRINCIPALES MUNICIPIOS**

AREAS	TOTAL	VENTA		ALQUILER USADA
		NUEVA(*)	USADA	
<b>N_ Vivienda</b>				
Irún	17	17	17	76
Rentería	13		13	0
Barakaldo	12		12	50
Basauri	15	16	11	70
Getxo	23	25	23	91
Portugalete	15	16	15	55
Santurtzi	11	14	11	65
TOTAL	18	19	17	88
<b>INDICES DE RENTAS</b>				
Irún	97	90	100	86
Rentería	74	0	76	0
Barakaldo	68	0	71	57
Basauri	83	82	65	80
Getxo	133	128	135	103
Portugalete	87	83	88	63
Santurtzi	63	73	65	74
TOTAL	100	100	100	100

(\*) Régimen libre.

Fuente: Encuesta sobre oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1<sup>er</sup> Trimestre 1994.

## Capítulo 7

# DINAMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO



## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

### 7. DINAMICA Y PERSPECTIVAS DE MERCADO

#### 7.1. DINAMICA ACTUAL

##### 7.1.1. Calificación de la situación de mercado

A los ojos de los agentes del mercado inmobiliario vasco, tanto de los promotores como de los agentes de la propiedad, cabe calificar la situación del mercado inmobiliario como de *bastante estancada*, tanto en lo relativo a vivienda nueva como a usada, aunque especialmente la primera (cuadro 7.1.).

#### Cuadro 7.1

#### CLASIFICACION DE LA SITUACION DEL MERCADO INMOBILIARIO SEGUN PROMOTORES Y APIS

	MUY EXPANSIVO	MODER. EXPANSIVO	NORMAL	BASTANTE ESTANCADO	MUY ESTANCADO	TOTAL
Promotores vivienda nueva	0,0	9,6	17,0	51,1	22,3	100,0
Alava	0,0	7,7	15,4	61,5	15,4	100,0
Gipuzkoa	0,0	10,8	18,9	48,6	21,6	100,0
Bizkaia	0,0	9,1	15,9	50,0	25,0	100,0
Agentes inmobiliarios						
Vivienda nueva	4,0	16,0	17,0	40,0	23,0	100,0
Alava	0,0	10,0	10,0	30,0	50,0	100,0
Gipuzkoa	2,3	16,3	16,3	51,2	14,0	100,0
Bizkaia	6,4	17,0	19,1	31,9	25,5	100,0
Agentes inmobiliarios						
Vivienda usada	7,0	13,0	25,0	43,0	12,0	100,0
Alava	0,0	10,0	60,0	20,0	10,0	100,0
Gipuzkoa	2,3	11,6	20,9	48,8	16,3	100,0
Bizkaia	12,8	14,9	21,3	42,6	8,5	100,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 1<sup>er</sup> trimestre 1994.

En efecto, cerca de tres cuartas partes de los promotores y de dos terceras partes de los agentes consideran que el mercado de vivienda nueva está bastante (50%-40%) o muy estancado (22%-23%). La valoración es algo mejor para la vivienda usada (según los APIS), aunque sin llegar a superar esa impresión de atonía (43% bastante y 12% muy estancado).

Puede apreciarse que la valoración de los promotores es algo más pesimista que la de los agentes. Esto se observa también al considerar el volumen de valoraciones positivas en cada colectivo.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

Entre los promotores, nadie piensa que la situación sea muy expansiva y menos de un 10% la califica de moderadamente expansiva. A diferencia, alrededor de un 15% de los agentes consideran que la situación es moderadamente expansiva e incluso en torno a un 5% llegan a señalar que es muy expansiva.

. Por Territorios Históricos, y en lo relativo a vivienda nueva, Alava es donde a situación parece verse con menos optimismo, mientras en Gipuzkoa y Bizkaia la visión negativa es algo más moderada. En este último Territorio es donde las impresiones favorables de los agentes inmobiliarios sobre la evolución del mercado están más extendidas, tanto en la vivienda nueva como particularmente en la usada, muy por delante de Gipuzkoa y, sobre todo, Alava.

. En Alava, sin embargo, la situación del mercado de la vivienda usada recibe una calificación mayoritaria de normal, lo que como media resulta menos negativo que en los otros Territorios, en los que las impresiones desfavorables son las predominantes, más en Gipuzkoa que en Bizkaia (51%).

. Resumiendo, en Alava los promotores y APIs perciben una situación claramente negativa para la vivienda nueva y relativamente normal para la usada. En Gipuzkoa la impresión desfavorable es más moderada y homogénea para ambos tipos de vivienda. Finalmente en Bizkaia, la valoración negativa es más acusada para la vivienda nueva (especialmente entre los promotores) que para la usada, aunque en ambos casos parece existir un segmento de mercado expansivo de cierta significación.

### **7.1.2. Evolución de las ventas y plazos de materialización**

. A pesar de las poco propicias impresiones anteriores, la evolución de las ventas no parece tan negativa. Más de una tercera parte de los APIs (37%) señalan que las ventas de viviendas en el primer trimestre del año mejoraron en relación al trimestre anterior (cuadro 7.2.).

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 7.2

#### EVOLUCION DE LAS VENTAS DE LOS APIS DURANTE EL ULTIMO TRMESTRE

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
Mejores	37,0	0,0	37,2	44,7
Iguales	26,0	70,0	18,6	23,4
Peores	37,0	30,0	44,2	31,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 1<sup>er</sup> trimestre 1994.

. Aunque el porcentaje de agentes que declaran que las ventas descendieron es equivalente, la proporción de respuestas positivas es superior que en la valoración general de la situación del mercado, de donde podría inferirse una cierta recuperación en el mismo, aunque todavía dentro de niveles poco dinámicos.

. Por Territorios, Alava presenta un perfil en el que las ventas permanecen mayormente estables (70%), Gipuzkoa uno con tendencia a la contracción en la ventas (44%) y Bizkaia el más expansivo con predominio de mejoras en las ventas (45%).

. Otro elemento que puede contribuir a caracterizar la coyuntura del mercado inmobiliario viene dado por el plazo que por término medio tardan en materializarse las operaciones de venta de las viviendas. En ese sentido, los agentes encuestados distribuyen los plazos casi a partes iguales entre las viviendas que tardan en venderse de uno a tres meses (41%) y de tres a seis meses (46%). Por contra, muy pocos agentes han estimado plazos medios inferiores a un mes o superiores a medio año (cuadro 7.3.).

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 7.3

#### PLAZOS DE MATERIALIZACION DE LAS VENTAS DE LOS APIS

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
Menos de 1 mes	1,0	0,0	2,3	0,0
De 1 a 3 meses	41,0	40,0	27,9	53,2
De 3 a 6 meses	46,0	40,0	53,5	40,4
Más de 6 meses	8,0	20,0	7,0	6,4
NS/NC	4,0	0,0	9,3	0,0
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta sobre oferta de viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 1<sup>er</sup> trimestre 1994.

Como media global puede estimarse una media de 3,8 meses como plazo de venta. Por Territorios, Alava presenta la dinámica de venta más lenta (20% de más de seis meses y plazo medio de 4,4 meses), Gipuzkoa una intermedia (53% de tres a seis meses y plazo medio de 4 meses) y Bizkaia la más rápida (53% entre uno y tres meses y plazo medio de 3,5 meses).

### **7.1.3. Factores influyentes en la dinámica del mercado**

A la hora de valorar los factores que están detrás de la dinámica de mercado que se viene exponiendo, se aprecian algunas diferencias interesantes entre promotores y agentes inmobiliarios. Mientras los promotores señalan como factor principal los problemas de escasez de suelo disponible para uso residencial, los agentes inmobiliarios señalan mayoritariamente el precio de las viviendas como el más influyente en la situación de estancamiento actual (cuadro 7.4.).

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

**Cuadro 7.4**

### **FACTORES INFLUYENTES EN LA DEMANDA DEL MERCADO SEGUN PROMOTORES Y APIS**

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
Promotores (*)				
Coste hipotecas	38,3	30,8	48,6	31,9
Demanda viviendas	19,1	23,1	24,3	13,6
Precio viviendas	47,9	61,6	54,0	38,7
Incentivos fiscales	14,9	15,4	10,8	18,2
Problema de suelo	53,2	69,2	32,4	65,9
Tipología oferta	5,4	0,0	2,7	9,1
Otras razones	21,2	0,0	27,0	22,7
APIS (*)				
Coste hipotecas	45,0	50,0	37,3	51,1
Demanda viviendas	22,0	20,0	34,9	10,7
Precio viviendas	62,0	50,0	53,5	72,3
Incentivos fiscales	13,0	0,0	9,4	19,1
Problema de suelo	31,0	60,0	27,9	27,7
Tipología oferta	4,0	0,0	4,7	4,2
Otras razones	23,0	20,0	32,5	14,9

(\*) Multirrespuesta.

Fuente: Encuesta sobre oferta de viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 1<sup>er</sup> trimestre 1994.

Es probable, en cualquier caso, que ambos colectivos estén dando el mismo diagnóstico desde sus respectivos puntos de vista: la falta de suelo genera carestía en el mismo, lo que repercute en los precios finales. De hecho el factor precios es el segundo más citado por los promotores, mientras que entre los APIs se destaca otro factor relacionado, el coste de las hipotecas (lo que tal vez no es muy coherente con la evolución actual de los tipos de interés).

Por contra, otros factores como la tipología de la oferta, la falta de incentivos fiscales a la compra y construcción o la propia atonía de la demanda (como consecuencia de la crisis económica) son en general menos citados.

Por Territorios, cabe señalar que los problemas de oferta de suelo se consideran menos influyentes en Gipuzkoa que en los otros ámbitos (particularmente en Alava). Por otro lado, los agentes de Bizkaia subrayan la incidencia del factor precio de las viviendas en la negativa coyuntura, a diferencia de los promotores, que lo hacen menos que en los otros Territorios.

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### 7.2. PERSPECTIVAS

#### 7.2.1. Previsión de evolución de las ventas

De cara al próximo trimestre, la previsión general es de estabilidad en el nivel de las ventas, impresión que es común al conjunto de operadores inmobiliarios (65%-63%). No obstante, el porcentaje de promotores y APIs que confían en que sus ventas aumenten a muy corto plazo (27%-25%) supera a los más pesimistas (9%-13%) (cuadro 7.5).

#### Cuadro 7.5

##### PREVISION DE EVOLUCION DE LAS VENTAS DE POMOTORES Y APIS

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
Promotores	100,0	100,0	100,0	100,0
Aumentar	26,6	30,8	21,6	29,5
Igual	64,9	69,2	70,3	59,1
Disminuir	8,5	0,0	8,1	11,4
APIS	100,0	100,0	100,0	100,0
Aumentar	24,0	10,0	23,3	27,7
Igual	63,0	60,0	69,8	57,4
Disminuir	13,0	30,0	7,0	14,9

Fuente: Encuesta sobre oferta de viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 1<sup>er</sup> trimestre 1994.

La previsión de sostenimiento es común a los tres Territorios, si bien en Alava hay bastante desnivel entre las expectativas de promotores y agentes (más favorables para los primeros), mientras en Gipuzkoa y Bizkaia son más homogéneas y similares a la media.

#### 7.2.2. Previsión de evolución de los precios

En lo que se refiere a las previsiones de evolución de los precios de las viviendas (cuadro 7.6.), puede apreciarse un desplazamiento desde una impresión ampliamente mayoritaria de estabilidad en el próximo trimestre (86% de los promotores) hasta una de claro aumento a un año vista (42% de los agentes inmobiliarios). No obstante, la idea de mantenimiento de los precios a un año está igual de extendida. Por contra, en todos los plazos son minoritarias las previsiones de descenso de los precios, con una proporción máxima a un año vista (16%).

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 7.6

#### PREVISION DE EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE VIVIENDAS

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
Promotores (a 3 meses)	100,0	100,0	100,0	100,0
Aumentar	11,7	15,4	5,4	15,9
Igual	86,2	84,6	91,9	81,8
Disminuir	2,1	0,0	2,7	2,3
APIS (a 6 meses)	100,0	100,0	100,0	100,0
Aumentar	20,0	60,0	7,0	23,4
Igual	68,0	20,0	74,4	72,3
Disminuir	12,0	20,0	18,6	4,3
APIS (a 12 meses)	100,0	100,0	100,0	100,0
Aumentar	42,0	60,0	23,3	55,3
Igual	42,0	20,0	51,2	38,3
Disminuir	16,0	20,0	25,6	6,4

Fuente: Encuesta sobre oferta de viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 1<sup>er</sup> trimestre 1994.

Por Territorios, Gipuzkoa es donde la opinión de que los precios van a descender está más extendida (y menos la de que van a aumentar). En Bizkaia y Alava, las perspectivas a seis y doce meses son mucho más claramente alcistas (23% a 55%).

#### **7.2.3. Previsión de inicio de nuevas promociones**

Una cuarta parte de los promotores encuestados prevén la puesta en el mercado de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre (Cuadro 7.7.). En Gipuzkoa es donde esta previsión resulta más extendida (casi 30% de los promotores), mientras que en Alava donde menos (15%).

## OFERTA INMOBILIARIA: 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 1994

---

### Cuadro 7.7

#### PREVISION DE INICIO DE NUEVAS PROMOCIONES EN EL PROXIMO TRIMESTRE

	CAPV	ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
Promotores	100,0	100,0	100,0	100,0
Iniciarán	24,5	15,4	29,7	22,7
No iniciarán	75,5	84,6	70,3	77,3
N_ de Viviendas	2.272	139	1.068	1.065

Fuente: Encuesta sobre oferta de viviendas, Garajes y Locales de la CAPV. 1<sup>er</sup> trimestre 1994.

. El número total de nuevas viviendas que los promotores preven ofertar asciende a 2.272, distribuidas casi a partes iguales entre Gipuzkoa y Bizkaia (1.068 y 1065 viviendas, respectivamente), con una pequeña cuota en Alava (139 viviendas).