



# COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

## ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

3º trimestre 2014

*Principales resultados*

*Órgano Estadístico Específico del Departamento  
de Empleo y Políticas Sociales*



## 1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)

---

**Se mantiene en el tercer trimestre de 2014 la caída del precio de la vivienda libre**

*Pero el ritmo de caída se reduce en la vivienda libre, tanto en la nueva como en la usada*

En el tercer trimestre de 2014, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre, 3.058,2 euros, refleja una disminución del 0,2% respecto al segundo trimestre de 2014 y de un 5,7% respecto al mismo trimestre del año anterior. Se mantiene sin embargo la tendencia a la reducción de la caída interanual, pasando del 9,9% y 8,2% observados en el primer y segundo trimestres de 2014 al 5,7% del trimestre actual.

Entre el segundo y tercer trimestre de 2014, la tendencia a una reducción ligera o moderada del precio del metro cuadrado de la vivienda usada libre se observa en los tres territorios históricos. La mayor caída corresponde a Álava: -1,1% por -0,5% en Gipuzkoa y -0,2% en Bizkaia. En términos interanuales, es sin embargo Gipuzkoa el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el tercer trimestre de 2014, con una caída del 10,4% respecto al mismo periodo de 2013 que supera claramente el 5,9% de Álava y el 3,8% de Bizkaia.

Entre el segundo y tercer trimestre de 2014, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre, 3.364,9 euros, muestra una reducción superior a la registrada en la vivienda usada libre (-1,0%). La caída del precio resulta en cambio similar en términos interanuales, con una reducción del 5,5% entre el tercer trimestre de 2013 y el de 2014. Como en el caso de la vivienda usada libre, este nivel de caída interanual refleja una desaceleración progresiva de la tendencia descendente de los precios, reduciéndose el ritmo de caída interanual de los precios respecto al 7,1% y el 6,6% del primer y segundo trimestres de 2014.

En términos interanuales, la caída del precio medio de la vivienda nueva libre resulta en superior en Álava: -10,8% por -5,9% en Bizkaia y -3,5% en Gipuzkoa. Sin embargo, entre el segundo y tercer trimestre de 2014 aumenta levemente en Álava el precio medio (+0,3%), una tendencia que contrasta con reducciones superiores al 1% en Bizkaia y en Gipuzkoa (-1,4 y -1,1%, respectivamente).

En el tercer trimestre de 2014 la vivienda protegida está en oferta a un precio medio de 124.000 euros, equivalentes a 1.671,9 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un incremento de 1,1% en el último trimestre, elevándose en un 2,9% respecto al tercer trimestre de 2013.



**Tabla 1. Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3º trimestre 2014**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		3º trimestre de 2014		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
<b>C.A. de Euskadi</b>	Nueva P.O/Sociales	1.671,9	17,9	1,1	47,3	2,9	
	Nueva libre	3.364,9	-34,0	-1,0	-194,9	-5,5	
	Usada libre	3.058,2	-6,9	-0,2	-185,0	-5,7	
<b>Araba / Álava</b>	Nueva libre	2.861,3	8,0	0,3	-345,9	-10,8	
	Usada libre	2.611,4	-29,4	-1,1	-163,4	-5,9	
<b>Bizkaia</b>	Nueva libre	3.428,9	-47,9	-1,4	-216,8	-5,9	
	Usada libre	3.164,1	-6,1	-0,2	-124,2	-3,8	
<b>Gipuzkoa</b>	Nueva libre	3.438,7	-39,6	-1,1	-125,2	-3,5	
	Usada libre	3.190,8	-16,8	-0,5	-369,5	-10,4	
<b>C.A. de Euskadi</b>	<b>VIVIENDA TIPO (1)</b>	2.998,5	-65,3	-2,1	-182,7	-5,7	

(1) VIVIENDA TIPO: Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m2.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

**Tabla 2. Precio medio por m2 útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología, territorio histórico y año. 2007-2014**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

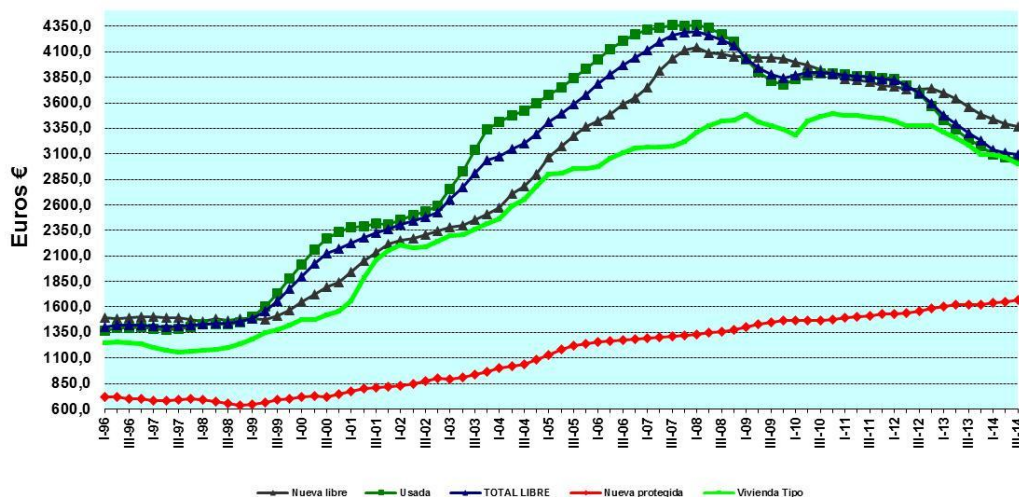
Vivienda libre	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
<b>Año</b>						
2007	1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
<b>2013</b>						
I	1.603,6	4,4	3.697,9	-1,8	3.430,2	-10,6
II	1.620,3	4,9	3.640,0	-2,5	3.337,2	-11,5
III	1.624,6	4,0	3.559,9	-4,6	3.243,1	-12,0
IV	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
<b>2014</b>						
I	1.638,8	2,2	3.436,5	-7,1	3.090,3	-9,9
II	1.653,9	2,1	3.398,9	-6,6	3.065,1	-8,2
<b>III</b>	<b>1.671,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3.364,9</b>	<b>-5,5</b>	<b>3.058,2</b>	<b>-5,7</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



### Gráfico 1. Evolución del precio medio por m2 útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2014. C.A. de Euskadi

Evolución del precio medio por m2 útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2014. C.A. de Euskadi. Euros €.



VIVIENDA TIPO: Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m<sup>2</sup>.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### Tabla 3. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2014

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Araba/Alava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
Año						
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
<b>2013</b>						
I	2.902,3	-8,6	3.447,0	-9,8	3.841,9	-10,9
II	2.840,4	-8,5	3.370,7	-11,2	3.696,9	-12,2
III	2.774,8	-8,6	3.288,3	-12,3	3.560,4	-12,6
IV	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
<b>2014</b>						
I	2.646,3	-8,8	3.188,4	-7,5	3.270,2	-14,9
II	2.640,9	-7,0	3.170,2	-5,9	3.207,6	-13,2
<b>III</b>	<b>2.611,4</b>	<b>-5,9</b>	<b>3.164,1</b>	<b>-3,8</b>	<b>3.190,8</b>	<b>-10,4</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



**Tabla 4. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2014**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre	Araba/Alava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
Año						
2006	3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007	3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008	3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009	3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010	3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011	3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012	3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
<b>2013</b>	<b>3.062,5</b>	<b>-10,6</b>	<b>3.569,3</b>	<b>-7,2</b>	<b>3.523,3</b>	<b>-4,3</b>
<b>2003</b>						
I	3.376,5	-1,8	3.795,0	-0,7	3.654,8	-4,5
II	3.317,4	-3,0	3.725,5	-2,1	3.624,6	-3,4
III	3.207,2	-5,8	3.645,7	-4,3	3.563,9	-4,4
IV	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
<b>2014</b>						
I	2.924,7	-13,4	3.527,5	-7,0	3.500,2	-4,2
II	2.853,3	-14,0	3.476,8	-6,7	3.478,4	-4,0
<b>III</b>	<b>2.861,3</b>	<b>-10,8</b>	<b>3.428,9</b>	<b>-5,9</b>	<b>3.438,7</b>	<b>-3,5</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

*En el mercado de vivienda nueva libre es Donostia / San Sebastián la capital que mayor reducción presenta entre el segundo y tercer trimestre de 2014, mientras que Vitoria-Gasteiz lo es con respecto a la vivienda usada libre.*

Los datos de las capitales revelan que la caída interanual de precios en la vivienda usada libre alcanza cifras máximas en Donostia / San Sebastián. La reducción observada entre el tercer trimestre de 2013 y el de 2014 en la capital guipuzcoana es del 10,6% por 7,2% en Bilbao y 6,1% en Vitoria-Gasteiz. Entre el segundo y tercer trimestre de 2014, sin embargo, la tendencia descendente de los precios resulta algo mayor en Vitoria-Gasteiz: -1,1% por -0,6% en Donostia / San Sebastián. Los precios se estabilizan en cambio en Bilbao (0%).

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la mayor reducción del precio entre el segundo y tercer trimestre de 2014 corresponde a Donostia / San Sebastián, con una caída del 2,7% que resulta superior al 1,2% de Bilbao. Los precios se incrementan, por el contrario, en Vitoria-Gasteiz, con una variación de 2,2%. Aunque este repunte alcista se ve influido por factores coyunturales, coincide con una estabilización del precio entre el primer y segundo trimestre del año que contrasta con caídas trimestrales superiores al 1% en Bilbao y Donostia / San Sebastián entre el primer y tercer trimestre de 2014.



La dinámica interanual del precio entre el tercer trimestre de 2013 y el de 2014 resulta, en todo caso, muy similar en las tres capitales, con caídas situadas entre el 6,9% de Vitoria-Gasteiz y el 7,4% de Bilbao (7,0% en Donostia / San Sebastián)<sup>1</sup>.

**Tabla 5. Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 3º trimestre 2014**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		3º trimestre de 2014		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	3.091,1	65,3	2,2	-229,6	-6,9	
	Bilbao	3.886,8	-49,2	-1,2	-310,7	-7,4	
	Donostia / San Sebastián	4.348,0	-119,2	-2,7	-325,0	-7,0	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.636,7	-30,2	-1,1	-171,0	-6,1	
	Bilbao	3.479,1	-1,3	0,0	-271,1	-7,2	
	Donostia / San Sebastián	4.356,0	-25,7	-0,6	-515,4	-10,6	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

**Tabla 6. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2014**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
Año						
2007	3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008	3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009	3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010	3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011	3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012	2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
<b>2013</b>						
I	2.936,7	-8,6	3.964,8	-8,6	5.285,3	-6,8
II	2.874,5	-8,5	3.877,0	-11,3	5.095,0	-9,3
III	2.807,7	-8,6	3.750,2	-12,6	4.871,4	-11,9
IV	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
<b>2014</b>						
I	2.674,0	-8,9	3.537,6	-10,8	4.442,1	-16,0
II	2.666,9	-7,2	3.480,4	-10,2	4.381,7	-14,0
III	<b>2.636,7</b>	<b>-6,1</b>	<b>3.479,1</b>	<b>-7,2</b>	<b>4.356,0</b>	<b>-10,6</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

<sup>1</sup> En este punto, debe tenerse en cuenta, que las promociones de vivienda nueva en las capitales se corresponden con una oferta que no resulta en ocasiones muy amplia. Por tanto, parte de las variaciones presentadas pueden asociarse a las características de las nuevas promociones que se incluyen en la oferta (ubicación de la promoción, características y calidad de los materiales de construcción, etc.).



**Tabla 7. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2014**

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
Año						
2007	4.009,6	-4,8	5.385,3	19,8	5.450,2	17,3
2008	3.926,1	-2,1	5.346,5	-0,7	5.140,6	-5,7
2009	3.703,9	-5,7	5.119,2	-4,3	5.611,9	9,2
2010	3.780,1	2,1	5.440,3	6,3	4.771,1	-15,0
2011	3.651,0	-3,4	4.654,7	-14,4	4.838,1	1,4
2012	3.589,4	-1,7	4.431,2	-4,8	4.569,7	-5,5
<b>2013</b>						
I	3.523,6	-3,3	4.371,2	-6,3	4.654,8	-3,5
II	3.445,7	-4,7	4.304,8	-6,2	4.687,0	-2,6
III	3.320,7	-7,4	4.197,5	-5,3	4.673,0	-2,3
IV	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
<b>2014</b>						
I	3.027,9	-14,1	4.011,6	-8,2	4.532,3	-2,6
II	3.025,8	-12,2	3.936,0	-8,6	4.467,2	-4,7
<b>III</b>	<b>3.091,1</b>	<b>-6,9</b>	<b>3.886,8</b>	<b>-7,4</b>	<b>4.348,0</b>	<b>-7,0</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

## 2. PRECIO FINAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

**La reducción del precio por metro cuadrado de la vivienda se traduce en una reducción de similares proporciones en el precio medio total.**

El precio medio final de la vivienda usada libre se sitúa en 254.500 euros. Refleja una reducción del 1,6% en el último trimestre (-4.100 euros). La caída interanual llega al 8,5% (-23.700 euros) aunque resulta inferior al 9,9% observado en el segundo trimestre de 2014 y al 12,2% del primer trimestre.

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva libre ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el tercer trimestre de 2014 en 270.700 euros, bajando un 1,8% con respecto al trimestre anterior y un 6,4% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 18.400 euros en los últimos 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden un 0,4% con respecto al trimestre previo y un 10,7% respecto al tercer trimestre de 2013. La caída paralela observada en la vivienda usada resulta algo menor en términos interanuales (-7,6%) pero superior en lo relativo al último trimestre (-1,8%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 231.700 euros, situándose en 208.900 el correspondiente a la vivienda usada.



En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el tercer trimestre de 2014 es de 269.000 euros. Este precio implica una reducción del 2,4% en el último trimestre y de un 7% respecto al tercer trimestre de 2013. La evolución del precio de la vivienda usada libre es similar, aunque con caídas relativas algo menores: -2% en relación al último trimestre y 5,9% en términos interanuales. El precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 270.100 euros, 5.500 euros menos que el trimestre anterior. A pesar de esta caída, los precios medios máximos de la vivienda usada libre siguen correspondiendo a este territorio. Es el único territorio en el que el precio de la vivienda usada supera al de la nueva en el mercado libre.

Gipuzkoa mantiene los precios medios más altos de vivienda nueva libre (284.100 euros, por encima de los 256.100 euros la de segunda mano). El precio del primer tipo baja un 1,9% en los últimos tres meses, mientras que la usada lo hace en un 1,5%. En los últimos doce meses, la nueva libre reduce su precio un 4,9% en promedio. La caída resulta muy superior en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso del 15,7%.

Debe señalarse que la caída interanual en el precio de la vivienda usada libre en Gipuzkoa es el máximo de los observados por territorio histórico y tipo de vivienda. Resulta más de dos veces superior a la que se observa en este tipo de vivienda en Bizkaia y Álava.

Cifras de caída superiores al 10% interanual también se observan en el precio de la vivienda nueva libre en Álava, ámbito en el que Gipuzkoa aparece como el territorio con menor impacto de la reducción del precio.

**Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3º trimestre 2014**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		3º trimestre de 2014	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	124,0	2,6	2,1	6,6	5,6
	Nueva libre	270,7	-5,0	-1,8	-18,4	-6,4
	Usada libre	254,5	-4,1	-1,6	-23,7	-8,5
Araba / Álava	Nueva libre	231,7	-0,9	-0,4	-27,9	-10,7
	Usada libre	208,9	-3,9	-1,8	-17,1	-7,6
Bizkaia	Nueva libre	269,0	-6,5	-2,4	-20,2	-7,0
	Usada libre	270,1	-5,5	-2,0	-17,1	-5,9
Gipuzkoa	Nueva libre	284,1	-5,4	-1,9	-14,6	-4,9
	Usada libre	256,1	-3,8	-1,5	-47,7	-15,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.





En las capitales, en los últimos doce meses las inmobiliarias y promotoras de Vitoria-Gasteiz disminuyen un 5,1% el precio de la vivienda nueva libre, reducción que llega al 7,1% en Donostia / San Sebastián y al 13,8% en Bilbao. En términos absolutos, entre el tercer trimestre de 2013 y el de 2014 el precio de oferta de la vivienda nueva libre, desciende 13.200 euros en Vitoria-Gasteiz, 28.300 euros en Donostia / San Sebastián y 46.900 euros en Bilbao. El precio medio se sitúa en 369.200 euros en Donostia / San Sebastián, 293.900 en Bilbao y 244.800 en Vitoria-Gasteiz.

En lo relativo a la dinámica observada entre el segundo y tercer trimestre de 2014, los precios de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre caen un 1,8% en Donostia / San Sebastián y un 3% en Bilbao. En Vitoria-Gasteiz, en cambio, los precios aumentan un 2,3%.

En lo relativo a la vivienda usada, el precio en el último trimestre se sitúa en Bilbao en una media de 312.300 euros, con una caída del 3,5% entre el segundo y tercer trimestre de 2014. La caída es similar en Donostia / San Sebastián (-3,5%), ciudad en la que el precio medio se sitúa en 367.000 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas. La menor caída, con un 1,8%, corresponde a Vitoria-Gasteiz, capital en la que el precio medio de venta alcanza los 210.600 euros.

En relación al tercer trimestre de 2013, el precio medio se reduce un 7,7% en Vitoria-Gasteiz y un 8% en Bilbao. La caída resulta más de dos veces superior en Donostia / San Sebastián, ciudad en la que alcanza un 20,5% interanual.

**Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 3º trimestre 2014**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		3º trimestre de 2014		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	244,8	5,5	2,3	-13,2	-5,1	
	Usada libre	210,6	-3,9	-1,8	-17,6	-7,7	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	369,2	-6,9	-1,8	-28,3	-7,1	
	Usada libre	367,0	-13,3	-3,5	-94,8	-20,5	
Bilbao	Nueva libre	293,9	-9,2	-3,0	-46,9	-13,8	
	Usada libre	312,3	-11,4	-3,5	-27,0	-8,0	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

### Se reduce el tiempo de espera en la venta y el porcentaje de reducción necesario para la venta

Las inmobiliarias que actúan de intermediarias revelan que los precios de las viviendas usadas tienen que rebajarse por parte del colectivo de propietarios un 16% de media para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Esta cifra es 1,5 puntos porcentuales inferior a la registrada en el trimestre anterior (17,5%).



Por otro lado, el tiempo medio necesario para vender una vivienda por parte de las inmobiliarias se sitúa en 6,8 meses, 2,9 meses menos que el trimestre anterior (8,4 meses). Esto revela una dinámica favorable puesto que se partía de cifras de 13,5 meses en el primer trimestre del año.

### 3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

---

#### **Aumenta el precio del alquiler en Bizkaia y Gipuzkoa entre el segundo y tercer trimestre de 2014**

Por segundo trimestre consecutivo se detecta un cambio en la tendencia descendente del precio de la vivienda en alquiler. De esta forma, entre el segundo y tercer trimestre de 2014 se incrementa en un 0,8% la renta media de alquiler en al CAE, prolongándose de esta forma el repunte del 1,2% observado entre el primer y segundo trimestre del año.

Esto se traduce incluso en una recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 1,3% entre el tercer trimestre de 2013 y el tercer trimestre de 2014. Esta recuperación contrasta con la caída del precio total de venta de la vivienda nueva libre (-6,4%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-8,5%).

La vivienda en alquiler social o VPO reduce, por su parte, el precio de renta media mensual en -1,1% con respecto al trimestre anterior, observándose y una estabilización de precios con respecto al mismo trimestre del año anterior (+0,1%).

Las diferencias territoriales resultan sin embargo importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Se mantiene en este sentido la caída interanual de la renta de alquiler libre en Álava (-3,3%), manteniéndose básicamente estables los precios en el último trimestre (-0,1%). Entre el tercer trimestre de 2013 y el mismo trimestre de 2014 también se mantiene la caída del precio del alquiler en Gipuzkoa (-2,8%) aunque en este territorio el último trimestre refleja una recuperación al alza del 0,7% que acentúa el 0,1% positivo detectado entre el primer y segundo trimestres de 2014.

Bizkaia es el territorio en el que parece consolidarse la nueva dinámica alcista, registrándose por segundo trimestre consecutivo un incremento interanual de los precios (1,7%). El incremento del 1,2% observado entre el primer y segundo trimestre de 2014 se reduce sin embargo al 0,6% entre el segundo y tercer trimestre del año.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de viviendas libres se sitúa en el tercer trimestre de 2014 en 838,2 euros, mientras que la de las viviendas protegidas en 324 euros<sup>2</sup>. En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de

---

<sup>2</sup> La renta de un alquiler protegido varía en función de los ingresos de las personas adjudicatarias de la vivienda. Los datos de precio se estiman en función de los ingresos medios de los hogares solicitantes de vivienda en alquiler.



alquiler, situándose en 374,1 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 155,1 euros la vivienda social<sup>3</sup>.

**Tabla 10. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 3º trimestre 2014**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		3º trimestre de 2014	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	324,0	-3,5	-1,1	0,3	0,1
	Libre	838,2	6,3	0,8	11,1	1,3
Alquiler Libre	Araba / Álava	727,0	-0,4	-0,1	-24,5	-3,3
	Bizkaia	851,9	4,9	0,6	14,3	1,7
	Gipuzkoa	813,8	5,7	0,7	-23,6	-2,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### 4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

##### El mercado de la vivienda recupera parte de su dinamismo

A pesar de que los indicadores de precios siguen todavía condicionados por la tendencia reciente a la baja, el índice general de dinamismo del mercado inmobiliario<sup>4</sup> parece confirmar un mayor dinamismo en el mercado de la vivienda. Aunque todavía se sitúa en valores muy bajos, el indicador del tercer trimestre de 2014 mejora 3,2 puntos respecto al segundo trimestre de 2014, consolidando la mejoría previa ya observada en el trimestre anterior. El índice aumenta así de 21,0 en el primer trimestre de 2014 a 24,2 en el segundo y 27,4 puntos en el tercero.

Entre el segundo y tercer trimestre de 2014, la mejora en la calificación de la situación del mercado inmobiliario por parte de los operadores se constata además en los tres Territorios Históricos de la CAE. La recuperación del índice de dinamismo resulta mayor en el caso de Álava donde se advierte un crecimiento de 28,5 a 39 puntos entre el segundo y tercer trimestre de 2014, después de un estancamiento del indicador en el trimestre anterior. Esta recuperación consolida a Álava como el territorio histórico con mayor dinamismo en el mercado de la vivienda. Bizkaia también refleja una mejoría de la valoración, pasando su indicador de 21,9 a 25,4 puntos. La mejora es algo más tenue

<sup>3</sup> Debe recordarse en este punto que este tipo de vivienda supone un volumen pequeño de la oferta con lo que los precios medios pueden verse influidos por cambios puntuales significativos en el número de viviendas ofertadas o en las características de las mismas.

<sup>4</sup> El índice de dinamismo posiciona en una escala de 0 a 100 el grado de dinamismo del mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.



en Gipuzkoa, aumentando en este caso el índice de dinamismo de 25,4 puntos en el segundo trimestre de 2014 a 27 en el tercer trimestre de 2014. Gipuzkoa había sido sin embargo el territorio con mayor recuperación del índice entre el cuarto trimestre de 2013 y el primero de 2014.

La mejoría de las perspectivas en el mercado resulta más nítida en las Agencias de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) que en las promotoras. En las APIs se observa un incremento de 28,3 a 33,7 puntos entre el segundo y el tercer trimestre de 2014. El indicador aumenta de forma más ligera, de 20,1 a 21 puntos, entre las promotoras inmobiliarias en el mismo periodo.

**Tabla 11. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento**

Índice de dinamismo	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Trimestre						
IV trimestre 2012	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
IV trimestre 2013	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
I trimestre 2014	21,0	27,8	19,0	21,4	25,6	16,4
II trimestre 2014	24,2	28,5	21,9	25,4	28,3	20,1
<b>III trimestre 2014</b>	<b>27,4</b>	<b>39,0</b>	<b>25,4</b>	<b>27,0</b>	<b>33,7</b>	<b>21,0</b>

Los índices de dinamismo oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

*Se constata una leve mejora de las ventas con respecto al trimestre anterior. Beneficia a promotoras, Bizkaia y Gipuzkoa, con una ralentización en APIs y en Álava*

La mejora en la percepción de los operadores en el tercer trimestre de 2014 contrasta con una dinámica más tenue en el índice de evolución de las ventas en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE<sup>5</sup>. De esta forma, en el tercer trimestre de 2014 se asiste a un leve ascenso de este indicador hasta alcanzar un registro de 49,8 puntos, 1,2 puntos por encima de los 48,6 puntos del segundo trimestre, pero por debajo de 50,6 puntos del primer trimestre de 2014.

Entre el segundo trimestre de 2014 y el tercero de 2014, la mejora de las ventas se detecta únicamente en los territorios históricos de Bizkaia (51 a 53,1 puntos) y, de forma algo más intensa, Gipuzkoa (44,8 a 48,9 puntos). Por el contrario, en Álava el indicador desciende por segundo trimestre consecutivo, pasando de 49,4 a 42,7 puntos. Se aleja de forma clara de los 61,5 puntos observados en este territorio a finales de 2013. Respecto al cuarto trimestre de 2013, de hecho, sólo Bizkaia muestra una evidente mejoría (53,1 puntos en la actualidad por 37,6 a finales de 2013).

<sup>5</sup> El índice de evolución de las ventas posiciona en una escala de 0 a 100 la dinámica de estas ventas en el mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.



Se observa igualmente una diferente evolución en lo relativo a las ventas de APIs y promotoras, a su vez relacionado con el tipo de viviendas en oferta en el mercado. De esta forma, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, ven disminuir levemente el índice de evolución de las ventas de 50,6 puntos en el segundo trimestre de 2014 a 48,2 en el tercer trimestre de 2014. En cambio, las promotoras inmobiliarias, que aportan vivienda nueva al mercado, muestran un ascenso en este índice, pasando de 46,7 en segundo trimestre de 2014 a 51,4 en el tercer trimestre de 2014. Las diferencias no resultan sin embargo importantes, con índices cercanos en ambos casos a los 50 puntos, en línea con los existentes a primeros de año aunque en ligera línea ascendente respecto al 43,9 que APIs y promotoras compartían en el cuarto trimestre de 2013.

**Tabla 12. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento**

Índice de evolución de las ventas	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Trimestre						
IV trimestre 2012	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	43,9	61,5	37,6	50,0	43,9	43,9
I trimestre 2014	50,6	56,0	42,4	58,4	50,3	51,0
II trimestre 2014	48,6	49,4	51,0	44,8	50,6	46,7
<b>III trimestre 2014</b>	<b>49,8</b>	<b>42,7</b>	<b>53,1</b>	<b>48,9</b>	<b>48,2</b>	<b>51,4</b>

El índice de evolución de las ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

*Se constata un importante incremento del ritmo trimestral de contratos de alquiler, un leve crecimiento de las ventas de vivienda usada y un descenso de las nuevas*

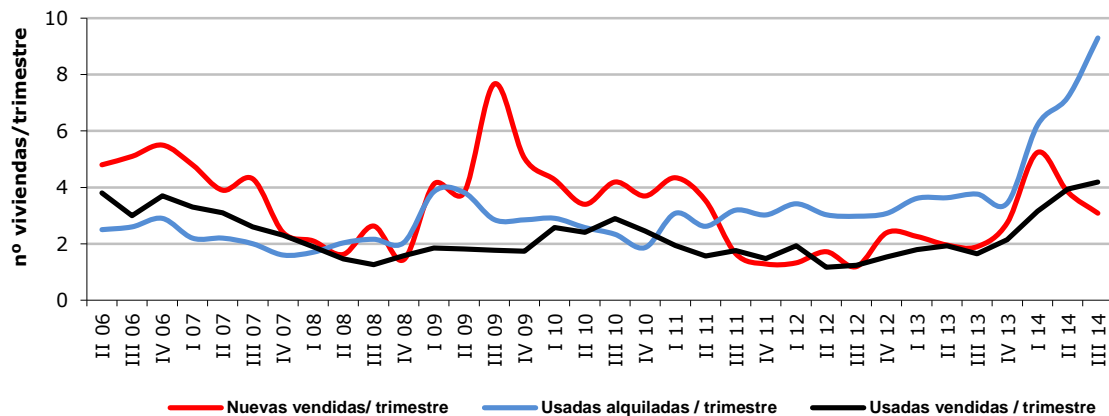
Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y los distintos agentes promotores, se observa que en lo relativo a las viviendas nuevas disminuye el ritmo de ventas desde primeros de año: de 5,2 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2014 a 3,8 en el segundo y 3,1 en el tercer trimestre.

Por el contrario, en lo relativo a la vivienda usada, se observa en el tercer trimestre de 2014 una continuación de la leve mejoría en el ritmo de viviendas vendidas por trimestre. La cifra de referencia aumenta así de 3,2 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2014 a 3,9 en el segundo y 4,2 en el tercer trimestre de 2014.

Pero es en el ámbito del alquiler donde se observa un mayor ritmo de ventas, manteniéndose su fuerte ascenso. Se pasa así de 6,2 viviendas/trimestre colocadas en el primer trimestre de 2014 a 7,2 en el segundo y a 9,3 en el tercer trimestre de 2014. Es la cifra más elevada recogida desde 2006, superándose únicamente la media de 4 viviendas/trimestre en los tres últimos trimestres correspondientes al año 2014. En el tercer trimestre de 2014, las ventas relativas al alquiler superan incluso a la suma conjunta de las ventas de vivienda nueva y usada.



Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2014



Ritmo de ventas: número medio de viviendas vendidas o alquiladas por trimestre en APIs y Promotoras.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

***Los precios de la vivienda y la adecuación de la oferta a la demanda constituyen las principales influencias positivas que se indican en la situación actual del mercado***

En el tercer trimestre de 2014, la influencia de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario sigue orientándose claramente hacia el polo negativo. Se percibe, no obstante, una leve mejoría y se confirma por tercer trimestre consecutivo un factor que ofrece valores positivos, el relativo al precio de las viviendas. Este indicador pasa de 20,4 puntos en el primer trimestre de 2014 a 49,6 en el segundo trimestre de 2014 y a 51,3 puntos en el tercer trimestre de 2014.

Otro factor que mejora con respecto al trimestre anterior y surge como influencia positiva es la adecuación de las características de la oferta a la demanda. Este indicador ofrecía un valor negativo en el segundo trimestre de 2014 de -4,5 puntos pero en el tercer trimestre se alcanzan los 40,4 puntos.

Aunque se mantienen en cotas negativas, entre el segundo y tercer trimestres de 2014 mejoran levemente la mayor parte de los factores que hasta ahora siguen teniendo una influencia muy negativa en el mercado. La única excepción viene constituida por las ayudas e incentivos a la compra de vivienda, factor en el que empeoran las percepciones del mercado, pasando el índice de -27,2 en el segundo trimestre de 2014 a -45,8 en el tercer trimestre.

En cambio, mejora la percepción relativa a las ayudas e incentivos a la construcción (-33,1 del segundo trimestre frente a -15,4 del tercer trimestre de 2014), la disposición de suelo (-23,2 de segundo trimestre de 2014 frente a -1,2 del tercero) y el precio de suelo (-26,6 del segundo trimestre frente a -16,7 del tercer trimestre de 2014).

Entre los tres principales factores que siguen incidiendo de forma especialmente negativa en la actual situación de estancamiento del mercado destacan la coyuntura



económica (con un índice de -88,3), la dificultad de acceso al crédito (-81,8) y el coste de las hipotecas (-70,9). La situación económica se mantiene estable al pasar de -88,5 en segundo trimestre al -88,3 actual. Los restantes factores reflejan, en cambio, una leve mejoría con respecto al segundo trimestre de 2014. Así, la dificultad de acceso al crédito pasa de -86,2 puntos del segundo trimestre de 2014 al -81,8 del trimestre actual y el coste de las hipotecas pasa en el mismo periodo de -74,3 a -70,9 puntos.

**Tabla 13. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario**

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV trim. 2012	IV trim. 2013	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014
Coste de las hipotecas	-87,1	-76,9	-75,9	-74,3	-70,9
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2	-81,8
Situación económica	-97,3	-97,7	-93,0	-88,5	-88,3
Precios de las viviendas	-33,9	-36,0	20,4	49,6	51,3
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-35,8	-64,9	-47,9	-27,2	-45,8
Ayudas e incentivos a la construcción	-38,7	-65,4	-35,5	-33,1	-15,4
Disponibilidad de suelo	-46,3	-40,7	-16,9	-23,2	-1,2
Precios de suelo	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6	-16,7
Adecuación de la características de la oferta a la demanda	-44,0	-20,5	18,9	-4,5	40,4

Los índices oscilan entre -100 (máxima influencia negativa) y 100 (máxima influencia positiva)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

## 5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

### *Mejora la previsión general de ventas, especialmente entre las APIs*

Debido a la influencia positiva de algunos de los factores analizados en el mercado y de las mejoras en algunos factores entre el segundo y tercer trimestre de 2014, se constata una perspectiva generalizada de mejora de las ventas. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas asciende de 53,7 en el segundo trimestre de 2014 a 71,3 en el tercer trimestre de 2014.

En el tercer trimestre de 2014 se aprecia, en particular, una mejora sustancial de las previsiones de los operadores de APIs, previsión que resulta algo menos favorable respecto a la promoción de vivienda nueva. De esta forma, en el caso de APIs, el índice de previsión de ventas pasa de 43,0 puntos en el segundo trimestre de 2014 a 74,3 puntos en el tercer trimestre de 2014. El incremento es menor en lo relativo a las promotoras de vivienda nueva, pasando de 64,5 puntos en el segundo trimestre de 2014 a 68,3 puntos en el tercero de 2014. A diferencia de lo observado en los últimos trimestres, las perspectivas de ventas de las APIs superan en el tercer trimestre de 2014 a las de las promotoras.

La perspectiva de mejora de las ventas caracteriza en general a los tres territorios históricos, observándose en todos ellos un significativo repunte alcista en las



previsiones generales de ventas, superior a 13 puntos en todos ellos entre el segundo y tercer trimestre de 2014. En este trimestre, el índice varía en un rango de 8 puntos en función del territorio histórico, con un mínimo de 66,8 puntos en Álava por 69,2 en Bizkaia y un máximo de 74,3 en Gipuzkoa.

**Tabla 14. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento**

Trimestre	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2012	<b>33,9</b>	34,1	33,0	37,6	27,9	39,9
IV trimestre 2013	<b>46,8</b>	45,4	47,0	47,1	46,2	47,4
I trimestre 2014	<b>59,9</b>	60,7	58,3	62,4	59,9	59,9
II trimestre 2014	<b>53,7</b>	53,3	49,8	58,7	43,0	64,5
<b>III trimestre 2014</b>	<b>71,3</b>	<b>66,8</b>	<b>69,2</b>	<b>74,3</b>	<b>74,3</b>	<b>68,3</b>

El índice de previsión de ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)  
 Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

***A pesar de la leve recuperación del sector no se prevé una clara recuperación del precio de la vivienda***

A pesar de la recuperación del mercado, se mantiene una previsión de estancamiento en el precio de la vivienda. El índice de previsión de evolución de los precios se reduce ligeramente de 42,7 puntos en el segundo trimestre de 2014 a 41,9 puntos en el tercer trimestre de 2014.

La evolución de este indicador de evolución de los precios muestra, no obstante, un comportamiento desigual según el territorio estudiado. Mientras en Álava se observa una ligera recuperación del índice de evolución de los precios a un año vista (se pasa de 39,9 a 40,2 entre el segundo y tercer trimestre de 2014), en Bizkaia y Gipuzkoa se observa un descenso de 1 punto, situándose el índice en 42,2 puntos en Bizkaia y en 42,1 Gipuzkoa.

**Tabla 15. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento**

Trimestre	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2012	<b>30,5</b>	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	<b>34,0</b>	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
I trimestre 2014	<b>37,2</b>	42,7	35,2	38,2	32,7	41,6
II trimestre 2014	<b>42,7</b>	39,9	43,2	43,2	39,0	46,5
<b>III trimestre 2014</b>	<b>41,9</b>	<b>40,2</b>	<b>42,2</b>	<b>42,1</b>	<b>36,5</b>	<b>47,2</b>

El índice de previsión de evolución de los precios oscila entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.





La potencial recuperación de los precios se aleja de la perspectiva de las APIs. En este caso, el índice de evolución de los precios disminuye de 39,0 puntos en el segundo trimestre de 2014 a 36,5 puntos en el tercer trimestre. En el caso de las promotoras, la perspectiva es de leve incremento, pasando el indicador de 46,5 en el segundo trimestre de 2014 a 47,2 en el tercero.

Por ahora, la mejora que se perfila entre el colectivo promotor parece centrarse ante todo en la colocación del stock acumulado. Aunque se pone de manifiesto, al estudiar la previsión de inicio de nuevas promociones durante el próximo trimestre, una leve mejoría en el porcentaje de promotores que prevé llevar nuevas viviendas al mercado, esta perspectiva favorable resulta todavía débil. Así, el indicador de previsión de inicio de oferta de nuevas promociones pasa de 5,3% en el primer trimestre de 2014 a 5,9% en el segundo trimestre y 6,2% del tercer trimestre de 2014.

**Tabla 16. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre**

(% de promotores que contestan afirmativamente)

Previsión de inicio de nuevas promociones Trimestre	C.A.E.
	Total
IV trimestre 2012	6,1
IV trimestre 2013	5,7
I trimestre 2014	5,3
<b>II trimestre 2014</b>	5,9
<b>III trimestre 2014</b>	<b>6,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

## ASPECTOS METODOLÓGICOS

La información que aporta la OFIN se basa en la aplicación de sendos cuestionarios a agentes promotores con oferta de vivienda y a agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) establecidos en la CAE. Se realiza una prospección entre el colectivo de promotores/as, incluyendo en la estadísticas a todos los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas); asimismo se recoge información de una muestra de agentes inmobiliarios.

El cuestionario permite recoger, para cada operador inmobiliario, las variables básicas de cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a los agentes promotores, se trata en todos los casos de viviendas nuevas, abordándose a través de las APIs la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A través del cuestionario, por otra parte, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y perspectivas del mercado inmobiliario.



En la OFIN, los precios tomados en consideración son los precios ofertados, no los precios de ventas efectivamente aplicados. La presentación de estos precios se realiza además en forma de medias móviles de orden 4 (correspondientes, por tanto, a las medias de los últimos cuatro trimestres). El uso del método de las medias móviles se justifica por la conveniencia de suavizar las tendencias y variaciones bruscas que pueden producirse en el momento de utilizar datos de procedencia muestral.

Debe precisarse, no obstante, que en los apartados 4 y 5, dinámica del mercado de la vivienda y perspectivas del mercado de la vivienda respectivamente, no se utilizan estas medias móviles sino que se aplica el resultado directo de las valoraciones de los responsables de APIs y promotoras inmobiliarias.

Resulta igualmente necesario recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados<sup>6</sup>, de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos factores: la propia evolución de los precios como tales, el número de viviendas de cada nivel de precios y la localización geográfica de la oferta.

Por tanto, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. En este sentido, 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 relativa que en períodos anteriores.

Respecto a la operación del tercer trimestre de 2014, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 169 agencias inmobiliarias y de 145 promotoras con promociones de más de 5 viviendas, entrevistadas al final del trimestre. Al respecto, conviene mencionar finalmente que en el año 2011 se incrementó el número de inmobiliarias de las que se venía recogiendo información.

---

<sup>6</sup> 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.



## ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 3º trimestre 2014

### PRINCIPALES RESULTADOS

#### ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado) .....	2
2. PRECIO FINAL DE LA VIVIENDA EN VENTA .....	7
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES .....	10
4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	11
5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	15
ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	17

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3º trimestre 2014 .....	3
Tabla 2. Precio medio por m2 útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología, territorio histórico y año. 2007-2014.....	3
Tabla 3. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2014.....	4
Tabla 4. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2014.....	5
Tabla 5. Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 3º trimestre 2014.....	6
Tabla 6. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2014 .....	6
Tabla 7. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2014 .....	7
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3º trimestre 2014.....	8
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 3º trimestre 2014 .	9
Tabla 10. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 3º trimestre 2014 ...	11
Tabla 11. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento.....	12
Tabla 12. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento .....	13
Tabla 13. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario .....	15
Tabla 14. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento.....	16
Tabla 15. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento .....	16
Tabla 16. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre.....	17



## INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2014. C.A. de Euskadi .....	4
Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2014.....	14

---

*Para más información:*

*Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico  
C/Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz*

*Persona de contacto: Aitor Puerta*

*Teléfono: +34-945-01 93 57; Fax: +34-945-01 63 40*

*WEB: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-ovse110x/es/>*

*E-mail: [estadística-eps@ej-gv.es](mailto:estadística-eps@ej-gv.es)*