



# COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

## ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

4º trimestre 2014

*Principales resultados*

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



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

En el cuarto trimestre de 2014 se estabilizan los precios de la vivienda usada libre

*El precio de la vivienda nueva libre se mantiene en cifras negativas, aunque se reduce el ritmo de caída*

En el cuarto trimestre de 2014, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre, 3.058,2 euros, refleja una estabilización con respecto al tercer trimestre de 2014 (+0,0%). Aunque se mantiene la tendencia a la reducción respecto al mismo trimestre del año anterior (-3,6%), el ritmo de caída se reduce de manera sustancial a lo largo del año. Se pasa así de reducciones interanuales de 9,9%, 8,2% y 5,7% en el primer, segundo y tercer trimestre de 2014 al 3,6% del trimestre actual.

Por su parte, entre el tercer y cuarto trimestre de 2014, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre, 3.338,9 euros, se reduce todavía en un 0,8%. La caída interanual del precio resulta superior al de la vivienda usada libre, con una reducción del 4,2% entre el cuarto trimestre de 2013 y el de 2014. Como en el caso de la vivienda usada libre, se observa sin embargo una desaceleración progresiva de la tendencia descendente de los precios, reduciéndose el ritmo de caída interanual respecto al 7,1%, 6,6% y 5,5% del primer, segundo y tercer trimestre de 2014.

En el cuarto trimestre de 2014 la vivienda protegida está en oferta a un precio medio de 127.200 euros, equivalentes a 1.682,1 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un incremento de 0,6% en el último trimestre, elevándose en un 3,5% respecto al cuarto trimestre de 2013.

**Tabla 1. Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2014**

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

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		4º trimestre de 2014		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.682,1	10,2	0,6	57,1	3,5	
	Nueva libre	3.338,9	-26,0	-0,8	-147,3	-4,2	
	Usada libre	3.058,2	0,0	0,0	-113,6	-3,6	
Araba / Álava	Nueva libre	2.870,5	9,1	0,3	-192,1	-6,3	
	Usada libre	2.611,6	0,2	0,0	-101,6	-3,7	
Bizkaia	Nueva libre	3.392,5	-36,4	-1,1	-176,8	-5,0	
	Usada libre	3.165,4	1,4	0,0	-77,9	-2,4	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.405,8	-33,0	-1,0	-117,5	-3,3	
	Usada libre	3.192,6	1,8	0,1	-228,1	-6,7	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.960,2	-38,4	-1,3	-134,9	-4,4	

(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. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



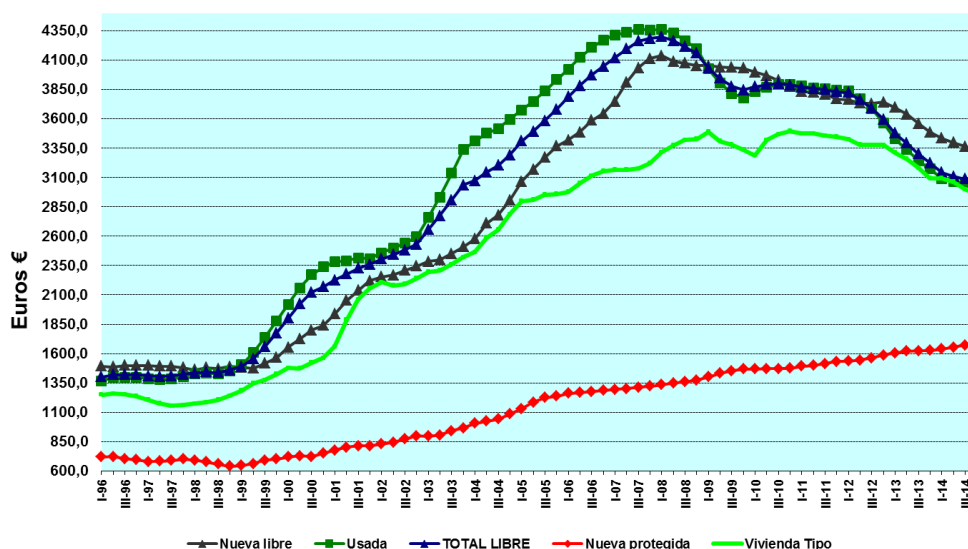
Con respecto a la vivienda protegida, y en contraste con la caída de precios en la vivienda libre, en el conjunto del periodo 2007-2014 se observa un incremento del precio/metro cuadrado (+27,2%) que reduce la distancia existente en el precio de la vivienda protegida y libre. Si en el cuarto trimestre de 2007, el precio del precio/metro cuadrado de la vivienda nueva libre era 3,1 veces superior al de la vivienda protegida, en 2014 este valor se reduce a 2.

La variación señalada revela la importancia de la caída del precio de la vivienda usada libre en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) durante el periodo de crisis. Tomando como referencia el valor máximo alcanzado en el cuarto trimestre de 2007, el precio por metro cuadrado de la vivienda usada se reduce en un 29,8% en el mismo trimestre de 2014.

Después de que en el cuarto trimestre de 2013 se alcanzara el nivel máximo de caída del periodo de crisis inmobiliaria iniciada en 2007 (-11%), 2014 supone un cambio de tendencia. Se observa en este año una progresiva desaceleración del nivel de caída desde el 9,9% de reducción interanual del primer trimestre hasta el 3,6% del cuarto trimestre. Termina con ello un ciclo marcado por la aceleración en el proceso de caída del precio que se registra a partir de 2010: -1,3% entre 2010 y 2011, -7,2% entre 2011 y 2012 y -11% entre 2012 y 2013.

Aun así, la tendencia depresiva en los precios de la vivienda usada libre no puede darse por concluida de manera rotunda. El cuarto trimestre de 2014 sigue mostrando signo negativo (-3,6%). El dato de evolución se aleja además de los registros más favorables del periodo 2010-2011, con un una recuperación del 3% en los precios en 2010 y una caída del 1,3% en 2011, inferior por tanto a la de 2014.

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



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. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



La reducción del precio en la vivienda nueva libre en el periodo 2007-2014 resulta menor a la detectada en la vivienda usada libre. Frente al 29,8% de caída que se observa en este caso entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2014, la reducción es del 18,8% en la vivienda nueva libre. Sin embargo, el ritmo de reducción en la caída interanual de los precios resulta menor en 2014 que el observado en la vivienda usada. Mientras el ritmo interanual de caída se reduce en 7,4 puntos entre el cuarto trimestre de 2013 y el de 2014 en este tipo de vivienda (de 11 a 3,6%), la caída es de 2,6 puntos en la vivienda nueva libre (de 6,8 a 4,2%).

En este tipo de vivienda, la caída interanual del precio por metro cuadrado se había ido reduciendo de forma progresiva hasta 2013 (de -3,8% entre 2009 y 2010 a -2,8% entre 2010 y 2011 y -0,7% entre 2011 y 2012). La caída se acentuó bruscamente en 2013, llegando a -6,8% en el cuarto trimestre de ese año y a un máximo de -7,1% en el primer trimestre de 2014. A partir de entonces se vuelve en 2014 a la dinámica de reducción progresiva interanual en el segundo (-6,6%), tercer (-5,5%) y cuarto trimestre (-4,2%). Pero la caída reflejada a finales de 2014 en el precio sólo se ve superada por la de 2013, resultado claramente superior al intervalo observado entre 2008 y 2012, con caídas situadas entre -0,5 y -3,8%.

En el contexto señalado de caída de los precios, los precios actuales de la vivienda usada libre se asimilan a los que se ofertaban en 2003. Los precios de la vivienda libre nueva se sitúan, por su parte, en niveles cercanos a los de 2005.

**Tabla 2. Precio medio por m2 útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología 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
Año						
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
2013	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
III	1.671,9	2,9	3.364,9	-5,5	3.058,2	-5,7
IV	<b>1.682,1</b>	<b>3,5</b>	<b>3.338,9</b>	<b>-4,2</b>	<b>3.058,2</b>	<b>-3,6</b>
<b>Diferencia 2007-2014</b>	<b>359,2</b>	<b>27,2</b>	<b>-774,2</b>	<b>-18,8</b>	<b>-1.298,3</b>	<b>-29,8</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



## Las diferencias territoriales

*En el último trimestre de 2014 se estabilizan los precios de vivienda usada en los tres territorios. Pero los resultados interanuales siguen ofreciendo resultados negativos, en particular en Gipuzkoa*

En el caso de la vivienda usada libre, entre el tercer y cuarto trimestre de 2014, la tendencia a una estabilización del precio del metro cuadrado se observa en los tres territorios históricos, con cifras del 0,0% en Álava y Bizkaia y una recuperación de un 0,1% en Gipuzkoa.

En términos interanuales, es sin embargo Gipuzkoa el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el cuarto trimestre de 2014, con una caída de -6,7% respecto al mismo periodo de 2013 que supera claramente el -3,7% de Álava y el -2,4% de Bizkaia.

**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
2013	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
III	2.611,4	-5,9	3.164,1	-3,8	3.190,8	-10,4
IV	<b>2.611,6</b>	<b>-3,7</b>	<b>3.165,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>3.192,6</b>	<b>-6,7</b>
<b>Diferencia 2007-2014</b>	<b>-1.222,9</b>	<b>-31,9</b>	<b>-1.325,5</b>	<b>-29,5</b>	<b>-1.654,5</b>	<b>-34,1</b>
<b>Diferencia 2006-2014</b>	<b>-1.259,4</b>	<b>-32,5</b>	<b>-1.199,8</b>	<b>-27,5</b>	<b>-1.556,0</b>	<b>-32,8</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El impacto diferencial de la caída de los precios de la vivienda usada libre en Gipuzkoa entre 2011 y 2014 explica que sea este territorio el que destaque por una mayor caída del precio de la vivienda usada libre a lo largo del periodo 2007-2014: -34,1% frente a -31,9% en Álava y -29,5% en Bizkaia. La caída en Álava se incrementa a -32,5% si se considera el periodo 2006-2014 debido a que en este territorio la caída se inició un año antes que en Gipuzkoa y Bizkaia.

Gipuzkoa es sin embargo el territorio en el que se reduce más intensamente el ritmo de caída interanual de los precios de la vivienda usada libre entre el primer trimestre y el



cuarto de 2014: -8,2 puntos (de -14,9 a -6,7%) por -5,1 en Bizkaia (de -7,5 a -2,4%) y -5,1 en Álava (de -8,8 a -3,7%).

*La evolución del precio de la vivienda nueva libre muestra una mayor reducción interanual en Álava. Sin embargo, este territorio es el que refleja un mayor cambio en el proceso de reducción de la caída de los precios a partir del segundo trimestre de 2014*

En términos interanuales, la caída del precio medio de la vivienda nueva libre observada en 2014 resulta superior en Álava: -6,3% por -5,0% en Bizkaia y -3,3% en Gipuzkoa.

Sin embargo, hay dos rasgos que reflejan un impacto superior del cambio de tendencia que parece entreverse en 2014 en el sistema de precios inmobiliarios. Así, Álava es el territorio en el que se percibe una mayor reducción de las cifras interanuales de caída de los precios: -7.7 puntos entre el segundo y cuarto trimestre de 2014 (de -14 a -6,3%) por apenas -1,7 puntos en Bizkaia y -0,7 puntos en Gipuzkoa. Esta dinámica lleva a que, entre el tercer y cuarto trimestre de 2014, aumente en Álava el precio medio de la vivienda nueva libre (+0,3%), una tendencia que contrasta con reducciones próximas al 1% en Bizkaia y en Gipuzkoa (-1,1 y -1,0%, respectivamente).

**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
2013	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
III	2.861,3	-10,8	3.428,9	-5,9	3.438,7	-3,5
IV	<b>2.870,5</b>	<b>-6,3</b>	<b>3.392,5</b>	<b>-5,0</b>	<b>3.405,8</b>	<b>-3,3</b>
<b>Diferencia 2007-2014</b>	<b>-400,3</b>	<b>-12,2</b>	<b>-974,8</b>	<b>-22,3</b>	<b>-788,3</b>	<b>-18,8</b>
<b>Diferencia 2006-2014</b>	<b>-766,7</b>	<b>-21,1</b>	<b>-301,3</b>	<b>-8,2</b>	<b>-189,1</b>	<b>-5,3</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

*En el mercado de vivienda nueva libre es Donostia / San Sebastián la única capital que presenta caídas de precios en el último trimestre, destacando la recuperación en Vitoria-Gasteiz. Con respecto a la usada libre, el precio se recupera ligeramente en Donostia / San Sebastián y Bilbao.*

Los datos de las capitales revelan que, entre el tercer y cuarto trimestre de 2014, se cambia la tendencia de precios en la vivienda usada libre. Se observan así incrementos



cercanos a un punto en Donostia / San Sebastián (+0,8%) y Bilbao (+0,7%), estabilizándose los precios en Vitoria-Gasteiz (0,0%). En términos interanuales, sin embargo, prosigue la tendencia descendente de los precios, resultando ésta algo mayor en Donostia / San Sebastián: -5,2% por -3,9% en Vitoria-Gasteiz y -3,5% en Bilbao.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la única capital que mantiene la caída de los precios entre el tercer y cuarto trimestre de 2014 es Donostia / San Sebastián (-2,4%). Por el contrario, los precios se incrementan de forma significativa en Vitoria-Gasteiz, con una variación de 2,1%. Aunque en línea positiva, debe hablarse sobre todo de estabilización del precio en Bilbao (+0,2%).

La dinámica interanual del precio entre el cuarto trimestre de 2013 y el de 2014 ofrece resultados negativos en las tres capitales, aunque con muy diferente intensidad. La caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre es sustancial en Donostia / San Sebastián (-8,7%) e importante en Bilbao (-4,3%). En cambio, el precio se estabiliza prácticamente en Vitoria-Gasteiz, con una reducción de apenas -0,5%<sup>1</sup>.

**Tabla 5. Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre 2014**

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

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		4º trimestre de 2014			Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	3.156,5	65,4	2,1	-17,4	-0,5
	Bilbao	3.892,7	5,9	0,2	-175,0	-4,3
	Donostia / San Sebastián	4.245,2	-102,8	-2,4	-405,5	-8,7
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.637,3	0,7	0,0	-105,8	-3,9
	Bilbao	3.504,6	25,5	0,7	-129,0	-3,5
	Donostia / San Sebastián	4.390,1	34,1	0,8	-240,3	-5,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

***Entre las capitales vascas, el precio de la vivienda libre alcanza en general su mayor caída en Vitoria-Gasteiz durante el periodo de crisis, aunque en la vivienda nueva libre la reducción mayor corresponde a Bilbao***

Analizando el conjunto del periodo posterior a 2006/2007, se constata que Vitoria-Gasteiz es la capital más afectada por la caída de los precios de la vivienda libre.

En el contexto de la vivienda usada libre, la reducción en el precio medio por metro cuadrado entre el cuarto trimestre de 2007 y el de 2014 llega al 31,9%, claramente por encima del 24,4% de Donostia / San Sebastián y del 22,6% correspondiente a Bilbao.

<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 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
2013	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	2.636,7	-6,1	3.479,1	-7,2	4.356,0	-10,6
IV	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
<b>Diferencia 2007-2014</b>	<b>-1.236,6</b>	<b>-31,9</b>	<b>-1.021,9</b>	<b>-22,6</b>	<b>-1.417,4</b>	<b>-24,4</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la mayor reducción del precio entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2014 corresponde a Bilbao (-27,7%), con cifras de caída algo superiores al 20% en las demás capitales vascas (-22,1% en Donostia / San Sebastián y -21,3% en Vitoria-Gasteiz). La caída de Vitoria-Gasteiz es sin embargo superior a la de Donostia / San Sebastián si se toma como punto de partida el año 2006, año en el que se inicia el proceso de caída de los precios en esta ciudad. En tal caso, la reducción llega a 25,1%.

**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
2013	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
III	3.091,1	-6,9	3.886,8	-7,4	4.348,0	-7,0
IV	<b>3.156,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>3.892,7</b>	<b>-4,3</b>	<b>4.245,2</b>	<b>-8,7</b>
<b>Diferencia 2007-2014</b>	<b>-853,1</b>	<b>-21,3</b>	<b>-1.492,6</b>	<b>-27,7</b>	<b>-1.205,0</b>	<b>-22,1</b>
<b>Diferencia 2006-2014</b>	<b>-1.057,3</b>	<b>-25,1</b>	<b>-603,5</b>	<b>-13,4</b>	<b>-403,1</b>	<b>-8,7</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.





Otro aspecto a destacar es el distinto comportamiento de Bilbao en la dinámica comparada de los precios de la vivienda nueva y usada libres en el periodo 2007-2014. Así, mientras en ese periodo el porcentaje de reducción del precio de la vivienda nueva resulta significativamente menor al observado en la vivienda usada en Vitoria-Gasteiz y Donostia / San Sebastián (-21,3 por -31,9 y -22,1 por -24,4%, respectivamente), en Bilbao la reducción en la vivienda nueva es mayor a la registrada en la vivienda usada (-27,7% por -22,6%).

## **2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA**

---

**En el cuarto trimestre de 2014 se siguen registrando reducciones en el precio medio total, con la excepción de la vivienda nueva libre en Vitoria-Gasteiz**

El precio medio total de la vivienda usada libre se sitúa en 251.100 euros en Euskadi. Este precio muestra una reducción del 1,4% en el último trimestre (-3.500 euros). La caída interanual llega al 7,6% (-20.700 euros) aunque resulta inferior a las cifras registradas en trimestres anteriores (con un 8,5% observado en el tercer trimestre de 2014, 9,9% en el segundo y 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 cuarto trimestre de 2014 en 266.000 euros, bajando un 1,7% con respecto al trimestre anterior y un 6,3% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 17.800 euros en los últimos 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden un 1,3% con respecto al trimestre previo y un 8% respecto al cuarto trimestre de 2013. La caída paralela observada en la vivienda usada resulta algo menor tanto en términos interanuales (-5,8%) como en lo relativo al último trimestre (-0,5%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 228.600 euros, situándose en 207.900 el correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el cuarto trimestre de 2014 es de 263.700 euros. Este precio implica una reducción del 2% en el último trimestre y de un 6,9% respecto al cuarto trimestre de 2013. La evolución del precio de la vivienda usada libre es similar: -2% en relación al último trimestre y -7,2% en términos interanuales. El precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 264.600 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 (278.900 euros, por encima de los 255.200 euros la de segunda mano). El precio del primer tipo baja un 1,8% en los últimos tres meses, mientras que la usada lo hace en un -0,3%. En los últimos doce meses, la nueva libre reduce su precio un 5,5% en promedio. La caída



resulta muy superior en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso del 10,9%. 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.

**Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2014**

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º trimestre de 2014		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	127,2	3,2	2,5	9,5	8,1	
	Nueva libre	266,0	-4,7	-1,7	-17,8	-6,3	
	Usada libre	251,1	-3,5	-1,4	-20,7	-7,6	
Araba / Álava	Nueva libre	228,6	-3,1	-1,3	-20,0	-8,0	
	Usada libre	207,9	-1,0	-0,5	-12,9	-5,8	
Bizkaia	Nueva libre	263,7	-5,3	-2,0	-19,5	-6,9	
	Usada libre	264,6	-5,5	-2,0	-20,6	-7,2	
Gipuzkoa	Nueva libre	278,9	-5,2	-1,8	-16,2	-5,5	
	Usada libre	255,2	-0,9	-0,3	-31,3	-10,9	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Analizando la evolución de los precios medios de la vivienda usada libre en las capitales, se observa que el precio en el último trimestre de 2014 se sitúa en Bilbao en una media de 301.200 euros, con una caída del 3,6% entre el tercer y cuarto trimestre de 2014. La caída es inferior en Donostia / San Sebastián (-1,7%), ciudad en la que el precio medio se sitúa en 360.900 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas. La menor caída, con un 0,4%, corresponde a Vitoria-Gasteiz, capital en la que el precio medio de venta alcanza los 209.800 euros.

En relación al cuarto trimestre de 2013, el precio medio se reduce un 5,7% en Vitoria-Gasteiz, un 11,5% en Bilbao y un máximo del 15,4% en Donostia / San Sebastián.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, los precios caen en Donostia / San Sebastián y Bilbao. Así, entre el tercer y cuarto trimestre de 2014, los precios de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuyen un 2,1% en Donostia / San Sebastián y un 1% en Bilbao.

En los últimos doce meses, la reducción llega al 7,1% en Donostia / San Sebastián y al 10,7% en Bilbao. En términos absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se reduce en 27.400 euros en Donostia / San Sebastián y 35.000 euros en Bilbao en ese periodo. El precio medio se sitúa en 361.600 euros en Donostia / San Sebastián y 291.100 en Bilbao.



La única excepción en esta dinámica negativa de los precios hace referencia a la vivienda nueva libre en Vitoria-Gasteiz. En este caso, se observa un incremento del 2,3% entre el tercer y cuarto trimestre de 2014, con un aumento similar respecto al mismo trimestre de 2013 (+2,2%). En términos absolutos el aumento es de 5.300 euros entre el cuarto trimestre de 2013 y el cuarto de 2014.

El precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 250.600 euros en la capital alavesa a finales de 2014, una cifra sustancialmente inferior a los 291.100 de Bilbao y los 361.600 de Donostia / San Sebastián.

### Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre 2014

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º trimestre de 2014		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	250,6	5,7	2,3	5,3	2,2	
	Usada libre	209,8	-0,8	-0,4	-12,8	-5,7	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	361,6	-7,7	-2,1	-27,4	-7,1	
	Usada libre	360,9	-6,1	-1,7	-65,9	-15,4	
Bilbao	Nueva libre	291,1	-2,8	-1,0	-35,0	-10,7	
	Usada libre	301,2	-11,1	-3,6	-39,3	-11,5	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º 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 hacer efectiva 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 15,2% de media para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Esta cifra es 0,8 puntos porcentuales inferior a la registrada en el trimestre anterior (16%) y de 8,8 puntos inferior al mismo trimestre del año anterior (24%).

Por otro lado, el tiempo medio necesario para vender una vivienda por parte de las inmobiliarias se sitúa en 7,4 meses, 0,6 meses más que el trimestre anterior (6,8 meses), pero 2,6 meses inferior al registrado el mismo trimestre del año anterior.

## 3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

### Aumenta el precio del alquiler en los tres territorios entre el tercer y cuarto trimestre de 2014, provocando un incremento interanual de los precios

Por tercer trimestre consecutivo se detecta una dinámica alcista en el precio de la vivienda en alquiler. De esta forma, entre el tercer y cuarto trimestre de 2014 se incrementa en un 0,8% la renta media de alquiler libre en la CAE, prolongándose de



esta forma el repunte del 1,2% observado entre el primer y segundo trimestre del año y el 0,8% entre el segundo y tercero.

Esto se traduce en una recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 2,3% entre el cuarto trimestre de 2013 y el cuarto trimestre de 2014. Esta recuperación contrasta con la caída en ese periodo del precio total de venta de la vivienda nueva libre (-4,2%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-3,6%).

Las diferencias territoriales resultan sin embargo importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Se mantiene en este sentido una significativa caída interanual de la renta de alquiler libre en Álava (-1,9%), con un descenso más leve en el caso de Gipuzkoa (-0,4%). En estos dos territorios se recuperan sin embargo los precios en el último trimestre (+0,3% en Álava y +0,6% en Gipuzkoa).

Bizkaia es por tanto el único territorio en el que se considera la nueva dinámica alcista en términos interanuales. En este caso se registra por tercer trimestre consecutivo un incremento interanual de los precios que llega al 2,6% en el último trimestre de 2014. El incremento es del 1,1% entre el tercer y cuarto trimestre de 2014.

#### Tabla 10. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2014

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

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		4º trimestre de 2014		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	326,3	2,3	0,7	-6,8	-2,0	
	Libre	844,7	6,5	0,8	19,2	2,3	
Alquiler Libre	Araba / Álava	729,4	2,4	0,3	-14,5	-1,9	
	Bizkaia	861,0	9,1	1,1	22,2	2,6	
	Gipuzkoa	818,5	4,7	0,6	-3,1	-0,4	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de viviendas libres se sitúa en el cuarto trimestre de 2014 en 844,7 euros, mientras que la de las viviendas protegidas queda en 326,3 euros<sup>2</sup>. En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose en 370,4 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 141,7 euros la vivienda social<sup>3</sup>.

<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.

<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.



El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO aumenta en un 0,7% con respecto al trimestre anterior, observándose una reducción de precios entre el cuarto trimestre de 2013 y el de 2014 (-2,0%).

La mayor resistencia a la caída del precio del alquiler se percibe de forma nítida al considerar la dinámica del conjunto del periodo 2007-2014. De esta forma, frente a una caída del 29,8% en el precio medio del metro cuadrado de vivienda usada libre, y del 18,8% en el precio equivalente de vivienda nueva libre, la reducción se limita en el periodo de referencia al 5,1% en el caso de la vivienda libre en alquiler. En el actual contexto de recuperación de los precios del alquiler, este último porcentaje supone ya una reducción del nivel de caída respecto al 7,3% que se detectaba para el periodo 2007-2013.

**Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2014**

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda en alquiler	Alquiler libre		P.O./Sociales	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
Año				
2007	890,2	8,6	194,1	-26,3
2008	968,9	8,9	233,8	20,5
2009	875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010	921,5	5,3	204,0	-7,2
2011	896,3	-2,7	279,2	36,8
2012	856,0	-4,5	345,1	23,6
2013	825,4	-3,6	333,1	-3,5
<b>2014</b>				
I	821,7	-2,4	330,2	-1,8
II	831,9	-0,3	327,5	-0,8
III	838,2	1,3	324,0	0,1
IV	844,7	2,3	326,3	-2,0
<b>Diferencia 2007-2013</b>	<b>-64,7</b>	<b>-7,3</b>	<b>139,1</b>	<b>71,7</b>
<b>Diferencia 2007-2014</b>	<b>-45,5</b>	<b>-5,1</b>	<b>132,3</b>	<b>68,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Una de las principales razones por las que la caída de la renta media de alquiler resulta inferior a los precios de las viviendas en propiedad es que, en términos interanuales, el cambio de tendencia en la dinámica alcista sólo se empieza a percibir en 2009, adelantándose el proceso a 2007 en el caso de la venta de vivienda en propiedad. La recuperación de la renta de alquiler que se detecta entre 2009 y 2010 y finalmente entre 2013 y 2014 constituye otro elemento diferencial para explicar la mayor resistencia de los precios en el sector del alquiler.

Resulta interesante comprobar, sin embargo, que el repunte del alquiler en 2014 (+2,3%) resulta bastante inferior al repunte detectado en 2010 (+5,3%).

#### **Resulta significativo el descenso de la renta mensual en Álava**

Desde la perspectiva territorial, destaca la intensidad de la caída de la renta de alquiler libre en Álava. Entre 2007 y 2014, esta renta se reduce en un 19,7% por 9,2% en



Gipuzkoa y 1,6% en Bizkaia. Se trata del único caso en el que se detecta un nivel de reducción que se acerca a los observados en la vivienda en propiedad. Además, es el único territorio en el que se mantiene entre 2013 y 2014 una todavía significativa caída de la renta media en el alquiler libre (-1,9%).

Esta evolución ha supuesto un significativo vuelco en los niveles de los alquileres. Si Álava era en 2007 el territorio con una renta media de alquiler más elevada, en el cuarto trimestre de 2014 se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 729,4 euros por 818,5 en Gipuzkoa y 861 en Bizkaia. Al tratarse del único territorio en el que aumenta la renta de alquiler entre 2013 y 2014, Bizkaia acentúa la posición de territorio de la CAE con los alquileres libres más elevados, una posición a la que accede a partir de 2013. Esta situación contrasta con la de 2008 en la que Bizkaia era el territorio con la renta más baja por alquileres en el sector libre de la vivienda.

**Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2014**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre en alquiler	Araba/Alava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
Año						
2007	908,5	4,8	875,4	10,0	901,5	12,3
2008	895,0	-1,5	968,8	10,7	1086,5	20,5
2009	836,7	-6,5	881,0	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1004,9	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
<b>2014</b>						
I	730,0	-5,6	836,5	-1,6	807,6	-7,0
II	727,4	-4,1	847,0	0,2	808,1	-5,4
III	727,0	-3,3	851,9	1,7	813,8	-2,8
IV	729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
<b>Diferencia 2007-2013</b>	<b>-164,6</b>	<b>-18,1</b>	<b>-36,6</b>	<b>-4,2</b>	<b>-79,9</b>	<b>-8,9</b>
<b>Diferencia 2007-2014</b>	<b>-179,2</b>	<b>-19,7</b>	<b>-14,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>-83,0</b>	<b>-9,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

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

##### El mercado mejora su situación con respecto a hace un año

*Sin embargo se detecta una leve recaída del índice de dinamismo en el último trimestre, ligado a un deterioro de las perspectivas en Álava pero con síntomas de enfriamiento también en los demás territorios de la CAE. El deterioro se vincula a las APIs*

A pesar de algunos indicadores de mejora, el índice general de dinamismo del mercado inmobiliario revela que el mercado de la vivienda sigue manteniendo su atonía, manteniéndose en los niveles propios del estancamiento que caracterizan al periodo de



crisis. Desde 2007 el índice de dinamismo del mercado inmobiliario<sup>4</sup> se ha situado por debajo de los 25 puntos en el cuarto trimestre de cada año, superando únicamente esa barrera en 2014, con 26,6 puntos. Este registro supone sin embargo un ligero retroceso respecto a los 27,4 puntos del tercer trimestre de 2014.

El indicador del cuarto trimestre de 2014 refleja con todo una evidente mejora respecto a 2012 y 2013, con cifras de 6,9 y 11,9 puntos, respectivamente, a finales de aquellos años.

Respecto a los años señalados, 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. El mayor incremento del índice de dinamismo entre el cuarto trimestre de 2013 y el de 2014 corresponde a Gipuzkoa, territorio en el que se advierte un crecimiento desde 9,7 puntos en 2013 a 27,7 puntos en 2014. Bizkaia también refleja una mejoría de la valoración del dinamismo del mercado, pasando el indicador de 12,9 puntos en 2013 a 26,1 puntos en el cuarto trimestre de 2014. La mejora es más tenue en Álava, pasando en este caso el índice de dinamismo de 13,2 puntos en 2013 a 21,1 en 2014.

Sin embargo, si se realiza una comparación entre el tercer y cuarto trimestre de 2014, las perspectivas resultan bastante más preocupantes. Así en Álava, después de aumentar el índice de 13,2 puntos a finales de 2013 a 39,0 en el tercer trimestre de 2014, el dato del último trimestre de este año muestra una caída hasta los 21,1 puntos, el peor registro del año. Aunque se alcanza el máximo nivel del año en Bizkaia y Gipuzkoa, estos territorios también destacan a finales de 2014 por un enfriamiento de las expectativas respecto a las mejoras detectadas entre finales de 2013 y el segundo trimestre de 2014 en Gipuzkoa o el tercero en Bizkaia. El cuarto trimestre de 2014 marca por tanto un enfriamiento generalizado de las perspectivas, más acentuado sin embargo en Álava.

La mejor perspectiva comparada del mercado entre el cuarto trimestre de 2013 y el de 2014 se percibe tanto por las Agencias de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) como por las promotoras inmobiliarias. Sin embargo, en el periodo 2013-2014 se observa un incremento absoluto mayor del índice entre las APIs (de 15,5 a 31,8 puntos) que entre las promotoras (de 8,3 a 21,3 puntos). A partir de 2008, y a diferencia de los años anteriores a la crisis, las promotoras inmobiliarias proporcionan un índice de dinamismo inferior al de las APIs.

Los síntomas de enfriamiento ya señalados se perciben ante todo entre las APIs. Así, e reduce en este caso el índice de dinamismo de 33,7 en el tercer trimestre de 2014 a 31,8 puntos en el cuarto. En el caso de promotoras el incremento es casi inapreciable al pasar de 21 a 21,3 puntos en los dos últimos trimestres, manteniéndose sin embargo la tendencia alcista en el indicador.

---

<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.





**Tabla 13. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento**

Índice de dinamismo	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Año	Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs
IV trimestre 2004	<b>41,9</b>	35,3	42,4	44,5	-	-
IV trimestre 2005	<b>42,1</b>	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
IV trimestre 2006	<b>30,5</b>	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
IV trimestre 2007	<b>14,6</b>	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
IV trimestre 2008	<b>6,1</b>	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
IV trimestre 2009	<b>20,6</b>	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
IV trimestre 2010	<b>14,6</b>	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
IV trimestre 2011	<b>9,5</b>	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
IV trimestre 2012	<b>6,9</b>	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
IV trimestre 2013	<b>11,9</b>	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
I trimestre 2014	<b>21,0</b>	27,8	19,0	21,4	25,6	16,4
II trimestre 2014	<b>24,2</b>	28,5	21,9	25,4	28,3	20,1
III trimestre 2014	<b>27,4</b>	39,0	25,4	27,0	33,7	21,0
<b>IV trimestre 2014</b>	<b>26,6</b>	<b>21,1</b>	<b>26,1</b>	<b>27,7</b>	<b>31,8</b>	<b>21,3</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

*Se constata una leve mejora del índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior y al mismo trimestre del año anterior*

En el cuarto trimestre de 2014 se aprecia una dinámica levemente positiva del índice de evolución de las ventas en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE, tanto en términos interanuales como en relación al trimestre anterior<sup>5</sup>. De esta forma, en el cuarto trimestre de 2014 se asiste a un incremento de este indicador hasta alcanzar un registro de 59,7 puntos, significativamente por encima de los 43,5 puntos del cuarto trimestre de 2013.

Respecto al trimestre anterior, esta mejora en el índice de ventas resulta destacada en los territorios de Gipuzkoa y Álava. Álava se caracteriza en este sentido por un llamativo incremento del indicador, pasando de 42,7 puntos en el tercer trimestre de 2014 a 64,7 puntos en el cuarto trimestre de 2014. Gipuzkoa aumenta en ese mismo periodo de 48,9 a 61,3 puntos. Esta evolución contrasta con la tendencia más estable, aunque dentro de una línea alcista, que se observa en Bizkaia. En este territorio, el índice de evolución de las ventas se incrementa desde un registro de 53,1 puntos en el tercer trimestre de 2014 a 54,9 puntos a finales de 2014.

En términos interanuales, sin embargo, el mayor avance interanual en el índice de evolución de las ventas corresponde sin embargo a Bizkaia. Este territorio ve así aumentar el índice de 36,9 puntos en el último trimestre de 2013 a 54,9 puntos en el

<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.



cuarto trimestre de 2014. Este incremento de 18 puntos supera claramente los 8,9 puntos de mejora interanual en Álava y los 13 de Gipuzkoa.

Por tipo de agentes promotores, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, ven aumentar el índice de evolución de las ventas de 43,9 en el cuarto trimestre de 2013 a 57,4 a finales de 2014. Se trata de una mejora algo inferior a la que se observa entre las promotoras inmobiliarias, que aportan vivienda nueva al mercado. En este caso, el índice pasa de 43,1 en 2013 a 61,9 en 2014.

En ambos casos grupos se observan a finales de 2014 mejoras con respecto al trimestre anterior. En el caso de las promotoras, se pasa de un índice de 51,4 en el tercer trimestre de 2014 a 61,9 puntos en cuarto del mismo año. Con respecto a las APIs, el avance es de 48,2 a 57,4 puntos.

**Tabla 14. 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	
		Año	Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs
IV trimestre 2004	<b>53,4</b>	56,3	53,7	52,2	-	-
IV trimestre 2005	<b>51,8</b>	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
IV trimestre 2006	<b>42,7</b>	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
IV trimestre 2007	<b>30,0</b>	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
IV trimestre 2008	<b>34,3</b>	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
IV trimestre 2009	<b>58,2</b>	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
IV trimestre 2010	<b>45,0</b>	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
IV trimestre 2011	<b>43,4</b>	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
IV trimestre 2012	<b>43,9</b>	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	<b>43,5</b>	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
I trimestre 2014	<b>50,6</b>	56,0	42,4	58,4	50,3	51,0
II trimestre 2014	<b>48,6</b>	49,4	51,0	44,8	50,6	46,7
III trimestre 2014	<b>49,8</b>	42,7	53,1	48,9	48,2	51,4
<b>IV trimestre 2014</b>	<b>59,7</b>	<b>64,7</b>	<b>54,9</b>	<b>61,3</b>	<b>57,4</b>	<b>61,9</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. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

#### ***Se reduce el tiempo medio requerido para la venta***

La mejoría observada en el dinamismo del mercado, y de forma más llamativa en el índice de evolución de las ventas, se traduce en una reducción del tiempo medio requerido para la venta. De esta forma, entre el cuarto trimestre de 2013 y el de 2014, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se reduce de 10 a 7,4 meses.

A pesar de esta mejoría, si se compara con los resultados obtenidos en el tercer trimestre de 2014 se incrementa el tiempo de espera, al pasar de 6,8 a 7,4 en el cuarto trimestre de 2014.



**Tabla 15. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API**

Año	Tiempo medio (meses)
IV trimestre 2008 (*)	8,5
IV trimestre 2009	8,6
IV trimestre 2010	9,2
IV trimestre 2011	8,7
IV trimestre 2012	11,0
IV trimestre 2013	10,0
I trimestre 2014	13,5
II trimestre 2014	8,4
III trimestre 2014	6,8
<b>IV trimestre 2014</b>	<b>7,4</b>

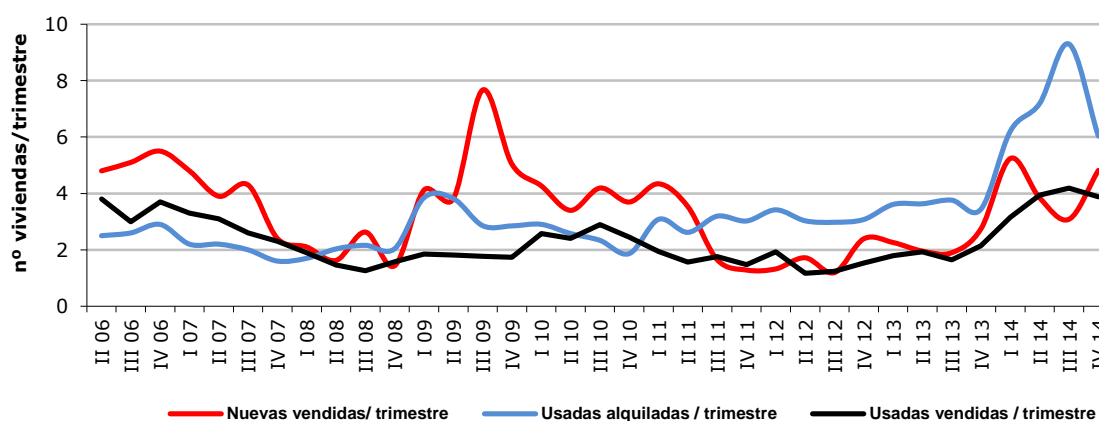
(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

**Mejora el ritmo trimestral de las ventas aunque con descensos en los contratos de alquiler y ventas de vivienda usada entre el tercer y cuarto trimestre de 2014**

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 se incrementa el ritmo de ventas entre el tercer y cuarto trimestre de 2014: de 3,1 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2014 a 4,8 en el cuarto trimestre. Se trata sin embargo de un periodo de fuertes oscilaciones ya que se supera la cifra recogida en el cuarto trimestre de 2013 (2,7 viviendas/trimestre) pero no el del primero de 2014 (5,2 viviendas/trimestre).

**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. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En lo relativo a la vivienda usada, en el cuarto trimestre de 2014 mejoran las cifras con respecto al mismo trimestre de 2013 (3,9 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2014 frente a 2,1 en el mismo trimestre de 2013). Sin embargo, se reduce el ritmo de



viviendas vendidas con respecto al tercer trimestre de 2014. La cifra de referencia se reduce así de 4,2 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2014 a 3,9 en el cuarto trimestre de 2014.

Pero es en el ámbito del alquiler donde se observa la ruptura más significativa en el cuarto trimestre del año, rompiéndose la línea de mejora observada en trimestres anteriores. De esta forma, frente al aumento de 6,2 viviendas/trimestre colocadas en el primer trimestre de 2014 a 7,2 en el segundo y 9,3 en el tercer trimestre de 2014, en el último trimestre de 2014 se vuelve a 6 viviendas/trimestre. La cifra es sin embargo muy superior a las 3,4 viviendas/trimestre colocadas en el cuarto trimestre de 2013.

***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. Mejoran las condiciones de acceso al crédito y el coste de las hipotecas***

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados anteriores, la OFIN facilita información relativa a los factores que afectan, de forma positiva o negativa, a la dinámica del mercado inmobiliario. El objetivo es delimitar las causas subyacentes a esta dinámica.

A este respecto, la conclusión más importante que se obtiene en el cuarto trimestre de 2014 es que la influencia de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario sigue orientándose claramente hacia el polo negativo, limitando por tanto las perspectivas de recuperación. Sin embargo, todos los factores analizados mejoran su percepción con respecto al mismo trimestre de 2013.

En la parte más favorable, se confirma por cuarto trimestre consecutivo la orientación hacia el polo positivo del factor relativo al precio de la vivienda. Este indicador ofrecía valores negativos en el cuarto trimestre de 2013 (-36 puntos). Posteriormente pasó de 20,4 puntos en el primer trimestre de 2014 y a 51,3 puntos en el tercer trimestre de 2014. Aunque se reduce a 22,6 puntos en el cuarto trimestre, sigue siendo uno de los vectores de la recuperación del mercado desde el punto de vista de los agentes inmobiliarios.

Aunque su papel positivo también empeora con respecto al trimestre anterior, otro factor que se sigue manteniendo 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. En el tercer trimestre se alcanzaron sin embargo los 40,4 puntos positivos, manteniéndose con 21,8 puntos en el polo positivo para el dinamismo del mercado en el cuarto trimestre de 2014.

En la parte más negativa, el principal factor que está determinando la persistencia de una situación de atonía y estancamiento del mercado es la coyuntura económica. Aunque se reduce en casi 20 puntos desde los -97,7 puntos del cuarto trimestre de 2013, sigue tratándose del principal factor negativo, con un indicador de -78,2 en el cuarto trimestre de 2014.



Dos de los factores que, hasta ahora, han estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado reflejan una mejora en las percepciones; se trata de la facilidad/dificultad en el acceso al crédito y del coste de las hipotecas. Estos dos factores han pasado de ser el segundo y tercer factor más negativo a pasar las posiciones cuarta y sexta. La dificultad de acceso al crédito destacaba por un índice de -81,8 en el tercer trimestre de 2014, reduciéndose a -50,8 puntos en el cuarto trimestre. La mejora es aún más llamativa en lo relativo al coste de las hipotecas, con una brusca caída de -70,9 puntos en el tercer trimestre de 2014 a -26,1 en el cuarto. Estos datos, asociados a cambios observados entre el tercer y cuarto trimestre de 2014, parecen poner de manifiesto, aunque todavía desde valores negativos, una mejora en la obtención de crédito para la compra de vivienda.

En cambio, en el cuarto trimestre de 2014 empeora la percepción relativa a las ayudas e incentivos a la construcción (-64,3) y a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-61,5) con respecto al trimestre anterior (-15,4 en ese trimestre en lo relativo a ayudas e incentivos a la construcción y -45,8 ayudas a la adquisición de vivienda). El deterioro observado hace retroceder estos índices a los niveles observados a finales de 2013 (la ayuda a la construcción se situaba en -65,4 puntos y la relativa a la compra de vivienda en -64,9).

Con respecto a la disposición de suelo y al precio del mismo, siguen situándose entre los factores negativos de menor impacto relativo. No obstante, se observa un deterioro del valor negativo entre el tercer y cuarto trimestre de 2014 hasta alcanzar valores similares a los que se recogieron en el segundo trimestre del año. La disposición de suelo pasa de -23,2 en el segundo trimestre de 2014 a -1,2 en el tercero para retornar a -22,6 en el cuarto trimestre. Por su parte, el precio de suelo pasa de -26,6 en el segundo trimestre de 2014 a -16,7 en el tercer trimestre para volver a deteriorarse en el cuarto trimestre, con una cifra de -28,1.

**Tabla 16. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario**

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV trim. 2008 (*)	IV trim. 2009	IV trim. 2010	IV trim. 2011	IV trim. 2012	IV trim. 2013	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014	IV trim. 2014
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-75,9	-74,3	-70,9	-26,1
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2	-81,8	-50,8
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-93,0	-88,5	-88,3	-78,2
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	20,4	49,6	51,3	22,6
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-47,9	-27,2	-45,8	-61,5
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-35,5	-33,1	-15,4	-64,3
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-16,9	-23,2	-1,2	-22,6
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6	-16,7	-28,1
Adecuación de la características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	18,9	-4,5	40,4	21,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



## 5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

*Empeora la previsión general de ventas en el último trimestre, especialmente entre las APIs. Las perspectivas se mantienen sin embargo por encima de los registros dominantes en el periodo de crisis*

A pesar de la influencia positiva de algunos de los factores analizados en el mercado, se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento de la previsión de las ventas. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas desciende de 71,3 en el tercer trimestre de 2014 a 62,9 en el cuarto trimestre de 2014. Aun así, este valor supera con claridad el registrado en el cuarto trimestre de 2013 (46,8 puntos) y, en general, los observados desde 2007. Se acerca en realidad a los existentes antes de las crisis, con cifras situadas en el periodo 2004-2006 entre 58,6 y 72,1.

En el cuarto trimestre de 2014 el empeoramiento de las previsiones caracteriza sobre todo a los operadores de APIs. De esta forma, en el caso de APIs, el índice de previsión de ventas pasa de 74,3 puntos en el tercer trimestre de 2014 a 61,5 puntos en el cuarto trimestre del año. El descenso es menor en lo relativo a las promotoras de vivienda nueva, pasando de 68,3 puntos en el tercer trimestre de 2014 a 64,3 puntos en el cuarto de 2014. A diferencia de lo observado en el tercer trimestre, las perspectivas de ventas de las APIs son superadas en el cuarto trimestre de 2014 por las de las promotoras.

En ambos casos, debe señalarse sin embargo que se superan en alrededor de 14-15 puntos los índices registrados a finales de 2013 (47,4 en las APIs y 46,2 en las promotoras). Los valores de estos índices se acercan además a los habituales en el periodo pre-crisis.

**Tabla 17. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento**

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	<b>67,4</b>	-	-	-	74,3	60,4
IV trimestre 2005	<b>58,6</b>	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
IV trimestre 2006	<b>72,1</b>	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
IV trimestre 2007	<b>49,2</b>	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
IV trimestre 2008	<b>38,0</b>	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
IV trimestre 2009	<b>62,5</b>	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
IV trimestre 2010	<b>46,9</b>	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
IV trimestre 2011	<b>49,0</b>	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
IV trimestre 2012	<b>33,9</b>	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
IV trimestre 2013	<b>46,8</b>	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
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
III trimestre 2014	<b>71,3</b>	66,8	69,2	74,3	74,3	68,3
<b>IV trimestre 2014</b>	<b>62,9</b>	<b>56,4</b>	<b>64,9</b>	<b>62,1</b>	<b>61,5</b>	<b>64,3</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



La perspectiva de empeoramiento de las ventas caracteriza en general a los tres territorios históricos, observándose en todos ellos una significativa caída en las previsiones generales de ventas entre el tercer y cuarto trimestre de 2014.

A finales de 2014, el índice varía en un rango de 8 puntos en función del territorio histórico, con un mínimo de 56,4 puntos en Álava por 62,1 en Gipuzkoa y un máximo de 64,9 en Bizkaia. Estas cifras superan en 11 puntos el índice del último trimestre de 2013 en Álava y en más de 15 puntos en Bizkaia y Gipuzkoa. Sólo en el caso de Álava, el indicador queda lejos por ahora de las cifras habituales en el periodo anterior a la crisis inmobiliaria.

### *No se prevé una clara recuperación del precio de la vivienda a corto plazo*

A pesar de ciertas mejoras 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 41,9 puntos en el tercer trimestre de 2014 a 39,7 puntos en el cuarto trimestre de 2014.

Este valor es sensiblemente superior al registrado hace un año (34 puntos en cuarto trimestre de 2013) pero todavía no permite prever una recuperación al alza de los precios. El indicador se encuentra, en este sentido, muy por debajo de los valores superiores a los 60 puntos registrados con anterioridad a 2007. Se sitúa sin embargo en el nivel de los 40 puntos del cuarto trimestre de los años 2009 y 2010, años en los que se percibía una tendencia a la recuperación del mercado.

**Tabla 18. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento**

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	<b>83,0</b>	-	-	-	77,2	88,8
IV trimestre 2005	<b>77,7</b>	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
IV trimestre 2006	<b>64,9</b>	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
IV trimestre 2007	<b>35,2</b>	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
IV trimestre 2008	<b>32,8</b>	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
IV trimestre 2009	<b>40,0</b>	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
IV trimestre 2010	<b>40,3</b>	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
IV trimestre 2011	<b>33,5</b>	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
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
III trimestre 2014	<b>41,9</b>	40,2	42,2	42,1	36,5	47,2
<b>IV trimestre 2014</b>	<b>39,7</b>	<b>41,7</b>	<b>40,0</b>	<b>39,4</b>	<b>35,9</b>	<b>43,5</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. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.





La evolución de este indicador de evolución de los precios muestra, no obstante, un comportamiento desigual según el territorio estudiado. Mientras en Bizkaia y Gipuzkoa se observa un descenso de más de 2 puntos, situándose el índice en 40 puntos en Bizkaia y en 39,4 Gipuzkoa, en Álava se observa una ligera recuperación del índice de evolución de los precios a un año vista (se pasa de 40,2 a 41,7 entre el tercer y cuarto trimestre de 2014). Debe recordarse, sin embargo, que Álava es el territorio con los precios más bajos en la actualidad en el mercado inmobiliario.

La potencial recuperación de los precios se aleja en la perspectiva de las APIs y, en mayor medida, de las promotoras. En este último caso, el índice de evolución de los precios disminuye de 47,2 puntos en el tercer trimestre de 2014 a 43,5 puntos en el cuarto trimestre. En el caso de las APIs, dentro de una tendencia a la baja, la perspectiva es más estable, pasando el indicador de 36,5 en el tercer trimestre de 2014 a 35,9 en el cuarto.

Un último dato a destacar es que durante el cuarto trimestre de 2014 se pone de manifiesto una sustancial mejoría en el porcentaje de promotores que prevé llevar nuevas viviendas al mercado. Así, el indicador de previsión de inicio de oferta de nuevas promociones pasa de 6,2% en el tercer trimestre de 2014 a 22,3% en el cuarto trimestre de 2014.

Esta perspectiva favorable resulta todavía difícil de prever si marcará una tendencia o no. En este sentido, uno de los motivos por los que pudiera haberse ocasionado este incremento es la reducción del stock de vivienda nueva disponible en el mercado que se ha ido reduciendo en los últimos trimestres.

### Tabla 19. 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	C.A.E.
	Total
Trimestre	
IV trimestre 2008 (*)	4,8
IV trimestre 2009	18,9
IV trimestre 2010	9,7
IV trimestre 2011	5,8
IV trimestre 2012	6,1
IV trimestre 2013	5,7
I trimestre 2014	5,3
II trimestre 2014	5,9
III trimestre 2014	6,2
<b>IV trimestre 2014</b>	<b>22,3</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



## ASPECTOS METODOLÓGICOS

---

La información que aporta la Estadística sobre Oferta Inmobiliaria (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.

---

<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.



Respecto a la operación del cuarto trimestre de 2014, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 169 agencias inmobiliarias y de 139 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.



## ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 4º trimestre 2014

### PRINCIPALES RESULTADOS

#### ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado) .....	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA .....	9
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES .....	11
4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	14
5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	21
ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	24
INDICE DE TABLAS.....	26
INDICE DE GRÁFICOS.....	27

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2014.....	2
Tabla 2. Precio medio por m2 útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2014.....	4
Tabla 3. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2014.....	5
Tabla 4. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2014.....	6
Tabla 5. Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre 2014.....	7
Tabla 6. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2014.....	8
Tabla 7. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2014.....	8
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2014.....	10
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre 2014.....	11
Tabla 10. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2014.....	12
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2014.....	13
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2014.....	14
Tabla 13. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento .....	16



Tabla 14. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento .....	17
Tabla 15. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API .....	18
Tabla 16. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario.....	20
Tabla 17. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento .....	21
Tabla 18. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento.....	22
Tabla 19. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre .....	23

## INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m2 útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2014. C.A. de Euskadi .....	3
Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2014.....	18

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.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/>

E-mail: [estadística-eps@euskadi.eus](mailto:estadística-eps@euskadi.eus)