



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

1er trimestre 2015

Principales resultados

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



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

En el primer trimestre de 2015 se recuperan los precios de la vivienda usada libre con respecto al trimestre anterior.

El precio de la vivienda nueva libre se mantiene en cifras negativas, aunque se reduce el ritmo de caída y se recupera de forma significativa el precio en Álava

En el primer trimestre de 2015, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre en Euskadi, 3.081,9 euros, refleja una recuperación con respecto al cuarto trimestre de 2014 (+0,8%). Aunque todavía se mantiene la tendencia a la reducción respecto al mismo trimestre del año anterior (-0,3%), el ritmo de caída se reduce de manera sustancial a lo largo del año. Se pasa así de reducciones interanuales de 8,2%, 5,7% y 3,6% en el segundo, tercer y cuarto trimestre de 2014 al 0,3% del trimestre actual.

Entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015, la tendencia a la recuperación del precio del metro cuadrado de la vivienda usada libre se observa en los tres territorios históricos. La mayor recuperación corresponde a Gipuzkoa: 1,4% por 0,5% en Bizkaia y 0,4% en Álava. En términos interanuales es sin embargo Gipuzkoa el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el primer trimestre de 2015, con una caída de -1,0% respecto al mismo trimestre de 2014 que supera el -0,9% de Álava y el -0,2% de Bizkaia.

Por su parte, entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre, 3.319,8 euros, se reduce todavía en un 0,6%. La caída interanual del precio resulta también superior al de la vivienda usada libre, con una reducción del 3,4% entre el primer trimestre de 2014 y el de 2015. Como en el caso de la vivienda usada libre, se observa una desaceleración progresiva de la tendencia descendente de los precios, reduciéndose el ritmo de caída interanual respecto al 6,6%, 5,5% y 4,2% segundo, tercer y cuarto trimestre de 2014. Pero, a diferencia de lo observado con la vivienda usada, la perspectiva de un cambio de sentido en la dinámica de los precios resulta en este caso más lejana.

En términos interanuales, la caída del precio medio de la vivienda nueva libre resulta superior en Bizkaia: -4,7%, seguida por -4,2% en Gipuzkoa. En Álava, en cambio, el precio se recupera ligeramente, con un aumento del 0,4%. El aumento se vincula a un incremento significativo del precio medio entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015 en Álava (+2,3%). Esta tendencia contrasta con una reducción de -0,9% en Bizkaia y de -1,5% en Gipuzkoa. Álava, sin embargo, parte de unos precios medios de la vivienda nueva libre muy inferiores a los existentes en los otros territorios.

Por su parte, en el primer trimestre de 2015 la vivienda protegida está en oferta a un precio medio de 128.700 euros, equivalentes a 1.674,3 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra una reducción de -0,5% en el último trimestre, elevándose el precio en un 2,2% con respecto al primer trimestre de 2014.



Tabla 1. Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1º trimestre 2015

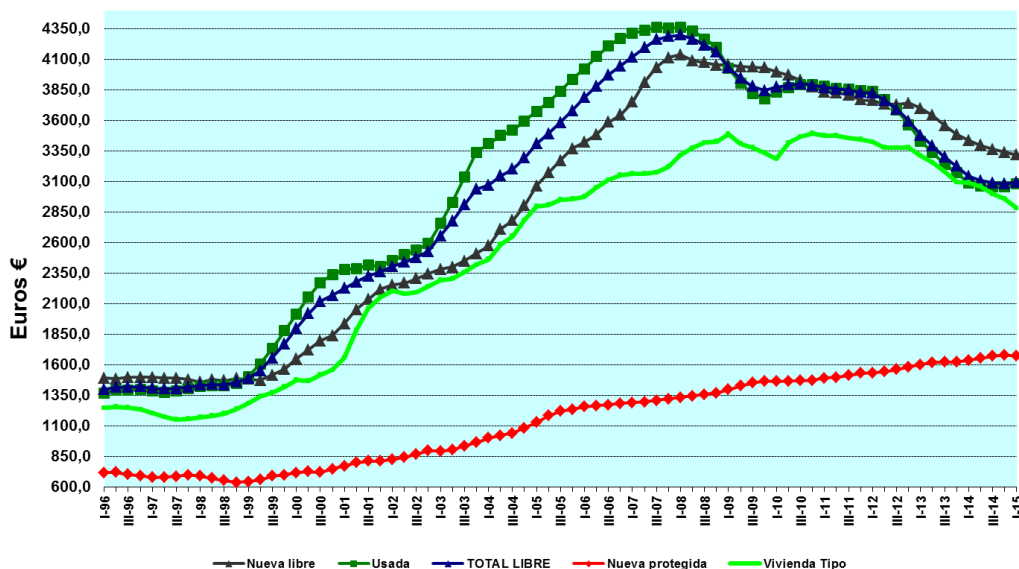
(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		1º trimestre de 2015		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O./Sociales	1.674,3	-7,8	-0,5	35,5	2,2	
	Nueva libre	3.319,8	-19,1	-0,6	-116,7	-3,4	
	Usada libre	3.081,9	23,7	0,8	-8,4	-0,3	
Araba / Álava	Nueva libre	2.937,7	67,2	2,3	12,9	0,4	
	Usada libre	2.622,3	10,6	0,4	-24,0	-0,9	
Bizkaia	Nueva libre	3.363,0	-29,5	-0,9	-164,5	-4,7	
	Usada libre	3.181,8	16,4	0,5	-6,6	-0,2	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.353,1	-52,6	-1,5	-147,1	-4,2	
	Usada libre	3.237,3	44,6	1,4	-33,0	-1,0	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.881,8	-78,4	-2,6	-211,6	-6,8	

(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. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m2 útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2015. 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. 1er trimestre 2015. 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 y año. 2007-2015

(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
2014						
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	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
2015						
I	1.647,3	2,2	3.319,8	-3,4	3.081,9	-0,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. 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. 2007-2015

(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
2014						
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	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
2015						
I	2.622,3	-0,9	3.181,8	-0,2	3.237,3	-1,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. 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. 2007-2015

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre	Araba/Alava		Bizkaia		Gipuzkoa	
Año	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
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
2014						
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	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
2015						
I	2.937,7	0,4	3.363,0	-4,7	3.353,1	-4,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el mercado de vivienda nueva libre Bilbao es la única capital que presenta caídas de precios en el último trimestre. En la vivienda usada, todas las capitales ven aumentar los precios medios con respecto al trimestre anterior.

A pesar de la mejora trimestral detectada, todavía los datos de las capitales muestran una caída interanual de precios en la vivienda usada libre. La reducción observada entre el primer trimestre de 2014 y el de 2015 en la capital alavesa es de -1,0%, resultando algo más reducida en Bilbao y Donostia/San Sebastián (-0,3% y -0,4% respectivamente). Entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015 se confirma sin embargo la tendencia de recuperación de los precios registrada el trimestre anterior. Donostia/San Sebastián registra el mayor incremento (+0,8%), seguido por Bilbao (+0,7%) y Vitoria-Gasteiz (+0,4%).

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la única capital que mantiene la caída de los precios entre el cuarto trimestre de 2014 y el primer trimestre de 2015 es Bilbao (-1,7%). Por el contrario, los precios se incrementan de forma significativa en Vitoria-Gasteiz, con una variación de 4,2%. En línea positiva, aunque más tenue, el aumento de los precios medios es de +0,9% en Donostia/San Sebastián.

La dinámica interanual del precio entre el primer trimestre de 2014 y el de 2015 ofrece resultados negativos en Bilbao y Donostia/San Sebastián. La caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre es importante tanto en la capital guipuzcoana (-5,5%)



como en Bilbao (-4,6%). En cambio, el precio se recupera de forma sustancial en Vitoria-Gasteiz, con una recuperación del 8,6%¹.

Tabla 5. Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 1º trimestre 2015

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

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		1º trimestre de 2015		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	3.288,0	131,5	4,2	260,1	8,6	
	Bilbao	3.826,1	-66,6	-1,7	-185,5	-4,6	
	Donostia / San Sebastián	4.282,5	37,3	0,9	-249,8	-5,5	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.647,4	10,1	0,4	-26,5	-1,0	
	Bilbao	3.527,9	23,3	0,7	-9,7	-0,3	
	Donostia / San Sebastián	4.425,6	35,5	0,8	-16,4	-0,4	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. 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. 2007-2015

(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
2014						
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
2015						
I	2.647,4	-1,0	3.527,9	-0,3	4.425,6	-0,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

¹ 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. 2007-2015

(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
2014						
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	3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
2015						
I	3.288,0	8,6	3.826,1	-4,6	4.282,5	-5,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el primer trimestre de 2015 se siguen registrando reducciones interanuales en el precio medio total aunque se constata una recuperación de los precios en la vivienda usada con respecto al trimestre anterior. Esta recuperación se extiende a Álava en la vivienda nueva

El precio medio total de la vivienda usada libre se sitúa en 253.900 euros en Euskadi. Este precio muestra un incremento del 1,1% en el último trimestre (+2.800 euros). La caída interanual se sitúa en -2,7% (-7.000 euros). Esta reducción resulta no obstante bastante inferior a las cifras registradas en trimestres anteriores (con un 7,6% observado en el cuarto trimestre de 2014, 8,5% en el tercero y 9,9% en el segundo trimestre).

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva libre ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el primer trimestre de 2015 en 262.400 euros, bajando un 1,4% con respecto al trimestre anterior y un 6,2% en términos interanuales (este porcentaje apenas varía en los últimos cuatro trimestres: 6,4% en segundo y tercer trimestre de 2014 y 6,3% en cuarto trimestre de 2014). En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 17.500 euros en los últimos 12 meses.

En Álava los precios de oferta de la vivienda nueva libre ascienden un 0,6% con respecto al trimestre previo, mientras que, se reduce en un 3,7% respecto al primer trimestre de 2014. La caída paralela observada en la vivienda usada resulta algo menor en términos interanuales (-2,6%), pero la recuperación del último trimestre resulta algo



menor a la de la vivienda libre (+0,2%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 229.900 euros, situándose en 208.400 el correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el primer trimestre de 2015 es de 259.600 euros. Este precio implica una reducción del 1,6% en el último trimestre y de un 7,2% respecto al primer trimestre de 2014. La evolución del precio de la vivienda usada libre mejora con respecto al trimestre anterior (+1%), pero sigue siendo negativa en términos interanuales (-3,2%). El precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 267.200 euros, 2.600 euros más que el trimestre anterior. Reforzado por este incremento, 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 (271.700 euros, por encima de los 259.700 euros la de segunda mano). El precio del primer tipo baja un 2,6% en los últimos tres meses, mientras que la usada se recupera en un 1,8%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre reduce su precio un 7,4% en promedio. La caída resulta bastante inferior en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso del 3,3%.

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1º trimestre 2015

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		1º trimestre de 2015		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	128,7	1,5	1,2	9,5	8,0	
	Nueva libre	262,4	-3,7	-1,4	-17,5	-6,2	
	Usada libre	253,9	2,8	1,1	-7,0	-2,7	
Araba / Álava	Nueva libre	229,9	1,3	0,6	-8,9	-3,7	
	Usada libre	208,4	0,5	0,2	-5,6	-2,6	
Bizkaia	Nueva libre	259,6	-4,1	-1,6	-20,0	-7,2	
	Usada libre	267,2	2,6	1,0	-8,8	-3,2	
Gipuzkoa	Nueva libre	271,7	-7,2	-2,6	-21,8	-7,4	
	Usada libre	259,7	4,5	1,8	-8,8	-3,3	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. 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 primer trimestre de 2015 se sitúa en Bilbao en una media de 304.700 euros, con una recuperación del 1,2% entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015. El incremento es inferior en Donostia/San Sebastián (+0,5%), ciudad en la que el precio medio se sitúa en 362.600 euros, el máximo de la



CAE para este tipo de viviendas. El menor incremento, con un 0,1%, corresponde a Vitoria-Gasteiz, capital en la que el precio medio de venta alcanza los 210.000 euros.

En relación al primer trimestre de 2014, el precio medio de la vivienda usada se reduce un 2,6% en Vitoria-Gasteiz, un 6,9% en Bilbao y un máximo del 7,5% en Donostia/San Sebastián.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, los precios caen únicamente en Bilbao. En esa capital, entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015, los precios de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuyen un 3,5% en Bilbao. En los últimos doce meses, la reducción llega al 11,1%. En términos absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se sitúa en 280.900 euros y se reduce en 35.200 euros en el último año.

La dinámica positiva de los precios hace referencia a la vivienda nueva libre en Donostia /San Sebastián y en especial en Vitoria-Gasteiz. En este último caso, se observa un incremento del 2,8% entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015, con un aumento llamativo con respecto al mismo trimestre de 2014 (+8,7%). En términos absolutos el aumento es de 7.100 euros entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015. En Donostia/San Sebastián, los precios avanzan con respecto al trimestre anterior (+2,4%) pero siguen mostrando una reducción interanual (-2,4%).

El precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 257.600 euros en la capital alavesa en el primer trimestre de 2015, una cifra sustancialmente inferior a los 280.900 de Bilbao y los 370.400 de Donostia / San Sebastián.

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 1º trimestre 2015

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		1º trimestre de 2015		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	257,6	7,1	2,8	20,7	8,7	
	Usada libre	210,0	0,2	0,1	-5,6	-2,6	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	370,4	8,8	2,4	-9,1	-2,4	
	Usada libre	362,6	1,7	0,5	-29,4	-7,5	
Bilbao	Nueva libre	280,9	-10,2	-3,5	-35,2	-11,1	
	Usada libre	304,7	3,5	1,2	-22,5	-6,9	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Se reduce 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 14,6% de media



para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Esta cifra es 0,6 puntos porcentuales inferior a la registrada en el trimestre anterior (15,2%) y de 2,6 puntos inferior al mismo trimestre del año anterior (17,2%).

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

Sigue la tendencia de aumento del precio del alquiler en los tres territorios entre el cuarto trimestre de 2014 y el primer trimestre de 2015, provocando un incremento interanual de los precios

Por cuarto trimestre consecutivo se detecta una dinámica alcista en el precio de la vivienda en alquiler. De esta forma, entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015 se incrementa en un 1,9% la renta media de alquiler libre en la CAE, prolongándose de esta forma el repunte desde el primer trimestre de 2014.

Esto se traduce en una recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 4,7% entre el primer trimestre de 2014 y el primero de 2015. Esta recuperación contrasta con la caída en este periodo del precio total de venta de la vivienda nueva libre (-6,2%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-2,7%).

Las diferencias territoriales resultan sin embargo importantes en la dinámica de los precios de alquiler. El ascenso interanual más débil de la renta de alquiler libre se sitúa en Álava (1,6%), seguido por el de Gipuzkoa (2,7%). En Bizkaia se alcanza un incremento máximo en el último año, con un 5,5%.

La situación es similar con respecto a la variación de precios con respecto al trimestre anterior. El mayor incremento vuelve a corresponder a Bizkaia (+2,5%), seguido en este caso por Álava (+1,7%). El menor incremento corresponde a Gipuzkoa (+1,3%).

Tabla 10. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 1º trimestre 2015

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

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		1º trimestre de 2015	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	335,2	8,9	2,7	5,0	1,5
	Libre	860,5	15,8	1,9	38,8	4,7
Alquiler Libre	Álava / Bizkaia	741,7	12,3	1,7	11,7	1,6
	Bizkaia	882,5	21,5	2,5	46,0	5,5
	Gipuzkoa	829,5	11,0	1,3	21,9	2,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2015

(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
2014				
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
2015				
I	860,5	4,7	335,2	1,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015

(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
2014						
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
2015						
I	741,7	1,6	882,5	5,5	829,5	2,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de viviendas libres se sitúa en el primer trimestre de 2015 en 860,5 euros, mientras que la de las viviendas protegidas queda en 335,2 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la



tipología de alquiler, situándose en 371,9 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 141,7 euros la vivienda social³.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO aumenta en un 2,7% con respecto al trimestre anterior, observándose igualmente un incremento de precios entre el primer trimestre de 2014 y el de 2015 (+1,5%).

4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

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

Se detecta una leve mejoría del índice de dinamismo en el último trimestre en los tres territorios

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario revela que el mercado de la vivienda mejora levemente en el primer trimestre de 2015. Desde 2007 el índice de dinamismo del mercado inmobiliario⁴ se ha situado por debajo de los 25 puntos en el cuarto trimestre de cada año, superándose únicamente esa barrera en el cuarto trimestre de 2014, con 26,6 puntos. El nivel mejora en el primer trimestre de 2015, superándose la barrera de los 30 puntos (33,1 puntos, por encima de los 30,5 puntos del cuarto trimestre de 2006).

El indicador del primer trimestre de 2015 refleja, del mismo modo, una evidente mejora respecto al mismo trimestre de 2014, con cifras de 21,0 puntos en aquel momento.

La mejora en la calificación de la situación del mercado inmobiliario por parte de los operadores se constata en los tres Territorios Históricos de la CAE. El mayor incremento del índice de dinamismo entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015 corresponde a Álava, territorio en el que se advierte un crecimiento de 12,2 puntos, desde los 21,1 puntos del cuarto trimestre de 2014 a los 33,3 puntos del trimestre actual. Gipuzkoa también refleja una mejoría significativa de la valoración del dinamismo del mercado, pasando el indicador de 27,7 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 35,8 puntos en el primer trimestre de 2015. La mejora es algo más tenue en Bizkaia, pasando en este caso el índice de dinamismo de 26,1 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 30,0 en el primero de 2015.

La mejor perspectiva comparada del mercado entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015 se percibe tanto por las Agencias de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) como por las promotoras inmobiliarias. En este periodo de tiempo las promotoras

² 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.

³ 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.

⁴ 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.



inmobiliarias son las que mayor incremento del índice de dinamismo proporcionan al pasar de 21,3 puntos en el último trimestre de 2014 a 32,2 en el primero de 2015. Este crecimiento es más tenue en el caso de las APIs, pasando en este caso el indicador de 31,8 puntos en el último trimestre de 2014 a 34,1 puntos en el trimestre actual. Aunque se recorta la diferencia con respecto a las promotoras inmobiliarias, las APIs siguen ofreciendo un índice de dinamismo superior en el mercado inmobiliario.

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	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
IV trimestre 2005	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
IV trimestre 2006	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
IV trimestre 2007	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
IV trimestre 2008	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
IV trimestre 2009	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
IV trimestre 2010	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
IV trimestre 2011	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
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
III trimestre 2014	27,4	39,0	25,4	27,0	33,7	21,0
IV trimestre 2014	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
I trimestre 2015	33,1	33,3	30,0	35,8	34,1	32,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Se constata un retroceso del índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior en Álava y entre las APIs

En el primer trimestre de 2015 se aprecia una dinámica levemente negativa del índice de evolución de las ventas en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE al caer este índice de 59,7 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 58,4 puntos en el primer trimestre de 2015. Sin embargo, sí se aprecia una mejoría al considerar el índice en términos interanuales ya que en el primer trimestre de 2014 el nivel se situaba en 50,6 puntos⁵.

El empeoramiento en el índice de ventas resulta destacable en el territorio de Álava, pasando de 64,7 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 55,4 puntos en el primer trimestre de 2015, una cifra que también resulta inferior a la del primer trimestre de 2014 (56 puntos). El índice de Gipuzkoa y Bizkaia se estanca en los últimos tres meses,

⁵ 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.



el primer territorio al pasar de 61,3 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 61,0 puntos en el primero de 2015, y el segundo de 54,9 a 55 puntos.

Excepto lo ya señalado para Álava, en términos interanuales se detecta sin embargo una mejoría en el índice de los dos territorios costero. El mayor avance interanual en el índice de evolución de las ventas corresponde a Bizkaia que pasa de 42,4 puntos en el primer trimestre de 2014 a 55 en la actualidad. El incremento es más reducido en Gipuzkoa, pasando de 58,4 a 61 puntos.

Por tipo de agentes, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, ven empeorar el índice de evolución de las ventas de 57,4 en el cuarto trimestre de 2014 a 54,8 en el primer trimestre de 2015. En el caso de promotoras, el índice tiende a la estabilización (61,9 puntos en el cuarto trimestre de 2014 por 62,1 puntos en el primer trimestre de 2015).

En ambos casos, la evolución interanual positiva entre el primer trimestre de 2014 y el de 2015 resulta positiva. En el caso de las promotoras, se pasa de un índice de 51,0 en el primer trimestre de 2014 a 62,1 puntos en el primero de 2015. Con respecto a las APIs, el avance es algo menor, de 50,3 a 54,8 puntos en el periodo considerado.

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 Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
IV trimestre 2005	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
IV trimestre 2006	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
IV trimestre 2007	30,0	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
IV trimestre 2008	34,3	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
IV trimestre 2009	58,2	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
IV trimestre 2010	45,0	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
IV trimestre 2011	43,4	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
IV trimestre 2012	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	43,5	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
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
III trimestre 2014	49,8	42,7	53,1	48,9	48,2	51,4
IV trimestre 2014	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
I trimestre 2015	58,4	55,4	55,0	61,0	54,8	62,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. 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, se traduce en una reducción del tiempo medio requerido para la venta. De esta forma, entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se reduce



en tres meses, al pasar de 7,4 a 4,4 meses. Si se comparan las cifras con respecto al primer trimestre de 2014 la mejoría es sustancial ya que en aquel trimestre se obtuvo el valor de 13,5 meses.

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
IV trimestre 2014	7,4
I trimestre 2015	4,4

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

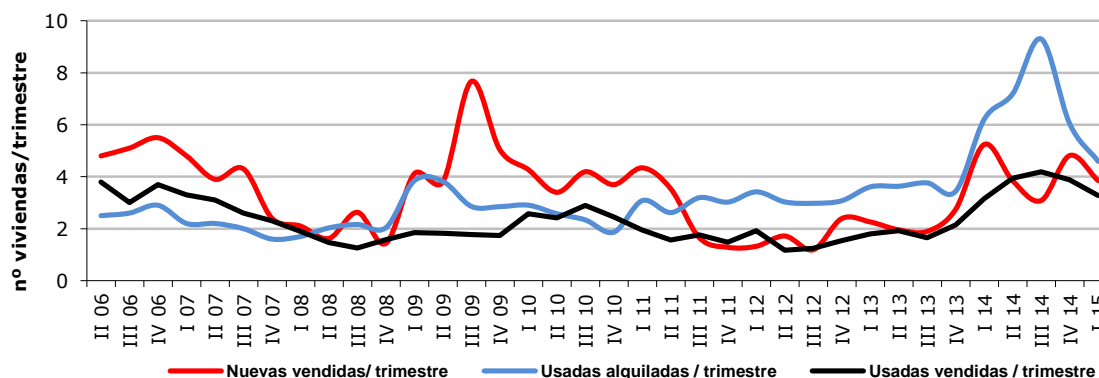
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Empeora el ritmo trimestral de las ventas y los alquileres en el último trimestre

Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y los distintos agentes promotores, en lo relativo a las viviendas nuevas se reduce el ritmo de ventas entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015: de 4,8 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2014 a 3,8 en el primero de 2015.

Se trata sin embargo de un periodo de fuertes oscilaciones. De esta forma, la cifra del primer trimestre de 2015 se supera la cifra recogida en el cuarto trimestre de 2013 (2,7 viviendas/trimestre) y en el tercer trimestre de 2014 (3,1 viviendas/trimestre) pero no el del primer y cuarto trimestre de 2014 (5,2 y 4,8 viviendas/trimestre, respectivamente).

Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2015



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



En lo relativo a la vivienda usada, en el primer trimestre de 2015 se igualan las cifras de ventas con respecto al mismo trimestre de 2014 (3,3 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2015 frente a 3,2 en el mismo trimestre de 2014). Sin embargo, se reduce el ritmo de viviendas vendidas con respecto al cuarto trimestre de 2014. La cifra de referencia pasa así desde 4,2 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2014 a 3,9 en el cuarto trimestre de 2014 y 3,3 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2015.

Pero es en el ámbito del alquiler donde se observa una mayor reducción de contratos de alquiler cerrados en el primer trimestre del año 2015. De esta forma, frente al aumento de los primeros trimestres de 2014 (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 reduce a 6 viviendas/trimestre, caída que se prolonga hasta las 4,6 viviendas/trimestre del primer trimestre de 2015. La cifra es inferior a la registrada hace un año con 6,2 viviendas/trimestre colocadas en el primer trimestre de 2014.

Los precios de la vivienda y el coste de las hipotecas constituyen las principales influencias positivas que se indican en la situación actual del mercado.

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 primer trimestre de 2015 es que la influencia de la mayor parte de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario mejora con respecto al cuarto trimestre de 2014.

En la parte más favorable, se confirma por quinto 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 a 51,3 puntos en el tercer trimestre de 2014. Después de reducirse a 22,6 puntos en el cuarto trimestre, el indicador vuelve a repuntar al alza en el primer trimestre de 2015 alcanzando 42,7 puntos. El nivel es más de dos veces superior al del primer trimestre de 2004.

Dos de los factores que, hasta ahora, han estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado reflejan una mejora sustancial en las percepciones; se tratan de la facilidad/dificultad en el acceso al crédito y del coste de las hipotecas. Estos dos factores han pasado de estar entre los principales factores negativos a situarse entre los factores que empiezan a tener influencia positiva. 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 para pasar a 2,2 puntos positivos en el primer trimestre de 2015. 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 y una valoración positiva en el primer trimestre de 2015 (+21,2 puntos).



Aunque su papel positivo se reduce 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 de 21,8 puntos, y aunque se mantiene en el polo positivo, se reduce hasta 1,1 puntos en el primer trimestre de 2015.

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 más de 20 puntos desde los -97,7 puntos del cuarto trimestre de 2013, sigue tratándose del principal factor negativo, con una cifra de -78,2 en el cuarto trimestre de 2014 y de -70,8 puntos en el primer trimestre de 2015.

Por otro lado, en el primer trimestre de 2015 sigue siendo negativa la percepción relativa a las ayudas e incentivos a la construcción (-57,2) y a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-68,3). Mientras que el indicador relativo a las ayudas e incentivos a la construcción muestra cierta mejora (pasa de -64,3 puntos en cuarto trimestre de 2014 a -57,2 puntos en primero de 2015), el relativo a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda empeora (-61,5 puntos en cuarto trimestre de 2014 a -68,3 en primero de 2015).

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 una mejoría del valor negativo con respecto al trimestre anterior. La disposición de suelo pasa de -22,6 en el cuarto trimestre de 2014 a -8,1 en el primero de 2015. Por su parte, el precio de suelo pasa de -28,1 en el cuarto trimestre de 2014 a -13,1 en el primero de 2015.

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	I Trim. 2015
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-75,9	-74,3	-70,9	-26,1	21,2
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2	-81,8	-50,8	2,2
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-93,0	-88,5	-88,3	-78,2	-70,8
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	20,4	49,6	51,3	22,6	42,7
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	-68,3
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	-57,2
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-16,9	-23,2	-1,2	-22,6	-8,1
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6	-16,7	-28,1	-13,1
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	1,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Aunque empeoran las ventas con respecto al trimestre anterior, mejoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos y especialmente entre las APIs.

A excepción de la percepción de las promotoras inmobiliarias, se constata una perspectiva generalizada de mejora de la previsión de las ventas. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas asciende desde los 62,9 puntos recogidos en el cuarto trimestre de 2014 a 71,1 puntos del primero de 2015, alcanzando cifras similares a las ofrecidas en el tercer trimestre de 2014 (71,3 puntos). El nivel del primer trimestre de 2015 supera con claridad los registrados en el periodo de crisis, a partir del año 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 primer trimestre de 2015 la mejoría de las previsiones caracteriza sobre todo a los operadores de APIs. En este caso, el índice de previsión de ventas pasa de 61,5 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 78,3 puntos en el primer trimestre del año 2015. Con respecto a las promotoras de vivienda nueva, el índice se mantiene prácticamente invariable (64,3 puntos en el cuarto trimestre de 2014 por 64,0 puntos en el primero de 2015). A diferencia de lo observado en el cuarto trimestre de 2014, las perspectivas de ventas de las APIs superan en el primer trimestre de 2015 a las de las promotoras.

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	67,4	-	-	-	74,3	60,4
IV trimestre 2005	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
IV trimestre 2006	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
IV trimestre 2007	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
IV trimestre 2008	38,0	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
IV trimestre 2009	62,5	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
IV trimestre 2010	46,9	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
IV trimestre 2011	49,0	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
IV trimestre 2012	33,9	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
IV trimestre 2013	46,8	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
I trimestre 2014	59,9	60,7	58,3	62,4	59,9	59,9
II trimestre 2014	53,7	53,3	49,8	58,7	43,0	64,5
III trimestre 2014	71,3	66,8	69,2	74,3	74,3	68,3
IV trimestre 2014	62,9	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
I trimestre 2015	71,1	63,8	72,0	72,9	78,3	64,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



La perspectiva de mejora de las ventas caracteriza en general a los tres territorios históricos, observándose en todos ellos un significativo ascenso en las previsiones generales de ventas entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015.

En el primer trimestre de 2015, el índice varía en un rango de 8 puntos en función del territorio histórico, con un mínimo de 63,8 puntos en Álava por 72,0 en Bizkaia y un máximo de 72,9 en Gipuzkoa. Estas cifras superan en más de 10 puntos el índice del último trimestre de 2014 en Gipuzkoa y en torno a 7 puntos en Bizkaia y Álava.

Se prevé una estabilización, dentro de una ligera tendencia al alza, en el precio de la vivienda a corto plazo

La mejora de perspectivas en el mercado contribuye a una previsión de ligero incremento en el precio de la vivienda, todavía muy cercano a la perspectiva de estabilización. El índice de previsión de evolución de los precios asciende ligeramente de 39,7 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 47,1 puntos en el primer trimestre de 2015.

Este valor es 10 puntos superior al registrado hace un año (37,2 puntos en primer trimestre de 2014) pero todavía no permite prever una significativa 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.

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	83,0	-	-	-	77,2	88,8
IV trimestre 2005	77,7	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
IV trimestre 2006	64,9	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
IV trimestre 2007	35,2	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
IV trimestre 2008	32,8	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
IV trimestre 2009	40,0	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
IV trimestre 2010	40,3	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
IV trimestre 2011	33,5	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
IV trimestre 2012	30,5	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	34,0	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
I trimestre 2014	37,2	42,7	35,2	38,2	32,7	41,6
II trimestre 2014	42,7	39,9	43,2	43,2	39,0	46,5
III trimestre 2014	41,9	40,2	42,2	42,1	36,5	47,2
IV trimestre 2014	39,7	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
I trimestre 2015	47,1	48,1	46,3	47,9	43,0	51,1

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. 1er trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



La evolución del indicador de evolución de los precios muestra un comportamiento positivo generalizado en los tres territorios. Mientras en Bizkaia y Álava se observa un crecimiento de algo más de 6 puntos, situándose el índice en 46,3 puntos en Bizkaia y en 48,1 Álava a primeros de 2015, en Gipuzkoa se observa una recuperación de más de 8 puntos del índice (se pasa de 39,4 a 47,9 entre el cuarto trimestre de 2014 y el primero de 2015).

El índice de los precios se recupera en más de 7 puntos tanto en las APIs como entre las promotoras. En este último caso, el índice de evolución de los precios se incrementa desde 43,5 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 51,1 puntos en el primero de 2015. En el caso de las APIs, el indicador varía de 35,9 en el cuarto trimestre de 2014 a 43,0 puntos en el primer trimestre de 2015.

Un último dato a destacar es que durante el primer trimestre de 2015 se pone de manifiesto una leve reducción en el porcentaje de promotores que prevé llevar nuevas viviendas al mercado con respecto al trimestre anterior. Así, el indicador de previsión de inicio de oferta de nuevas promociones pasa de 22,3% en el cuarto trimestre de 2014 a 19,3% en el primer trimestre de 2015. Sin embargo, dicha cifra es más de tres veces superior a la de hace un año (5,3% en el primer trimestre de 2014).

Esta perspectiva favorable se observa durante dos trimestres seguidos. Sin embargo resulta todavía difícil de prever si marcará una tendencia de cambio estable a largo plazo. En este sentido, uno de los motivos por los que podría haberse ocasionado el incremento señalado es la reducción del stock de vivienda nueva disponible en el mercado que se ha ido observando 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
IV trimestre 2014	22,3
I trimestre 2015	19,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1er trimestre 2015. 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 ponderados⁶, 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.

⁶ 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 primer trimestre de 2015, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 168 agencias inmobiliarias y de 136 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) 1º trimestre 2015

PRINCIPALES RESULTADOS

ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	7
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES	10
4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	12
5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	18
ASPECTOS METODOLÓGICOS	21
INDICE DE TABLAS.....	23
INDICE DE GRÁFICOS.....	24

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1º trimestre 2015.....	3
Tabla 2. Precio medio por m2 útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2015.....	4
Tabla 3. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015.....	4
Tabla 4. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015.....	5
Tabla 5. Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 1º trimestre 2015.....	6
Tabla 6. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2015.....	6
Tabla 7. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2015.....	7
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1º trimestre 2015.....	8
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 1º trimestre 2015.....	9
Tabla 10. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 1º trimestre 2015.....	10
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2015.....	11
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015.....	11
Tabla 13. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento.....	13



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

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m2 útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2015. C.A. de Euskadi	3
Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2015.....	15

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: www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/

E-mail: estadística-eps@euskadi.eus