



ESTATISTIKA  
ORGANO  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA  
ETA ETXEBIZITZA SAILA  
*Zerbitzu Zuzendaritza*  
*Estatistika Organo Berezia*

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,  
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA  
*Dirección de Servicios*  
*Órgano Estadístico Específico*

# COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

## DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

1<sup>er</sup> trimestre 2017

*Encuesta sobre oferta inmobiliaria*

*Órgano Estadístico Específico del Departamento  
de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda*



## 1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

---

### **Mejora levemente en la CAE el índice de dinamismo del mercado inmobiliario, aunque empeora en Álava y Bizkaia**

**El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** muestra una leve mejora en el mercado de la vivienda entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017<sup>1</sup>, alcanzado 47,8 puntos (0,7 puntos superior a los 47,1 puntos registrados en el cuarto trimestre de 2016).

En una perspectiva a largo plazo, el nivel del indicador considerado es muestra de un contexto dinámico. Desde 2007, de hecho, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por encima de los 40 puntos únicamente en el primer trimestre de 2016 (41,0 puntos) y el cuarto del mismo año (47,1 puntos). Para localizar cifras superiores a 40 puntos es preciso remontarse a los años 2004-2005 (41,9 y 42,1 puntos en el cuarto trimestre de 2004 y 2005 respectivamente). Ninguno supera, sin embargo, el 47,8 registrado en el trimestre actual.

La línea ascendente del índice de dinamismo entre el cuarto trimestre de 2016 y primer trimestre de 2017 caracteriza únicamente al territorio de **Gipuzkoa**, con un incremento de 1,7 puntos, pasa de 49,7 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 51,4 puntos en el primero de 2017. Por el contrario, la caída de mayor intensidad corresponde a **Álava**, territorio en el que se constata una reducción de 1,8 puntos entre los 47 puntos del cuarto trimestre de 2016 y los 45,2 del último trimestre. La reducción es de menor intensidad en **Bizkaia**, territorio en el que el índice de dinamismo pasa de 44,1 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 43,9 puntos en el primero de 2017 (-0,2 puntos).

Si se realiza un análisis interanual, el incremento se identifica en todos los territorios de la CAE, aunque con diferente intensidad. En el caso de Álava, se recuperan 3,6 puntos al pasar de 41,5 puntos en el primer trimestre de 2016 a los 45,2 puntos del primero de 2017. Bizkaia recupera 6,7 puntos en el mismo periodo, al pasar de 37,3 puntos del primer trimestre de 2016 a 43,9 puntos del mismo trimestre de 2017. El mayor ascenso caracteriza a Gipuzkoa, territorio en el que el índice de dinamismo pasa de 44,1 en el primer trimestre de 2016 a 51,4 en el primero de 2017 (+7,3 puntos). En este territorio, el valor del primer trimestre de 2017 es la cifra máxima registrada desde 2004, superando el hasta ahora valor máximo de 49,7 puntos en el cuarto trimestre de 2016.

### **Mejora el índice de dinamismo del mercado inmobiliario en APIs, mientras que empeora en las promotoras**

La mejora del dinamismo del mercado entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017 caracteriza únicamente a las APIs. En el caso de las **promotoras**, el índice de dinamismo se reduce en 4,1 puntos en el último trimestre, desde los 44,6 puntos del

---

<sup>1</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.



cuarto trimestre de 2016 a los 40,5 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **APIs**, en cambio, el índice de dinamismo muestra un ascenso de 5,5 puntos: se pasa así de 49,5 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 55,0 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, la situación de las APIs mejora sustancialmente (+14,3 puntos) al pasar de 40,7 puntos del primer trimestre de 2016 a 55,0 puntos en el primero de 2017; mientras que las promotoras tienen una leve reducción (-0,7 puntos) al pasar de 41,2 puntos en el primer trimestre de 2016 a los 40,5 puntos actuales.

**Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017**

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
IV trimestre 2014	<b>26,6</b>	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
IV trimestre 2015	<b>34,3</b>	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
I trimestre 2016	<b>41,0</b>	41,5	37,3	44,1	40,7	41,2
II trimestre 2016	<b>38,9</b>	32,0	36,4	42,3	40,9	37,0
III trimestre 2016	<b>35,5</b>	37,0	32,9	37,2	38,9	32,0
IV trimestre 2016	<b>47,1</b>	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
<b>I trimestre 2017</b>	<b>47,8</b>	<b>45,2</b>	<b>43,9</b>	<b>51,4</b>	<b>55,0</b>	<b>40,5</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

*Se reduce el índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior, especialmente en Gipuzkoa y en las APIs*

En el primer trimestre de 2017 se aprecia retroceso del **índice de evolución de las ventas** en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE<sup>2</sup>. El índice general de la CAE se reduce en 4,5 puntos, de 63,9 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 59,4 en el primero de 2017. En términos interanuales, por el contrario, la dinámica es positiva. Si se realiza un análisis interanual, se aprecia una recuperación de 7 puntos en el índice respecto al 52,4 registrado en el primer trimestre de 2016 (59,4 puntos en el primer trimestre de 2017).

<sup>2</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/las 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 retroceso en el índice de evolución de las ventas resulta destacable en **Gipuzkoa**, territorio histórico que pasa de los 69,6 puntos del cuarto trimestre de 2016 a los 60,9 en el primer trimestre de 2017 (-8,7 puntos). En el caso de **Álava**, el índice pierde 0,6 puntos al pasar de los 60,1 puntos del cuarto trimestre de 2016 a los 59,5 puntos del trimestre actual. **Bizkaia** se sitúa en cifras intermedias, reduce 1,1 puntos al pasar de 59,2 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 58,1 puntos en el primer trimestre de 2017.

En términos interanuales se mejora el índice de evolución de las ventas en los tres territorios históricos, aunque con diferente intensidad. Con respecto a la cifra del primer trimestre de 2016, Álava recupera 15 puntos (44,5 puntos frente a los 59,5 actuales). En el caso de Bizkaia la recuperación es de 5,6 puntos (52,6 puntos en primer trimestre de 2016 frente al 58,1 puntos del actual). En Gipuzkoa, finalmente, se recuperan 6,6 puntos (54,3 puntos frente a los 60,9 actuales).

Por tipo de agentes, las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, son el tipo de establecimiento que muestra un mayor retroceso en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 63,6 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 58,6 puntos en el primero de 2017 (-5,0 puntos). El índice de las **promotoras** retrocede 4,0 puntos (de 64,2 en el cuarto trimestre de 2016 a 60,2 puntos en el primero de 2017).

**Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017**

Índice de evolución de las ventas	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
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
IV trimestre 2014	<b>59,7</b>	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
IV trimestre 2015	<b>61,4</b>	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
I trimestre 2016	<b>52,4</b>	44,5	52,6	54,3	45,9	58,8
II trimestre 2016	<b>51,4</b>	41,2	52,4	53,1	48,5	54,3
III trimestre 2016	<b>42,8</b>	50,0	41,6	43,8	36,1	49,6
IV trimestre 2016	<b>63,9</b>	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
<b>I trimestre 2017</b>	<b>59,4</b>	<b>59,5</b>	<b>58,1</b>	<b>60,9</b>	<b>58,6</b>	<b>60,2</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. 1<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



La evolución interanual entre el primer trimestre de 2017 y el mismo trimestre del año anterior ofrece, sin embargo, mejores resultados entre las APIs. En este caso, el índice supone una mejora de 12,7 puntos, pasando de 45,9 puntos en el primer trimestre de 2016 a 58,6 en el primero de 2017. Las promotoras reflejan una mejora menor, de 1,4 puntos, con un ascenso de 58,8 a 60,2 puntos en el periodo considerado.

*Se reduce ligeramente el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada*

A pesar de la inestabilidad en el dinamismo del mercado, se reduce levemente el **tiempo medio requerido para la venta** en los últimos tres meses. De esta forma, entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se reduce en 1,5 meses, al pasar de 5,8 a 4,3 meses.

En una perspectiva interanual, se constata igualmente un descenso, pero de menor intensidad. En el primer trimestre de 2016 el tiempo requerido para la venta se situaba en 5,2 meses (0,9 meses más que en el primer trimestre de 2017). Se trata de un tiempo medio de venta similar al recogido en el primer trimestre de 2015 (4,4 meses), y bastante inferior al observado entre el cuarto trimestre de 2008 y el cuarto de 2014, con cifras siempre cercanas o superiores a 7,5 meses.

**Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2017**

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
IV trimestre 2014	7,4
IV trimestre 2015	4,6
I trimestre 2016	5,2
II trimestre 2016	4,6
III trimestre 2016	5,1
IV trimestre 2016	5,8
<b>I trimestre 2017</b>	<b>4,3</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

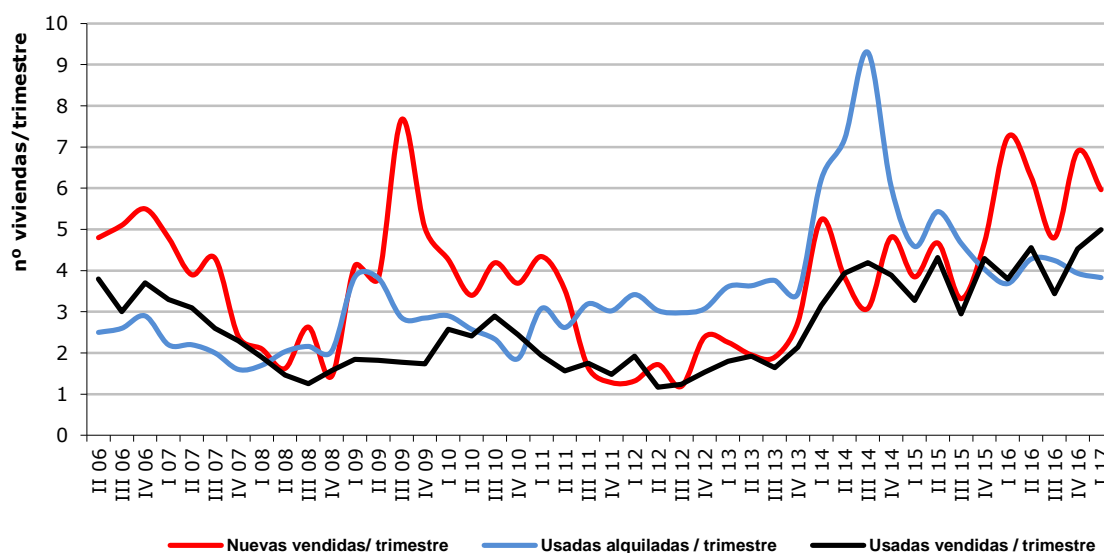
*Mejora el ritmo trimestral de las ventas de vivienda usada en el último trimestre, se estabiliza las operaciones del alquiler y empeoran las ventas de vivienda nueva*

Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y las promotoras, se constata que, en lo relativo a las **viviendas nuevas** (libres y protegidas), se reduce el ritmo de ventas entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017. La cifra de referencia pasa así de 6,9 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2016 a 6,0

viviendas/trimestre en el primero de 2017, aunque se sitúa por encima de la cifra de 4,8 viviendas/trimestre registrada en el tercer trimestre de 2016.

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el primer trimestre de 2017, por el contrario, se incrementa el ritmo de ventas (5,0 viviendas/trimestre) en comparación con el trimestre anterior (4,5 viviendas/trimestre). La cifra del primer trimestre de 2017 ofrece el valor máximo registrado desde 2006, al superar el máximo que se había registrado en el segundo trimestre de 2016 (4,6 viviendas/trimestre).

**Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2017**



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa una estabilización en el número de contratos cerrados en el primer trimestre del año 2017 (3,8 viviendas/trimestre, por 3,9 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2016). De esta forma, aunque se aproxima a la cifra del primer trimestre de 2016 (3,7 viviendas/trimestre), no se alcanzan las cifras del segundo y tercer trimestre de 2016 (4,3 y 4,2 viviendas/trimestre respectivamente) ni tampoco las registradas a lo largo de los distintos trimestres de los años 2014 y 2015.

*La adecuación de la oferta a la demanda, los precios de la vivienda, el coste de las hipotecas y la facilidad de acceso al crédito siguen siendo los factores que más influyen positivamente en la dinámica actual del mercado, y, con respecto al trimestre anterior, todos ellos tienden a mejorar su incidencia. Mientras, los que influyen negativamente en el sector mantienen su importancia: la situación económica y el efecto del sistema de ayudas e incentivos a la compra y la construcción*

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados anteriores, la encuesta sobre oferta inmobiliaria (OFIN) facilita información relativa a



los **factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario**, tanto de forma positiva como negativa. El objetivo de esta aproximación es delimitar las causas subyacentes a la dinámica observada en el mercado de la vivienda.

A este respecto, la conclusión más importante que se obtiene en el primer trimestre de 2017 es que la influencia de los principales factores positivos del trimestre anterior tiende a incrementar su incidencia positiva. Mientras que los factores negativos mantienen estable su incidencia.

En la parte más favorable, la adecuación de las características de la oferta a la demanda se sitúa como el principal factor positivo para la dinámica del mercado inmobiliario. Tras el fuerte ascenso registrado en el último trimestre supera a la incidencia del precio de la vivienda, que se situaba en primera posición en los últimos trimestres. La adecuación de la oferta a la demanda asciende desde los 44,1 puntos del último trimestre de 2016 a los 95,5 puntos del primer trimestre de 2017. La cifra de este último trimestre supera ampliamente la percepción de este factor en el tercer trimestre de 2016 (62,6 puntos), cuando se obtuvo el valor máximo desde 2008.

El precio de la vivienda sigue siendo un factor positivo clave en la situación del mercado, y, de hecho, mejora más de 10 puntos en el último trimestre: pasa de 82,3 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 92,7 puntos en el primer trimestre de 2017. Sin embargo, debido al ascenso con mayor fuerza del factor de adecuación de las características de la oferta a la demanda se sitúa en segunda posición. Nos tenemos que remontar hasta el cuarto trimestre de 2015 para encontrar un valor superior de este factor, cuando se alcanzaron los 95,1 puntos.

La facilidad/dificultad en el acceso al crédito y el coste de las hipotecas, que hasta 2014 habían estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado inmobiliario, muestran desde el año 2015 una mejora sustancial en las percepciones (50,9 y 48,9 puntos respectivamente en el cuarto trimestre de 2015). Aunque con cifras inferiores a las de finales de 2015, estos dos factores han incrementado levemente su influencia positiva en el primer trimestre de 2017 con respecto al trimestre anterior, y se consolidan en el polo positivo.

En lo que se refiere al coste de las hipotecas, este factor mejora 10 puntos en el último trimestre al pasar de 28,4 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a los 38,4 puntos actuales. El índice actual supera los valores registrados a lo largo de 2016, y es preciso remontarse hasta el cuarto trimestre de 2015 para encontrar un valor superior (+50,9 puntos).

La facilidad/dificultad de acceso al crédito tiene un comportamiento similar al del coste de las hipotecas, aunque con un incremento más leve. Marca un índice positivo de +23,9 puntos en el primer trimestre de 2017, 1 punto por encima de la cifra del cuarto trimestre de 2016 (+22,9 puntos). En este caso, sin embargo, la cifra del primer trimestre de 2017 (+23,9 puntos) no supera las cifras de los tres primeros trimestres de 2016 que variaron entre 26,9 y 36,5 puntos.



Con respecto a los aspectos con influencia desfavorable en el actual mercado inmobiliario, la situación económica sigue siendo el principal factor negativo para la dinámica de este mercado (-31,9 puntos en el trimestre actual). Este factor empeora levemente su situación con respecto al cuarto trimestre de 2016 (-30,3 puntos), aunque se sitúa muy por encima de las cifras de los trimestres anteriores de 2016, ya que ofrecían todos ellos cifras inferiores a -72 puntos.

**Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2017**

(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	IV trim. 2014	IV Trim. 2015	I Trim. 2016	II Trim. 2016	III Trim. 2016	IV Trim. 2016	I Trim. 2017
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	36,5	29,0	30,2	28,4	38,4
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	36,5	26,9	27,0	22,9	23,9
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-72,4	-78,1	-82,5	-30,3	-31,9
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	91,7	86,0	90,7	82,3	92,7
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-43,2	-91,7	-18,5	-1,7	0,7
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-44,3	-46,0	-18,5	-2,4	-0,3
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,7	-17,6	-20,1	-21,4	-23,0
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-21,7	35,5	-20,1	-22,3	-22,1
Adecuación de las características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	51,6	44,3	62,6	44,1	95,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Aunque con menor incidencia que la situación económica, otros aspectos que destacan por su influencia negativa en el mercado inmobiliario del primer trimestre de 2017 son la disposición de suelo (-23 puntos) y el precio del suelo (-22,1 puntos). Mientras que en el caso de la disponibilidad del suelo (-21,1 puntos) se observa una estabilización del índice respecto al cuarto trimestre de 2016 (-21,3 puntos), en el caso de la disposición de suelo (-23 puntos en el primer trimestre de 2017) empeora 1,5 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2016 (-21,4 puntos).

Tanto las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (+0,7 puntos) como las ayudas e incentivos a la construcción (-0,3 puntos) se sitúan muy próximos a cero; es decir, son factores que no inciden ni positiva ni negativamente en el mercado inmobiliario. Estos factores muestran una sustancial mejoría con respecto a todos los trimestres de 2016 que ofrecían una incidencia negativa de mayor intensidad.

En lo que respecta a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda, el indicador actual, situado en +0,7 puntos, mejora 2 puntos con respecto a la cifra del cuarto trimestre de 2016 (-1,7 puntos), y se constata una amplia mejora respecto a los -91,7 puntos del segundo trimestre de 2016 y los -18,5 del tercero.





Una dinámica similar puede observarse en lo relativo a las ayudas e incentivos a la construcción (-0,3 puntos en el primer trimestre de 2017), que mejora 2,1 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2016 (-2,4 puntos). En este caso se igualan las cifras prácticamente nulas registradas en la segunda mitad de 2015 (-0,3 y -0,1 puntos en el tercer y cuarto trimestre de 2015 respectivamente), mientras que mejoran las cifras inferiores a -44 puntos del primer y segundo trimestre de 2016 y -18,5 del tercer trimestre de 2016.

## **2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA**

---

### *Mejoran sustancialmente los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos, especialmente en Álava*

En el primer trimestre de 2017 se constata una perspectiva generalizada de mejora en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas asciende desde los 57,3 puntos del cuarto de 2016 a los 69,2 puntos del primer trimestre de 2017 (+11,9 puntos). A pesar de esta mejoría, el valor registrado en este último trimestre no supera la cifra recogida en el tercer trimestre de 2016 (76,5 puntos).

En el primer trimestre de 2017, la mejoría de las previsiones caracteriza a todo a los operadores, aunque es ligeramente superior entre las APIs. En este último grupo, el índice de previsión de ventas pasa de 58,1 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 70,7 puntos en el primer trimestre de 2017 (+12,6 puntos). Del mismo modo, también se detecta una mejora significativa entre las promotoras: el índice pasa desde los 56,5 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a los 67,7 puntos del primer trimestre de 2017 (+11,2 puntos). A pesar de la mejora registrada en el último trimestre, las cifras del primer trimestre de 2017 no alcanzan las cifras del tercer trimestre de 2016 (82,2 puntos en el caso de las APIs y 70,7 puntos en el de las promotoras).

La perspectiva de mejora de la previsión de las ventas en el primer trimestre de 2017 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un significativo avance, superior a los 11 puntos, en las previsiones generales de ventas entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.

En el primer trimestre de 2017, el índice mejora con mayor intensidad en Álava, con un incremento de 16,6 puntos al pasar de los 44,6 puntos del cuarto de 2016 a los 61,2 puntos del primer trimestre de 2017. En Bizkaia el ascenso es de 11,1 puntos (60,0 puntos en el cuarto de 2016 por 71,1 puntos en el primero de 2017). En Gipuzkoa el indicador pasa de 56,9 puntos del cuarto trimestre de 2016 a 69 puntos en el primero de 2017 (+12,1 puntos).



**Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017**

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
IV trimestre 2014	62,9	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
IV trimestre 2015	63,2	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6
I trimestre 2016	68,3	69,4	68,7	67,3	72,4	64,1
II trimestre 2016	47,4	44,6	42,8	53,5	38,5	56,3
III trimestre 2016	76,5	74,2	77,8	74,7	82,2	70,7
IV trimestre 2016	57,3	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
<b>I trimestre 2017</b>	<b>69,2</b>	<b>61,2</b>	<b>71,1</b>	<b>69,0</b>	<b>70,7</b>	<b>67,7</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Estos cambios contribuyen a reducir la diferencia de los índices de previsión de ventas entre los tres territorios, aunque Álava mantiene el menor índice de previsión de ventas con 61,2 puntos; Bizkaia (71,1 puntos) y Gipuzkoa (69 puntos), por el contrario, ofrecen cifras 8 puntos superiores a las de Álava.

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2016, los incrementos resultan menos significativos en Bizkaia y Gipuzkoa; mientras que en el caso de Álava se constata un empeoramiento al pasar de 69,4 puntos en el primer trimestre de 2016 a 61,2 puntos en el trimestre actual (-8,2 puntos). Los restantes territorios mejoran levemente sus resultados: Bizkaia muestra una variación de +2,4 puntos (71,1 puntos frente a los 68,7 del primer trimestre de 2016) y Gipuzkoa de +1,7 puntos (69 frente a 67,3 puntos).

*A pesar de tender ligeramente al alza, no se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada que permitan adelantar un sustancial cambio de tendencia en la evolución de los precios*

El índice de previsión de evolución de los precios apenas llega a incrementarse 2,5 puntos entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017 (50,2 y 52,7 puntos respectivamente). No obstante, cabe señalar igualmente que la cifra del primer trimestre de 2017 se sitúa en general entre 2 y 4 puntos por encima de las recogidas en los distintos trimestres de 2015 y 2016 (con un máximo previo de 50,2 puntos registrado en el cuarto trimestre de 2016).



A pesar de la tendencia al ligero aumento actual, no existen, sin embargo, elementos que hagan previsible anticipar una significativa recuperación al alza de los precios, debido a que el indicador se encuentra todavía muy por debajo de los valores superiores a los 60 puntos registrados con anterioridad a 2007.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma en general la línea ligeramente alcista en Gipuzkoa y Bizkaia; mientras que en el caso de Álava se registra un retroceso. Se pasa así, en el caso de Álava, de 52,8 puntos en el cuarto de 2016 a 49,2 puntos en el primero de 2017 (-3,7 puntos), pero 1 punto por encima del indicador del primer trimestre de 2016 (48,2 puntos). El territorio de Gipuzkoa es el que mayor incremento prevé, de hecho, se incrementa este indicador en 4,4 puntos (51,6 y 56,1 puntos en el cuarto trimestre de 2016 y primero de 2017 respectivamente), y 8,7 puntos con respecto al primer trimestre de 2016 (47,3 puntos). En Bizkaia se observa también un leve ascenso, con un índice de 50,5 puntos que resulta 1,6 puntos más alto que los 48,9 puntos del cuarto trimestre de 2016. Del mismo modo que en el resto de territorios, el índice mejora con mayor intensidad (+5,5 puntos) con respecto al primer trimestre de 2016 (50,5 puntos frente a los 45,1 del primer trimestre de 2016).

**Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2017**

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
IV trimestre 2014	39,7	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
IV trimestre 2015	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
I trimestre 2016	46,3	48,2	45,1	47,3	43,2	49,4
II trimestre 2016	47,2	48,3	46,6	48,3	45,7	48,6
III trimestre 2016	48,5	50,1	47,0	50,0	47,2	49,8
IV trimestre 2016	50,2	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
<b>I trimestre 2017</b>	<b>52,7</b>	<b>49,2</b>	<b>50,5</b>	<b>56,1</b>	<b>50,6</b>	<b>54,9</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. 1<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Teniendo en cuenta a los/las agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son positivas tanto entre las promotoras como entre las APIs. Así, entre el cuarto trimestre



de 2016 y el primero de 2017, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa en torno a 2,5 puntos en ambos casos: en el caso de las promotoras (+2,5 puntos) pasan de 52,4 a 54,9 puntos entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017; mientras que en el caso de APIs el indicador varía 2,6 puntos desde los 48,0 puntos del cuarto trimestre de 2016 a los 50,6 del primero de 2017.

La mejora es mayor en la evolución interanual, especialmente entre las APIs, ya que en el primer trimestre de 2016 se registraron 43,2 puntos, una cifra 7,4 puntos inferior a la del primer trimestre de 2017 (50,6 puntos). En el caso de las promotoras se recuperan 5,4 puntos en el último año, al pasar de los 49,4 puntos del primer trimestre de 2016 a 54,9 del trimestre actual.

En cualquier caso, los todavía moderados incrementos observados en el índice de las APIs y promotoras no permiten adelantar un movimiento claro hacia la recuperación de los precios. En este sentido, el nivel de los distintos índices se sitúa en valores próximos al umbral de los 50-55 puntos, muy alejados de las cifras cercanas o superiores a los 65 puntos de los años 2004 a 2006.

*Se mejora la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior, pero empeoran con respecto a hace un año*

Finalmente, cabe destacar que durante el primer trimestre de 2017 se observa un ligero ascenso en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado.

**Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2017**

(% de promotoras que contestan afirmativamente)

Previsión de inicio de nuevas promociones	C.A.E.
Trimestre	Total
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
IV trimestre 2014	22,3
IV trimestre 2015	17,1
I trimestre 2016	7,6
II trimestre 2016	9,4
III trimestre 2016	7,4
IV trimestre 2016	5,1
<b>I trimestre 2017</b>	<b>6,1</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 5,1% en el cuarto trimestre de 2016 al 6,1% del primero de 2017. A pesar de la mejora trimestral,



se trata de una cifra muy inferior a los niveles observados desde finales de 2014, durante todo el año 2015 y los restantes trimestres de 2016. Si se compara con respecto al primer trimestre de 2016 (7,6%) se reducen 1,5 puntos porcentuales.

## ASPECTOS METODOLÓGICOS

---

La información que aporta la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN) se basa en la aplicación de sendos cuestionarios a promotoras inmobiliarias 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/as los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas). También 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 las que se dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a las promotoras inmobiliarias, se trata en todos los casos de viviendas nuevas; mientras que a través de las APIs se aborda la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A su vez, mediante el cuestionario trimestral, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y las perspectivas del mercado inmobiliario.

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

Respecto a la operación del primer trimestre de 2017, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 174 agencias inmobiliarias y de 114 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.



## DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 1<sup>er</sup> trimestre de 2017

### Encuesta sobre oferta inmobiliaria

#### ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	9
ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	13
INDICE DE TABLAS.....	14
INDICE DE GRÁFICOS.....	14

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017 .....	3
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017 .....	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2017.....	5
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2017 ....	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017 .....	10
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2017 .....	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2017.....	12

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2017.....	6
---	---

Para más información:

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

C/ Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz

Persona de contacto: Aitor Puerta

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax: +34-945-01 98 56

WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)

E-mail: [estadísticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadísticas-vivienda@euskadi.eus)