



ESTADISTIKA
ORGANOA

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^{er} trimestre 2018

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

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



1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Mejora el índice de dinamismo del mercado inmobiliario con respecto al mismo trimestre del año anterior en los tres territorios históricos, aunque en el último trimestre únicamente se mejora en Gipuzkoa

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario muestra un leve retroceso en el mercado de la vivienda entre el cuarto trimestre de 2017 y el primero de 2018¹, alcanzado 52,8 puntos (1,5 puntos inferior a los 54,3 puntos registrados en el cuarto trimestre de 2017). Sin embargo, se recuperan 5,0 puntos con respecto al primer trimestre de 2017 (47,8 puntos frente a los 52,8 puntos del trimestre actual).

Desde 2007, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por encima de los 44 puntos únicamente en los seis últimos trimestres y por encima de los 50 puntos en los dos últimos, aunque la cifra del primer trimestre de 2018 (52,8 puntos) no alcanza el valor máximo del cuarto trimestre de 2017 (54,3 puntos).

El retroceso del índice de dinamismo entre el cuarto trimestre de 2017 y el primero de 2018 caracteriza a los territorios Álava y Bizkaia. **Bizkaia** proporciona un retroceso de mayor intensidad al de Álava, ya que pierde 3,7 puntos al pasar de 51,8 puntos del cuarto trimestre de 2017 a 48,1 puntos del primero de 2018. En **Álava**, por su parte, se registra un descenso de 1,3 puntos, al pasar de los 61,2 puntos del cuarto trimestre de 2017 a los 59,9 del último trimestre. El caso de **Gipuzkoa**, por el contrario, ofrece un leve incremento de 0,8 puntos, al pasar de 54,7 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 55,5 puntos en el actual.

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 14,7 puntos al pasar de 45,2 puntos en el primer trimestre de 2017 a los 59,9 puntos del primero de 2018. Bizkaia recupera 4,2 puntos en el mismo periodo, al pasar de 43,9 puntos del primer trimestre de 2017 a 48,1 puntos del mismo trimestre de 2018. Gipuzkoa ofrece un incremento similar a Bizkaia, ya que en este territorio el índice de dinamismo pasa de 51,4 en el primer trimestre de 2017 a 55,5 en el primero de 2018 (+4,1 puntos).

Mejora el índice de dinamismo del mercado inmobiliario de las promotoras con respecto al mismo trimestre del año anterior, pero se reducen con respecto al trimestre anterior

El leve retroceso del dinamismo del mercado entre el cuarto trimestre de 2017 y el primero de 2018 caracteriza tanto a las promotoras como a las APIs (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria). En el caso de las **APIs**, el índice de dinamismo se reduce en 1,6 puntos en el último trimestre, desde los 53,9 puntos del cuarto trimestre de 2017 a los 52,3 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras** el índice de

¹ 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.



dinamismo muestra una reducción de 1,3 puntos, se pasa así de 54,7 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 53,4 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, la situación de las promotoras mejoran: ascienden 12,9 puntos, al pasar de 40,5 puntos en el primer primer trimestre de 2017 a los 53,4 puntos actuales. Las APIs, en cambio, retroceden 2,8 puntos: pasan de 55,0 puntos del primer trimestre de 2017 a 52,3 puntos en el primero de 2018.

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018

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
IV trimestre 2014	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
IV trimestre 2015	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
IV trimestre 2016	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
I trimestre 2017	47,8	45,2	43,9	51,4	55,0	40,5
II trimestre 2017	47,4	49,0	46,7	46,9	49,0	45,8
III trimestre 2017	44,0	51,7	39,9	45,8	44,5	43,5
IV trimestre 2017	54,3	61,2	51,8	54,7	53,9	54,7
I trimestre 2018	52,8	59,9	48,1	55,5	52,3	53,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

El índice de evolución de las ventas únicamente mejora con respecto al trimestre anterior en Álava y entre las promotoras

En el primer trimestre de 2018 se aprecia un retroceso del **índice de evolución de las ventas** en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE². El índice general de la CAE pierde 5,9 puntos, pasa de 61,4 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 55,5 en el primero de 2018. En términos interanuales la dinámica es también negativa. Si se realiza un análisis interanual, se aprecia un retroceso de 3,9 puntos en el índice respecto

² 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.



al 59,4 registrado en el primer trimestre de 2017 (55,5 puntos en el primer trimestre de 2018).

La recuperación en el índice de evolución de las ventas resulta positiva en **Álava**, que recupera 5,0 puntos al pasar de los 63,8 puntos del cuarto trimestre de 2017 a 68,8 puntos del trimestre actual. Por el contrario, en **Gipuzkoa** y, especialmente, en **Bizkaia** se retrocede en el índice de evolución de ventas (-0,4 y -12,9 puntos respectivamente). En el territorio histórico de Gipuzkoa se pasa de los 58,6 en el cuarto trimestre de 2017 a 58,2 puntos del trimestre actual (-0,4 puntos). **Bizkaia** ofrece un descenso de mayor intensidad (-12,9 puntos), al pasar de 62,7 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 49,8 puntos del primero de 2018.

En términos interanuales se mejora el índice de evolución de las ventas únicamente en **Álava**, que recupera 9,2 puntos: se pasa de 59,5 puntos del primer trimestre de 2017 al 68,8 actual; mientras que en **Bizkaia** y **Gipuzkoa** se produce un retroceso. En **Bizkaia** varía de 58,1 puntos a 49,8 puntos en el mismo periodo (-8,4 puntos). En **Gipuzkoa**, finalmente, se retrocede 2,7 puntos (60,9 puntos del cuarto de 2017 frente a los 58,2 actuales).

Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018

Índice de evolución de las ventas	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
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
IV trimestre 2014	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
IV trimestre 2015	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
IV trimestre 2016	63,9	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
I trimestre 2017	59,4	59,5	58,1	60,9	58,6	60,2
II trimestre 2017	56,6	64,6	55,1	56,4	55,2	58,0
III trimestre 2017	43,5	55,4	41,2	42,6	38,7	48,2
IV trimestre 2017	61,4	63,8	62,7	58,6	64,4	58,5
I trimestre 2018	55,5	68,8	49,8	58,2	50,8	60,2

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^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Por tipo de agentes, las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, son el tipo de establecimiento que muestra un descenso significativo en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 64,4 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 50,8 puntos del trimestre actual (-13,5 puntos). El índice de las **promotoras, por el contrario**, asciende 1,7 puntos (de 58,5 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 60,2 puntos del primero de 2018).

La evolución interanual entre el primer trimestre de 2018 y el mismo trimestre del año anterior ofrece mejores resultados entre las promotoras. En este caso, el índice supone una estabilización, ya que se obtiene un valor de 60,2 puntos en ambos periodos. Las APIs, por el contrario, reflejan un retroceso de 7,8 puntos, con una variación de 58,6 a 50,8 puntos en el periodo considerado.

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

A pesar del leve retroceso en el dinamismo del mercado, se reduce el **tiempo medio requerido para la venta** en los últimos tres meses. De esta forma, entre el cuarto trimestre de 2017 y el primero de 2018, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se reduce en 0,2 meses, al pasar de 3,9 meses del cuarto trimestre de 2017 a 3,7 meses en el primero de 2018.

Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2018

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
IV trimestre 2016	5,8
I trimestre 2017	4,3
II trimestre 2017	4,7
III trimestre 2017	4,7
IV trimestre 2017	3,9
I trimestre 2018	3,7

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En una perspectiva interanual, del mismo modo, se constata una reducción en el tiempo requerido para la venta de mayor intensidad. En el primer trimestre de 2017 el tiempo requerido para la venta se situaba en 4,3 meses (0,5 meses más que en el primer trimestre de 2018). De hecho, la cifra del trimestre actual es la menor recogida desde 2008.

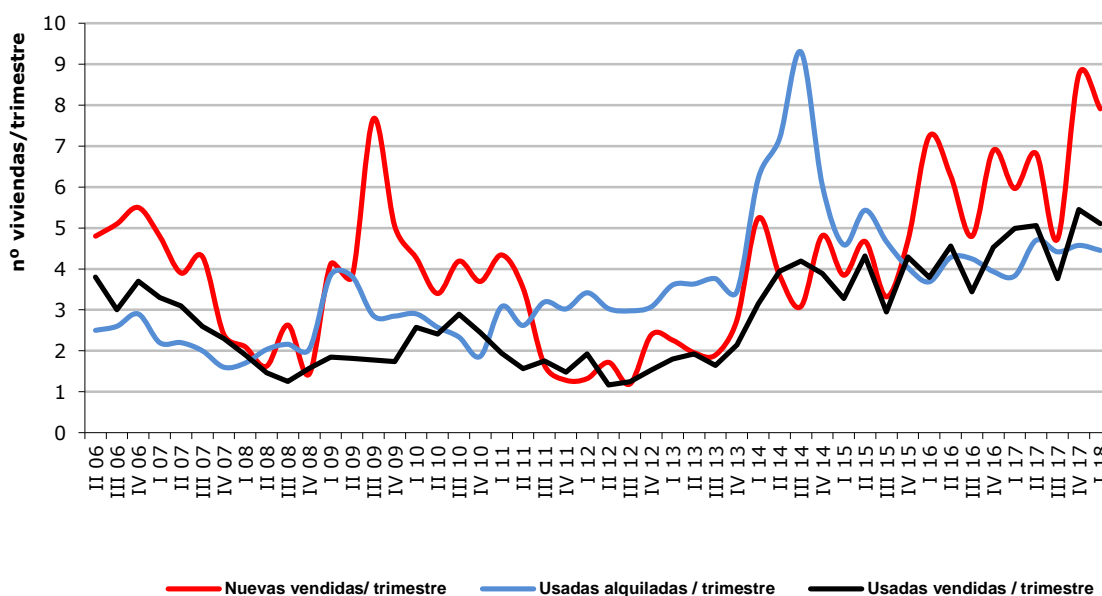


En el último trimestre se reduce levemente el ritmo trimestral de las ventas de viviendas tanto nuevas como usadas y, con menor intensidad, las operaciones de alquiler

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 2017 y el primero de 2018. La cifra de referencia pasa así de 8,8 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2017 a 7,9 en el primero de 2018; sin embargo, es superior a la cifra de 6,0 viviendas/trimestre recogida hace un año (primer trimestre de 2017). A pesar de esta reducción, la cifra del primer trimestre de 2018 ofrece el segundo valor más alto de ventas realizadas en un trimestre desde 2006 (el máximo hasta el tercer trimestre de 2017 se situaba en 7,7 viviendas/trimestre del tercer trimestre de 2009).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el primer trimestre de 2018 se reduce levemente el ritmo de ventas al pasar de 5,5 viviendas/trimestre del cuarto trimestre de 2017 a 5,1 viviendas/trimestre en el trimestre actual. La cifra del primer trimestre de 2018, de la misma forma que en el caso de vivienda nueva, ofrece el segundo valor más alto registrado de la serie desde 2006, junto con el segundo trimestre de 2017 que también ofrecía 5,1 viviendas/trimestre.

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2018



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa un retroceso más leve en el número de contratos cerrados en el primer trimestre del año 2018 (4,5 viviendas/trimestre, por 4,6 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2017).



La adecuación de la oferta a la demanda y los precios de la vivienda siendo los factores que más influyen positivamente en la dinámica actual del mercado; el coste de las hipotecas y la facilidad de acceso al crédito, aunque se sitúan en el polo positivo, reducen su incidencia positiva

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 2018 es que la influencia de los principales factores positivos del trimestre anterior tiende a reducir su incidencia positiva. Mientras que los dos principales factores negativos tienen a reducir levemente su incidencia negativa.

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, aunque pierde 0,4 puntos en el último trimestre: pasa de 94,6 puntos del cuarto trimestre de 2017 a 94,2 puntos del actual.

El precio de la vivienda sigue siendo un factor positivo clave en la situación del mercado, a pesar del retroceso de 6,8 puntos en el último trimestre: pasa de 92,6 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a los 85,8 puntos en el primero de 2018. A pesar de este retroceso, este factor se sigue situando en segunda posición, tras la adecuación de las características de la oferta a la demanda (94,2 puntos).

El coste de las hipotecas y la facilidad/dificultad en el acceso al crédito, que hasta 2014 habían estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado inmobiliario, muestran desde el año 2015 una incidencia positiva en el sector. Ambos factores mantiene su influencia positiva en el primer trimestre de 2018 con respecto al trimestre anterior, pero con fuertes retrocesos.

En lo que se refiere al coste de las hipotecas retrocede 30,7 puntos en el primer trimestre de 2018 (pasa de 86,1 puntos del cuarto trimestre de 2017 a 55,4 puntos del actual). La facilidad/dificultad de acceso al crédito proporciona un comportamiento similar, ya que desciende 26,6 puntos en el último trimestre, al pasar de 61,8 puntos del cuarto trimestre de 2017 a 35,3 puntos del trimestre actual.

Con respecto a la situación económica, recuperar 13,0 puntos en el último trimestre y se consolida como un factor positivo del mercado. Dicho factor pasa de 12,3 puntos del último trimestre de 2017 a 25,3 puntos del trimestre actual.

Con respecto a la disponibilidad de suelo y el precio del suelo son dos aspectos que destacan por haber pasado de tener una influencia ligeramente positiva en el mercado inmobiliario en el cuarto trimestre de 2017 a una influencia negativa en el actual. En el caso de la disponibilidad del suelo (-33,7 puntos) se observa un sustancial



empeoramiento de 38,5 puntos del índice con respecto al cuarto trimestre de 2017 (+4,8 puntos). Con respecto al precio de suelo (-33,7 puntos en el primer trimestre de 2018) empeora 34,6 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2017 (+0,8 puntos).

Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2018

(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	IV Trim. 2016	I Trim. 2017	II Trim. 2017	III Trim. 2017	IV Trim. 2017	I Trim. 2018
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	38,4	28,4	90,1	86,1	55,4
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	23,9	19,8	46,4	61,8	35,3
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	-31,9	10,1	-3,6	12,3	25,3
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,7	91,2	94,9	92,6	85,8
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-1,7	0,7	-0,6	-3,0	-90,1	-82,6
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-0,3	-0,2	-3,3	-89,1	-82,6
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	-23,0	-12,3	-9,4	4,8	-33,7
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	-22,1	-11,6	-8,5	0,8	-33,7
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	44,1	95,5	92,3	96,1	94,6	94,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por otro lado, tanto los factores asociados a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda como las ayudas e incentivos a la construcción destacan en el primer trimestre de 2018 por ser los dos factores que permanecen claramente en el polo negativo, a pesar de que reduce levemente su incidencia negativa en el mercado. Con respecto a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-82,6 puntos) mejora 7,6 puntos tras ofrecer -90,1 puntos en el cuarto trimestre de 2017. Las ayudas e incentivos a la construcción (-82,6 puntos) ofrece una tendencia similar, ya que mejora 6,5 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2017 (-89,1 puntos).

2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Mejoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos

A pesar del leve retroceso en el índice de dinamismo detectado en el sector, en el primer trimestre de 2018 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 63,0 puntos del cuarto trimestre de 2017 a los 68,7 puntos del trimestre actual (+5,7 puntos). Sin embargo, si se realiza una comparación interanual se reduce 0,5 puntos al pasar de los 69,2 puntos en el primer trimestre de 2017 a los 68,7 puntos actuales.

En el primer trimestre de 2018, la recuperación de las previsiones caracteriza a ambos tipo de operadores. En lo que respecta a las APIs, el índice de previsión de ventas pasa de 63,8 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 71,5 puntos en el trimestre actual (+7,7 puntos). Del mismo modo, también se detecta una mejoría, aunque de menor intensidad,



entre las promotoras: el índice pasa desde los 62,3 puntos del cuarto trimestre de 2017 a los 66,0 puntos del primero de 2018 (+3,7 puntos).

La perspectiva de mejora de la previsión de las ventas en el primer trimestre de 2018 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un ascenso superior a los 3 puntos, en las previsiones generales de ventas entre el cuarto trimestre de 2017 y el primero de 2018, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.

Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018

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
IV trimestre 2016	57,3	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
I trimestre 2017	69,2	61,2	71,1	69,0	70,7	67,7
II trimestre 2017	42,1	45,0	33,3	51,1	33,3	50,9
III trimestre 2017	79,5	70,8	81,8	78,4	79,1	79,9
IV trimestre 2017	63,0	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
I trimestre 2018	68,7	63,5	70,6	68,2	71,5	66,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el primer trimestre de 2018, el índice asciende con mayor intensidad en Bizkaia, con un ascenso de 6,8 puntos al pasar de los 63,9 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a los 70,6 puntos del trimestre actual. En Álava el ascenso es de 3,3 puntos (60,2 puntos en el cuarto trimestre de 2017 por 63,5 puntos en el primero de 2018). En Gipuzkoa el indicador pasa de 64,0 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 68,2 puntos en el primero de 2018 (+4,2 puntos).

Estos cambios contribuyen a incrementar levemente la diferencia de los índices de previsión de ventas entre los tres territorios, Álava posee el menor índice de previsión de ventas con 63,5 puntos; mientras que Gipuzkoa (68,2 puntos) y Bizkaia (70,6 puntos) ofrecen cifras 4,5 puntos superiores a las de Álava.



Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2017, por el contrario, únicamente se recupera el índice en Álava. En el caso de Álava se constata un ligero ascenso al pasar de 61,2 puntos en el primer trimestre de 2017 a 63,5 puntos en el trimestre actual (+2,3 puntos). Por el contrario, se ofrece reducción en el indicador en Bizkaia y Gipuzkoa: Bizkaia muestra una variación de -0,5 puntos (70,6 puntos frente a los 71,1 del primer trimestre de 2017) y Gipuzkoa de -0,8 puntos (69,0 puntos del primer trimestre de 2017 frente a 68,2 puntos del actual).

A pesar de los leves crecimientos detectados en el índice de previsión de evolución de los precios, no se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada en CAE

El **índice de previsión de evolución de los precios** asciende 2,2 puntos entre el cuarto trimestre de 2017 y el primero de 2018 (54,6 y 56,8 puntos respectivamente). No obstante, cabe señalar igualmente que la cifra del primer trimestre de 2018 se sitúa en general entre 4 y 6 puntos por encima de las recogidas en los distintos trimestres de 2015 y 2016 (con un máximo en ese periodo de 50,2 puntos registrado en el cuarto trimestre de 2016), y entre 2 y 3 puntos superior a los valores recogidos durante 2017.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma el ascenso en Álava y, con menor intensidad, en Bizkaia y Gipuzkoa. Se pasa así, en el caso de Álava, de 55,3 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 60,9 puntos en el primero de 2018 (+5,6 puntos); con respecto al primer trimestre de 2017 el incremento es superior (+11,8 puntos al pasar de 49,2 puntos del primer trimestre de 2017 a 60,9 puntos del actual). En el territorio de Gipuzkoa este indicador se incrementa en 2,6 puntos en el último trimestre (56,1 y 58,7 puntos en el cuarto trimestre de 2017 y primero de 2018 respectivamente); se constata una recuperación similar (+2,7 puntos) con respecto al primer trimestre de 2017 (56,1 puntos). En Bizkaia se observa el menor crecimiento de la CAE, con un índice de 54,4 puntos que resulta 1,2 puntos más alto que los 53,1 puntos del cuarto trimestre de 2017; el índice mejora con mayor intensidad (+3,8 puntos) con respecto al primer trimestre de 2017 (54,4 puntos frente a los 50,5 del primer trimestre de 2017).

Teniendo en cuenta a los/las agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas positivas son similares entre las APIs y entre las promotoras. Así, entre el cuarto trimestre de 2017 y el primero de 2018, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa 2,3 puntos en el caso de las APIs, al pasar de 53,6 puntos a 55,9 puntos entre el cuarto trimestre de 2017 y el primero de 2018. En el caso de las promotoras se incrementa +2,1 puntos, al pasar de 55,7 a 57,8 puntos entre el cuarto trimestre de 2017 y el actual.

Si se analiza la evolución interanual se constata una mejoría de mayor intensidad entre las APIs que entre las promotoras. En lo que respecta a las APIs, en el primer trimestre de 2017 se registraron 50,6 puntos, una cifra 5,4 puntos inferior a la del trimestre actual (55,9 puntos). En el caso de las promotoras se recuperan 2,9 puntos en el último año, al pasar de los 54,9 puntos del primer trimestre de 2017 a los 57,8 del trimestre actual.



Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2018

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
IV trimestre 2016	50,2	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
I trimestre 2017	52,7	49,2	50,5	56,1	50,6	54,9
II trimestre 2017	52,4	54,0	50,6	54,3	50,9	54,0
III trimestre 2017	53,7	49,2	51,4	57,5	52,7	54,7
IV trimestre 2017	54,6	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
I trimestre 2018	56,8	60,9	54,4	58,7	55,9	57,8

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^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En este sentido, el nivel de los distintos índices se sitúa en valores próximos al umbral de los 54-60 puntos, muy alejados de las cifras cercanas o superiores a los 65 puntos de los años 2004 a 2006.

Se incrementa levemente la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior y, con mayor intensidad, con respecto a hace un año

Finalmente, cabe destacar que durante el primer trimestre de 2018 se observa una leve recuperación en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 7,5% en el cuarto trimestre de 2017 al 9,6% del primero de 2018 (+2,1 puntos porcentuales). Mejora con mayor intensidad, +3,5 puntos porcentuales, si se compara con el mismo trimestre del año anterior (6,1% en el primer trimestre de 2017).



Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2018

(% 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
IV trimestre 2016	5,1
I trimestre 2017	6,1
II trimestre 2017	8,0
III trimestre 2017	7,9
IV trimestre 2017	7,5
I trimestre 2018	9,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



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 2018, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 177 agencias inmobiliarias y de 104 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^{er} trimestre de 2018

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	8
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. 2004-2018	3
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018.....	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2018.....	5
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2018	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018.....	9
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2018	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2018.....	12

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2018.....	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/

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

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus