



ESTATISTIKA  
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

### 2º 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 levemente 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 una leve recuperación en el mercado de la vivienda entre el primer y segundo trimestre de 2018<sup>1</sup>, alcanzado 52,9 puntos (0,1 puntos superior a los 52,8 puntos registrados en el primer trimestre de 2018). Sin embargo, se recuperan con mayor intensidad, 5,6 puntos, con respecto al segundo trimestre de 2017 (47,4 puntos frente a los 52,9 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 siete últimos trimestres y por encima de los 50 puntos en los tres últimos, aunque la cifra del segundo trimestre de 2018 (52,9 puntos) no alcanza el valor máximo del cuarto trimestre de 2017 (54,3 puntos).

El mayor retroceso del índice de dinamismo entre el primer y segundo trimestre de 2018 se registra en Álava, territorio histórico en que se constata un descenso de 8,0 puntos, al pasar de los 59,9 puntos del primer trimestre de 2018 a los 51,9 del último trimestre. **Gipuzkoa** también proporciona un retroceso, pero de menor intensidad al de Álava, ya que pierde 1,4 puntos al pasar de 55,5 puntos del primer trimestre de 2018 a 54,1 puntos del segundo de 2018. El caso de **Bizkaia**, por el contrario, ofrece un incremento de 3,6 puntos, al pasar de 48,1 puntos en el primer trimestre de 2018 a 51,7 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 2,8 puntos al pasar de 49,0 puntos en el segundo trimestre de 2017 a los 51,9 puntos del segundo de 2018. Bizkaia recupera 5,0 puntos en el mismo periodo, al pasar de 46,7 puntos del segundo trimestre de 2017 a 51,7 puntos del mismo trimestre de 2018. Gipuzkoa ofrece un incremento superior a Bizkaia, ya que en este territorio el índice de dinamismo pasa de 46,9 en el segundo trimestre de 2017 a 54,1 en el segundo de 2018 (+7,2 puntos).

**Mejora el índice de dinamismo de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) tanto con respecto al trimestre anterior como al mismo trimestre del año anterior**

El leve incremento del dinamismo del mercado entre el primer trimestre de 2018 y el segundo de 2018 caracteriza únicamente a las APIs (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria); ya que el índice de dinamismo se incrementa en 0,4 puntos en el último trimestre, desde los 52,3 puntos del primer trimestre de 2018 a los 52,7 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras** el índice de dinamismo muestra una

---

<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.



reducción de 0,2 puntos, se pasa así de 53,4 puntos en el primer trimestre de 2018 a 53,2 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, el índice asociado a las promotoras asciende 7,4 puntos, al pasar de 45,8 puntos en el segundo trimestre de 2017 a los 53,2 puntos actuales. Las APIs, aunque con menor intensidad, también recuperan 3,7 puntos: pasan de 49,0 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 53,2 puntos en el segundo 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        | <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        |
| IV trimestre 2016        | <b>47,1</b> | 47,0                 | 44,1         | 49,7        | 49,5                    | 44,6        |
| I trimestre 2017         | <b>47,8</b> | 45,2                 | 43,9         | 51,4        | 55,0                    | 40,5        |
| II trimestre 2017        | <b>47,4</b> | 49,0                 | 46,7         | 46,9        | 49,0                    | 45,8        |
| III trimestre 2017       | <b>44,0</b> | 51,7                 | 39,9         | 45,8        | 44,5                    | 43,5        |
| IV trimestre 2017        | <b>54,3</b> | 61,2                 | 51,8         | 54,7        | 53,9                    | 54,7        |
| I trimestre 2018         | <b>52,8</b> | 59,9                 | 48,1         | 55,5        | 52,3                    | 53,4        |
| <b>II trimestre 2018</b> | <b>52,9</b> | <b>51,9</b>          | <b>51,7</b>  | <b>54,1</b> | <b>52,7</b>             | <b>53,2</b> |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

*Excepto en Álava, el índice de evolución de las ventas se recupera en todos los territorios históricos tanto con respecto al trimestre anterior como al mismo trimestre del año anterior*

En el segundo trimestre de 2018 se aprecia una recuperación 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 recupera 3,4 puntos, pasa de 55,5 puntos en el primer trimestre de 2018 a 58,9 en el segundo de 2018. En términos interanuales la dinámica es también positiva. Si se realiza un análisis interanual, se aprecia una recuperación de 2,3 puntos en el índice

<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.



respecto al 56,6 registrado en el segundo trimestre de 2017 (58,9 puntos en el segundo trimestre de 2018).

A nivel de territorio histórico, el índice de evolución de las ventas resulta negativo únicamente en **Álava**, que retrocede 14,3 puntos al pasar de los 68,8 puntos del primer trimestre de 2018 a 54,3 puntos del trimestre actual. Por el contrario, en **Gipuzkoa** y, especialmente, en **Bizkaia** se recupera en el índice de evolución de ventas (+4,6 y +6,2 puntos respectivamente). En el territorio histórico de Gipuzkoa se pasa de los 58,2 en el primer trimestre de 2018 a 62,8 puntos del trimestre actual (+4,6 puntos). **Bizkaia** ofrece un ascenso de mayor intensidad (+6,2 puntos), al pasar de 49,8 puntos en el primer trimestre de 2018 a 56,0 puntos del segundo de 2018.

En términos interanuales se mejora el índice de evolución de las ventas en todos los territorios históricos excepto en **Álava**, que retrocede 10,3 puntos: se pasa de 64,6 puntos del segundo trimestre de 2017 al 54,3 actual; mientras que en **Bizkaia** y **Gipuzkoa** se produce una recuperación. En **Bizkaia** varía de 55,1 puntos a 56,0 puntos en el mismo periodo (+0,8 puntos). En **Gipuzkoa**, finalmente, se recuperan 6,4 puntos (56,4 puntos del segundo de 2017 frente a los 62,8 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  |
| 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        |
| IV trimestre 2016                 | <b>63,9</b> | 60,1                 | 59,2        | 69,6        | 63,6                    | 64,2        |
| I trimestre 2017                  | <b>59,4</b> | 59,5                 | 58,1        | 60,9        | 58,6                    | 60,2        |
| II trimestre 2017                 | <b>56,6</b> | 64,6                 | 55,1        | 56,4        | 55,2                    | 58,0        |
| III trimestre 2017                | <b>43,5</b> | 55,4                 | 41,2        | 42,6        | 38,7                    | 48,2        |
| IV trimestre 2017                 | <b>61,4</b> | 63,8                 | 62,7        | 58,6        | 64,4                    | 58,5        |
| I trimestre 2018                  | <b>55,5</b> | 68,8                 | 49,8        | 58,2        | 50,8                    | 60,2        |
| <b>II trimestre 2018</b>          | <b>58,9</b> | <b>54,3</b>          | <b>56,0</b> | <b>62,8</b> | <b>56,5</b>             | <b>61,3</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. 2º 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 ascenso más significativo en el último



trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 50,8 puntos en el primer trimestre de 2018 a 56,5 puntos del trimestre actual (+5,7 puntos). El índice de las **promotoras**, aunque con menor intensidad, también ascienden 1,1 puntos (de 60,2 puntos en el primer trimestre de 2018 a 61,3 puntos del segundo de 2018).

La evolución interanual entre el segundo trimestre de 2018 y el mismo trimestre del año anterior ofrece mejores resultados entre las promotoras. En este caso, el índice supone una recuperación de 3,2 puntos (se pasa de 58,0 puntos del segundo trimestre de 2017 a 61,3 en el actual). Las APIs reflejan una recuperación de 1,4 puntos, con una variación de 55,2 a 56,5 puntos en el periodo considerado.

*En el último trimestre se incrementa levemente el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada*

A pesar de la leve recuperación del dinamismo del mercado, se incrementa el **tiempo medio requerido para la venta** en los últimos tres meses. De esta forma, entre el primer trimestre de 2018 y el segundo del mismo año, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se incrementa en 0,3 meses, al pasar de 3,7 meses del primer trimestre de 2018 a 4,0 meses en el segundo 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                  |
| <b>II trimestre 2018</b> | <b>4,0</b>           |

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En una perspectiva interanual, por el contrario, se constata una reducción en el tiempo requerido para la venta. En el segundo trimestre de 2017 el tiempo requerido para la venta se situaba en 4,7 meses (0,7 meses más que en el segundo trimestre de 2018).

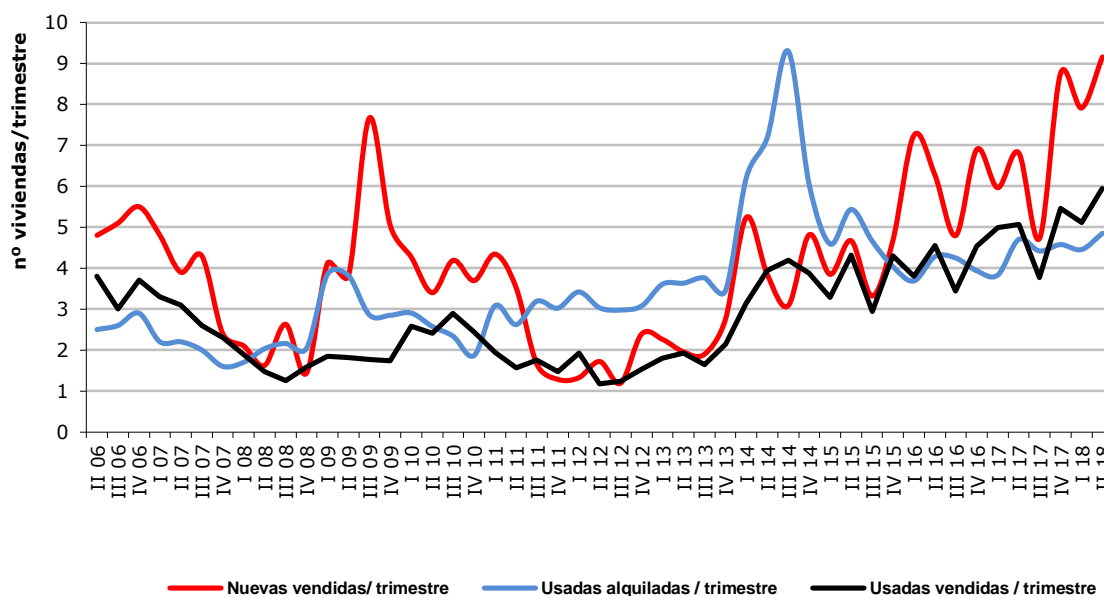


*En el último trimestre se incrementa el ritmo trimestral de las ventas de viviendas tanto nuevas como usadas y, con menor intensidad, las operaciones de alquiler*

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 incrementa el ritmo de ventas entre el primer y segundo trimestre de 2018. La cifra de referencia pasa así de 7,9 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2018 a 9,2 en el segundo de 2018; también resulta superior a la cifra de 6,8 viviendas/trimestre recogida hace un año (segundo trimestre de 2017). La cifra del primer trimestre de 2018 ofrece el valor más alto de ventas realizadas en un trimestre desde 2006 (el máximo hasta el trimestre actual se situaba en el cuarto trimestre de 2017 con 8,8 viviendas/trimestre).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el segundo trimestre de 2018 se incrementa levemente el ritmo de ventas al pasar de 5,1 viviendas/trimestre del primer trimestre de 2018 a 5,9 viviendas/trimestre en el trimestre actual. La cifra del segundo trimestre de 2018, de la misma forma que en el caso de vivienda nueva, ofrece el valor más alto de la serie registrado desde 2006; ya que supera las 5,1 viviendas/trimestre del cuarto trimestre de 2017, valor máximo hasta el trimestre actual.

**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. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa un ascenso más leve en el número de contratos cerrados en el segundo trimestre del año 2018 (4,9 viviendas/trimestre, por 4,5 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2018).



*La adecuación de la oferta a la demanda y los precios de la vivienda siguen siendo los factores que más influyen positivamente en la dinámica actual del mercado*

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 segundo trimestre de 2018 es que la influencia de los dos principales factores positivos del trimestre anterior tiende a mejorar levemente su incidencia positiva. Mientras que los dos principales factores negativos tienen a reducir 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, y recupera 1,4 puntos en el último trimestre: pasa de 94,2 puntos del primer trimestre de 2018 a 95,6 puntos del actual.

El precio de la vivienda sigue siendo un factor positivo clave en la situación del mercado, y recupera de 0,6 puntos en el último trimestre: pasa de 85,8 puntos en el primer trimestre de 2018 a los 86,4 puntos en el segundo de 2018. Esta mejoría confirma a este factor como el segundo factor con mayor incidencia positiva en el mercado, tras la adecuación de las características de la oferta a la demanda (95,6 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 mantienen su influencia positiva en el segundo trimestre de 2018, pero con fuertes retrocesos en los dos últimos trimestres.

En lo que se refiere al coste de las hipotecas retrocede 13 puntos en el segundo trimestre de 2018 con respecto al trimestre anterior (pasa de 55,4 puntos del primer trimestre de 2018 a 42,0 puntos del actual), y pierde 44,2 puntos en los dos últimos trimestres. La facilidad/dificultad de acceso al crédito proporciona un comportamiento similar, aunque con menor intensidad de caída en los últimos tres meses; ya que desciende 1,7 puntos en el último trimestre, al pasar de 35,3 puntos del primer trimestre de 2017 a 33,6 puntos del trimestre actual (retrocede 28,2 puntos si se compara con 61,8 puntos del último trimestre de 2017).

Con respecto a la situación económica, recuperar 3,6 puntos en el último trimestre y se consolida como un factor positivo del mercado. Dicho factor pasa de 25,3 puntos en el primer trimestre de 2018 a 28,9 puntos en el trimestre actual.

Con respecto a los factores negativos, 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 segundo trimestre de 2018 por ser dos factores que reducen notablemente su influencia negativa en el mercado inmobiliario (-1,0 puntos). Aunque se mantienen en el polo negativo, están muy próximos al cero, de incidencia nula en el mercado. En ambos factores se pasa de tener una elevada incidencia negativa en el mercado (-82,6 puntos) a prácticamente no tener incidencia en la situación del mercado.

**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 | II 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         | 42,0          |
| 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         | 33,6          |
| 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         | 28,9          |
| 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         | 86,4          |
| 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        | -1,0          |
| 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        | -1,0          |
| 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        | -33,8         |
| 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        | -33,8         |
| 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         | 95,6          |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por otro lado, 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 primer trimestre de 2018 y una posterior estabilización del índice en el trimestre actual. Tanto en el caso de la disponibilidad del suelo (-33,8 puntos) como en el precio del suelo (-33,8 puntos) se observa una práctica estabilización del índice con respecto al primer trimestre de 2018: en ambos casos se reduce 0,1 puntos en los tres últimos meses (ambos factores ofrecían en el primer trimestre del año -33,7 puntos). A pesar de no variar apenas su incidencia, debido a la mejora sustancial de los indicadores que más influencia negativa han ofrecido en trimestres anteriores, estos factores pasan a ser los que mayor influencia negativa presentan en el mercado inmobiliario actual.

## 2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

### *Empeoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos*

A pesar de la leve recuperación en el índice de dinamismo detectado en el sector, en el segundo trimestre de 2018 se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento en el **índice de previsión de la evolución de las ventas del próximo trimestre**<sup>3</sup>. En su

<sup>3</sup> Se debe de tener en cuenta que el trimestre al que hace referencia el cuestionario como próximo trimestre es el tercer trimestre de 2018, el cual incluye periodos vacacionales. Este factor puede influir significativamente en la comparativa trimestral con respecto al trimestre anterior.





conjunto, el índice de previsión global de ventas desciende desde los 68,7 puntos del primer trimestre de 2018 a los 43,9 puntos del trimestre actual (-24,8 puntos). Sin embargo, si se realiza una comparación interanual se incrementa 1,8 puntos al pasar de los 42,1 puntos en el segundo trimestre de 2017 a los 43,9 puntos actuales.

En el segundo trimestre de 2018, el retroceso de las previsiones caracteriza a ambos tipo de operadores. En lo que respecta a las APIs, el índice de previsión de ventas retrocede significativamente, de hecho pasa de 71,5 puntos en el primer trimestre de 2018 a 36,4 puntos en el trimestre actual (-35,1 puntos). Del mismo modo, también se detecta un empeoramiento, aunque de menor intensidad, entre las promotoras: el índice pasa desde los 66,0 puntos del primer trimestre de 2018 a los 51,5 puntos del segundo de 2018 (-14,6 puntos).

Del mismo modo, la perspectiva de empeoramiento de la previsión de las ventas en el segundo trimestre de 2018 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un descenso superior a los 17 puntos en las previsiones generales de ventas entre el primer y segundo trimestre 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        |
| <b>II trimestre 2018</b> | <b>43,9</b> | <b>37,9</b>          | <b>39,5</b> | <b>50,4</b> | <b>36,4</b>             | <b>51,5</b> |

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el último trimestre, este indicador desciende con mayor intensidad en Bizkaia, con un retroceso de 31,1 puntos al pasar de los 70,6 puntos del primer trimestre de 2018 a



los 39,5 puntos del trimestre actual. En Álava el descenso es de 25,6 puntos (63,5 puntos en el primer trimestre de 2018 por 37,9 puntos en el segundo de 2018). En Gipuzkoa el indicador pasa de 68,2 puntos en el primer trimestre de 2018 a 50,4 puntos en el segundo de 2018 (-17,7 puntos).

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2017, únicamente se recupera el índice en Bizkaia. En el caso de Bizkaia se constata un ligero ascenso al pasar de 33,3 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 39,5 puntos en el trimestre actual (+6,3 puntos). Por el contrario, se ofrece reducción en el indicador en Álava y Gipuzkoa: Álava muestra una variación de -7,1 puntos (37,9 puntos actuales frente a los 45,0 del segundo trimestre de 2017) y Gipuzkoa de -0,7 puntos (51,1 puntos del segundo trimestre de 2017 frente a 50,4 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 0,5 puntos entre el primer y segundo trimestre de 2018 (56,8 y 57,3 puntos respectivamente). No obstante, cabe señalar igualmente que la cifra del segundo 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 retroceso en Álava y, con menor intensidad, en Gipuzkoa. Se pasa así, en el caso de Álava, de 60,9 puntos en el primer trimestre de 2018 a 58,7 puntos en el segundo de 2018 (-2,2 puntos); con respecto al segundo trimestre de 2017, por el contrario, se observa un incremento de 4,7 puntos, al pasar de 54,0 puntos del segundo trimestre de 2017 a 58,7 puntos del actual. En el territorio de Gipuzkoa este indicador desciende en 0,3 puntos en el último trimestre (58,7 y 58,4 puntos en el primer y segundo trimestre de 2018 respectivamente); se constata, en cambio, una recuperación de +4,1 puntos con respecto al segundo trimestre de 2017 (54,3 puntos). En Bizkaia, por el contrario, se observa el único crecimiento de la CAE, con un índice de 55,9 puntos que resulta 1,5 puntos más alto que los 54,4 puntos del primer trimestre de 2018; el índice mejora con mayor intensidad (+5,3 puntos) con respecto al segundo trimestre de 2017 (55,9 puntos frente a los 50,6 del segundo 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 en la evolución interanual, pero con respecto a la evolución del último trimestre se constata un retroceso en las APIs. Así, entre el primer y segundo trimestre 2018, el índice de previsión de evolución de los precios se reduce 0,2 puntos en el caso de las APIs, al pasar de 55,9 puntos a 55,7 puntos entre el primer y segundo trimestre 2018. En el caso de las promotoras, en cambio, se incrementa +1,0 puntos, al pasar de 57,8 a 58,8 puntos entre el primer trimestre de 2018 y el actual.



Si se analiza la evolución interanual se constata una mejoría de similar intensidad entre las APIs que entre las promotoras. En lo que respecta a las APIs, en el segundo trimestre de 2017 se registraron 50,9 puntos, una cifra 4,8 puntos inferior a la del trimestre actual (55,7 puntos). En el caso de las promotoras se recuperan 4,8 puntos en el último año, al pasar de los 54,0 puntos del segundo trimestre de 2017 a los 58,8 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        |
| <b>II trimestre 2018</b> | <b>57,3</b> | <b>58,7</b>          | <b>55,9</b> | <b>58,4</b> | <b>55,7</b>             | <b>58,8</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. 2º 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 55-59 puntos, muy alejados de las cifras cercanas o superiores a los 65 puntos de los años 2004 a 2006.

***Se estabiliza la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior y se mejora con respecto a hace un año***

Finalmente, cabe destacar que durante el segundo trimestre de 2018 se observa una estabilización 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 9,6% en el primer trimestre de 2018 al 9,8% del segundo de 2018 (+0,2 puntos porcentuales).



Mejora con mayor intensidad, +1,8 puntos porcentuales, si se compara con el mismo trimestre del año anterior (8,0% en el segundo 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<br>Trimestre | C.A.E.     |
|--|------------|
|  | 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        |
| <b>II trimestre 2018</b>                               | <b>9,8</b> |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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 segundo trimestre de 2018, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 176 agencias inmobiliarias y de 102 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. 2º 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/](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/)

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

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