



ESTATISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

2º Trimestre 2021

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

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Índice de dinamismo del mercado¹

Sigue la recuperación del índice de dinamismo del mercado en los tres territorios históricos y en ambos tipos de establecimientos, y, excepto en Álava, se alcanzan los máximos de la serie histórica.

En el segundo trimestre de 2021 el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** en Euskadi se sitúa en 55,8 puntos experimentando un ascenso de más de cinco puntos (5,6 puntos) desde el trimestre anterior. Este aumento se produce en todos los ámbitos del análisis, aunque con diferentes grados de intensidad.

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021

ÍNDICE DE DINAMISMO Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
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
IV trimestre 2017	54,3	61,2	51,8	54,7	53,9	54,7
IV trimestre 2018	50,3	51,1	47,5	52,9	48,5	52,1
IV trimestre 2019	41,1	39,8	39,6	42,4	42,7	39,4
2020						
I trimestre 2020	33,7	30,3	30,9	36,8	32,2	35,1
II trimestre 2020	36,3	35,9	33,0	39,5	33,0	39,6
III trimestre 2020	47,5	54,6	43,3	49,8	46,4	48,7
IV trimestre 2020	45,4	49,7	43,2	45,5	46,1	44,8
2021						
I trimestre 2021	50,2	60,1	47,4	49,5	49,4	50,9
II trimestre 2021	55,8	60,4	52,0	57,9	56,0	55,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

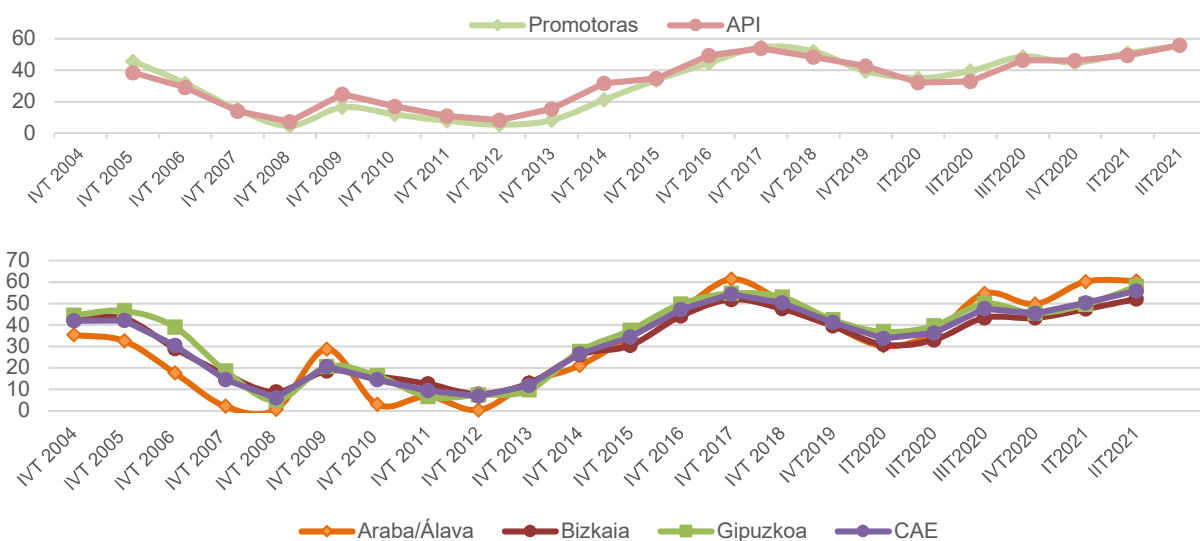
¹ El índice de dinamismo posiciona en una escala de 0 a 100 el grado de dinamismo del mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de las y los agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.

Por territorio histórico, Álava destaca con un índice de 60,4 puntos, aunque su incremento respecto al dato del trimestre anterior es el más bajo (+0,3 puntos). Gipuzkoa presenta el mayor incremento (+8,4 puntos) y se sitúa con un valor de 57,9 puntos en este índice. Bizkaia, en una posición intermedia, crece 4,6 puntos y se coloca en 52,0 puntos en el índice de dinamismo. Respecto al mismo trimestre de hace un año, el incremento en los tres territorios es más significativo: cerca de los 25 puntos en Álava (24,5 puntos), 19 puntos en Bizkaia y ligeramente por debajo en Gipuzkoa (18,4 puntos).

Por tipo de establecimiento, en la comparativa trimestral, son las agencias inmobiliarias (**APIs**) quienes más puntos crecen (+6,6 puntos), quedando las promotoras con un crecimiento cercano a los 5 puntos (+4,7 puntos). Esta circunstancia sitúa el índice en ambos caso en valores muy parecidos en este segundo trimestre del año: 55,6 en el caso de las promotoras y 56,0 en el caso de las agencias. Respecto al mismo trimestre de 2020, las promotoras crecen 16 puntos y las agencias 23 puntos.

Las cifras del índice del dinamismo del mercado obtenidas en el segundo trimestre de 2021 superan los máximos recogidos en el cuarto trimestre de 2017, salvo para el caso del índice de Álava (60,4 puntos actuales frente a los 61,2 puntos de 2017) que se sitúa a casi un punto de aquel registro (0,8 puntos).

Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Índice de evolución de las ventas²

El índice de evolución de las ventas rompe la tendencia decreciente de los dos últimos trimestres y supera los 50 puntos en la CAE.

En el segundo trimestre de 2021, el **índice de evolución de las ventas** de Euskadi supera los 50 puntos (50,9 puntos), creciendo casi cuatro puntos (+3,7 puntos) respecto al primer trimestre.

La comparación respecto al trimestre anterior de los ámbitos del análisis (territorial y por tipo de establecimiento) ofrece retrocesos en Álava y las promotoras, pero en la comparativa con respecto al mismo trimestre de hace un año, se detectan incrementos en todos ellos.

Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021

ÍNDICE DE EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
IV trimestre 2005	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
IV trimestre 2006	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
IV trimestre 2007	30,0	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
IV trimestre 2008	34,3	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
IV trimestre 2009	58,2	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
IV trimestre 2010	45,0	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
IV trimestre 2011	43,4	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
IV trimestre 2012	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	43,5	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
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
IV trimestre 2017	61,4	63,8	62,7	58,6	64,4	58,5
IV trimestre 2018	56,4	58,9	54,8	56,6	55,3	57,5
IV trimestre 2019	57,3	49,6	54,7	61,1	57,3	57,2
2020						
I trimestre 2020	38,6	39,6	39,9	37,1	33,3	43,8
II trimestre 2020	32,9	25,6	39,4	29,5	17,4	48,4
III trimestre 2020	59,5	65,8	54,7	62,1	54,5	64,6
IV trimestre 2020	49,5	48,1	51,2	48,1	50,0	48,9
2021						
I trimestre 2021	47,2	50,6	47,8	45,7	42,5	51,8
II trimestre 2021	50,9	49,3	53,6	48,7	50,6	51,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

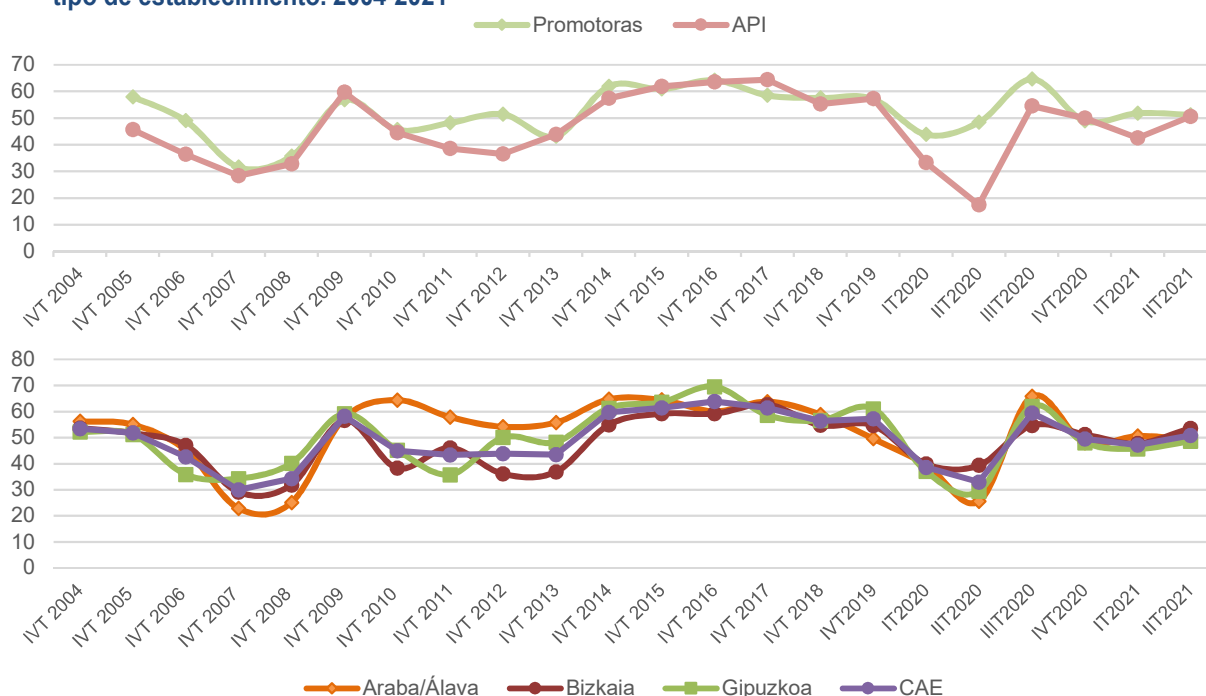
² El índice de evolución de las ventas posiciona en una escala de 0 a 100 la dinámica de estas ventas en el mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los/las agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado

En el análisis territorial, con respecto al trimestre anterior, se observan incrementos en el índice en Bizkaia (+5,8 puntos) y Gipuzkoa (+3,0 puntos); mientras que en Álava cae 1,3 puntos.

Desde la perspectiva interanual, los tres territorios crecen significativamente: Álava casi 24 puntos (+23,7 puntos), Gipuzkoa supera los 19 puntos (+19,2 puntos) y Bizkaia más de 14 (+14,2 puntos).

En cualquier caso, en este indicador se observa una aproximación hacia el valor intermedio de los 50 puntos, valor que solo supera Bizkaia (53,6 puntos) quedando Álava próximo (49,3 puntos) y algo más alejada Gipuzkoa (48,7 puntos).

Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Desde la perspectiva de los tipos de establecimientos, también se observa cierta variabilidad en el índice respecto al trimestre precedente y el mismo trimestre de 2020.

Las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, lo sitúan en 50,6 puntos, como consecuencia de una subida de algo más de 8 puntos respecto al trimestre anterior (+8,1 puntos), mientras que las **promotoras** caen por debajo de un punto (-0,6 puntos), y ofrecen un índice de 51,2 puntos.

En términos interanuales, ambos colectivos crecen, aunque con distinta intensidad: 33,2 puntos en el caso de las APIs y 2,8 puntos en el de las promotoras.

Tiempo medio de venta

En el segundo trimestre de 2021 se confirma la tendencia a la baja del tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada detectado en los últimos trimestres.

Cae tres décimas el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses: entre el primero y segundo trimestre de 2021, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada pasa de 2,9 meses a 2,6 meses.

Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2021

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
IV trimestre 2017	3,9
IV trimestre 2018	3,1
IV trimestre 2019	3,1
2020	
I trimestre 2020	2,1
II trimestre 2020	1,8
III trimestre 2020	2,6
IV trimestre 2020	3,1
2021	
I trimestre 2021	2,9
II trimestre 2021	2,6

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

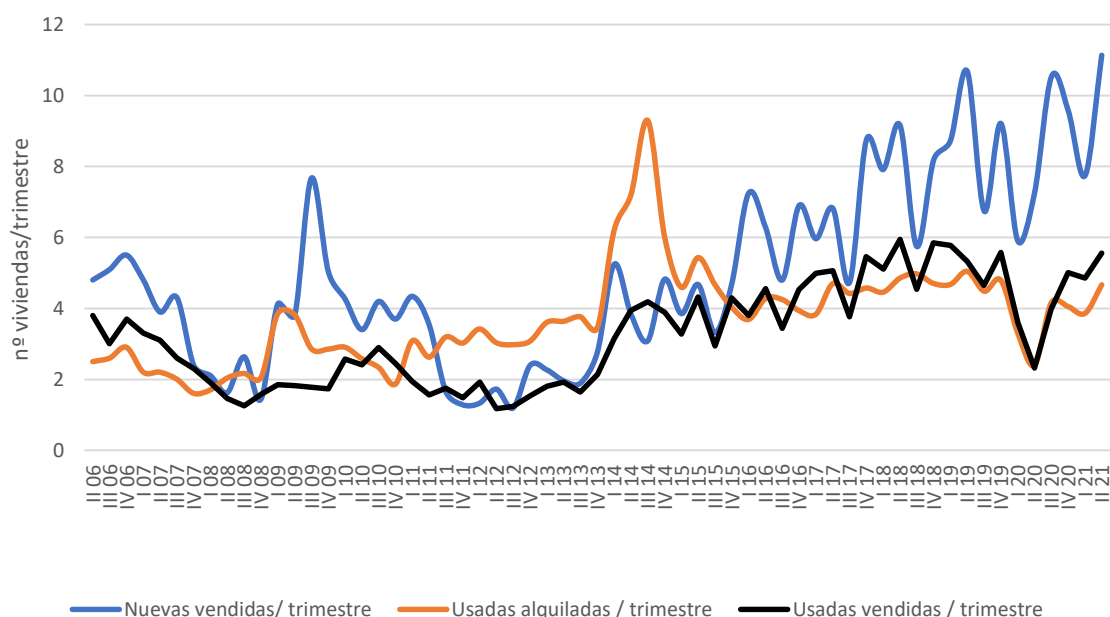
Ritmo trimestral

Crece el ritmo trimestral de venta y alquiler de las viviendas. La subida es algo más intensa en el caso de las viviendas nuevas vendidas.

Si se analiza 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), aumenta el ritmo de ventas entre el primer trimestre de 2021 y el segundo. La cifra de referencia pasa de 7,7 viviendas/trimestre, en el trimestre anterior, a 11,1 viviendas/trimestre en el actual, y se distancia de las 7,2 viviendas/trimestre que se observaba al inicio de la pandemia (segundo trimestre de 2020).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el segundo trimestre de 2021 la subida en el ritmo de ventas respecto al primer trimestre del año es menos de un punto (+0,7 puntos), y queda establecido en 5,6 viviendas al trimestre. Este dato supera en más de tres puntos (3,3 puntos) el relativo al del segundo trimestre de 2020 (2,3 viviendas/trimestre).

Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2021



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa un crecimiento de 0,9 puntos en el número de contratos cerrados entre los dos últimos trimestres al pasar de 3,8 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2021 a 4,7 del trimestre actual. En la comparación interanual, en el segundo trimestre de 2020 el dato era de 2,4 viviendas/trimestre, por lo que ofrece un crecimiento de 2,3 puntos.

Factores del mercado inmobiliario

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados precedentes, 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.

En el segundo trimestre de 2021, las y los profesionales del sector sitúan como principales factores negativos de la dinámica del mercado inmobiliario a los precios del suelo y su disponibilidad; dando también relevancia a la situación económica y el precio de las viviendas. Entre los aspectos positivos destacan la adecuación oferta/demanda y el coste de las hipotecas, así como el acceso a los créditos.

La *adecuación de las características de la oferta a la demanda* junto con el *coste de las hipotecas* son los **principales factores positivos** de los que se ofrecen como posibles influyentes en el desarrollo de la dinámica del mercado inmobiliario.



En este segundo trimestre de 2021, la adecuación de la oferta se sitúa como el factor más positivo, con un valor de 98,5 puntos, seguido de cerca por el coste de las hipotecas, que alcanza los 95,7 puntos. Estos factores junto con el que se refiere al *acceso al crédito* (87,4 puntos) son los únicos factores positivos que influyen en la dinámica del mercado.

Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2021

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV T. 2008 (*)	IV T. 2009	IV T. 2010	IV T. 2011	IV T. 2012	IV T. 2013	IV T. 2014	IV T.20 15	IV T. 2016	IV T. 2017	IV T. 2018	IV T. 2019	I T. 2020	II T. 2020	III T. 2020	IV T. 2020	I T 2021	II T 2021
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	86,1	2,2	69,9	72,5	95,6	67,8	96,4	95,2	95,7
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	61,8	-6,2	50,2	66,8	79,1	50,4	83,5	87,9	87,4
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	12,3	11,0	-23,3	-31,3	-51,3	-38,4	-37,9	-26,5	-16,7
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,6	49,2	-52,9	-68,7	-84,2	-34,0	-34,0	-19,6	-29,2
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	-90,1	-33,9	-0,8	-56,6	-3,4	-6,3	-0,6	0,0	-0,6
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-89,1	-34,4	-1,3	-56,6	-2,9	-6,3	-0,6	0,0	0,0
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	4,8	-30,8	-46,4	-54,3	-43,0	-35,4	-42,9	-35,2	-42,6
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	0,8	-31,3	-46,4	-54,0	-44,6	-35,9	-45,3	-35,2	-42,0
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	94,6	79,6	96,3	79,1	86,9	96,0	97,8	97,0	98,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el otro extremo, los factores más negativos, son el *precio del suelo* (-42,0 puntos) y la *disponibilidad del suelo* (-42,6 puntos). Aunque con menor intensidad, otros factores negativos en el sector son los que se refieren a la *situación económica* (-16,7 puntos) y los *precios de las viviendas* (-29,2 puntos).

Las ayudas e incentivos no se aprecian como factores determinantes en la situación del mercado inmobiliario.



2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Índice de previsión de ventas

Importante caída del índice de previsión de ventas, con mayor intensidad en el caso de las agencias inmobiliarias y el territorio de Bizkaia.

En el segundo trimestre de 2021 se produce una considerable caída en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En el conjunto de Euskadi, este indicador pierde 16,8 puntos con respecto al trimestre anterior quedándose establecido en los 38,7 puntos. Esta caída es más significativa desde la perspectiva interanual ya que llega a superar los 20 puntos (-20,2 puntos) respecto al dato del segundo trimestre de 2020 (58,9).

Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021

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
IV trimestre 2017	63,0	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
IV trimestre 2018	65,1	65,1	63,7	66,5	61,1	69,2
IV trimestre 2019	57,5	59,2	56,0	58,0	55,7	59,3
2020						
I trimestre 2020	46,4	42,5	38,4	57,2	26,2	66,5
II trimestre 2020	58,9	68,0	55,1	60,4	56,4	61,5
III trimestre 2020	47,2	34,9	53,4	45,1	44,9	49,5
IV trimestre 2020	51,2	41,8	55,3	50,4	44,6	57,7
2021						
I trimestre 2021	55,5	46,7	60,9	53,3	60,3	50,6
II trimestre 2021	38,7	45,7	29,2	46,0	29,9	47,5

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 2021 Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Se trata de una caída generalizada que se observa, con diferentes grados de intensidad, en los tres territorios y ambos tipos de operadores inmobiliarios; pero donde destacan las observadas en el territorio de Bizkaia y entre las agencias inmobiliarias.

Bizkaia, con 29,2 de índice, pierde casi 32 puntos respecto al dato recogido en el trimestre precedente (-31,7 puntos) y prácticamente 26 puntos respecto al segundo trimestre del año 2020 (-25,9 puntos). También caen **Gipuzkoa** (-7,3 puntos en la comparación trimestral y -14,4 puntos en la interanual) y **Álava** (-1,0 puntos en los últimos tres meses y -22,3 puntos en el año), por lo que los índices establecidos quedan en 46,0 y 45,7 en Gipuzkoa y Álava respectivamente.

Entre los **APIs** también se detecta una caída singular de más de 30 puntos (-30,4 puntos) en la perspectiva trimestral y una caída interanual de 26,5 puntos. Las **promotoras** tienen un comportamiento más moderado: caen 3,1 puntos en el trimestre y 14,0 en el año y ofrecen el índice más cerca del valor medio (47,5 puntos).

Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021



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 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Índice de previsión de evolución de precios

Mejoría generalizada del índice de previsión de evolución de los precios en todos los ámbitos del análisis, tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre de 2020.

El **índice de previsión de evolución de los precios** aumenta 3,0 puntos entre el primero y segundo trimestre de 2021 (pasando de 50,8 a 53,8 puntos). Este crecimiento, junto con el detectado respecto al mismo trimestre del año pasado (7,6 puntos), posicionan al índice en valores que superan la puntuación obtenida en todos los trimestres desde 2019: 53,8 puntos para el total de la CAE en el trimestre actual frente a los 55,9 puntos del cuarto trimestre de 2018.

Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2021

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
IV trimestre 2017	54,6	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
IV trimestre 2018	55,9	55,5	55,6	56,5	53,6	58,2
IV trimestre 2019	50,7	52,4	50,1	50,9	50,7	50,8
2020						
I trimestre 2020	43,7	40,4	42,1	46,3	36,9	50,5
II trimestre 2020	46,2	48,8	48,0	43,3	42,4	50,0
III trimestre 2020	46,8	45,4	47,9	45,9	44,8	48,7
IV trimestre 2020	49,4	48,0	49,6	49,3	48,5	50,3
2021						
I trimestre 2021	50,8	52,4	50,4	50,7	50,1	51,5
II trimestre 2021	53,8	54,8	53,4	54,0	54,2	53,4

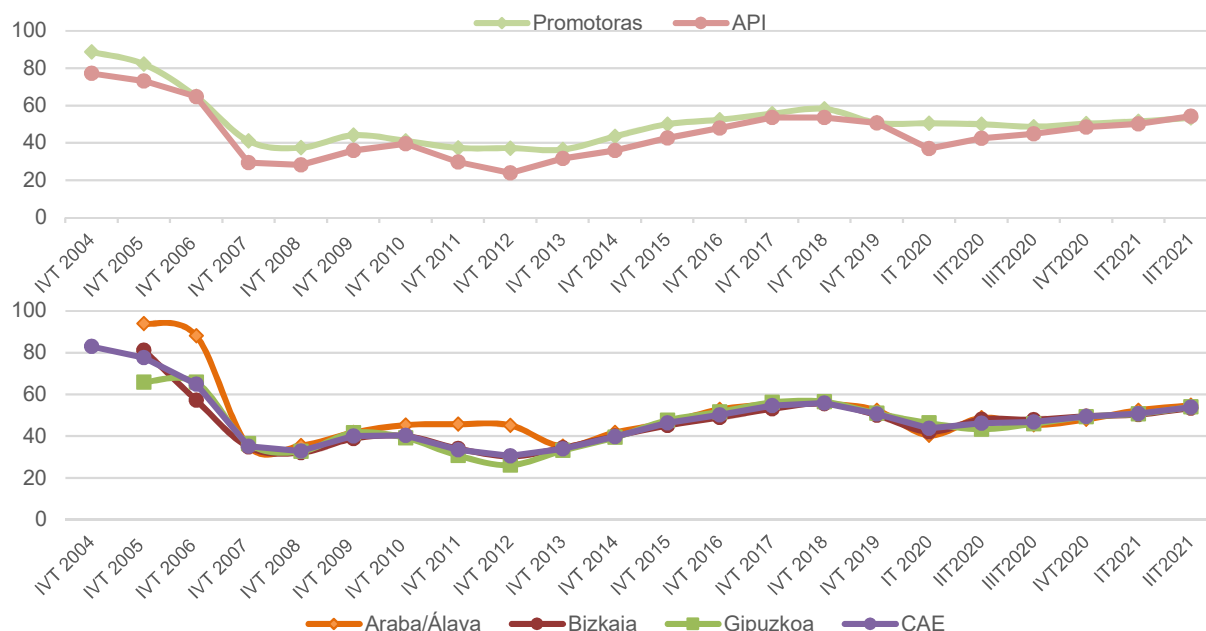
El índice de previsión de evolución de los precios oscila entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador de precios confirma el incremento en los tres territorios, con valores similares entre **Gipuzkoa** (+3,3 puntos) y **Bizkaia** (+3,0 puntos) y un poco más bajo en **Álava** (+2,4 puntos). De esta forma, los territorios históricos convergen hacia valores próximos a los 54 puntos del índice: 54,8 en Álava, 54,0 en Gipuzkoa y 53,4 en Bizkaia.

El incremento interanual (respecto al segundo trimestre de 2020) es más significativo, también, en los tres territorios: Gipuzkoa crece casi 11 puntos (+10,7), Álava 6 puntos y Bizkaia algo menos (+5,4 puntos).

Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2021



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 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Si se consideran los distintos tipos de agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son también positivas. Tanto las APIs como las promotoras crecen en la evolución trimestral: 4,1 puntos las agencias y 1,9 puntos las promotoras.

Las promotoras alcanzan los 53,4 puntos en este segundo trimestre del año, 3,4 puntos por encima del dato interanual (50 puntos en el segundo trimestre de 2020). Y las APIs, que superan los 54 puntos (54,2), experimentan un crecimiento de casi 12 puntos (+11,8) respecto al segundo trimestre de 2020 (42,4 puntos).



Previsión de nuevas promociones

Segundo trimestre consecutivo con caída en la evolución de la previsión de inicio de nuevas promociones, tras las recuperaciones detectadas en los dos últimos trimestres de 2020.

En el segundo trimestre de 2021 se detecta, respecto al primer trimestre, un descenso en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado próximamente, y es el segundo trimestre consecutivo con caída en este indicador.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así del 13,1% en el primer trimestre de 2021 al 8,5% en este segundo trimestre, retrocede casi cinco puntos porcentuales (-4,6 puntos) en los últimos tres meses. En la comparativa con respecto a los últimos trimestres este valor únicamente supera al observado en el segundo trimestre de 2020 (7,2%).

Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2021

(% de promotoras que contestan afirmativamente)

Trimestre	Total C.A.E.
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%
IV trimestre 2017	7,5%
IV trimestre 2018	14,8%
IV trimestre 2019	14,3%
2020	
I trimestre 2020	24,5%
II trimestre 2020	7,2%
III trimestre 2020	13,4%
IV trimestre 2020	16,3%
2021	
I trimestre 2021	13,1%
II trimestre 2021	8,5%

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

3. 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 estadística 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.

Estos cuestionarios permiten 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 estos cuestionarios trimestrales, 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 no se utiliza el método de medias móviles, sino que se aplica el resultado directo de las valoraciones de los responsables de APIs y promotoras inmobiliarias.

A lo largo del mes establecido para la recogida de datos, se ha contactado con 321 establecimientos (174 APIs y 147 Promotores/as) que han derivado en **172 APIs activos** (dos cierres definitivos) y **82 Promotores/as** con promociones de más de 5 viviendas entrevistadas (65 promotoras contactadas no tenían oferta de estas características en el trimestre en estudio).



DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 2º Trimestre de 2021

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	9
3. ASPECTOS METODOLÓGICOS	14
INDICE DE TABLAS.....	15
INDICE DE GRÁFICOS.....	15

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021	2
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2021	6
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2021	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021	9
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2021	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2021	13

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021	3
Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021	5
Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2021	7
Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021	10
Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2021	12

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz

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

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales

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

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus