



ESTADISTIKA  
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

3º Trimestre 2021

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



## 1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

### Índice de dinamismo del mercado<sup>1</sup>

*Cae, en relación con el trimestre anterior, el índice de dinamismo del mercado en los tres territorios históricos y para ambos tipos de establecimientos.*

En el tercer trimestre de 2021 el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** en Euskadi se sitúa en 49,6 puntos experimentando un descenso de más de seis puntos (-6,2 puntos) desde el trimestre anterior. Esta bajada se produce en todos los ámbitos del análisis, aunque con diferentes grados de intensidad en cuanto al tipo de establecimiento.

**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
<b>2020</b>						
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
<b>2021</b>						
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
<b>III trimestre 2021</b>	<b>49,6</b>	<b>54,2</b>	<b>45,9</b>	<b>51,7</b>	<b>45,6</b>	<b>53,6</b>

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

*Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.*

<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 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.

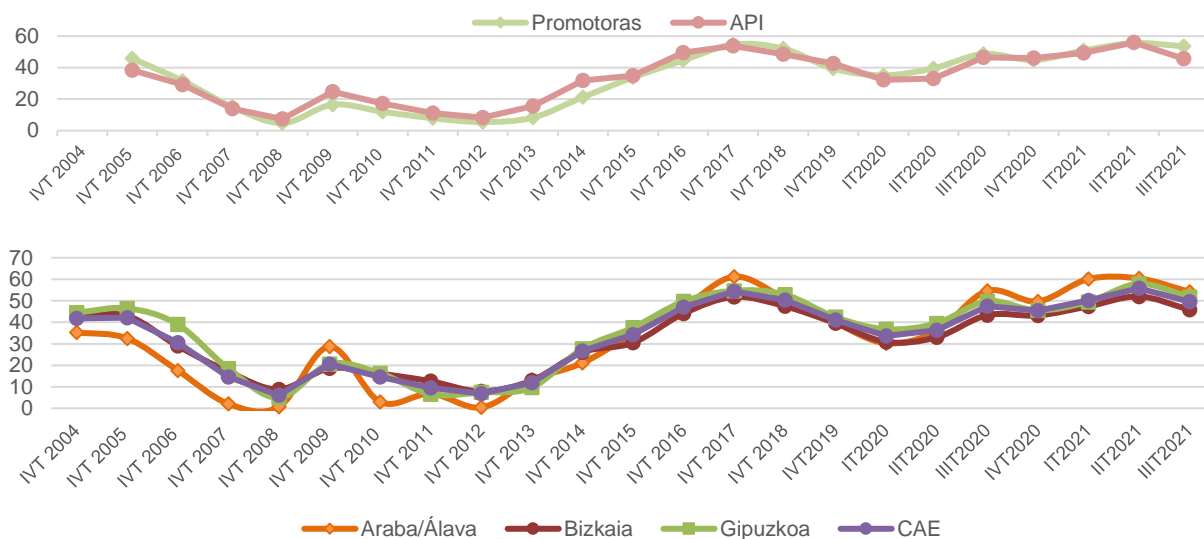


Por territorio histórico, la caída registrada es similar en los tres territorios rondando todos ellos los -6,2 puntos alcanzados para el conjunto de Euskadi. Álava obtiene un índice de 54,2 puntos, Gipuzkoa, en una situación intermedia, se sitúa con un valor de 51,7 puntos en este índice y Bizkaia, en la posición más baja, se coloca en 45,9 puntos en el índice de dinamismo. Respecto al mismo trimestre de hace un año, las variaciones registradas en el índice son menos intensas: -0,4 puntos en Álava, 2,6 puntos en Bizkaia y 1,9 puntos por encima en Gipuzkoa.

Por tipo de establecimiento, en la comparativa trimestral, son las agencias inmobiliarias (**APIs**) quienes más puntos decrecen (-10,4 puntos), quedando las promotoras con un descenso más moderado (-2 puntos). Esta circunstancia sitúa el índice, en este tercer trimestre del año, en posiciones más alejadas entre ambos tipos de establecimiento que los registrados en trimestre precedentes: 53,6 en el caso de las promotoras y 45,6 en el caso de las agencias. Respecto al mismo trimestre de 2020, las promotoras crecen 4,9 puntos mientras que las agencias bajan 0,8 puntos.

Las cifras del índice del dinamismo del mercado obtenidas en el tercer trimestre de 2021 vuelven a valores más estables tras el notable incremento registrado, en todos los ámbitos de análisis, en el trimestre precedente.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



## Índice de evolución de las ventas<sup>2</sup>

*El índice de evolución de las ventas frena el incremento registrado en el trimestre anterior con una caída generalizada de casi 12 puntos en la CAE y descendiendo hasta los 39,2 puntos.*

En el tercer trimestre de 2021, el **índice de evolución de las ventas** de Euskadi cae hasta los 39,2 puntos disminuyendo casi doce puntos (-11,7 puntos) respecto al segundo trimestre.

La comparación respecto al trimestre anterior de los ámbitos del análisis (territorial y por tipo de establecimiento) ofrece retrocesos en todos ellos. En la comparativa con respecto al mismo trimestre de hace un año, las bajadas son notables llegando a una caída de más de 20 puntos en el índice en Euskadi.

**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
<b>2020</b>						
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
<b>2021</b>						
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
<b>III trimestre 2021</b>	<b>39,2</b>	<b>37,3</b>	<b>34,8</b>	<b>44,5</b>	<b>37,4</b>	<b>40,9</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. 3º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

<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

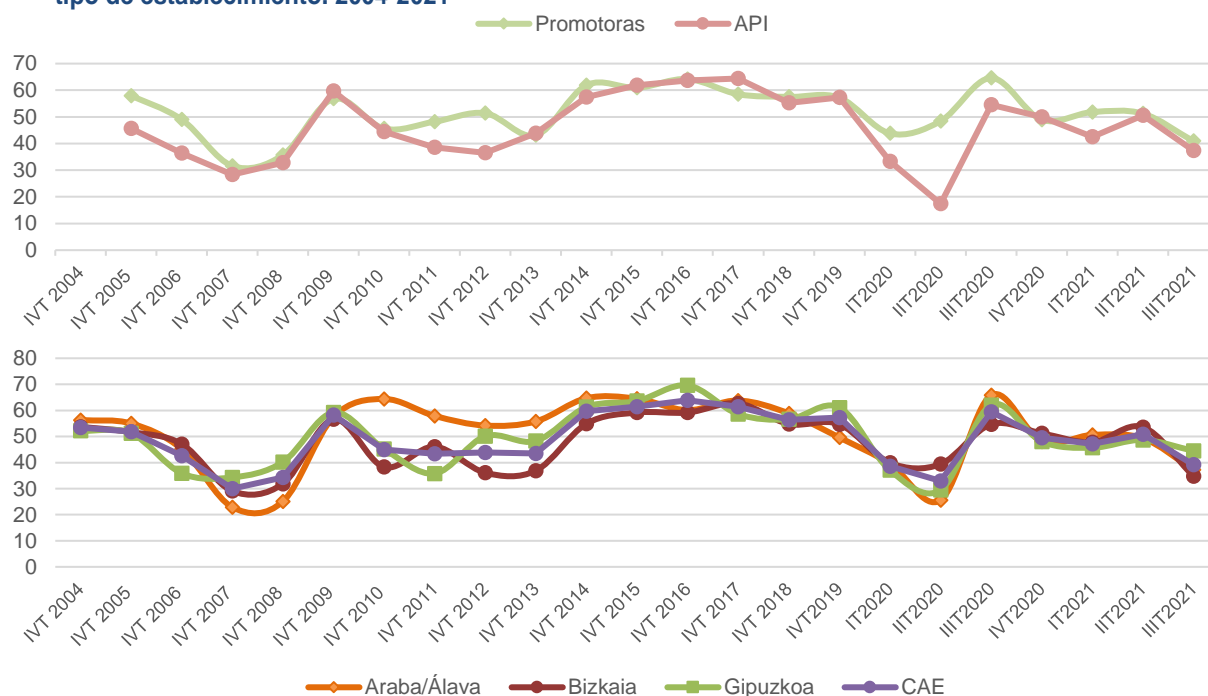


En el análisis territorial, con respecto al trimestre anterior, se observan fuertes descensos en el índice en Bizkaia (-18,8 puntos) y en Álava (-12,0 puntos); mientras que en Gipuzkoa el retroceso es algo menor (-4,2 puntos).

Desde la perspectiva interanual, los tres territorios bajan significativamente: Álava cae casi 29 puntos (-28,5 puntos), Gipuzkoa desciende en más de 17 puntos (-17,6 puntos) y Bizkaia disminuye en casi 20 puntos (-19,9 puntos).

En cualquier caso, en este indicador se observa un alejamiento generalizado del valor intermedio de los 50 puntos, valor al que apenas se acerca Gipuzkoa (44,5 puntos) y del que quedan más distanciadas Álava y Bizkaia con 37,3 y 34,8 puntos respectivamente.

**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. 3º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Desde la perspectiva de los tipos de establecimientos, también se observa una fuerte caída en el índice tanto con respecto al trimestre precedente como en relación con el mismo trimestre de 2020.

Las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, lo sitúan en 37,4 puntos, como consecuencia de una bajada de algo más de 13 puntos respecto al trimestre anterior (-13,2 puntos), mientras que las **promotoras** caen por debajo de 10 puntos (-10,3 puntos), y ofrecen un índice de 40,9 puntos.

En términos interanuales, ambos colectivos disminuyen, aunque con distinta intensidad: -17,1 puntos en el caso de las APIs y -23,7 puntos en el de las promotoras.



## Tiempo medio de venta

*En el tercer trimestre de 2021 aumenta el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada rompiendo la tendencia detectada en los dos últimos trimestres.*

Aumenta cinco décimas el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses: entre el segundo y tercer trimestre de 2021, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada pasa de 2,6 meses a 3,1 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
<b>2020</b>	
I trimestre 2020	2,1
II trimestre 2020	1,8
III trimestre 2020	2,6
IV trimestre 2020	3,1
<b>2021</b>	
I trimestre 2021	2,9
II trimestre 2021	2,6
<b>III trimestre 2021</b>	<b>3,1</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

## Ritmo trimestral

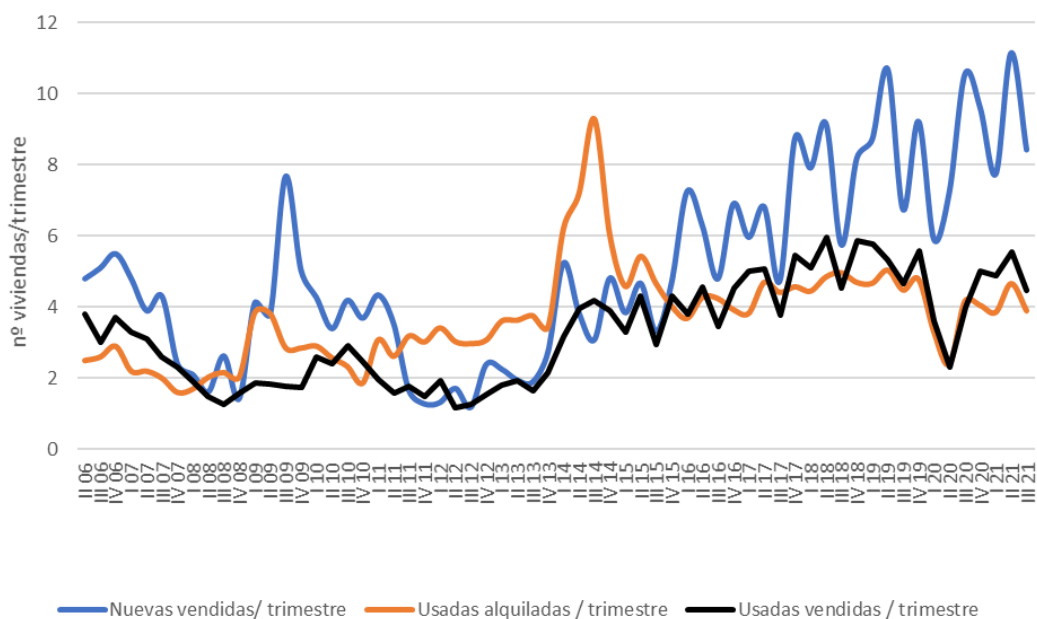
*Baja el ritmo trimestral de venta y alquiler de las viviendas. La caída es algo más intensa en el caso de las viviendas nuevas vendidas.*

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), baja el ritmo de ventas entre el segundo trimestre de 2021 y el tercero. La cifra de referencia pasa de 11,1 viviendas/trimestre, en el trimestre anterior, a 8,4 viviendas/trimestre en el actual.

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el tercer trimestre de 2021 la bajada en el ritmo de ventas respecto al segundo trimestre del año es menor a un punto (-1,1 puntos), y queda establecido en 4,5 viviendas al 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. 3º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa un decrecimiento algo menor (-0,8 puntos) en el número de contratos cerrados entre los dos últimos trimestres al pasar de 4,7 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de 2021 a 3,9 del trimestre actual. En la comparación interanual, en el tercer trimestre de 2020 el dato era de 4,2 viviendas/trimestre, por lo que ofrece un leve decrecimiento de 0,3 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 tercer trimestre de 2021, las y los profesionales del sector sitúan de nuevo 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 el coste de las hipotecas y el acceso a los créditos.*



La adecuación de las características de la oferta a la demanda, que junto con el coste de las hipotecas era uno de los **principales factores positivos** en el desarrollo de la dinámica del mercado inmobiliario de trimestres anteriores, ha caído casi 90 puntos. La explicación que han ofrecido las y los agentes a este fenómeno ha sido la **falta generalizada de producto** sobre todo en viviendas de segunda mano.

En este tercer trimestre de 2021, el coste de las hipotecas se sitúa como el factor más positivo, con un valor de 84,4 puntos, seguido por la facilidad de acceso al crédito, que alcanza los 67 puntos. Ambos factores positivos son los más influyentes 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. 2015	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	III 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	84,4
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	67,0
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	-10,1
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	-18,8
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	-90,1	-33,9	-0,8	-56,6	-3,4	-6,3	-0,6	0,0	-0,6	-0,7
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	-0,7
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	-39,6
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	-40,6
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	10,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el otro extremo, los factores más negativos, son el *precio del suelo* (-40,6 puntos) y la *disponibilidad del suelo* (-39,6 puntos). Aunque con menor intensidad, otros factores negativos en el sector son los que se refieren a la *situación económica* (-10,1 puntos) y los *precios de las viviendas* (-18,8 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

*Aumenta notablemente, en este tercer trimestre, el índice de previsión de ventas tanto en relación con el trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año pasado.*

En el tercer trimestre de 2021 se produce un considerable incremento en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En el conjunto de Euskadi, este indicador gana 25,5 puntos con respecto al trimestre anterior quedándose establecido en los 64,2 puntos. Este aumento es también significativo desde la perspectiva interanual ya que llega a alcanzar un incremento de 17 puntos respecto al dato del tercer trimestre de 2020 (47,2).

**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
<b>2020</b>						
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
<b>2021</b>						
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
<b>III trimestre 2021</b>	<b>64,2</b>	<b>69,0</b>	<b>67,8</b>	<b>59,1</b>	<b>58,2</b>	<b>70,1</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º Trimestre 2021 Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

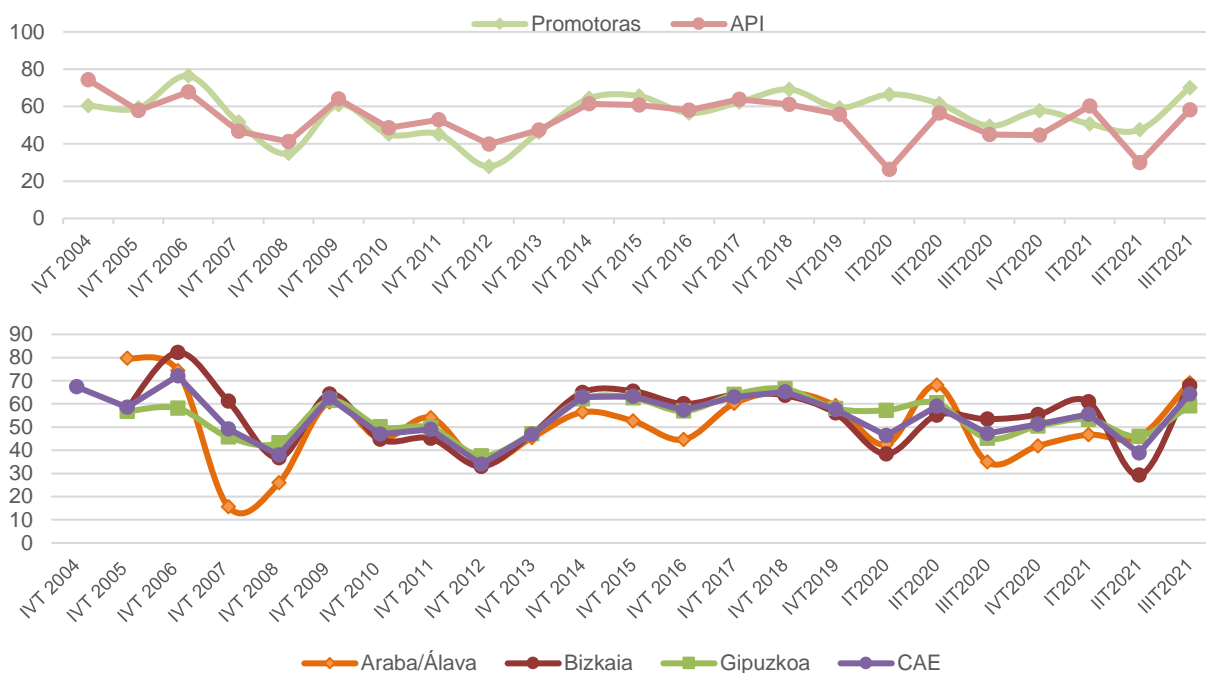


Se trata de una subida generalizada que se observa, con diferentes grados de intensidad, en los tres territorios y ambos tipos de operadores inmobiliarios; pero donde destacan las observadas en el territorio de Bizkaia y entre las agencias inmobiliarias.

**Bizkaia**, con 67,8 de índice, gana casi 39 puntos respecto al dato recogido en el trimestre precedente (+38,6 puntos) y prácticamente sube 14 puntos respecto al tercer trimestre del año 2020 (+14,4 puntos). También aumentan **Gipuzkoa** (+13,1 puntos en la comparación trimestral y +14 puntos en la interanual) y **Álava** (+23,3 puntos en los últimos tres meses y +34,1 puntos en el año), por lo que los índices quedan establecidos en 59,1 y 69 en Gipuzkoa y Álava respectivamente.

Entre los **APIs** también se detecta un incremento singular de más de 28 puntos (+28,3 puntos) en la perspectiva trimestral y un aumento interanual de 13,3 puntos. Las **promotoras** ofrecen también un comportamiento alcista: suben 22,6 puntos en el trimestre y 20,6 en el año y ofrecen el índice de previsión de ventas más alto (70,1 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. 3º 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 de análisis, aunque sobre todo destaca en la vivienda nueva ofertada por promotoras y en los territorios de Álava y Bizkaia.*

El **índice de previsión de evolución de los precios** aumenta 4,4 puntos entre el segundo y tercer trimestre de 2021 (pasando de 53,8 a 58,2 puntos). Este crecimiento, junto con el detectado respecto al mismo trimestre del año pasado (11,4 puntos), posicionan al índice en valores que superan de nuevo la puntuación obtenida en todos los trimestres desde 2019: 58,2 puntos para el total de la CAE en el trimestre actual.

**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	<b>83,0</b>	-	-	-	77,2	88,8
IV trimestre 2005	<b>77,7</b>	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
IV trimestre 2006	<b>64,9</b>	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
IV trimestre 2007	<b>35,2</b>	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
IV trimestre 2008	<b>32,8</b>	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
IV trimestre 2009	<b>40,0</b>	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
IV trimestre 2010	<b>40,3</b>	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
IV trimestre 2011	<b>33,5</b>	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
IV trimestre 2012	<b>30,5</b>	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	<b>34,0</b>	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
IV trimestre 2014	<b>39,7</b>	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
IV trimestre 2015	<b>46,3</b>	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
IV trimestre 2016	<b>50,2</b>	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
IV trimestre 2017	<b>54,6</b>	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
IV trimestre 2018	<b>55,9</b>	55,5	55,6	56,5	53,6	58,2
IV trimestre 2019	<b>50,7</b>	52,4	50,1	50,9	50,7	50,8
<b>2020</b>						
I trimestre 2020	<b>43,7</b>	40,4	42,1	46,3	36,9	50,5
II trimestre 2020	<b>46,2</b>	48,8	48,0	43,3	42,4	50,0
III trimestre 2020	<b>46,8</b>	45,4	47,9	45,9	44,8	48,7
IV trimestre 2020	<b>49,4</b>	48,0	49,6	49,3	48,5	50,3
<b>2021</b>						
I trimestre 2021	<b>50,8</b>	52,4	50,4	50,7	50,1	51,5
II trimestre 2021	<b>53,8</b>	54,8	53,4	54,0	54,2	53,4
<b>III trimestre 2021</b>	<b>58,2</b>	<b>62,3</b>	<b>59,7</b>	<b>55,6</b>	<b>55,4</b>	<b>61,0</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)

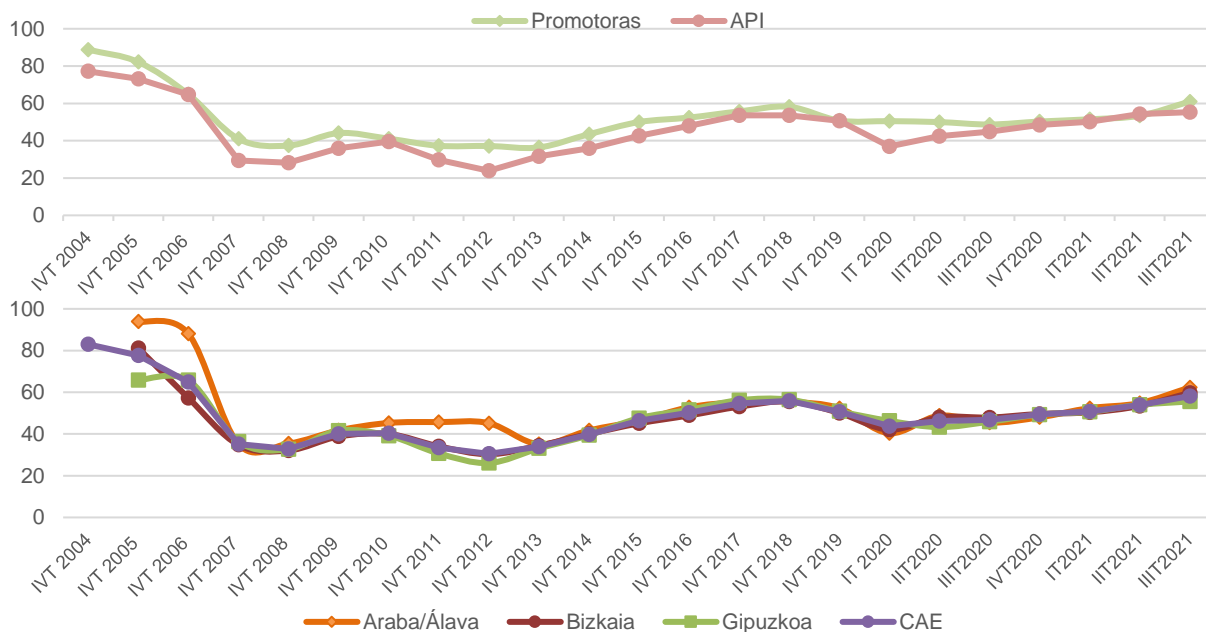
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º Trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador de precios confirma el incremento en los tres territorios, con valores similares entre **Álava** (+7,5 puntos) y **Bizkaia** (+6,3 puntos) y un poco más bajo en **Gipuzkoa** (+1,6 puntos). De esta forma, los territorios históricos encabezan la siguiente clasificación en el índice: 62,3 en Álava, 59,7 en Bizkaia y 55,6 en Gipuzkoa.



El incremento interanual (respecto al tercer trimestre de 2020) es significativo, también, en los tres territorios: Álava crece casi 17 puntos (+16,9), Bizkaia 11,8 puntos y Gipuzkoa algo menos (+9,7 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. 3º 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: 1,2 puntos las agencias y 7,6 puntos las promotoras.

Las promotoras alcanzan los 61 puntos en este tercer trimestre del año, 12,3 puntos por encima del dato interanual. Y las APIs, que superan los 55 puntos (55,4), experimentan un crecimiento de casi 11 puntos (+10,6) respecto al tercer trimestre de 2020.



## Previsión de nuevas promociones

*Tras dos trimestres consecutivos de caída en la previsión de inicio de nuevas promociones, sube notablemente el índice alcanzando valores similares a los registrados en el primer trimestre de 2020.*

En el tercer trimestre de 2021 se detecta, con respecto al segundo trimestre, un notable incremento en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado próximamente.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así del 8,5% en el segundo trimestre de 2021 al 24,4% en este tercer trimestre, aumentado casi 16 puntos porcentuales (+15,9 puntos) en los últimos tres meses. En la comparativa interanual el incremento alcanza los once puntos porcentuales con respecto al tercer trimestre de 2020.

**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%
<b>2020</b>	
I trimestre 2020	24,5%
II trimestre 2020	7,2%
III trimestre 2020	13,4%
IV trimestre 2020	16,3%
<b>2021</b>	
I trimestre 2021	13,1%
II trimestre 2021	8,5%
<b>III trimestre 2021</b>	<b>24,4%</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º 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 319 establecimientos 171 APIs y 148 Promotores/as de los cuales 78 ofertaban promociones de más de 5 viviendas entrevistadas (70 promotoras contactadas no tenían oferta de estas características en el trimestre en estudio).



## DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 3º 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](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)*

*[www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)*

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

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