



ESTATISTIKA
ORGANOA
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

1^{er} trimestre 2016

Principales resultados

Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Empleo y Políticas Sociales



1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)

En el primer trimestre de 2016 descienden los precios de la vivienda usada libre tanto con respecto al trimestre anterior como en términos interanuales.

La tendencia es similar, aunque con caídas mucho más moderadas, en lo relativo a la vivienda nueva libre

En el primer trimestre de 2016, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre en Euskadi, 2.866,4 euros, muestra una reducción de -1,9% con respecto al cuarto trimestre de 2015. Se mantiene, de esta forma, la tendencia a la reducción de precios registrada en los trimestres anteriores, con una caída de -1,7% en el segundo y tercer trimestre de 2015, y de -1,9% en el último trimestre de 2015.

Por cuarto trimestre consecutivo, se consolida por tanto una nueva fase de descenso sostenido del precio de la vivienda usada que rompe la línea evolutiva que se observaba entre primeros de 2013 y primeros de 2015. Ese periodo se caracterizaba por una progresiva reducción del ritmo de caída de los precios hasta llegar a una primera recuperación de los mismos (se pasa de forma progresiva de niveles de caída intertrimestral de los precios de -3,8% en el primer trimestre de 2013 a un aumento del 0,8% en el primero de 2015).

En términos interanuales, la nueva ruptura que introduce la evolución reciente también resulta evidente. Entre 2013 y 2015 se pasa de una línea de caída interanual de -11,0% en el último trimestre de 2013 a -0,3% en el primer trimestre de 2015. A partir de ahí, la línea interanual descendente de los precios vuelve a repuntar de forma progresiva: -1,1% en el segundo trimestre de 2015, -2,6% en el tercero, -4,4% en el cuarto trimestre de 2015, y, finalmente, -7,0% en el primero de 2016.

Por lo que respecta a la vivienda nueva, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.263,9 euros en el primer trimestre de 2016. Esta cifra supone una reducción del 0,3% respecto al trimestre anterior. También se observa una caída interanual del precio que, sin embargo, también resulta claramente inferior a la de la vivienda usada libre: -1,7% entre el primer trimestre de 2015 y el de 2016 frente al -7,0% de la vivienda usada libre.

A diferencia de la vivienda usada libre, además, en este caso sí se sigue observando la progresiva desaceleración de la tendencia descendente de los precios. Se reduce así el ritmo de caída interanual de los precios desde el -6,8% del cuarto trimestre de 2013 a las cifras de -3,4% y -3% del primer y segundo trimestre de 2015, de -2,0% observadas tanto en el tercer como en el cuarto trimestre de 2015 y de -1,7% del primer trimestre de 2016.

Por su parte, en el primer trimestre de 2016 la vivienda nueva protegida está en oferta a un precio medio de 130.300 euros, equivalentes a 1.702,2 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un incremento del 1,7% en el último trimestre, y un incremento similar (+1,7%) con respecto al primer trimestre de 2015.



Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1^{er} trimestre 2016

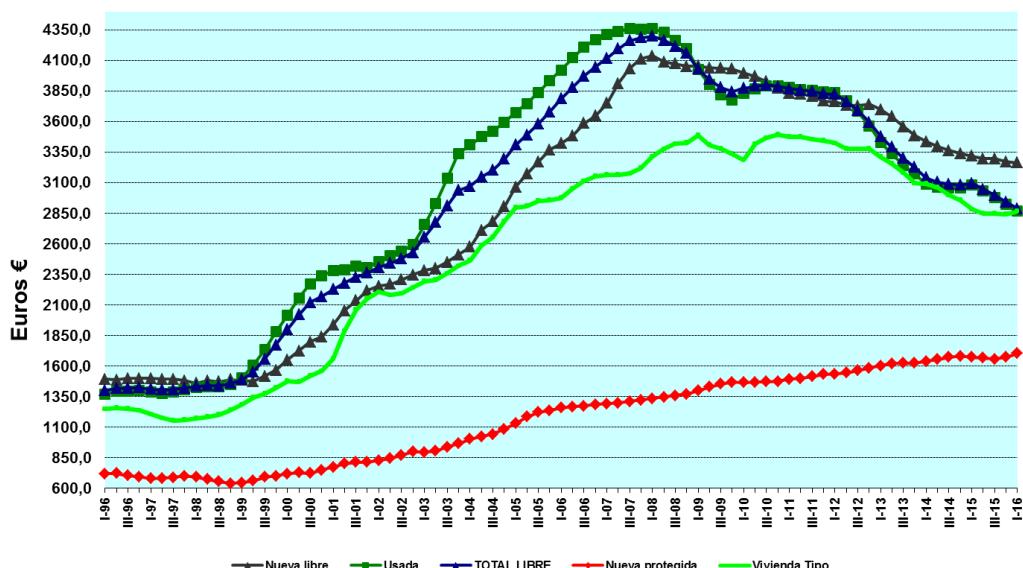
(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		1 ^{er} trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior		
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.702,2	28,0	1,7	27,9	1,7
	Nueva libre	3.263,9	-9,9	-0,3	-56,0	-1,7
	Usada libre	2.866,4	-56,5	-1,9	-215,5	-7,0
Araba / Álava	Nueva libre	2.644,1	-98,0	-3,6	-293,6	-10,0
	Usada libre	2.495,8	-31,4	-1,2	-126,5	-4,8
Bizkaia	Nueva libre	3.390,8	20,6	0,6	27,8	0,8
	Usada libre	2.966,2	-51,7	-1,7	-215,6	-6,8
Gipuzkoa	Nueva libre	3.255,8	-26,1	-0,8	-97,4	-2,9
	Usada libre	3.046,6	-64,9	-2,1	-190,7	-5,9
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.867,9	24,8	0,9	-13,8	-0,5

(1) VIVIENDA TIPO: Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m².

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2016. C.A. de Euskadi



VIVIENDA TIPO: Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m².

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 2. Precio medio por m² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre Año	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
2007	1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
2015						
I	1.674,3	2,2	3.319,8	-3,4	3.081,9	-0,3
II	1.667,2	0,8	3.296,1	-3,0	3.030,8	-1,1
III	1.657,4	-0,9	3.296,3	-2,0	2.980,0	-2,6
IV	1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
2016						
I	1.702,2	1,7	3.263,9	-1,7	2.866,4	-7,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las diferencias territoriales

En el primer trimestre de 2016 se acentúa la reducción de los precios de la vivienda usada en los tres territorios históricos

Entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016, el retroceso del precio del metro cuadrado de la vivienda usada libre se observa en los tres territorios históricos. La mayor reducción corresponde a Gipuzkoa: -2,1%, seguida por -1,7% en Bizkaia y -1,2% en Álava. En términos interanuales, Bizkaia es el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el primer trimestre de 2016, con una caída de -6,8% respecto al mismo trimestre de 2015. La caída es de -5,9% de Gipuzkoa y de -4,8% en Álava.

La evolución interanual de los datos territoriales muestra un comportamiento similar al del conjunto de la CAE. Así, en los tres territorios históricos se intensifica el ritmo de caída de los precios de la vivienda usada en el último trimestre. En el caso de Bizkaia la caída interanual de -4,7% del cuarto trimestre de 2015 se acentúa en el primer trimestre de 2016 hasta situarse en -6,8%. La reducción interanual en Álava pasa de -3,2% en el último trimestre de 2015 a -4,8% en el primer trimestre de 2016. En la misma línea, en el cuarto trimestre de 2015 la caída era de -2,5% en Gipuzkoa pero llega a -5,9% en el primer trimestre de 2016. En los tres territorios se constata además la tendencia a un ritmo creciente en las caídas interanuales de los precios desde la primera mitad de 2015.

Tabla 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
Año	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
2015						
I	2.622,3	-0,9	3.181,8	-0,2	3.237,3	-1,0
II	2.572,4	-2,6	3.132,2	-1,2	3.203,5	-0,1
III	2.567,3	-1,7	3.076,8	-2,8	3.158,4	-1,0
IV	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
2016						
I	2.495,8	-4,8	2.966,2	-6,8	3.046,6	-5,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La evolución del precio de la vivienda nueva libre muestra una reducción -tanto trimestral como interanual- en Gipuzkoa y, de forma muy destacada, en Álava. En Bizkaia, en cambio, se recuperan levemente los precios

Entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016, el retroceso del precio del metro cuadrado de la vivienda nueva libre se observa en dos de los tres territorios históricos. La mayor reducción corresponde a Álava (-3,6%), seguida por Gipuzkoa (-0,8%). Bizkaia, por el contrario, presenta un ligero incremento de los precios (+0,6%).

En términos interanuales, en el primer trimestre de 2016, la caída del precio medio de la vivienda nueva libre refleja un llamativo deterioro en Álava. En este territorio, se pasa de una línea de aumento del precio de +2,2% en el segundo trimestre de 2015 a una caída que, en el último trimestre de ese año se sitúa ya en -4,5% pero que se intensifica hasta llegar a -10,0% en el primer trimestre de 2016. La caída interanual de principios de 2016 es superior al -6,3% interanual del último trimestre de 2014, volviendo a situarse en los niveles observados en el cuarto trimestre de 2013 (-10,6%).

La caída interanual del precio de la vivienda nueva libre, entre el primer trimestre de 2015 y el primero de 2016, es de -2,9% en Gipuzkoa. A diferencia de Álava, en este caso se mantiene el proceso de reducción interanual de los precios. Se pasa así de una caída interanual de -4,8% en el segundo trimestre de 2015 a -3,6% en el tercer y cuarto trimestre de ese año y a -2,9% en el primero de 2016.

La evolución más favorable corresponde a Bizkaia. Después de caídas interanuales situadas entre -5 y -7% en el último trimestre de 2013 y 2014, a lo largo de 2015 se observa una progresiva desaceleración en el ritmo de caída de los precios que se

transforma en una leve recuperación de los mismos en el primer trimestre de 2016. Se pasa así de -0,7% al terminar 2015 a +0,8% en el primer trimestre de 2016.

Tabla 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
Año	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
2006	3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007	3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008	3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009	3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010	3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011	3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012	3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
2013	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
2015						
I	2.937,7	0,4	3.363,0	-4,7	3.353,1	-4,2
II	2.917,4	2,2	3.355,3	-3,5	3.310,3	-4,8
III	2.857,4	-0,1	3.361,6	-2,0	3.316,3	-3,6
IV	2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
2016						
I	2.644,1	-10,0	3.390,8	0,8	3.255,8	-2,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el mercado de vivienda nueva libre, en términos interanuales Donostia / San Sebastián y Bilbao recuperan los precios en el primer trimestre de 2016, aunque únicamente en Bilbao con respecto al trimestre anterior. Con respecto a la usada libre, el precio se recupera únicamente en Donostia / San Sebastián.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la capital que destaca por una mayor caída de los precios entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016 es Vitoria-Gasteiz (-4,5%), seguido, en menor medida, por Donostia / San Sebastián (-1,1%). Por el contrario, los precios se incrementan ligeramente en Bilbao, con una variación del 0,2%.

La dinámica interanual del precio entre el primer trimestre de 2015 y el de 2016 ofrece resultados negativos en Vitoria-Gasteiz. La capital alavesa muestra una caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre de -12,8%. Por el contrario, el precio se incrementa en las restantes capitales: Bilbao (+1,7%) y Donostia / San Sebastián (+1,1%)¹.

En el mercado de la vivienda usada libre, entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016 se observa un leve incremento de precios en Donostia / San Sebastián (+0,3%).

¹ En este punto, debe tenerse en cuenta, que las promociones de vivienda nueva en las capitales se corresponden con una oferta que no resulta en ocasiones muy amplia. Por tanto, parte de las variaciones presentadas pueden asociarse a las características de las nuevas promociones que se incluyen en la oferta (ubicación de la promoción, características y calidad de los materiales de construcción, etc.).

En cambio, los precios se reducen de forma significativa en Bilbao (-1,7%) y Vitoria-Gasteiz (-1,0%). En términos interanuales, los precios en Donostia / San Sebastián se muestran una leve recuperación de 0,3%. Mientras, prosigue la tendencia descendente de los precios en Vitoria-Gasteiz (-4,0%) y Bilbao (-5,7%).

Los datos revelan por tanto la dinámica diferencial de Donostia / San Sebastián, la única capital en la que repuntan al alza los precios de la vivienda libre entre 2015 y 2016, tanto en el caso de la nueva como de la usada, aunque muy ligeramente en este último caso. En Bilbao únicamente se recupera la vivienda nueva. En Álava, por su parte, se observan fuertes y generalizadas caídas de los precios de la vivienda.

Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 1^{er} trimestre 2016

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		1 ^{er} trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.866,4	-136,4	-4,5	-421,6	-12,8
	Bilbao	3.891,1	6,5	0,2	65,0	1,7
	Donostia / San Sebastián	4.331,6	-49,3	-1,1	49,1	1,1
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.542,0	-24,7	-1,0	-105,4	-4,0
	Bilbao	3.326,3	-56,4	-1,7	-201,6	-5,7
	Donostia / San Sebastián	4.437,7	12,3	0,3	12,1	0,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 6. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián		
	Año	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
2007		3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008		3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009		3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010		3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011		3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012		2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
2013		2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014		2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
2015							
I		2.647,4	-1,0	3.527,9	-0,3	4.425,6	-0,4
II		2.603,3	-2,4	3.499,7	0,6	4.406,7	0,6
III		2.605,1	-1,2	3.448,4	-0,9	4.415,5	1,4
IV		2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
2016							
I		2.542,0	-4,0	3.326,3	-5,7	4.437,7	0,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 7. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
Año	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
2007	4.009,6	-4,8	5.385,3	19,8	5.450,2	17,3
2008	3.926,1	-2,1	5.346,5	-0,7	5.140,6	-5,7
2009	3.703,9	-5,7	5.119,2	-4,3	5.611,9	9,2
2010	3.780,1	2,1	5.440,3	6,3	4.771,1	-15,0
2011	3.651,0	-3,4	4.654,7	-14,4	4.838,1	1,4
2012	3.589,4	-1,7	4.431,2	-4,8	4.569,7	-5,5
2013	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
2014	3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
2015						
I	3.288,0	8,6	3.826,1	-4,6	4.282,5	-5,5
II	3.227,7	6,7	3.819,8	-3,0	4.292,2	-3,9
III	3.152,4	2,0	3.847,7	-1,0	4.372,6	0,6
IV	3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
2016						
I	2.866,4	-12,8	3.891,1	1,7	4.331,6	1,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el primer trimestre de 2016 se siguen registrando reducciones en el precio medio total, con la excepción de la vivienda nueva libre en Bizkaia

El precio medio total de la vivienda usada libre se sitúa en 244.300 euros en Euskadi. Este precio muestra una reducción del 0,7% en el último trimestre (-1.800 euros). La caída interanual llega al 3,8% (-9.600 euros) y resulta superior a la cifra registrada en el trimestre anterior (-2,0% en el cuarto trimestre de 2015).

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva libre ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el primer trimestre de 2016 en 260.000 euros. Sube un leve 0,1% con respecto al trimestre anterior, pero se reduce un 0,9% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 2.300 euros en los últimos 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden un 1,1% con respecto al trimestre previo y un 5,8% respecto al primer trimestre de 2015. La caída paralela observada en la vivienda usada resulta algo menor, tanto en términos interanuales (-2,1%) como en lo relativo al último trimestre (-0,3%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 216.600 euros, situándose en 204.000 el correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el primer trimestre de 2016 es de 267.100 euros. Este precio implica un incremento del 1,1% en el

último trimestre y de un 2,9% respecto al primer trimestre de 2015. La evolución del precio de la vivienda usada libre tiende a la estabilización (0,0% en relación al último trimestre) pero todavía con una caída de -2,2% en términos interanuales. Por su parte, el precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 261.300 euros, cifra similar a la del trimestre anterior. Bizkaia sigue siendo el territorio histórico que ofrece los precios medios máximos tanto de la vivienda nueva libre como de la usada libre en el primer trimestre de 2016.

Durante el primer trimestre de 2016, Gipuzkoa ofrece un precio medio de 261.200 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 248.500 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo baja un 0,7% en los últimos tres meses, mientras que la usada lo hace en un -1,9%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre reduce su precio un 3,9% en promedio. La caída resulta similar en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso del 4,3%.

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1^{er} trimestre 2016

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		1 ^{er} trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior
			Miles Euros	Miles Euros	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	130,3	0,5	0,4	1,6 1,2
	Nueva libre	260,0	0,2	0,1	-2,3 -0,9
	Usada libre	244,3	-1,8	-0,7	-9,6 -3,8
Araba / Álava	Nueva libre	216,6	-2,5	-1,1	-13,3 -5,8
	Usada libre	204,0	-0,7	-0,3	-4,4 -2,1
Bizkaia	Nueva libre	267,1	2,9	1,1	7,5 2,9
	Usada libre	261,3	0,1	0,0	-5,9 -2,2
Gipuzkoa	Nueva libre	261,2	-1,9	-0,7	-10,5 -3,9
	Usada libre	248,5	-4,8	-1,9	-11,2 -4,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el primer trimestre de 2016 se recupera el precio medio total en Bilbao, tanto en vivienda nueva como en usada, así como en Donostia / San Sebastián en la vivienda usada

Analizando la evolución de los precios medios de la vivienda usada libre en las capitales, se observa que el precio en el primer trimestre de 2016 se sitúa en Bilbao en una media de 309.900 euros, con un incremento del 0,6% entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016. El incremento es superior en Donostia / San Sebastián (3,2%), ciudad en la que el precio medio se sitúa en 402.500 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas. La caída de precios, con un -0,1% en el último

trimestre, sigue caracterizando a Vitoria-Gasteiz, capital en la que el precio medio de venta alcanza los 207.000 euros.

En relación al primer trimestre de 2015, el precio medio de la vivienda usada se reduce un 1,4% en Vitoria-Gasteiz mientras que se incrementa un 1,7% en Bilbao y un máximo del 11,0% en Donostia / San Sebastián.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuye un -2,2% en Vitoria-Gasteiz y -2,6% en Donostia / San Sebastián. En cambio, los precios se incrementan en Bilbao (3,0%).

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan en 6,6% en Bilbao mientras que, se reducen en Donostia / San Sebastián (-1,5%). En términos absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se reduce en 5.500 euros en Donostia / San Sebastián y se incrementan en 18.500 euros en Bilbao en ese periodo.

La peor dinámica en los precios corresponde a la vivienda nueva libre en Vitoria-Gasteiz, con una caída interanual del 9,6%, condicionada por la reducción del 2,2% entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016. En términos absolutos el descenso es de 24.800 euros entre el primer trimestre de 2015 y el mismo de 2016.

El precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 232.800 euros en la capital alavesa en el primer trimestre de 2016, una cifra sustancialmente inferior a los 299.400 de Bilbao y los 364.900 de Donostia / San Sebastián.

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 1^{er} trimestre 2016

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		1 ^{er} trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	232,8	-5,3	-2,2	-24,8
	Usada libre	207,0	-0,3	-0,1	-3,0
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	364,9	-9,7	-2,6	-5,5
	Usada libre	402,5	12,3	3,2	39,9
Bilbao	Nueva libre	299,4	8,6	3,0	18,5
	Usada libre	309,9	2,0	0,6	5,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Disminuye el porcentaje de reducción necesario para hacer efectiva la venta

Las inmobiliarias que actúan de intermediarias revelan que los precios de las viviendas usadas tuvieron que rebajarse por parte del colectivo de propietarios un 6,4% de media para poder traducirse en efectivas operaciones de venta durante el primer trimestre de



2016. Esta cifra es 1,3 puntos porcentuales inferior a la registrada en el trimestre anterior (7,7%) y de 8,1 puntos inferior al mismo trimestre del año anterior (14,6%).

Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 1^{er} trimestre 2016

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PORCENTAJE MEDIO DE REDUCCIÓN DEL PRECIO FINAL. VIVIENDAS USADAS	1^{er} trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
	%	Dif. Puntos Porcentuales	Var %	Dif. Puntos Porcentuales	Var %	
Comunidad Autónoma de Euskadi	6,4	-1,3	-16,8	-8,1	-55,9	
Araba / Álava	4,9	-3,3	-40,2	-12,6	-71,9	
Bizkaia	6,2	-1,9	-23,2	-7,4	-54,3	
Gipuzkoa	7,0	0,0	-0,6	-8,3	-54,1	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En el primer trimestre de 2016 aumentan los precios de los alquileres en Álava y, especialmente, en Gipuzkoa. En Bizkaia, por el contrario, sufren un retroceso

En el primer trimestre de 2016 aumenta ligeramente el precio de la vivienda en alquiler en el conjunto de la CAE. Respecto al cuarto trimestre de 2015, se incrementa en un 0,2% la renta media de alquiler libre, prolongándose de esta forma los repuntes detectados en los últimos trimestres.

Esto se traduce en una recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 1,6% entre el primer trimestre de 2015 y el primer trimestre de 2016. Esta recuperación contrasta con la caída en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda nueva libre (-1,7%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-7,0%).

Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016, se mantiene una ligera caída trimestral de la renta de alquiler libre en Bizkaia (-0,8%) que contrasta con la recuperación de los precios tanto en Álava (+1,0%) como en Gipuzkoa (+2,4%). Se observa una situación similar en la evolución interanual entre el primer trimestre de 2015 y el de 2016, con un aumento del alquiler en Álava (+0,8%) que, en Gipuzkoa, llega a cifras muy elevadas (+12,6%). En Bizkaia, en cambio, se reduce en un 1,1% la renta media de alquiler en el último año.

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 1^{er} trimestre 2016

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		1 ^{er} trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior		
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales Libre	Euros	Euros	Var %	Euros	Var %
	320,2	-25,0	-7,2	-15,0	-4,5	
	873,8	2,1	0,2	13,4	1,6	
Alquiler Libre	Araba / Álava	747,5	7,1	1,0	5,9	0,8
	Bizkaia	873,1	-7,0	-0,8	-9,4	-1,1
	Gipuzkoa	933,7	22,1	2,4	104,2	12,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda en alquiler	Alquiler libre		P.O./Sociales		
	Año	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual ³	Variación interanual
2007		890,2	8,6	194,1	-26,3
2008		968,9	8,9	233,8	20,5
2009		875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010		921,5	5,3	204,0	-7,2
2011		896,3	-2,7	279,2	36,8
2012		856,0	-4,5	345,1	23,6
2013		825,4	-3,6	333,1	-3,5
2014		844,7	2,3	326,3	-2,0
2015					
I		860,5	4,7	335,2	1,5
II		858,9	3,2	353,6	8,0
III		863,0	3,0	374,5	15,6
IV		871,7	3,2	345,2	5,8
2016					
I		873,8	1,6	320,2	-4,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de las viviendas libres se sitúa en el primer trimestre de 2016 en 873,8 euros, mientras que la de las viviendas protegidas queda en 320,2 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de

² La renta de un alquiler protegido varía en función de los ingresos de las personas adjudicatarias de la vivienda. Los datos de precio se estiman en función de los ingresos medios de los hogares solicitantes de vivienda en alquiler.

la tipología de alquiler, situándose en 424,7 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 153,0 euros la vivienda social³.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO desciende en un 7,2% con respecto al trimestre anterior. Se observa, en la misma línea, un descenso de precios del 4,5% entre el primer trimestre de 2015 y el de 2016.

Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre en alquiler	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa		
	Año	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
2007		908,5	4,8	875,4	10,0	901,5	12,3
2008		895,0	-1,5	968,8	10,7	1086,5	20,5
2009		836,7	-6,5	881,0	-9,1	941,1	-13,4
2010		827,6	-1,1	923,8	4,9	1004,9	6,8
2011		830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012		790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013		743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
2014		729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
2015							
I		741,7	1,6	882,5	5,5	829,5	2,7
II		744,4	2,3	878,2	3,7	850,7	5,3
III		749,4	3,1	880,7	3,4	864,5	6,2
IV		740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
2016							
I		747,5	0,8	873,1	-1,1	933,7	12,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Si se realiza el análisis de la renta mensual de las viviendas en oferta de alquiler por metro cuadrado se observa que el alquiler libre (10,9 €/m²) duplica al alquiler protegido (5,0 €/m²) en el primer trimestre de 2016. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre permanece prácticamente estable en los tres últimos meses (10,9 €/m²) y con respecto al primer trimestre de 2015 (10,9 €/m²).

Desde la perspectiva territorial se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el primer trimestre de 2016 cifras similares a la media de CAE (10,8 €/m²), Álava se caracteriza por cifras inferiores (9,3 €/m²) y Gipuzkoa por precios superiores (12,2 €/m²).

Con respecto a la evolución trimestral, tanto Álava (-0,3%) como Bizkaia (-0,9%) destacan por una evolución negativa. Los precios m² aumentan en cambio en Gipuzkoa (+2,4%).

³ Debe recordarse en este punto que este tipo de vivienda supone un volumen pequeño de la oferta con lo que los precios medios pueden verse influidos por cambios puntuales significativos en el número de viviendas ofertadas o en las características de las mismas.



La evolución interanual, respecto al primer trimestre de 2015, refleja un sustancial aumento en Gipuzkoa (14,8%), con un incremento pero muy ligero en el territorio de Álava (0,4%). Bizkaia, en cambio, pierde 3 décimas (pasa de 11,1 €/m² en el primer trimestre de 2015 a 10,8€/m² en el primero de 2016), lo que representa un descenso del 2,7%.

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 1^{er} trimestre 2016

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

RENTA MEDIA POR METRO CUADRADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER		1 ^{er} trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	5,0	-0,2	-3,9	0,2	5,2
	Libre	10,9	0,0	0,0	0,1	0,5
Alquiler Libre	Araba / Álava	9,3	0,0	-0,3	0,0	0,4
	Bizkaia	10,8	-0,1	-0,9	-0,3	-2,7
	Gipuzkoa	12,2	0,3	2,4	1,6	14,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Mejoran los índices de dinamismo en el primer trimestre de 2016 y ofrecen valores superiores a los del periodo de crisis

Se detecta una mejoría significativa del índice de dinamismo en el último trimestre en todos los territorios históricos

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario muestra una significativa mejoría en el mercado de la vivienda entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016⁴, alcanzado 41,0 puntos (6,7 puntos superior al registrado en el cuarto trimestre de 2015: 34,3 puntos).

El indicador considerado también refleja, en una perspectiva a largo plazo, este contexto comparativamente dinámico. Desde 2007, de hecho, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por debajo de los 30 puntos y únicamente ha superado esa barrera a partir del primer trimestre de 2015 cuando llegó a 33,1 puntos. Durante el año 2015 se ha mantenido en cifras entre 31-35 puntos, para posteriormente, alcanzar los 41,0 puntos en el primer trimestre de 2016. El indicador del primer trimestre de 2016 también supone, en este sentido, un significativo avance con respecto a los 33,1 puntos del primer trimestre de 2015.

⁴ 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 API) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.

El avance entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016, en la calificación de la situación del mercado inmobiliario, se observa de forma similar en todos los territorios de CAE. El mayor ascenso corresponde a Álava, territorio en el que se constata un incremento de 6,9 puntos, desde los 34,6 puntos del cuarto trimestre de 2015 a los 41,5 puntos del trimestre actual. El incremento es similar en Bizkaia (+6,8 puntos), pasando en este caso el índice de dinamismo de 30,5 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 37,3 en el primer trimestre de 2016. En el caso de Gipuzkoa el índice de dinamismo se incrementa en 6,6 puntos. Pasa de 37,5 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 44,1 en el primer trimestre del año 2016 y proporciona el valor máximo de todos los territorios históricos.

En los distintos territorios, el registro del primer trimestre de 2016 resulta superior a todos los correspondientes a los trimestres del año 2015, con cifras comparables a los valores máximos previos a la crisis que, en este sector, empieza a ser visible a partir de 2006.

Tabla 15. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

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
I trimestre 2015	33,1	33,3	30,0	35,8	34,1	32,2
II trimestre 2015	31,1	29,0	29,6	32,8	31,3	30,8
III trimestre 2015	35,0	33,2	32,2	38,0	33,3	36,7
IV trimestre 2015	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
I trimestre 2016	41,0	41,5	37,3	44,1	40,7	41,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La mejora del mercado entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016 se vincula a la mejoría del comportamiento de las APIs y, especialmente, de las promotoras inmobiliarias. En este último caso, el índice de dinamismo se incrementa en 7,4 puntos, pasando el indicador de 33,8 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 41,2 puntos en el trimestre actual. En el caso de las APIs, el índice de dinamismo se incrementa en menor medida pero también de forma sustancial (+5,8 puntos). Se pasa así de 34,9 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 40,7 en el primero de 2016.



En una perspectiva a más largo plazo, tanto la situación de APIs como de las promotoras vuelve a reflejar una clara mejoría a primeros de 2016, superando en ambos casos las cifras que se han recogido durante el periodo de crisis. En el caso de APIs, las de 40,7 puntos del primer trimestre de 2016 superan los valores registrados a partir de 2006 y se asimilan a los registrados durante el año 2005 (únicamente superado por los 41,2 puntos recogidos en el tercer trimestre de 2005). Las promotoras inmobiliarias, con 41,2 puntos a primeros de 2016, muestran una dinámica similar, superando los registros posteriores a 2006. Sólo quedan por debajo de los registros del tercer y cuarto trimestre de 2005 (41,5 y 45,8 puntos respectivamente).

A pesar de la mejora del dinamismo, empeora el índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior, especialmente en Álava y entre las APIs

En el primer trimestre de 2016 se aprecia un empeoramiento generalizado del índice de evolución de las ventas en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE⁵. El índice pierde 9,0 puntos (de 61,4 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 52,4 en el primero de 2016). En términos interanuales, también se aprecia un descenso del índice a primeros de 2016, situado 6,0 puntos por debajo del 58,4 registrado en el primer trimestre de 2015.

El empeoramiento en el índice de evolución de las ventas resulta destacable en los tres territorios pero, en lo relativo a lo ocurrido en el último trimestre, es particularmente acusado en Álava. En este territorio, el índice pierde 20 puntos al pasar de 64,5 puntos en el cuarto trimestre de 2005 a los 44,5 puntos del trimestre actual. Aunque menos intenso, el descenso caracteriza también a los otros dos territorios. Bizkaia pasa de 59,2 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 52,6 en el primero de 2016 (-6,6 puntos) y Gipuzkoa de 63,6 a 54,3 puntos en el mismo periodo (-9,3 puntos).

En términos interanuales se detecta también un empeoramiento en el índice en los tres territorios históricos: con respecto a la cifra del primer trimestre de 2015, Álava pierde 10,9 puntos, por 6,7 de Gipuzkoa y 2,4 de Bizkaia.

El cambio observado en el último trimestre en Álava tiene, sin embargo, una dimensión diferente a lo observado en Bizkaia y Gipuzkoa. Mientras en estos dos territorios el índice del primer trimestre de 2016 se mantiene dentro de límites cercanos a los registrados antes de la crisis, en Álava se trata de unos de los índices más bajos de la serie, con la excepción de lo observado en 2007 y 2008.

Por tipo de agentes, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, son el tipo de establecimiento que muestra una pérdida más sustancial en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 61,9 en el cuarto trimestre de 2015 a 45,9 puntos en el primer trimestre de 2016 (-16 puntos). También retrocede, aunque con menor fuerza, apenas 2,2 puntos, el nivel del indicador entre las

⁵ 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 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.

promotoras (58,8 puntos en el primer trimestre de 2016 por 60,9 puntos en el cuarto trimestre de 2015).

La evolución interanual entre el primer trimestre de 2015 y el mismo trimestre de 2016 ofrece resultados similares en función de tipo de establecimiento. En el caso de las promotoras, el índice de 2015 supone un empeoramiento de 3,4 puntos, pasando el índice de 62,1 puntos en el primer trimestre de 2015 a 58,8 puntos en el primero de 2016. Las APIs reflejan un retroceso mayor, de 8,8 puntos, con una caída de 54,8 a 45,9 puntos en el periodo considerado.

Tabla 16. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

Índice de evolución de las ventas	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
IV trimestre 2004	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
IV trimestre 2005	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
IV trimestre 2006	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
IV trimestre 2007	30,0	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
IV trimestre 2008	34,3	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
IV trimestre 2009	58,2	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
IV trimestre 2010	45,0	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
IV trimestre 2011	43,4	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
IV trimestre 2012	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	43,5	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
IV trimestre 2014	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
I trimestre 2015	58,4	55,4	55,0	61,0	54,8	62,1
II trimestre 2015	58,5	57,5	59,5	58,3	58,8	58,3
III trimestre 2015	49,2	56,5	40,8	56,6	45,3	53,0
IV trimestre 2015	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
I trimestre 2016	52,4	44,5	52,6	54,3	45,9	58,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

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

La mejora detectada en el dinamismo del mercado tampoco se traduce en una reducción del tiempo medio requerido para la venta en los últimos tres meses. De esta forma, entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se incrementa en 0,6 meses, al pasar de 4,6 a 5,2 meses.

También se constata el empeoramiento en una perspectiva interanual puesto que en el primer trimestre de 2015 el tiempo requerido para la venta se situaba en 4,4 meses (0,8 meses menos que en el primer trimestre de 2016).

Tabla 17. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API

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
I trimestre 2015	4,4
II trimestre 2015	5,8
III trimestre 2015	6,7
IV trimestre 2015	4,6
I trimestre 2016	5,2

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Mejora el ritmo trimestral de las ventas de vivienda nueva en el último trimestre, pero desciende el de los alquileres y el de la vivienda usada

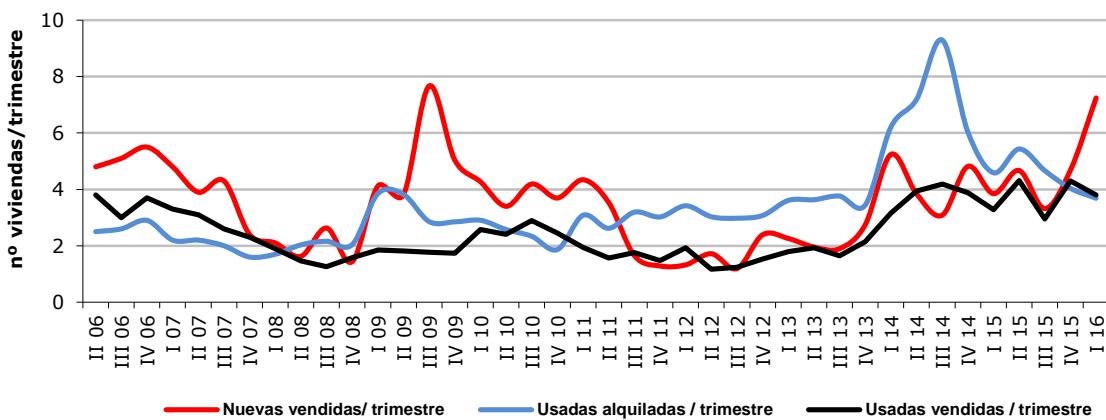
Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y las promotoras, se constata que, en lo relativo a las viviendas nuevas (libres y protegidas), se incrementa el ritmo de ventas entre el cuarto trimestre de 2015 y el primer trimestre de 2016. La cifra de referencia pasa así de 4,7 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2015 a 7,2 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2016. Si se considera únicamente la compra venta de vivienda libre el ritmo de ventas se sitúa en 5,4 viviendas/trimestre, cifra que sigue siendo, sin embargo, superior a las registradas en trimestres precedentes con respecto al total de viviendas nuevas.

La cifra de ventas de vivienda nueva del primer trimestre de 2016 supera claramente las registradas en los últimos trimestres, y hay que remontarse al tercer trimestre de 2009 (7,7 viviendas/trimestre) para encontrar una cifra superior a la del trimestre actual (7,2 viviendas/trimestre).

En lo relativo a la vivienda usada, en el primer trimestre de 2016 se reduce ligeramente el ritmo de ventas (3,8 viviendas/trimestre) en comparación con el trimestre anterior (4,3 viviendas/trimestre). La cifra del primer trimestre de 2016 se aproxima a las cifras recogidas en el cuarto trimestre de 2014 (3,9 viviendas/trimestre) y mejora ligeramente las del primer y tercer trimestre de 2015 (3,3 y 2,9 viviendas/trimestre, respectivamente). Sin embargo, es superada por las correspondientes al segundo y cuarto trimestre de 2015 (4,3 viviendas/trimestre en ambos casos).



Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2016



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Iº trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el ámbito del alquiler se observa una nueva reducción en el número de contratos cerrados en el primer trimestre del año 2016 (3,7 viviendas/trimestre, por 4,0 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2015 y 4,7 en el tercer trimestre). De esta forma, después del fuerte aumento de los contratos en los tres primeros trimestres de 2014 (de 6,2 viviendas/trimestre colocadas en el primer trimestre de 2014 a 7,2 en el segundo y 9,3 en el tercer trimestre de ese año), a partir de entonces se entra en una fase descendente en el número de contratos cerrados hasta llegar a las 3,7 viviendas/trimestre del primer trimestre de 2016.

La cifra de principios de 2016 es el valor mínimo recogido desde primeros de 2014. Hay que remontarse al cuarto trimestre de 2013 para observar una cifra inferior (3,4 viviendas/trimestre). Sin embargo, el nivel del primer trimestre de 2016 se sitúa en la parte alta del intervalo normal de contratos de alquiler que se vinieron realizando entre 2006 y 2013, situado entre 2 y 4 al trimestre.

Los factores que determinan la marcha del mercado inmobiliario tienden a empeorar con respecto al trimestre anterior, aumentando la percepción de deterioro de la situación económica. Sin embargo, los precios de la vivienda, la adecuación de la oferta a la demanda, el coste de las hipotecas y la facilidad de acceso al crédito siguen influyendo positivamente en la situación actual del mercado.

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados anteriores, la OFIN facilita información relativa a los factores que afectan, de forma positiva o negativa, a la dinámica del mercado inmobiliario. El objetivo de esta aproximación es delimitar las causas subyacentes a la dinámica observada en el mercado de la vivienda.

A este respecto, la conclusión más importante que se obtiene en el primer trimestre de 2016 es que la influencia de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario tiende al polo negativo. De esta forma, empeoran los indicadores con



respecto al cuarto trimestre de 2015 lo que tiende a romper la imagen de mejoría de la dinámica del sector inmobiliario constatada en trimestres anteriores. A ello se añade la problemática ligada a la situación económica que se intensifica como principal factor negativo.

En la parte más favorable, se confirma por noveno trimestre consecutivo la orientación hacia el polo positivo del factor relativo al precio de la vivienda (91,7 puntos). Este indicador ofrecía todavía valores negativos en el cuarto trimestre de 2013 (-36 puntos). Se coloca con posterioridad en niveles positivos hasta alcanzar 51,3 puntos en el tercer trimestre de 2014. Despues de reducirse a 22,6 puntos en el cuarto trimestre de ese año, el indicador vuelve a repuntar al alza a lo largo del año 2015, desde los 42,7 puntos en el primer trimestre de 2015 hasta alcanzar un máximo de 95,1 puntos en el cuarto trimestre de 2015. Aunque el índice se reduce a 91,7 puntos en el trimestre en estudio, se mantiene todavía en niveles muy elevados, constituyendo por tanto un punto fuerte del actual mercado inmobiliario.

Otro factor que, a pesar de empeorar su situación en el primer trimestre de 2016, consolida la segunda posición de los factores positivos para la dinámica del mercado inmobiliario es la adecuación de las características de la oferta a la demanda (51,6 puntos). Este factor pasa de 1,1 puntos en el primer trimestre de 2015 a 7,7 puntos en el segundo trimestre, 50,7 en el tercero y 61,6 puntos en el último trimestre de 2015. Aunque pierde 10 puntos en el primer trimestre de 2016, se mantiene también en niveles históricamente altos (51,6 puntos).

La facilidad/dificultad en el acceso al crédito y del coste de las hipotecas, que hasta 2014 habían estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado inmobiliario, durante el año 2015 muestran una mejora sustancial en las percepciones. Estos dos factores han pasado de estar entre los principales factores negativos a situarse entre los factores que tienen una influencia positiva notoria en la actualidad. Sin embargo, en el último trimestre, el índice correspondiente a estos dos factores se reduce en más de 12 puntos.

Por una parte, la facilidad/dificultad de acceso al crédito destacaba por un índice negativo de -50,8 puntos en el cuarto trimestre de 2014 pero pasaba a 2,2 puntos positivos en el primer trimestre de 2015, aumentando de forma continuada a partir de entonces hasta un máximo de 48,9 puntos a finales de 2015. El índice se reduce con posterioridad hasta 36,5 puntos en el primer trimestre de 2016, cifra inferior en 12,4 puntos a los 48,9 del último de 2015. Aunque también inferior a la cifra del tercer trimestre de 2015 (44,2 puntos), el índice de primeros de 2016 sigue siendo superior al observado entre finales de 2008 y la segunda mitad de 2015.

Lo mismo sucede, por otra parte, en lo relativo al coste de las hipotecas. En este caso, el índice pasa de valores negativos de -70,9 puntos en el tercer trimestre de 2014 y de -26,1 en el cuarto de 2014 a una valoración ya positiva en el primer trimestre de 2015 (+21,2 puntos). La tendencia al cambio de percepción se afianza a lo largo del año 2015: 32,7 puntos en el segundo trimestre, 45,2 puntos en tercero, 50,9 puntos en el



último trimestre del año. De nuevo, sin embargo, el primer trimestre de 2016 marca una caída sustancial, llevando el índice a 36,5 puntos. La cifra resulta, sin embargo, también superior a lo observado entre finales de 2008 y la primera mitad del año 2015.

En el primer trimestre de 2016, la disposición de suelo y el precio del mismo siguen siendo dos de los factores que tienen influencia negativa en la situación del sector inmobiliario. En ambos casos se observa una caída del índice cercada a los 10 puntos.

En lo que respecta a la disposición de suelo, se pasa de valores negativos de -8,1 puntos en el primer trimestre de 2015 a un valor positivo de +0,6 en el segundo trimestre de 2015. El índice se deteriora a partir de entonces para volver a caer hasta -9,0 puntos en el tercer trimestre de 2015, -11,1 en el cuarto de ese año y -21,7 en el primero de 2016. La evolución del índice es muy similar en lo relativo al precio del suelo. Éste pasa de valores próximos a cero en el segundo trimestre de 2015 (-0,6 puntos) a caer hasta -9,3 puntos en el tercero de 2015, a -11,2 en el último trimestre de 2015 y a -21,7 puntos en el primero de 2016.

A pesar del deterioro observado en el índice relativo a la disposición y precio del suelo, éste se mantiene en niveles cercanos a los del último trimestre de 2014, lejos además de los niveles negativos observados entre el cuarto trimestre de 2008 y el de 2013.

El deterioro es mucho más llamativo, con caídas superiores a los 40 puntos, en lo que respecta a las ayudas e incentivos a la construcción y a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-44,3 puntos y -43,2 puntos, respectivamente, a primeros de 2016). Se trata en la actualidad de factores que intensifican fuertemente su incidencia negativa en la situación del sector. A diferencia de los señalados con anterioridad, el deterioro vuelve a situar los índices de referencias en niveles propios de los años de crisis.

En el caso de las ayudas e incentivos a la construcción, se pasa de -64,3 puntos negativos en el cuarto trimestre de 2014, a cifras prácticamente nulas en la segunda mitad de 2015. Pero la cifra del primer trimestre de 2016 muestra una tendencia de fuerte empeoramiento hasta alcanzar -44,3 puntos. Una situación similar puede observarse en lo relativo a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda, pasando en este caso el indicador de -68,3 puntos a principios de 2015 a índices cercanos a 0,0 puntos en la segunda mitad de 2015. El índice vuelve a niveles bajos en el primer trimestre de 2016 (-43,2 puntos). Estos dos factores vuelven a situarse entre los tres más perjudiciales para el dinamismo del mercado inmobiliario.

Con respecto a la situación económica, se acentúa lo ya observado en el último trimestre de 2015, y se consolida como el principal factor negativo para la dinámica de este mercado. Después de conseguir salir del polo negativo en el segundo y tercer trimestre de 2015 (+20,2 puntos y +4,0 puntos, respectivamente), la percepción respecto a este elemento empeora ya de forma sustancial en el cuarto trimestre de 2015 al ofrecer un índice -54,1 puntos. La percepción de deterioro se consolida en el primer trimestre de 2016, con un nuevo descenso del indicador hasta -72,4 puntos.

En términos interanuales, el índice que mide la influencia de la situación económica ofrece valores similares a los registrados en el primer trimestre de 2015 (-70,8 puntos), y levemente mejores que los del cuarto trimestre de 2014 (-78,2 puntos). Se aleja de las cifras cercanas o superiores a 90 puntos dominantes hasta el último trimestre de 2013 pero refleja, de manera indiscutible, un notable cambio de tendencia respecto a la percepción favorable que caracterizaba a este factor en la primera mitad de 2015. Se trata sin duda del principal cambio negativo en la percepción de los factores que afectan a la dinámica del mercado inmobiliario.

Tabla 18. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario

Factores	(Índices de influencia, positiva o negativa)											
	IV trim. 2008 (*)	IV trim. 2009	IV trim. 2010	IV trim. 2011	IV trim. 2012	IV trim. 2013	IV trim. 2014	I Trim 2015	II Trim 2015	III Trim 2015	IV Trim 2015	I Trim 2016
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	21,2	32,7	45,2	50,9	36,5
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	2,2	32,3	44,2	48,9	36,5
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-70,8	20,2	4,0	-54,1	-72,4
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	42,7	73,4	83,8	95,1	91,7
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-68,3	-4,2	0,0	-0,5	-43,2
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-57,2	-3,7	-0,3	-0,1	-44,3
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-8,1	0,6	-9,0	-11,1	-21,7
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-13,1	-0,6	-9,3	-11,2	-21,7
Adecuación de las características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	1,1	7,7	50,7	61,6	51,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Mejoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos, especialmente en Álava y entre las APIs

A pesar del empeoramiento de las ventas de viviendas registradas en el último trimestre, y en llamativo contraste con las perspectivas expresadas sobre los factores del mercado, se constata una perspectiva generalizada de mejora en la previsión de evolución de las ventas. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas asciende desde 63,2 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a los 68,3 puntos registrados en el primer trimestre de 2016. Se trata de un valor inferior a los 74,0 puntos del tercer trimestre de 2015 y a los 71,1 del primero de 2015. El nivel del primer trimestre de 2016 resulta, sin embargo, superior a las cifras del periodo de crisis, situadas en general entre 34 y 49 puntos entre el año 2007 y 2013. También se sitúa por encima de los 62,9 puntos del último trimestre de 2014.

En el primer trimestre de 2016, la mejora de las previsiones caracteriza sobre todo a los operadores de APIs. En este caso, el índice de previsión de ventas pasa de 60,8 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 72,4 puntos en el primer trimestre de 2016 (+11,6

puntos). Esta cifra se aleja del máximo de 78,3 puntos del primer trimestre de 2015 pero sólo ligeramente de los 74,1 puntos del tercer trimestre de 2015, quedando claramente por encima de los 61,5 puntos del cuarto trimestre de 2014.

Se prolonga, por el contrario, el cambio de perspectiva detectado desde la segunda mitad del año entre las promotoras. En este caso, el índice pasa de 73,9 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 65,6 en el cuarto y 64,1 en el primero de 2016. A diferencia de lo observado entre las APIs, este valor se mantiene, sin embargo, por encima de los 64,0 puntos del primer trimestre de 2015, cifra similar a los 64,3 puntos de finales de 2014.

Tabla 19. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

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
I trimestre 2015	71,1	63,8	72,0	72,9	78,3	64,0
II trimestre 2015	49,3	43,7	41,3	60,2	37,4	61,3
III trimestre 2015	74,0	69,8	76,0	73,5	74,1	73,9
IV trimestre 2015	63,2	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6
I trimestre 2016	68,3	69,4	68,7	67,3	72,4	64,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La perspectiva de mejora de la previsión de las ventas en el primer trimestre de 2016 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un significativo avance en las previsiones generales de ventas entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.

En el primer trimestre de 2016, el índice mejora sustancialmente en Álava, con un incremento de 16,8 puntos al pasar de 52,6 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 69,4 puntos en el primero de 2016. En Gipuzkoa el incremento es de 4,7 puntos (62,6 puntos en el cuarto trimestre de 2015 por 67,3 puntos en el primero de 2016). En Bizkaia el ascenso es más reducido al pasar de 65,5 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 68,7 puntos del primer trimestre de 2016 (+3,2 puntos).

Estos cambios acercan, sin embargo, los índices de previsión de ventas de los tres territorios que se mueven en la actualidad en un intervalo situado entre 67,3 y 69,4 puntos.

No se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada que permitan adelantar un sustancial cambio de tendencia en la evolución de los precios

A pesar de las perspectivas más favorables respecto a las ventas, la dinámica todavía en buena parte negativa de los precios, así como el deterioro de los factores que afectan mercado inmobiliario, no contribuyen a una previsión de incremento en el precio de la vivienda, todavía más cercano a la perspectiva de estabilización. El índice de previsión de evolución de los precios se mantiene así estable entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016 (46,3 puntos en ambos trimestres). La cifra de principios de 2016 no alcanza siquiera el nivel registrado en el primer trimestre de 2015 (47,1 puntos) por lo que no es previsible anticipar una significativa recuperación al alza de los precios. El indicador se encuentra, además, muy por debajo de los valores superiores a los 60 puntos registrados con anterioridad a 2007.

Tabla 20. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento

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
I trimestre 2015	47,1	48,1	46,3	47,9	43,0	51,1
II trimestre 2015	44,8	44,9	44,3	45,5	38,8	50,8
III trimestre 2015	47,3	46,2	48,0	46,8	43,9	50,8
IV trimestre 2015	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
I trimestre 2016	46,3	48,2	45,1	47,3	43,2	49,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. I^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma en general la línea ligeramente alcista de los últimos trimestres en Álava: se pasa así de 46,4 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 48,2 puntos en el primero de 2016 (+1,8 puntos). En Bizkaia, el índice se estabiliza al registrarse en ambos trimestres

un valor de 45,1 puntos. En Gipuzkoa, por el contrario, se observa un ligero descenso, con un índice en 47,3 puntos que resulta 0,3 puntos más bajo que los 47,6 puntos del cuarto trimestre de 2015.

Teniendo en cuenta a los agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son más positivas entre las APIs. Entre el cuarto trimestre de 2015 y el primero de 2016, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa así en 0,6 puntos en este caso (de 42,6 a 43,2 puntos).

La evolución observada en las APIs contrasta con una ligera reducción del índice entre las promotoras, con niveles cercanos a los 50-51 puntos a lo largo de todo 2015 (50,0 puntos en el cuarto trimestre de 2015) que se reducen hasta 49,4 puntos en el primer trimestre de 2016.

En todo caso, ni la caída observada en el índice de las promotoras, ni el nivel más bajo que mantiene en las APIs, a pesar de una tendencia al alza, permiten señalar un movimiento claro hacia la recuperación de los precios.

Descenso de la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior

Un último dato a destacar es que durante el primer trimestre de 2016 se pone de manifiesto un significativo descenso 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 17,1% en el cuarto trimestre de 2015 al 7,6% del primero de 2016. Se trata de una cifra muy inferior a las recogidas a finales de 2014 y durante todo el año 2015, con niveles situados, salvo en el tercer trimestre de 2015 (12,7%), entre 17,1 y 22,3%.

Tabla 21. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre

Previsión de inicio de nuevas promociones Trimestre	(% de promotoras que contestan afirmativamente)	
	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	
I trimestre 2015	19,3	
II trimestre 2015	19,4	
III trimestre 2015	12,7	
IV trimestre 2015	17,1	
I trimestre 2016	7,6	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. *I^{er} trimestre 2016*. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El 7,6% de 2016 devuelve en realidad el indicador de previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de las promotoras a los muy bajos niveles observados en general entre 2008 y 2013.

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); así mismo, 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 que dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a las promotoras inmobiliarias, se trata en todos los casos de viviendas nuevas, abordándose a través de las APIs la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A través del cuestionario, por otra parte, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y perspectivas del mercado inmobiliario.

En la OFIN, los precios tomados en consideración son los precios ofertados, no los precios de venta efectivamente aplicados. La presentación de estos precios se realiza además en forma de medias móviles de orden 4 (correspondientes, por tanto, a las medias de los últimos cuatro trimestres). El uso del método de las medias móviles se justifica por la conveniencia de suavizar las tendencias y variaciones bruscas que pueden producirse en el momento de utilizar datos de procedencia muestral.

Debe precisarse, no obstante, que en los apartados 4 y 5, dinámica del mercado de la vivienda y perspectivas del mercado de la vivienda respectivamente, no se utilizan estas medias móviles sino que se aplica el resultado directo de las valoraciones de los responsables de APIs y promotoras inmobiliarias.

Resulta igualmente necesario recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados⁶, de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos factores: la propia evolución de los precios como tales, el número de viviendas de cada nivel de precios y la localización geográfica de la oferta.

Por tanto, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. En este sentido, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un

⁶ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.



descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia relativa que en períodos anteriores.

Respecto a la operación del primer trimestre de 2016, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 172 agencias inmobiliarias y de 132 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.

ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 1^{er} trimestre 2016

PRINCIPALES RESULTADOS

ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	8
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES	11
4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	14
5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	22
ASPECTOS METODOLÓGICOS	26
INDICE DE TABLAS.....	27
INDICE DE GRÁFICOS	28

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1 ^{er} trimestre 2016.....	3
Tabla 2. Precio medio por m ² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2016.....	4
Tabla 3. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016	5
Tabla 4. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016	6
Tabla 5. Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 1 ^{er} trimestre 2016.....	7
Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2016	7

Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2016	8
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1 ^{er} trimestre 2016	9
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 1 ^{er} trimestre 2016	10
Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 1 ^{er} trimestre 2016	11
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 1 ^{er} trimestre 2016	12
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2016	12
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016	13
Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 1 ^{er} trimestre 2016.....	14
Tabla 15. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	15
Tabla 16. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	17
Tabla 17. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API	18
Tabla 18. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario.....	22
Tabla 19. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	23
Tabla 20. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento.....	24
Tabla 21. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre	25

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m ² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2016. C.A. de Euskadi	3
Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2016.....	19

Para más información:

Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico
C/ Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz

Persona de contacto: Aitor Puerta

Teléfono: +34-945-01 93 57; Fax:+34-945-01 63 40

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/

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

E-mail: [estadística-eps@euskadi.eus](mailto:estadistica-eps@euskadi.eus)