



ESTADISTIKA
ORGANO
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)

3^{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 tercer trimestre de 2016 descienden los precios de la vivienda libre (usada o nueva), tanto respecto al trimestre anterior como en términos interanuales. En la vivienda nueva repunta al alza, además, el ritmo interanual de caída de los precios

En el tercer trimestre de 2016, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre en Euskadi, 2.805,2 euros, muestra una reducción de -1,1% con respecto al segundo trimestre de 2016. Se mantiene la tendencia descendente de los precios, con una caída porcentual que resulta similar a la del segundo trimestre de 2016 (-1%) aunque inferior a la de los trimestres anteriores (-1,7% en el segundo y tercer trimestre de 2015 y -1,9% en el último trimestre de 2015 y primero de 2016).

En términos interanuales, la caída del precio del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre sigue siendo sustancial: -5,9%. Sin embargo, el tercer trimestre de 2016 vuelve a reflejar cierta moderación en la reducción de los precios que se viene observando desde el repunte constatado en el primer trimestre del 2016 (-7%).

Considerando la dinámica reciente de los precios, entre 2013 y 2015 se pasaba 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 volvía 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. El descenso de -6,4% del segundo trimestre de 2016 y el de -5,9% del tercero muestran, por tanto, un ligero cambio de tendencia respecto a la caída interanual del primer trimestre del año (-7,0%). A pesar de ello, la caída del trimestre actual sigue siendo más intensa que la registrada en el último de 2015 (-4,4%).

Por lo que respecta a la vivienda nueva, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.188,3 euros en el tercer trimestre de 2016. Esta cifra supone una reducción del 1,8% respecto al trimestre anterior, superior al -1,1% de la vivienda usada. La caída interanual del precio, por contra, resulta inferior a la de la vivienda usada libre: -3,3% entre el tercer trimestre de 2015 y el de 2016 frente a -5,9% en la usada.

En este caso, no obstante, se rompe la línea de progresiva desaceleración de la reducción de los precios que se venía registrando en los últimos trimestres. De esta forma, hasta el segundo trimestre de 2016 se había constatado una desaceleración del descenso de los precios desde el -6,8% del cuarto trimestre de 2013 al -1,5% del segundo trimestre de este año. En el tercer trimestre de 2016, en cambio, la caída interanual repunta hasta -3,3%.

Por su parte, en el tercer trimestre de 2016 la vivienda nueva protegida está en oferta a un precio medio de 131.000 euros, equivalentes a 1.745,4 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un incremento del 1,1% en el último trimestre, y un incremento del 5,3% con respecto al tercer trimestre de 2015.



Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3^{er} trimestre 2016

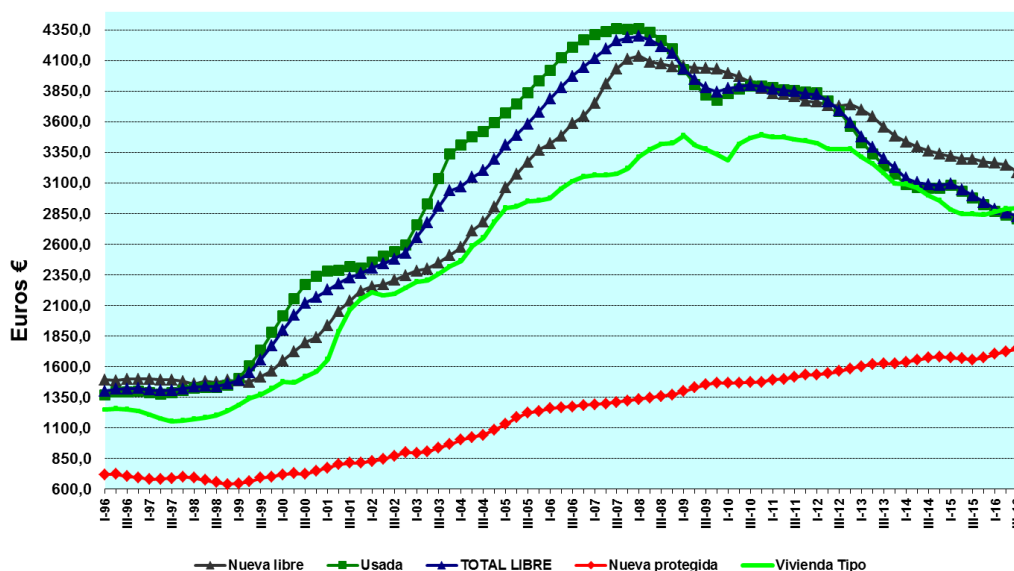
(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		3 ^{er} trimestre de 2016			Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	Euros	Var %
C.A. de Euskadi	Nueva P.O./Sociales	1.745,4	19,7	1,1	88,0	5,3		
	Nueva libre	3.188,3	-58,9	-1,8	-108,0	-3,3		
	Usada libre	2.805,2	-31,3	-1,1	-174,8	-5,9		
Araba / Álava	Nueva libre	2.502,1	-54,7	-2,1	-355,2	-12,4		
	Usada libre	2.434,2	-35,3	-1,4	-133,1	-5,2		
Bizkaia	Nueva libre	3.374,1	-33,7	-1,0	12,5	0,4		
	Usada libre	2.924,0	-18,8	-0,6	-152,8	-5,0		
Gipuzkoa	Nueva libre	3.130,1	-85,5	-2,7	-186,2	-5,6		
	Usada libre	2.939,8	-51,0	-1,7	-218,6	-6,9		
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.895,2	2,8	0,1	45,1	1,6		

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{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 la promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m².

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{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	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
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
II	1.725,8	3,5	3.247,2	-1,5	2.836,4	-6,4
III	1.745,4	5,3	3.188,3	-3,3	2.805,2	-5,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las diferencias territoriales

En el tercer trimestre de 2016 se reducen los precios de la vivienda usada libre en todos los territorios históricos. En Gipuzkoa y Álava se acelera el ritmo interanual de caída de los precios

Entre el segundo y tercer trimestre 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: -1,7%, seguida por -1,4% en Álava y -0,6% en Bizkaia. En términos interanuales, Gipuzkoa es también el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el tercer trimestre de 2016, con una caída de -6,9% respecto al mismo trimestre de 2015. La caída es de -5,2% en Álava y -5% en Bizkaia.

La evolución interanual de los datos territoriales muestra un comportamiento similar al del conjunto de la CAE en Bizkaia, con una reducción del ritmo de caída de los precios respecto a trimestres anteriores. En este territorio, la caída interanual de -6,8% del primer trimestre de 2016 se reduce a -6% en el segundo trimestre y a -5% en el tercero trimestre.

Por el contrario, tanto en Gipuzkoa como en Álava se acentúa el ritmo de caída de los precios de la vivienda usada en el último trimestre. En el caso de Gipuzkoa se pasa de una variación interanual de -6,6% en el segundo trimestre de 2016 al -6,9% en el tercer trimestre de 2016 que prolonga una línea de progresiva acentuación interanual de la



caída de los precios que se mantiene desde el segundo trimestre de 2015. Álava muestra una variación reciente mayor al pasar el ritmo de caída interanual del -4% al -5,2% entre el segundo y tercer trimestre de 2016. En este caso, la acentuación del ritmo de caída es evidente al menos desde el tercer trimestre 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	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
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
II	2.469,5	-4,0	2.942,8	-6,0	2.990,8	-6,6
III	2.434,2	-5,2	2.924,0	-5,0	2.939,8	-6,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La evolución del precio de la vivienda nueva libre muestra una reducción trimestral en los tres territorios históricos. En términos interanuales, los precios siguen tendiendo levemente al alza en Bizkaia mientras Gipuzkoa y Álava muestran caídas significativas

Entre el segundo y tercer trimestre de 2016, el retroceso del precio del metro cuadrado de la vivienda nueva libre se observa en los tres territorios históricos. La mayor reducción trimestral corresponde a Gipuzkoa (-2,7%), seguida por Álava (-2,1%) y Bizkaia (-1%).

En términos interanuales, en el tercer trimestre de 2016, la evolución del precio medio de la vivienda nueva libre sigue reflejando 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 -12,4% en el segundo y tercer trimestre de 2016 (por encima del -10% del primer trimestre de este año). Aunque se estabiliza en el tercer trimestre de 2016, esta caída interanual es significativamente superior al -6,3% interanual del último



trimestre de 2014 y supera incluso los niveles observados en el cuarto trimestre de 2013 (-10,6%).

Entre el tercer trimestre de 2015 y el tercero de 2016, la caída interanual del precio de la vivienda nueva libre es de -5,6% en Gipuzkoa. A diferencia de la estabilización observada en Álava, en este caso se acentúa sustancialmente la línea de caída con respecto a trimestres anteriores, al pasar del -2,9% del primer y segundo trimestre de 2016 al -5,6% del tercero. Gipuzkoa muestra en este último trimestre la mayor caída interanual de los dos últimos años, superior al -4,8% del segundo trimestre de 2015. Es preciso remontarse hasta el año 2010 para encontrar caídas de mayor intensidad en este territorio.

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 pero continuada recuperación de los mismos a partir del primer trimestre de 2016. Se pasa así de -0,7% al terminar 2015 a +0,8% en el primer trimestre de 2016 para llegar posteriormente hasta el +1,6% del segundo de 2016. La línea de ascenso de los precios pierde, sin embargo, mucha fuerza en el tercer trimestre de este año, con un incremento interanual que se queda en el +0,4%.

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	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
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
II	2.556,9	-12,4	3.407,8	1,6	3.215,6	-2,9
III	2.502,1	-12,4	3.374,1	0,4	3.130,1	-5,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



En el tercer trimestre de 2016 desciende el precio de la vivienda libre, nueva o usada, en todas las capitales de la CAE (tanto con respecto al último trimestre como en términos interanuales). Las mayores y más significativas caídas corresponden a Vitoria-Gasteiz pero también es destacado el paso de incrementos interanuales positivos a uno negativo en los distintos tipos de vivienda libre de Donostia / San Sebastián y en la nueva libre en Bilbao

Entre el segundo y tercer trimestre de 2016, y en lo relativo a la vivienda nueva libre, la capital que destaca por una mayor caída de los precios es Bilbao (-2,6%), seguida muy de cerca por Vitoria-Gasteiz (-2,4%) y, a mayor distancia, por Donostia / San Sebastián (-0,4%).

La dinámica interanual del precio entre el tercer trimestre de 2015 y el de 2016 ofrece también resultados negativos en las tres capitales. La capital alavesa muestra una caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre de -14,3%. El precio se reduce en mucha menor medida en las restantes capitales: -1,8% en Bilbao y -1% en Donostia / San Sebastián (-1%)¹.

Destaca la dinámica negativa en todas las capitales en el tercer trimestre, incluso de aquellas que mostraban crecimientos en el segundo trimestre de 2016. En el caso de la vivienda nueva en Bilbao se pasa así de un crecimiento interanual de 1,7% y 1,5% en el primer y segundo trimestre de 2016 a -1,8% en el tercero. También en Donostia / San Sebastián se pasa de crecimientos de 1,1% y 1,2% en el primer y segundo trimestre a -1% en el tercero. Aunque el ritmo de caída se estabiliza en Vitoria-Gasteiz (-14,3% frente a -14,2% en el segundo trimestre de 2016), el cambio de tendencia es llamativo respecto a los incrementos superiores al 6% del primer y segundo trimestres de 2015.

En el mercado de la vivienda usada libre, entre el segundo y tercer trimestre de 2016 se observan descensos de los precios en las tres capitales. Los precios se reducen en -1,3% en Vitoria-Gasteiz, con caídas más leves tanto en Bilbao (-0,6%) como en Donostia / San Sebastián (-0,5%). En términos interanuales, los precios en Donostia / San Sebastián muestran un leve retroceso de -0,4% que contrasta, sin embargo, con el crecimiento de +0,3% recogido en el segundo trimestre de 2016. La caída del tercer trimestre de 2016 marca de hecho el fin de cinco trimestres de crecimiento de los precios

En el resto de capitales prosigue la tendencia claramente descendente de los precios: -4,7% en Vitoria-Gasteiz y -4,9% en Bilbao. Mientras en Vitoria-Gasteiz se trata de la mayor caída en los últimos dos años, en Bilbao se observa no obstante una ligera mejora respecto a las caídas del 5,7% del primer y segundo trimestre de 2016.

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.).



Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 3^{er} trimestre 2016

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		3 ^{er} trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.701,2	-67,4	-2,4	-451,2	-14,3
	Bilbao	3.777,3	-99,9	-2,6	-70,4	-1,8
	Donostia / San Sebastián	4.328,7	-16,8	-0,4	-43,9	-1,0
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.481,5	-33,4	-1,3	-123,6	-4,7
	Bilbao	3.279,2	-19,7	-0,6	-169,1	-4,9
	Donostia / San Sebastián	4.397,5	-23,1	-0,5	-18,0	-0,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{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	
	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
II	2.514,9	-3,4	3.299,0	-5,7	4.420,5	0,3
III	2.481,5	-4,7	3.279,2	-4,9	4.397,5	-0,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{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	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
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
II	2.768,6	-14,2	3.877,2	1,5	4.345,5	1,2
III	2.701,2	-14,3	3.777,3	-1,8	4.328,7	-1,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el tercer 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 240.300 euros en Euskadi. Este precio muestra una reducción del 1% en el último trimestre (-2.400 euros). La caída interanual llega a -3% (-7.300 euros), superior al descenso registrado en el segundo trimestre (-2,5%), pero inferior a la cifra del primer trimestre de 2016 (-3,8%).

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva libre ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el tercer trimestre de 2016 en 254.000 euros. Se reduce un 1,8% (-4.600 euros) con respecto al trimestre anterior y 2,6% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 6.800 euros en los últimos 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden un 1,8% con respecto al trimestre previo y un 9% respecto al tercer trimestre de 2015. La caída paralela observada en la vivienda usada resulta sensiblemente menor tanto en términos interanuales (-3,9%) como en lo relativo al último trimestre (-1,4%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 204.600 euros, situándose en 198.800 el correspondiente a la vivienda usada.



Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3^{er} trimestre 2016

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		3 ^{er} trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	131,0	0,2	0,1	1,5	1,2	
	Nueva libre	254,0	-4,6	-1,8	-6,8	-2,6	
	Usada libre	240,3	-2,4	-1,0	-7,3	-3,0	
Araba / Álava	Nueva libre	204,6	-3,8	-1,8	-20,2	-9,0	
	Usada libre	198,8	-2,9	-1,4	-8,0	-3,9	
Bizkaia	Nueva libre	264,1	-3,5	-1,3	2,3	0,9	
	Usada libre	260,1	-1,2	-0,5	-1,1	-0,4	
Gipuzkoa	Nueva libre	252,9	-5,9	-2,3	-13,8	-5,2	
	Usada libre	238,7	-4,3	-1,8	-17,1	-6,7	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el tercer trimestre de 2016 es de 264.100 euros. Este precio implica un descenso del 1,3% en el último trimestre pero un crecimiento de 0,9% respecto al tercer trimestre de 2015. La evolución del precio de la vivienda usada libre desciende en menor media (-0,5% en relación al último trimestre y -0,4% en términos interanuales). Por su parte, el precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 260.100 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 tercer trimestre de 2016.

Durante el tercer trimestre de 2016, Gipuzkoa ofrece un precio medio de 252.900 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 238.700 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo baja un 2,3% en los últimos tres meses, mientras que la usada lo hace en un -1,8%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre reduce su precio un 5,2% en promedio. La caída resulta superior en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso del 6,7%.

En el tercer trimestre de 2016 se constata una recuperación interanual del precio medio total en Bilbao, tanto en vivienda nueva como en usada, así como en Donostia / San Sebastián en la vivienda usada. Sin embargo, la variación trimestral de la vivienda usada es negativa en todas las capitales, y con respecto a la vivienda nueva únicamente se recupera en Donostia / San Sebastián

Analizando la evolución de los precios medios de la vivienda usada libre en las capitales, se observa que el precio en el tercer trimestre de 2016 se reduce en todas las capitales. El precio se sitúa en Bilbao en una media de 308.300 euros, con una



reducción del 0,3% entre el segundo y tercer trimestre de 2016. El descenso es similar en Donostia / San Sebastián (-0,4%), ciudad en la que el precio medio de la vivienda usada se sitúa en 394.800 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas. Una mayor caída de precios, con un -1,4% en el último trimestre, sigue caracterizando a Vitoria-Gasteiz, capital en la que el precio medio de venta alcanza los 201.600 euros.

En relación al tercer trimestre de 2015, el precio medio de la vivienda usada se reduce un 3,7% en Vitoria-Gasteiz. Se incrementa, en cambio, en un 0,9% en Bilbao y en un máximo del 4,4% en Donostia / San Sebastián.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, entre el segundo y tercer trimestre de 2016 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuye un -2,1% en Vitoria-Gasteiz y -2% en Bilbao. En cambio, los precios se incrementan en Donostia /San Sebastián (1%).

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan un 5,6% en Bilbao mientras se reducen en Donostia / San Sebastián (-0,7%). En términos absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se reduce en términos interanuales en 2.600 euros en Donostia / San Sebastián y se incrementa en 15.900 euros en Bilbao.

La peor dinámica en los precios de la vivienda nueva libre corresponde a Vitoria-Gasteiz, con una caída interanual del 11,9%. En términos absolutos el descenso es de 29.600 euros entre el tercer trimestre de 2015 y el tercero de 2016. El precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 218.600 euros en la capital alavesa en el tercer trimestre de 2016, una cifra sustancialmente inferior a los 300.000 de Bilbao y los 372.200 de Donostia / San Sebastián.

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 3^{er} trimestre 2016

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		3 ^{er} trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	218,6	-4,7	-2,1	-29,6	-11,9	
	Usada libre	201,6	-2,9	-1,4	-7,8	-3,7	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	372,2	3,7	1,0	-2,6	-0,7	
	Usada libre	394,8	-1,6	-0,4	16,5	4,4	
Bilbao	Nueva libre	300,0	-6,0	-2,0	15,9	5,6	
	Usada libre	308,3	-0,9	-0,3	2,8	0,9	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{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 para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Durante el tercer trimestre de 2016, la reducción requerida fue de un 7% de media, cifra que es 1,7 puntos porcentuales inferior a la registrada en el trimestre anterior (8,7%). Del mismo modo, resulta 3,7 puntos inferior a la cifra del mismo trimestre del año anterior (10,7%).

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. 3^{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	3 ^{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	7,0	-1,7	-19,2	-3,7	-35,0
Araba / Álava	6,6	-3,1	-31,7	-3,9	-37,1
Bizkaia	7,4	-1,3	-15,3	-3,6	-32,6
Gipuzkoa	6,4	-1,9	-22,6	-4,1	-38,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En el tercer trimestre de 2016 se incrementan los precios de los alquileres en Álava y Bizkaia. En Gipuzkoa sufren un retroceso que no impide que se mantenga una variación interanual positiva en cifras absolutas (ligera caída en precios por metro cuadrado)

En el tercer trimestre de 2016, se incrementa levemente en la CAE el precio de la vivienda libre en alquiler respecto al segundo trimestre de 2016 (+0,7%).

Esta recuperación de precios en el último trimestre permite mantener la recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 2% entre el tercer trimestre de 2015 y el tercer trimestre de 2016. Esta recuperación contrasta con la caída en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda nueva libre (-3,3%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-5,9%).

Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el segundo y tercer trimestre de 2016, se incrementa la renta de alquiler libre en Bizkaia (+1%) y Álava (+1,7%), una evolución que contrasta con la reducción de los precios en Gipuzkoa (-0,8%).

Gipuzkoa sigue siendo, sin embargo, el territorio en el que se observa la dinámica interanual más claramente alcista en los precios, con un incremento del 5,3%, aunque en



línea claramente descendente respecto a los aumentos superiores al 10% del último trimestre de 2015 y del primero de 2016. El incremento es sensiblemente inferior en Álava (+1,4%), con apenas un ligero aumento del precio del alquiler en Bizkaia (+0,2%). En estos dos territorios, no obstante, la evolución es de aumento del ritmo de crecimiento respecto a los dos primeros trimestres del año, en Bizkaia se pasa, además, de cifras negativas a positivas en este periodo.

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 3^{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		3 ^{er} trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	245,7	-37,4	-13,2	-128,8	-34,4
	Libre	879,8	6,3	0,7	16,9	2,0
Alquiler Libre	Araba / Álava	759,6	12,4	1,7	10,3	1,4
	Bizkaia	882,7	8,5	1,0	2,0	0,2
	Gipuzkoa	910,5	-7,1	-0,8	46,0	5,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{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	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual ³	Variación interanual
Año				
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
II	873,5	1,7	283,2	-19,9
III	879,8	2,0	245,7	-34,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{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 tercer trimestre de 2016 en 879,8 euros, mientras que, la de las viviendas protegidas queda en



245,7 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose en 454,9 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 152,6 euros la vivienda social³.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO desciende en un 13,2% con respecto al trimestre anterior. Se observa, en la misma línea, un descenso interanual de precios del 34,4% entre el tercer trimestre de 2015 y el de 2016, influenciado por la mayor proporción de viviendas sociales existentes en el mercado.

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	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
Año						
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
II	747,3	0,4	874,2	-0,5	917,6	7,9
III	759,6	1,4	882,7	0,2	910,5	5,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{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 (10,8 €/m²) duplica al alquiler protegido (3,9 €/m²) en el tercer trimestre de 2016. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre retrocede muy levemente con respecto al segundo trimestre de 2016 y con respecto al tercer trimestre de 2015 (con 10,9 €/m² en ambos casos).

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.

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.



Desde la perspectiva territorial se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el tercer trimestre de 2016 cifras similares a la media de CAE en el alquiler libre (10,8 €/m²), Álava se caracteriza por cifras claramente inferiores (9,1 €/m²) y Gipuzkoa por precios algo superiores (11,4 €/m²).

Con respecto a la evolución trimestral, Gipuzkoa destaca por una evolución claramente negativa (-3,7%). En cambio, los precios por m² se estabilizan, aunque en una línea muy levemente alcista, en Bizkaia y Álava (+0,1% en ambos casos).

La evolución interanual, respecto al tercer trimestre de 2015, refleja una leve reducción del precio del alquiler libre en Gipuzkoa (-0,4%). Álava y Bizkaia, en cambio, muestran una mayor evolución negativa: Álava varía de 9,4 €/m² del tercer trimestre de 2015 al 9,1€/m² actual, perdiendo 3 décimas que representan una reducción del 3,7%. Bizkaia, por su parte, pierde 2 décimas (pasa de 11,0 €/m² en el tercer trimestre de 2015 a 10,8€/m² en el tercero de 2016), lo que representa un descenso del 1,6%.

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 3^{er} trimestre 2016

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

RENDA MEDIA POR METRO CUADRADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER		3er trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	3,9	-0,5	-11,6	-1,6	-29,4
	Libre	10,8	-0,1	-0,6	-0,1	-0,8
Alquiler Libre	Araba / Álava	9,1	0,0	0,1	-0,3	-3,7
	Bizkaia	10,8	0,0	0,1	-0,2	-1,6
	Gipuzkoa	11,4	-0,4	-3,7	-0,1	-0,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Empeoran los índices de dinamismo en el tercer trimestre de 2016 con respecto al segundo de 2016, pero siguen ofreciendo valores superiores a los del periodo de crisis

Se detecta un empeoramiento del índice de dinamismo en el último trimestre en todos los territorios históricos, excepto Álava

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario muestra un leve empeoramiento en el mercado de la vivienda entre el segundo y tercer trimestre de



2016⁴, alcanzado 35,5 puntos (3,4 puntos inferior a los 38,9 puntos registrados en el segundo trimestre de 2016).

El indicador considerado se mantiene, sin embargo, en una perspectiva a largo plazo, en un 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. La reducción a 35,5 puntos en el tercer trimestre de 2016 no supone por tanto un cambio decisivo. Sigue representando, en este sentido, un avance con respecto a los 35 puntos del tercer trimestre de 2015.

La línea descendente del índice de dinamismo entre el segundo y tercer trimestre de 2016 caracteriza a dos de los tres territorios de CAE pero con diferente intensidad. La única recuperación corresponde a Álava, territorio en el que se constata un incremento de 5 puntos, desde los 32,0 puntos del segundo trimestre de 2016 a los 37,0 puntos del trimestre actual. La reducción caracteriza a Gipuzkoa (-5,2 puntos), territorio en el que el índice de dinamismo pasa de 42,3 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 37,2 en el tercer trimestre de 2016. En el caso de Bizkaia el índice de dinamismo se reduce en menor medida (-3,5 puntos), al pasar de 36,4 puntos en el segundo trimestre del año 2016 a 32,9 puntos en el tercero de 2016.

A pesar de que la cifra registrada en el tercer trimestre de 2016 es inferior a la del segundo trimestre de 2016, tanto en Gipuzkoa como en Bizkaia sigue resultando similar a las cifras correspondientes a los trimestres del año 2015 y no demasiado alejada de los valores máximos previos a la crisis, anteriores a 2006. Aunque en Gipuzkoa el indicador se sitúa en niveles inferiores a los de algunos trimestres de 2015 (38 y 37,5 puntos en el tercer y cuarto trimestre de 2015 respectivamente), sigue ofreciendo valores claramente superiores a los del periodo 2006-2014, como también sucede en Bizkaia.

El empeoramiento del dinamismo del mercado entre el segundo y tercer trimestre de 2016 se vincula, en gran medida, al peor comportamiento de las promotoras inmobiliarias. En este grupo el índice de dinamismo se reduce en 5 puntos porcentuales, pasando el indicador de 37 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 32 en el trimestre actual. En el caso de las APIs, el índice de dinamismo muestra un retroceso menor (-2 puntos): se pasa así de 40,9 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 38,9 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva a más largo plazo, tanto la situación de las APIs como la de las promotoras siguen superando en el tercer trimestre de 2016 las cifras observadas durante el periodo de crisis. En el caso de APIs, la cifra de 38,9 puntos del tercer trimestre de 2016 supera todos los valores registrados en el periodo 2005-2015.

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



Las promotoras inmobiliarias, con 32,0 puntos en el tercer trimestre de 2016, muestran una dinámica similar, superando los registros del periodo 2006-2014. Sin embargo, el registro actual se ve superado por la mayor parte de los trimestre de 2015 y 2016.

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

Índice de dinamismo	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
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
II trimestre 2016	38,9	32,0	36,4	42,3	40,9	37,0
III trimestre 2016	35,5	37,0	32,9	37,2	38,9	32,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El sustancial empeoramiento del dinamismo del mercado en Bizkaia y Gipuzkoa se asocia a una reducción en el índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior. En Álava ambos indicadores se mueven en positivo en el último trimestre

En el tercer trimestre de 2016, excepto en Álava, se aprecia un empeoramiento del índice de evolución de las ventas en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE⁵. El índice general de la CAE se reduce 8,6 puntos (de 51,4 en el segundo trimestre de 2016 a 42,8 puntos en el tercer de 2016). En términos interanuales, la dinámica es igualmente negativa. Se aprecia así un descenso del índice en el tercer trimestre de 2016, situado 6,4 puntos por debajo del 49,2 registrado en el tercer trimestre de 2015.

El empeoramiento en el índice de evolución de las ventas resulta destacable en Bizkaia y Gipuzkoa, en contraste con la mejoría que se observa en Álava. En este último territorio, el índice gana 8,8 puntos al pasar de 41,2 puntos en el segundo trimestre de

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/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.



2016 a 50 puntos en el trimestre actual. El descenso caracteriza en cambio a los otros dos territorios: Gipuzkoa pasa de 53,1 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 43,8 en el tercero (-9,3 puntos) y Bizkaia de 52,4 a 41,6 puntos en el mismo periodo (-10,8 puntos).

En términos interanuales se detecta un empeoramiento en el índice en los territorios históricos de Álava y Gipuzkoa. Con respecto a la cifra del tercer trimestre de 2015, Álava pierde 6,5 puntos (50 frente a 56,5 puntos) por 12,8 de Gipuzkoa (43,8 puntos frente a 56,6). Bizkaia, por el contrario, recupera 0,8 puntos (41,6 frente a 40,8 puntos).

A pesar de la mejora en el último trimestre en Álava, o interanual en Bizkaia, ningún territorio supera las cifras del cuarto trimestre de 2014 ni las de los distintos trimestres de 2015 (la única excepción es el tercer trimestre de 2015 en Bizkaia, pero por el bajo nivel que llegó a alcanzar este territorio en ese trimestre).

Por tipo de agentes, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, son el tipo de establecimiento que muestra un mayor empeoramiento en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 48,5 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 36,1 puntos en el tercer de 2016 (-12,4 puntos). El índice de las promotoras retrocede 4,7 puntos (de 54,3 puntos del segundo trimestre de 2016 a 49,6 en el tercer trimestre de 2016).

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	
		Año	Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs
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
II trimestre 2016	51,4	41,2	52,4	53,1	48,5	54,3
III trimestre 2016	42,8	50,0	41,6	43,8	36,1	49,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Sin embargo, la evolución interanual entre el tercer trimestre de 2015 y el mismo trimestre de 2016 ofrece peores resultados entre las promotoras. En este caso, el índice de 2015 supone un empeoramiento de 9,3 puntos, pasando de 45,3 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 36,1 puntos en el tercero de 2016. Las APIs reflejan un retroceso menor, de 3,4 puntos, con una caída de 53 a 49,6 puntos en el periodo considerado.

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

Junto con el empeoramiento en el dinamismo del mercado, se incrementa levemente el tiempo medio requerido para la venta en los últimos tres meses. De esta forma, entre el segundo trimestre de 2016 y el tercer de 2016, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se incrementa en 0,5 meses, al pasar de 4,6 a 5,1 meses.

En una perspectiva interanual, en cambio, se constata una mejora significativa puesto que en el tercer trimestre de 2015 el tiempo requerido para la venta se situaba en 6,7 meses (1,6 meses más que en el tercer 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
II trimestre 2016	4,6
III trimestre 2016	5,1

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Empeora el ritmo trimestral de las ventas de vivienda nueva y usada en el último trimestre, y se mantiene el de las viviendas en alquiler

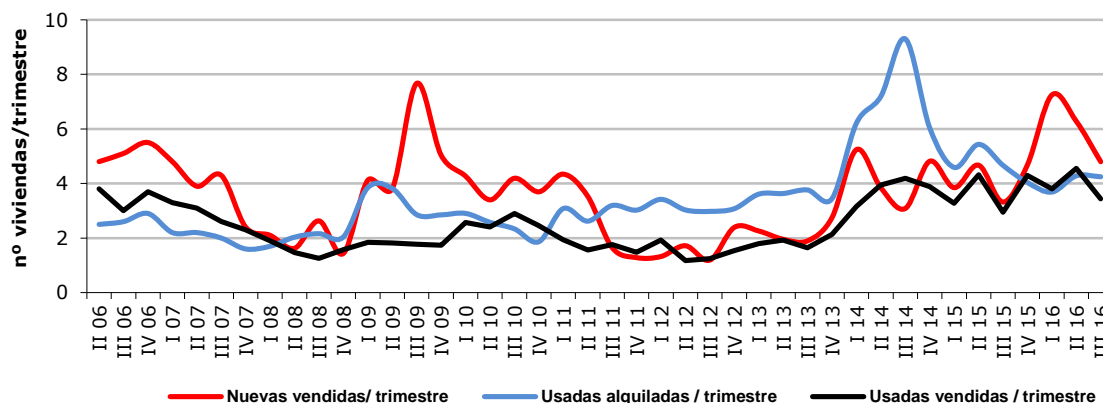
Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y las promotoras, se constata que, en lo relativo a las viviendas nuevas (libres y protegidas), se reduce el ritmo de ventas entre el segundo y tercer trimestre de 2016. La cifra de referencia pasa así de 6,3 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de 2016 a 4,8 viviendas/trimestre en el tercero del mismo año.



La cifra de ventas de vivienda nueva del tercer trimestre de 2016, aunque es inferior a la recogida en el primer trimestre del año (7,2 viviendas/trimestre, frente a 4,8 viviendas/trimestre del tercero), supera, sin embargo, las registradas en los trimestres de 2015 (4,7 viviendas/trimestre en el segundo y cuarto trimestre de 2015).

En lo relativo a la vivienda usada, en el tercer trimestre de 2016 se reduce el ritmo de ventas (3,4 viviendas/trimestre) en comparación con el trimestre anterior (4,6 viviendas/trimestre). La cifra del tercer trimestre de 2016 ofrece el valor mínimo del último año. Únicamente supera ligeramente las cifras correspondientes al tercer trimestre de 2015 (2,9 viviendas/trimestre).

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



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3er trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el ámbito del alquiler se observa una estabilización en el número de contratos cerrados en el tercer trimestre del año 2016 (4,2 viviendas/trimestre, por 4,3 viviendas/trimestre en el segundo trimestre). De esta forma, se mejora la cifra del primer trimestre de 2016 (3,7 viviendas/trimestre) y del cuarto trimestre de 2015 (4,0 viviendas/trimestre), aunque no se alcanza la cifra de 4,7 viviendas/trimestre del tercer trimestre de 2015.

Los factores que determinan la marcha del mercado inmobiliario tienden a mejorar levemente con respecto al trimestre anterior, aunque influyen negativamente en el sector la situación económica, los precios del suelo y la disponibilidad del suelo. 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, por el contrario, siguen influyendo positivamente en la dinámica 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 tercer trimestre de 2016 es que, excepto la situación económica, los precios del suelo y disponibilidad del suelo, la influencia de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario tienden a moverse levemente en dirección positiva. De esta forma, mejoran la mayor parte de los indicadores con respecto al segundo trimestre de 2016.

En la parte más favorable, se confirma por undécimo trimestre consecutivo la clara orientación hacia el polo positivo del factor relativo al precio de la vivienda (90,7 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. Después 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 hasta alcanzar un máximo de 95,1 puntos en el cuarto trimestre de 2015. Aunque el índice se reduce posteriormente a 91,7 puntos en el primer trimestre de 2016 y a 86,0 puntos en el segundo trimestre, se recupera nuevamente en el tercero hasta alcanzar 90,7 puntos. Sigue constituyendo por tanto un punto fuerte del actual mercado inmobiliario.

Otro factor que mejora su situación en el tercer trimestre de 2016, y 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 (62,6 puntos). Este factor pasa de 1,1 puntos positivos 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. Posteriormente, a pesar de perder 10 puntos en el primer trimestre de 2016 (51,6 puntos) y 7,2 puntos en el segundo trimestre (44,3 puntos), vuelve a mejorar la percepción de este factor en el tercer trimestre de 2016. En este periodo alcanza 62,6 puntos, una cifra que supera levemente el máximo constatado hasta ahora (61,6 en el cuarto trimestre de 2015).

La facilidad/dificultad en el acceso al crédito y el coste de las hipotecas, que hasta 2014 habían estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado inmobiliario, mostraron durante el año 2015 una mejora sustancial en las percepciones (50,9 y 48,9 puntos respectivamente en el cuarto trimestre de 2015). Aunque estos dos factores han reducido su influencia positiva en los tres últimos trimestres de 2016, siguen situándose en el polo positivo, y se estabilizan entre el segundo y tercer trimestre de 2016.

Con respecto al factor relativo al coste de las hipotecas, mejora levemente en el último trimestre al pasar de 29 puntos en el segundo trimestre de 2016 a los 30,2 puntos actuales; sin embargo, en este caso, el índice no supera los valores registrados entre el segundo trimestre de 2015 y el primero de 2016 (el valor máximo de +50,9 puntos se registra en el cuarto trimestre de 2015, 20,7 puntos por encima del valor del tercer trimestre de 2016).



Por su parte, la facilidad/dificultad de acceso al crédito destaca por un índice positivo de +27 puntos en el tercer trimestre de 2016, cifra prácticamente similar a la recogida en el segundo trimestre de 2016 (+26,9 puntos). No obstante, se reduce en 21,9 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2015 (+48,9 puntos, el máximo registrado en la serie).

Considerando los aspectos con influencia desfavorable en el actual mercado inmobiliario, la situación económica se consolida como el principal factor negativo para la dinámica de este mercado, acentuándose las tendencias ya observadas en los primeros trimestres de 2016. De esta forma, 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 empieza a empeorar de forma sustancial en el cuarto trimestre de 2015 al ofrecer un índice negativo de -54,1 puntos. La percepción de deterioro se consolida durante 2016: el indicador cae en el primer trimestre del año hasta -72,4 puntos, -78,1 puntos en el segundo y -82,5 puntos en el tercero, acumulando así en el último trimestre 4,4 puntos negativos más.

En términos interanuales, el índice que mide la influencia de la situación económica ofrece valores significativamente peores a los registrados en el tercer trimestre de 2015 (+4 puntos en aquel momento por -82,5 en la actualidad). El indicador actual resulta igualmente peor que el existente en el cuarto trimestre de 2014 (-78,2 puntos).

Aunque con menor incidencia que la situación económica, otros aspectos que destacan por su influencia negativa en el mercado inmobiliario del tercer trimestre de 2016 son la disposición de suelo (-20,1 puntos) y el precio del suelo (-20,1 puntos).

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

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV trim. 2008 (*)	IV trim. 2009	IV trim. 2010	IV trim. 2011	IV trim. 2012	IV trim. 2013	IV trim. 2014	I Trim. 2015	II Trim. 2015	III Trim. 2015	IV Trim. 2015	I Trim. 2016	II Trim. 2016	III 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	29,0	30,2
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	2,2	32,3	44,2	48,9	36,5	26,9	27,0
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	-78,1	-82,5
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	86,0	90,7
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	-91,7	-18,5
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	-46,0	-18,5
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	-17,6	-20,1
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	35,5	-20,1
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	44,3	62,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el caso de la disponibilidad del suelo se observa apenas un leve empeoramiento de 2,5 puntos del índice respecto al segundo trimestre de 2016 (-17,6 puntos). La caída es mucho más acentuada en el último trimestre, sin embargo, en lo relativo al precio del



suelo. En este caso tras la cifra positiva recogida en el segundo trimestre de 2016 (+35,5 puntos), la dinámica actual supone una fuerte reducción hasta -20,1 puntos, cifra próxima a la recogida en el primer trimestre de 2016 (-21,7 puntos).

Tanto las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-18,5 puntos) como las ayudas e incentivos a la construcción (-18,5 puntos) se mantienen en niveles negativos pero que, al mismo tiempo, reflejan una mejoría de la situación con respecto a los trimestres previos de 2016.

En lo que respecta a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda, el indicador actual mejora significativamente con respecto a los -91,7 puntos del segundo trimestre de 2016. Empeora no obstante la situación respecto al mismo trimestre del año anterior (+0,0%).

Una dinámica similar, pero más tenue, puede observarse en lo relativo a las ayudas e incentivos a la construcción. En este caso se pasa de cifras prácticamente nulas en la segunda mitad de 2015 (-0,3 y -0,1 puntos en el tercer y cuarto trimestre de 2015 respectivamente), a cifras por debajo de -44 puntos en el primer y segundo trimestre de 2016, mucho más negativas que el -18,5 del tercer trimestre de 2016. Sin embargo, la cifra del tercer trimestre de 2016 también refleja una tendencia de empeoramiento con respecto a la cifra del mismo trimestre de 2015 (-0,3 puntos).

5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Mejoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos, especialmente en Bizkaia así como entre las APIs. Respecto a la situación observada en el mismo trimestre de 2015, la peor dinámica corresponde a las promotoras

A pesar de empeoramiento de las ventas de viviendas usadas registradas en el último trimestre, 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 los 47,4 puntos registrados en el segundo trimestre de 2016 a los 76,5 puntos del tercero de 2016 (29 puntos más). Se trata del valor más elevado de los últimos años, superando las cifras registradas en el primer trimestre de 2016 (68,3 puntos) y durante el año 2015 (el máximo se alcanza en el segundo trimestre de 2016 con 74 puntos).

En el tercer 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 38,5 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 82,2 puntos en el tercer trimestre de 2016 (+43,7 puntos). Esta cifra supera la cifra del primer trimestre de 2016 (72,4 puntos) y el máximo de 78,3 puntos registrado en el primer trimestre de 2015.

Aunque con menor intensidad, también se detecta una mejora significativa entre las promotoras que contribuye a romper con una dinámica clara de empeoramiento desde mediados de 2015. En este caso, el índice pasaba así de 73,9 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 65,6 en el cuarto, 64,1 en el primero de 2016, 56,3 puntos en el segundo de 2016 antes de volver a incrementarse hasta 70,7 puntos en el trimestre



actual (14,4 puntos más que el trimestre anterior). A pesar de la mejora trimestral el 70,7 del tercer trimestre de 2016 resulta inferior al 73,9 del mismo trimestre de 2015.

La perspectiva de mejora de la previsión de las ventas en el tercer trimestre de 2016 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un significativo avance, superior a los 20 puntos, en las previsiones generales de ventas entre el segundo y tercer trimestre de 2016, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.

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
II trimestre 2016	47,4	44,6	42,8	53,5	38,5	56,3
III trimestre 2016	76,5	74,2	77,8	74,7	82,2	70,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el tercer trimestre de 2016, el índice mejora sustancialmente en Bizkaia, con un incremento de 35 puntos al pasar de 42,8 puntos en el segundo trimestre de 2016 a los 77,8 puntos del tercero de 2016. En Álava el ascenso es de 29,5 puntos (44,6 puntos en el segundo trimestre de 2016 por 74,2 puntos en el tercero de 2016). En Gipuzkoa, el ascenso, aunque significativo, es más reducido que en el resto de territorios. En este territorio, el indicador pasa de 53,5 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 74,7 puntos del tercer trimestre de 2016 (+21,2 puntos).

Estos cambios contribuyen a acercar los índices de previsión de ventas de los tres territorios. Éstos se mueven en la actualidad en un intervalo situado entre el 74,2 de Álava y los 74,7 de Gipuzkoa y los 77,8 puntos de Bizkaia.



Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2015 los incrementos resultan, sin embargo, menos significativos. En este caso, es Álava el territorio que mayor mejora refleja al pasar de 69,8 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 74,2 puntos en el trimestre actual (+4,3 puntos). Los restantes territorios se quedan por debajo de 2 puntos de mejora: Bizkaia muestra una variación de 1,8 puntos (77,8 puntos frente a los 76 del tercer trimestre de 2015) y Gipuzkoa de 1,2 puntos (74,7 frente a 73,5 puntos).

A pesar de tender al alza, 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

La dinámica todavía en buena parte negativa de los precios, así como el deterioro de algunos factores que afectan al mercado inmobiliario, no contribuyen a una previsión de incremento en el precio de la vivienda, todavía más cercano a la perspectiva de estabilización, al menos en una perspectiva de análisis para el conjunto de la CAE. De hecho, el índice de previsión de evolución de los precios apenas llega a incrementarse un punto entre el segundo y tercer trimestre de 2016 (47,2 y 48,5 puntos, respectivamente). La cifra del tercer trimestre de 2016 se sitúa en general entre 1 y 2 puntos superior a las recogidas en los distintos trimestres de 2015 y 2016 (con un máximo previo registrado en el tercer trimestre de 2015 47,3 puntos). A pesar de la tendencia al aumento actual, no existen sin embargo elementos que hagan 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.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma en general la línea ligeramente alcista de los tres territorios. Se pasa así, en el caso de Álava, de 48,3 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 50,1 puntos en el tercero de 2016 (+1,8 puntos), 3,9 puntos por encima del indicador del tercer trimestre de 2015 (46,2 puntos). Con respecto al territorio de Gipuzkoa se incrementa este indicador en 1,7 puntos (48,3 y 50,0 puntos en el segundo y tercer trimestre respectivamente), y 3,2 puntos con respecto al tercer trimestre de 2015 (46,8 puntos). Aunque en menor medida que los anteriores territorios, en Bizkaia se observa también un ascenso, con un índice de 47 puntos que resulta 0,4 puntos más alto que los 46,6 puntos del segundo trimestre de 2016. En este caso, no obstante, el índice empeora un punto con respecto al tercer trimestre de 2015 (47 puntos frente a los 48 del tercer trimestre de 2015).

Teniendo en cuenta a los/las agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son positivas entre las APIs. Así, entre el segundo trimestre de 2016 y el tercero de 2016, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa en 1,5 puntos en este caso (de 45,7 a 47,2 puntos entre el segundo y tercer trimestre de 2016). El indicador se sitúa 3,3 puntos por encima del 43,9 del tercer trimestre de 2015.



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
II trimestre 2016	47,2	48,3	46,6	48,3	45,7	48,6
III trimestre 2016	48,5	50,1	47,0	50,0	47,2	49,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La evolución observada en las promotoras es menos favorable. En este caso, el incremento es de 1,2 puntos al pasar de 48,6 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 49,8 puntos en el tercer trimestre de 2016. Sin embargo, no se superan entre las promotoras los niveles cercanos a los 50-51 puntos registrados a lo largo de todo 2015. En el tercer trimestre de 2015 se registraron de hecho 50,8 puntos, una cifra superior en 1 punto a la del tercer trimestre de 2016.

En cualquier caso, los leves incrementos observados en el índice de las APIs y promotoras no permiten adelantar un movimiento claro hacia la recuperación de los precios. En este sentido, el nivel de los distintos índices se sitúa por debajo o próximos al umbral de los 50 puntos.

Se reduce la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior y con respecto a hace un año

Un último dato a destacar es que durante el tercer trimestre de 2016 se pone de manifiesto un leve retroceso en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 9,4% en el segundo trimestre de 2016 al 7,4% del tercero de 2016. Se trata de una cifra muy inferior a los niveles observados a finales de 2014 y durante todo el año 2015, con



niveles superiores siempre superiores al 12% y, en casi todos los casos, situados entre el 17 y 22,5%. El nivel actual consolida por tanto el cambio negativo observado desde primeros de 2016, con cifras situadas entre el 7,4% actual y el 9,4% del segundo trimestre de este año.

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

(% de promotoras que contestan afirmativamente)

Previsión de inicio de nuevas promociones	C.A.E.
Trimestre	Total
IV trimestre 2008 (*)	4,8
IV trimestre 2009	18,9
IV trimestre 2010	9,7
IV trimestre 2011	5,8
IV trimestre 2012	6,1
IV trimestre 2013	5,7
IV trimestre 2014	22,3
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
II trimestre 2016	9,4
III trimestre 2016	7,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



ASPECTOS METODOLÓGICOS

La información que aporta la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN) se basa en la aplicación de sendos cuestionarios a promotoras inmobiliarias con oferta de vivienda y a agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) establecidos en la CAE. Se realiza una prospección entre el colectivo de promotores/as, incluyendo en la estadísticas a todos/as los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas). También se recoge información de una muestra de agentes inmobiliarios.

El cuestionario permite recoger, para cada operador inmobiliario, las variables básicas de cuantificación y cualificación de la oferta de las que se dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a las promotoras inmobiliarias, se trata en todos los casos de viviendas nuevas, 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 las 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 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.

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.



Respecto a la operación del tercer trimestre de 2016, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 169 agencias inmobiliarias y de 122 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) 3^{er} trimestre 2016

PRINCIPALES RESULTADOS

ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	9
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES	12
4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	15
5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	23
ASPECTOS METODOLÓGICOS	28
INDICE DE TABLAS.....	30
INDICE DE GRÁFICOS.....	31

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3 ^{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. 3 ^{er} trimestre 2016.....	8
Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2016.....	8
Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2016.....	9
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3 ^{er} trimestre 2016.....	10
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 3 ^{er} trimestre 2016.....	11
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. 3 ^{er} trimestre 2016	12
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 3 ^{er} trimestre 2016.....	13
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2016	13
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016.....	14



Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 3 ^{er} trimestre 2016.....	15
Tabla 15. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	17
Tabla 16. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	18
Tabla 17. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API	19
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	24
Tabla 20. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento.....	26
Tabla 21. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre	27

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.....	20

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