



ESTATISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

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

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

1^{er} trimestre 2017

Principales resultados

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



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

En el primer trimestre se recupera el precio de la vivienda nueva con respecto al último trimestre, aunque descienden los precios de la vivienda libre (usada o nueva), en términos interanuales

En el primer trimestre de 2017, el precio medio por metro cuadrado útil de la **vivienda usada libre** en Euskadi, 2.765,4 euros, muestra una reducción de -0,5% con respecto al cuarto trimestre de 2016. Se mantiene la tendencia descendente de los precios, pero con una caída porcentual (-0,5%) que resulta ligeramente inferior a la de los trimestres anteriores: -1% en el segundo trimestre de 2016 y -1,1% en el tercero de 2016.

En términos interanuales, la caída del precio del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre sigue siendo sustancial: -3,5%. Sin embargo, el primer trimestre de 2017 vuelve a reflejar una moderación en la reducción de los precios que se observa desde el repunte negativo que culminó en el primer trimestre de 2016 (-7%). A partir de ahí vuelve a retomarse el proceso de reducción de la caída hasta llegar a -4,9% en el último trimestre del año 2016 y -3,5% del trimestre actual.

Por lo que respecta a la **vivienda nueva libre**, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.213,6 euros en el primer trimestre de 2017. Esta cifra, al contrario que lo que ocurre en la vivienda usada, supone un incremento del 1,0% respecto al trimestre anterior. Aunque la vivienda nueva ofrece una caída interanual del precio, resulta inferior a la de la vivienda usada libre: -1,5% entre el primer trimestre de 2016 y el de 2017 frente a -3,5% en la usada.

En este caso, la vivienda nueva retoma nuevamente la desaceleración de la reducción de los precios que se venía registrando en los últimos trimestres, con la excepción del repunte del tercer trimestre de 2016 (-3,3%). Tras el valor de -3,3% recogido en el tercer trimestre de 2016, la caída interanual se sitúa en -2,8% en el último trimestre del año 2016 y -1,5% en el primero de 2017. El descenso interanual de principios del año 2017 ofrece cifras similares a las del primer y segundo trimestre de 2016 (-1,7 y -1,5%, respectivamente).

Por su parte, en el primer trimestre de 2017 la **vivienda nueva protegida** está en oferta a un precio medio de 130.300 euros, equivalentes a 1.739,2 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un descenso del 0,3% en el último trimestre, y un incremento del 2,2% con respecto al primer trimestre de 2016.

Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1^{er} trimestre de 2017

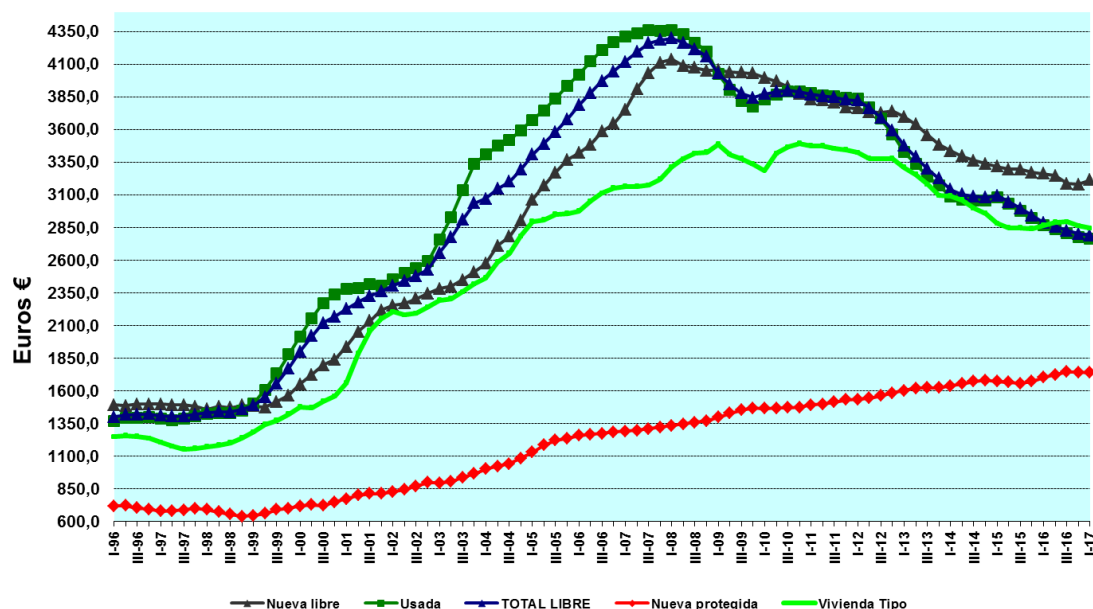
(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		1 ^{er} trimestre de 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros		Euros	Var %	Euros	Var %
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.739,2		-4,9	-0,3	37,0	2,2
	Nueva libre	3.213,6		32,9	1,0	-50,3	-1,5
	Usada libre	2.765,4		-13,5	-0,5	-101,0	-3,5
Araba / Álava	Nueva libre	2.510,2		-17,1	-0,7	-133,9	-5,1
	Usada libre	2.385,0		-32,9	-1,4	-110,8	-4,4
Bizkaia	Nueva libre	3.317,8		-16,0	-0,5	-73,1	-2,2
	Usada libre	2.888,0		-12,7	-0,4	-78,2	-2,6
Gipuzkoa	Nueva libre	3.245,6		96,7	3,1	-10,2	-0,3
	Usada libre	2.836,5		-42,5	-1,5	-210,1	-6,9
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.847,6		-15,4	-0,5	-20,3	-0,7

(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. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2017. 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. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Tabla 2. Precio medio por m² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2017

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre	
Año	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	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
IV	1.744,1	4,2	3.180,7	-2,8	2.778,9	-4,9
2017						
I	1.739,2	2,2	3.213,6	-1,5	2.765,4	-3,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Las diferencias territoriales

En el primer trimestre de 2017 se reducen los precios de la vivienda usada libre en todos los territorios históricos tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al primer trimestre de 2016

Entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017, 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: -1,5%, seguida por -1,4% en Álava y -0,5% en Bizkaia. En términos interanuales, Gipuzkoa es también el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el primer trimestre de 2017, con una caída de -6,9% respecto al mismo trimestre de 2016. La caída es de -4,4% en Álava y -2,6% en Bizkaia.

La evolución interanual de los datos territoriales de vivienda usada **en Bizkaia** muestra un comportamiento similar al del conjunto de la CAE, 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, a -5% en el tercer trimestre, -3,9% en el cuarto y -2,6% en el primero de 2017.

En **Gipuzkoa**, se rompe la tendencia de trimestres anteriores, y se reduce la caída interanual de los precios al pasar del -7,5% del cuarto trimestre de 2016 al -6,9% del primero de 2017. La cifra de principios de 2017 ofrece cifras similares a la caída

interanual de los precios del tercer trimestre de 2016 (-6,9%) y ligeramente superior a la del segundo trimestre de 2016 (-6,6%).

En el caso de **Álava**, se observa una estabilización de la caída de precios al pasar del -4,3% del cuarto trimestre de 2016 al -4,4% del primero de 2017. Aunque mejora resultados con respecto al primer y tercer trimestre de 2016 (-4,8% y -5,2% respectivamente), todavía se sitúa por encima de las caídas del 2014 (-3,7%) y 2015 (-3,2%).

Tabla 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017

(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	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
IV	2.417,9	-4,3	2.900,7	-3,9	2.879,0	-7,5
2017						
I	2.385,0	-4,4	2.888,0	-2,6	2.836,5	-6,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Aunque el precio de la vivienda nueva libre muestra una recuperación en el último trimestre en Gipuzkoa, en términos interanuales, los precios se reducen en los tres territorios históricos

Entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017, el incremento del precio del metro cuadrado de la **vivienda nueva libre** se observa únicamente en Gipuzkoa, donde asciende 3,1%. Por el contrario, retroceden los precios en Bizkaia (-0,5%) y en Álava (-0,7%).

En términos interanuales, en el primer trimestre de 2017, la evolución del precio medio de la vivienda nueva libre sigue reflejando un llamativo deterioro en Álava (-5,1%), aunque en línea descendente respecto a la reducción interanual del trimestre anterior (-7,8% en el cuarto trimestre de 2016). Aunque mejora las cifras de todos los trimestres del año 2016, se sitúa por encima de la reducción del último trimestre de 2015 (-4,5%).

Entre el primer trimestre de 2016 y el primero de 2017, la menor caída interanual del precio de la vivienda nueva libre se localiza en Gipuzkoa con -0,3%, tras una mejoría significativa en el último trimestre (-4,1% en el cuarto trimestre de 2016). Por el contrario, en Álava, aunque se desacelera la caída, es el territorio que mayor caída interanual ofrece con -5,1% (-7,8% en el cuarto trimestre de 2016). En Bizkaia, por su parte, en el primer trimestre de 2017, se vuelve a mostrar una caída interanual más intensa que en el trimestre anterior: se pasa del -1,1% del cuarto trimestre de 2016 al -2,2% del primero de 2017.

Tabla 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017

(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	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
IV	2.527,3	-7,8	3.333,8	-1,1	3.148,8	-4,1
2017						
I	2.510,2	-5,1	3.317,8	-2,2	3.245,6	-0,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el último trimestre se recuperan los precios de la vivienda usada libre en Donostia / San Sebastián y se estabilizan en Bilbao, pero descienden en todas las capitales de la CAE en términos interanuales. Con respecto a la vivienda nueva libre, únicamente se recupera tanto en el último trimestre como en términos interanuales en Donostia / San Sebastián

Entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017, y en lo relativo a la **vivienda nueva libre**, la única capital que muestra una mejoría de los precios es Donostia / San Sebastián (+6,2%). Las otras dos capitales se sitúan en el polo negativo: Vitoria-Gasteiz (-1,1%), y Bilbao (-0,9%).

La dinámica interanual del precio entre el primer trimestre de 2016 y el de 2017 ofrece también resultados negativos tanto en Bilbao como en Vitoria-Gasteiz. La capital alavesa muestra una caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre de -6,3%,

con una caída superior en Bilbao (-7,7%); En cambio, en Donostia / San Sebastián se recuperan los precios (+11,5%)¹.

En lo relativo a la evolución de los precios de la vivienda nueva libre en los últimos trimestres, Bilbao destaca por la aceleración de la caída interanual de precios de este tipo de vivienda en el primer trimestre de 2017, en contraste con una recuperación de los precios en Donostia / San Sebastián. De esta forma, en la capital vizcaína se pasa de un crecimiento interanual de 1,5% en segundo trimestre de 2016 a una caídas del -1,8%, -6,7% y -7,7% en el tercer y cuarto trimestre de 2016 y primero de 2017 respectivamente.

En Donostia / San Sebastián, por el contrario, se constata el crecimiento del precio de la vivienda nueva libre al pasar desde el -1% del tercer trimestre de 2016, a la posterior recuperación en el cuarto trimestre de 2016(+3,8%) y, con mayor intensidad, en el primero de 2017 (+11,5%). En Vitoria-Gasteiz, el ritmo de caída se reduce a lo largo de 2016 y se mantiene en el primer trimestre de 2017. Se pasa así de reducciones de -14,3% en el tercer trimestre de 2016 a una reducción del -9,5% en el último trimestre del año 2016 y -6,3% en el primero de 2017.

En el mercado de la **vivienda usada libre**, entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017 se observan diferencias significativas de los precios en las tres capitales. Los precios se reducen en -0,8% en Vitoria-Gasteiz; mientras que se estabilizan en Bilbao (+0,0%) y mejoran levemente en Donostia / San Sebastián (+0,4%). En términos interanuales, por el contrario, la dinámica de los precios es negativa en todas ellas. Mientras los precios en Donostia / San Sebastián muestran un retroceso ligero (-0,9%), las caídas son más intensas en las restantes capitales: del -1,6% en Bilbao y del -3,5% en Vitoria-Gasteiz.

Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 1^{er} trimestre de 2017

(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 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros		Euros	Var %	Euros	Var %
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.686,3		-31,2	-1,1	-180,1	-6,3
	Bilbao	3.593,0		-32,8	-0,9	-298,1	-7,7
	Donostia / San Sebastián	4.831,6		283,8	6,2	500,0	11,5
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.452,3		-19,4	-0,8	-89,7	-3,5
	Bilbao	3.272,1		0,5	0,0	-54,2	-1,6
	Donostia / San Sebastián	4.398,9		16,7	0,4	-38,9	-0,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

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 Donostia / San Sebastián, la reducción interanual en el precio de la vivienda usada libre del primer trimestre de 2017 resulta similar a la del trimestre anterior (-0,9% del primer trimestre de 2017 por -1,0% del cuarto de 2016). Aunque leves, estas caídas contrastan con una línea de recuperación de los precios, de cuantía igualmente leve, con cifras entre 0,3 y 1,4%, entre el segundo trimestre de 2015 y el segundo de 2016. Muestran en cualquier caso un escenario de cierta estabilidad en los precios que se aleja por completo de las caídas superiores a -5% de los años 2012, 2013 y 2014.

En Bilbao y Vitoria-Gasteiz, las reducciones del primer trimestre de 2017 son de menor intensidad que las identificadas en el trimestre anterior, pero todavía claramente superiores a las de Donostia / San Sebastián. En Vitoria-Gasteiz el descenso interanual del cuarto trimestre se situaba en el 3,7%, con una leve reducción en el primer trimestre de 2017 (-3,5%). En el caso de Bilbao, la reducción es de mayor intensidad y tiende a resultar continuada en el último año. En la capital vizcaína se reduce paulatinamente la caída de -5,7% en segundo trimestre de 2016 al -4,9% en el tercero, -3,3% en el cuarto de 2016 y -1,6% en el primero de 2017.

Tabla 6. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2017

(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
Año						
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	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
IV	2.471,7	-3,7	3.271,5	-3,3	4.382,1	-1,0
2017						
I	2.452,3	-3,5	3.272,1	-1,6	4.398,9	-0,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. I^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Tabla 7. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2017

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
Año	Precio m² útil	Variación interanual	Precio m² útil	Variación interanual	Precio m² 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	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
IV	2.717,5	-9,5	3.625,8	-6,7	4.547,7	3,8
2017						
I	2.686,3	-6,3	3.593,0	-7,7	4.831,6	11,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el primer trimestre de 2017 se siguen registrando reducciones en el precio medio total, con la excepción de la vivienda nueva libre en Gipuzkoa con respecto al trimestre anterior

El precio medio total de oferta de la **vivienda usada libre** se sitúa en 238.200 euros en Euskadi. Este precio muestra una reducción del 0,2% en el último trimestre (-400 euros). La caída interanual llega a -2,5% (-6.000 euros), ligeramente inferior a la registrada en el cuarto trimestre (-3,0%).

Por su parte, el precio medio de la **vivienda nueva libre** ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el primer trimestre de 2017 en 256.200 euros. Se mejora un 1,1% (+2.700 euros) con respecto al trimestre anterior, pero se sigue reduciendo un 1,5% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 3.800 euros en los últimos 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden tanto con respecto al trimestre previo (-0,7%) como con respecto al primer trimestre de 2016 (-3,7%). La caída paralela observada en la vivienda usada es ligeramente superior en términos interanuales (-4,2%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 208.700 euros; mientras que se sitúa en 195.500 euros la correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el primer trimestre de 2017 es de 260.500 euros. Este precio implica un descenso del 0,2% con respecto al cuarto trimestre de 2016 y 2,5% con respecto al primer trimestre de 2016. El precio de la vivienda usada libre desciende en menor media en cifras interanuales (-0,4% en relación al último trimestre y -1,4% en términos interanuales). Por su parte, el precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 257.600 euros, cifra ligeramente inferior a la del trimestre anterior (258.600 euros). Bizkaia sigue siendo el territorio histórico que ofrece los precios medios máximos con respecto a la vivienda usada libre en el primer trimestre de 2017; mientras que en Gipuzkoa se equiparan a las cifras de Bizkaia en el caso de la vivienda nueva (260.800 euros de Gipuzkoa frente a los 260.500 euros de Bizkaia).

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1^{er} trimestre de 2017

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		1 ^{er} trimestre de 2017		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	130,3		-0,1	-0,1	0,0	0,0
	Nueva libre	256,2		2,7	1,1	-3,8	-1,5
	Usada libre	238,2		-0,4	-0,2	-6,0	-2,5
Araba / Álava	Nueva libre	208,7		-1,5	-0,7	-7,9	-3,7
	Usada libre	195,5		-2,6	-1,3	-8,5	-4,2
Bizkaia	Nueva libre	260,5		-0,5	-0,2	-6,6	-2,5
	Usada libre	257,6		-0,9	-0,4	-3,7	-1,4
Gipuzkoa	Nueva libre	260,8		7,0	2,7	-0,4	-0,2
	Usada libre	231,3		-2,2	-1,0	-17,2	-6,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Durante el primer trimestre de 2017, Gipuzkoa muestra un precio medio de oferta de 260.800 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 231.300 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo sube un 2,7% en los últimos tres meses, mientras que la usada baja en -1,0%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre reduce su precio -0,2% en promedio; mientras que la caída resulta superior en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso de -6,9%.

En el primer trimestre de 2017 se constata una recuperación interanual del precio medio total en Donostia / San Sebastián con respecto a la vivienda nueva, así como en Bilbao en la vivienda usada. La variación trimestral de la vivienda, tanto usada como nueva es negativa en Vitoria-Gasteiz, dinámica que caracteriza a Bilbao en lo relativo a la vivienda nueva

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 2017 se reduce únicamente

en Vitoria-Gasteiz con un -0,9%. En esta capital, el precio medio de venta alcanza los 199.400 euros. El precio en Bilbao se sitúa en una media de 310.700 euros, con un ascenso del 0,3% entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017. El ascenso es de +0,6% en Donostia / San Sebastián, ciudad en la que el precio medio de la vivienda usada se sitúa en 398.200 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas.

En relación con el primer trimestre de 2016, el precio medio de la vivienda usada se reduce un 3,7% en Vitoria-Gasteiz y 1,1% en Donostia / San Sebastián. Se incrementa, en cambio, en un 0,3% en Bilbao.

En lo relativo a la **vivienda nueva libre**, entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuye 0,9% en Bilbao y 1,1% en Vitoria-Gasteiz. En cambio, los precios se incrementan en Donostia / San Sebastián (+5,2%).

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan un 11,3% en Donostia / San Sebastián; mientras se reducen en Bilbao (-4,4%) y con mayor intensidad en Vitoria-Gasteiz (-4,7%).

En términos absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se reduce en términos interanuales en 13.200 euros en Bilbao y en 10.900 en Vitoria-Gasteiz. Se incrementa en cambio en 41.200 euros en Donostia / San Sebastián.

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 1^{er} trimestre de 2017

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		1 ^{er} trimestre de 2017			Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	221,9	-2,5	-1,1	-10,9	-4,7		
	Usada libre	199,4	-1,7	-0,9	-7,6	-3,7		
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	406,0	20,0	5,2	41,2	11,3		
	Usada libre	398,2	2,4	0,6	-4,3	-1,1		
Bilbao	Nueva libre	286,2	-2,5	-0,9	-13,2	-4,4		
	Usada libre	310,7	0,9	0,3	0,8	0,3		

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La peor dinámica en los precios de la vivienda nueva libre corresponde a Vitoria-Gasteiz, con una caída interanual de -4,7%. El precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 221.900 euros en la capital alavesa en el primer trimestre de 2017, una cifra sustancialmente inferior a los 286.200 de Bilbao y los 406.000 de Donostia / San Sebastián.



Se incrementa el porcentaje de reducción de precios 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 primer trimestre de 2017, la reducción requerida fue de un 7,8% de media, cifra que es 3,5 puntos porcentuales superior a la registrada en el trimestre anterior (4,3%). Del mismo modo, resulta 1,4 puntos superior a la cifra del mismo trimestre del año anterior (6,4%).

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 de 2017

(Variación 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 2017	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior
	%	Dif. Puntos Porcentuales	Dif. Puntos Porcentuales
Comunidad Autónoma de Euskadi	7,8	3,5	1,4
Araba / Álava	7,2	2,3	2,3
Bizkaia	8,5	4,1	2,2
Gipuzkoa	7,1	3,2	0,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En el primer trimestre de 2017 se incrementan los precios de los alquileres en Gipuzkoa y Bizkaia con respecto al último trimestre, pero este incremento únicamente se extiende en Bizkaia con respecto al mismo trimestre del año anterior

En el primer trimestre de 2017, se incrementa en la CAE el precio de la **vivienda libre en alquiler** respecto al cuarto trimestre de 2016 (+2,0%).

Este incremento de precios del último trimestre contribuye a mantener el proceso de recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 2,7% entre el primer trimestre de 2016 y el primer trimestre de 2017. Esta recuperación contrasta con la caída en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda nueva libre (-1,5%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-3,5%).

Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el cuarto trimestre de 2016 y el primero de 2017, se incrementa la renta de alquiler libre en Bizkaia (+1,9%) y Gipuzkoa (+2,2%). Esta evolución contrasta con la significativa reducción de los precios de alquiler en Álava (-6,2%).

Bizkaia pasa a ser el único territorio en el que se observa una dinámica interanual positiva en los precios, con un incremento del 3,8% que introduce una clara mejoría en la tendencia alcista iniciada en el segundo trimestre de 2016 (-0,5%).

Por el contrario, el mayor descenso se localiza en Gipuzkoa (-5,0%), y, en menor medida, en Álava (-2,9%). En estos dos territorios se observa un proceso opuesto al de Bizkaia, con un empeoramiento respecto a la dinámica interanual del último trimestre del año 2016.

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 1^{er} trimestre de 2017

(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 2017	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	289,0	21,0	7,8	-31,2	-9,7
	Libre	897,2	17,4	2,0	23,4	2,7
Alquiler Libre	Araba / Álava	726,2	-47,6	-6,2	-21,4	-2,9
	Bizkaia	906,6	17,2	1,9	33,5	3,8
	Gipuzkoa	887,5	18,8	2,2	-46,2	-5,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de las **viviendas libres** en la CAE se sitúa en el primer trimestre de 2017 en 897,2 euros. Álava se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 726,2 euros por 887,5 en Gipuzkoa y 906,6 euros en Bizkaia.

La renta de las **viviendas protegidas** queda, por su parte, en 289,0 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose el alquiler de VPO en 459,7 euros de renta mensual y en 151,7 euros la vivienda social³.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO asciende en un 7,8% con respecto al trimestre anterior. Se observa, en cambio, un descenso interanual de precios del 9,7% entre el primer trimestre de 2016 y el de 2017.

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.

Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2017

(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	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
IV	879,9	0,9	268,0	-22,4
2017				
I	897,2	2,7	289,0	-9,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017

(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	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
IV	773,8	4,5	889,4	1,1	868,6	-4,7
2017						
I	726,2	-2,9	906,6	3,8	887,5	-5,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Aunque se reduce la renta media mensual, Gipuzkoa oferta los valores más elevados de renta por metro cuadrado

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 (11,0 €/m²) duplica al alquiler protegido (4,5 €/m²) en el primer trimestre de 2017. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre se incrementa tanto respecto al cuarto trimestre de 2016 (+2,2%), como con respecto al primer trimestre de 2016 (+1,2%, con 10,9 €/m² en el primer trimestre de 2016 y 11,0 €/m² en el mismo trimestre de 2017).

Desde la perspectiva territorial, se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el primer trimestre de 2017 cifras similares a la media de la CAE en el alquiler libre (11,0 €/m²), Álava se caracteriza por cifras claramente inferiores (8,7 €/m²) y Gipuzkoa por precios algo superiores (11,6 €/m²).

Con respecto a la evolución trimestral, Gipuzkoa y Bizkaia destacan de nuevo por una evolución positiva (+3,8% y 1,8% respectivamente). En cambio, los precios por m² se reducen en Álava (-5,4%).

Respecto al primer trimestre de 2016, la evolución interanual refleja una intensa reducción del precio del alquiler libre en Gipuzkoa (-5,1% de 12,2 €/m² en el primer trimestre de 2016 a 11,6 €/m² en el primero de 2017) y en Álava (-6,2%). Bizkaia, en cambio, muestra un incremento del 2,4%: el precio varía en Bizkaia de 10,8 €/m² en el primer trimestre de 2016 al 11,0 €/m² actual.

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 1^{er} trimestre de 2017

(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 2017	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	4,5	0,3	6,7	-0,5	-9,1
	Libre	11,0	0,2	2,2	0,1	1,2
Alquiler Libre	Araba / Álava	8,7	-0,5	-5,4	-0,6	-6,2
	Bizkaia	11,0	0,2	1,8	0,3	2,4
	Gipuzkoa	11,6	0,4	3,8	-0,6	-5,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



ASPECTOS METODOLÓGICOS

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

El cuestionario permite recoger, para cada operador inmobiliario, las variables básicas de cuantificación y cualificación de la oferta de las que se dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a las promotoras inmobiliarias, se trata en todos los casos de viviendas nuevas; mientras que a través de las APIs se aborda la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A su vez, mediante el cuestionario trimestral, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y las perspectivas del mercado inmobiliario.

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.

Resulta igualmente necesario recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados⁴, 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 periodos anteriores.

Respecto a la operación del primer trimestre de 2017, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 174 agencias inmobiliarias y de 114 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.

⁴ 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.



ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 1^{er} trimestre de 2017

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
ASPECTOS METODOLÓGICOS	16
INDICE DE TABLAS.....	17
INDICE DE GRÁFICOS.....	18

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1 ^{er} trimestre de 2017	3
Tabla 2. Precio medio por m ² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2017	4
Tabla 3. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017	5
Tabla 4. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017	6
Tabla 5. Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 1 ^{er} trimestre de 2017	7
Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2017	8
Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2017	9
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1 ^{er} trimestre de 2017	10
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 1 ^{er} trimestre de 2017	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. 1 ^{er} trimestre de 2017	12
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 1 ^{er} trimestre de 2017	13
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2017	14
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017	14
Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 1 ^{er} trimestre de 2017	15



INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m ² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2017. C.A. de Euskadi	3
---	---

Para más información:

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

C/ Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

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

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

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus