



ESTATÍSTICA
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)

2º trimestre 2018

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 segundo trimestre de 2018 desciende el precio de la vivienda nueva libre en la CAE tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año anterior; en el caso de la vivienda usada, en cambio, se incrementan levemente los precios con respecto al trimestre anterior

En el segundo trimestre de 2018, el precio medio por metro cuadrado útil de la **vivienda usada libre** en Euskadi, 2.762,0 euros, muestra un leve incremento (+0,1%) con respecto al primer trimestre de 2018. Mejora levemente con respecto a la estabilización constatada en el primer trimestre (+0,0%), pero no supera el incremento trimestral de +0,2% registrado en el último trimestre de 2017.

En términos interanuales, se rompe la tendencia de caída de precios de los últimos trimestres, y se recuperan +0,2% los precios del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre. Desde el descenso del 7% registrado en el primer trimestre de 2016 se ha observado un proceso de reducción de la caída al -6,4% en el segundo trimestre del año 2016, -3,5% en el primer trimestre de 2017, -0,8% en el cuarto de 2017 y -0,2% en el primero de 2018 para, posteriormente, recuperarse 0,2% en el trimestre actual.

Por lo que respecta a la **vivienda nueva libre**, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.157,0 euros en el segundo trimestre de 2018. Esta cifra supone un descenso del -0,5% respecto al trimestre anterior y del -2,2% entre el segundo trimestre de 2017 y el mismo de 2018. Esta cifra empeora la cifra interanual de -1,3% recogida en el primer trimestre de 2018.

Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2018

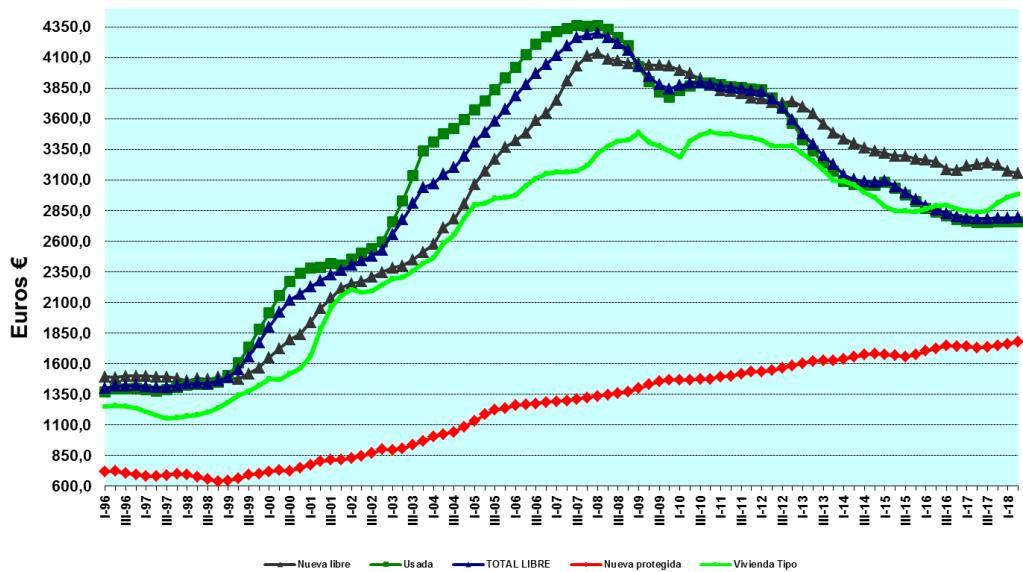
(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M² ÚTIL		2º trimestre de 2018	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.775,1	12,9	0,7	43,7	2,5
	Nueva libre	3.157,0	-15,3	-0,5	-69,6	-2,2
	Usada libre	2.762,0	2,7	0,1	6,0	0,2
Araba/Álava	Nueva libre	2.506,3	42,7	1,7	-8,0	-0,3
	Usada libre	2.358,7	14,0	0,6	-10,4	-0,4
Bizkaia	Nueva libre	3.239,0	-21,8	-0,7	-40,3	-1,2
	Usada libre	2.849,0	-6,9	-0,2	-29,8	-1,0
Gipuzkoa	Nueva libre	3.198,5	-20,9	-0,6	-123,3	-3,7
	Usada libre	2.755,6	4,8	0,2	-42,8	-1,5
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.985,5	22,6	0,8	146,7	5,2

(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. 2º trimestre de 2018. 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. 1996-2018. C.A. de Euskadi



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. 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. 2007-2018

(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		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
II		1.731,4	0,3	3.226,6	-0,6	2.756,0	-2,8
III		1.732,9	-0,7	3.241,9	1,7	2.751,8	-1,9
IV		1.750,2	0,4	3.222,0	1,3	2.758,1	-0,8
2018							
I		1.762,2	1,3	3.172,3	-1,3	2.759,3	-0,2
II		1.775,1	2,5	3.157,0	-2,2	2.762,0	0,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por su parte, en el segundo trimestre de 2018 la **vivienda nueva protegida** está en oferta a un precio medio de 134.800 euros, equivalentes a 1.775,1 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un ascenso del 0,7% en el último trimestre, y, del mismo modo, un ascenso del 2,5% con respecto al segundo trimestre de 2017.

Las diferencias territoriales

En el segundo trimestre de 2018 se reducen los precios de la vivienda usada libre en todos los territorios históricos con respecto al segundo trimestre de 2017; sin embargo, en Álava y Gipuzkoa recupera ligeramente los precios respecto al trimestre anterior

Entre el primer trimestre de 2018 y el segundo de 2018, el retroceso del precio del metro cuadrado de la **vivienda usada libre** se observa únicamente en Bizkaia, con una leve caída de -0,2%. En Álava y Gipuzkoa, en cambio, se recupera ligeramente el precio: 0,6% en Araba/Álava y 0,2% en Gipuzkoa. En términos interanuales, Gipuzkoa es el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el segundo trimestre de 2018, con una caída de -1,5% respecto al mismo trimestre de 2017. La caída en el último año es de -1,0% en Bizkaia y -0,4% en Álava.

Tabla 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2018

(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
2006		3.871,0	6,6	4.365,3	9,7	4.748,7	9,4
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		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
II		2.369,2	-4,1	2.878,8	-2,2	2.798,4	-6,4
III		2.349,1	-3,5	2.866,1	-2,0	2.767,5	-5,9
IV		2.329,2	-3,7	2.865,7	-1,2	2.756,9	-4,2
2018							
I		2.344,7	-1,7	2.855,9	-1,1	2.750,7	-3,0
II		2.358,7	-0,4	2.849,0	-1,0	2.755,6	-1,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria.2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La evolución interanual de los datos territoriales de vivienda usada **en Bizkaia** muestra una reducción del ritmo de caída de los precios respecto al trimestre anterior más tenue que la identificada en los otros dos territorios. En este territorio, la caída interanual del -1,1% del primer trimestre de 2018 se reduce al -1,0% en el segundo trimestre de 2018.

En **Gipuzkoa** se confirma la tendencia del trimestre anterior, y se reduce la caída interanual de los precios al pasar del -3,0% en el primer trimestre de 2018 al -1,5% en el segundo de 2018. En el caso de **Álava**, se observa un comportamiento similar al de Gipuzkoa, ya que se pasa del -1,7% del primer trimestre de 2018 al -0,4% del segundo trimestre de 2018.

El precio de la vivienda nueva libre muestra un retroceso de los precios tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año anterior en los tres territorios históricos, excepto Álava que se recupera en el último trimestre

Entre el primer y segundo trimestre de 2018, el descenso del precio del metro cuadrado de la **vivienda nueva libre** se observa en los tres territorios históricos de la CAE excepto Álava. Ofrecen cifras que varían entre el -0,7% de Bizkaia y el -0,6% de Gipuzkoa; mientras que en Álava se observa una recuperación de 1,7%.

Tabla 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre Año	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	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	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
II	2.514,4	-1,7	3.279,3	-3,8	3.321,9	+3,3
III	2.532,6	+1,2	3.283,9	-2,7	3.348,9	+7,0
IV	2.492,6	-1,4	3.286,7	-1,4	3.309,1	+5,1
2018						
I	2.463,7	-1,9	3.260,8	-1,7	3.219,4	-0,8
II	2.506,3	-0,3	3.239,0	-1,2	3.198,5	-3,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



En términos interanuales, en el segundo trimestre de 2018, la evolución del precio medio de la vivienda nueva libre ofrece el mayor retroceso en Gipuzkoa (-3,7%). Bizkaia sigue ofreciendo una caída interanual del 1,2% entre el segundo trimestre de 2017 y el mismo de 2018, sensiblemente inferior al 1,7% del trimestre anterior; mientras que Gipuzkoa ofrece un retroceso de 3,7%, que contrasta con el retroceso de 0,8% registrado en el primer trimestre de 2018. Álava, por su parte, ofrece el menor retroceso de los tres territorios históricos con una caída del 0,3%, cifra que mejora el descenso interanual del 1,9% del primer trimestre.

Se recuperan los precios de la vivienda usada libre en las tres capitales con respecto al mismo trimestre del año anterior y, excepto en Bilbao, con respecto al trimestre anterior. Con respecto a la vivienda nueva libre, se recupera con respecto al último trimestre en Vitoria-Gasteiz y se estabilizan los precios en el último año en Bilbao

Entre el primer y segundo trimestre de 2018, y en lo relativo a la **vivienda nueva libre**, la única capital que muestra una mejoría de los precios es Vitoria-Gasteiz (+1,4%). Las otras dos capitales se sitúan en el polo negativo: Donostia / San Sebastián (-7,2%) y Bilbao (-2,0%).

La dinámica interanual del precio entre el segundo trimestre de 2017 y el de 2018 ofrece también resultados negativos tanto en Donostia / San Sebastián como en Vitoria-Gasteiz. La capital alavesa muestra una caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre de -2,2%, con una caída superior en Donostia / San Sebastián (-18,3%); En cambio, en Bilbao se estabilizan los precios (+0,0%), pero empeora significativamente si se compara con el ascenso del 0,8% del primer trimestre de 2018¹.

Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 2º trimestre de 2018

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		2º trimestre de 2018	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior		
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.612,1	35,7	1,4	-58,0	-2,2
	Bilbao	3.547,5	-74,1	-2,0	-1,7	0,0
	Donostia / San Sebastián	4.168,1	-324,5	-7,2	-934,2	-18,3
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.459,3	20,2	0,8	9,9	0,4
	Bilbao	3.311,3	-0,9	0,0	20,8	0,6
	Donostia / San Sebastián	4.668,1	69,2	1,5	225,9	5,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el mercado de la **vivienda usada libre**, entre el primer y segundo trimestre de 2018, se recupera el precio en todas las capitales excepto en Bilbao donde se estabiliza

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.).

(+0,0%). Los incrementos de precios de las restantes capitales varían entre el 0,8% de Vitoria-Gasteiz y el 1,5% de Donostia / San Sebastián. En términos interanuales la dinámica de los precios es positiva en todas las capitales: en Donostia / San Sebastián alcanza el +5,1%; mientras que en Bilbao ofrece un incremento menor (+0,6%). En el caso de Vitoria-Gasteiz los precios se recuperan en este trimestre (+0,4%), y mejora sensiblemente con respecto al retroceso del 0,5% registrado en el primer trimestre.

Tabla 6. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre Año	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
2006	4.213,8	19,2	4.496,3	6,0	4.648,3	-6,4
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	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
II	2.670,1	-3,6	3.549,2	-8,5	5.102,3	17,4
III	2.675,2	-1,0	3.527,8	-6,6	5.072,9	17,2
IV	2.619,5	-3,6	3.578,7	-1,3	4.833,2	6,3
2018						
I	2.576,4	-4,1	3.621,6	0,8	4.492,6	-7,0
II	2.612,1	-2,2	3.547,5	0,0	4.168,1	-18,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Con respecto a la vivienda usada, en las tres capitales se ofrece una mejoría con respecto a las variaciones interanuales de trimestres anteriores. En el caso de Donostia / San Sebastián, la recuperación interanual en el precio de la vivienda usada libre del segundo trimestre de 2018 (+5,1%), mejora la cifra del primer trimestre de 2018 (+4,5%) y resulta significativamente superior a los incrementos registrados durante los trimestres de 2017.

En Vitoria-Gasteiz, el incremento del segundo trimestre de 2018 (+0,4%) rompe la tendencia de caída registrada hasta el primer trimestre de 2018 (-0,5%). En el caso de Bilbao, tras alcanzar cifras positivas en el tercer trimestre de 2017 (+0,3%) y alcanzar un máximo en el primero de 2018 (+1,2%), la intensidad de crecimiento se ralentiza y ofrece un 0,6% en el trimestre actual.

Tabla 7. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
Año	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
2007	3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008	3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009	3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010	3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011	3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012	2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
2013	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
2015	2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
2016	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
II	2.449,3	-2,6	3.290,5	-0,3	4.442,1	0,5
III	2.435,6	-1,8	3.287,8	0,3	4.497,7	2,3
IV	2.428,0	-1,8	3.303,3	1,0	4.569,0	4,3
2018						
I	2.439,0	-0,5	3.312,2	1,2	4.598,8	4,5
II	2.459,3	0,4	3.311,3	0,6	4.668,1	5,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el segundo trimestre de 2018 en la CAE se registran reducciones en el precio medio total de la vivienda tanto nueva como usada con respecto al mismo trimestre del 2017, pero se recupera la vivienda nueva en el último trimestre

El precio medio total de oferta de la **vivienda usada libre** se sitúa en 236.100 euros en Euskadi. Este precio muestra una leve reducción del precio en el último trimestre (-0,4%, -1.000 euros), y una caída interanual que llega a -0,7% (-1.600 euros), ligeramente superior a la registrada en el primer trimestre de 2018 (-0,5%).

Por su parte, el precio medio de la **vivienda nueva libre** ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el segundo trimestre de 2018 en 257.100 euros. Se recupera un 0,9% (+2.300 euros) con respecto al trimestre anterior y, por el contrario, ofrece un descenso del 0,2% en términos interanuales. En cifras absolutas, el precio total de las viviendas nuevas libres ofertadas por promotoras e inmobiliarias es 400 euros inferior al ofertado hace 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre se incrementan con respecto al trimestre previo (+1,2%), y con mayor intensidad con respecto al segundo trimestre de 2017 (+3,1%). Con respecto a la vivienda usada, se incrementan los precios con

respecto al primer trimestre de 2017 (+0,4%), pero se reducen en términos interanuales (-1,2%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 218.600 euros; mientras que se sitúa en 193.500 euros la correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el segundo trimestre de 2018 es de 264.000 euros. Este precio implica un ascenso del 1,7% con respecto al primer trimestre de 2018 y del 2,3% con respecto al segundo trimestre de 2017. El precio de la vivienda usada libre, por el contrario, desciende en ambos periodos: -0,9% en relación al último trimestre y -2,4% en términos interanuales. Por su parte, el precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 249.400 euros, cifra ligeramente inferior a la del trimestre anterior (251.600 euros).

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2018

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2018	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior
		Miles Euros	Miles Euros	Var %
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	134,8	1,2	0,9
	Nueva libre	257,1	2,3	0,9
	Usada libre	236,1	-1,0	-0,4
Araba/Álava	Nueva libre	218,6	2,7	1,2
	Usada libre	193,5	0,9	0,4
Bizkaia	Nueva libre	264,0	4,4	1,7
	Usada libre	249,4	-2,2	-0,9
Gipuzkoa	Nueva libre	255,1	-2,2	-0,8
	Usada libre	222,0	-0,4	-0,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Durante el segundo trimestre de 2018, Gipuzkoa muestra un precio medio de oferta de 255.100 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 222.000 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo baja un 0,8% en los últimos tres meses, y la usada baja en 0,2% en el mismo periodo. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre desciende su precio 4,2% en promedio; mientras que la vivienda de segunda mano proporciona un descenso de 3,2%.

En el segundo trimestre de 2018 se constata una recuperación trimestral e interanual del precio medio total de la vivienda nueva en Vitoria-Gasteiz y Bilbao, y con respecto a la vivienda usada se observan incremento de precios tanto en Vitoria-Gasteiz como 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 segundo trimestre de 2018 con respecto al



el mismo trimestre del año pasado recupera un 1,2% en Vitoria-Gasteiz y un 0,3% en Donostia / San Sebastián; mientras que se reduce en Bilbao un 2,0% en el mismo periodo. En la capital alavesa, el precio medio de venta alcanza los 202.000 euros. El precio en Bilbao se sitúa en una media de 306.400 euros, con un descenso del 2,0% entre el segundo trimestre de 2017 y el segundo de 2018. En el caso de Donostia / San Sebastián, la recuperación de 0,3% sitúa el precio medio de la vivienda usada en 401.700 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas.

En relación con el primer trimestre de 2018, el precio medio de la vivienda usada del segundo trimestre de 2018 se incrementa en 1,5% tanto en Vitoria-Gasteiz como en Donostia / San Sebastián; mientras que se reduce en Bilbao (-0,8%).

En lo relativo a la **vivienda nueva libre**, entre el primer trimestre de 2018 y el segundo de 2018 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre aumenta en todas las capitales de la CAE, excepto en Donostia / San Sebastián (-7,8%): +1,3% en Bilbao y +0,9% en Vitoria-Gasteiz.

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan un 1,9% en Vitoria-Gasteiz y un 1% en Bilbao; mientras que se reducen en Donostia / San Sebastián (-20,2%).

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre de 2018

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2018	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior		
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	229,1	2,1	0,9	4,4	1,9
	Usada libre	202,0	2,9	1,5	2,4	1,2
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	334,5	-28,4	-7,8	-84,4	-20,2
	Usada libre	401,7	5,8	1,5	1,3	0,3
Bilbao	Nueva libre	285,3	3,6	1,3	2,8	1,0
	Usada libre	306,4	-2,5	-0,8	-6,3	-2,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En valores absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se incrementa en términos interanuales en 2.800 euros en Bilbao y en 5.500 en Vitoria-Gasteiz; mientras que se reducen en 84.400 euros en Donostia / San Sebastián. De esta forma, el precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 229.100 euros en la capital alavesa en el segundo trimestre de 2018, una cifra sustancialmente inferior a los 285.300 de Bilbao y los 334.500 de Donostia / San Sebastián.



Aumenta 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 de las personas propietarias para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Durante el segundo trimestre de 2018, la reducción requerida fue de un 5,4% de media, cifra que es 1,1 puntos porcentuales superior a la registrada en el trimestre anterior (4,3%); mientras que es 1,9 puntos inferior a la cifra del mismo trimestre del año anterior (7,3%).

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. 2º trimestre de 2018

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

PORCENTAJE MEDIO DE REDUCCIÓN DEL PRECIO FINAL. VIVIENDAS USADAS	2º trimestre de 2018		Variación sobre mismo trimestre del año anterior
	%	Dif. Puntos Porcentuales	
Comunidad Autónoma de Euskadi	5,4	1,1	-1,9
Araba/Álava	5,5	-0,1	-2,8
Bizkaia	5,4	1,2	-2,5
Gipuzkoa	5,4	1,3	-1,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En el segundo trimestre de 2018 se incrementan los precios de los alquileres en los tres territorios históricos tanto con respecto al último trimestre como con respecto al mismo trimestre del año anterior

En el segundo trimestre de 2018, se incrementa en la CAE el precio de la **vivienda libre en alquiler** un 3,3% respecto al primer trimestre de 2018.

Este incremento de precios del último trimestre contribuye a mantener el proceso de recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 7,8% entre el segundo trimestre de 2017 y el mismo trimestre de 2018. Esta recuperación contrasta con la leve recuperación en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda usada libre (+0,2%).

Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el primer y segundo trimestre de 2018, se incrementa la renta de alquiler libre con intensidad en Gipuzkoa (+6,8%) y, con menor intensidad en Álava (+4,6%) y en Bizkaia (+1,2%).

Del mismo modo, en los tres territorios se constata una dinámica interanual positiva en los precios. En el caso de Bizkaia el incremento del 5,0% del trimestre actual es inferior

al 5,8% registrado en el primer trimestre de 2018; mientras que en la capital guipuzcoana es de mayor intensidad: pasa del 19,2% del primer trimestre de 2018 al 22,8% actual. Paralelamente, en el último trimestre Álava se recupera significativamente, ya que pasa de un ascenso interanual del 6,1% en el primer trimestre de 2018 a un incremento del 12,5% en el segundo de 2018.

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2018

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

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		2º trimestre de 2018		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales Libre	325,9	-2,3	-0,7	15,9
		983,3	31,1	3,3	71,4
Alquiler Libre	Araba/Álava	806,3	35,7	4,6	89,7
	Bizkaia	970,6	11,3	1,2	46,4
	Gipuzkoa	1.129,7	71,7	6,8	209,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2018

(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	871,7	3,2	345,2	5,8
2016	879,9	0,9	268,0	-22,4
2017				
I	897,2	2,7	289,0	-9,7
II	911,9	4,4	310,0	9,5
III	924,1	5,0	328,5	33,7
IV	944,3	2,2	329,4	22,9
2018				
I	952,2	6,1	328,2	13,6
II	983,3	7,8	325,9	5,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. 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 segundo trimestre de 2018 en 983,3 euros. A pesar el incremento significativo registrado en el último trimestre, Álava se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 806,3 euros por 1.129,7 en Gipuzkoa y 970,6 euros en Bizkaia.

Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre en alquiler Año	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	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	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
II	716,6	-4,1	924,2	5,7	920,3	0,3
III	708,1	-6,8	936,4	6,1	967,0	6,2
IV	709,7	-8,3	955,5	7,4	1.028,0	18,3
2018						
I	770,6	6,1	959,3	5,8	1.057,9	19,2
II	806,3	12,5	970,6	5,0	1.129,7	22,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La renta de las **viviendas protegidas** queda, por su parte, en 325,9 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose el alquiler de VPO en 467,3 euros de renta mensual y en 186,7 euros la vivienda social³.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO desciende en un 0,7% con respecto al trimestre anterior. Se observa, sin embargo, un ascenso interanual de precios del 5,1% entre el segundo trimestre de 2017 y el de 2018.

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.

Del mismo modo que en el caso de la renta mensual total, se incrementan en todos los territorios históricos la 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 (12,1 €/m²) duplica al alquiler protegido (5,0 €/m²) en el segundo trimestre de 2018. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre se incrementa tanto respecto al primer trimestre de 2018 (+4,1%), como con respecto al segundo trimestre de 2017 (+8,7%, con 11,2 €/m² en el segundo trimestre de 2017 y 12,1 €/m² en el mismo trimestre de 2018).

Desde la perspectiva territorial, se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el segundo trimestre de 2018 cifras similares a la media de la CAE en el alquiler libre (11,9 €/m²), Álava se caracteriza por cifras claramente inferiores (9,4 €/m²) y Gipuzkoa por precios algo superiores (14,5 €/m²).

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2018

(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		2º trimestre de 2018		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales Libre	Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
		5,0	0,0	-1,0	0,2	4,2	
		12,1	0,5	4,1	1,0	8,7	
Alquiler Libre	Araba/Álava	9,4	0,4	4,3	0,8	9,1	
	Bizkaia	11,9	0,2	1,9	0,7	6,5	
	Gipuzkoa	14,5	1,1	8,0	2,5	21,1	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Con respecto a la evolución trimestral, los precios por m² se incrementan sustancialmente en Gipuzkoa (+8,0%) y, con menor intensidad, en Álava y Bizkaia (+4,3% y +1,9% respectivamente).

Respecto al segundo trimestre de 2017, la evolución interanual refleja un intenso incremento del precio de la renta por metro cuadrado de la vivienda libre en todos los territorios históricos: destaca Gipuzkoa que ofrece un ascenso del 21,1%, seguido por Álava con un 9,1% y Bizkaia con un 6,5%. El precio varía en Bizkaia del 11,2 €/m² en el segundo trimestre de 2017 al 11,9 €/m² actual; mientras que en Gipuzkoa se pasa de 12,0 €/m² en el segundo trimestre de 2017 al 14,5 €/m² del mismo trimestre de 2018. En Álava, por su parte, varía de 8,6 €/m² en el segundo trimestre de 2017 a 9,4 €/m² en el mismo trimestre de 2018.

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 períodos anteriores.

Respecto a la operación del segundo trimestre de 2018, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 176 agencias inmobiliarias y de 102 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) 2º trimestre de 2018*****PRINCIPALES RESULTADOS****ÍNDICE**

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado).....	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	8
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES.....	11
ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	15
INDICE DE TABLAS	16
INDICE DE GRÁFICOS.....	17

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2018	2
Tabla 2. Precio medio por m ² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2018.....	3
Tabla 3. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2018.....	4
Tabla 4. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2018.....	5
Tabla 5. Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 2º trimestre de 2018.....	6
Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2018	7
Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2018	8
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2018	9
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre de 2018	10
Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 2º trimestre de 2018.....	11
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2018.....	12
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2018	12
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2018.....	13
Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2018.....	14

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m ² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2018. 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