



ESTADISTIKA
ORGANOA
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

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

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



ENCUESTA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

Principales resultados

2º trimestre 2021

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



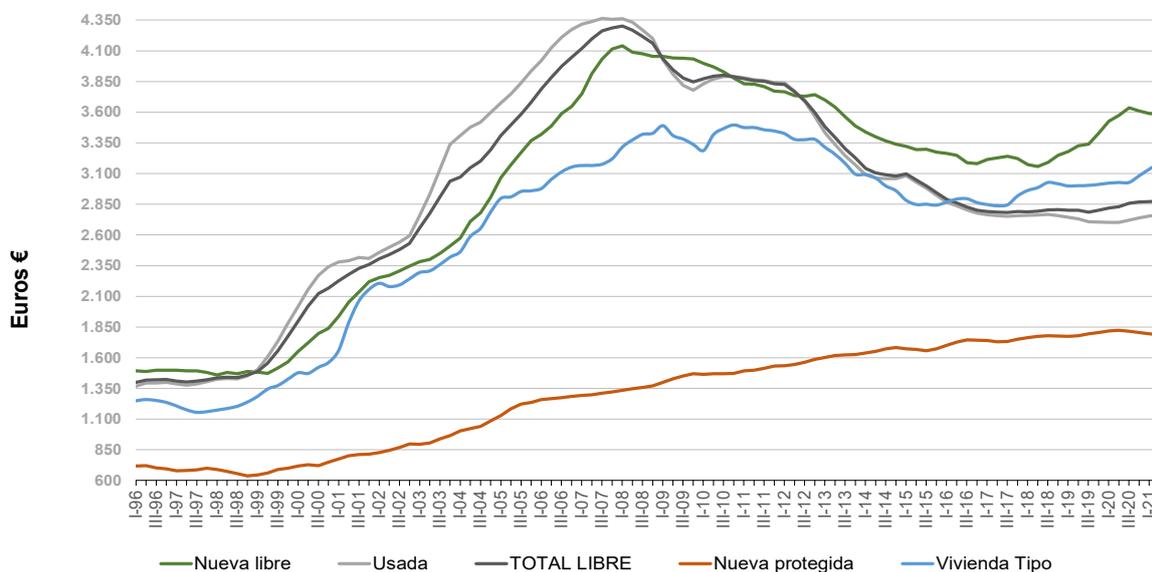
1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado útil)

El segundo trimestre de 2021 refleja un ascenso del precio de la vivienda usada en la CAE, tanto con respecto al trimestre anterior como al mismo trimestre del año anterior. El precio de la vivienda nueva libre baja levemente con respecto al trimestre anterior, pero crece (aunque ligeramente) en la evolución interanual.

El precio medio por metro cuadrado útil de la **vivienda usada libre** en Euskadi asciende a 2.765,0 euros en el segundo trimestre de 2021. Esta cantidad supone un incremento del 0,4% respecto al trimestre anterior que, en valores absolutos, suponen 10,6 euros. En términos interanuales (mismo trimestre del año anterior), el ascenso del precio del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre es de mayor intensidad que el incremento trimestral, tanto en términos relativos (2,2%) como en valores absolutos (60,8 euros).

Por lo que respecta a la **vivienda nueva libre**, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.583,4 euros en el segundo trimestre de 2021. Lo que se traduce en un ligero descenso del 0,1% respecto al trimestre anterior y un leve incremento del 0,3% con respecto al segundo trimestre de 2020.

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2021. 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 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2021

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

| PRECIO MEDIO M ² ÚTIL | | 2º trimestre de 2021 | | Variación sobre trimestre anterior | | Variación sobre mismo trimestre del año anterior | |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|------------------------------------|--------------|--|--|
| | | Euros | Euros | Var % | Euros | Var % | |
| C.A. de Euskadi | Nueva P.O/Sociales | 1.785,8 | -9,8 | -0,5 | -36,7 | -2,0 | |
| | Nueva libre | 3.583,4 | -3,7 | -0,1 | 9,5 | 0,3 | |
| | Usada libre | 2.765,0 | 10,6 | 0,4 | 60,8 | 2,2 | |
| Araba/Álava | Nueva libre | 2.997,3 | 34,9 | 1,2 | 97,4 | 3,4 | |
| | Usada libre | 2.548,7 | 14,7 | 0,6 | 63,2 | 2,5 | |
| Bizkaia | Nueva libre | 3.715,5 | 12,3 | 0,3 | 142,4 | 4,0 | |
| | Usada libre | 2.763,6 | 7,8 | 0,3 | 29,4 | 1,1 | |
| Gipuzkoa | Nueva libre | 3.554,7 | -36,2 | -1,0 | -152,7 | -4,1 | |
| | Usada libre | 2.901,6 | 16,9 | 0,6 | 146,9 | 5,3 | |
| C.A. de Euskadi | VIVIENDA TIPO (1) | 3.189,7 | 53,8 | 1,7 | 162,9 | 5,4 | |

(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 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En cuanto a la **vivienda nueva protegida**, el precio medio por metro cuadrado útil en el segundo trimestre de 2021 es de 1.785,8 euros; representa un leve descenso de 0,5% respecto al trimestre anterior, y registra así mismo una disminución del 2,0% respecto al mismo trimestre de 2020. El perfil de la **vivienda-tipo** presenta incrementos de casi dos puntos con respecto al trimestre anterior (+1,7%) y alcanza un 5,4% de subida en la evolución interanual.

Tabla 2. Precio medio por m² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2021

(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 |
| 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 | 1.750,2 | 0,4 | 3.222,0 | 1,3 | 2.758,1 | -0,8 |
| 2018 | 1.777,7 | 1,6 | 3.247,7 | 0,8 | 2.755,6 | -0,1 |
| 2019 | 1.805,6 | 1,6 | 3.427,4 | 5,5 | 2.704,4 | -1,9 |
| 2020 | | | | | | |
| I | 1.818,4 | 2,5 | 3.526,6 | 7,5 | 2.703,1 | -1,4 |
| II | 1.822,6 | 2,3 | 3.573,9 | 7,4 | 2.704,3 | -1,0 |
| III | 1.815,9 | 1,1 | 3.635,7 | 8,9 | 2.721,3 | 0,6 |
| IV | 1.806,0 | 0,0 | 3.611,5 | 5,4 | 2.738,8 | 1,3 |
| 2021 | | | | | | |
| I | 1.795,7 | -1,3 | 3.587,0 | 1,7 | 2.754,4 | 1,9 |
| II | 1.785,8 | -2,0 | 3.583,4 | 0,3 | 2.765,0 | 2,2 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Gráfico 2. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y año. 2007-2021
Precio medio por m²



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Las diferencias territoriales

En el segundo trimestre, el precio de la vivienda usada presenta incrementos en los tres territorios, tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año pasado, aunque con distinta intensidad.

El precio del metro cuadrado de la **vivienda usada libre** en el territorio histórico de Álava presenta un ligero aumento (+0,6%) respecto al trimestre anterior. También en Gipuzkoa se observa ese incremento del 0,6% en el precio del metro cuadrado respecto al primer trimestre del año. En Bizkaia el incremento es algo más moderado (+0,3%).

En términos interanuales, las tendencias territoriales son más dispares. Así, Gipuzkoa es el territorio que más crece (+5,3%), seguido por Álava (+2,5%). Bizkaia, por su parte, ofrece un incremento que apenas supera el punto porcentual (+1,1%).



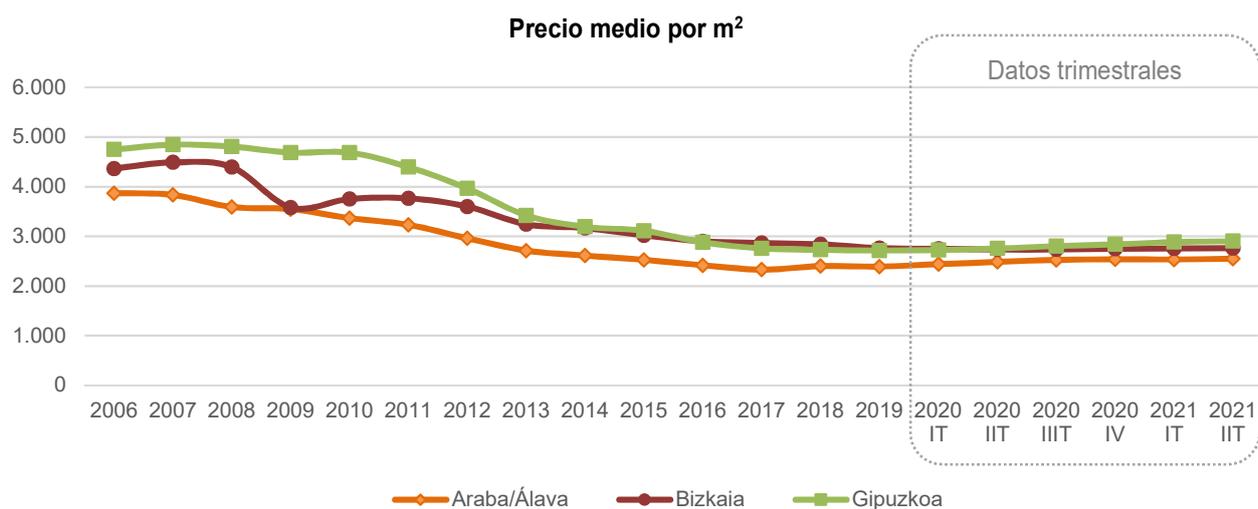
Tabla 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2021

(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 |
| 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 | 2.329,2 | -3,7 | 2.865,7 | -1,2 | 2.756,9 | -4,2 |
| 2018 | 2.400,7 | 3,1 | 2.839,4 | -0,9 | 2.728,3 | -1,0 |
| 2019 | 2.392,1 | -0,4 | 2.764,0 | -2,7 | 2.714,2 | -0,5 |
| 2020 | | | | | | |
| I | 2.438,6 | 1,8 | 2.750,6 | -2,5 | 2.725,9 | 0,3 |
| II | 2.485,5 | 4,3 | 2.734,2 | -2,6 | 2.754,8 | 1,7 |
| III | 2.526,9 | 6,7 | 2.734,1 | -1,6 | 2.803,6 | 4,2 |
| IV | 2.536,8 | 6,0 | 2.746,9 | -0,6 | 2.837,9 | 4,6 |
| 2021 | | | | | | |
| I | 2.534,0 | 3,9 | 2.755,8 | 0,2 | 2.884,8 | 5,8 |
| II | 2.548,7 | 2,5 | 2.763,6 | 1,1 | 2.901,6 | 5,3 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



El precio de la vivienda nueva libre crece en Álava y Bizkaia y retrocede en Gipuzkoa. Esta tendencia se observa tanto en la evolución trimestral como en la interanual.

Entre el primer trimestre de 2021 y este segundo, el precio del metro cuadrado de la **vivienda nueva libre** crece levemente en el territorio de Bizkaia (+0,3%) y con algo más de intensidad en Álava (+1,2%). En cambio, en el territorio histórico de Gipuzkoa se observa la tendencia contraria, y llega a perder un punto en la comparativa inter trimestral (-1,0%).

Con respecto al análisis interanual, la evolución del precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre aumenta en Bizkaia (+4,0%) y en Álava (+3,4%), aunque son incrementos más moderados que en trimestres precedentes. El territorio de Gipuzkoa presenta por segundo trimestre consecutivo valores negativos en este indicador, y retrocede más de cuatro puntos porcentuales (-4,1%).

Tabla 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2021

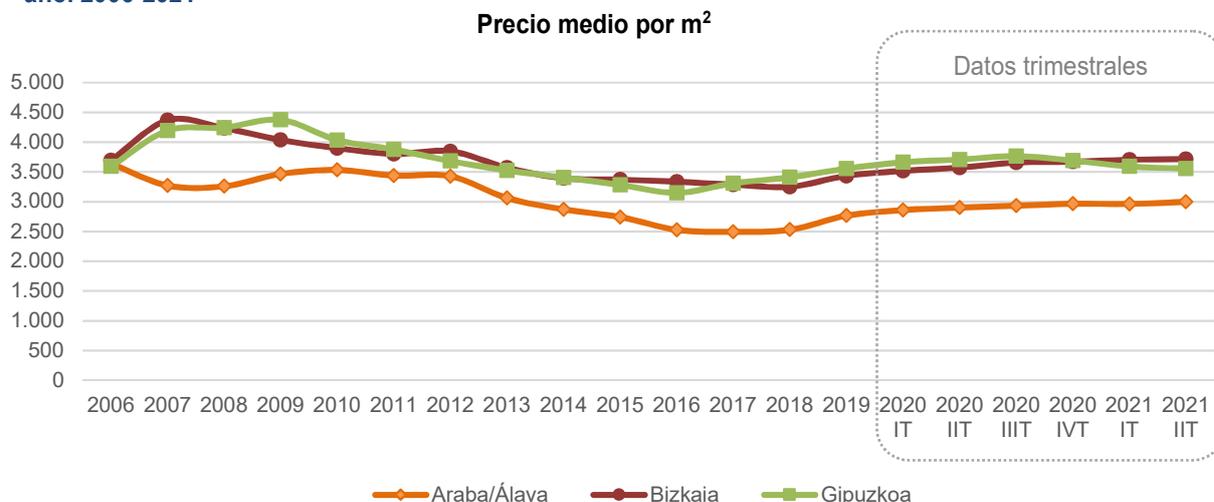
(Valores absolutos y variación interanual en %)

| 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 | 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 | 2.492,6 | -1,4 | 3.286,7 | -1,4 | 3.309,1 | 5,1 |
| 2018 | 2.528,7 | 1,4 | 3.250,5 | -1,1 | 3.408,8 | 3,0 |
| 2019 | 2.765,4 | 9,4 | 3.434,1 | 5,6 | 3.555,5 | 4,3 |
| 2020 | | | | | | |
| I | 2.858,6 | 10,3 | 3.516,5 | 7,8 | 3.661,5 | 5,3 |
| II | 2.899,9 | 10,8 | 3.573,1 | 7,8 | 3.707,4 | 5,5 |
| III | 2.932,8 | 10,8 | 3.656,9 | 9,6 | 3.764,1 | 7,6 |
| IV | 2.964,1 | 7,2 | 3.672,6 | 6,9 | 3.689,0 | 3,8 |
| 2021 | | | | | | |
| I | 2.962,4 | 3,6 | 3.703,2 | 5,3 | 3.590,9 | -1,9 |
| II | 2.997,3 | 3,4 | 3.715,5 | 4,0 | 3.554,7 | -4,1 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Gráfico 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Las capitales

Los precios de la vivienda nueva libre crecen en Donostia / San Sebastián y Vitoria-Gasteiz y retroceden en Bilbao. Con respecto a la vivienda usada libre, los precios crecen en las tres capitales: por debajo del punto porcentual respecto al trimestre anterior, y con mayor intensidad en la comparativa interanual.

En el análisis del precio por metro cuadrado de la **vivienda nueva libre**¹ respecto al trimestre anterior, se registra un ligero incremento en Vitoria-Gasteiz (+0,9%) y en Donostia / San Sebastián (+0,6%); mientras que en Bilbao (-0,3%) se constata un leve retroceso. En el análisis interanual, de nuevo Donostia / San Sebastián (+9,3%) y Vitoria-Gasteiz (+4,0%) registran variaciones positivas; mientras que en Bilbao se detecta una tendencia ligeramente a la baja (-0,3%) en esta evolución anual.

En el mercado de la **vivienda usada libre**, los precios de las capitales ofrecen, en todos los casos, incrementos sobre los valores de partida. Con respecto al trimestre anterior se observan incrementos que no superan el punto porcentual: 0,8% en Bilbao, y 0,4% tanto en Vitoria-Gasteiz como en Donostia / San Sebastián. En términos interanuales los incrementos son algo mayores: 3,5% en Bilbao, 3,2% en Donostia / San Sebastián y 2,0% en Vitoria-Gasteiz.

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. 2º trimestre de 2021

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

| PRECIO MEDIO M ² ÚTIL | | 2º trimestre de 2021 | | Variación sobre trimestre anterior | | Variación sobre mismo trimestre del año anterior | |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------|-------|------------------------------------|-------|--|--|
| | | Euros | Euros | Var % | Euros | Var % | |
| Nueva libre | Vitoria-Gasteiz | 3.182,8 | 28,8 | 0,9 | 122,1 | 4,0 | |
| | Bilbao | 3.586,8 | -12,5 | -0,3 | -11,2 | -0,3 | |
| | Donostia / San Sebastián | 5.902,7 | 33,1 | 0,6 | 502,2 | 9,3 | |
| Usada libre | Vitoria-Gasteiz | 2.772,2 | 12,3 | 0,4 | 55,4 | 2,0 | |
| | Bilbao | 3.474,5 | 28,7 | 0,8 | 117,7 | 3,5 | |
| | Donostia / San Sebastián | 5.349,9 | 20,2 | 0,4 | 164,0 | 3,2 | |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Tabla 6. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2021

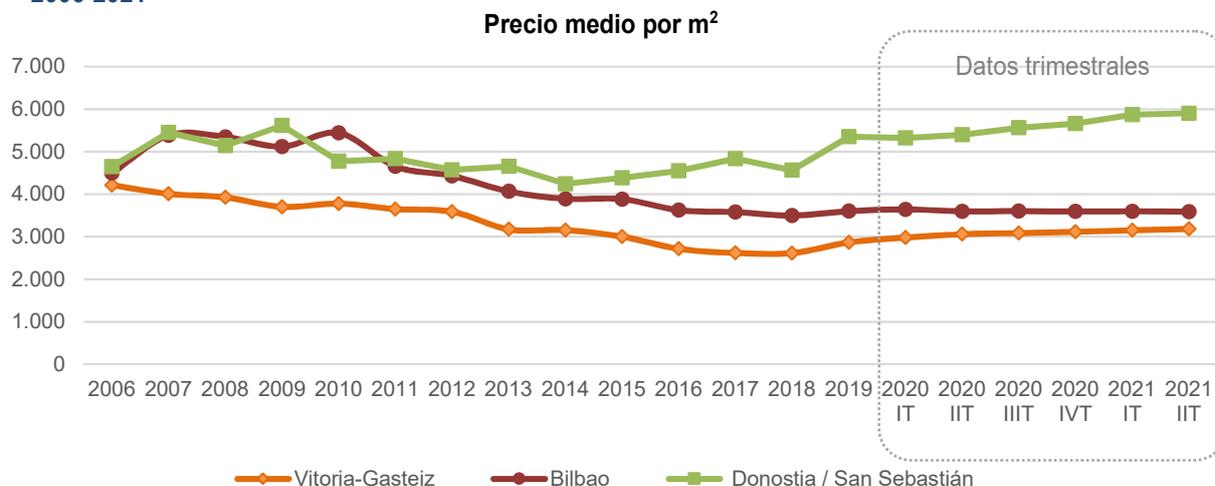
(Valores absolutos y variación interanual en %).

| 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 | | | | | | |
| 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 | 2.619,5 | -3,6 | 3.578,7 | -1,3 | 4.833,2 | 6,3 |
| 2018 | 2.616,7 | -0,1 | 3.500,1 | -2,2 | 4.561,1 | -5,6 |
| 2019 | 2.866,9 | 9,6 | 3.601,2 | 2,9 | 5.352,3 | 17,3 |
| 2020 | | | | | | |
| I | 2.980,1 | 11,7 | 3.643,9 | 7,8 | 5.323,2 | 8,6 |
| II | 3.060,7 | 13,6 | 3.598,0 | 2,9 | 5.400,4 | 3,7 |
| III | 3.087,9 | 13,4 | 3.603,7 | 0,9 | 5.562,7 | 5,8 |
| IV | 3.116,5 | 8,7 | 3.594,4 | -0,2 | 5.662,0 | 5,8 |
| 2021 | | | | | | |
| I | 3.154,0 | 5,8 | 3.599,3 | -1,2 | 5.869,6 | 10,3 |
| II | 3.182,8 | 4,0 | 3.586,8 | -0,3 | 5.902,7 | 9,3 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Gráfico 5. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Tabla 7. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2021

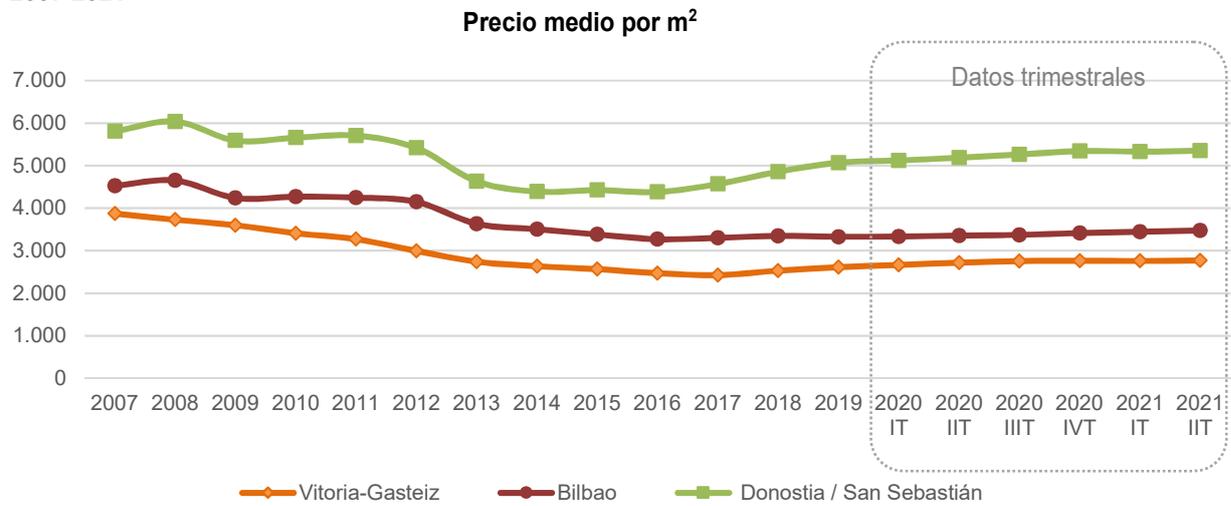
(Valores absolutos y variación interanual en %)

| 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 | 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 | 2.428,0 | -1,8 | 3.303,3 | 1,0 | 4.569,0 | 4,3 |
| 2018 | 2.533,2 | 4,3 | 3.348,8 | 1,4 | 4.857,1 | 6,3 |
| 2019 | 2.611,4 | 3,1 | 3.329,0 | -0,6 | 5.069,2 | 4,4 |
| 2020 | | | | | | |
| I | 2.668,5 | 4,4 | 3.336,2 | -0,5 | 5.123,2 | 3,0 |
| II | 2.716,8 | 5,6 | 3.356,7 | 0,2 | 5.185,9 | 2,5 |
| III | 2.757,2 | 7,2 | 3.374,1 | 1,2 | 5.261,3 | 3,9 |
| IV | 2.765,1 | 5,9 | 3.415,9 | 2,6 | 5.343,4 | 5,4 |
| 2021 | | | | | | |
| I | 2.759,9 | 3,4 | 3.445,8 | 3,3 | 5.329,7 | 4,0 |
| II | 2.772,2 | 2,0 | 3.474,5 | 3,5 | 5.349,9 | 3,2 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Gráfico 6. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

Los precios medios totales de la vivienda nueva, la vivienda usada y la vivienda protegida presentan variaciones muy leves con respecto al trimestre anterior. Mientras que en la variación interanual se incrementan los precios en la vivienda usada y retroceden en la protegida.

El precio medio total de oferta de la **vivienda usada libre** se sitúa en el entorno de los 233.800 euros en Euskadi. Esta cantidad es semejante a la cifra registrada en el trimestre anterior, aproximadamente 200 euros más en este trimestre (+0,1%), y algo más elevada desde la perspectiva interanual (en torno a los 2.900 euros más: +1,3%).

En cuanto al precio medio de la **vivienda nueva libre** ofertada por promotoras e inmobiliarias, en el segundo trimestre de 2021 cae ligeramente respecto al trimestre anterior (-0,2% en términos relativos y unos 700 euros en términos absolutos) y alcanza los 301.000 euros. En términos interanuales la situación es más estable: apenas crece un 0,1%, lo que equivale a unos 400 euros.

El precio medio de oferta total de la **vivienda nueva protegida** en Euskadi en el segundo trimestre de 2021 es de 130.400 euros, dato que es similar al del trimestre anterior (+0,1% y 100 euros más en valores absolutos) y 2.800 euros menos que la cifra obtenida hace un año (-2,1%).

Las diferencias territoriales

En el segundo trimestre cae el precio medio de la vivienda nueva libre en Álava tanto en la evolución trimestral como en la interanual. Bizkaia cae con respecto al trimestre anterior y Gipuzkoa retrocede en la evolución interanual. En el caso de la vivienda usada, se observa un incremento de los precios medios en Álava y Gipuzkoa; mientras que en Bizkaia apenas ofrece variaciones.

El territorio de Álava presenta un descenso en el precio de la **vivienda nueva libre** respecto al primer trimestre de 2021 (-1,7%) que le lleva a un precio medio de 262.700 euros en este segundo trimestre (unos 4.500 euros menos, en valores absolutos). Esta caída es más pronunciada en comparación con el segundo trimestre de 2020; ya que pierde casi 18.300 euros en términos absolutos (-6,5%).

El precio más alto de este tipo de vivienda se da en Bizkaia, situándose en los 320.300 euros. Es un dato unos 1.200 euros menor (-0,4%) que el del trimestre anterior, pero es el único de los tres territorios que crece (+1,3%: unos 4.200 euros) en la evolución interanual.

En Gipuzkoa el precio medio es de 286.900 euros en el segundo trimestre de 2021, lo que representa un ligero crecimiento (+0,2%, 500 euros) con respecto al primer trimestre y una leve caída respecto al mismo trimestre de 2020 (-0,6%, 1.600 euros menos).



En relación con la **vivienda usada libre**, el precio medio más alto también se localiza en Bizkaia: 238.500 euros. Gipuzkoa (con 231.900 euros) y Álava (219.600 euros), se sitúan por debajo. El territorio alavés presenta un ligero crecimiento en el precio en los últimos tres meses (+0,2%) y un incremento algo más elevado en el último año (+2,4%). Bizkaia presenta una leve caída en el análisis trimestral (-0,1%) y un reducido incremento en el interanual (+0,1%). Gipuzkoa es el único territorio que más crece, tanto en el último trimestre (+0,7%) como en el último año (+4,4%).

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2021

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

| PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS | | 2º trimestre de 2021 | | 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 | 130,4 | 0,1 | 0,1 | -2,8 | -2,1 | |
| | Nueva libre | 301,0 | -0,7 | -0,2 | 0,4 | 0,1 | |
| | Usada libre | 233,8 | 0,2 | 0,1 | 2,9 | 1,3 | |
| Araba/Álava | Nueva libre | 262,7 | -4,5 | -1,7 | -18,3 | -6,5 | |
| | Usada libre | 219,6 | 0,4 | 0,2 | 5,2 | 2,4 | |
| Bizkaia | Nueva libre | 320,3 | -1,2 | -0,4 | 4,2 | 1,3 | |
| | Usada libre | 238,5 | -0,2 | -0,1 | 0,3 | 0,1 | |
| Gipuzkoa | Nueva libre | 286,9 | 0,5 | 0,2 | -1,6 | -0,6 | |
| | Usada libre | 231,9 | 1,5 | 0,7 | 9,9 | 4,4 | |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Las capitales

El precio medio total de la vivienda nueva libre en las capitales vascas oscila entre los 286.200 euros en Vitoria-Gasteiz y los 487.400 euros de Donostia / San Sebastián. Por su parte, el rango de precios medios de la vivienda usada oscila entre los 239.900 euros en Vitoria-Gasteiz y los 445.400 en Donostia / San Sebastián. En ambos casos Bilbao se coloca en una situación intermedia.

Vitoria-Gasteiz experimenta una caída en el precio medio de la **vivienda nueva libre** de 7.900 euros respecto al primer trimestre de 2021 (-2,7%) que es más significativa respecto al dato de hace 12 meses (-7,2%), disminuyendo el precio en 22.200 euros. El precio medio total en esta capital es de 286.200 euros en el segundo trimestre de 2021.

Donostia / San Sebastián presenta nuevamente el precio medio más elevado para este tipo de vivienda con 487.400 euros. Este dato representa un incremento del 19,2% con respecto al recogido hace un año y es un 4,3% más alto que el de hace un trimestre.

Bilbao, con 321.200 euros de media, presenta un descenso relativo con respecto al segundo trimestre de 2020 (-4,0%) y, algo más leve, con respecto al precio del primer trimestre del año 2021 (-1,3%).



Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre de 2021
(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

| PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS | | 2º trimestre de 2021 | | Variación sobre trimestre anterior | | Variación sobre mismo trimestre del año anterior | |
|---------------------------------|-------------|----------------------|-------------|------------------------------------|-------------|--|--|
| | | Miles Euros | Miles Euros | Var % | Miles Euros | Var % | |
| Vitoria-Gasteiz | Nueva libre | 286,2 | -7,9 | -2,7 | -22,2 | -7,2 | |
| | Usada libre | 239,9 | -0,1 | 0,0 | 4,0 | 1,7 | |
| Donostia / San Sebastián | Nueva libre | 487,4 | 20,3 | 4,3 | 78,6 | 19,2 | |
| | Usada libre | 445,4 | 3,2 | 0,7 | 4,6 | 1,1 | |
| Bilbao | Nueva libre | 321,2 | -4,1 | -1,3 | -13,3 | -4,0 | |
| | Usada libre | 334,2 | 1,4 | 0,4 | 3,4 | 1,0 | |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El precio medio total de la **vivienda usada libre** presenta en general leves variaciones con respecto al trimestre anterior en las tres capitales, e incrementos moderados en términos interanuales. La capital alavesa es la que mayor incremento presenta respecto al último año (+1,7%), y se mantiene sin apenas variaciones con respecto al último trimestre (-0,05%, pierde 100 euros), situándose el precio medio total en 239.900 euros.

La vivienda usada en Bilbao es más de 94.000 euros más cara que en la capital alavesa, alcanza los 334.200 euros de media, presenta cierta estabilidad respecto al dato del trimestre precedente (+0,4%) y un moderado incremento respecto a hace un año (+1,0%).

El precio de la vivienda usada libre más elevado se recoge en Donostia / San Sebastián con 445.400 euros. Este precio es el que más se incrementa (+0,7%), de las tres capitales respecto al trimestre anterior; mientras que con respecto al mismo trimestre del 2020, el incremento se sitúa cercano al punto porcentual (+1,1%).

Reducción del precio para efectuar las ventas

El porcentaje de reducción de precios necesario para hacer efectiva la venta se mantiene prácticamente estable en Euskadi: 2,6% en el último trimestre.

Las inmobiliarias que actúan de intermediarias suelen confirmar que los precios de las viviendas usadas tienen que rebajarse por parte de las personas propietarias para poder traducirse en operaciones efectivas de venta. Así, durante el segundo trimestre de 2021, la reducción requerida ha sido de un 2,6% de media, cifra que se mantiene estable respecto a la que se observó en el trimestre anterior (2,6%) y es algo más baja (-0,3 puntos) de la cifra del mismo trimestre del año anterior (2,9%).

Territorialmente esta reducción oscila entre el 2,8% de reducción media en Bizkaia y el 2,3% y 2,4% en Álava y Gipuzkoa respectivamente. Las variaciones interanuales ofrecen reducciones menores que las obtenidas hace un año en los tres territorios: Álava es el territorio que más cae (-1,5 puntos); mientras que los otros dos ofrecen caídas menos significativas (-0,3 puntos en Bizkaia y -0,1 en Gipuzkoa). La evolución trimestral ofrece un crecimiento de 0,2 puntos en Bizkaia; mientras que tanto en Gipuzkoa (-0,1 puntos) como en Álava (-0,6 puntos) caen.



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 2021

(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 2021 | Variación sobre trimestre anterior | Variación sobre mismo trimestre del año anterior |
|--|----------------------|------------------------------------|--|
| | % | Dif. Puntos Porcentuales | Dif. Puntos Porcentuales |
| Comunidad Autónoma de Euskadi | 2,6 | 0,0 | -0,3 |
| Araba/Álava | 2,3 | -0,6 | -1,5 |
| Bizkaia | 2,8 | 0,2 | -0,3 |
| Gipuzkoa | 2,4 | -0,1 | -0,1 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



3. PRECIO DE LOS ALQUILERES²

El precio de los alquileres de vivienda libre refleja un leve ascenso respecto al trimestre anterior y un crecimiento con más intensidad respecto al año anterior.

En este segundo trimestre de 2021, el precio de la **vivienda libre en alquiler** en la CAE ofrece un leve ascenso con relación al primer trimestre de 2021 (+0,2%) y registra un incremento más significativo (+2,1%) respecto al segundo trimestre del año anterior. La renta media queda establecida en 1.049,1 euros en el trimestre actual.

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2021

(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 2021 | Variación sobre trimestre anterior | | Variación sobre mismo trimestre del año anterior | |
|--------------------------------------|--------------|----------------------|------------------------------------|-------|--|-------|
| | | Euros | Euros | Var % | Euros | Var % |
| C.A. de Euskadi | VPO-Sociales | 375,3 | 11,3 | 3,1 | 21,5 | 6,1 |
| | Libre | 1.049,1 | 1,6 | 0,2 | 21,3 | 2,1 |
| Alquiler Libre | Araba/Álava | 791,7 | -0,8 | -0,1 | -67,7 | -7,9 |
| | Bizkaia | 1.030,7 | -1,6 | -0,2 | 18,8 | 1,9 |
| | Gipuzkoa | 1.138,3 | 13,1 | 1,2 | 40,1 | 3,7 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Por su parte, la renta media de las **viviendas protegidas** queda establecida en 375,3 euros³. En este tipo de viviendas, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose el alquiler de VPO en 502,8 euros de renta mensual y en 255,6 euros la vivienda social⁴.

El precio de la renta media mensual de la vivienda protegida en alquiler (social o VPO) crece un 3,1% respecto al trimestre anterior y se observa un incremento interanual de precios del 6,1% entre el segundo trimestre de 2020 y el de 2021.

Las diferencias territoriales

Las diferencias territoriales son importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Entre el primer y segundo trimestre de 2021, la **renta de alquiler libre** desciende ligeramente en Álava (-0,1%) y Bizkaia (-0,2%), mientras que en Gipuzkoa crece por encima del punto porcentual (+1,2%).

De esta forma, Gipuzkoa se mantiene como el territorio con las rentas medias de alquiler libre más elevadas (1.138,3 euros). También por encima de los mil euros se sitúa Bizkaia (1.030,7

²Los precios de alquiler se refieren a las viviendas en oferta de alquiler disponible en las agencias inmobiliarias en el momento en el que se realiza la entrevista del trimestre en curso. Debido a la escasez de oferta de este tipo de inmuebles, estos precios pueden estar influenciados por las viviendas que bien por sus características (ubicación, superficie) o por su precio tienen más dificultad para su comercialización.

³La 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.

⁴Debe 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 sus propias características.



euros); mientras que Álava queda como el territorio más barato en el alquiler libre de vivienda (791,7 euros).

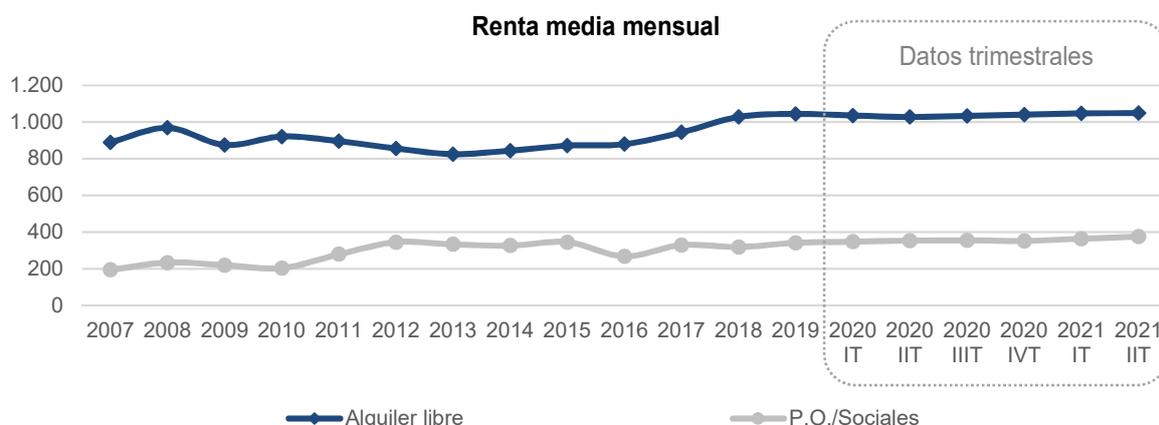
En el análisis interanual, tanto Bizkaia como Gipuzkoa registran un incremento en el precio de alquiler de 1,9% y 3,7% respectivamente. Por su parte, Álava cae un 7,9% en relación con el segundo trimestre del 2020.

Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2021
(Valores absolutos y variación interanual en %).

| VIVIENDA EN ALQUILER | Alquiler libre | | P.O./Sociales | |
|----------------------|----------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
| | 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 | 879,9 | 0,9 | 268,0 | -22,4 |
| 2017 | 944,3 | 2,2 | 329,4 | 22,9 |
| 2018 | 1.028,4 | 8,9 | 318,9 | -3,2 |
| 2019 | 1.044,7 | 1,6 | 341,7 | 7,2 |
| 2020 | | | | |
| I | 1.035,9 | -1,1 | 347,5 | 7,8 |
| II | 1.027,9 | -2,5 | 353,8 | 8,2 |
| III | 1.033,8 | -2,0 | 355,1 | 7,1 |
| IV | 1.040,7 | -0,4 | 352,2 | 3,1 |
| 2021 | | | | |
| I | 1.047,5 | 1,1 | 364,1 | 4,8 |
| II | 1.049,1 | 2,1 | 375,3 | 6,1 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 7. Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



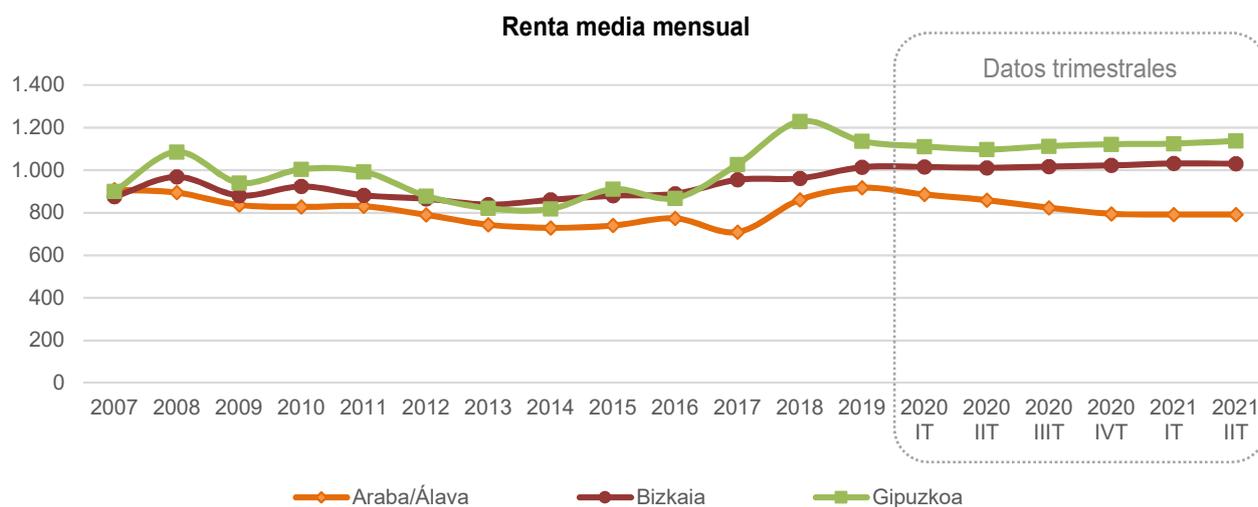
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2021

(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 |
| 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 | 709,7 | -8,3 | 955,5 | 7,4 | 1.028,0 | 18,3 |
| 2018 | 861,5 | 21,4 | 962,2 | 0,7 | 1.229,6 | 19,6 |
| 2019 | 917,5 | 6,5 | 1.014,2 | 5,4 | 1.136,7 | -7,6 |
| 2020 | | | | | | |
| I | 886,3 | 0,5 | 1.015,9 | 5,0 | 1.121,1 | -11,5 |
| II | 859,4 | -4,2 | 1.011,8 | 3,2 | 1.098,1 | -10,8 |
| III | 824,0 | -9,3 | 1.017,1 | 1,6 | 1.113,4 | -6,3 |
| IV | 795,3 | -13,3 | 1.022,8 | 0,9 | 1.122,6 | -1,2 |
| 2021 | | | | | | |
| I | 792,5 | -10,6 | 1.032,3 | 1,6 | 1.125,2 | 1,2 |
| II | 791,7 | -7,9 | 1.030,7 | 1,9 | 1.138,3 | 3,7 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 8. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



La renta por metro cuadrado útil

La renta por metro cuadrado útil de la CAE del alquiler libre sigue aumentando, con mayor intensidad en la evolución interanual. El alquiler protegido presenta variaciones más significativas, tanto respecto al trimestre precedente (+4,3%) como al mismo trimestre del año anterior (+8,8%).

En el análisis de la renta mensual de las viviendas en oferta de alquiler por metro cuadrado útil en Euskadi se aprecia que, en el segundo trimestre de 2021, el **alquiler libre** (14,1. €/m²) es 2,5 veces superior al **alquiler protegido** (5,6 €/m²).

En la comparativa de la renta media por metro cuadrado útil del **mercado libre** con respecto al primer trimestre de 2021, se observa un incremento de 0,7%. En la comparación con el mismo trimestre de hace un año, el incremento es de 4,7%. Se mantiene, por tanto, la tendencia al alza en la renta por metro cuadrado observada desde el cuarto trimestre de 2019.

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2021

(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 2021 | | Variación sobre trimestre anterior | | Variación sobre mismo trimestre del año anterior | |
|---|--------------|----------------------|-------|------------------------------------|-------|--|--|
| | | Euros | Euros | Var % | Euros | Var % | |
| C.A. de Euskadi | VPO-Sociales | 5,6 | 0,2 | 4,3 | 0,5 | 8,8 | |
| | Libre | 14,1 | 0,1 | 0,7 | 0,6 | 4,7 | |
| Alquiler Libre | Araba/Álava | 10,0 | 0,1 | 0,7 | -0,4 | -4,2 | |
| | Bizkaia | 13,5 | 0,2 | 1,1 | 0,6 | 4,6 | |
| | Gipuzkoa | 16,2 | 0,0 | -0,2 | 0,7 | 4,4 | |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Se observan diferencias significativas entre los tres territorios históricos de la CAE. Mientras que Bizkaia ofrece en el segundo trimestre de 2021 cifras más cercanas a la media de la CAE en el alquiler libre (13,5 €/m²), Álava recoge cifras claramente inferiores (10,0 €/m²) y Gipuzkoa precios algo superiores (16,2 €/m²).

Con respecto a la evolución trimestral, los precios por m² se incrementan ligeramente en Álava (+0,7%) y algo más en Bizkaia (+1,1%). Por su parte, Gipuzkoa registra una caída de apenas dos décimas (-0,2%).

En lo que respecta a la evolución interanual, se refleja un incremento del precio de la renta por metro cuadrado de la vivienda libre en Bizkaia (+4,6%) y en Gipuzkoa (+4,4%), mientras que Álava presenta una significativa caída (-4,2%).



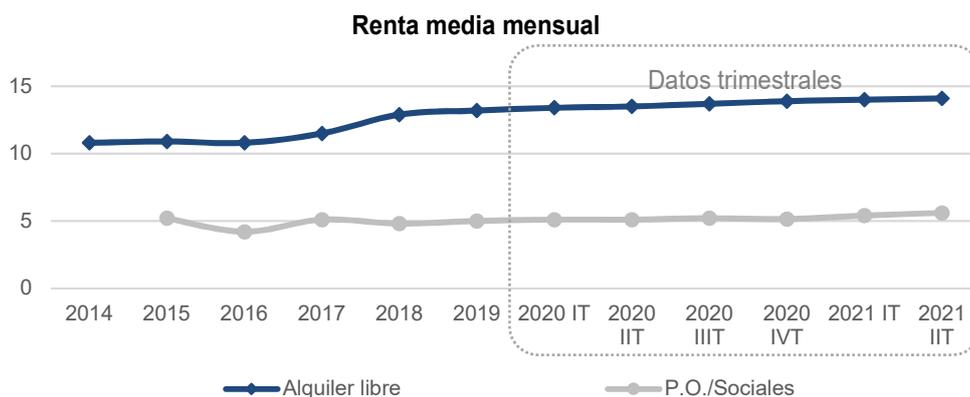
Tabla 15. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2021

(Valores absolutos y variación interanual en %).

| VIVIENDA EN ALQUILER | Alquiler libre | | P.O./Sociales | |
|----------------------|----------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
| | Renta mensual | Variación interanual | Renta mensual ³ | Variación interanual |
| 2014 | 10,8 | - | - | - |
| 2015 | 10,9 | 1,4 | 5,2 | - |
| 2016 | 10,8 | -0,9 | 4,2 | -18,2 |
| 2017 | 11,5 | 6,6 | 5,1 | 20,0 |
| 2018 | 12,9 | 11,7 | 4,8 | -4,2 |
| 2019 | 13,2 | 2,6 | 5,0 | 2,3 |
| 2020 | | | | |
| I | 13,4 | 2,1 | 5,1 | 4,1 |
| II | 13,5 | 2,9 | 5,1 | 5,8 |
| III | 13,7 | 4,9 | 5,2 | 5,5 |
| IV | 13,9 | 5,1 | 5,1 | 3,6 |
| 2021 | | | | |
| I | 14,0 | 4,9 | 5,4 | 6,1 |
| II | 14,1 | 4,7 | 5,6 | 8,8 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 9. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



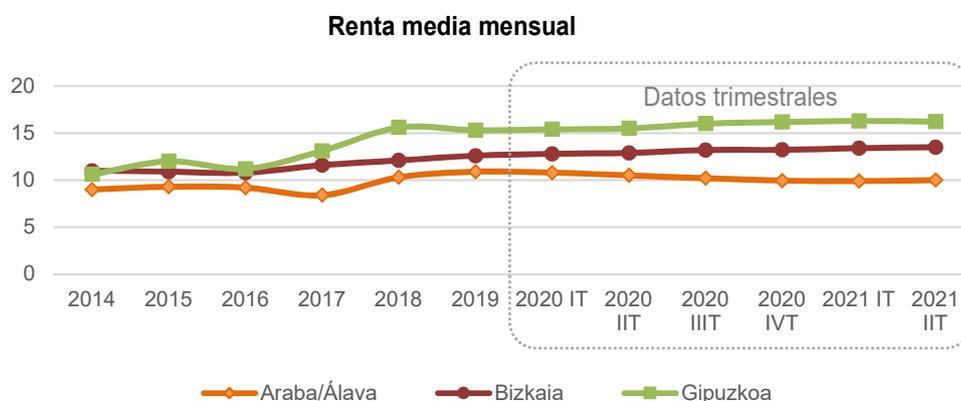
Tabla 16. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2021

(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 | | | | | | |
| 2014 | 9,0 | - | 11,0 | - | 10,6 | - |
| 2015 | 9,3 | 3,8 | 10,9 | -0,6 | 12,0 | 12,8 |
| 2016 | 9,2 | -1,2 | 10,8 | -0,3 | 11,2 | -6,3 |
| 2017 | 8,4 | -8,8 | 11,6 | 7,2 | 13,1 | 16,8 |
| 2018 | 10,3 | 22,9 | 12,1 | 3,8 | 15,6 | 19,4 |
| 2019 | 10,9 | 5,8 | 12,6 | 4,1 | 15,3 | -2,2 |
| 2020 | | | | | | |
| I | 10,8 | 3,6 | 12,8 | 5,4 | 15,4 | -2,4 |
| II | 10,5 | -1,7 | 12,9 | 6,1 | 15,5 | 0,4 |
| III | 10,2 | -5,8 | 13,2 | 7,1 | 16,0 | 4,6 |
| IV | 10,0 | -8,5 | 13,2 | 5,3 | 16,2 | 6,0 |
| 2021 | | | | | | |
| I | 9,9 | -7,7 | 13,4 | 4,7 | 16,3 | 5,7 |
| II | 10,0 | -4,2 | 13,5 | 4,6 | 16,2 | 4,4 |

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Gráfico 10. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2021



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 2º trimestre de 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



4. ASPECTOS METODOLÓGICOS

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

Estos cuestionarios permiten recoger, para cada operador inmobiliario, las variables básicas de cuantificación y cualificación de la oferta de las que se dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a las promotoras inmobiliarias, se trata en todos los casos de viviendas nuevas; mientras que a través de las APIs se aborda la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares).

A su vez, mediante estos cuestionarios trimestrales, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y las perspectivas del mercado inmobiliario.

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 ponderados⁵, 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.

⁵ 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.



A lo largo del mes establecido para la recogida de datos, se ha contactado con 321 establecimientos (174 APIs y 147 Promotores/as) que han derivado en **172 APIs activos** (dos cierres definitivos) y **82 Promotores/as** con promociones de más de 5 viviendas entrevistadas (65 promotoras contactadas no tenían oferta de estas características en el trimestre en estudio).



ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 2º trimestre de 2021

PRINCIPALES RESULTADOS

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)..... | 2 |
| 2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA | 11 |
| 3. PRECIO DE LOS ALQUILERES | 15 |
| 4. ASPECTOS METODOLÓGICOS | 21 |
| INDICE DE TABLAS | 23 |
| INDICE DE GRÁFICOS | 24 |

INDICE DE TABLAS

| | |
|---|----|
| Tabla 1. Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2021 | 3 |
| Tabla 2. Precio medio por m ² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2021 | 3 |
| Tabla 3. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2021 | 5 |
| Tabla 4. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2021 | 6 |
| Tabla 5. Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 2º trimestre de 2021 | 8 |
| Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2021 | 8 |
| Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2021 | 9 |
| Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2021 | 12 |
| Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre de 2021 | 13 |
| 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 2021 | 14 |
| Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2021 | 15 |
| Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2021 | 16 |
| Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2021 | 17 |
| Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2021 | 18 |
| Tabla 15. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2021 | 19 |
| Tabla 16. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2021 | 20 |



INDICE DE GRÁFICOS

| | | |
|-------------|---|----|
| Gráfico 1. | Evolución del precio medio por m ² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2021. C.A. de Euskadi | 2 |
| Gráfico 2. | Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y año. 2007-2021 | 4 |
| Gráfico 3. | Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2021 | 5 |
| Gráfico 4. | Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2021 | 7 |
| Gráfico 5. | Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2021 | 9 |
| Gráfico 6. | Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2021 | 10 |
| Gráfico 7. | Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2021 ... | 16 |
| Gráfico 8. | Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2021 | 17 |
| Gráfico 9. | Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2021 | 19 |
| Gráfico 10. | Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2021 | 20 |

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz

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

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales

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

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus