

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 2º trimestre 2014

PRINCIPALES RESULTADOS

Informe elaborado por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Empleo y Políticas Sociales

25 de agosto de 2014



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

Se mantiene en el segundo trimestre de 2014 la caída del precio de la vivienda libre

Pero el ritmo de caída se reduce en la vivienda libre, tanto en la nueva como en la usada

En el segundo trimestre de 2014, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre, 3.065,1 euros, refleja una disminución del 0,8% respecto al primer trimestre de 2014 y de un 8,2% respecto al mismo trimestre del año anterior. Se reduce sin embargo la caída interanual del 9,9% observado en el primer trimestre de 2014 al 8,2% del trimestre actual.

Entre el primer trimestre de 2014 y segundo trimestre de 2014, la mayor caída en el precio del metro cuadrado de la vivienda usada libre corresponde a Gipuzkoa: - 1,9% por 0,6% en Bizkaia y 0,2% en Álava. En términos interanuales, el precio medio ofertado en Gipuzkoa en el segundo trimestre de 2014 resulta un 13,2% inferior al del mismo periodo de 2013, por encima de la caída del 7% de Álava y del 5,9% de Bizkaia.

El precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre, 3.398,9 euros, muestra una reducción cercana a la registrada en la vivienda usada libre. La caída del precio es de un 1,1% respecto al primer trimestre del año y de un 6,6% en relación al segundo trimestre de 2013.

En este caso, la caída del precio medio de la vivienda nueva libre resulta superior en Álava, tanto si se toma como referencia la dinámica interanual (-14% por -6,7% en Bizkaia y -4% en Gipuzkoa) o la evolución del último trimestre (-2,4% por -1,4% en Bizkaia y -0,6% en Gipuzkoa).

Como en el caso de la vivienda usada libre, la disminución del precio por metro cuadrado entre el segundo trimestre de 2013 y el de 2014 supone una desaceleración de la tendencia descendente en términos interanuales. La reducción porcentual del periodo comprendido entre el segundo trimestre de 2013 y el mismo trimestre de 2014 (-6,6%) es inferior al -7,1% registrado en el primer trimestre de 2014¹.

Por lo que respecta a la vivienda protegida, en el segundo trimestre de 2014 las viviendas están en oferta a un precio medio de 121.500 euros, equivalentes a 1.653,9 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un incremento de 0,9% en el último trimestre, elevándose en un 2,1% respecto al segundo trimestre de 2013.

¹ Debe señalarse que la comparación de los datos se basa en el método de las medias móviles, método que limita el impacto de las variaciones coyunturales en los precios. Sin este factor corrector, la evolución de los precios de la vivienda libre refleja en el segundo trimestre de 2014 cambios que podrían adelantar una recuperación al alza, tanto en el ámbito de la vivienda nueva como de la usada. Este posible cambio de tendencia deberá confirmarse en trimestres posteriores.



Tabla 1
Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico
2º trimestre 2014

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

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		2º trimestre de 2014		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.653,9	15,1	0,9	33,6	2,1	
	Nueva libre	3.398,9	-37,6	-1,1	-241,1	-6,6	
	Usada libre	3.065,1	-25,2	-0,8	-272,1	-8,2	
Araba / Álava	Nueva libre	2.853,3	-71,4	-2,4	-464,0	-14,0	
	Usada libre	2.640,9	-5,4	-0,2	-199,6	-7,0	
Bizkaia	Nueva libre	3.476,8	-50,7	-1,4	-248,8	-6,7	
	Usada libre	3.170,2	-18,2	-0,6	-200,5	-5,9	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.478,4	-21,9	-0,6	-146,3	-4,0	
	Usada libre	3.207,6	-62,6	-1,9	-489,3	-13,2	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	3.063,8	-29,6	-1,0	-193,6	-5,9	

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 2
Precio medio por m2 útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología,
territorio histórico y año. 2007-2014

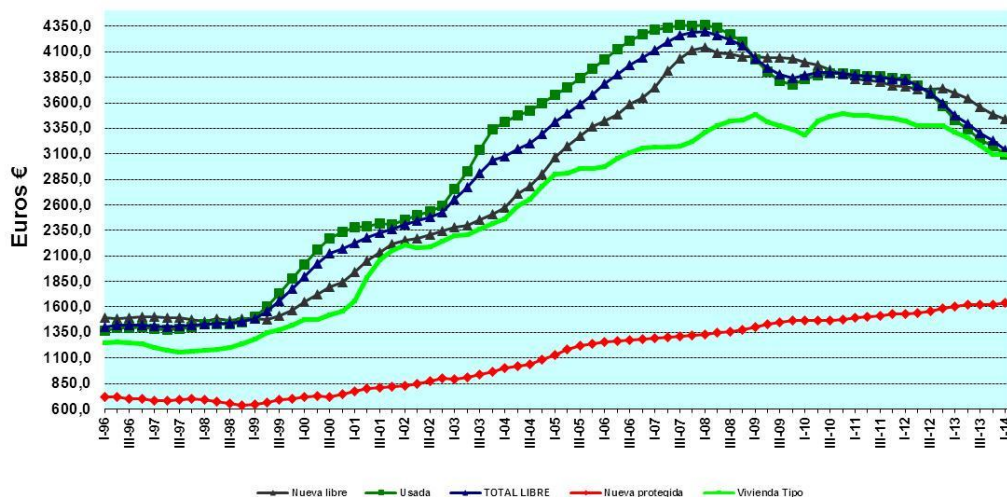
(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 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						
II	1.620,3	4,9	3.640,0	-2,5	3.337,2	-11,5
III	1.624,6	4,0	3.559,9	-4,6	3.243,1	-12,0
IV	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014						
I	1.638,8	2,2	3.436,5	-7,1	3.090,3	-9,9
II	1.653,9	2,1	3.398,9	-6,6	3.065,1	-8,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Evolución del precio medio por m2 útil de las viviendas por tipo según trimestre.
1996-2014. C.A. de Euskadi. Euros €.



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 3
Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y
año. 2007-2014

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Araba/Alava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 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						
II	2.840,4	-8,5	3.370,7	-11,2	3.696,9	-12,2
III	2.774,8	-8,6	3.288,3	-12,3	3.560,4	-12,6
IV	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014						
I	2.646,3	-8,8	3.188,4	-7,5	3.270,2	-14,9
II	2.640,9	-7,0	3.170,2	-5,9	3.207,6	-13,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Tabla 4
Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2014

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre	Araba/Alava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 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						
II	3.317,4	-3,0	3.725,5	-2,1	3.624,6	-3,4
III	3.207,2	-5,8	3.645,7	-4,3	3.563,9	-4,4
IV	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014						
I	2.924,7	-13,4	3.527,5	-7,0	3.500,2	-4,2
II	2.853,3	-14,0	3.476,8	-6,7	3.478,4	-4,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el mercado de vivienda libre la principal línea descendente en los precios corresponde en el segundo trimestre de 2014 a Bilbao, tanto en lo relativo a la vivienda usada como a la vivienda nueva.

Los datos de las capitales revelan que la caída interanual de precios en la vivienda usada libre alcanza cifras máximas en Donostia / San Sebastián. La reducción observada entre el segundo trimestre de 2013 y el de 2014 en la capital guipuzcoana es del 14% por 10,2% en Bilbao y 7,2% en Vitoria-Gasteiz. Entre el primer y segundo trimestre de 2014, sin embargo, la tendencia descendente de los precios resulta algo mayor en Bilbao: -1,6% por -1,4% en Donostia / San Sebastián y -0,3% en Vitoria-Gasteiz.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la mayor reducción del precio entre el primer y el segundo trimestre de 2014 corresponde de nuevo a Bilbao, con una caída del 1,9% que resulta algo superior a la de Donostia / San Sebastián (-1,4). Los precios se mantienen prácticamente estables en Vitoria-Gasteiz, con una variación de -0,1%.

La dinámica interanual del precio entre el segundo trimestre de 2013 y el de 2014 se caracteriza sin embargo por la tendencia negativa de los precios en Vitoria-Gasteiz, con



una caída del 12,2% que supera claramente el descenso del 8,6% en Bilbao. La caída resulta menor en Donostia / San Sebastián (-4,7%)².

Tabla 5
Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 2º trimestre 2014

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

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		2º trimestre de 2014	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Var %	Euros	Var %
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	3.025,8	-2,1	-0,1	-419,9	-12,2
	Bilbao	3.936,0	-75,6	-1,9	-368,9	-8,6
	Donostia / San Sebastián	4.467,2	-65,1	-1,4	-219,8	-4,7
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.666,9	-7,1	-0,3	-207,6	-7,2
	Bilbao	3.480,4	-57,2	-1,6	-396,6	-10,2
	Donostia / San Sebastián	4.381,7	-60,3	-1,4	-713,3	-14,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 6
Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año 2007-2014

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 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						
II	2.874,5	-8,5	3.877,0	-11,3	5.095,0	-9,3
III	2.807,7	-8,6	3.750,2	-12,6	4.871,4	-11,9
IV	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014						
I	2.674,0	-8,9	3.537,6	-10,8	4.442,1	-16,0
II	2.666,9	-7,2	3.480,4	-10,2	4.381,7	-14,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

² 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 7
**Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año
 2007-2014**

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
Año						
2007	4.009,6	-4,8	5.385,3	19,8	5.450,2	17,3
2008	3.926,1	-2,1	5.346,5	-0,7	5.140,6	-5,7
2009	3.703,9	-5,7	5.119,2	-4,3	5.611,9	9,2
2010	3.780,1	2,1	5.440,3	6,3	4.771,1	-15,0
2011	3.651,0	-3,4	4.654,7	-14,4	4.838,1	1,4
2012	3.589,4	-1,7	4.431,2	-4,8	4.569,7	-5,5
2013						
II	3.445,7	-4,7	4.304,8	-6,2	4.687,0	-2,6
III	3.320,7	-7,4	4.197,5	-5,3	4.673,0	-2,3
IV	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
2014						
I	3.027,9	-14,1	4.011,6	-8,2	4.532,3	-2,6
II	3.025,8	-12,2	3.936,0	-8,6	4.467,2	-4,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

2. PRECIO FINAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

La reducción del precio por metro cuadrado de la vivienda se traduce en una reducción de similares proporciones en el precio medio total. Repunta sin embargo el precio de la vivienda nueva libre en Álava

El precio medio final de la vivienda de segunda mano se sitúa en 258.600 euros. Refleja una reducción del 0,8% en el último trimestre (-2.200 euros). La caída es del 9,9% (-28.300 euros) en términos interanuales, inferior al 12,2% observado en el primer trimestre de 2014.

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva libre ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el segundo trimestre de 2014 en 275.700 euros, bajando un 1,5% con respecto al trimestre anterior y un 6,4% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 18.900 euros en los últimos 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden un 2,6% con respecto al trimestre previo y un 12,9% respecto al segundo trimestre de 2013. La caída paralela observada en la vivienda usada se sitúa en el 0,5% y 8,8%, manteniéndose en este territorio una menor caída relativa de la vivienda usada respecto a la libre. El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 232.600 euros, situándose en 212.800 el correspondiente a la vivienda usada.



En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el segundo trimestre de 2014 es de 275.600 euros. A pesar de ello, el precio registrado se reduce en un 1,5% en el último trimestre y en un 6,5% respecto al segundo trimestre de 2013. El precio de la vivienda usada tiende en cambio a estabilizarse en el segundo trimestre de 2014, con apenas un leve descenso del 0,1% en el precio con respecto al anterior trimestre. En términos interanuales, la caída llega sin embargo al 5,7%. El precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 275.600 euros, 16.800 euros menos que el trimestre anterior. A pesar de esta caída, los precios medios máximos de la vivienda usada libre siguen correspondiendo a este territorio.

Gipuzkoa mantiene los precios medios más altos de vivienda nueva libre (289.500 euros, por encima de los 259.900 euros la de segunda mano). El precio del primer tipo baja un 1,4% en los últimos tres meses, mientras que la usada lo hace en un 3,2%. En los últimos doce meses, la nueva libre reduce su precio un 4,8% en promedio. La caída resulta muy superior en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso del 19,1%, el máximo de los observados por territorio histórico y tipo de vivienda.

Tabla 8
Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre 2014

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2014		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	121,5	2,3	1,9	4,9	4,2	
	Nueva libre	275,7	-4,1	-1,5	-18,9	-6,4	
	Usada libre	258,6	-2,2	-0,8	-28,3	-9,9	
Araba / Álava	Nueva libre	232,6	-6,2	-2,6	-34,5	-12,9	
	Usada libre	212,8	-1,1	-0,5	-20,4	-8,8	
Bizkaia	Nueva libre	275,6	-4,1	-1,5	-19,2	-6,5	
	Usada libre	275,6	-0,4	-0,1	-16,8	-5,7	
Gipuzkoa	Nueva libre	289,5	-4,0	-1,4	-14,6	-4,8	
	Usada libre	259,9	-8,7	-3,2	-61,2	-19,1	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En las capitales, en los últimos doce meses las inmobiliarias y promotoras de Donostia / San Sebastián disminuyen un 6% el precio de la vivienda nueva libre, reducción que llega al 11,0% en Vitoria-Gasteiz y al 13,2% en Bilbao. En términos absolutos, entre el segundo trimestre de 2013 y 2014 el precio de oferta de la vivienda nueva libre, descende 24.000 euros en Donostia / San Sebastián, 29.400 euros en Vitoria-Gasteiz y 46.000 euros en Bilbao. El precio medio se sitúa en 376.100 euros en Donostia / San Sebastián, 303.200 en Bilbao y 239.300 en Vitoria-Gasteiz.



En lo relativo a la dinámica observada entre el primer y segundo trimestres de 2014, los precios de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre caen un 0,9% en Donostia / San Sebastián, un 4,1% en Bilbao. En Vitoria-Gasteiz, en cambio, los precios cambian de sentido, aumentando en un 1%.

En lo relativo a la vivienda usada, el precio en el último trimestre se sitúa en Bilbao en una media de 323.700 euros, con una caída del 1,1% entre el primer y el segundo trimestre de 2014. La caída es algo menor en Vitoria-Gasteiz, ciudad en la que el precio medio se sitúa en 214.400 euros. La mayor caída, con un 3%, corresponde a Donostia / San Sebastián, capital en la que el precio medio de venta alcanza los 380.300 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas. En relación al segundo trimestre de 2013, el precio medio se reduce un 5,2% en Bilbao, proporción que llega al 9,1% en Vitoria-Gasteiz y al 23,3% en Donostia / San Sebastián.

Tabla 9

Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre 2014

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2014		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	239,3	1,0	2,3	1,0	-29,4	-11,0
	Usada libre	214,4	-0,6	-1,2	-0,6	-21,4	-9,1
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	376,1	-0,9	-3,4	-0,9	-24,0	-6,0
	Usada libre	380,3	-3,0	-11,8	-3,0	-115,4	-23,3
Bilbao	Nueva libre	303,2	-4,1	-12,9	-4,1	-46,0	-13,2
	Usada libre	323,7	-1,1	-3,5	-1,1	-17,8	-5,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Se reduce el tiempo de espera en la venta

Las inmobiliarias que actúan de intermediarias revelan que los precios de las viviendas usadas tienen que rebajarse por parte del colectivo de propietarios un 17,5% de media para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Esta cifra es 0,3 puntos porcentuales superior a la registrada en el trimestre anterior (17,2%).

Sin embargo, el tiempo medio necesario para vender una vivienda por parte de las inmobiliarias se sitúa en 8,4 meses, 5,1 meses menos que el trimestre anterior.

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

Aumenta el precio del alquiler en Bizkaia entre el primer y segundo trimestres de 2014

Se detecta un cambio en la tendencia descendente del precio de la vivienda en alquiler. De esta forma, entre el primer trimestre de 2014 y el segundo se incrementa 1,2% la



renta media de alquiler en al CAE. Aunque ligeramente negativa (-0,3%), la variación interanual entre el segundo trimestre de 2013 y el de 2014 refleja una estabilización interanual de los precios, en nítido contraste con la caída del precio total de venta de la vivienda nueva libre (-6,4%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-9,9%). Por otro lado, la vivienda en alquiler social o VPO reduce el precio de renta media mensual en -0,8% tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Las diferencias territoriales resultan sin embargo importantes en la dinámica de los precios de alquiler. La intensidad de la caída interanual de la renta de alquiler libre destaca así en Álava y Gipuzkoa. Entre el segundo trimestre de 2013 y el mismo trimestre de 2014, esta renta se reduce en Gipuzkoa un 5,4% y un 4,1% en Álava. En Bizkaia, por el contrario, se registra un leve incremento interanual de los precios (0,2%).

Tabla 10

Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre 2014

(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 2014	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	327,5	-2,8	-0,8	-2,6	-0,8
	Libre	831,9	10,2	1,2	-2,7	-0,3
Alquiler Libre	Araba / Álava	727,4	-2,6	-0,4	-31,2	-4,1
	Bizkaia	847,0	10,5	1,2	1,7	0,2
	Gipuzkoa	808,1	0,5	0,1	-45,7	-5,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Si se comparan las variaciones entre el primer trimestre de 2014 y el segundo de 2014, únicamente Álava sigue manteniendo la línea de de reducción de la renta media mensual (-0,4%). En Gipuzkoa, los precios permanecen estables, aunque en una ligera línea ascendente (+0,1%). Por su parte, la renta de alquiler se incrementa en Bizkaia en un 1,2%.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de viviendas libres se sitúa en el segundo trimestre de 2014 en 831,9 euros, mientras que la de las viviendas protegidas en 327,5 euros³. En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de

³ 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 hogares solicitantes de vivienda en alquiler.



alquiler, situándose en 367,6 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 166 euros la vivienda social⁴.

4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

El mercado de la vivienda recupera parte de su dinamismo

A pesar de que los indicadores de precios siguen todavía condicionados por la tendencia reciente a la baja, el índice general de dinamismo del mercado inmobiliario⁵ revela un cambio en el mercado de la vivienda. Aunque todavía se sitúa en valores muy bajos, el indicador del segundo trimestre de 2014 mejora 3 puntos respecto al primer trimestre de 2014 (24,2 puntos frente a los 21 puntos del trimestre anterior).

La mejora en la calificación de la situación del mercado inmobiliario por parte de los operadores se constata además en los tres Territorios Históricos de la CAE entre el primer y segundo trimestre de 2014. La recuperación del índice de dinamismo resulta mayor en el caso de Gipuzkoa donde se advierte un crecimiento de 21,4 a 25,4 puntos. En Bizkaia también refleja una mejoría de la valoración, pasando su indicador de 19 a 21,9 puntos. La mejora es algo más tenue en Álava, aumentando en este caso el índice de dinamismo de 27,8 puntos en primer trimestre de 2014 a 28,5 en el segundo trimestre de 2014. Sin embargo, sigue siendo Álava el territorio histórico que mayor índice de dinamismo proporciona.

La mejor perspectiva del mercado es recogida tanto por las Agencias de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) como por las promotoras. En las APIs se observa un incremento de 25,6 a 28,3 puntos entre el primer trimestre de 2014 y el segundo trimestre de 2014. El indicador aumenta de 16,4 a 20,1 puntos entre las promotoras inmobiliarias.

Tabla 11
Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

Índice de dinamismo	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
IV trimestre 2012	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
IV trimestre 2013	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
I trimestre 2014	21,0	27,8	19,0	21,4	25,6	16,4
II trimestre 2014	24,2	28,5	21,9	25,4	28,3	20,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

⁴ 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.

⁵ El índice de dinamismo posiciona en una escala de 0 a 100 el grado de dinamismo del mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.



Se constata una peor evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior pero el índice todavía se mantiene al alza respecto al último trimestre de 2013

La mejora en la percepción de los operadores, en el segundo trimestre de 2014, contrasta con una dinámica levemente negativa del índice de evolución de las ventas en relación al trimestre anterior en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE⁶. De esta forma, en el segundo trimestre de 2014 se asiste a un descenso de este indicador hasta alcanzar un registro de 48,6 puntos, 2 puntos por debajo de los 50,6 puntos del primer trimestre de 2014.

Entre el primer trimestre de 2014 y el segundo de 2014, la mejora de las ventas se detecta únicamente en el territorio histórico de Bizkaia (42,4 a 51 puntos). Por el contrario, en Álava y Gipuzkoa el indicador desciende, pasa de 56,0 a 49,4 puntos en Álava y de 58,4 a 44,8 en Gipuzkoa. Aun así, el peso de Bizkaia condiciona un nivel general para la CAE que sigue resultando superior al del último trimestre de 2013.

Las diferencias observadas se vinculan al diferente comportamiento con respecto a las ventas de APIs y promotoras, a su vez relacionado con el tipo de viviendas en oferta en el mercado. De esta forma, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, ven aumentar levemente el índice de evolución de las ventas de 50,3 puntos en el primer trimestre de 2014 a 50,6 en el segundo trimestre de 2014. En cambio, las promotoras inmobiliarias, que aportan vivienda nueva al mercado, muestran un descenso en este índice, pasando de 51,0 en primer trimestre de 2014 a 46,7 en el segundo trimestre de 2014, por encima sin embargo del 43,9 del último trimestre de 2013.

Tabla 12

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

Índice de evolución de las ventas	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
IV trimestre 2012	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	43,9	61,5	37,6	50,0	43,9	43,9
I trimestre 2014	50,6	56,0	42,4	58,4	50,3	51,0
II trimestre 2014	48,6	49,4	51,0	44,8	50,6	46,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Se constata un incremento del ritmo trimestral de contratos de alquiler, un leve crecimiento de las ventas de vivienda usada y un descenso de las nuevas

Con respecto al ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y los distintos agentes promotores en lo relativo a las viviendas nuevas, el ritmo de ventas disminuye de 5,2

⁶ El índice de evolución de las ventas posiciona en una escala de 0 a 100 la dinámica de estas ventas en el mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.

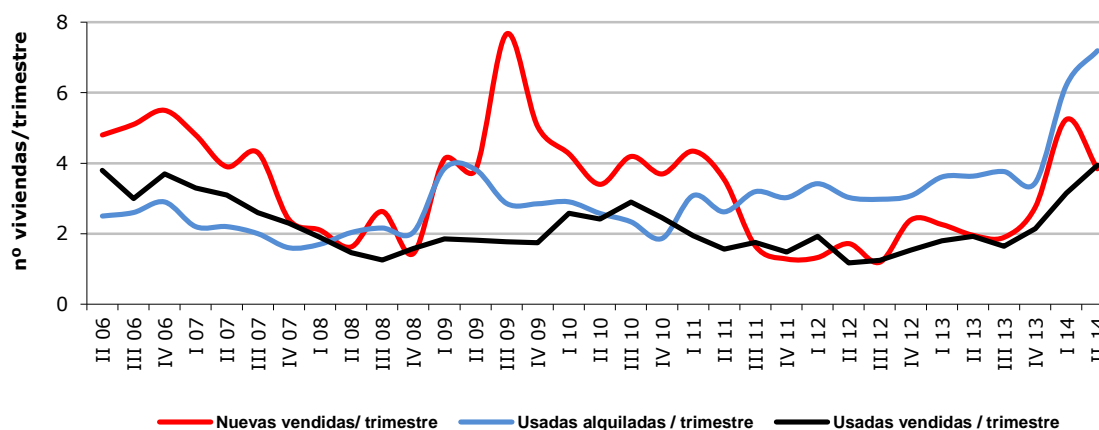


viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2014 a 3,8 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2014.

Por el contrario, con respecto a la vivienda usada en el segundo trimestre de 2014 se observa una leve mejoría en el ritmo de viviendas vendidas por trimestre. La cifra de referencia aumenta así de 3,2 viviendas/trimestre en primer trimestre de 2014 a 3,9 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de 2014.

El indicador de colocación en el contexto del alquiler mantiene su ascenso. Se pasa así de 6,2 viviendas/trimestre colocadas en el primer trimestre de 2014 a 7,2 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de año 2014.

Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Los precios de la vivienda constituyen la principal influencia positiva que se indica en la situación actual del mercado

En el segundo trimestre de 2014, la influencia de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario sigue orientándose claramente hacia el polo negativo. Se percibe, no obstante, una leve mejoría y se confirma por segundo trimestre un factor que ofrece valores positivos (precios de las viviendas). El indicador relativo al precio de las viviendas pasa de 20,4 en el primer trimestre de 2014 a 49,6 en el segundo trimestre de 2014.

Aunque se mantienen en cotas negativas, entre el primer trimestre de 2014 y el segundo de 2014 mejoran además los valores de algunos factores hasta ahora muy negativos en el mercado. Se trata de las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-27,2 del segundo trimestre de 2014 frente a -47,9 en el primer trimestre de 2014) y de las ayudas e incentivos a la construcción (-33,1 frente a -35,5 del primer trimestre de 2014). Por el contrario, la disposición de suelo (-23,2 frente a -16,9) y el precio de suelo (-26,6 frente a -16,5 en primer trimestre de 2014) son factores que muestran un empeoramiento respecto al trimestre anterior.



Entre los tres principales factores que siguen incidiendo de forma especialmente negativa en la actual situación de estancamiento del mercado destacan la coyuntura económica (con un índice de -88,5), la dificultad de acceso al crédito (-86,2) y el coste de las hipotecas (-74,3). La dificultad de acceso al crédito empeora al pasar de -85,2 en primer trimestre al -86,2 actual. Los restantes factores reflejan en cambio una leve mejoría con respecto al primer trimestre de 2014. Así, la coyuntura económica pasa de -93 puntos del primer trimestre de 2014 al -88,5 del trimestre actual. Más reducida es la mejora al coste de la hipoteca que pasa en el mismo periodo de -75,9 a 74,3 puntos.

Tabla 13
Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV trim. 2012	IV trim. 2013	I trim. 2014	II trim. 2014
Coste de las hipotecas	-87,1	-76,9	-75,9	-74,3
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2
Situación económica	-97,3	-97,7	-93,0	-88,5
Precios de las viviendas	-33,9	-36,0	20,4	49,6
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-35,8	-64,9	-47,9	-27,2
Ayudas e incentivos a la construcción	-38,7	-65,4	-35,5	-33,1
Disponibilidad de suelo	-46,3	-40,7	-16,9	-23,2
Precios de suelo	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6
Adecuación de la características de la oferta a la demanda	-44,0	-20,5	18,9	-4,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Empeora la previsión general de ventas aunque mejoran las perspectivas relativas a la vivienda nueva

Debido a la influencia muy negativa de algunos de los factores analizados en el mercado, por ahora las mejoras detectadas entre el primer y el segundo trimestre de 2014 no se traduce en una perspectiva generalizada de mejora de las ventas. De esta forma, en el segundo trimestre de 2014 se aprecia una mejora de las previsiones de los operadores de la promoción de vivienda nueva pero un empeoramiento con respecto a la vivienda usada. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas desciende de 59,9 en el primer trimestre de 2014 a 53,7 en el segundo trimestre de 2014.

En el caso de APIs, el índice de previsión de ventas prevé un retroceso al pasar de 59,9 puntos en el primer trimestre de 2014 a 43,0 puntos en el segundo trimestre de 2014. En lo relativo a las promotoras de vivienda nueva, en cambio, el incremento es de 59,9 puntos en el primer trimestre de 2014 a 64,5 puntos en el segundo de 2014, situándose por tanto en un valor superior al de las APIs.



El empeoramiento afecta de forma similar a los distintos territorios históricos, observándose en todos ellos un retroceso en las previsiones generales de ventas. El índice resulta similar y varía en un rango de 10 puntos, con un mínimo de 49,8 en el primer trimestre de 2014 en Bizkaia por 53,3 en Álava y un máximo de 58,7 en Gipuzkoa.

Tabla 14
Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2012	33,9	34,1	33,0	37,6	27,9	39,9
IV trimestre 2013	46,8	45,4	47,0	47,1	46,2	47,4
I trimestre 2014	59,9	60,7	58,3	62,4	59,9	59,9
II trimestre 2014	53,7	53,3	49,8	58,7	43,0	64,5

El índice de previsión de ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las previsiones señaladas, en especial en lo relativo a la vivienda usada, limitan la perspectiva de recuperación del precio de la vivienda

Se mantiene una previsión de estancamiento del precio de la vivienda. De esta forma, el índice de previsión de evolución de los previos apenas se incrementa de 37,2 puntos en el primer trimestre de 2014 a 42,7 puntos en el segundo trimestre de 2014.

La evolución territorial de este indicador de evolución de los precios muestra, no obstante, un comportamiento desigual según el territorio estudiado. Mientras en Álava se observa un descenso del índice de evolución de los precios a un año vista (de 42,7 a 39,9 entre primer y segundo trimestre de 2014), en Bizkaia y Gipuzkoa se observa un incremento alcanzando ambos territorios 43,2 puntos. El mayor incremento lo proporciona Bizkaia que en el primer trimestre de 2014 se situaba en 35,2 puntos frente a los 38,2 de Gipuzkoa.

Los límites a la potencial recuperación de los precios afectan menos claramente a las entidades promotoras de vivienda nueva. En este caso, el índice de evolución de los precios se incrementa de 41,6 puntos en el primer trimestre de 2014 a 46,5 puntos en el segundo trimestre de 2014. En el caso de las APIs, la perspectiva de incremento es mucho menor, pasando el indicador de 32,2 en el primer trimestre de 2013 a 34,4 en el segundo de 2014.



Tabla 15
Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2012	30,5	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	34,0	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
I trimestre 2014	37,2	42,7	35,2	38,2	32,2	41,6
II trimestre 2014	42,7	39,9	43,2	43,2	34,4	46,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por ahora, la mejora parece centrarse ante todo en la colocación del stock acumulado. Aun así, al estudiar la previsión de inicio de nuevas promociones durante el próximo trimestre, se pone de manifiesto una leve mejora en el porcentaje de promotores que prevé llevar nuevas viviendas al mercado. Así, el indicador pasa de 5,3% en el primer trimestre de 2014 al 5,9% del segundo trimestre de 2014.

Tabla 16
Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre

(% de promotores que contestan afirmativamente)

Previsión de inicio de nuevas promociones	C.A.E.
Año	Total
IV trimestre 2012	6,1
IV trimestre 2013	5,7
I trimestre 2014	5,3
II trimestre 2014	5,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2014. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

La información que aporta la OFIN se basa en la aplicación de sendos cuestionarios a agentes promotores 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 los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas); asimismo se recoge información de una muestra de agentes inmobiliarios.

El cuestionario permite recoger, para cada operador inmobiliario, las variables básicas de cuantificación y cualificación de la oferta de que dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a los agentes promotores, se trata en todos los casos de viviendas nuevas, abordándose a través de las APIs la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A través del cuestionario, por otra parte, los distintos



operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y perspectivas del mercado inmobiliario.

En la OFIN, los precios tomados en consideración son los precios ofertados, no los precios de ventas 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), si bien, en los apartados de 4 y 5, dinámica del mercado de la vivienda y perspectivas del mercado de la vivienda respectivamente, no se utilizan estas medias móviles, sino que se aplica el resultado directo de las valoraciones de los responsables de APIs y promotoras inmobiliarias. 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 ponderados⁷, 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 segundo trimestre de 2014, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 172 agencias inmobiliarias y de 148 promotoras con promociones de más de 5 viviendas, entrevistadas al final del trimestre. Al respecto, conviene mencionar que en el año 2011 se incrementó el número de inmobiliarias de las que se venía recogiendo información.

Para más información:

Departamento de Empleo y Políticas Públicas. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

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

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

WEB: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-ovse111x/es/>

E-mail: estadística-eps@ej-gv.es

⁷ 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 2014****PRINCIPALES RESULTADOS****ÍNDICE**

1.	PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)	2
2.	PRECIO FINAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	7
3.	PRECIO DE LOS ALQUILERES	9
4.	DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	11
5.	PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	14
	ASPECTOS METODOLÓGICOS	16