



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ENCUESTA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

2º trimestre 2015

Principales resultados

*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Empleo y Políticas Sociales*



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

En el segundo trimestre de 2015 descienden los precios de la vivienda usada libre con respecto al trimestre anterior. La evolución de Álava y Bizkaia explica esta dinámica, manteniéndose en Gipuzkoa la línea de acercamiento a la recuperación de los precios

El precio de la vivienda nueva libre sigue marcando una línea de reducción interanual aunque de forma cada vez menos intensa. La evolución observada en Gipuzkoa explica esta situación

En el segundo trimestre de 2015, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre en Euskadi, 3.030,8 euros, muestra una reducción de 1,7% con respecto al primer trimestre del año. Se rompe de esta forma la tendencia a la recuperación de los precios que parecía marcar la evolución más reciente, con un aumento del 0,8% en el primer trimestre de 2015.

En términos de evolución a medio plazo, se mantiene la línea de sustancial reducción de la caída de precios. Así, la reducción interanual registrada en el segundo trimestre de 2015 (-1,1%) es inferior a las registradas durante el año 2014, con una caída continuada desde -9,9% en el primer trimestre de 2014 a -3,6% en el cuarto. Sin embargo, la nueva caída de los precios hace pasar la variación interanual de -0,3% en el primer trimestre de 2015 a -1,1% en el segundo, repuntando por tanto al alza cuando la previsión era que los precios empezaran a recuperarse.

Entre el primer y segundo trimestre de 2015, el retroceso del precio del metro cuadrado de la vivienda usada libre se observa en los tres territorios históricos. La mayor reducción corresponde a Álava: -1,9% por -1,6% en Bizkaia y -1% en Gipuzkoa. En términos interanuales, Álava es también el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el segundo trimestre de 2015, con una caída de -2,6% respecto al mismo trimestre de 2014 que supera el -1,2% de Bizkaia. En Gipuzkoa, el precio se mantiene, con una caída de apenas un 0,1%.

Los datos de variación interanual reflejan un comportamiento claramente diferenciado por territorios históricos. Así, mientras en Álava y en Bizkaia se intensifica la línea de reducción de los precios de la vivienda usada (-2,6% en el segundo trimestre de 2015 por -0,9% en el primero en Álava; -1,2% por -0,2% en Bizkaia), en Gipuzkoa se mantiene la línea observada hasta principios de año. De esta forma, si la reducción interanual de precios se situaba en este territorio en -1,2% en el primer trimestre de 2015, refleja ya una práctica estabilización en el segundo de este año (-0,1%).

Por su parte, entre el primer trimestre de 2015 y el segundo de 2015, el precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre, 3.296,1 euros, se reduce en un 0,7%. Como venía sucediendo en trimestres precedentes, la caída interanual del precio sigue resultando superior a la de la vivienda usada libre, con una reducción del 3,0% entre el segundo trimestre de 2014 y el de 2015. Pero, a diferencia de la vivienda usada libre, en este caso se sigue observando la progresiva desaceleración de la tendencia descendente de los



precios, reduciéndose el ritmo de caída interanual respecto al 6,6%, 5,5% y 4,2% del segundo, tercer y cuarto trimestre de 2014 y el 3,4% del primer trimestre de 2015. La línea de acercamiento a una posible recuperación de los precios se modera sin embargo de forma llamativa, con apenas variación entre el -3% del segundo trimestre de 2015 y el -3,4% del primero.

En términos interanuales, la caída del precio medio de la vivienda nueva libre resulta superior en Gipuzkoa: -4,8%, seguida por -3,5% en Bizkaia. Mientras en Bizkaia se mantiene la línea de desaceleración del ritmo interanual de caída de los precios (-4,7% en el primer trimestre de 2015), lo contrario ocurre en Gipuzkoa (-4,2% en aquel trimestre). Gipuzkoa es, de hecho, el territorio donde más cae el precio medio de la vivienda nueva entre el primer y segundo trimestre de 2015 (-1,3% por -0,2% en Bizkaia).

En Álava, en cambio, la variación interanual sigue ofreciendo cifras positivas, con un incremento del 2,2%. A pesar de una reducción del 0,7% en el precio medio entre el primer trimestre y segundo de 2015, este 2,2% supone un llamativo incremento respecto al 0,4% registrado en el primer trimestre del años en Álava.

En lo que respecta a la vivienda protegida, en el segundo trimestre de 2015 está en oferta a un precio medio de 129.200 euros, equivalentes a 1.667,2 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra una reducción de -0,4% en el último trimestre, elevándose el precio en un 0,8% con respecto al segundo trimestre de 2014.

Tabla 1. Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre 2015

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

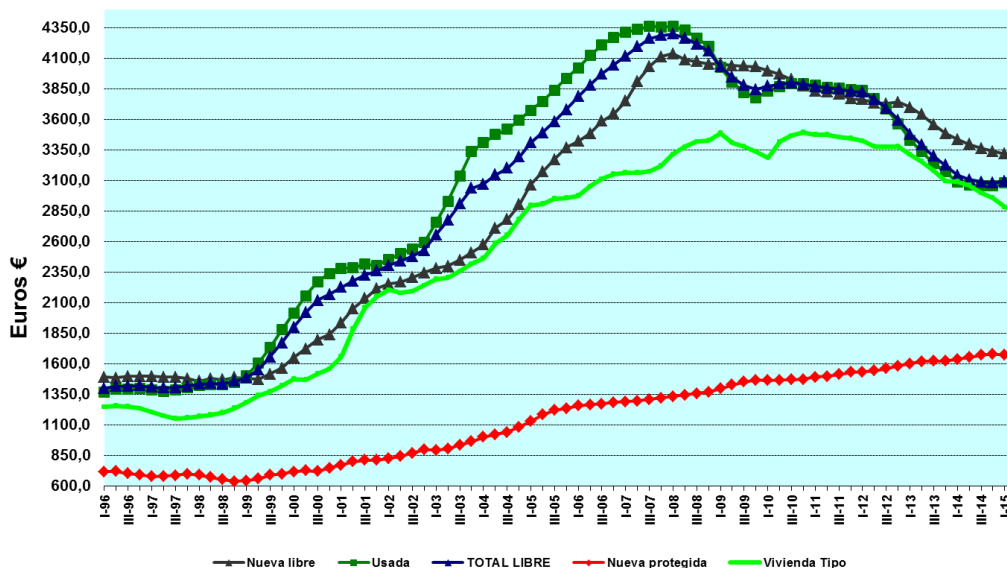
PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		2º trimestre de 2015		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.667,2	-7,1	-0,4	13,3	0,8	
	Nueva libre	3.296,1	-23,7	-0,7	-102,8	-3,0	
	Usada libre	3.030,8	-51,1	-1,7	-34,3	-1,1	
Araba / Álava	Nueva libre	2.917,4	-20,2	-0,7	64,1	2,2	
	Usada libre	2.572,4	-49,9	-1,9	-68,5	-2,6	
Bizkaia	Nueva libre	3.355,3	-7,8	-0,2	-121,5	-3,5	
	Usada libre	3.132,2	-49,6	-1,6	-38,0	-1,2	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.310,3	-42,8	-1,3	-168,1	-4,8	
	Usada libre	3.203,5	-33,7	-1,0	-4,1	-0,1	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.849,4	-32,4	-1,1	-214,4	-7,0	

(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 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Gráfico 1. Evolución del precio medio por m2 útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2015. 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 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 2. Precio medio por m2 útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2015

(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	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
III	1.671,9	2,9	3.364,9	-5,5	3.058,2	-5,7
IV	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
2015						
I	1.674,3	2,2	3.319,8	-3,4	3.081,9	-0,3
II	1.667,2	0,8	3.296,1	-3,0	3.030,8	-1,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. 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. 2007-2015

(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
Año						
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014						
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
III	2.611,4	-5,9	3.164,1	-3,8	3.190,8	-10,4
IV	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
2015						
I	2.622,3	-0,9	3.181,8	-0,2	3.237,3	-1,0
II	2.572,4	-2,6	3.132,2	-1,2	3.203,5	-0,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. 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. 2007-2015

(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						
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
III	2.861,3	-10,8	3.428,9	-5,9	3.438,7	-3,5
IV	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
2015						
I	2.937,7	0,4	3.363,0	-4,7	3.353,1	-4,2
II	2.917,4	2,2	3.355,3	-3,5	3.310,3	-4,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



A pesar de caer entre el primer y segundo trimestre de 2015, en el mercado de vivienda usada libre, tanto Donostia / San Sebastián como Bilbao pasan a mostrar un aumento interanual de los precios

Entre el primer y segundo trimestre de 2015 cae el precio de la vivienda usada libre en las tres capitales vascas. Vitoria-Gasteiz registra la mayor reducción (-1,7%), seguida por Bilbao (-0,8%) y Donostia/San Sebastián (-0,4%). A pesar del empeoramiento trimestral detectado, y por primera vez desde 2010/2011, los datos de Donostia/San Sebastián y Bilbao pasan a reflejar una línea de incremento interanual de precios (+0,6% en ambas capitales frente a una caída interanual de -0,3% en Bilbao y de -0,4% en Donostia/San Sebastián en el primer trimestre de 2015).

En nítido contraste, en Vitoria-Gasteiz se acentúa la tendencia negativa en la evolución de los precios de la vivienda usada libre, pasando el ritmo de caída interanual de 1% en el primer trimestre de 2015 a -2,4% en el segundo del año. Es el único caso en el que se rompe la perspectiva de recuperación de los precios que ya se concreta en Bilbao y Donostia/San Sebastián.

En el mercado de vivienda nueva libre Donostia/San Sebastián es la única capital que presenta incremento de precios en el último trimestre. Vitoria-Gasteiz sigue siendo, sin embargo, la única capital vasca en la que aumenta de forma llamativa el precio de este tipo de vivienda

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la única capital que mantiene el incremento de los precios entre el primer y el segundo trimestre de 2015 es Donostia/San Sebastián (+0,2%). Por el contrario, los precios se contraen en Vitoria-Gasteiz, con una variación de -1,8%. Aunque con una cierta línea negativa, los precios tienden a estabilizarse en Bilbao (-0,2%)¹.

La dinámica interanual del precio entre el segundo trimestre de 2014 y el de 2015 ofrece todavía resultados claramente negativos en Bilbao y Donostia/San Sebastián. La caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre es importante tanto en la capital guipuzcoana (-3,9%) como en Bilbao (-3,0%), sin que puedan percibirse todavía signos claros de un posible cambio de tendencia. En cambio en Vitoria-Gasteiz, a pesar de la reducción del último trimestre, el precio se recupera de forma sustancial, con un incremento interanual del 6,7% que parece confirmar, aunque algo a la baja, el repunte del 8,6% del primer trimestre de 2015.

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 2015

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

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		2º trimestre de 2015		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	3.227,7	-60,3	-1,8	201,9	6,7	
	Bilbao	3.819,8	-6,3	-0,2	-116,2	-3,0	
	Donostia / San Sebastián	4.292,2	9,7	0,2	-175,0	-3,9	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.603,3	-44,2	-1,7	-63,6	-2,4	
	Bilbao	3.499,7	-28,3	-0,8	19,3	0,6	
	Donostia / San Sebastián	4.406,7	-18,9	-0,4	25,0	0,6	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. 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. 2007-2015

(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	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
III	2.636,7	-6,1	3.479,1	-7,2	4.356,0	-10,6
IV	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
2015						
I	2.647,4	-1,0	3.527,9	-0,3	4.425,6	-0,4
II	2.603,3	-2,4	3.499,7	0,6	4.406,7	0,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Tabla 7. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2015

(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	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
III	3.091,1	-6,9	3.886,8	-7,4	4.348,0	-7,0
IV	3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
2015						
I	3.288,0	8,6	3.826,1	-4,6	4.282,5	-5,5
II	3.227,7	6,7	3.819,8	-3,0	4.292,2	-3,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el segundo trimestre de 2015 se siguen registrando reducciones interanuales en el precio medio total, y se constata un descenso de los precios en la vivienda tanto usada como nueva con respecto al trimestre anterior. Se reduce de forma significativa, no obstante, el ritmo de caída interanual del precio de la vivienda usada libre en Gipuzkoa y del correspondiente a la nueva libre en Álava. En Gipuzkoa, la línea de reducción de la caída del precio se extiende al conjunto del mercado libre de viviendas

El precio medio total de la vivienda usada libre se sitúa en 248.900 euros en Euskadi. Este precio muestra una reducción del 1,9% en el último trimestre (-4.900 euros). La caída interanual se sitúa en un 3,8% (-9.700 euros). Esta reducción resulta superior a la observada en el primer trimestre de 2015 (-2,7%). A pesar de ello, sigue resultando bastante inferior a las cifras registradas en 2014 (-9,9% en el segundo trimestre, -8,5% en el tercero y -7,6% en el cuarto).

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva libre, ofertada por promotoras e inmobiliarias, se sitúa en el segundo trimestre de 2015 en 260.100 euros. Se reduce en un 0,9% respecto al primer trimestre de 2015 y un 5,7% respecto al mismo trimestre del año anterior. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 15.700 euros en los últimos 12 meses.

En Álava los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden un 0,6% con respecto al trimestre previo, y en un 1,8% respecto al segundo trimestre de 2014. La



caída paralela observada en la vivienda usada resulta superior tanto en términos trimestral (-1,6%) como interanual (-3,7%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 228.500 euros, situándose en 205.000 el correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el segundo trimestre de 2015 es de 259.000 euros. Este precio implica una reducción del 0,2% en el último trimestre y de un 6,0% respecto al segundo trimestre de 2014. La evolución del precio de la vivienda usada libre empeora con respecto al trimestre anterior (-2,1%), lo que provoca que siga siendo negativa también en términos interanuales (-5,1%). El precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 261.500 euros, 5.700 euros menos que el trimestre anterior. A pesar de esta reducción, los precios medios máximos de la vivienda usada libre siguen correspondiendo a este territorio. Es el único territorio en el que el precio de la vivienda usada supera al de la nueva en el mercado libre.

Gipuzkoa mantiene los precios medios más altos de vivienda nueva libre (267.100 euros, por encima de los 258.300 euros la de segunda mano). El precio del primer tipo baja un 1,7% en los últimos tres meses, mientras que la usada desciende en un 0,5%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre reduce su precio un 7,7% en promedio. La caída resulta bastante inferior en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso del 0,6%.

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre 2015

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2015		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	129,2	0,5	0,4	7,7	6,4	
	Nueva libre	260,1	-2,3	-0,9	-15,7	-5,7	
	Usada libre	248,9	-4,9	-1,9	-9,7	-3,8	
Araba / Álava	Nueva libre	228,5	-1,4	-0,6	-4,1	-1,8	
	Usada libre	205,0	-3,3	-1,6	-7,8	-3,7	
Bizkaia	Nueva libre	259,0	-0,6	-0,2	-16,6	-6,0	
	Usada libre	261,5	-5,7	-2,1	-14,1	-5,1	
Gipuzkoa	Nueva libre	267,1	-4,6	-1,7	-22,3	-7,7	
	Usada libre	258,3	-1,4	-0,5	-1,6	-0,6	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



En las cifras presentadas cabe destacar dos procesos que parecen reflejar un acercamiento significativo a un contexto de reducción de las caídas e incluso de potencial recuperación de los precios. Por una parte, y aunque la distancia a este último escenario es aún llamativo, se reduce el ritmo de caída interanual de los precios de -3,7% en el primer trimestre de 2015 a -1,8% en el segundo en el caso de la vivienda nueva libre en Álava. Por otra, el ritmo de reducción es mucho más significativo en el caso de la vivienda usada libre de Gipuzkoa, pasando el ritmo de caída interanual de los precios de -3,3% en el primer trimestre de 2015 a -0,6% en el segundo.

Analizando la evolución de los precios medios de la vivienda usada libre en las capitales, se observa que el precio en el segundo trimestre de 2015 se sitúa en Bilbao en una media de 300.800 euros, con una reducción del 1,3% entre el primer y el segundo trimestre de 2015. Una reducción similar a la de Bilbao se registra en Vitoria-Gasteiz (-1,3%), capital en la que el precio medio de venta alcanza los 207.300 euros. En Donostia/San Sebastián, en cambio se observa un incremento de precios del 1,2%, con un precio medio de la vivienda usada libre situado en 367.100 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas.

En relación al segundo trimestre de 2014, el precio medio de la vivienda usada se reduce un 3,3% en Vitoria-Gasteiz, un 3,5% en Donostia/San Sebastián y un máximo del 7,1% en Bilbao.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, entre el primer y el segundo trimestre de 2015, los precios de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuyen un 0,9% en Bilbao. En los últimos doce meses, la reducción llega al 8,2%. En términos absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se sitúa en 278.400 euros, con una reducción de 24.800 euros en el último año.

La dinámica del precio de la vivienda nueva libre es mucho más favorable en Donostia/San Sebastián y en Vitoria-Gasteiz. En este último caso, aunque se observa una reducción del 2,0% entre el primer y segundo trimestre de 2015, se detecta un aumento significativo con respecto al mismo trimestre de 2014 (+5,5%). En términos absolutos el aumento es de 13.200 euros entre el segundo trimestre de 2014 y el segundo de 2015.

En Donostia/San Sebastián, los precios avanzan ligeramente con respecto al trimestre anterior (+0,4%) pero siguen mostrando una reducción interanual (-1,2%). Aunque todavía caen los precios medios de las viviendas en venta en esta capital, se trata de la única en Euskadi en la que se observa una línea generalizada de reducción de la caída interanual de los precios. Ésta afecta tanto a los precios de la vivienda usada libre (-7,5% en el primer trimestre de 2015 y -3,5% en el segundo) como a los de la vivienda nueva libre (-2,4 y -1,2%, respectivamente).

El precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 252.500 euros en la capital alavesa en el segundo trimestre de 2015, una cifra sustancialmente inferior a los 278.400 de Bilbao y los 371.700 de Donostia / San Sebastián.



Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre 2015

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2015		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	252,5	-5,1	-2,0	13,2	5,5	
	Usada libre	207,3	-2,7	-1,3	-7,2	-3,3	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	371,7	1,3	0,4	-4,5	-1,2	
	Usada libre	367,1	4,5	1,2	-13,2	-3,5	
Bilbao	Nueva libre	278,4	-2,5	-0,9	-24,8	-8,2	
	Usada libre	300,8	-3,9	-1,3	-23,0	-7,1	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Disminuye de forma llamativa el porcentaje de reducción necesario para hacer efectiva 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 10,3% de media para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Esta cifra es 4,3 puntos porcentuales inferior a la registrada en el trimestre anterior (14,6%) y de 7,2 puntos inferior al mismo trimestre del año anterior (17,5%).

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

Entre el primer y segundo trimestre de 2015 se mantiene la tendencia de aumento del precio del alquiler en Gipuzkoa y Álava. Aunque se reduce el precio en el último trimestre, Bizkaia también mantiene un incremento interanual de los precios

Entre el primer y segundo trimestre de 2015 se observa una cierta ruptura en la dinámica alcista en el precio de la vivienda en alquiler registrada durante el último año. De esta forma, entre el primer y segundo trimestre de 2015 se reduce en un 0,2% la renta media de alquiler libre en la CAE, rompiéndose de esta forma el repunte constatado desde el primer trimestre de 2014.

A pesar de la reducción trimestral constatada se sigue manteniendo la recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 3,2% entre el segundo trimestre de 2014 y el segundo de 2015, por debajo sin embargo del incremento del 4,7% observado en los tres primeros meses de 2015. Esta recuperación contrasta con la caída en este periodo del precio total de venta de la vivienda nueva libre (-5,7%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-3,8%).

Las diferencias territoriales resultan además importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Se constata así que el parón en el incremento de los alquileres únicamente se



observa en Bizkaia, precisamente el territorio en el que, en términos interanuales, más había crecido la renta de alquiler en el primer trimestre de 2015 (5,5% en el primer trimestre de 2015 frente al 3,7% del segundo de 2015). En este territorio se reduce el precio de renta media mensual en un 0,5% en los últimos tres meses. En el resto de territorios se mantiene el incremento del precio, con un mayor incremento Gipuzkoa (+2,6% por +0,4% en Álava).

El significativo repunte del precio del alquiler en Gipuzkoa en el segundo trimestre de 2015 sitúa a este territorio en la cabeza del incremento interanual en este trimestre: 5,3% por 3,7% en Bizkaia y 2,3% en Álava.

Tabla 10. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre 2015

(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 2015		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	353,6	18,4	5,5	26,1	8,0	
	Libre	858,9	-1,6	-0,2	27,0	3,2	
Alquiler Libre	Araba / Álava	744,4	2,8	0,4	17,1	2,3	
	Bizkaia	878,2	-4,4	-0,5	31,2	3,7	
	Gipuzkoa	850,7	21,2	2,6	42,6	5,3	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por año. 2007-2015

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda en alquiler	Alquiler libre		P.O./Sociales	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
Año				
2007	890,2	8,6	194,1	-26,3
2008	968,9	8,9	233,8	20,5
2009	875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010	921,5	5,3	204,0	-7,2
2011	896,3	-2,7	279,2	36,8
2012	856,0	-4,5	345,1	23,6
2013	825,4	-3,6	333,1	-3,5
2014				
I	821,7	-2,4	330,2	-1,8
II	831,9	-0,3	327,5	-0,8
III	838,2	1,3	324,0	0,1
IV	844,7	2,3	326,3	-2,0
2015				
I	860,5	4,7	335,2	1,5
II	858,9	3,2	353,6	8,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre en alquiler	Araba/Alava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
Año						
2007	908,5	4,8	875,4	10,0	901,5	12,3
2008	895,0	-1,5	968,8	10,7	1086,5	20,5
2009	836,7	-6,5	881,0	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1004,9	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
2014						
I	730,0	-5,6	836,5	-1,6	807,6	-7,0
II	727,4	-4,1	847,0	0,2	808,1	-5,4
III	727,0	-3,3	851,9	1,7	813,8	-2,8
IV	729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
2015						
I	741,7	1,6	882,5	5,5	829,5	2,7
II	744,4	2,3	878,2	3,7	850,7	5,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de viviendas libres se sitúa en el segundo trimestre de 2015 en 858,9 euros, mientras que la de las viviendas protegidas queda en 353,6 euros².

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO aumenta en un 5,5% con respecto al trimestre anterior, observándose igualmente un incremento de precios entre el segundo trimestre de 2014 y el de 2015 (+8,0%)³.

4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

La situación mercado empeora levemente con respecto al trimestre anterior pero sigue siendo mejor a la de hace un año

Se detecta un leve empeoramiento del índice de dinamismo en el último trimestre en todos los territorios de CAE pero la mejoría es clara en términos interanuales, en especial en Bizkaia y Gipuzkoa y en el caso de las promotoras. En Álava, en cambio, se observa un cierto estancamiento en las perspectivas

² La renta de un alquiler protegido varía en función de los ingresos de las personas adjudicatarias de la vivienda. Los datos de precio se estiman en función de los ingresos medios de los hogares solicitantes de vivienda en alquiler.

³ Debe recordarse en este punto que este tipo de vivienda supone un volumen pequeño de la oferta con lo que los precios medios pueden verse influidos por cambios puntuales significativos en el número de viviendas ofertadas o en las características de las mismas.



El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario revela que el mercado de la vivienda empeora levemente entre el primer y el segundo trimestre de 2015⁴. Desde 2007 el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por debajo de los 30 puntos, superándose únicamente esa barrera a partir del primer trimestre de 2015 cuando ofreció 33,1 puntos. El índice sigue por encima de los 30 puntos en el segundo trimestre de 2015 (31,1 puntos), reflejando una evidente mejora respecto al mismo trimestre de 2014, con cifras de 24,2 puntos en aquel momento. Sin embargo, pierde dos puntos con respecto al trimestre anterior, poniendo por tanto de manifiesto un cierto deterioro en las perspectivas del mercado en los tres últimos meses del año.

El empeoramiento del último trimestre en la calificación de la situación del mercado inmobiliario se constata en todos los territorios históricos de CAE. La mayor reducción del índice de dinamismo entre el primer trimestre y el segundo de 2015 corresponde a Álava, territorio en el que se advierte una pérdida de 4,3 puntos, desde los 33,3 puntos del primer trimestre de 2015 a los 29,0 puntos del trimestre actual. Gipuzkoa, a pesar de seguir siendo el territorio con mayor índice positivo, también refleja un empeoramiento significativo de la valoración del dinamismo del mercado, pasando el indicador de 35,8 puntos en el primer trimestre de 2015 a 32,8 puntos en el segundo trimestre de 2015. El empeoramiento es más tenue en Bizkaia, pasando en este caso el índice de dinamismo de 30,0 puntos en el primer trimestre de 2015 a 29,6 en el segundo de 2015.

El deterioro del mercado entre el primer y segundo trimestre de 2015 se percibe tanto por las Agencias de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) como por las promotoras inmobiliarias. Es más intenso sin embargo en el caso de las APIs, pasando en este caso el indicador de 34,1 puntos en el primer trimestre de 2015 a 31,3 puntos en el trimestre actual. El índice de dinamismo se reduce, por su parte, de 32,2 puntos en el primer trimestre de 2015 a 30,8 en el segundo de 2015.

Aunque se recorta la diferencia con respecto a las promotoras inmobiliarias, a pesar de todo, las APIs siguen mostrando un índice de dinamismo superior en el mercado inmobiliario (31,3 puntos frente a 30,8).

En una perspectiva interanual, la mejora del índice de dinamismo es llamativo en Bizkaia y Gipuzkoa (de 21,9 a 29,6 y de 25,4 a 32,8, entre el segundo trimestre de 2014 y 2015, respectivamente) así como en el caso de las promotoras (de 20,1 a 30,8). Aunque más moderado, también resulta evidente entre las APIs (de 28,3 a 31,3). Sólo en Álava puede hablarse de un claro estancamiento en las perspectivas, con un índice de dinamismo de 29,0 en el segundo trimestre de 2015, similar al 28,5 del segundo trimestre de 2014.

⁴ El índice de dinamismo posiciona en una escala de 0 a 100 el grado de dinamismo del mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.



Tabla 13. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

Índice de dinamismo	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
IV trimestre 2004	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
IV trimestre 2005	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
IV trimestre 2006	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
IV trimestre 2007	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
IV trimestre 2008	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
IV trimestre 2009	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
IV trimestre 2010	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
IV trimestre 2011	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
IV trimestre 2012	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
IV trimestre 2013	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
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
III trimestre 2014	27,4	39,0	25,4	27,0	33,7	21,0
IV trimestre 2014	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
I trimestre 2015	33,1	33,3	30,0	35,8	34,1	32,2
II trimestre 2015	31,1	29,0	29,6	32,8	31,3	30,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En un contexto de mejora interanual generalizada, se constata una mejoría del índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior en Álava, Bizkaia y entre las APIs

En el segundo trimestre de 2015 se aprecia un estancamiento del índice de evolución de las ventas en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE al crecer únicamente 0,1 puntos (de 58,4 puntos en el primer trimestre de 2015 a 58,5 puntos en el segundo trimestre del mismo año). Sin embargo, sí se aprecia una sustancial mejoría al considerar el índice en términos interanuales ya que en el segundo trimestre de 2014 el nivel se situaba en 48,6 puntos⁵.

En el último trimestre, la mejoría en el índice de evolución de las ventas resulta destacable en el territorio de Bizkaia, pasando de 55,0 puntos en el primer trimestre de 2015 a 59,5 puntos en el segundo trimestre del año. El índice de Álava también refleja una mejoría al pasar de 55,4 puntos en el primer trimestre de 2015 a 57,5 puntos en el segundo de 2015. Sólo Gipuzkoa muestra una reducción de este índice al pasar de 61,0 a 58,3 puntos en el mismo periodo de tiempo.

A pesar de la pérdida de dinamismo de ventas en Gipuzkoa en el último trimestre, en términos interanuales se detecta una mejoría en el índice en todos los territorios históricos de CAE. El mayor avance interanual en el índice de evolución de las ventas

⁵ El índice de evolución de las ventas posiciona en una escala de 0 a 100 la dinámica de estas ventas en el mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los 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.



corresponde precisamente a Gipuzkoa, territorio que pasa de 44,8 puntos en el segundo trimestre de 2014 a 58,3 en la actualidad. El incremento es también llamativo en los otros dos territorios, pasando de 51,0 a 59,5 puntos en Bizkaia y de 49,4 a 57,5 puntos en Álava.

Tabla 14. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

Índice de evolución de las ventas Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
IV trimestre 2005	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
IV trimestre 2006	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
IV trimestre 2007	30,0	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
IV trimestre 2008	34,3	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
IV trimestre 2009	58,2	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
IV trimestre 2010	45,0	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
IV trimestre 2011	43,4	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
IV trimestre 2012	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	43,5	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
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
III trimestre 2014	49,8	42,7	53,1	48,9	48,2	51,4
IV trimestre 2014	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
I trimestre 2015	58,4	55,4	55,0	61,0	54,8	62,1
II trimestre 2015	58,5	57,5	59,5	58,3	58,8	58,3

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 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por tipo de agentes, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, ven mejorar el índice de evolución de las ventas que pasa de 54,8 en el primer trimestre de 2014 a 58,8 en el primer trimestre de 2015. En el caso de promotoras, por el contrario, el índice se reduce en 4 puntos (62,1 puntos en el primer trimestre de 2015 por 58,3 puntos en el segundo trimestre del mismo año).

En ambos casos, la evolución interanual entre el segundo trimestre de 2014 y el de 2015 resulta sin embargo claramente positiva. En el caso de las promotoras, se pasa de un índice de 46,7 en el segundo trimestre de 2014 a 58,3 puntos en el segundo de 2015. Con respecto a las APIs, el avance es algo menor, de 50,6 a 58,8 puntos en el periodo considerado.

Se incrementa el tiempo medio requerido para la venta en el último trimestre

Las oscilaciones en el dinamismo del mercado, se traducen en un incremento del tiempo medio requerido para la venta en el último trimestre. De esta forma, entre el primer y segundo trimestre de 2015, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se incrementa en mes y medio, al pasar de 4,4 a 5,8 meses. Sin embargo, si se comparan



las cifras con respecto al segundo trimestre de 2014 la mejoría es notoria ya que en aquel trimestre el tiempo requerido se situaba en 8,4 meses.

Tabla 15. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API

Año	Tiempo medio (meses)
IV trimestre 2008 (*)	8,5
IV trimestre 2009	8,6
IV trimestre 2010	9,2
IV trimestre 2011	8,7
IV trimestre 2012	11,0
IV trimestre 2013	10,0
I trimestre 2014	13,5
II trimestre 2014	8,4
III trimestre 2014	6,8
IV trimestre 2014	7,4
I trimestre 2015	4,4
II trimestre 2015	5,8

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

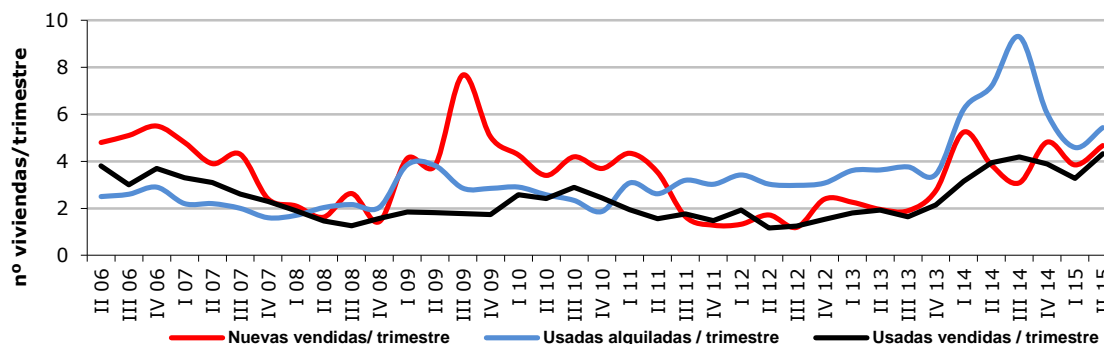
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Mejora el ritmo trimestral de las ventas y los alquileres en el último trimestre

Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y los distintos agentes promotores, se constata que en lo relativo a las viviendas nuevas se incrementa el ritmo de ventas entre el primer trimestre de 2015 y el segundo del mismo año. La cifra de referencia pasa así de 3,8 viviendas/trimestre a 4,7 viviendas/trimestre en el trimestre en estudio.

Se trata sin embargo de un periodo de fuertes oscilaciones. De esta forma, la cifra del segundo trimestre de 2015 supera la cifra recogida en el primer trimestre de 2015 (3,8 viviendas/trimestre), pero no la correspondiente al primer y cuarto trimestre de 2014 (5,2 viviendas/trimestre en el primero y 4,8 viviendas/trimestre en el cuarto).

Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2015



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



En lo relativo a la vivienda usada, en el segundo trimestre de 2015 se incrementa el ritmo de ventas (4,3 viviendas/trimestre) frente a las cifras del trimestre anterior (3,3 viviendas/trimestre). La cifra de referencia para este trimestre supera además el máximo del periodo 2006-2014 alcanzado en el tercer trimestre de 2014 (4,2 viviendas/trimestre).

En el ámbito del alquiler se observa un incremento en el número de contratos cerrados en el segundo trimestre del año 2015 (5,4 viviendas/trimestre por 4,6 en el primer trimestre del año). De esta forma, frente al aumento de los primeros trimestres de 2014 (6,2 viviendas/trimestre colocadas en el primer trimestre de 2014 a 7,2 en el segundo y 9,3 en el tercer trimestre de 2014), y las posteriores caídas del último trimestre de 2014 (6 viviendas/trimestre) y del primer trimestre de 2015 (4,6 viviendas/trimestre), se vuelve a incrementar los contratos cerrados hasta 5,4 viviendas/trimestre en este segundo trimestre. A pesar de este repunte, no se alcanzan sin embargo las cifras de ninguno de los trimestres de 2014.

Los precios de la vivienda, el coste de las hipotecas y la facilidad de acceso al crédito constituyen las principales influencias positivas que se indican en la situación actual del mercado.

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados anteriores, la OFIN facilita información relativa a los factores que afectan, de forma positiva o negativa, a la dinámica del mercado inmobiliario. El objetivo es delimitar las causas subyacentes a esta dinámica.

A este respecto, la conclusión más importante que se obtiene en el segundo trimestre de 2015 es que la influencia de la mayor parte de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario mejora con respecto al primer trimestre de 2015. Por primera vez desde 2008, la mayor parte de los factores determinantes de la dinámica del sector inmobiliario proporcionan valores positivos.

En la parte más favorable, se confirma por sexto trimestre consecutivo la orientación hacia el polo positivo del factor relativo al precio de la vivienda. Este indicador ofrecía todavía valores negativos en el cuarto trimestre de 2013 (-36 puntos). Posteriormente pasó de 20,4 puntos positivos en el primer trimestre de 2014 a 51,3 puntos en el tercer trimestre de 2014. Después de reducirse a 22,6 puntos en el cuarto trimestre de ese año, el indicador vuelve a repuntar al alza en el primer trimestre de 2015 (42,7 puntos) para alcanzar un valor muy elevado, de 73,4 puntos, en el segundo trimestre de 2015.

Dos de los factores que, hasta 2014 habían estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado inmobiliario reflejan una mejora sustancial en las percepciones en 2015. Se trata de la facilidad/dificultad en el acceso al crédito y del coste de las hipotecas. Estos dos factores han pasado de estar entre los principales factores negativos a situarse entre los factores que tienen una influencia positiva notoria en la actualidad.



La dificultad/facilidad de acceso al crédito destacaba por un índice negativo de -50,8 puntos en el cuarto trimestre de 2014 para pasar a 2,2 puntos positivos en el primer trimestre de 2015 y a 32,3 puntos en el segundo trimestre de 2015. La mejora es también llamativa en lo relativo al coste de las hipotecas, pasando de valores negativos de -70,9 puntos en el tercer trimestre de 2014 y de -26,1 en el cuarto de 2014 a una valoración ya positiva en el primer trimestre de 2015 (+21,2 puntos). La tendencia al cambio de percepción se consolida en el segundo trimestre del año, con un nivel de +32,7 puntos positivos. Este factor aparece en la actualidad como el segundo factor positivo más influyente de cara a la recuperación del mercado inmobiliario.

Otro factor que consigue salir del polo negativo en el segundo trimestre de 2015 es la situación económica. De situarse entre los principales factores negativos en trimestres anteriores (-97,7 puntos en el cuarto trimestre de 2013, -78,2 en el cuarto trimestre de 2014 y -70,8 puntos en el primer trimestre de 2015), en el segundo trimestre de 2015 pasa a situarse entre los factores que contribuyen positivamente a la dinámica del sector inmobiliario (+20,2 puntos). Este factor es el que mayor variación positiva refleja en el último trimestre.

También en el polo positivo se sitúa la adecuación de las características de la oferta a la demanda, que pasa de 1,1 puntos en el primer trimestre de 2015 a 7,7 puntos en el segundo trimestre del mismo año. Sin embargo, este indicador ofrecía valores superiores a los de este último trimestre en el tercer y cuarto trimestre de 2014 (40,4 puntos y 21,8 puntos respectivamente).

En lo que respecta a la disposición de suelo y al precio del mismo, se trata de factores que no parecen tener en la actualidad ni influencia positiva ni negativa en la situación del sector ya que se encuentran en valores próximos a cero (0,6 puntos y -0,6 puntos respectivamente). No obstante, se observa una notable mejoría del valor con respecto a trimestres anteriores. De hecho, la disposición de suelo pasa de valores negativos de -22,6 en el cuarto trimestre de 2014 y -8,1 en el primero de 2015 a un valor positivo de +0,6 puntos en el segundo trimestre de 2015. Por su parte, el precio de suelo, aunque no alcanza por ahora valores positivos (-0,6 puntos), proporciona una evolución igualmente favorable para el sector inmobiliario al pasar de -28,1 en el cuarto trimestre de 2014 y -13,1 en el primero de 2015 a -0,6 puntos en el segundo trimestre de 2015.

Por otro lado, sigue resultando negativa la percepción relativa a las ayudas e incentivos a la construcción (-3,7 puntos) y a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-4,2 puntos). A pesar de seguir en valores negativos ambos indicadores muestran también una evolución positiva, ya que mejoran en más de 50 puntos los resultados del trimestre anterior. En el caso de las ayudas e incentivos a la construcción, se pasa de -57,2 puntos negativos en el primer trimestre de 2015 a -3,7 puntos en el segundo. Una situación similar puede observarse en lo relativo a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda, pasando en este caso el indicador de -68,3 puntos a primeros de 2015 a -4,2 puntos en segundo trimestre del año.



Tabla 16. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV trim. 2008 (*)	IV trim. 2009	IV trim. 2010	IV trim. 2011	IV trim. 2012	IV trim. 2013	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014	IV trim. 2014	I Trim. 2015	II Trim. 2015
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-75,9	-74,3	-70,9	-26,1	21,2	32,7
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-85,2	-86,2	-81,8	-50,8	2,2	32,3
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-93,0	-88,5	-88,3	-78,2	-70,8	20,2
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	20,4	49,6	51,3	22,6	42,7	73,4
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-47,9	-27,2	-45,8	-61,5	-68,3	-4,2
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-35,5	-33,1	-15,4	-64,3	-57,2	-3,7
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-16,9	-23,2	-1,2	-22,6	-8,1	0,6
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-16,5	-26,6	-16,7	-28,1	-13,1	-0,6
Adecuación de la características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	18,9	-4,5	40,4	21,8	1,1	7,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Aunque mejoran las ventas con respecto al trimestre anterior, empeoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos y especialmente entre las APIs. Sólo en Gipuzkoa se mantienen perspectivas de venta alejadas del periodo de crisis

A pesar de la mejora señalada, se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento de la previsión de las ventas. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas desciende desde 71,1 puntos del primer trimestre de 2015 a 49,3 puntos en el segundo trimestre de 2015. El nivel del segundo trimestre de 2015 vuelve a situarse en cifras similares a las constatadas en el periodo de crisis, a partir del año 2007.

En el segundo trimestre de 2015, el empeoramiento de las previsiones caracteriza sobre todo a los operadores de APIs. En este caso, el índice de previsión de ventas pasa de 78,3 puntos en el primer trimestre del año 2015 a 37,4 puntos en el segundo trimestre de 2015. El índice se reduce de forma más tenue entre las promotoras de vivienda nueva (64,0 puntos en el primer trimestre de 2015 por 61,3 en el segundo de 2015). A diferencia de lo observado en el primer trimestre de 2015, las perspectivas de ventas de las promotoras superan en el segundo trimestre de 2015 a las de las APIs.

La perspectiva de peor previsión de las ventas caracteriza en general a los tres territorios históricos, observándose en todos ellos un significativo descenso en las previsiones generales de ventas entre el primer trimestre de 2015 y el segundo de 2015.



Tabla 17. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	67,4	-	-	-	74,3	60,4
IV trimestre 2005	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
IV trimestre 2006	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
IV trimestre 2007	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
IV trimestre 2008	38,0	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
IV trimestre 2009	62,5	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
IV trimestre 2010	46,9	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
IV trimestre 2011	49,0	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
IV trimestre 2012	33,9	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
IV trimestre 2013	46,8	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
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
III trimestre 2014	71,3	66,8	69,2	74,3	74,3	68,3
IV trimestre 2014	62,9	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
I trimestre 2015	71,1	63,8	72,0	72,9	78,3	64,0
II trimestre 2015	49,3	43,7	41,3	60,2	37,4	61,3

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 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el segundo trimestre de 2015, el índice varía en un rango de 19 puntos en función del territorio histórico, con un mínimo de 41,3 puntos en Bizkaia por 43,7 en Álava y un máximo de 60,2 en Gipuzkoa. Estas cifras indican una reducción de 12,7 puntos el índice del primer trimestre de 2015 en Gipuzkoa y en torno a 20 y 30 puntos en Álava y Bizkaia respectivamente. Salvo en Gipuzkoa, en los demás territorios el indicador vuelve a los niveles propios del periodo de crisis.

Se prevé una estabilización en el precio de la vivienda nueva a corto plazo y una ligera reducción en la vivienda usada

Probablemente como consecuencia del deterioro en las perspectivas relativas a las ventas, los factores de mejora en la situación del mercado inmobiliario no se traducen en una previsión de incremento en el precio de la vivienda, todavía muy cercano a la perspectiva de estabilización. En realidad, el índice de previsión de evolución de los precios desciende ligeramente de 47,1 puntos en el primer trimestre de 2015 a 44,8 puntos del segundo trimestre de 2015.

El valor actual es únicamente dos puntos superior al registrado hace un año (42,7 puntos en segundo trimestre de 2014), circunstancia que no permite anticipar una significativa recuperación al alza de los precios. El indicador se encuentra, en este sentido, muy por debajo de los valores superiores a los 60 puntos registrados con anterioridad a 2007.

La evolución del indicador de evolución de los precios muestra un comportamiento negativo generalizado en los tres territorios. Mientras en Álava se observa una



reducción de algo más de 3 puntos, situándose el índice en 44,9 puntos (48,1 puntos en el primer trimestre de 2015), en Gipuzkoa y Bizkaia se observa una pérdida menor, de en torno a 2 puntos del índice (se pasa de 47,9 puntos en el primer trimestre de 2015 a 45,5 puntos en el segundo en el caso de Gipuzkoa; de 46,3 a 44,3 en Bizkaia).

Teniendo en cuenta a los agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son más negativas entre las APIs. Entre el primer y el segundo trimestre de 2015, el índice de previsión de evolución de los precios se reduce en más de 4 puntos en este caso (de 43,0 a 38,8 puntos), en contraste con una reducción de sólo 0,3 puntos entre las promotoras (de 51,1 a 50,8 puntos).

Tabla 18. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	83,0	-	-	-	77,2	88,8
IV trimestre 2005	77,7	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
IV trimestre 2006	64,9	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
IV trimestre 2007	35,2	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
IV trimestre 2008	32,8	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
IV trimestre 2009	40,0	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
IV trimestre 2010	40,3	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
IV trimestre 2011	33,5	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
IV trimestre 2012	30,5	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	34,0	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
I trimestre 2014	37,2	42,7	35,2	38,2	32,7	41,6
II trimestre 2014	42,7	39,9	43,2	43,2	39,0	46,5
III trimestre 2014	41,9	40,2	42,2	42,1	36,5	47,2
IV trimestre 2014	39,7	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
I trimestre 2015	47,1	48,1	46,3	47,9	43,0	51,1
II trimestre 2015	44,8	44,9	44,3	45,5	38,8	50,8

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 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Un último dato a destacar es que durante el segundo trimestre de 2015 se pone de manifiesto una estabilización en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado con respecto al trimestre anterior. Así, el indicador de previsión de inicio de oferta de nuevas promociones apenas pasa de 19,3% en el primer trimestre de 2015 a 19,4% en el segundo de 2015. Aunque esta cifra es inferior a la registrada en el cuarto trimestre de 2014 (22,3%), se mantiene todavía tres veces por encima a la de hace un año (5,9% en el segundo trimestre de 2014).

La perspectiva al alza en la previsión de inicio de promociones se mantiene, además, durante tres trimestres seguidos. A pesar de ello, resulta todavía difícil prever si marcará una tendencia de cambio estable a largo plazo, en especial en el contexto bastante pesimista respecto a las ventas que reflejan las APIs. De hecho, uno de los motivos por



los que podría haberse ocasionado el incremento en las perspectivas de oferta señalado por las promotoras es la reducción del stock de vivienda nueva disponible en el mercado que se ha ido observando en los últimos trimestres.

Tabla 19. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre

(% de promotoras que contestan afirmativamente)

Previsión de inicio de nuevas promociones Trimestre	C.A.E.
	Total
IV trimestre 2008 (*)	4,8
IV trimestre 2009	18,9
IV trimestre 2010	9,7
IV trimestre 2011	5,8
IV trimestre 2012	6,1
IV trimestre 2013	5,7
I trimestre 2014	5,3
II trimestre 2014	5,9
III trimestre 2014	6,2
IV trimestre 2014	22,3
I trimestre 2015	19,3
II trimestre 2015	19,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

La información que aporta la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN) se basa en la aplicación de sendos cuestionarios a 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/as 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). El uso del método de las medias móviles se



justifica por la conveniencia de suavizar las tendencias y variaciones bruscas que pueden producirse en el momento de utilizar datos de procedencia muestral.

Debe precisarse, no obstante, que en los apartados 4 y 5, dinámica del mercado de la vivienda y perspectivas del mercado de la vivienda respectivamente, no se utilizan estas medias móviles sino que se aplica el resultado directo de las valoraciones de los responsables de APIs y promotoras inmobiliarias.

Resulta igualmente necesario recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados⁶, de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos factores: la propia evolución de los precios como tales, el número de viviendas de cada nivel de precios y la localización geográfica de la oferta.

Por tanto, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. En este sentido, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia relativa que en períodos anteriores.

Respecto a la operación del segundo trimestre de 2015, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 170 agencias inmobiliarias y de 134 promotoras con promociones de más de 5 viviendas, entrevistadas al final del trimestre. Al respecto, conviene mencionar finalmente que en el año 2011 se incrementó el número de inmobiliarias de las que se venía recogiendo información.

⁶ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.



ENCUESTA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 2º trimestre 2015

PRINCIPALES RESULTADOS

ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	8
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES	11
4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	13
5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	20
ASPECTOS METODOLÓGICOS	23
INDICE DE TABLAS.....	25
INDICE DE GRÁFICOS.....	26

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre 2015.....	3
Tabla 2. Precio medio por m2 útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2015.....	4
Tabla 3. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015.....	5
Tabla 4. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015.....	5
Tabla 5. Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 2º trimestre 2015.....	7
Tabla 6. Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2015.....	7
Tabla 7. Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2015.....	8
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre 2015.....	9
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre 2015.....	11
Tabla 10. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre 2015.....	12
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por año. 2007-2015.....	12
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015.....	13
Tabla 13. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento.....	15



Tabla 14. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	16
Tabla 15. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API	17
Tabla 16. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario.....	20
Tabla 17. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	21
Tabla 18. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento.....	22
Tabla 19. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre	23

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m2 útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2015. C.A. de Euskadi	4
Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2015.....	17

Para más información:

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

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

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

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

E-mail: estadística-eps@euskadi.eus