



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

4º 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 cuarto trimestre de 2015 descienden los precios de la vivienda usada libre con respecto al trimestre anterior. Esta caída también se observa en términos interanuales.

La tendencia es similar, aunque con caídas más moderadas, en lo relativo a la vivienda nueva libre

En el cuarto trimestre de 2015, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre en Euskadi, 2.922,9 euros, muestra una reducción de -1,9% con respecto al tercer trimestre del año. Se mantiene, de esta forma, la tendencia a la reducción de precios registrada en los trimestres anteriores de 2015, con una caída de -1,7% en el segundo y tercer trimestre, tras la ligera recuperación de los precios que se había detectado en el primer trimestre de 2015 (+0,8%).

Se prolonga así, por tercer trimestre consecutivo, una nueva fase de repunte de la caída del precio de la vivienda usada que rompe la línea evolutiva que se observaba entre finales de 2013 y primeros de 2015, caracterizada por una continuada reducción de la caída de precios. De esta forma, se pasaba de una línea de caída interanual de -11,0% en el último trimestre de 2013 a -0,3% en el primer trimestre de 2015. A partir de ahí, la reducción interanual de los precios aumenta de forma progresiva: -1,1% en el segundo trimestre de 2015, -2,6% en el tercero y, finalmente, -4,4% en el cuarto trimestre de 2015. Esta caída es superior a la caída interanual registrada en el último trimestre de 2014 (-3,6%).

Por lo que respecta a la vivienda nueva, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.273,7 euros en el cuarto trimestre de 2015. Esta cifra supone una reducción del 0,7% respecto al trimestre anterior que contrasta con la estabilización de los precios registrada entre el segundo y el tercer trimestre de 2015 (0,0%). También se observa una caída interanual del precio que resulta, sin embargo, inferior a la de la vivienda usada libre: -2,0% entre el cuarto trimestre de 2014 y el de 2015 frente al -4,4% de la vivienda usada libre.

A diferencia de la vivienda usada libre, en este caso sí se sigue observando la progresiva desaceleración de la tendencia descendente de los precios, reduciéndose el ritmo de caída interanual desde el 6,6% del segundo trimestre de 2014 a las cifras de 3,4% y 3% del primer y segundo trimestre de 2015 y las cifras del 2% observadas tanto en el tercer como en el cuarto trimestre de 2015. El dato de finales de 2015 supone, sin embargo, una estabilización en esta línea de reducción de la caída interanual de los precios.

Por su parte, en el cuarto trimestre de 2015 la vivienda nueva protegida está en oferta a un precio medio de 129.800 euros, equivalentes a 1.674,2 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un incremento del 1% en el último trimestre, y una reducción de -0,5% con respecto al cuarto trimestre de 2014.



Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4^o trimestre 2015

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		4 ^o 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	1.674,2	16,8	1,0	-7,9	-0,5	
	Nueva libre	3.273,7	-22,6	-0,7	-65,2	-2,0	
	Usada libre	2.922,9	-57,0	-1,9	-135,2	-4,4	
Araba / Álava	Nueva libre	2.742,1	-115,3	-4,0	-128,4	-4,5	
	Usada libre	2.527,2	-40,1	-1,6	-84,4	-3,2	
Bizkaia	Nueva libre	3.370,3	8,6	0,3	-22,2	-0,7	
	Usada libre	3.017,9	-58,9	-1,9	-147,5	-4,7	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.281,9	-34,4	-1,0	-123,9	-3,6	
	Usada libre	3.111,5	-46,9	-1,5	-81,1	-2,5	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.843,1	-7,0	-0,2	-117,1	-4,0	

(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. 4^o trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

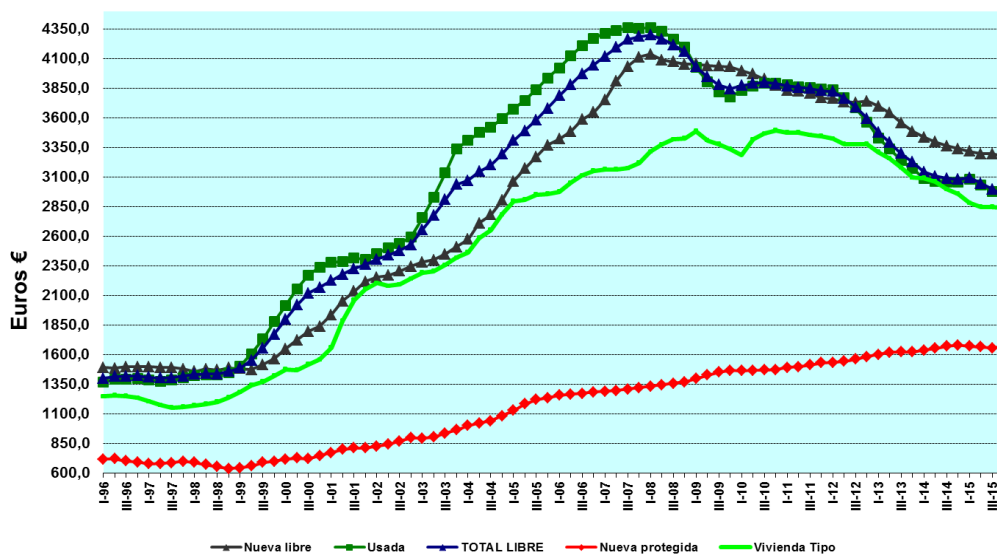
En contraste con la caída de precios en la vivienda libre, en el conjunto del periodo 2007-2015 se observa un significativo incremento del precio/metro cuadrado de la vivienda nueva protegida (+26,6%) que reduce la distancia existente en el precio de la vivienda protegida y libre. Si en el cuarto trimestre de 2007, el precio del precio/metro cuadrado de la vivienda nueva libre era 3,1 veces superior al de la vivienda protegida, en 2014 este valor se reduce a 2. En este mismo periodo, la caída del precio de la vivienda libre, usada o nueva, resulta determinante.

La caída más llamativa en el precio corresponde a la vivienda usada libre durante el periodo de crisis. Tomando como referencia el valor máximo alcanzado en el cuarto trimestre de 2007, el precio por metro cuadrado de la vivienda usada se reduce en un 32,9% en el mismo trimestre de 2015.

Las principales caídas interanuales corresponden al periodo 2008-2009 (-10%) y al 2011-2013 (-7,2% entre 2011-2012 y -11% entre 2012 y 2013). Entre estos dos periodos, los precios parecen repuntar entre 2009 y 2010 (+3%), con una ligera caída entre 2010 y 2011 (-1,3%). A partir de 2013, la reducción de la línea descendente de los precios es evidente entre 2013 y 2014, aunque todavía en niveles elevados (-3,6%). La recuperación queda sin embargo frustrada con una caída superior entre 2014 y 2015 (-4,4%). Aunque se trata de caídas menores que las de los periodos de mayor reducción del precio de la vivienda usada libre, también quedan lejos del escenario de recuperación o caída moderada de precios de 2009-2011.



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 el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m².

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La reducción del precio en la vivienda nueva libre en el periodo 2007-2015 resulta algo menor a la detectada en la vivienda usada libre. En este caso, la caída que se observa en entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2015 alcanza un 20,4%. Con respecto al ritmo de reducción en la caída interanual de los precios, el comportamiento en 2015 es diferente según la tipología de vivienda. Aunque se inicia ya entre 2007 y 2008, la primera caída sustancial del precio de la vivienda nueva libre se da entre 2009 y 2010 (-3,8%). Tras reducirse la caída interanual hasta 2012, entre 2012 y 2013 se produce la mayor caída del periodo de crisis (-6,8%), con una reducción todavía significativa entre 2013 y 2014 (-4,2%). Aunque se mantiene la línea descendente del precio entre 2014 y 2015 se reduce a -2%. Desde 2010 se trata de la menor caída, con la excepción del -0,7% de 2011-2012.

Las implicaciones del proceso de caída del precio de la vivienda libre en Euskadi resultan evidentes. Debe señalarse, en este contexto, que los precios actuales de la vivienda usada libre se asimilan a los que se ofertaban en 2003. Los precios de la vivienda libre nueva se sitúan, por su parte, en niveles cercanos a los de 2005.



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 m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
2007	1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
2015						
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
III	1.657,4	-0,9	3.296,3	-2,0	2.980,0	-2,6
IV	1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
Diferencia 2007-2015	351,3	26,6	-839,4	-20,4	-1.433,5	-32,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las diferencias territoriales

En el último trimestre de 2015 se acentúa la reducción de los precios de la vivienda usada en los tres territorios históricos, de forma particularmente llamativa en Bizkaia

Entre el tercer y cuarto 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 Bizkaia: -1,9% por -1,6% en Álava y -1,5% en Gipuzkoa. En términos interanuales, Bizkaia es también el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el cuarto trimestre de 2015, con una caída de -4,7% respecto al mismo trimestre de 2014. La caída es de -3,2% de Álava y de -2,5% en Gipuzkoa.

Los datos territoriales de variación interanual muestran un comportamiento similar al del conjunto de la CAE. Así, en los tres territorios históricos se intensifica la línea de reducción de los precios de la vivienda usada en el último trimestre. En el caso de Bizkaia se partía de una caída interanual de -0,2% en el primer trimestre de 2015, que se mantiene en niveles moderados (-1,2%) en el segundo del año; sin embargo, el ritmo de descenso se acelera a partir de entonces hasta situarse en -4,7% a final del año. La reducción interanual hasta el tercer trimestre de 2015 no pasa de -2,6% en Álava antes de alcanzar el -3,2% del último trimestre. En la misma línea, en 2015 no pasaba de -1% en Gipuzkoa hasta llegar a -2,5% a finales de año.



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/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² 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	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
III	2.567,3	-1,7	3.076,8	-2,8	3.158,4	-1,0
IV	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
Diferencia 2007-2015	-1.307,3	-34,1	-1.473,0	-32,8	-1.735,6	-35,8
Diferencia 2006-2015	-1.343,8	-34,7	-1.347,3	-30,9	-1.637,2	-34,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gipuzkoa es el único territorio en el que se consolida entre 2014 y 2015 una clara tendencia a la reducción de la caída del precio de la vivienda usada libre. Después del -13,7% interanual del cuarto trimestre de 2013, la caída se reduce a -6,7% en 2014 y al -2,5% de finales de 2015. La tendencia es similar, pero con menor reducción en el último año, en Álava. En este territorio, se observan reducciones de precios de -8,4% entre 2011 y 2013, de -3,7% entre 2013 y 2014 y de -3,2% entre 2014 y 2015. En Bizkaia, finalmente, después de reducirse la línea interanual de caída de -9,9% entre 2013 y 2014 a -2,4% entre 2014 y 2015, repunta la línea negativa hasta -4,7% entre 2014 y 2015.

A pesar de lo señalado, el impacto diferencial de la caída de los precios de la vivienda usada libre en Gipuzkoa entre 2011 y 2014 explica que sea este territorio el que destaque por una mayor caída del precio de la vivienda usada libre a lo largo del periodo 2007-2015: -35,8% frente a -34,1% en Álava y -32,8% en Bizkaia. La caída en Álava se incrementa a -34,7% si se considera el periodo 2006-2015 debido a que en este territorio la reducción de precios se inició un año antes que en Gipuzkoa y Bizkaia.

La evolución del precio de la vivienda nueva libre muestra una mayor reducción interanual en Álava pero igualmente significativa en Gipuzkoa. En Bizkaia, en cambio, se consolida la tendencia a la reducción de la caída de precios

En términos interanuales, la caída del precio medio de la vivienda nueva libre refleja un llamativo deterioro en el último trimestre de 2015 en Álava. Después de estabilizarse los precios en el tercer trimestre del año (-0,1%), se observa un brusco repunte interanual de la caída en el último trimestre -4,5%. Estas cifras contrastan con la



recuperación de los precios que se registraba en el primer y segundo trimestre (+0,4 y +2,2%, respectivamente). A pesar de ello, la caída interanual de finales de 2015 supone una continuación de la tendencia descendente de la reducción de precios respecto al -10,6% interanual del último trimestre de 2013 y el -6,3% de 2014.

En el último trimestre de 2015, la caída interanual del precio de la vivienda nueva libre es de -3,6% en Gipuzkoa. En este caso, se retoma el proceso de estabilización de precios interanual, tras el repunte de los dos primeros trimestres del año. Se pasa así de una caída interanual de -4,2% en el primer trimestre de 2015 a -4,8% en el segundo, y, tras la reciente mejoría, a caídas interanuales de -3,6% en el tercer y cuarto trimestre del año. Sin embargo, la situación de la vivienda nueva libre en Gipuzkoa se caracteriza por una línea continuada de caídas interanuales situadas entre -3 y -5% que se mantiene desde 2011.

La evolución más favorable corresponde a Bizkaia. Después de caídas interanuales situadas entre -5 y -7% en 2013 y 2014, en 2015 se observa una progresiva desaceleración de la caída de los precios. Se pasa así de -4,7% en el primer trimestre del año a -3,5% en el segundo, -2% en el tercer trimestre de 2015 y -0,7% al terminar 2015.

Como sucedía en la vivienda usada, la mayor caída a largo plazo de los precios de la vivienda corresponde a Álava, con una caída de -24,6% entre 2006 y 2015 por cifras algo inferiores a -9% en Bizkaia y Gipuzkoa. Sin embargo, entre 2007 y 2015, la caída es mayor en los dos territorios costeros (-22,8% en Bizkaia y -21,7% en Gipuzkoa por -16,2% en Álava).

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 m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
2006	3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007	3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008	3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009	3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010	3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011	3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012	3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
2013	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
2015						
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
III	2.857,4	-0,1	3.361,6	-2,0	3.316,3	-3,6
IV	2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
Diferencia 2007-2015	-528,7	-16,2	-997,0	-22,8	-912,2	-21,7
Diferencia 2006-2015	-895,1	-24,6	-323,5	-8,8	-313,0	-8,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



En el mercado de vivienda nueva libre, Donostia/San Sebastián y Bilbao ven recuperarse los precios en el último trimestre de 2015. Con respecto a la usada libre, el precio se recupera únicamente en Donostia/San Sebastián.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la única capital que destaca por una caída de los precios entre el tercer y cuarto trimestre de 2015 es Vitoria-Gasteiz (-4,7%). Por el contrario, los precios se incrementan en Bilbao, con una variación del 1% y, de forma mucho más reducida, en Donostia/San Sebastián (+0,2%).

La dinámica interanual del precio entre el cuarto trimestre de 2014 y el de 2015 ofrece resultados negativos en dos de las tres capitales, aunque con muy diferente intensidad. La caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre es sustancial en Vitoria-Gasteiz (-4,9%) y más tenue, tendiendo a la estabilización, en Bilbao (-0,2%). Por el contrario, el precio se incrementa en Donostia / San Sebastián (+3,2%)¹.

En el mercado de la vivienda usada libre, entre el tercer y cuarto trimestre de 2015 se observa un leve incremento de precios en Donostia/San Sebastián (+0,2%). En cambio, los precios se reducen de forma significativa en Bilbao (-1,9%) y Vitoria-Gasteiz (-1,5%). En términos interanuales en Donostia/San Sebastián se obtienen una recuperación de 0,8%, mientras que, prosigue la tendencia descendente de los precios en Vitoria-Gasteiz (-2,7%) y especialmente en Bilbao (-3,5%).

Los datos revelan por tanto la dinámica diferencial de Donostia/San Sebastián, la única capital en la que repuntan al alza los precios de la vivienda libre entre 2014 y 2015, tanto en el caso de la nueva como de la usada.

Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre 2015

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		4º trimestre de 2015			Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	3.002,8	-149,6	-4,7	-153,7	-4,9
	Bilbao	3.884,5	36,8	1,0	-8,2	-0,2
	Donostia / San Sebastián	4.380,9	8,2	0,2	135,7	3,2
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.566,7	-38,4	-1,5	-70,6	-2,7
	Bilbao	3.382,7	-65,7	-1,9	-121,9	-3,5
	Donostia / San Sebastián	4.425,5	9,9	0,2	35,3	0,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

¹ En este punto, debe tenerse en cuenta, que las promociones de vivienda nueva en las capitales se corresponden con una oferta que no resulta en ocasiones muy amplia. Por tanto, parte de las variaciones presentadas pueden asociarse a las características de las nuevas promociones que se incluyen en la oferta (ubicación de la promoción, características y calidad de los materiales de construcción, etc.).



Analizando el conjunto del periodo posterior a 2006/2007, Vitoria-Gasteiz es la capital más afectada por la caída de los precios de la vivienda libre.

En el contexto de la vivienda usada libre, la reducción en el precio medio por metro cuadrado entre el cuarto trimestre de 2007 y el de 2015 llega al 33,7%, claramente por encima del 25,3% de Bilbao y del 23,8% correspondiente a Donostia/San Sebastián.

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 m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
2007	3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008	3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009	3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010	3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011	3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012	2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
2013	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
2015						
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
III	2.605,1	-1,2	3.448,4	-0,9	4.415,5	1,4
IV	2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
Diferencia 2007-2015	-1.307,2	-33,7	-1.143,9	-25,3	-1.382,1	-23,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el ámbito de la vivienda nueva libre, la mayor reducción del precio entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2015 corresponde a Bilbao (-27,9%), aunque con una caída similar en Vitoria-Gasteiz (-25,1%). La reducción de precios es algo menor (-19,6%) en Donostia/San Sebastián.

La caída de Vitoria-Gasteiz es sin embargo superior a las del resto de las capitales si se toma como punto de partida el año 2006, año en el que se inicia el proceso de caída de los precios en esta ciudad. En tal caso, la reducción llega a -28,7% (-13,6% en Bilbao y -5,8% en Donostia-San Sebastián).



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 m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² 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	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
III	3.152,4	2,0	3.847,7	-1,0	4.372,6	0,6
IV	3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
Diferencia 2007-2015	-1.006,8	-25,1	-1.500,8	-27,9	-1.069,3	-19,6
Diferencia 2006-2015	-1.211,1	-28,7	-611,7	-13,6	-267,5	-5,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Otro aspecto a destacar es el distinto comportamiento de Bilbao en la dinámica comparada de los precios de la vivienda nueva y usada libres en el periodo 2007-2015. Así, mientras en ese periodo el porcentaje de reducción del precio de la vivienda nueva resulta significativamente menor al observado en la vivienda usada en Vitoria-Gasteiz y Donostia/San Sebastián (-25,1 por -33,7 y -19,6 por -23,8%, respectivamente), en Bilbao la reducción de los precios en la vivienda nueva es mayor a la registrada en la vivienda usada (-27,9% por -25,3%).

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el cuarto trimestre de 2015 se siguen registrando reducciones en el precio medio total, con la excepción de la vivienda nueva libre en Bizkaia

El precio medio total de la vivienda usada libre se sitúa en 246.000 euros en Euskadi. Este precio muestra una reducción del 0,7% en el último trimestre (-1.600 euros). La caída interanual llega al 2,0% (-5.000 euros) aunque resulta inferior a la cifra registrada en el trimestre anterior (-2,7% en el tercer trimestre de 2015).

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva libre ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el cuarto trimestre de 2015 en 259.800 euros, bajando un 0,4% con respecto al trimestre anterior y un 2,3% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 6.200 euros en los últimos 12 meses.



En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden un 2,5% con respecto al trimestre previo y un 4,2% respecto al cuarto trimestre de 2014. La caída paralela observada en la vivienda usada resulta algo menor tanto en términos interanuales (-1,6%) como en lo relativo al último trimestre (-1%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 219.000 euros, situándose en 204.600 el correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el cuarto trimestre de 2015 es de 264.200 euros. Este precio implica un incremento del 0,9% en el último trimestre y de un 0,2% respecto al cuarto trimestre de 2014. La evolución del precio de la vivienda usada libre tiende a la estabilización: 0,0% en relación al último trimestre y todavía -1,3% en términos interanuales. El precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 261.200 euros, cifra similar a la del trimestre anterior. Los precios medios máximos de la vivienda usada libre siguen correspondiendo a este territorio, y en el último trimestre de 2015 supera también a Gipuzkoa en el primer puesto con respecto a la vivienda nueva.

Gipuzkoa durante el cuarto trimestre de 2015 ya no posee los precios medios más altos de vivienda nueva libre (263.200 euros, por encima de los 253.300 euros la de segunda mano). El precio del primer tipo baja un 1,3% en los últimos tres meses, mientras que la usada lo hace en un -1%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre reduce su precio un 5,6% en promedio. La caída resulta más tenue en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso del 0,8%. Debe señalarse que, en el mercado libre, la caída interanual en el precio de la vivienda usada en Gipuzkoa es el mínimo de los observados por territorio histórico pero el más alto en lo relativo a la vivienda nueva libre.

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2015

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º trimestre de 2015			Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	129,8	0,3	0,2			2,6	2,0
	Nueva libre	259,8	-1,0	-0,4			-6,2	-2,3
	Usada libre	246,0	-1,6	-0,7			-5,0	-2,0
Araba / Álava	Nueva libre	219,0	-5,7	-2,5			-9,6	-4,2
	Usada libre	204,6	-2,2	-1,0			-3,3	-1,6
Bizkaia	Nueva libre	264,2	2,4	0,9			0,5	0,2
	Usada libre	261,2	0,0	0,0			-3,4	-1,3
Gipuzkoa	Nueva libre	263,2	-3,5	-1,3			-15,7	-5,6
	Usada libre	253,3	-2,6	-1,0			-1,9	-0,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Analizando la evolución de los precios medios de la vivienda usada libre en las capitales, se observa que el precio en el último trimestre de 2015 se sitúa en Bilbao en una media de 307.900 euros, con un incremento del 0,8% entre el tercer y cuarto trimestre de 2015. El incremento es superior en Donostia / San Sebastián (3,1%), ciudad en la que el precio medio se sitúa en 390.200 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas. La caída de precios, con un -1%, sigue caracterizando a Vitoria-Gasteiz, capital en la que el precio medio de venta alcanza los 207.300 euros.

En relación al cuarto trimestre de 2014, el precio medio de la vivienda usada se reduce un 1,2% en Vitoria-Gasteiz, mientras que se incrementan en Bilbao un 2,2% y un máximo del 8,1% en Donostia/San Sebastián.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, entre el tercer y cuarto trimestre de 2015 el precio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuye un 4% en Vitoria-Gasteiz. El proceso de estabilización caracteriza, por su parte, a Donostia/San Sebastián (-0,1%). En cambio, los precios se incrementan en Bilbao (2,4%).

En los últimos doce meses, los precios se incrementan en 3,6% en Donostia/San Sebastián mientras se estabilizan en Bilbao (-0,1%). En términos absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se incrementa en 13.000 euros en Donostia/San Sebastián y se reducen en 300 euros en Bilbao en ese periodo. El precio medio se sitúa en 374.600 euros en Donostia/San Sebastián y 290.800 en Bilbao.

La peor dinámica en los precios corresponde a la vivienda nueva libre en Vitoria-Gasteiz, con una caída interanual del 5%, muy condicionada por la reducción del 4% entre el tercer y cuarto trimestre de 2015. En términos absolutos el descenso es de 12.400 euros entre el cuarto trimestre de 2014 y el cuarto de 2015.

El precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 238.200 euros en la capital alavesa a finales de 2015, una cifra sustancialmente inferior a los 290.800 de Bilbao y los 374.600 de Donostia/San Sebastián.

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre 2015

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º 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	238,2	-10,0	-4,0	-12,4	-5,0	
	Usada libre	207,3	-2,1	-1,0	-2,5	-1,2	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	374,6	-0,3	-0,1	13,0	3,6	
	Usada libre	390,2	11,9	3,1	29,2	8,1	
Bilbao	Nueva libre	290,8	6,7	2,4	-0,3	-0,1	
	Usada libre	307,9	2,5	0,8	6,7	2,2	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Se reduce el tiempo de espera en la venta y el porcentaje de reducción necesario para hacer efectiva la venta

Las inmobiliarias que actúan de intermediarias revelan que los precios de las viviendas usadas tuvieron que rebajarse por parte del colectivo de propietarios un 7,7% de media para poder traducirse en efectivas operaciones de venta durante el cuarto trimestre de 2015. Esta cifra es 3 puntos porcentuales inferior a la registrada en el trimestre anterior (10,7%) y de 7,5 puntos inferior al mismo trimestre del año anterior (15,2%).

Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 4º trimestre 2015

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

PORCENTAJE MEDIO DE REDUCCIÓN DEL PRECIO FINAL. VIVIENDAS USADAS	4º trimestre de 2015	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Dif. Puntos Porcentuales	Var %	Dif. Puntos Porcentuales	Var %
Comunidad Autónoma de Euskadi	7,7	-3,0	-27,9	-7,5	-49,2
Araba / Álava	8,2	-2,2	-21,3	-8,4	-50,5
Bizkaia	8,1	-2,8	-25,5	-7,4	-47,8
Gipuzkoa	7,1	-3,4	-32,6	-7,4	-51,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por otro lado, el tiempo medio necesario para vender una vivienda por parte de las inmobiliarias se sitúa en 4,6 meses, 2 meses menos que el trimestre anterior (6,7 meses), y 2,7 meses inferior al registrado el mismo trimestre del año anterior (7,4 meses).

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En términos interanuales aumentan los precios de los alquileres en los tres territorios históricos de CAE. Sin embargo, la tendencia alcista es sobre todo un rasgo de Gipuzkoa, el único territorio en el que los alquileres se mantienen al alza en el último trimestre de 2015

En el último trimestre de 2015 aumenta el precio de la vivienda en alquiler en el conjunto de la CAE. Respecto al tercer trimestre de 2015, se incrementa en un 1% la renta media de alquiler libre en la CAE, prolongándose de esta forma los repuntes constatados en los últimos trimestres.

Esto se traduce en una recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 3,2% entre el cuarto trimestre de 2014 y el cuarto trimestre de 2015. Esta recuperación contrasta con la caída en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda nueva libre (-2%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-4,4%).



Las diferencias territoriales resultan sin embargo importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el tercer y cuarto trimestre de 2015, se mantiene una significativa caída trimestral de la renta de alquiler libre en Álava (-1,2%), con un descenso más leve en el caso de Bizkaia (-0,1%). A pesar de esta caída en el último trimestre de 2015, en estos dos territorios se recuperan los precios en el último año (+1,5% en Álava y +2,2% en Bizkaia).

Gipuzkoa es, de hecho, el territorio histórico en el que se constata la mayor dinámica alcista de los precios, tanto en el último trimestre como en términos interanuales. En este territorio se registra un incremento interanual del 11,4% en el último trimestre de 2015. El incremento es del 5,4% entre el tercer y cuarto trimestre de 2015.

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2015

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

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		4º 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	345,2	-29,3	-7,8	18,9	5,8	
	Libre	871,7	8,8	1,0	27,1	3,2	
Alquiler Libre	Araba / Álava	740,4	-8,9	-1,2	11,1	1,5	
	Bizkaia	880,1	-0,6	-0,1	19,1	2,2	
	Gipuzkoa	911,5	47,1	5,4	93,0	11,4	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de las viviendas libres se sitúa en el cuarto trimestre de 2015 en 871,7 euros, mientras que la de las viviendas protegidas queda en 345,2 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose en 398,4 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 153,0 euros la vivienda social³.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO desciende en un 7,8% con respecto al trimestre anterior. Se observa, por el contrario, un incremento de precios del 5,8% entre el cuarto trimestre de 2014 y el de 2015.

La mayor resistencia a la caída del precio del alquiler se percibe de forma nítida al considerar la dinámica del conjunto del periodo 2007-2015. De esta forma, frente a una caída del 32,9% en el precio medio del metro cuadrado de la vivienda usada libre, y del

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.



20,4% en el precio equivalente de vivienda nueva libre, la reducción se limita en el periodo de referencia al 2,1% en el caso de la vivienda libre en alquiler. En el contexto de recuperación de los precios del alquiler que se detecta a partir de 2013, este porcentaje supone ya una reducción de más de 5 puntos respecto del nivel de caída del 7,3% que cerraba el periodo 2007-2013.

Tabla 12. 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 ³	Variación interanual
Año				
2007	890,2	8,6	194,1	-26,3
2008	968,9	8,9	233,8	20,5
2009	875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010	921,5	5,3	204,0	-7,2
2011	896,3	-2,7	279,2	36,8
2012	856,0	-4,5	345,1	23,6
2013	825,4	-3,6	333,1	-3,5
2014	844,7	2,3	326,3	-2,0
2015				
I	860,5	4,7	335,2	1,5
II	858,9	3,2	353,6	8,0
III	863,0	3,0	374,5	15,6
IV	871,7	3,2	345,2	5,8
Diferencia 2007-2013	-64,7	-7,3	139,1	71,7
Diferencia 2007-2015	-18,4	-2,1	151,2	77,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Una de las principales razones por las que la caída de la renta media de alquiler resulta inferior a la de los precios de las viviendas en propiedad es que, en términos interanuales, el cambio de tendencia en la dinámica alcista sólo se empieza a percibir en 2009, adelantándose el proceso a 2007 en el caso de la venta de vivienda en propiedad. La significativa recuperación de la renta de alquiler que se detecta entre 2009 y 2010 (+5,3%) y finalmente entre 2013 y 2015 (+2,3% entre 2013 y 2014 y +3,2% entre 2014 y 2015) constituye otro elemento diferencial para explicar la mayor resistencia de los precios en el sector del alquiler.

Resulta interesante comprobar, sin embargo, que el repunte del alquiler en 2015 (+3,2%) resulta bastante inferior al repunte detectado en 2010 (+5,3%).

Resulta significativo el descenso de la renta mensual en Álava

Desde la perspectiva territorial, destaca la intensidad de la caída de la renta de alquiler libre en Álava. Entre 2007 y 2015, esta renta se reduce en un 18,5% en este territorio. Se trata del único caso en el que se detecta un nivel de reducción que se acerca a los observados en la vivienda en propiedad.

En los restantes territorios históricos en el cuarto trimestre de 2015 ya se ofrecen rentas de alquiler medio superiores a las que se ofertaban en 2007: Bizkaia incrementa en ese



periodo 0,5% la renta y en Gipuzkoa se alcanza el 1,1%. Sin embargo, durante el periodo 2008-2011 se superan las cifras de renta media del último trimestre de 2015 tanto en Bizkaia como en Gipuzkoa.

Esta evolución ha supuesto un significativo vuelco en los niveles de los alquileres. Si Álava era en 2007 el territorio con una renta media de alquiler más elevada, en el cuarto trimestre de 2015 se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 740,4 euros por 880,1 en Bizkaia y 911,5 en Gipuzkoa. Este último territorio recupera, a finales de 2015, la primera posición debido al fuerte incremento de la renta de alquiler que ha registrado entre 2014 y 2015.

Tabla 13. 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	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
III	749,4	3,1	880,7	3,4	864,5	6,2
IV	740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
Diferencia 2007-2013	-164,6	-18,1	-36,6	-4,2	-79,9	-8,9
Diferencia 2007-2015	-168,1	-18,5	4,7	0,5	10,1	1,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Si se realiza el análisis de la renta mensual de las viviendas en oferta de alquiler por metro cuadrado se observa que el alquiler libre (10,9 €/m²) duplica al alquiler protegido (5,2 €/m²) en el cuarto trimestre de 2015. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre permanece prácticamente estable en los tres últimos meses (10,9 €/m²), pero avanza ligeramente con respecto al último trimestre de 2014 (10,8 €/m²).

Desde la perspectiva territorial se observan significativas diferencias. Mientras Bizkaia ofrece cifras similares a la media de CAE (10,9 €/m²) a finales de 2015, Álava se caracteriza por cifras inferiores (9,3 €/m²) y Gipuzkoa por precios superiores (12 €/m²).

Con respecto a la evolución trimestral, tanto Álava (-2,0%) como Bizkaia (-0,9%) ofrecen una evolución negativa. Los precios m² aumentan en cambio en Gipuzkoa (4,3%).



La evolución con respecto al último trimestre de 2014 refleja un sustancial aumento en Gipuzkoa (12,8%) y más leve en el territorio de Álava (3,8%). Bizkaia, en cambio, pierde 1 décima (11,0 €/m²), lo que representa un descenso del 0,6%.

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2015

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

RENTA MEDIA POR METRO CUADRADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER		4º 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	5,2	-0,4	-7,6	-	-	
	Libre	10,9	0,0	0,2	0,2	1,4	
Alquiler Libre	Araba / Álava	9,3	-0,2	-2,0	0,3	3,8	
	Bizkaia	10,9	-0,1	-0,9	-0,1	-0,6	
	Gipuzkoa	12,0	0,5	4,3	1,4	12,8	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Aunque se estancan en la última parte del año, los índices de dinamismo ofrecen valores superiores a los del periodo de crisis

Se detecta una leve mejoría del índice de dinamismo en el último trimestre en Álava y en el caso de las APIs.

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario muestra un leve empeoramiento en el mercado de la vivienda entre el tercer y el cuarto trimestre de 2015⁴, alcanzado 34,3 puntos (0,7 puntos inferior al registrado en el tercer trimestre de 2015: 35 puntos).

En una perspectiva a largo plazo, el indicador considerado refleja sin embargo un contexto comparativamente dinámico. Desde 2007, de hecho, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por debajo de los 30 puntos y únicamente ha superado esa barrera a partir del primer trimestre de 2015 cuando de golpe llegó a 33,1 puntos. Después de caer a 31,1 puntos en el segundo trimestre, remonta a 35,0 en el tercero de 2015, con un leve retroceso hasta los 34,3 puntos del cuarto trimestre. A pesar de la leve reducción detectada con respecto al trimestre anterior, la situación existente a final de año pone por tanto de manifiesto una cierta mejoría en las perspectivas del mercado a lo largo del año 2015. En este sentido, los 34,3 puntos del cuarto trimestre de 2015 suponen un significativo avance respecto a los 26,6 puntos del mismo 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.



El retroceso entre el tercer y cuarto trimestre de 2015 en la calificación de la situación del mercado inmobiliario se observa tanto en Gipuzkoa como en Bizkaia. El mayor descenso corresponde a Bizkaia, territorio en el que se constata una reducción de 1,7 puntos, desde los 32,2 puntos del tercer trimestre de 2015 a los 30,5 puntos del trimestre actual. La reducción es algo más tenue en Gipuzkoa, pasando en este caso el índice de dinamismo de 38,0 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 37,5 en el último trimestre del año.

Álava, por el contrario, refleja una leve mejora de la valoración del dinamismo del mercado, pasando el indicador de 33,2 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 34,6 puntos en el cuarto trimestre de 2015. En este territorio se alcanza un valor superior a todos los trimestres anteriores del año de referencia, con cifras comparables a los valores máximos previos a la crisis (máximo de 35,3 puntos a finales de 2004).

A pesar de la caída del índice de dinamismo en Bizkaia y Gipuzkoa, de la misma forma que ocurre en Álava, las cifras del último trimestre de 2015 también superan los valores iniciales del año y los observados a finales de 2014. En comparación con esta última fecha, la mejora del índice de dinamismo es llamativo en Álava y Gipuzkoa (de 21,1 a 34,6 y de 27,7 a 37,5 puntos, entre el cuarto trimestre de 2014 y el mismo de 2015, respectivamente). En Bizkaia, la mejora es algo más tenue, con un índice de dinamismo que pasa de 26,1 en el cuarto trimestre de 2014 a 30,5 del cuarto trimestre de 2015. A diferencia del territorio interior, el índice de dinamismo de 2015 en Gipuzkoa y Bizkaia queda bastante por debajo de los niveles máximos del periodo 2004-2006.

Tabla 15. 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
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
III trimestre 2015	35,0	33,2	32,2	38,0	33,3	36,7
IV trimestre 2015	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



La ligera contracción del mercado entre el tercer y cuarto trimestre de 2015 se vincula al peor comportamiento de las promotoras inmobiliarias, pasando en este caso el indicador de 36,7 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 33,8 puntos en el trimestre actual. En cambio, el índice de dinamismo se incrementa en 1,6 puntos en el caso de las APIs: se pasa de 33,3 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 34,9 en el cuarto de 2015.

Como venía siendo habitual hasta el tercer trimestre de 2015, en el cuarto trimestre del año las APIs vuelven a destacar por un índice de dinamismo superior al de las promotoras en el mercado inmobiliario (34,9 puntos frente a 33,8 de promotoras). En las APIs, de hecho, el índice del cuarto trimestre de 2015 es superior a los 34,1 puntos del primer trimestre de 2015 y al 31,8 de finales de 2014. El índice del trimestre actual sólo queda por debajo del 38,4 de 2005. Pero la situación de las promotoras también muestra una clara mejoría a largo plazo, con cifras de 33,8 a finales de 2015 que superan los 21,3 puntos de 2014 o los 31,7 puntos de 2006. Aunque con mayor diferencia que en las APIs, el índice sólo se aleja entre las promotoras de los 45,8 puntos del último trimestre de 2005.

Se constata una mejora del índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior, especialmente en Bizkaia y entre las APIs

En el cuarto trimestre de 2015 se aprecia una mejora generalizada del índice de evolución de las ventas en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE⁵. El índice gana 12,2 puntos (de 49,2 puntos en el tercer trimestre del 2015 a 61,4 puntos del cuarto trimestre del año). La cifra recogida en el cuarto trimestre de 2015 es el valor más elevado de los distintos trimestres del año 2015. En términos interanuales, también se aprecia una mejora del índice respecto a los 59,7 puntos del cuarto trimestre de 2014, 1,7 puntos por debajo del 61,4 registrado en el cuarto trimestre de 2015.

En el último trimestre de 2015, la mejora en el índice de evolución de las ventas resulta destacable en los tres territorios, de forma particularmente acusada en Bizkaia, En este territorio, el índice pasa de 40,8 puntos en el tercer trimestre a 59,2 puntos en el cuarto trimestre de 2005 (+18,4 puntos). Aunque menos intenso, el incremento caracteriza también a los otros dos territorios. Álava pasa de 56,5 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 64,5 en el cuarto trimestre del año (+8,0 puntos) y Gipuzkoa de 56,6 a 63,6 puntos en el mismo periodo (+7,0 puntos).

A pesar de la mejora del dinamismo de ventas en el último trimestre, en términos interanuales se detecta un estancamiento en el índice en el territorio de Álava (-0,2 puntos respecto a los 64,7 puntos del cuarto trimestre de 2014). Los restantes territorios históricos de CAE muestran, en cambio, un avance interanual en el índice de evolución de las ventas. Bizkaia pasa de 54,9 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 59,2 en la actualidad (+4,3 puntos) y Gipuzkoa de 61,3 a 63,6 puntos (+2,3 puntos). Aun así,

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.



Álava sigue siendo el territorio con un valor más elevado en este indicador de evolución de las ventas.

Tabla 16. 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
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
III trimestre 2015	49,2	56,5	40,8	56,6	45,3	53,0
IV trimestre 2015	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por tipo de agentes, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, muestran una mejora sustancial. Así, el índice de evolución de las ventas pasa de 45,3 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 61,9 en el cuarto (+16,6 puntos). También avanza el nivel del indicador entre las promotoras, con un incremento de 7,9 puntos (53 puntos en el tercer trimestre de 2015 por 60,9 puntos en el cuarto trimestre del mismo año).

La evolución interanual entre el cuarto trimestre de 2014 y el mismo trimestre de 2015 tiene, sin embargo, diferente sentido en función de tipo de establecimiento. En el caso de las promotoras, el índice de 2015 supone un empeoramiento de 1 punto, pasando el índice de 61,9 puntos en el cuarto trimestre de 2014 a 60,9 puntos en el cuarto de 2015. Las APIs destacan, en cambio, por un avance de 4,5 puntos: de 57,4 a 61,9 puntos en el periodo considerado. Frente al mayor índice de evolución de ventas de las promotoras a finales de 2014, en el cuarto trimestre de 2015 la situación se equilibra, con incluso una perspectiva ligeramente más favorable entre las APIs.

Se reduce el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada

La mejora detectada en el dinamismo del mercado se traduce en una reducción del tiempo medio requerido para la venta en los últimos tres meses. De esta forma, entre el tercer y cuarto trimestre de 2015, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se reduce en dos meses, al pasar de 6,7 a 4,6 meses. También se constata la



mejora en una perspectiva interanual puesto que en el cuarto trimestre de 2014 el tiempo requerido para la venta se situaba en 7,4 meses (2,7 meses más que en el último trimestre de 2015). Sin embargo, las cifras se mantienen estables si se comparan con el mínimo alcanzando en el primer trimestre del año cuando eran necesarios 4,4 meses (+0,2 meses).

Tabla 17. 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
IV trimestre 2014	7,4
I trimestre 2015	4,4
II trimestre 2015	5,8
III trimestre 2015	6,7
IV trimestre 2015	4,6

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Mejora el ritmo trimestral de las ventas en el último trimestre, pero desciende el de los alquileres

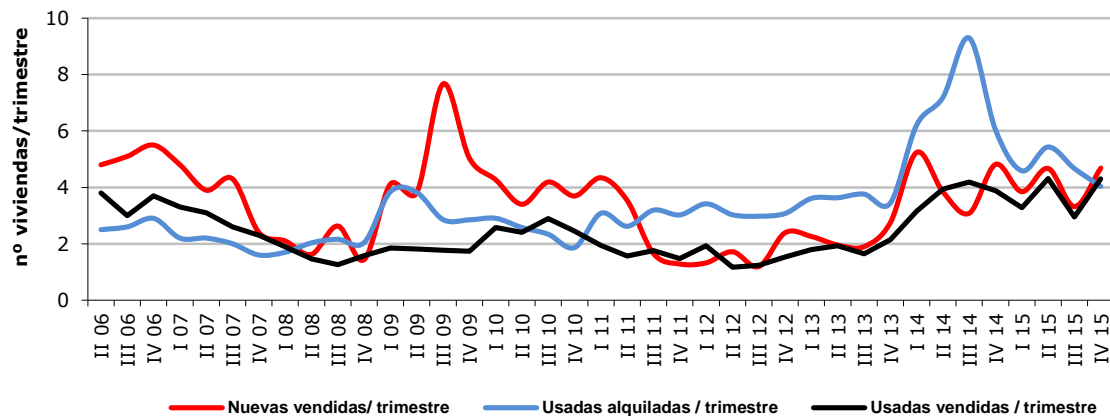
Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y las promotoras, se constata que, en lo relativo a las viviendas nuevas, se incrementa el ritmo de ventas entre el tercer trimestre de 2015 y el cuarto del mismo año. La cifra de referencia pasa así de 3,3 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2015 a 4,7 viviendas/trimestre en el último trimestre del año.

Debido a que nos encontramos en un periodo de fuertes oscilaciones, si se compara con la información de los dos últimos años (periodo 2014-2015), la cifra del cuarto trimestre de 2015 iguala la registrada en el segundo trimestre de 2015 (4,7 viviendas/trimestre) y se sitúa apenas una décima por debajo de la cifra recogida en el cuarto trimestre de 2014 (4,8 viviendas/trimestre). Supera claramente, en todo caso, las cifras del primer (3,8 viviendas/trimestre) y tercer trimestre de 2015 (3,3 viviendas/trimestre).

En lo relativo a la vivienda usada, en el cuarto trimestre de 2015 también mejora el ritmo de ventas (4,3 viviendas/trimestre) frente a las cifras del trimestre anterior (2,9 viviendas/trimestre). La cifra del cuarto trimestre iguala las cifras recogidas en el segundo trimestre de 2015 (4,3 viviendas/trimestre) y mejora ligeramente con respecto al cuarto trimestre de 2014 (3,9 viviendas/trimestre). En líneas generales, el comportamiento en bastante similar al observado en el caso de la vivienda nueva.



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



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Por el contrario, en el ámbito del alquiler se observa una nueva reducción en el número de contratos cerrados en el cuarto trimestre del año 2015 (4,0 viviendas/trimestre por 4,7 en el tercer trimestre del año). De esta forma, después del fuerte aumento de contratos de los tres primeros trimestres de 2014 (de 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), se vuelve a constatar una caída de los contratos cerrados hasta llegar a las 4,0 viviendas/trimestre del cuarto trimestre de 2015. La cifra de finales de 2015 es el valor mínimo recogido en el periodo 2014-2015. Hay que remontarse al cuarto trimestre de 2013 para observar una cifra inferior (3,4 viviendas/trimestre).

Los precios de la vivienda, la adecuación de la oferta a la demanda, 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. La situación económica, por el contrario, resurge como la principal debilidad de la situación actual

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 de esta aproximación es delimitar las causas subyacentes a la dinámica observada en el mercado de la vivienda.

A este respecto, la conclusión más importante que se obtiene en el cuarto trimestre de 2015 es que la influencia de la mayor parte de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario sigue mejorando con respecto al tercer trimestre de 2015. De esta manera, se confirma la mejoría de la dinámica del sector inmobiliario constatada en trimestres anteriores. Resurge no obstante, como principal factor negativo, la problemática ligada a la situación económica.

En la parte más favorable, se confirma por octavo trimestre consecutivo la orientación hacia el polo positivo del factor relativo al precio de la vivienda (95,1 puntos). Este



indicador ofrecía todavía valores negativos en el cuarto trimestre de 2013 (-36 puntos). Se coloca con posterioridad en niveles positivos hasta alcanzar 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 durante el año 2015, con 42,7 puntos en el primer trimestre de 2015, 73,4 en el segundo, 83,8 en el tercero y un máximo de 95,1 puntos en el cuarto trimestre.

Otro factor que mejora su situación en el cuarto trimestre de 2015, y consolida la segunda posición de los factores positivos para la dinámica del mercado inmobiliario, es la adecuación de las características de la oferta a la demanda. Este factor pasa de 1,1 puntos en el primer trimestre de 2015 a 7,7 puntos en el segundo trimestre, 50,7 en el tercero y 61,6 puntos en el último trimestre de este año.

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 durante el año 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. En el último trimestre, ambos factores mejoran en más de 4 puntos.

La dificultad/facilidad de acceso al crédito destacaba por un índice negativo de -50,8 puntos en el cuarto trimestre de 2014 pero pasa a 2,2 puntos positivos en el primer trimestre de 2015, 32,3 puntos en el segundo trimestre, 44,2 puntos en el tercero y, finalmente, 48,9 puntos a finales 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 afianza a lo largo del año 2015: 32,7 puntos en el segundo trimestre, 45,2 puntos en el tercero y 50,9 puntos en el último trimestre del año. Este factor aparece en la actualidad como el tercer elemento positivo más influyente de cara a la recuperación del mercado inmobiliario.

En lo que respecta a las ayudas e incentivos a la construcción (-0,1 puntos) y a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-0,5 puntos), se trata en la actualidad de factores que parecen no tener ni influencia positiva ni negativa en la situación del sector y que apenas ven variar los resultados respecto al trimestre anterior. Sin embargo, sí se observa en estos dos factores una mejora de los resultados en un análisis a medio plazo. En el caso de las ayudas e incentivos a la construcción, se pasa de -64,3 puntos negativos en el cuarto trimestre de 2014, a -0,3 en el tercero de 2015 y -0,1 en el cuarto trimestre de 2015. 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 -61,5 puntos a finales de 2014 a 0,0 puntos en el tercer trimestre de 2015, con un ligero retroceso a -0,5 puntos en el último trimestre de 2015.



En el cuarto trimestre de 2015, la disposición de suelo y el precio del mismo son dos de los factores que mayor influencia negativa tienen en la situación del sector ya que se encuentran en valores próximos a -11 puntos (-11,1 puntos y -11,2 puntos respectivamente).

A diferencia de lo observado con otros elementos que determinan la dinámica del mercado inmobiliario, se observa un leve empeoramiento en ambos factores con respecto a trimestres anteriores (en torno a dos puntos en ambos casos). En lo que respecta a la disposición de suelo, se pasa así de valores negativos de -8,1 puntos en el primero de 2015 a un valor positivo de +0,6 en el segundo trimestre de 2015 para volver a caer hasta -9,0 puntos en el tercero y -11,1 en el último del mismo año. Por su parte, el precio del suelo ha pasado de valores próximos a cero en el segundo trimestre de 2015 (-0,6 puntos) a caer hasta -9,3 puntos en el tercero de 2015 y a -11,2 en el último trimestre del año. Sin embargo, los indicadores muestran cierta mejora respecto al último trimestre de 2014 (-11,1 a finales de 2015 por -22,6 a finales de 2014 en lo relativo a la disponibilidad de suelo; -11,2 frente a 21,8 en lo que se refiere a los precios del suelo).

Mención especial merece el análisis de la situación económica. A pesar de conseguir salir del polo negativo en el segundo y tercer trimestre de 2015 (+20,2 puntos y +4,0 puntos, respectivamente), la percepción respecto a este elemento empeora de forma sustancial en el cuarto trimestre de 2015 al ofrecer -54,1 puntos, y consolidarse como el principal factor negativo del sector. A pesar de ello, en términos interanuales se mantiene la mejoría, ya que, de situarse en cifras de -97,7 puntos en el cuarto trimestre de 2013 y de -78,2 en 2014, se pasa a -54,1 puntos en el mismo trimestre de 2015.

Tabla 18. 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	IV trim. 2014	I Trim. 2015	II Trim. 2015	III Trim. 2015	IV Trim. 2015
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	21,2	32,7	45,2	50,9
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	2,2	32,3	44,2	48,9
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-70,8	20,2	4,0	-54,1
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	42,7	73,4	83,8	95,1
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-68,3	-4,2	0,0	-0,5
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-57,2	-3,7	-0,3	-0,1
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-8,1	0,6	-9,0	-11,1
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-13,1	-0,6	-9,3	-11,2
Adecuación de las características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	1,1	7,7	50,7	61,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Empeoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos, especialmente en Álava y entre las APIs

A pesar de la mejoría de las ventas de viviendas registradas en el último trimestre, se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento en la previsión de evolución de las ventas. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas desciende desde 74,0 puntos en el tercer trimestre de 2015 a los 63,2 puntos registrados en el último trimestre de 2015, un valor similar a los 62,9 puntos del cuarto trimestre de 2014. El nivel del cuarto trimestre de 2015 resulta sin embargo superior a las cifras del periodo de crisis, situadas en general entre 34 y 49 puntos entre el año 2007 y 2013, con la excepción de los 62,5 puntos de 2009.

En el cuarto 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 74,1 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 60,8 puntos en el cuarto trimestre de 2015, ligeramente por debajo de los 61,5 puntos de finales de 2014. El índice se reduce también, aunque de forma algo menos intensa, entre las promotoras de vivienda nueva (73,9 puntos en el tercero de 2015 por 65,6 en el cuarto de 2015) pero, en este caso, el indicador supera los 64,3 puntos del cuarto trimestre de 2014.

La perspectiva de deterioro de la 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 tercer trimestre de 2015 y el cuarto de 2015, superiores a 10 puntos en todos los casos.

Tabla 19. 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
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
III trimestre 2015	74,0	69,8	76,0	73,5	74,1	73,9
IV trimestre 2015	63,2	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



En el cuarto trimestre de 2015, el índice varía en un rango de 13 puntos en función del territorio histórico, con un mínimo de 52,6 puntos en Álava por 62,6 en Gipuzkoa y un máximo de 65,5 en Bizkaia. Estas cifras indican una pérdida de en torno a 10 puntos del índice entre el tercer y cuarto trimestre de 2015 en Gipuzkoa (-10,9 puntos) y Bizkaia (-10,5). En Álava el descenso es significativamente superior al pasar de 69,8 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 52,6 del trimestre actual (-17,2 puntos). Se trata del único territorio en el que el índice se sitúa por debajo del de finales de 2014 (56,4 puntos en aquel trimestre).

No se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada que permitan adelantar un cambio la tendencia de los precios

Probablemente como consecuencia de la incertidumbre 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 más cercano a la perspectiva de estabilización. El índice de previsión de evolución de los precios desciende ligeramente, de 47,3 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 46,3 puntos en el último trimestre de 2015 (-1 punto). La cifra de finales de año no alcanza siquiera el nivel registrado en el primer trimestre de 2015 (47,1 puntos).

Aunque el valor actual es 6,6 puntos superior a la cifra recogida hace un año (39,7 puntos en cuarto trimestre de 2014), la variación no es lo suficientemente llamativa, ni continuada al alza, para permitir anticipar una significativa recuperación al alza de los precios. El indicador se encuentra, además, muy por debajo de los valores superiores a los 60 puntos registrados con anterioridad a 2007.

En la aproximación territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma en general la línea ligeramente alcista del último trimestre en Álava y Gipuzkoa. Se pasa así de 46,2 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 46,4 puntos en el cuarto en el caso de Álava (+0,2 puntos); y de 46,8 a 47,6 en Gipuzkoa en el mismo periodo (+0,8 puntos). En Bizkaia se observa en cambio un descenso de 2,9 puntos, situándose el índice en 45,1 puntos (48,0 puntos en el tercer trimestre de 2015).

Teniendo en cuenta a los agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son más negativas entre las APIs. Entre el tercer y cuarto trimestre de 2015, el índice de previsión de evolución de los precios se reduce en 1,3 puntos en este caso (de 43,9 a 42,6 puntos) aunque el valor del último trimestre de 2015 supera los 35,9 puntos del cuarto trimestre de 2014. Esta dinámica no supone un cambio de tendencia hacia precios más elevados pero sí refleja un proceso de contención de la fase depresiva.

La evolución observada en las APIs contrasta con una mayor estabilización del índice entre las promotoras, con niveles cercanos a los 50-51 puntos a lo largo de todo 2015 (50,8 puntos en el tercer trimestre de 2015 y 50,0 puntos en el último trimestre del año) Aunque el nivel del cuarto trimestre de 2015 es sensiblemente superior al del mismo trimestre de 2014 (50 frente a 43,5), tampoco viene acompañado de un proceso alcista sostenido que señale un movimiento claro hacia la recuperación de los precios.



Tabla 20. 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
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
III trimestre 2015	47,3	46,2	48,0	46,8	43,9	50,8
IV trimestre 2015	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0

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. 4º trimestre 2015. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Recuperación en la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior pero en línea descendente respecto a 2014

Un último dato a destacar es que durante el cuarto trimestre de 2015 se pone de manifiesto un significativo incremento en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado al pasar del 12,7% en el tercer trimestre de 2015 al 17,1% del último. Sin embargo, el 17,1% obtenido en el último trimestre de 2015 es claramente inferior al 22,3% del cuarto trimestre de 2014 y se sitúa incluso por debajo del porcentaje de los dos primeros de 2015 (19,3% y 19,4% del primer y segundo trimestre de 2015, respectivamente).

La recuperación al alza en la previsión de inicio de promociones del último trimestre de 2015 rompe sin embargo la tendencia depresiva detectada entre el segundo y el tercer trimestre del año. A pesar de ello, por ahora no puede hablarse de una tendencia de cambio estable a largo plazo.



Tabla 21. 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	C.A.E.
Trimestre	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
IV trimestre 2014	22,3
I trimestre 2015	19,3
II trimestre 2015	19,4
III trimestre 2015	12,7
IV trimestre 2015	17,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º 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 promotoras inmobiliarias con oferta de vivienda y a agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) establecidos en la CAE. Se realiza una prospección entre el colectivo de promotores/as, incluyendo en la estadísticas a todos/as los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas); así mismo, 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 las promotoras inmobiliarias, 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 venta efectivamente aplicados. La presentación de estos precios se realiza además en forma de medias móviles de orden 4 (correspondientes, por tanto, a las medias de los últimos cuatro trimestres). El uso del método de las medias móviles se justifica por la conveniencia de suavizar las tendencias y variaciones bruscas que pueden producirse en el momento de utilizar datos de procedencia muestral.

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 cuarto trimestre de 2015, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 172 agencias inmobiliarias y de 129 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.



ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 4º trimestre 2015

PRINCIPALES RESULTADOS

ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	10
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES	13
4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	17
5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	25
ASPECTOS METODOLÓGICOS	28
INDICE DE TABLAS.....	30
INDICE DE GRÁFICOS.....	31

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2015.....	3
Tabla 2. Precio medio por m ² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2015.....	5
Tabla 3. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015.....	6
Tabla 4. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015.....	7
Tabla 5. Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre 2015.....	8
Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2015.....	9
Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2015.....	10
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2015.....	11
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre 2015.....	12
Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 4º trimestre 2015.....	13
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2015.....	14
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2015.....	15
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2015.....	16



Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2015	17
Tabla 15. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	18
Tabla 16. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	20
Tabla 17. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API	21
Tabla 18. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario.....	24
Tabla 19. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	25
Tabla 20. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento.....	27
Tabla 21. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre	28

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.....	22

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