



ESTADISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

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

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

3^{er} trimestre 2018

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda*



1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

El índice de dinamismo del mercado inmobiliario únicamente mejora con respecto al mismo trimestre del año anterior en Bizkaia, y en el último trimestre empeora en los tres territorios históricos.

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario muestra un empeoramiento en el mercado de la vivienda entre el segundo y tercer trimestre de 2018¹, hasta alcanzar los 45,4 puntos (7,5 puntos inferior a los 52,9 puntos registrados en el segundo trimestre de 2018). Sin embargo, se recupera 1,4 puntos con respecto al tercer trimestre de 2017 (44,0 puntos frente a los 45,4 puntos del trimestre actual).

Desde 2007, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por encima de los 44 puntos únicamente en los ocho últimos trimestres. Sin embargo, con la cifra del último trimestre (45,4 puntos) no alcanzan los 50 puntos superados en los tres trimestres anteriores. La cifra del tercer trimestre de 2018 (45,4 puntos) queda lejos del valor máximo, obtenido en el cuarto trimestre de 2017 (54,3 puntos).

El mayor retroceso del índice de dinamismo entre el segundo y tercer trimestre de 2018 se registra en Gipuzkoa, territorio histórico en que se constata un descenso de 10,2 puntos, al pasar de los 54,1 puntos del segundo trimestre de 2018 a los 43,9 del último trimestre. **Bizkaia** también proporciona un retroceso, pero de menor intensidad que el de Gipuzkoa, ya que pierde 5,4 puntos al pasar de 51,7 puntos del segundo trimestre de 2018 a 46,3 puntos del tercero de 2018. El caso de **Álava**, se ofrece el retroceso más leve: al pasar de 51,9 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 48,1 puntos en el actual, se tiene un retroceso de 3,8 puntos.

Si se realiza un análisis interanual, únicamente se identifica un incremento en el territorio histórico de Bizkaia. Se recuperan 6,4 puntos al pasar de 39,9 puntos en el tercer trimestre de 2017 a los 46,3 puntos del tercero de 2018. Gipuzkoa pierde 1,9 puntos en el mismo periodo, al pasar de 45,8 puntos del tercer trimestre de 2017 a 43,9 puntos del mismo trimestre de 2018. Araba ofrece la mayor caída, ya que en este territorio el índice de dinamismo pasa de 51,7 en el tercer trimestre de 2017 a 48,1 en el tercero de 2018 (-3,6 puntos).

Empeora el índice de dinamismo de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) y las promotoras con respecto al trimestre anterior, pero mejora con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Hay una reducción del dinamismo del mercado entre el segundo trimestre de 2018 y el tercero de 2018 tanto en las APIs (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria), como en las promotoras. En las APIs el índice de dinamismo se reduce en 7,6 puntos en el último trimestre, desde los 52,7 puntos del segundo trimestre de 2018 a los 45,1 puntos del

¹ 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.



trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras**, la reducción también es de 7,6 puntos, se pasa así de 52,7 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 45,1 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, el índice asociado a las promotoras asciende 2,1 puntos, al pasar de 43,5 puntos en el tercer trimestre de 2017 a los 45,6 puntos actuales. Las APIs, aunque con menor intensidad, también recuperan 0,6 puntos: pasan de 44,5 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 45,1 puntos en el tercero de 2018.

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018

Índice de dinamismo Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
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
IV trimestre 2015	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
IV trimestre 2016	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
I trimestre 2017	47,8	45,2	43,9	51,4	55,0	40,5
II trimestre 2017	47,4	49,0	46,7	46,9	49,0	45,8
III trimestre 2017	44,0	51,7	39,9	45,8	44,5	43,5
IV trimestre 2017	54,3	61,2	51,8	54,7	53,9	54,7
I trimestre 2018	52,8	59,9	48,1	55,5	52,3	53,4
II trimestre 2018	52,9	51,9	51,7	54,1	52,7	53,2
III trimestre 2018	45,4	48,1	46,3	43,9	45,1	45,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

El índice de evolución de las ventas empeora en todos los territorios históricos tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En el tercer trimestre de 2018 se aprecia un gran descenso del **índice de evolución de las ventas** en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE². El índice general de la CAE desciende 23,2 puntos, pasa de 58,9 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 35,7

² 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/las 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.



en el tercero de 2018. En términos interanuales la dinámica es también negativa. Si se realiza un análisis interanual, se aprecia una caída de 7,8 puntos en el índice respecto al 43,5 registrado en el tercer trimestre de 2017 (35,7 puntos en el tercer trimestre de 2018).

A nivel de territorio histórico, el índice de evolución de las ventas resulta negativo en los tres territorios históricos. En **Álava**, retrocede 22,8 puntos al pasar de los 55,4 puntos del segundo trimestre de 2018 a 31,6 puntos del trimestre actual. En **Gipuzkoa** y en **Bizkaia** la situación es similar: el índice de evolución de ventas desciende 22,4 y 22,9 puntos respectivamente. En el territorio histórico de Gipuzkoa se pasa de los 62,8 en el segundo trimestre de 2018 a 40,4 puntos del trimestre actual (-22,4 puntos). **Bizkaia** ofrece un descenso similar (-22,9 puntos), al pasar de 56,0 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 33,1 puntos del tercero de 2018.

En términos interanuales también se empeora el índice de evolución de las ventas en todos los territorios. Álava sufre el mayor retroceso: se pasa de 55,4 puntos del tercer trimestre de 2017 al 31,6 actual (23,8 puntos menos). En Bizkaia y Gipuzkoa se produce un retroceso más leve. En Bizkaia varía de 41,2 puntos a 33,1 puntos en el mismo periodo (-8,1 puntos). En Gipuzkoa, finalmente, se pierden 2,2 puntos (42,6 puntos del tercero de 2017 frente a los 40,4 actuales).

Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018

Índice de evolución de las ventas	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
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
IV trimestre 2015	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
IV trimestre 2016	63,9	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
I trimestre 2017	59,4	59,5	58,1	60,9	58,6	60,2
II trimestre 2017	56,6	64,6	55,1	56,4	55,2	58,0
III trimestre 2017	43,5	55,4	41,2	42,6	38,7	48,2
IV trimestre 2017	61,4	63,8	62,7	58,6	64,4	58,5
I trimestre 2018	55,5	68,8	49,8	58,2	50,8	60,2
II trimestre 2018	58,9	54,3	56,0	62,8	56,5	61,3
III trimestre 2018	35,7	31,6	33,1	40,4	29,7	41,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Por tipo de agentes, las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, son el tipo de establecimiento que muestra un descenso más significativo en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 56,5 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 29,7 puntos del trimestre actual (-26,8 puntos). El índice de las **promotoras** también desciende 19,6 puntos (de 61,3 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 41,7 puntos del tercero de 2018).

La evolución interanual entre el tercer trimestre de 2018 y el mismo trimestre del año anterior ofrece resultados similares entre APIs y promotoras. En el caso de las promotoras, el índice supone un retroceso de 6,5 puntos (se pasa de 48,2 puntos del tercer trimestre de 2017 a 41,7 en el actual). Las APIs reflejan una mayor caída: 9,0 puntos, con una variación de 38,7 a 29,7 puntos en el periodo considerado.

En el último trimestre disminuye levemente el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada

A pesar del empeoramiento del dinamismo del mercado, se disminuye el **tiempo medio requerido para la venta** en los últimos tres meses. De esta forma, entre el segundo trimestre de 2018 y el tercero del mismo año, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada disminuye en 0,2 meses, al pasar de 4,0 meses del segundo trimestre de 2018 a 3,8 meses en el tercero de 2018.

Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2018

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
IV trimestre 2015	4,6
IV trimestre 2016	5,8
I trimestre 2017	4,3
II trimestre 2017	4,7
III trimestre 2017	4,7
IV trimestre 2017	3,9
I trimestre 2018	3,7
II trimestre 2018	4,0
III trimestre 2018	3,8

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En una perspectiva interanual, también se constata una reducción en el tiempo requerido para la venta. En el tercer trimestre de 2017 el tiempo requerido para la venta se situaba en 3,9 meses (0,1 meses más que en el tercer trimestre de 2018).

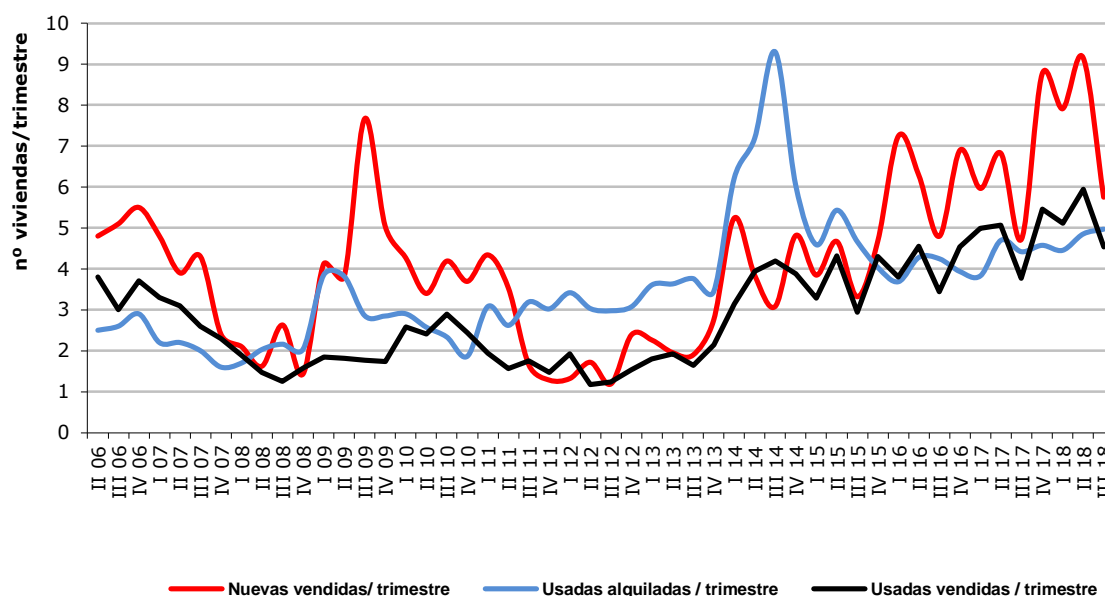


En el último trimestre disminuye el ritmo trimestral de las ventas de viviendas tanto nuevas como usadas; mientras que las operaciones de alquiler se estabilizan.

Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y las promotoras, se constata que, en lo relativo a las **viviendas nuevas** (libres y protegidas), disminuye el ritmo de ventas entre el segundo y tercer trimestre de 2018. La cifra de referencia pasa así de 9,2 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de 2018 a 5,8 en el tercero de 2018. Sin embargo, resulta superior a la cifra de 4,7 viviendas/trimestre recogida hace un año (tercer trimestre de 2017).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el tercer trimestre de 2018 disminuye el ritmo de ventas al pasar de 5,9 viviendas/trimestre del segundo trimestre de 2018 a 4,5 viviendas/trimestre en el trimestre actual, aunque dicho valor supera las 3,8 viviendas/trimestre del tercer trimestre de 2017.

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2018



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa un leve ascenso en el número de contratos cerrados en el tercer trimestre del año 2018 (5,0 viviendas/trimestre, por 4,9 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de 2018). Este incremento es de mayor intensidad si se compara con respecto a la cifra del tercer trimestre de 2017 (4,4 viviendas/trimestre frente a las 5,0 viviendas/trimestre del trimestre actual).

La adecuación de la oferta a la demanda y los precios de la vivienda siguen siendo los factores que más influyen positivamente en la dinámica actual del mercado



De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados anteriores, la encuesta sobre oferta inmobiliaria (OFIN) facilita información relativa a los **factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario**, tanto de forma positiva como negativa. 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 tercer trimestre de 2018 es que la influencia de los dos principales factores positivos del trimestre anterior tiende a empeorar levemente su incidencia positiva. Por el contrario, los dos principales factores negativos tienden a aumentar su incidencia negativa.

En la parte más favorable, la adecuación de las características de la oferta a la demanda se sitúa como el principal factor positivo para la dinámica del mercado inmobiliario, pero pierde 0,1 puntos en el último trimestre: pasa de 95,6 puntos del segundo trimestre de 2018 a 95,5 puntos del actual.

El precio de la vivienda sigue siendo un factor positivo clave en la situación del mercado, aunque disminuye 15,6 puntos en el último trimestre: pasa de 86,4 puntos en el segundo trimestre de 2018 a los 70,8 puntos en el tercero de 2018. A pesar del empeoramiento, este factor se mantiene como el segundo factor con mayor incidencia positiva en el mercado, tras la adecuación de las características de la oferta a la demanda (95,5 puntos).

El coste de las hipotecas y la facilidad/dificultad en el acceso al crédito, que hasta 2014 habían estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado inmobiliario, muestran desde el año 2015 una incidencia positiva en el sector. Ambos factores mantiene su influencia positiva en el tercer trimestre de 2018, pero con fuertes retrocesos en los tres últimos trimestres.

En lo que se refiere al coste de las hipotecas retrocede 3,2 puntos en el tercer trimestre de 2018 con respecto al trimestre anterior (pasa de 42,0 puntos del segundo trimestre de 2018 a 38,8 puntos del actual), y pierde 47,3 puntos en los tres últimos trimestres. La facilidad/dificultad de acceso al crédito proporciona un comportamiento similar; ya que desciende 7,1 puntos en el último trimestre, al pasar de 33,6 puntos del segundo trimestre de 2018 a 26,5 puntos del trimestre actual (retrocede 35,3 puntos si se compara con 61,8 puntos del último trimestre de 2017).

Con respecto a la situación económica, tras tres trimestres consecutivos de recuperación, vuelve a retroceder 13,9 puntos en el último trimestre. Dicho factor pasa de 28,9 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 15,0 puntos en el trimestre actual.

Con respecto a los factores negativos, tanto los factores asociados a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda como las ayudas e incentivos a la construcción destacan en el tercer trimestre de 2018 por ser dos factores que aumentan notablemente su influencia negativa en el mercado inmobiliario (-87,6 y -87,8 puntos



respectivamente). En ambos factores se pasa de tener una baja incidencia negativa en el mercado y estar cerca del 0 (-1,0 puntos) a tener de nuevo una gran incidencia negativa en la situación del mercado.

Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2018

(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	IV Trim. 2015	IV Trim. 2016	I Trim. 2017	II Trim. 2017	III Trim. 2017	IV Trim. 2017	I Trim. 2018	II Trim. 2018	III Trim. 2018
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	38,4	28,4	90,1	86,1	55,4	42,0	38,8
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	23,9	19,8	46,4	61,8	35,3	33,6	26,5
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	-31,9	10,1	-3,6	12,3	25,3	28,9	15,0
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,7	91,2	94,9	92,6	85,8	86,4	70,8
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-1,7	0,7	-0,6	-3,0	-90,1	-82,6	-1,0	-87,6
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-0,3	-0,2	-3,3	-89,1	-82,6	-1,0	-87,8
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	-23,0	-12,3	-9,4	4,8	-33,7	-33,8	-45,4
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	-22,1	-11,6	-8,5	0,8	-33,7	-33,8	-46,4
Adecuación de las características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	44,1	95,5	92,3	96,1	94,6	94,2	95,6	95,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por otro lado, con respecto a la disponibilidad de suelo y el precio del suelo son dos aspectos que tienen un comportamiento similar. Tanto en el caso de la disponibilidad del suelo (-45,4 puntos) como en el precio del suelo (-46,4 puntos) se observa un empeoramiento del índice con respecto al segundo trimestre de 2018: se reduce 11,6 y 12,6 puntos respectivamente en los tres últimos meses (ambos factores ofrecían en el segundo trimestre del año -33,8 puntos). A pesar de empeorar su incidencia, estos factores dejan de ser los que mayor influencia negativa presentan en el mercado inmobiliario, debido al empeoramiento más intenso registrado por los factores de las ayudas e incentivos a la construcción y a la compra de la vivienda, que pasan a ser los de mayor influencia negativa en el tercer trimestre de 2018.

2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Mejoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos

En el tercer trimestre de 2018 se constata una perspectiva generalizada de mejoría en el **índice de previsión de la evolución de las ventas del próximo trimestre**³. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas asciende desde los 43,9 puntos del segundo trimestre de 2018 a los 80,8 puntos del trimestre actual (+36,9 puntos). Además, si se realiza una comparación interanual se incrementa 1,3 puntos al pasar de los 79,5 puntos en el tercer trimestre de 2017 a los 80,8 puntos actuales.

³ Se debe de tener en cuenta que el trimestre al que hace referencia el cuestionario como próximo trimestre es el cuarto trimestre de 2018, el cual incluye periodos vacacionales. Este factor puede influir significativamente en la comparativa trimestral con respecto al trimestre anterior.



En el tercer trimestre de 2018, el progreso de las previsiones caracteriza a ambos tipo de operadores. En lo que respecta a las APIs, el índice de previsión de ventas aumenta significativamente, de hecho pasa de 36,4 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 82,8 puntos en el trimestre actual (+46,4 puntos). Del mismo modo, también se detecta una mejoría, aunque de menor intensidad, entre las promotoras: el índice pasa desde los 51,5 puntos del segundo trimestre de 2018 a los 78,9 puntos del tercero de 2018 (+27,4 puntos).

Por otro lado, la perspectiva de mejoría de la previsión de las ventas en el tercer trimestre de 2018 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un ascenso superior a los 29 puntos en las previsiones generales de ventas entre el segundo y tercer trimestre de 2018, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.

Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018

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
IV trimestre 2015	63,2	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6
IV trimestre 2016	57,3	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
I trimestre 2017	69,2	61,2	71,1	69,0	70,7	67,7
II trimestre 2017	42,1	45,0	33,3	51,1	33,3	50,9
III trimestre 2017	79,5	70,8	81,8	78,4	79,1	79,9
IV trimestre 2017	63,0	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
I trimestre 2018	68,7	63,5	70,6	68,2	71,5	66,0
II trimestre 2018	43,9	37,9	39,5	50,4	36,4	51,5
III trimestre 2018	80,8	84,4	79,6	80,3	82,8	78,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el último trimestre, este indicador asciende con mayor intensidad en Álava, con un progreso de 46,5 puntos al pasar de los 37,9 puntos del segundo trimestre de 2018 a los 84,4 puntos del trimestre actual. En Bizkaia el ascenso es de 40,1 puntos (39,5 puntos en el segundo trimestre de 2018 por 84,4 puntos en el tercero de 2018). En Gipuzkoa el



indicador pasa de 50,4 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 80,3 puntos en el tercero de 2018 (+29,9 puntos).

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2017, únicamente empeora el índice en Bizkaia. En el caso de Bizkaia se constata un ligero descenso al pasar de 81,8 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 79,6 puntos en el trimestre actual (-2,2 puntos). Por el contrario, se incrementa en el indicador en Álava y Gipuzkoa: Álava muestra una variación de +13,6 puntos (84,4 puntos actuales frente a los 70,8 del tercer trimestre de 2017) y Gipuzkoa de +1,9 puntos (78,4 puntos del tercer trimestre de 2017 frente a 80,3 puntos del actual).

A pesar de los leves crecimientos detectados en el índice de previsión de evolución de los precios, no se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada en CAE

El **índice de previsión de evolución de los precios** desciende 0,5 puntos entre el segundo y tercer trimestre de 2018 (de 57,3 puntos a 56,8). No obstante, cabe señalar igualmente que la cifra del tercer trimestre de 2018 se sitúa en general entre 4 y 6 puntos por encima de las recogidas en los distintos trimestres de 2015 y 2016 (con un máximo en ese periodo de 50,2 puntos registrado en el cuarto trimestre de 2016), y entre 2 y 3 puntos superior a los valores recogidos durante 2017.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma el avance en Álava y, con menor intensidad, en Gipuzkoa. Se pasa así, en el caso de Álava, de 58,7 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 60,7 puntos en el tercero de 2018 (+2,0 puntos); con respecto al tercer trimestre de 2017, se observa un incremento de 11,5 puntos, al pasar de 49,2 puntos del tercer trimestre de 2017 a 60,7 puntos del actual. En el territorio de Gipuzkoa este indicador asciende en 0,4 puntos en el último trimestre (58,4 y 58,8 puntos en el segundo y tercer trimestre de 2018 respectivamente); se constata, también, una recuperación de +1,3 puntos con respecto al tercer trimestre de 2017 (57,5 puntos). En Bizkaia, por el contrario, se observa la única disminución de la CAE, con un índice de 54,0 puntos que resulta 1,9 puntos más bajo que los 55,9 puntos del segundo trimestre de 2018. Por el contrario, el índice mejora +2,6 puntos con respecto al tercer trimestre de 2017 (54,0 puntos frente a los 51,4 del tercer trimestre de 2017).

Teniendo en cuenta a los/las agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas positivas son similares entre las APIs y entre las promotoras en la evolución interanual, pero con respecto a la evolución del último trimestre se constata un retroceso en las promotoras. Así, entre el segundo y tercer trimestre 2018, el índice de previsión de evolución de los precios se reduce 1,9 puntos en el caso de las promotoras, al pasar de 58,8 puntos a 56,9 puntos entre el segundo y tercer trimestre de 2018. En el caso de las APIs, en cambio, se incrementa +1,0 punto, al pasar de 55,7 a 56,7 puntos entre el segundo trimestre de 2018 y el actual.

Si se analiza la evolución interanual se constata una mejoría tanto en las APIs como en las promotoras. En lo que respecta a las APIs, en el tercer trimestre de 2017 se



registraron 52,7 puntos, una cifra 4,0 puntos inferior a la del trimestre actual (56,7 puntos). En el caso de las promotoras se recuperan 2,2 puntos en el último año, al pasar de los 54,7 puntos del tercer trimestre de 2017 a los 56,9 del trimestre actual.

Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2018

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
IV trimestre 2015	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
IV trimestre 2016	50,2	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
I trimestre 2017	52,7	49,2	50,5	56,1	50,6	54,9
II trimestre 2017	52,4	54,0	50,6	54,3	50,9	54,0
III trimestre 2017	53,7	49,2	51,4	57,5	52,7	54,7
IV trimestre 2017	54,6	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
I trimestre 2018	56,8	60,9	54,4	58,7	55,9	57,8
II trimestre 2018	57,3	58,7	55,9	58,4	55,7	58,8
III trimestre 2018	56,8	60,7	54,0	58,8	56,7	56,9

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. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En este sentido, el nivel de los distintos índices se sitúa en valores próximos al umbral de los 55-59 puntos, muy alejados de las cifras cercanas o superiores a los 65 puntos de los años 2004 a 2006.

Crece la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior y con respecto a hace un año

Finalmente, cabe destacar que durante el tercer trimestre de 2018 se observa un ligero crecimiento en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 9,8% en el segundo trimestre de 2018 al 10,8% del tercer de 2018 (+1,0 puntos porcentuales). Mejora con mayor intensidad, +2,9 puntos porcentuales, si se compara con el mismo trimestre del año anterior (7,9% en el tercer trimestre de 2017).



Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2018

(% 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
IV trimestre 2014	22,3
IV trimestre 2015	17,1
IV trimestre 2016	5,1
I trimestre 2017	6,1
II trimestre 2017	8,0
III trimestre 2017	7,9
IV trimestre 2017	7,5
I trimestre 2018	9,6
II trimestre 2018	9,8
III trimestre 2018	10,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. 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). También se recoge información de una muestra de agentes inmobiliarios.

El cuestionario permite recoger, para cada operador inmobiliario, las variables básicas de cuantificación y cualificación de la oferta de las que se dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a las promotoras inmobiliarias, se trata en todos los casos de viviendas nuevas; mientras que a través de las APIs se aborda la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A su vez, mediante el cuestionario trimestral, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y las perspectivas del mercado inmobiliario.

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

Respecto a la operación del tercer trimestre de 2018, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 180 agencias inmobiliarias y de 102 promotoras con promociones de más de 5 viviendas, entrevistadas al final del trimestre. Al respecto, conviene mencionar finalmente que en el año 2011 se incrementó el número de inmobiliarias de las que se venía recogiendo información.



DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 3^{er} trimestre de 2018

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	8
ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	13
INDICE DE TABLAS	14
INDICE DE GRÁFICOS.....	14

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018.....	3
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018.....	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2018.....	5
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2018.....	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018.....	9
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2018	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2018.....	12

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2018	6
--	---

Para más información:

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

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

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/
www.euskadi.eus/estadisticas-medioambientales/

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/
 E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus