



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

1^{er} trimestre 2019

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 mejora con respecto al trimestre anterior únicamente en Álava, pero empeora en los tres territorios históricos con respecto al mismo trimestre del año anterior.

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario muestra una estabilización en el mercado de la vivienda entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019¹, hasta alcanzar los 50,4 puntos (0,1 puntos superior a los 50,3 puntos registrados en el cuarto trimestre de 2018). Sin embargo, retrocedo 2,4 puntos con respecto al primer trimestre de 2018 (52,8 puntos frente a los 50,4 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 diez últimos trimestres. Sin embargo, con la cifra del último trimestre (50,4 puntos) no alcanzan los 52 puntos superados en los dos primeros trimestres de 2018. La cifra del primer trimestre de 2019 (50,4 puntos) queda lejos del valor máximo, obtenido en el cuarto trimestre de 2017 (54,3 puntos).

La única recuperación del índice de dinamismo entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019 se registra en **Álava**, territorio histórico en que se constata un ascenso de 2,1 puntos, al pasar de los 51,1 puntos del cuarto trimestre de 2018 a los 53,2 del último trimestre. **Gipuzkoa**, por el contrario, proporciona un retroceso de 0,7 puntos: al pasar de 52,9 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 52,2 puntos en el actual. **Bizkaia** (47,0 puntos) ofrece un retroceso de menor intensidad que el de Gipuzkoa: cae 0,5 puntos al pasar de 47,5 puntos del cuarto trimestre de 2018 a 47,0 puntos del primero de 2019.

Si se realiza un análisis interanual, se identifica un retroceso de este indicador en los tres territorios históricos. El menor retroceso se observa en Bizkaia, territorio en el cual se pierden 1,1 puntos, al pasar de 48,1 puntos en el primer trimestre de 2018 a los 47,0 puntos del primero de 2019. Gipuzkoa, por su parte, pierde 3,3 puntos en el mismo periodo, al pasar de 55,5 puntos del primer trimestre de 2018 a 52,2 puntos del mismo trimestre de 2019. Álava ofrece la mayor caída, ya que en este territorio el índice de dinamismo pasa de 59,9 puntos en el primer trimestre de 2018 a 53,2 en el actual (-6,7 puntos).

Mejora el índice de dinamismo de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) con respecto al trimestre anterior; mientras que empeoran con respecto al mismo trimestre del año anterior tanto entre las APIs como entre las promotoras.

Hay una recuperación del dinamismo del mercado entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019 únicamente en el caso de las APIs (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria): el índice de dinamismo se incrementa en 0,7 puntos en el último

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, desde los 48,5 puntos del cuarto trimestre de 2018 a los 49,2 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras**, ofrecen un retroceso de 0,4 puntos, debido a se pasa de 52,1 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 51,7 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, el índice asociado a las promotoras desciende 1,7 puntos, al pasar de 53,4 puntos en el primer trimestre de 2018 a los 51,7 puntos actuales. Las APIs retroceden con mayor intensidad (-3,1 puntos): pasan de 52,3 puntos en el primer trimestre de 2018 a 49,2 puntos en el primero de 2019.

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019

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
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
IV trimestre 2018	50,3	51,1	47,5	52,9	48,5	52,1
I trimestre 2019	50,4	53,2	47,0	52,2	49,2	51,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

El índice de evolución de las ventas mejora en Gipuzkoa y Bizkaia en el último trimestre, pero únicamente se recuperan en Bizkaia con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En el primer trimestre de 2019 se aprecia un ligero ascenso del **índice de evolución de las ventas** en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE². El índice general de la CAE asciende 0,8 puntos, pasa de 56,4 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 57,2 en el primero de 2019. En términos interanuales la dinámica también es positiva: se aprecia

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.



un ascenso de 1,7 puntos en el índice respecto al 55,5 registrado en el primer trimestre de 2018 (57,2 puntos en el primer trimestre de 2019).

A nivel de territorio histórico, en el último trimestre el índice de evolución de las ventas resulta positivo tanto en **Gipuzkoa** como en **Bizkaia**: el índice de evolución de ventas asciende 1,4 y 0,7 puntos respectivamente. En el territorio histórico de **Gipuzkoa** se pasa de los 56,6 en el cuarto trimestre de 2018 a 58,0 puntos del trimestre actual (+1,4 puntos). **Bizkaia** ofrece un ascenso ligeramente inferior (+0,7 puntos), al pasar de 54,8 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 55,5 puntos del primero de 2019. En **Álava**, en cambio, se retroceden 1,2 puntos al pasar de los 58,9 puntos del cuarto trimestre de 2018 a 57,7 puntos del trimestre actual.

En términos interanuales, el índice de evolución de las ventas empeora en todos los territorios excepto en Bizkaia, que pasa de 49,8 puntos del primer trimestre de 2018 a 55,5 del actual (+5,7 puntos). En los restantes territorios, en cambio, se produce un retroceso del índice, especialmente en Álava. En Gipuzkoa varía de 58,2 puntos a 58,0 puntos en el mismo periodo (-0,2 puntos). En Álava, finalmente, se pierden 11,1 puntos (68,8 puntos del primer trimestre de 2018 frente a los 57,7 actuales).

Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019

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
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
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
IV trimestre 2018	56,4	58,9	54,8	56,6	55,3	57,5
I trimestre 2019	57,2	57,7	55,5	58,0	52,8	61,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. 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 retroceso en el último trimestre. En este caso,



el índice de evolución de las ventas pasa de 55,3 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 52,8 puntos del trimestre actual (-2,5 puntos). El índice de las **promotoras**, por el contrario, asciende 4,0 puntos (de 57,5 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 61,5 puntos del primero de 2019).

La evolución interanual entre el primer trimestre de 2019 y el mismo trimestre del año anterior ofrece resultados positivos tanto entre APIs y promotoras. En el caso de las promotoras, el índice supone una recuperación de 1,3 puntos (se pasa de 60,2 puntos del primer trimestre de 2018 a 61,5 en el actual). Las APIs reflejan una mayor recuperación: 2,0 puntos, con una variación de 50,8 a 52,8 puntos en el periodo considerado.

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

A pesar de la leve mejora del dinamismo del mercado, se incrementa el **tiempo medio requerido para la venta** en los últimos tres meses. De esta forma, entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada aumenta en 0,4 meses, al pasar de 3,1 meses del cuarto trimestre de 2018 a 3,5 meses en el trimestre actual.

Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2019

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
IV trimestre 2017	3,9
I trimestre 2018	3,7
II trimestre 2018	4,0
III trimestre 2018	3,8
IV trimestre 2018	3,1
I trimestre 2019	3,5

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En una perspectiva interanual, en cambio, se constata una reducción en el tiempo requerido para la venta. En el primer trimestre de 2018 el tiempo requerido para la venta se situaba en 3,7 meses (0,2 meses más que en el primer trimestre de 2019).

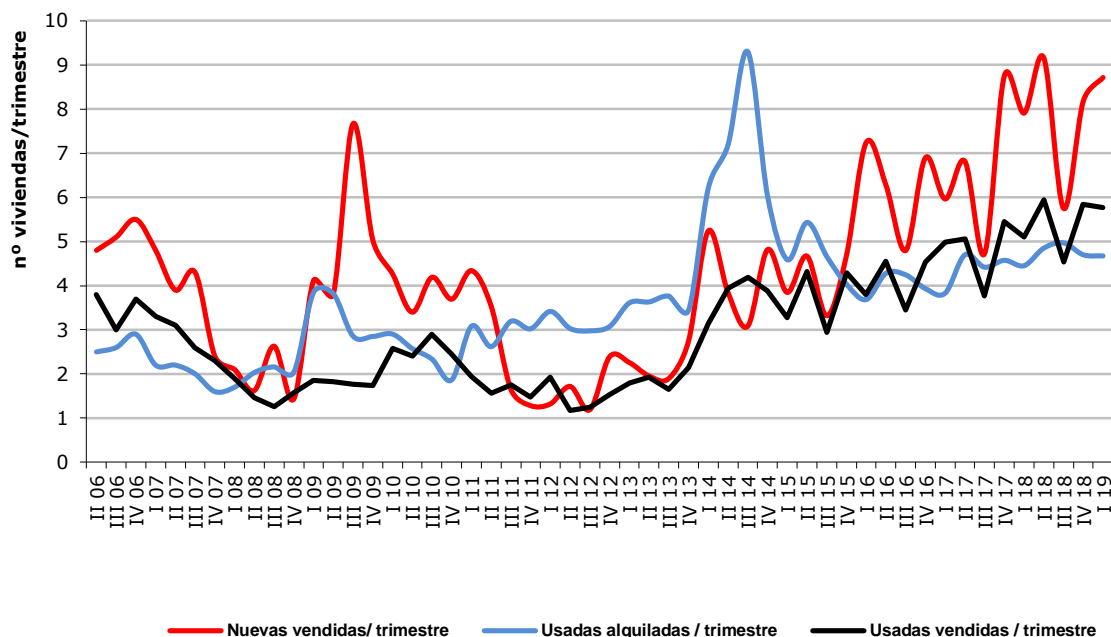
En el último trimestre aumenta el ritmo trimestral de las ventas de viviendas nuevas como usadas; mientras que las operaciones de alquiler y venta de vivienda usada se estabilizan.



Si se analiza 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), aumenta el ritmo de ventas entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019. La cifra de referencia pasa así de 8,2 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2018 a 8,7 en el primero de 2019. Del mismo modo, resulta superior a la cifra de 7,9 viviendas/trimestre recogida hace un año (primer trimestre de 2018).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el primer trimestre de 2019 se mantiene estable el ritmo de ventas al ofrecer 5,8 viviendas/trimestre en ambos trimestres, mientras que dicho valor supera las 5,1 viviendas/trimestre del primer trimestre de 2018.

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2019



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa una estabilización en el número de contratos cerrados en el primer trimestre del año 2019 (4,7 viviendas/trimestre tanto en el cuarto trimestre de 2018 como en el primero de 2019). Este cifra mejora levemente con respecto a la cifra obtenida en el primer trimestre de 2018 (4,5 viviendas/trimestre frente a las 4,7 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, aunque los precios de la vivienda pierden intensidad en el último trimestre



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 primer trimestre de 2019 es que la influencia del principal factor positivo del trimestre anterior tiende a mejorar su incidencia positiva, mientras que los dos principales factores negativos pasan a ser el precio del suelo (-41,2 puntos) y la disponibilidad de suelo (-40,3 puntos).

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, factor que recupera 13,3 puntos en el último trimestre: pasa de 79,6 puntos del cuarto trimestre de 2018 a 92,9 puntos del actual.

El precio de la vivienda sigue siendo un factor positivo clave en la situación del mercado, aunque disminuye 15,3 puntos en el último trimestre: pasa de 49,2 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a los 33,9 puntos en el primero de 2019. 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 (92,9 puntos).

En lo que se refiere al coste de las hipotecas se posiciona como el tercer y último factor positivo del mercado: recupera 4,1 puntos en el último trimestre al pasar de 2,2 puntos del cuarto trimestre de 2018 a 6,3 puntos del actual.

Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2019

(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	IV trim. 2017	I trim. 2018	II trim. 2018	III trim. 2018	IV trim. 2018	I trim. 2019
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	86,1	55,4	42,0	38,8	2,2	6,3
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	61,8	35,3	33,6	26,5	-6,2	-3,3
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	12,3	25,3	28,9	15,0	11,0	-0,9
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,6	85,8	86,4	70,8	49,2	33,9
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	-90,1	-82,6	-1,0	-87,6	-33,9	-1,2
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-89,1	-82,6	-1,0	-87,8	-34,4	-1,2
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	4,8	-33,7	-33,8	-45,4	-30,8	-40,3
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	0,8	-33,7	-33,8	-46,4	-31,3	-41,2
Adecuación de las características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	44,1	94,6	94,2	95,6	95,5	79,6	92,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



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 que destacaban en el cuarto trimestre de 2018 por ser los dos factores negativos principales reducen notablemente su influencia negativa en el mercado inmobiliario (-32,7 y -33,2 puntos respectivamente); sin embargo, en el trimestre actual apenas tienen incidencia negativa en el sector (-1,2 puntos en ambos casos).

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 (-40,3 puntos) como en el precio del suelo (-41,2 puntos) se observa un empeoramiento del índice con respecto al cuarto trimestre de 2018: se retrocede 9,5 y 9,9 puntos respectivamente en los tres últimos meses (estos factores ofrecían en el cuarto trimestre del año -30,8 y -31,3 puntos respectivamente) y pasan a ser los dos factores negativos principales del mercado.

Con respecto a la facilidad/dificultad de acceso al crédito (-3,3 puntos), se sitúa como el tercer factor más negativo del sector, pero muy distanciado del segundo (-40,3 de la disponibilidad de suelo). Dicho factor mejora 2,9 puntos en el último trimestre, al pasar de -6,2 puntos del cuarto trimestre de 2018 a -3,3 puntos del trimestre actual (retrocede 65,1 puntos si se compara con los 61,8 puntos del último trimestre de 2017).

Con respecto a la situación económica, en el primer trimestre de 2019 ha entrado en el polo negativo (-0,9 puntos), debido a que ha retrocedido 11,9 puntos en el último trimestre: dicho factor ha pasado de 11,0 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a -0,9 puntos en el trimestre actual.

2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

En el último trimestre empeoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos

En el primer trimestre de 2019 se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento 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 desciende desde los 65,1 puntos del cuarto trimestre de 2018 a los 57,4 puntos del trimestre actual (-7,7 puntos). Si se realiza una comparación interanual, de forma similar, se reducen 11,3 puntos al pasar de los 68,7 puntos en el primer trimestre de 2018 a los 57,4 puntos actuales.

En el primer trimestre de 2019, el retroceso de las previsiones caracteriza a ambos tipos de operadores, aunque con distinta intensidad. En lo que respecta a las APIs, el índice de previsión de ventas apenas retrocede: pierde 0,1 puntos al pasar de 61,1 puntos en el

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.



cuarto trimestre de 2018 a 61,0 puntos en el trimestre actual. Entre las promotoras, por su parte, se detecta un retroceso de mayor intensidad: el índice pasa desde los 69,2 puntos del cuarto trimestre de 2018 a los 53,9 puntos del primero de 2019 (-15,3 puntos).

Por otro lado, la perspectiva de empeoramiento de la previsión de las ventas en el primer trimestre de 2019 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un descenso superior a los 5 puntos en las previsiones generales de ventas entre el cuarto trimestre de 2018 y primero de 2019, 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. 2004-2019

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
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
IV trimestre 2018	65,1	65,1	63,7	66,5	61,1	69,2
I trimestre 2019	57,4	57,4	58,4	57,1	61,0	53,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el último trimestre, este indicador desciende con mayor intensidad en Gipuzkoa, con un retroceso de 9,4 puntos al pasar de los 66,5 puntos del cuarto trimestre de 2018 a los 57,1 puntos del trimestre actual. En Bizkaia el descenso es de 5,3 puntos (63,7 puntos en el cuarto trimestre de 2018 por 58,4 puntos en el primero de 2019). En Álava el indicador pasa de 65,1 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 57,4 puntos en el primero de 2019 (-7,7 puntos).

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2018, de la misma manera, empeora el índice en todos los territorios. En el caso de Bizkaia se constata el mayor descenso de la CAE al pasar de 70,6 puntos en el primer trimestre de 2018 a 58,4 puntos



en el trimestre actual (-12,2 puntos). Tanto en Álava como en Gipuzkoa se detectan reducciones de menor en el indicador: Álava muestra una variación de -6,1 puntos (57,4 puntos actuales frente a los 63,5 del primer trimestre de 2018) y Gipuzkoa de -11,1 puntos (68,2 puntos del primer trimestre de 2018 frente a 57,1 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** asciende 1,0 punto entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019 (de 55,9 puntos a 56,9). Esta cifra es similar a la recogida en el primer y tercer trimestre de 2018 (56,8 puntos), y cabe señalar igualmente que la cifra del primer trimestre de 2019 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 1 y 3 puntos superior a los valores recogidos durante 2017.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador de evolución de los precios confirma el ascenso en los tres territorios históricos de la CAE. Se pasa así, en el caso de Álava, de 55,5 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 58,4 puntos en el primero de 2019 (+2,9 puntos); con respecto al primer trimestre de 2018, en cambio, se observa un retroceso de 2,5 puntos, al pasar de 60,9 puntos del primer trimestre de 2018 a 58,4 puntos del actual. En el territorio de Gipuzkoa este indicador asciende en 0,5 puntos en el último trimestre (56,5 y 57,0 puntos en el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019 respectivamente); se constata, también, un retroceso de 1,7 puntos con respecto al primer trimestre de 2018 (58,7 puntos). En Bizkaia, por el contrario, se observa el único incremento interanual de la CAE, con un índice de 56,4 puntos que resulta 2,0 puntos más alto que los 54,4 puntos del primer trimestre de 2018. Del mismo modo, el índice mejora +0,8 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2018 (55,6 puntos frente a los 56,4 del primer trimestre de 2019).

Si se consideran los distintos tipos de agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son positivas entre las APIs en la evolución trimestral; sin embargo, entre las promotoras se constata un retroceso en el último trimestre y una estabilización en la evolución interanual. Así, entre el cuarto trimestre 2018 y el primero de 2019, el índice de previsión de evolución de los precios retrocede 0,3 puntos en el caso de las promotoras, al pasar de 58,2 puntos a 57,9 puntos entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019. En el caso de las APIs, en cambio, se incrementa en 2,3 puntos, al pasar de 53,6 a 55,9 puntos entre el cuarto trimestre de 2018 y el actual.

Si se analiza la evolución interanual se constata una estabilización tanto entre las promotoras como entre las APIs. En lo que respecta a las APIs, en el primer trimestre de 2018 se registraron 55,9 puntos, una cifra idéntica a la del trimestre actual (55,9 puntos). En el caso de las promotoras se recuperan únicamente 0,1 puntos en el último año, al pasar de los 57,8 puntos del primer trimestre de 2018 a los 57,9 del trimestre actual.



Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019

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
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
IV trimestre 2018	55,9	55,5	55,6	56,5	53,6	58,2
I trimestre 2019	56,9	58,4	56,4	57,0	55,9	57,9

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. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

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

Finalmente, cabe destacar que durante el primer trimestre de 2019 se observa un crecimiento significativo 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 14,8% en el cuarto trimestre de 2018 al 21,2% del primero de 2019 (+6,4 puntos porcentuales). Mejora con mayor intensidad, +11,6 puntos porcentuales, si se compara con el mismo trimestre del año anterior (9,6% en el primer trimestre de 2018).



Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2019

(% 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
IV trimestre 2015	17,1
IV trimestre 2016	5,1
IV trimestre 2017	7,5
I trimestre 2018	9,6
II trimestre 2018	9,8
III trimestre 2018	10,8
IV trimestre 2018	14,8
I trimestre 2019	21,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. 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, y se incluyen en la estadística a todos/as los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas). También se recoge información de una muestra de agentes inmobiliarios.

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 primer trimestre de 2019, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 178 agencias inmobiliarias y de 104 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. 1^{er} trimestre de 2019

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. 2004-2019	3
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2019	5
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2019.....	7
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019	9
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2019	12

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2019	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

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: estadísticas-vivienda@euskadi.eus