



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

2º trimestre 2019

*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 empeora en los tres territorios, tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año anterior.

El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** muestra una menor actividad en el mercado de la vivienda entre el primer trimestre de 2019 y el segundo¹, alcanzando los 44,2 puntos (6,2 puntos inferior a los 50,4 puntos registrados en el primer trimestre de 2019). Retrocede así mismo 8,7 puntos con respecto al segundo trimestre de 2018 (52,9 puntos frente a los 44,2 puntos del trimestre actual).

La cifra del último trimestre (44,2 puntos) es la más baja alcanzada desde el cuarto trimestre de 2016 (47,1) y queda lejos del valor máximo, obtenido en el cuarto trimestre de 2017 (54,3 puntos).

El mayor retroceso del índice de dinamismo entre el primer trimestre de 2019 y el segundo de 2019 se registra en **Álava**, territorio histórico en que se constata un descenso de 10,4 puntos, al pasar de los 53,2 puntos del primer trimestre de 2019 a los 42,8 del último trimestre. **Gipuzkoa**, proporciona un retroceso de 7,5 puntos: al pasar de 52,2 puntos en el primer trimestre de 2019 a 44,7 puntos en el actual. **Bizkaia** (43,9 puntos) ofrece el retroceso de menor intensidad: cae 3,1 puntos al pasar de 47,0 puntos del primer trimestre de 2019 a 43,9 puntos del segundo.

Si se realiza un análisis interanual, se identifica nuevamente un retroceso de este indicador en los tres territorios históricos. El menor retroceso se observa en Bizkaia, territorio en el cual se pierden 7,8 puntos, al pasar de 51,7 puntos en el segundo trimestre de 2018 a los 43,9 puntos del segundo de 2019. Gipuzkoa, por su parte, pierde 9,4 puntos en el mismo periodo, al pasar de 54,1 puntos del segundo trimestre de 2018 a 44,7 puntos del mismo trimestre de 2019. En Álava el índice de dinamismo pasa de 51,9 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 42,8 en el actual (-9,1 puntos).

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.



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

En el caso de las **APIs** (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria): el índice de dinamismo disminuye 4,2 puntos en el último trimestre, desde los 49,2 puntos del primer trimestre de 2019 a los 45,0 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras**, ofrecen un retroceso de 8,3 puntos, pasando de 51,7 puntos en el primer trimestre de 2019 a 43,4 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, el índice asociado a las promotoras desciende 9,8 puntos, al pasar de 53,2 puntos en el segundo trimestre de 2018 a los 43,4 puntos actuales. Las APIs retroceden con menor intensidad (-7,7 puntos): pasando de 52,7 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 45,0 puntos en el segundo trimestre de 2019.

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

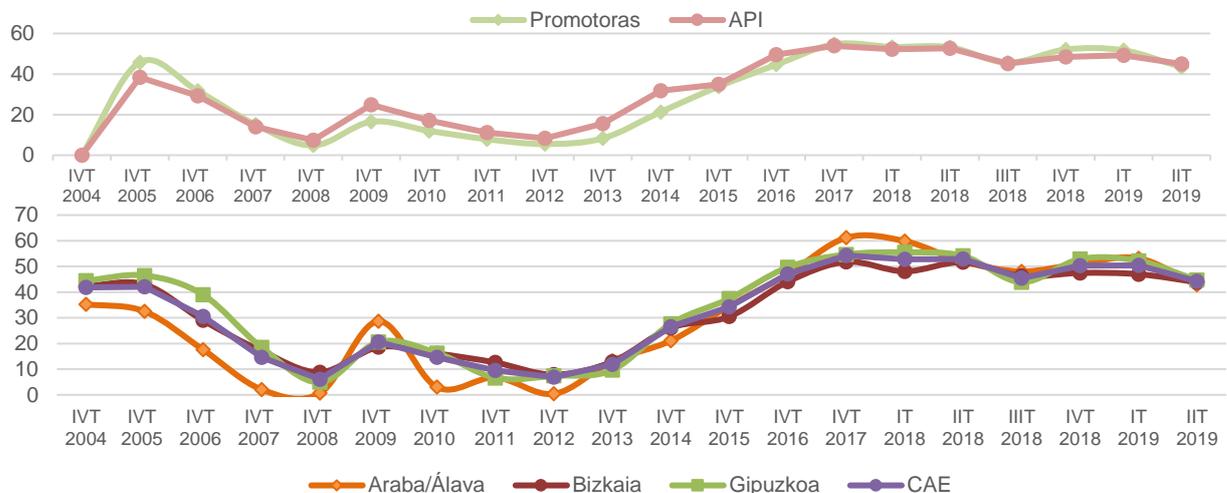
ÍNDICE DE DINAMISMO Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
IV trimestre 2005	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
IV trimestre 2006	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
IV trimestre 2007	14,6	2,1	17,1	18,5	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
2018						
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
2019						
I trimestre 2019	50,4	53,2	47,0	52,2	49,2	51,7
II trimestre 2019	44,2	42,8	43,9	44,7	45,0	43,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

El índice de evolución de las ventas muestra así mismo un retroceso en los tres territorios tanto en el último trimestre como con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En el segundo trimestre de 2019 se aprecia un notable descenso del **índice de evolución de las ventas** en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE². El índice general de la CAE desciende 9,0 puntos, pasando de 57,2 puntos en el primer trimestre de 2019 a 48,2 en el segundo. En términos interanuales la dinámica también es negativa: se aprecia una disminución de 10,7 puntos en el índice respecto al 58,9 registrado en el segundo trimestre de 2018.

A nivel de territorio histórico, en el último trimestre el índice de evolución de las ventas resulta negativo en todos los territorios. En el territorio histórico de **Gipuzkoa** se pasa de los 58,0 en el primer trimestre de 2019 a 47,8 puntos del trimestre actual (-10,2 puntos). **Bizkaia** ofrece un descenso ligeramente inferior (-5,8 puntos), al pasar de 55,5 puntos en el primer trimestre de 2019 a 49,7 puntos del segundo. En **Álava**, es donde el descenso es más pronunciado, se retroceden 14,8 puntos al pasar de los 57,7 puntos del primer trimestre de 2019 a 42,9 puntos del trimestre actual.

En términos interanuales, el índice de evolución de las ventas empeora también en todos los territorios, especialmente en Gipuzkoa donde varía de 62,8 puntos a 47,8 puntos en el mismo periodo (-15,0 puntos). En Álava, se pierden 11,4 puntos (54,3 puntos del segundo trimestre de 2018 frente a los 42,9 actuales). Bizkaia, finalmente, muestra la menor reducción en el índice interanual 6,3 puntos que van desde los 56,0 puntos del segundo trimestre de 2018 a los 49,7 puntos del mismo periodo del año actual.

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.

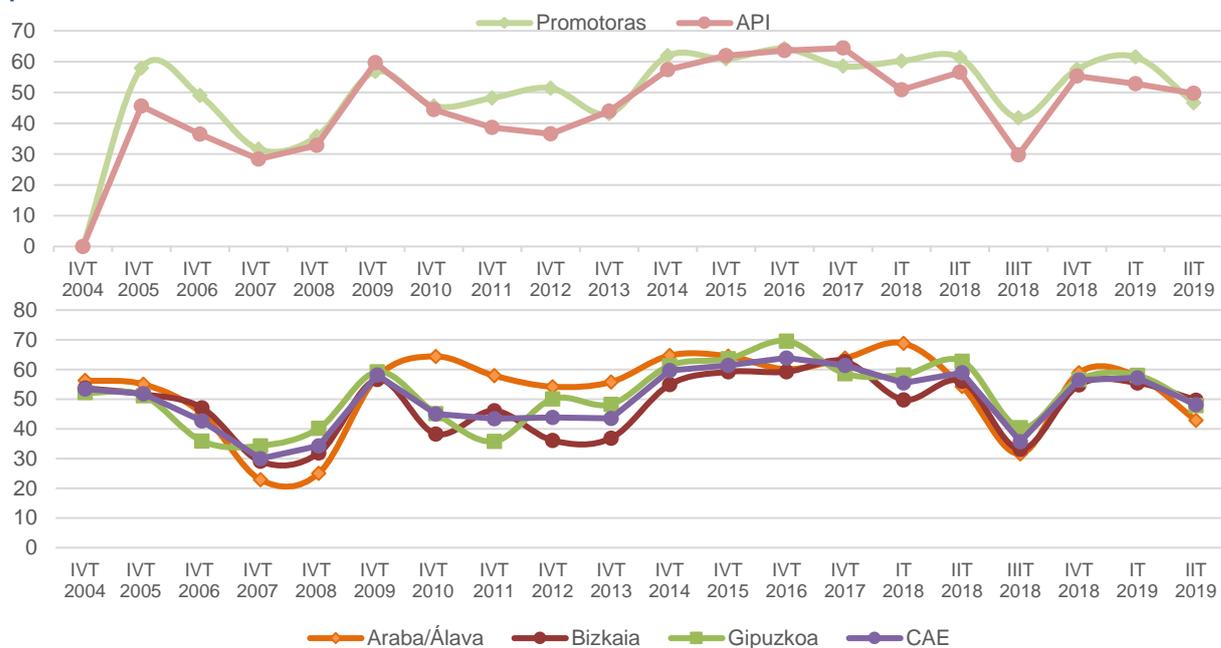


Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019

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
2018						
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
2019						
I trimestre 2019	57,2	57,7	55,5	58,0	52,8	61,5
II trimestre 2019	48,2	42,9	49,7	47,8	49,7	46,6

El índice de evolución de las ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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, muestran un retroceso en el índice de evolución de ventas del último trimestre que pasa de 52,8 puntos en el primer trimestre de 2019 a 49,7 puntos del trimestre actual (-3,1 puntos). El descenso en el índice de las **promotoras** es más pronunciado, pierde 14,9 puntos (de 61,5 puntos en el primer trimestre de 2019 a 46,6 puntos del segundo).

La evolución interanual entre el segundo trimestre de 2019 y el mismo trimestre del año anterior ofrece nuevamente resultados negativos tanto entre APIs como entre promotoras. En el caso de las promotoras, el índice supone una pérdida de 14,7 puntos (se pasa de 61,3 puntos del segundo trimestre de 2018 a 46,6 en el actual). Las APIs reflejan una menor caída: -6,8 puntos, con una variación de 56,5 a 49,7 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, disminuye el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses. De esta forma, entre el primer trimestre de 2019 y el segundo, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se reduce en 0,4 meses, al pasar de 3,5 meses del primer trimestre de 2019 a 3,1 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
2018	
I trimestre 2018	3,7
II trimestre 2018	4,0
III trimestre 2018	3,8
IV trimestre 2018	3,1
2019	
I trimestre 2019	3,5
II trimestre 2019	3,1

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En una perspectiva interanual, se constata de nuevo una reducción en el tiempo requerido para la venta. En el segundo trimestre de 2018 el tiempo requerido para la venta se situaba en 4,0 meses (0,9 meses más que en el segundo trimestre de 2019).

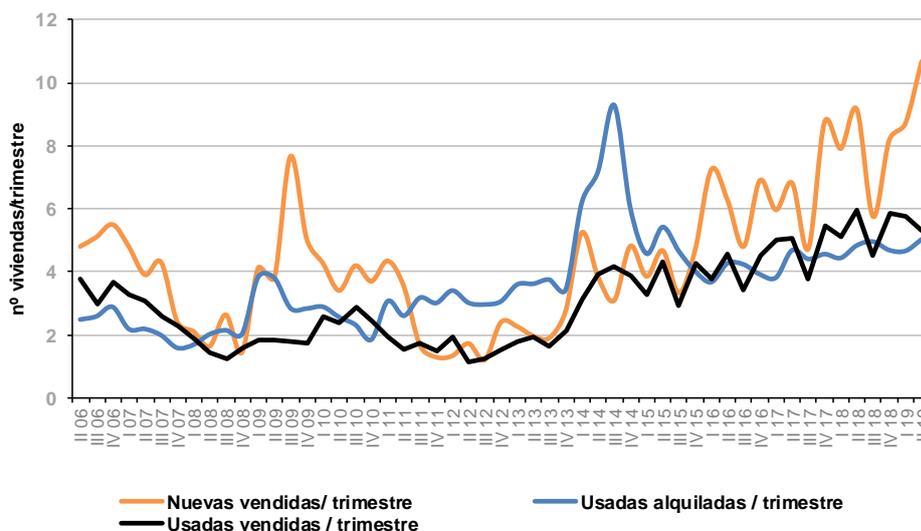


En el último trimestre aumenta el ritmo trimestral de las ventas de viviendas nuevas como usadas; mientras que las operaciones de alquiler y venta de vivienda usada se estabilizan.

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 primer trimestre de 2019 y el segundo. La cifra de referencia pasa así de 8,7 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2019 a 10,7 en el segundo. Del mismo modo, resulta superior a la cifra de 9,2 viviendas/trimestre recogida hace un año (segundo trimestre de 2018).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el segundo trimestre de 2019 disminuye ligeramente el ritmo de ventas al reseñar 5,3 viviendas/trimestre vendidas para el trimestre actual con relación a las 5,8 viviendas/trimestre vendidas en los dos trimestres anteriores. Dicho valor es también inferior a las 5,9 viviendas/trimestre del segundo trimestre de 2018.

Gráfico 3. 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. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa un ligero incremento en el número de contratos cerrados en el segundo trimestre del año 2019 pasando de 4,7 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2019 a 5,0 viviendas/trimestre del periodo actual. Esta cifra mejora también levemente con respecto a la cifra tenida en el segundo trimestre de 2018 (4,9 viviendas/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.



La adecuación de la oferta a la demanda y el coste de las hipotecas son los factores que más influyen positivamente en la dinámica actual del mercado siguiéndoles en importancia la facilidad de acceso al crédito.

La conclusión más importante que se obtiene en el segundo trimestre de 2019 es que se mantiene la influencia tanto del principal factor positivo (adecuación de las características de la oferta a la demanda) como de los dos principales factores negativos (disponibilidad y precios del suelo) con respecto al trimestre anterior.

Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2019
(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV T. 2008 (*)	IV T. 2009	IV T. 2010	IV T. 2011	IV T. 2012	IV T. 2013	IV T. 2014	IV T. 2015	IV T. 2016	IV T. 2017	I T. 2018	II T. 2018	III T. 2018	IV T. 2018	I T. 2019	II T. 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	65,2
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	56,3
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	-15,5
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	-24,2
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	0
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	-0,5
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	-36,3
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	-36,8
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	92,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La adecuación de la oferta a la demanda se mantiene como primer factor positivo en términos similares al trimestre anterior (92,9 en el primer trimestre de 2019 y 92,0 en el actual). Tanto en el caso de la disponibilidad del suelo (-36,3 puntos) como en el precio del suelo (-36,8 puntos) se observa una ligera mejoría del índice con respecto al primer trimestre de 2019 aunque se mantienen como los principales factores negativos del mercado.

Es considerable el incremento alcanzado por los factores relacionados con el crédito: 65,2 puntos el coste de las hipotecas y 56,3 la facilidad de acceso al crédito frente a los 6,3 puntos y -3,3 puntos alcanzados por estos factores en el primer trimestre de 2019.

El precio de la vivienda (-24,2 puntos), se sitúa como el tercer factor más negativo del sector. Dicho factor cae 58 puntos en el último trimestre, al pasar de 33,9 puntos del primer trimestre de 2019 a -24,2 puntos del trimestre actual.

Con respecto a la situación económica, se mantiene desde el trimestre pasado en el polo negativo (-15,5 puntos), retrocediendo 14,6 puntos en el último trimestre. Dicho factor ha pasado de 28,9 puntos en el segundo trimestre de 2018 a -15,5 puntos en el trimestre actual.



2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

En el último trimestre empeoran los índices de previsión de ventas respecto al trimestre anterior en todos los territorios históricos.

En el segundo 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 57,4 puntos del primer trimestre de 2019 a los 43,6 puntos del trimestre actual (-13,8 puntos). Si se realiza una comparación interanual, la reducción es menos significativa, disminuye 0,3 puntos al pasar de los 43,9 puntos en el segundo trimestre de 2018 a los 43,6 puntos actuales.

El retroceso de las previsiones caracteriza principalmente a las APIs, cuyo índice de previsión de ventas retrocede notablemente: pierde 28,3 puntos a pasar de 61,0 puntos en el primer trimestre de 2019 a 32,7 puntos en el trimestre actual. Entre las promotoras, por su parte, se detecta un leve avance: el índice pasa desde los 53,9 puntos del primer trimestre de 2019 a los 54,4 puntos del segundo (+0,5 puntos).

Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019

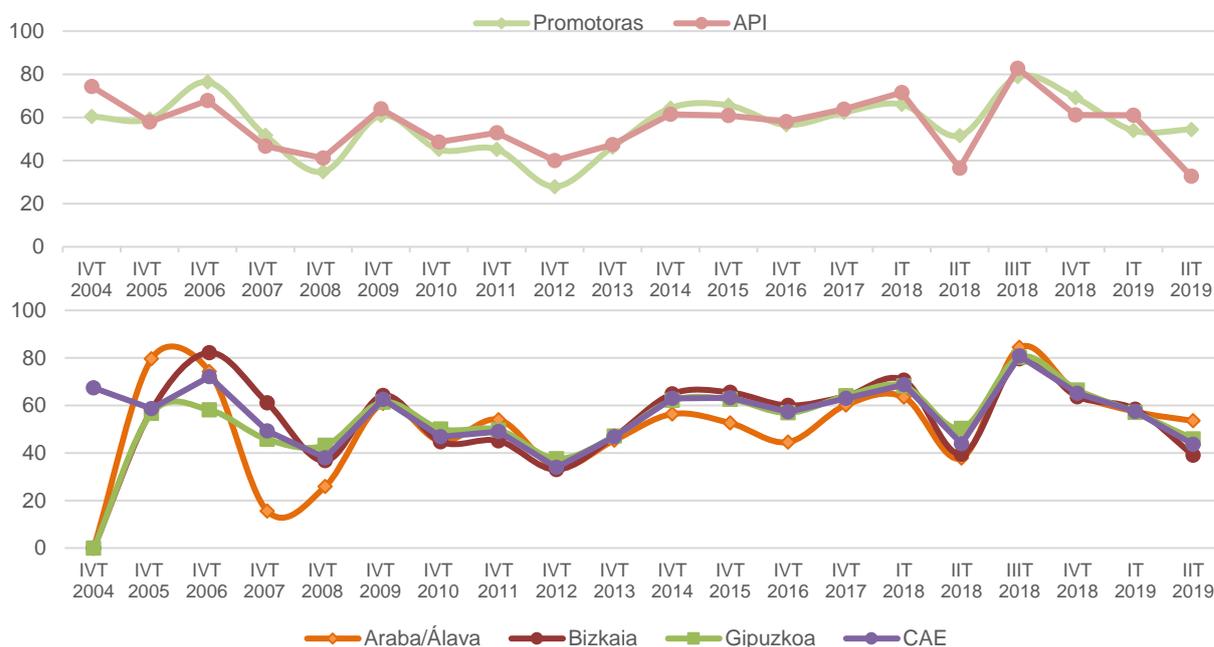
Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	67,4	-	-	-	74,3	60,4
IV trimestre 2005	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
IV trimestre 2006	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
IV trimestre 2007	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
IV trimestre 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
2018						
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
2019						
I trimestre 2019	57,4	57,4	58,4	57,1	61,0	53,9
II trimestre 2019	43,6	53,5	39,1	45,9	32,7	54,4

El índice de previsión de ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

³ Se debe de tener en cuenta que el trimestre al que hace referencia el cuestionario como próximo trimestre es el tercer trimestre de 2019, el cual incluye periodos vacacionales. Este factor puede influir significativamente en la comparativa trimestral con respecto al trimestre anterior.



Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La perspectiva de empeoramiento de la previsión de las ventas en el segundo trimestre de 2019 caracteriza en general a los tres territorios históricos, aunque no con la misma intensidad. **Bizkaia** es el territorio con el descenso más acusado en el índice de previsión de ventas (-19,3 puntos) al pasar de 58,4 puntos en el primer trimestre de 2019 a 39,1 en el segundo. **Gipuzkoa** muestra un retroceso de 11,2 puntos en el índice entre el primer trimestre de 2019 (57,1 puntos) y el actual (45,9 puntos). **Álava**, finalmente, es el territorio con la menor disminución del índice (-3,9 puntos) al bajar de los 57,4 puntos alcanzados en el primer trimestre de 2019 a los 53,5 actuales.

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2018, la situación varía según el territorio. Mientras que el índice empeora con distinta intensidad en Gipuzkoa y Bizkaia, mejora sustancialmente en Álava. Este último territorio muestra una variación de +15,6 puntos (53,5 puntos actuales frente a los 37,9 del segundo trimestre de 2018). En el caso de Gipuzkoa se constata el mayor descenso de la CAE al pasar de 50,4 puntos en el segundo trimestre de 2018 a 45,9 puntos en el trimestre actual (-4,5 puntos). En Bizkaia se detecta una reducción menor en el indicador: -0,4 puntos (39,5 puntos del segundo trimestre de 2018 frente a 39,1 del actual).



A pesar del leve decrecimiento detectado 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 2,2 puntos entre el primer trimestre de 2019 y el segundo (de 56,9 puntos a 54,7). Es la cifra es la más baja recogida por el indicador desde el cuarto trimestre de 2017.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador de evolución de los precios confirma el descenso en los tres territorios históricos de la CAE. Se pasa así, en el caso de Álava, de 58,4 puntos en el primer trimestre de 2019 a 56,6 puntos en el segundo (-1,8 puntos); con respecto al segundo trimestre de 2018, se observa también un retroceso de 2,1 puntos, al pasar de 58,7 puntos del segundo trimestre de 2018 a 56,6 puntos del actual. En el territorio de Gipuzkoa este indicador desciende en 1,8 puntos en el último trimestre (57,0 y 55,2 puntos en el primer trimestre de 2019 y el segundo respectivamente); se constata, también, un retroceso de 3,2 puntos con respecto al segundo trimestre de 2018 (58,4 puntos). En Bizkaia, el índice empeora 2,7 puntos con respecto al primer trimestre de 2019 (56,4 puntos frente a los 53,7 del segundo trimestre de 2019), se observa, así mismo, un descenso de 2,2 puntos sobre el segundo trimestre de 2018 (55,9).

Si se consideran los distintos tipos de agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son negativas en la evolución trimestral e interanual tanto entre las APIs como entre las promotoras. Así, entre el primer trimestre 2019 y el segundo, el índice de previsión de evolución de los precios retrocede 2,8 puntos en el caso de las promotoras, al pasar de 57,9 puntos a 55,1 puntos entre el primer trimestre de 2019 y el segundo. En el caso de las APIs, de igual forma, disminuye en 1,7 puntos, al pasar de 55,9 a 54,2 puntos entre el primer trimestre de 2019 y el actual.

Si se analiza la evolución interanual se constata una reducción similar tanto entre las promotoras como entre las APIs. En lo que respecta a las APIs, en el segundo trimestre de 2018 se registraron 55,7 puntos (1,5 puntos menos que en el trimestre actual). En el caso de las promotoras se pierden 3,7 puntos en el último año, al pasar de los 58,8 puntos del segundo trimestre de 2018 a los 55,1 del trimestre actual.



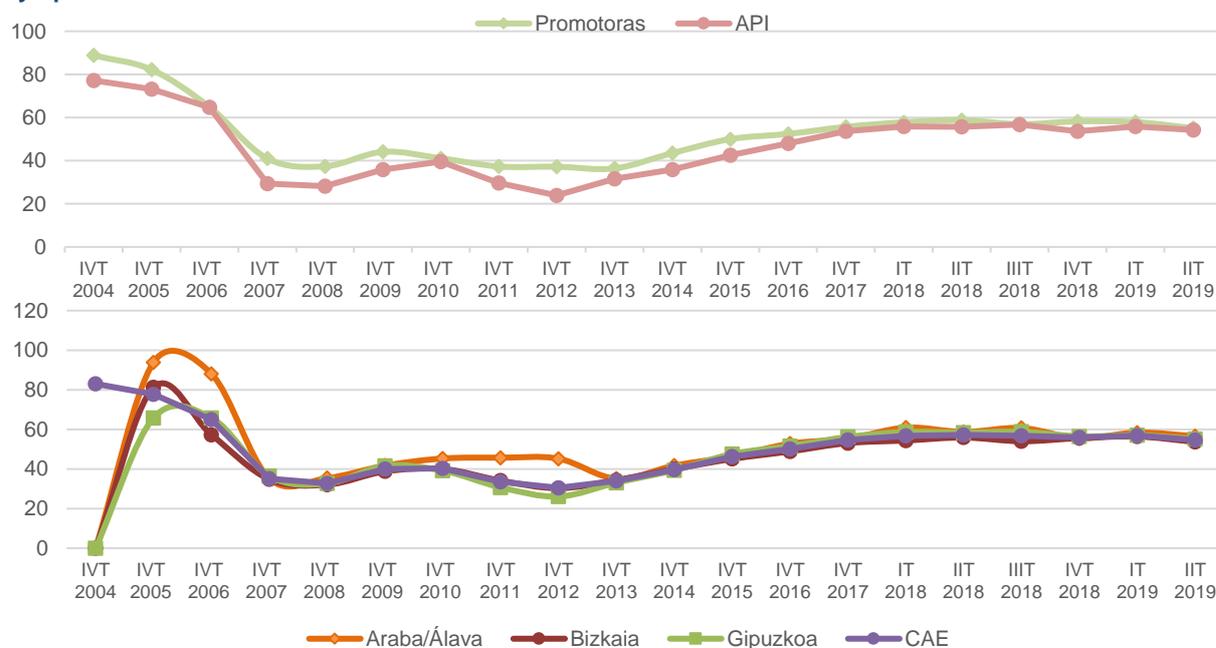
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019

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
2018						
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
2019						
I trimestre 2019	56,9	58,4	56,4	57,0	55,9	57,9
II trimestre 2019	54,7	56,6	53,7	55,2	54,2	55,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Crece ligeramente la previsión de inicio de nuevas promociones respecto al trimestre anterior y como mayor intensidad respecto a hace un año

Finalmente, cabe destacar que durante el segundo trimestre de 2019 se observa un crecimiento sostenido en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado, alcanzándose la cifra más elevada desde el cuarto trimestre de 2014.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 21,2% en el primer trimestre de 2019 al 22,3% del segundo (+1,1 puntos porcentuales). Mejora con mayor intensidad, +12,5 puntos porcentuales, si se compara con el mismo trimestre del año anterior (9,8% en el segundo 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%
2018	
I trimestre 2018	9,6%
II trimestre 2018	9,8%
III trimestre 2018	10,8%
IV trimestre 2018	14,8%
2019	
I trimestre 2019	21,2%
II trimestre 2019	22,3%

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



3. 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 segundo trimestre de 2019, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 185 agencias inmobiliarias y de 103 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. 2º trimestre de 2019

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	9
3. ASPECTOS METODOLÓGICOS	14
INDICE DE TABLAS.....	15
INDICE DE GRÁFICOS.....	15

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	5
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2019.....	6
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2019.....	8
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	12
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2019	13

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019.....	4
Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019	5
Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2019	7
Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019.....	10
Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019	12

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: estadisticas-vivienda@euskadi.eus