



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

3º 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 general en los tres territorios, registrando uno de los peores resultados desde el cuarto trimestre del año 2016.

En el tercer trimestre de 2019 el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario**¹, siguiendo la misma tendencia que el mismo trimestre de 2018, muestra una menor actividad en el mercado de la vivienda. El índice alcanza 38,6 puntos en el tercer trimestre de 2019 (5,6 puntos inferior a los 44,2 puntos registrados en el segundo trimestre de 2019). Retrocede así mismo 6,8 puntos con respecto al tercer trimestre de 2018 (45,4 puntos frente a los 38,6 puntos del trimestre actual).

La cifra del último trimestre (38,6 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 segundo trimestre de 2019 y el tercero de 2019 se registra en **Bizkaia**, territorio histórico en que se constata un descenso de 8,1 puntos, al pasar de los 43,9 puntos del segundo trimestre de 2019 a los 35,8 del último trimestre. **Álava** proporciona un retroceso de 5,2 puntos: al pasar de 42,8 puntos en el segundo trimestre de 2019 a 37,6 puntos en el actual. **Gipuzkoa** (41,3 puntos) ofrece el retroceso de menor intensidad: cae 3,4 puntos.

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 Gipuzkoa, territorio en el cual se pierden 2,6 puntos, al pasar de 43,9 puntos en el tercer trimestre de 2018 a los 41,3 puntos del tercero de 2019. Álava y Bizkaia pierden, ambas, 10,5 puntos en el mismo periodo. En el caso de Álava al pasar de 48,1 puntos del tercer trimestre de 2018 a 37,6 puntos del mismo trimestre de 2019 y en el caso de Bizkaia al descender el índice de 46,3 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 35,8 en el actual.

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.



El índice de dinamismo empeora con mayor intensidad entre los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) 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 9,4 puntos en el último trimestre, desde los 45,0 puntos del segundo trimestre de 2019 a los 35,6 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras**, ofrecen un retroceso menor: 1,9 puntos, pasando de 43,4 puntos en el segundo trimestre de 2019 a 41,5 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, el índice asociado a las promotoras desciende 4,1 puntos, al pasar de 45,6 puntos en el tercer trimestre de 2018 a los 41,5 puntos actuales. El retroceso en las APIs se produce en términos similares a la variación trimestral (-9,5 puntos): pasando de 45,1 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 35,6 puntos en el mismo trimestre de 2019.

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

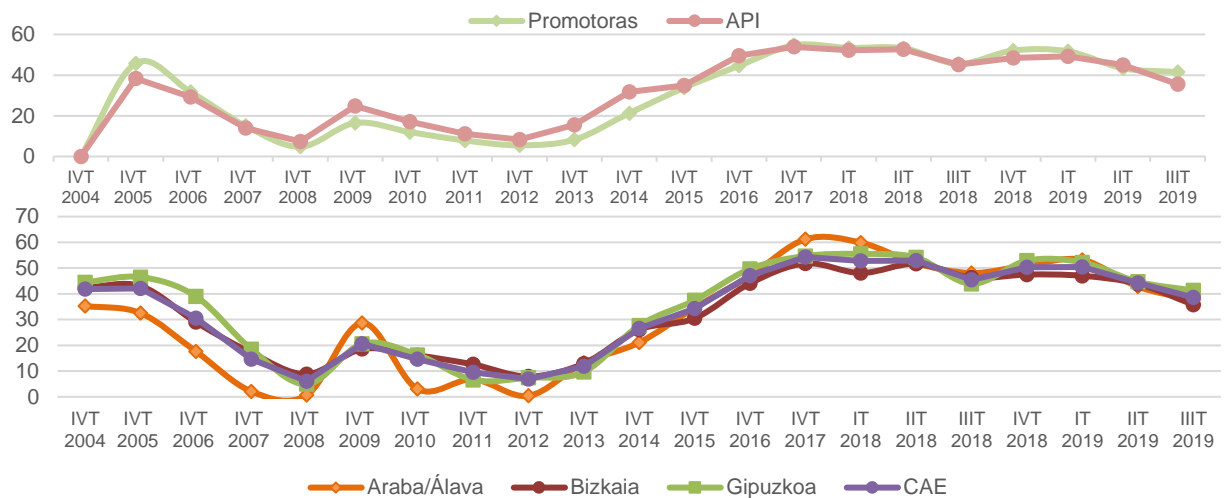
ÍNDICE DE DINAMISMO Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
IV trimestre 2005	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
IV trimestre 2006	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
IV trimestre 2007	14,6	2,1	17,1	18,5	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
III trimestre 2019	38,6	37,6	35,8	41,3	35,6	41,5

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º 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. 3º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

El índice de evolución de las ventas muestra un retroceso en los tres territorios en el último trimestre, sin embargo, en términos interanuales la evolución es positiva únicamente en Bizkaia.

En el tercer 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 9,9 puntos, pasando de 48,2 puntos en el segundo trimestre de 2019 a 38,3 en el tercero. En términos interanuales, sin embargo, la dinámica es positiva: se aprecia un incremento de 2,6 puntos en el índice respecto a los 35,7 puntos registrados en el tercer 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 **Bizkaia** se pasa de los 49,7 en el segundo trimestre de 2019 a 39,2 puntos del trimestre actual (-10,5 puntos). **Gipuzkoa** ofrece un descenso ligeramente inferior (-8,0 puntos), al pasar de 47,8 puntos en el segundo trimestre de 2019 a 39,8 puntos del tercero. En **Álava**, es donde el descenso es más pronunciado, se retroceden 12,9 puntos al pasar de los 42,9 puntos del segundo trimestre de 2019 a 30,0 puntos del trimestre actual.

En términos interanuales, el índice de evolución de las ventas empeora en Álava y en Gipuzkoa y mejora en Bizkaia. En Gipuzkoa el descenso es muy leve: de 40,4 puntos a 39,8 puntos en el mismo periodo (-0,6 puntos). En Álava, se pierde 1,6 puntos (31,6 puntos del tercer trimestre de 2018 frente a los 30,0 actuales). Bizkaia, finalmente, muestra una evolución positiva en el índice interanual 6,1 puntos que va desde los 33,1 puntos del tercer trimestre de 2018 a los 39,2 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.

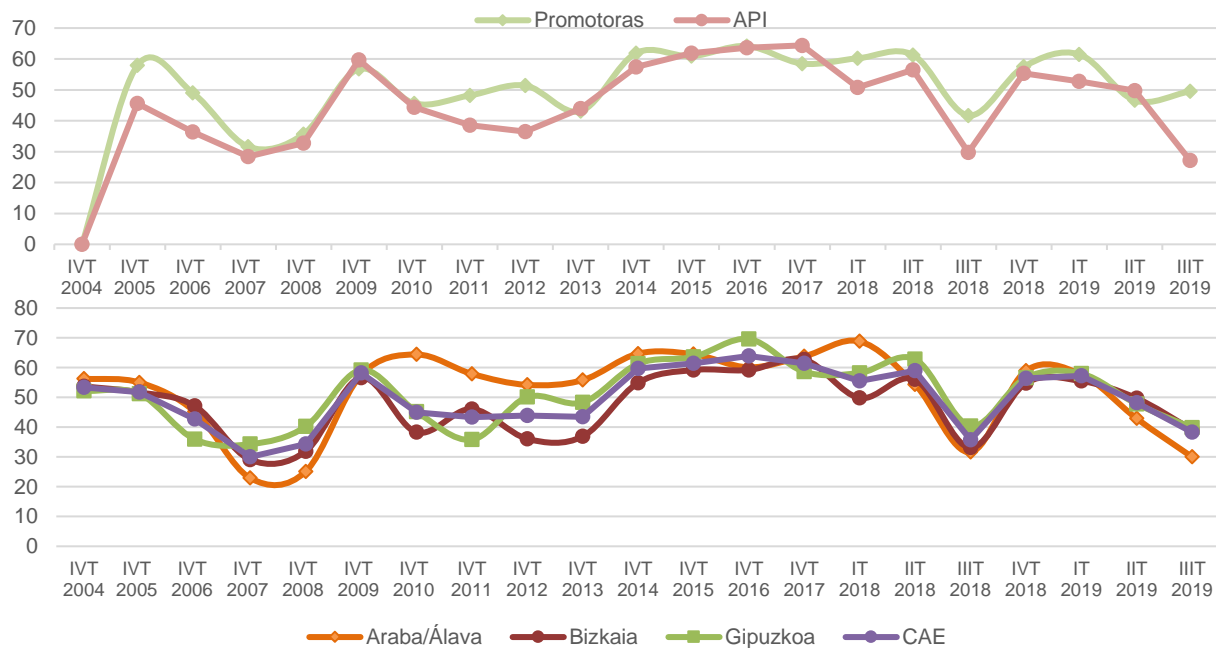


Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019

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
III trimestre 2019	38,3	30,0	39,2	39,8	27,17	49,5

El índice de evolución de las ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º 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. 3º 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 sustancial retroceso en el índice de evolución de ventas del último trimestre, que pasa de 49,7 puntos en el segundo trimestre de 2019 a 27,2 puntos del trimestre actual (-22,5 puntos). La evolución en el índice de las **promotoras**, sin embargo, es positiva: 2,9 puntos (de 46,6 puntos en el segundo trimestre de 2019 a 49,5 puntos del tercero).

La evolución interanual entre el tercer trimestre de 2019 y el mismo trimestre del año anterior ofrece, del mismo modo, resultados negativos entre las APIs y positivos entre las promotoras. En el caso de las promotoras, el índice supone una recuperación de 7,8 puntos (se pasa de 41,7 puntos del tercer trimestre de 2018 a 49,5 en el actual). Las APIs por el contrario reflejan una caída: -2,5 puntos, con una variación de 29,7 a 27,2 puntos en el periodo considerado.

En el último trimestre apenas aumenta una décima, el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada.

Además del empeoramiento en el dinamismo del mercado, se constata un leve incremento el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses. De esta forma, entre el segundo trimestre de 2019 y el tercero, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se incrementa en 0,1 meses, al pasar de 3,1 meses del segundo trimestre de 2019 a 3,2 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
III trimestre 2019	3,2

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

No obstante, en una perspectiva interanual, se constata una reducción en el tiempo requerido para la venta. En el tercer trimestre de 2018 el tiempo requerido para la venta se situaba en 3,8 meses (0,6 meses más que en el tercer trimestre de 2019).

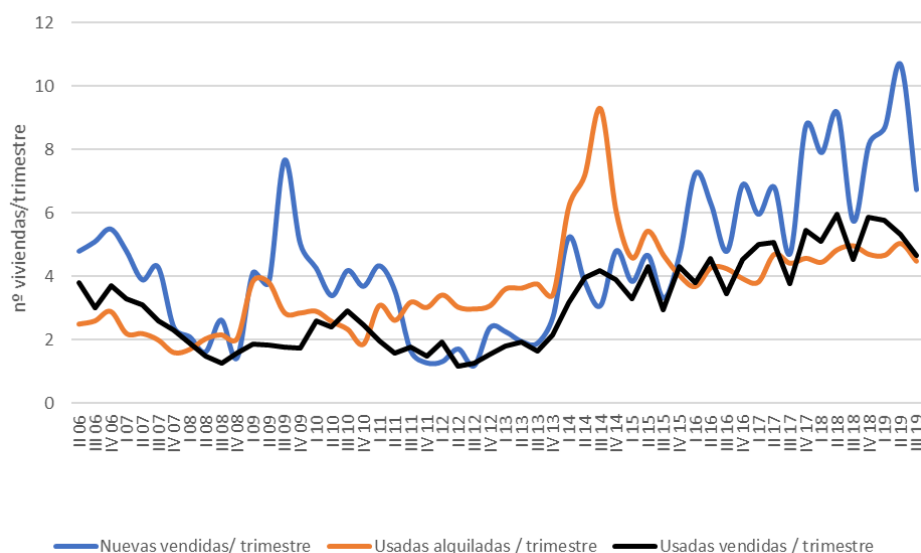


En el último trimestre disminuye el ritmo trimestral de venta y alquiler de viviendas, tanto nuevas como usadas.

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), disminuye el ritmo de ventas entre el segundo trimestre de 2019 y el tercero. La cifra de referencia pasa así de 10,7 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de 2019 a 6,7 en el tercero. No obstante, esta cantidad es ligeramente superior a las 5,8 viviendas/trimestre vendidas recogida hace un año (tercer trimestre de 2018).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el tercer trimestre de 2019 disminuye ligeramente el ritmo de ventas al reseñar 4,6 viviendas/trimestre vendidas para el trimestre actual con relación a las 5,3 viviendas/trimestre vendidas en el trimestre anterior. Dicho valor es similar al recogido en el tercer trimestre de 2018 (4,5 viviendas/trimestre).

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

En el ámbito del **alquiler** se observa también un ligero descenso en el número de contratos cerrados en el tercer trimestre del año 2019, tanto respecto al segundo trimestre de 2019 como al tercer trimestre de 2018: -0,5 viviendas/trimestre en ambos casos al pasar de 5,0 viviendas/trimestre a 4,5 del trimestre actual.

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.



En el tercer trimestre de 2019 el factor que más influye positivamente en la dinámica actual del mercado es de nuevo la adecuación de la oferta a la demanda. Repunta con fuerza este trimestre el precio de las viviendas como primer componente negativo de influencia.

Se mantiene en este trimestre la influencia del principal factor positivo: la adecuación de las características de la oferta a la demanda. Sin embargo, destaca el incremento que experimenta el factor *precio de las viviendas* como elemento negativo dentro la dinámica del mercado inmobiliario, además de los componentes negativos habituales relacionados con la disponibilidad y precios del suelo.

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	III 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	43,1
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	21,3
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	-16,6
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	-55,1
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	-0,5
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	-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	-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	-36,8	-40,3
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	95,2

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º 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 con un ligero incremento respecto al trimestre anterior (92,0 en el segundo trimestre de 2019 y 95,2 en el actual). Los precios de las viviendas se sitúan como primer factor negativo doblando el valor del indicador respecto al trimestre anterior (-55,1 del trimestre actual y -24,2 del trimestre anterior). Tanto en el caso de la disponibilidad del suelo (-40,3 puntos) como en el precio del suelo (-40,3 puntos) se observa un nuevo empeoramiento del índice con respecto al segundo trimestre de 2019.

Descienden notablemente, como elemento positivo, los índices relacionados con el crédito: 43,1 puntos el coste de las hipotecas y 21,3 la facilidad de acceso al crédito frente a los 65,2 puntos y 56,3 puntos alcanzados por estos factores en el segundo trimestre de 2019.

Con respecto a la situación económica, se mantiene en similares términos que el trimestre pasado en el polo negativo (-16,6 puntos). Dicho factor ha pasado de +15,0 puntos en el tercer trimestre de 2018 a -16,6 puntos en el trimestre actual.



2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

En el último trimestre mejoran los índices de previsión de ventas, respecto al trimestre anterior, en todos los territorios históricos. Sin embargo, empeoran en general en la comparación interanual.

En el tercer trimestre de 2019 se constata una perspectiva generalizada de mejora 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 aumenta desde los 43,6 puntos del segundo trimestre de 2019 a los 66,9 puntos del trimestre actual (+23,3 puntos). Si se realiza una comparación interanual, la situación es la contraria, disminuye 13,9 puntos al pasar de los 80,8 puntos en el tercer trimestre de 2018 a los 66,9 puntos actuales.

El progreso de las previsiones caracteriza principalmente a las APIs, cuyo índice de previsión de ventas mejora notablemente: gana 34,2 puntos a pasar de 32,7 puntos en el segundo trimestre de 2019 a 66,9 puntos en el trimestre actual. Entre las promotoras, por su parte, también se detecta un avance de menor intensidad: el índice pasa desde los 54,4 puntos del segundo trimestre de 2019 a los 67,0 puntos del tercero (+12,6 puntos).

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

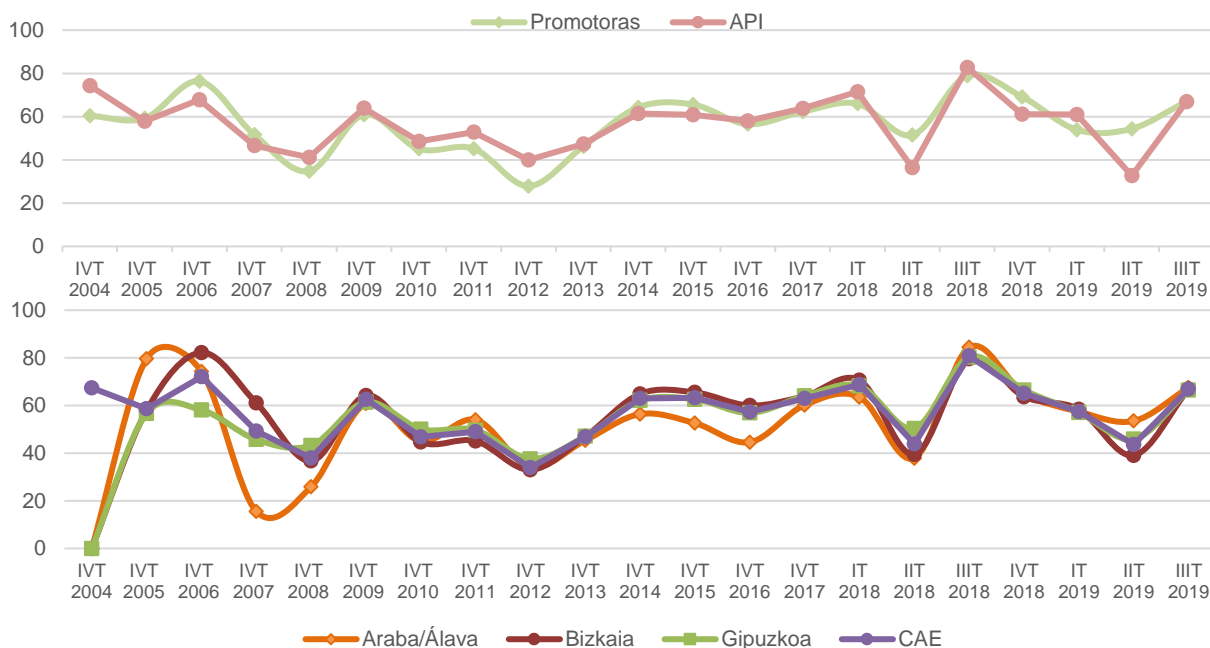
Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	67,4	-	-	-	74,3	60,4
IV trimestre 2005	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
IV trimestre 2006	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
IV trimestre 2007	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
IV trimestre 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
III trimestre 2019	66,9	67,5	66,9	66,4	66,9	67,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º 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. 3º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La perspectiva de mejora de la previsión de las ventas en el tercer trimestre de 2019 caracteriza en general a los tres territorios históricos. **Bizkaia** es el territorio con el aumento más acusado en el índice de previsión de ventas (+27,8 puntos) al pasar de 39,1 puntos en el segundo trimestre de 2019 a 66,9 en el tercero. **Gipuzkoa** muestra un incremento de 20,5 puntos en el índice entre el segundo trimestre de 2019 (45,9 puntos) y el actual (66,4 puntos). **Álava**, finalmente, es el territorio con menor crecimiento del índice (+14,0 puntos) al subir de los 53,5 puntos alcanzados en el segundo trimestre de 2019 a los 67,5 actuales.

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2018, la situación empeora de forma similar en todos los territorios. Álava muestra una variación de -16,9 puntos (67,5 puntos actuales frente a los 84,4 del tercer trimestre de 2018). En el caso de Gipuzkoa se constata un descenso paralelo al pasar de 80,3 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 66,4 puntos en el trimestre actual (-13,9 puntos). En Bizkaia se detecta una reducción algo menor en el indicador: -12,7 puntos (79,6 puntos del tercer trimestre de 2018 frente a 66,9 del actual).



Se constata un ligero decrecimiento en el índice de previsión de evolución de los precios, que afecta en la misma medida a la vivienda nueva como a la usada, en todos los territorios de la CAE.

El **índice de previsión de evolución de los precios** desciende 2,6 puntos entre el segundo trimestre de 2019 y el tercero (de 54,7 puntos a 52,1). Por segundo trimestre consecutivo se recoge la cifra más baja del 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 56,6 puntos en el segundo trimestre de 2019 a 50,6 puntos en el tercero (-6 puntos); con respecto al tercer trimestre de 2018, se observa también un retroceso de 10,1 puntos, al pasar de 60,7 puntos del tercer trimestre de 2018 a 50,6 puntos del actual. Álava registra el mayor descenso a nivel territorial del indicador. En el territorio de **Gipuzkoa** desciende en 2,2 puntos en el último trimestre (55,2 y 53,0 puntos en el segundo trimestre de 2019 y el tercero respectivamente); se constata, también, un retroceso de 5,8 puntos con respecto al tercer trimestre de 2018 (58,8 puntos). En **Bizkaia**, el índice empeora 1,9 puntos con respecto al segundo trimestre de 2019 (53,7 puntos frente a los 51,8 del tercer trimestre de 2019), se observa, así mismo, un descenso de 2,2 puntos sobre el tercer trimestre de 2018 (54,0).

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 segundo trimestre 2019 y el tercero, el índice de previsión de evolución de los precios retrocede 2,6 puntos en ambos casos, al pasar en el caso de las promotoras de 55,1 puntos a 52,5 puntos entre el segundo trimestre de 2019 y el tercero. En el caso de las APIs, de igual forma, disminuye en 2,6 puntos, al pasar de 54,2 a 51,6 puntos entre el segundo 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 tercer trimestre de 2018 se registraron 56,7 puntos (5,1 puntos menos que en el trimestre actual). En el caso de las promotoras se pierden 4,4 puntos en el último año, al pasar de los 56,9 puntos del tercer trimestre de 2018 a los 52,5 del trimestre actual.



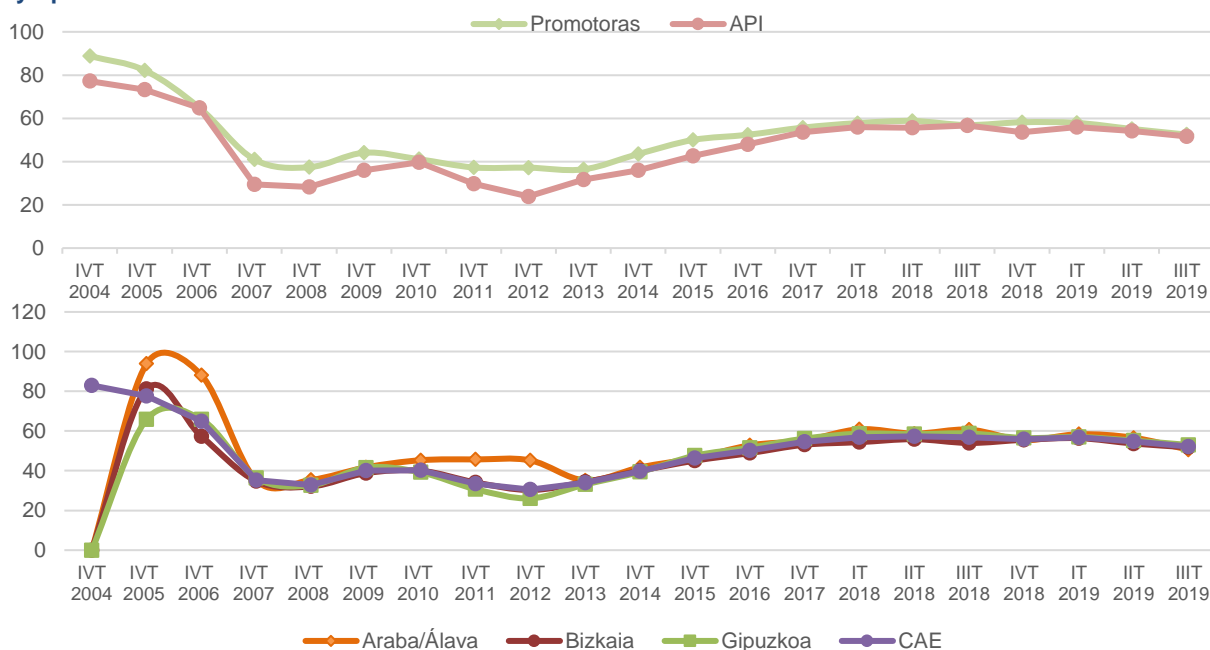
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019

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
III trimestre 2019	52,1	50,6	51,8	53,0	51,6	52,5

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



Desciende la previsión de inicio de nuevas promociones respecto al trimestre anterior, aunque mejora en relación con hace un año

Finalmente, cabe destacar que durante el tercer trimestre de 2019 se observa un decrecimiento en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado rompiendo la tendencia de los dos últimos trimestres.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 22,3% en el segundo trimestre de 2019 al 12,9% del tercero (-9,4 puntos porcentuales). Mejora ligeramente, 2,1 puntos porcentuales, si se compara con el mismo trimestre del año anterior (10,8% 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%
II trimestre 2019	12,9%

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3º 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 tercer trimestre de 2019, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 184 agencias inmobiliarias y de 101 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. 3º 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: estadísticas-vivienda@euskadi.eus