



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

1º trimestre 2020

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



NOTA INFORMATIVA

Como se indica en el capítulo metodológico al final de este documento, el trabajo de campo desarrollado en este primer trimestre de 2020 ha coincidido con el **estado de alarma** provocado por la incidencia de la pandemia de la COVID-19. Esto ha afectado a la captura de la **información de opinión y de perspectivas de mercado** de APIs (sobre todo a las agencias localizadas en Bizkaia) donde los contactos de intento de encuesta fueron en fechas cercanas al cierre (por ley) de los establecimientos. Esta circunstancia provoca que se den incrementos en los errores muestrales en el apartado objeto de en este análisis.



1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Índice de dinamismo del mercado

Caída generalizada del índice de dinamismo del mercado inmobiliario¹

En el primer trimestre de 2020 el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** en Euskadi se sitúa en 33,7 puntos (a menos de 9 puntos del valor 25 “*bastante estancado*”), retomando valores de hace 5 años.

Esta caída del indicador, que se produce en todos los ámbitos del análisis, rompe con el repunte positivo que se registró en el trimestre precedente en prácticamente todos ellos (únicamente el colectivo promotor se ha venido manifestando como *sistemáticamente pesimista* desde el cuarto trimestre de 2017, donde alcanzó su cuota más alta).

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020

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
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
IV trimestre 2019	41,1	39,8	39,6	42,4	42,7	39,4
2020						
I trimestre 2020	33,7	30,3	30,9	36,8	32,2	35,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

¹El 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 las y 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.



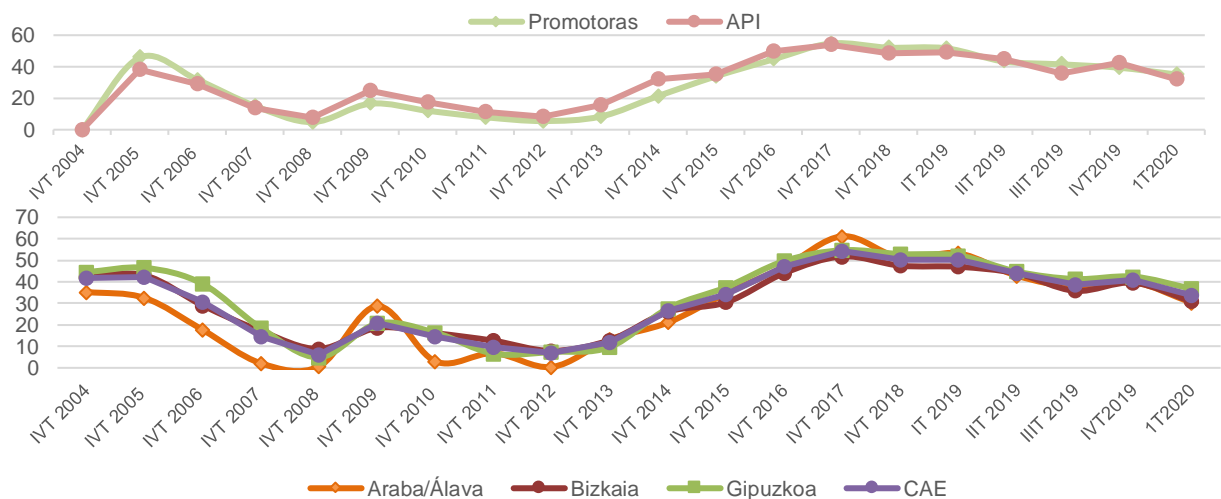
En todos los ámbitos de análisis de la serie se establece el cuarto trimestre de 2017 como el punto álgido del indicador (situándose próximo a la “normalidad”: valor 50). A partir de ese hito puntual se viene registrando trimestralmente (salvo la ya comentada recuperación detectada en el trimestre precedente) una paulatina caída del citado índice de dinamismo del mercado.

En este primer trimestre del año 2020, la caída en Euskadi es de -7,4 puntos respecto al trimestre anterior y -16,7 respecto al mismo trimestre de hace un año.

Desde la perspectiva del ámbito espacial, la mayor caída se refleja en Álava con -22,9 puntos en la referencia interanual y -9,5 puntos en la trimestral. Bizkaia (-16,1 y -8,7 respectivamente) y Gipuzkoa (-15,4 y -5,6) son las siguientes del ranking.

Respecto al tipo de establecimiento, las agencias y las promotoras ofrecen caídas similares en la comparativa interanual (-17,0 en las APIs y -16,6 el colectivo promotor). Desde la perspectiva trimestral, las agencias caen -10,5 puntos, mientras que las promotoras caen -4,3 puntos (como se ha explicitado, este colectivo es el único que no creció en este indicador el trimestre anterior).

Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Índice de evolución de las ventas

En el primer trimestre de 2020 se desvanecen las espectaculares expectativas alcistas detectadas hace tres meses en el índice de evolución de las ventas², volviendo a valores de seis meses atrás.

El **índice de evolución de las ventas** de Euskadi cae más de 18 puntos comparándolo tanto con el dato obtenido en el trimestre anterior (-18,7) y como con el dato del primer trimestre de 2019 (-18,6); quedando establecido, en este primer trimestre del año 2020, en 38,6.

En general, los datos de este trimestre vuelven a valores más parecidos al tercer trimestre de 2019. Perdiéndose, por tanto, el incremento extraordinario recogido en el último trimestre de 2019 (57,3) que conseguía, a su vez, recuperar el valor del primer trimestre de ese mismo año.

Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020

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
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	27,2	49,5
IV trimestre 2019	57,3	49,6	54,7	61,1	57,3	57,2
2020						
I trimestre 2020	38,6	39,6	39,9	37,1	33,3	43,8

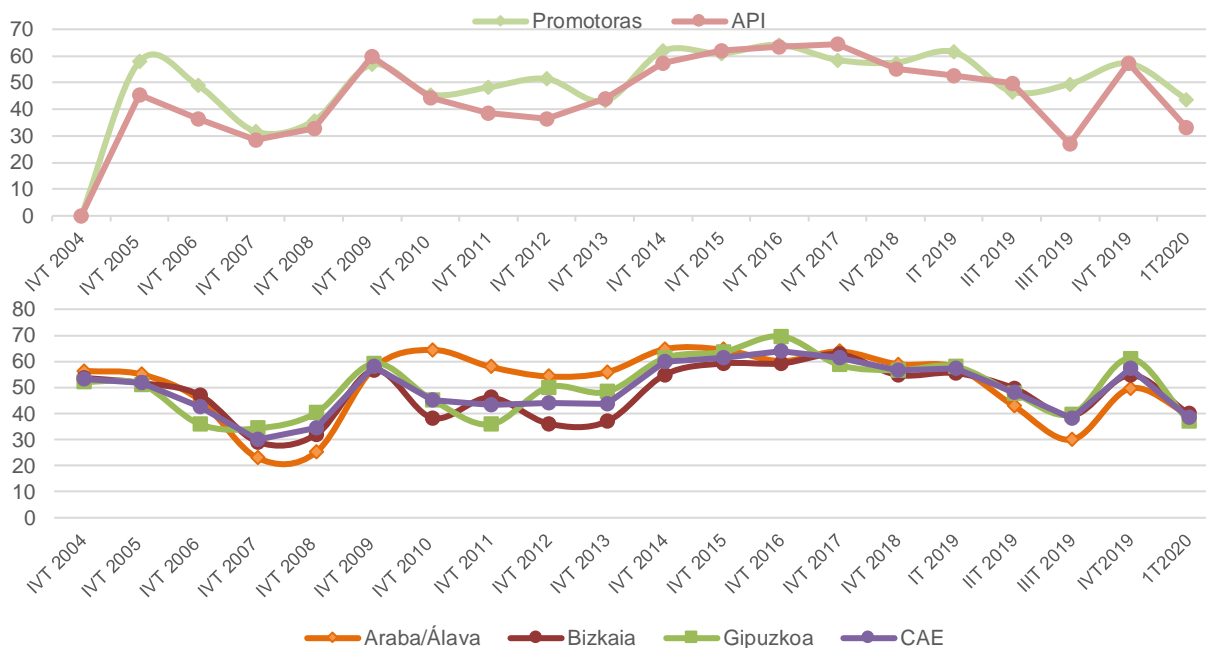
El índice de evolución de las ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Esta importante caída se refleja también en cada territorio histórico; destacando sobre los otros dos, Gipuzkoa donde el indicador en este trimestre queda establecido en 37,1 ya que pierde -24 puntos respecto al trimestre precedente (cuando había llegado a 61,1) y -20,9 puntos en términos interanuales.

²El 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.

Álava (39,6) y Bizkaia (39,9) presentan valores similares del indicador, perdiendo respectivamente, -10 y -14,8 puntos respecto al dato del cuarto trimestre de 2019. En términos interanuales, Álava pierde -18,1 puntos y Bizkaia -15,6 puntos.

Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. 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 una sustancial caída en el índice de evolución de ventas del último trimestre (-24,0 puntos), pasando de los 57,3 puntos del cuarto trimestre de 2019 a los 33,3 puntos del trimestre actual. La evolución del indicador en las **promotoras** también es negativa, aunque no tan pronunciada: -13,4 puntos (pasa de 57,2 puntos a 43,8 puntos).

La evolución interanual en estos dos tipos de agentes es, también a la baja, más parecida ya que cae -19,5 en el caso de APIs y -17,7 puntos en el caso de promotoras.



Tiempo medio de venta

En el último trimestre cae en un mes el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada.

Se constata un retroceso de un mes en el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses: entre el cuarto trimestre de 2019 y el primero del 2020, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada pasa de 3,1 meses del cuarto trimestre de 2019 a 2,1 meses en el trimestre actual.

Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2020

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
IV trimestre 2018	3,1
2019	
I trimestre 2019	3,5
II trimestre 2019	3,1
III trimestre 2019	3,2
IV trimestre 2019	3,1
2020	
I trimestre 2020	2,1

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Ritmo trimestral

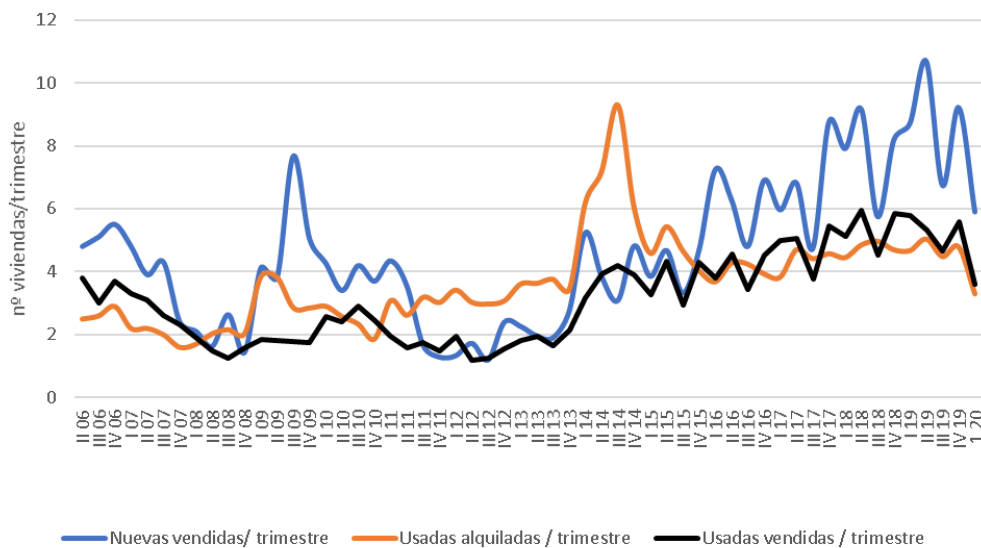
En el último trimestre cae el ritmo trimestral de venta y alquiler de viviendas, tanto nuevas como usadas.

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), cae el ritmo de ventas entre el cuarto trimestre de 2019 y el primer trimestre de 2020. La cifra de referencia pasa de 9,2 viviendas/trimestre en el trimestre anterior a 5,9 en el actual. Esta cantidad es inferior también que las 8,7 viviendas/trimestre vendidas recogida hace un año (primer trimestre de 2019).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el primer trimestre de 2020 cae, aunque en menor medida, el ritmo de ventas al reseñar 3,6 viviendas/trimestre vendidas para el trimestre actual con relación a las 5,6 viviendas/trimestre vendidas en el trimestre anterior. Esta diferencia es similar a la que se produce en la comparación interanual ya que en primer trimestre de 2019 el dato era de 5,8 viviendas/trimestre.



Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2020



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** donde se observa una menor caída (en términos absolutos) en el número de contratos cerrados entre trimestres: -1,5 viviendas/trimestre al pasar de 4,8 viviendas/trimestre en el anterior a 3,3 del trimestre actual. Caída similar a la que resulta de la comparación interanual (en el primer trimestre de 2019 el dato era de 4,7 viviendas/trimestre).

Factores del mercado inmobiliario

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados precedentes, 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.

Las y los profesionales del sector demandan, en este trimestre, precios más asequibles y ayudas e incentivos (tanto a la compra como a la construcción) para que junto con la adaptación oferta/demanda del producto y las facilidades financieras (coste de hipotecas y de acceso al crédito), el mercado adquiera la dinámica adecuada.

Desde el cuarto trimestre de 2017, la *adecuación de las características de la oferta a la demanda* es el **principal factor positivo** de los que se ofrecen como posibles influyentes en el desarrollo de la dinámica del mercado inmobiliario. Desde esa fecha, salvo en el dato del cuarto trimestre de 2018, toma valores por encima de 90 puntos (en un máximo de 100 de influencia positiva).



En este primer trimestre de 2020, sigue siendo el factor más positivo, aunque con valores (79,1 puntos) más parecidos a la excepción indicada de 2018.

Esta caída de 17,2 puntos respecto al cuarto trimestre de 2019, junto con los incrementos apreciados en el factor *coste de las hipotecas* (+2,6 hasta situarse en 72,5 puntos) y en el factor que se refiere al *acceso al crédito* (+16,6 hasta llegar a los 66,8 puntos), posiciona a estos tres únicos factores positivos, con valores más próximos entre sí desde prácticamente toda la serie.

Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2020

(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	IV T. 2018	I T. 2019	II T. 2019	III T. 2019	IV T. 2019	I T. 2020
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	86,1	2,2	6,3	65,2	43,1	69,9	72,5
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	61,8	-6,2	-3,3	56,3	21,3	50,2	66,8
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	12,3	11,0	-0,9	-15,5	-16,6	-23,3	-31,3
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,6	49,2	33,9	-24,2	-55,1	-52,9	-68,7
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	-33,9	-1,2	0	-0,5	-0,8	-56,6
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-89,1	-34,4	-1,2	-0,5	-0,5	-1,3	-56,6
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	4,8	-30,8	-40,3	-36,3	-40,3	-46,4	-54,3
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	0,8	-31,3	-41,2	-36,8	-40,3	-46,4	-54,0
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	79,6	92,9	92,0	95,2	96,3	79,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el otro extremo, el factor más negativo sigue siendo el *precio de las viviendas*. Con una puntuación negativa de -68,7 puntos en el trimestre, tras haber “aumentado” en -15,8 puntos el dato de hace tres meses. No obstante, lo más destacable en esta vertiente de elementos negativos se encuentra en la irrupción de dos factores (*ayudas e incentivos a la compra de vivienda* y *ayudas e incentivos a la construcción*) que, de ser apenas relevantes en tomas precedentes, pasan a la segunda posición al presentar valores de -56,6 puntos en ambos casos. Otros dos factores negativos de cierta importancia que también experimentan un cierto “aumento”, son los que se refieren al suelo: el de *precios del suelo* (-54,0) y el de la *disponibilidad del suelo* (-54,3).

Llama la atención el peso del factor *situación económica*. Tras la importancia que reflejaba en los primeros años de la serie que aparece en el cuadro, en este primer trimestre de 2020 es el que menos influencia tiene de los nueve analizados. Si bien es cierto que, tras las puntuaciones positivas de 2017 y 2018, en el último año inicia una escalada de valores negativos que lo sitúa en los -31,3 puntos de principios del año 2020.



2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Índice de previsión de ventas

Continúa el empeoramiento del índice de previsión de ventas en los ámbitos espaciales. Las y los profesionales del sector se manifiestan de manera dispar, al respecto.

En el primer trimestre de 2020 se mantiene la perspectiva generalizada de empeoramiento en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En el conjunto de Euskadi, este indicador disminuye -11,1 puntos con respecto al trimestre anterior y prácticamente lo mismo (-11,0) en la comparación interanual, quedándose establecido en los 46,4 puntos actuales.

Sin embargo, esta circunstancia no afecta por igual a los distintos actores de la oferta. Así, mientras que las APIs sí que responden a esa tendencia general, incluso superándola con creces (llega a caer -29,5 puntos respecto al cuarto trimestre de 2019 y -34,8 puntos respecto al primero del año anterior); las empresas promotoras de vivienda se manifiestan justamente al contrario: alcanzan los 66,5 puntos en el trimestre tras crecer 7,2 puntos respecto a hace tres meses y 12,6 respecto a hace 12 meses.

Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020

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
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
IV trimestre 2019	57,5	59,2	56,0	58,0	55,7	59,3
2020						
I trimestre 2020	46,4	42,5	38,4	57,2	26,2	66,5

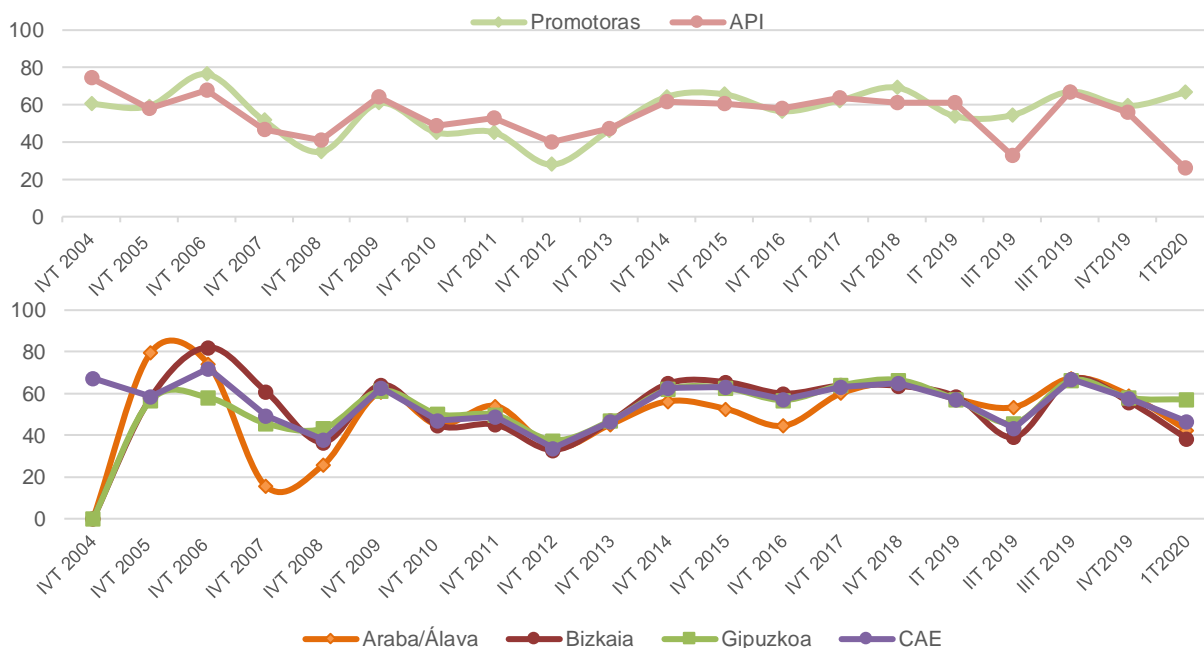
El índice de previsión de ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

La perspectiva de descenso de la previsión de las ventas en el próximo trimestre caracteriza, en general, también a los tres territorios históricos. Aunque con matices.

Bizkaia es el territorio con el retroceso más acusado en el índice de previsión de ventas (-17,6 puntos) al pasar de 56,0 puntos en el trimestre anterior a 38,4 en el actual. **Álava**, en términos similares, disminuye el índice -16,7 puntos bajando de los 59,2 puntos del cuarto trimestre de 2019 a los 42,5 actuales. Por su parte, **Gipuzkoa**, aunque también con caída, presenta el dato más alto de los tres territorios (57,2 puntos) tras perder menos de un punto respecto al trimestre anterior.

De hecho, en este territorio se detecta un cambio de tendencia al ganar una décima de punto respecto al dato del mismo trimestre de hace un año. El análisis interanual en los otros territorios se manifiesta parecido al trimestral: Bizkaia pierde -20,0 puntos y Álava -14,9 puntos.

Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020



El índice de previsión de ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Índice de previsión de evolución de precios

Repunta la reducción en el índice de previsión de evolución de los precios: en los tres territorios y tanto para viviendas nuevas como (sobre todo) usadas.

El **índice de previsión de evolución de los precios** desciende -7,0 puntos entre el anterior trimestre y éste (pasando de 50,7 a 43,7 puntos). Corrobora la tendencia detectada a lo largo de todo 2019, hasta alcanzar (en este primer trimestre del año) la cifra más baja del indicador desde 2015. De hecho, la comparación con el primer trimestre de 2019 determina una bajada de casi el doble: -13,2 puntos.

Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2020

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
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
IV trimestre 2019	50,7	52,4	50,1	50,9	50,7	50,8
2020						
I trimestre 2020	43,7	40,4	42,1	46,3	36,9	50,5

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. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador precios confirma el descenso en los tres territorios históricos de la CAE.

El más destacado es **Álava** con caídas entre trimestrales de -12,0 puntos e interanuales de -18,0 puntos. El indicador alavés, en el trimestre, se sitúa por primera vez desde 2015, debajo de los 50 puntos (40,4).

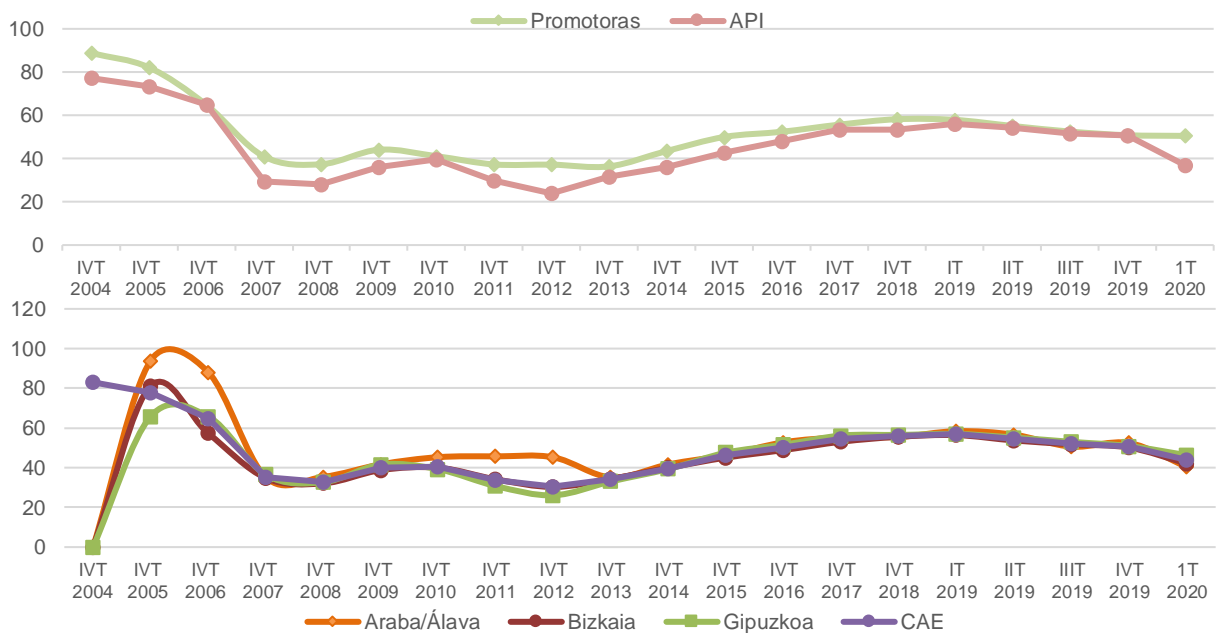
Situaciones parecidas, aunque menos pronunciadas, se dan en los otros dos territorios.

Bizkaia, con 42,1 puntos en el trimestre (el más bajo desde 2014), cae -8,0 puntos respecto al trimestre anterior y -14,3 puntos respecto al mismo trimestre del año anterior.



Por último, **Gipuzkoa** es el territorio que se muestra más moderado en las caídas: por debajo de la media de la Comunidad en las dos dimensiones. El indicador en este territorio es de 46,3 puntos tras perder -4,6 puntos respecto al último trimestre de 2019 y -10,7 en la evolución interanual.

Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2020



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. 1º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

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. Aunque de manera desigual. Las APIs se sitúan con el dato del indicador más bajo de los colectivos analizados: 36,9 puntos en el trimestre. Hay que remontarse hasta 2014 para observar datos parecidos. Con respecto al trimestre anterior, la caída es de casi 14 puntos (-13,8); y respecto al año pasado es de -19,0 puntos.

Las promotoras con una evolución casi plana entre trimestres (-0,3 puntos de caída) y con una caída interanual de -7,4 puntos, alcanzan en el primer trimestre de 2020 un valor del índice por encima de 50 puntos (50,5), el único colectivo que los sobrepasa.



Previsión de nuevas promociones

La previsión de inicio de nuevas promociones en el primer trimestre de 2020 es la más alta de la serie

En el primer trimestre de 2020 se observa un importante crecimiento en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado próximamente.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así del 14,3% en el cuarto trimestre de 2019 al 24,5% en este primer trimestre de 2020 (crece más de 10 puntos porcentuales). También crece respecto al mismo trimestre de 2019, aunque más moderadamente: poco más de 3 puntos porcentuales.

Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2020

(% 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%
IV trimestre 2018	14,8%
2019	
I trimestre 2019	21,2%
II trimestre 2019	22,3%
III trimestre 2019	12,9%
IV trimestre 2019	14,3%
2020	
I trimestre 2020	24,5%

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre de 2020. 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, incluyendo 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.

Estos cuestionarios permiten 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 estos cuestionarios trimestrales, 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.

La operación llevada a cabo en el primer trimestre de 2020 ha coincidido con la expansión de la pandemia provocada por la COVID-19. La captura de información se lleva a cabo en el último mes del trimestre objeto del análisis, en este trimestre en el mes de marzo, momento en el que se estableció el estado de alarma que afectaba a personas y empresas, circunstancia que ha provocado alguna carencia de información en la encuesta.

A lo largo del mes establecido para la recogida de datos, se ha contactado con 333 establecimientos (184 APIs y 149 Promotores/as) que han derivado en **183 APIs activos** (uno de ellos fue clasificado como “*cierre definitivo*”) y **98 Promotores/as**, con promociones de más de 5 viviendas, **entrevistadas** (las 51 restantes no tenían oferta de estas características en este trimestre). De las 183 APIs activas en la muestra no se pudo contactar con 42 de ellos (6 en Álava, 7 en Gipuzkoa y 29 en Bizkaia) para la recogida del apartado de la perspectiva del mercado inmobiliario debido al cierre temporal de las actividades, aunque si fue posible la recogida de su oferta de inmuebles disponibles en sus portales web. Este hecho provoca un incremento en los errores muestrales en el apartado de la perspectiva del mercado inmobiliario.



DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 1º trimestre de 2020

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	10
3. ASPECTOS METODOLÓGICOS	15
INDICE DE TABLAS.....	16
INDICE DE GRÁFICOS.....	16

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020	3
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020.....	5
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2020.....	7
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2020	9
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020	10
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2020.....	12
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2020.....	14

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020	4
Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020.....	6
Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2020	8
Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020	11
Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2020.....	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