



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

2º trimestre 2020

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



1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Índice de dinamismo del mercado

Ligera recuperación del índice de dinamismo del mercado inmobiliario¹ tras la caída generalizada observada el trimestre anterior.

En el segundo trimestre de 2020 el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** en Euskadi se sitúa en 36,3 puntos recuperando apenas tres puntos desde el trimestre anterior, manteniéndose en valores de hace 5 años.

Este pequeño incremento, que se produce en todos los ámbitos del análisis, no rompe con la tendencia negativa que se registra desde al 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/ Alava	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
II trimestre 2020	36,3	35,9	33,0	39,5	33,0	39,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

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 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.



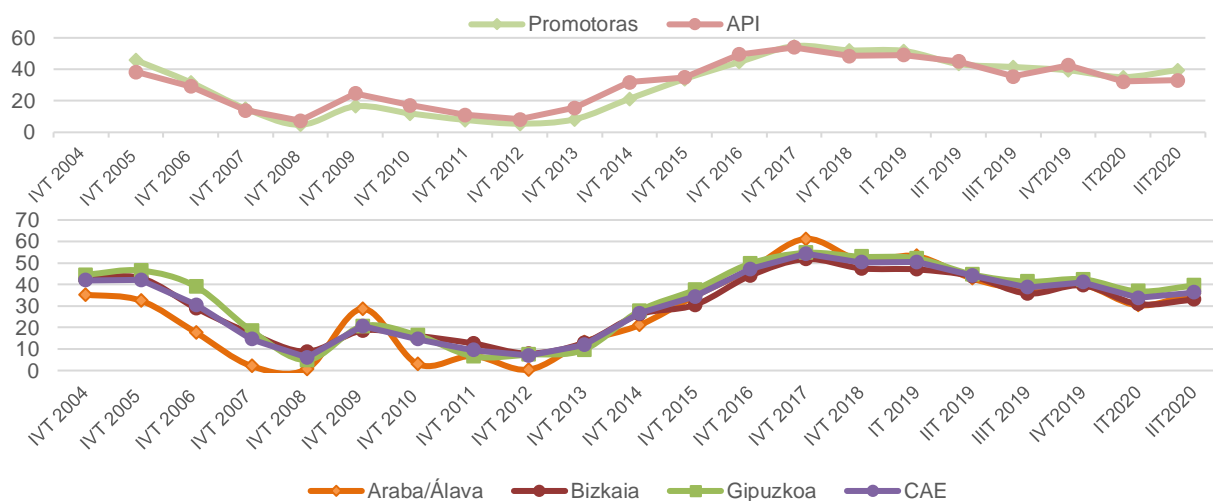
En todos los ámbitos de análisis de la serie se establece el cuarto trimestre de 2017 como el punto álgido del indicador (situándose próximo a la “normalidad”: valor 50). A partir de ese hito puntual se viene registrando trimestralmente una paulatina caída del citado índice de dinamismo del mercado.

En este segundo trimestre del año 2020, la recuperación en Euskadi es de 2,6 puntos respecto al trimestre anterior con una caída de 7,9 puntos respecto al mismo trimestre de hace un año.

Desde la perspectiva del ámbito espacial, el mayor aumento en la referencia trimestral se refleja en Álava con 5,6 puntos y -6,9 puntos en la interanual. Bizkaia (2,1 y -10,9 respectivamente) y Gipuzkoa (2,7 y -5,2) son las siguientes del ranking.

Respecto al tipo de establecimiento, las agencias y las promotoras ofrecen caídas dispares en la comparativa interanual (-12,0 en las APIs y -3,8 el colectivo promotor). Desde la perspectiva trimestral, las agencias recuperan solo 0,8 puntos, mientras que las promotoras aumentan 4,5 puntos.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Índice de evolución de las ventas

En el segundo trimestre de 2020 desciende de nuevo el índice de evolución de las ventas², volviendo a valores del cuarto trimestre de 2008. Se hunde el índice entre las agencias intermediarias y aumenta ligeramente entre las empresas promotoras de vivienda nueva.

El **índice de evolución de las ventas** de Euskadi cae 5,7 puntos comparándolo con el dato obtenido en el trimestre anterior (período en el que ya había descendido casi 19 puntos respecto al cuarto trimestre de 2019) y baja también respecto al dato del segundo trimestre de 2019 (-15,3); quedando establecido, en este segundo trimestre del año 2020, en 32,9.

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
II trimestre 2020	32,9	25,6	39,4	29,5	17,4	48,4

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

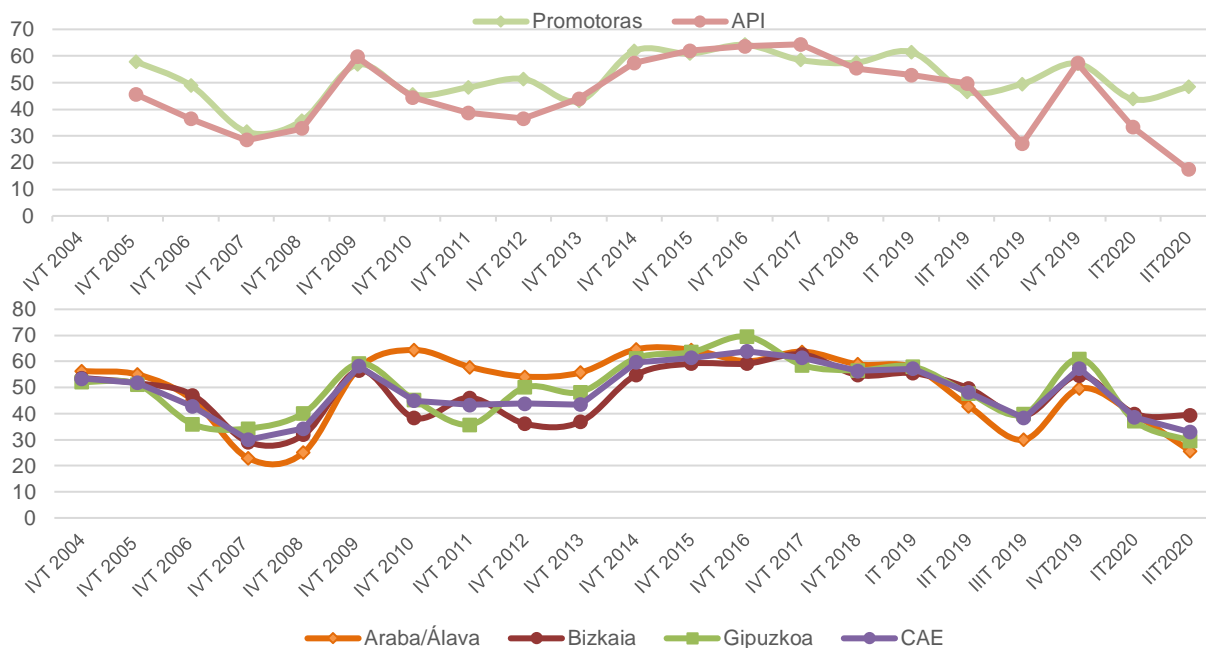
Esta importante caída se refleja también en cada territorio histórico; destacando sobre los otros dos, Álava donde el indicador en este trimestre queda establecido en 25,6 ya que pierde 14 puntos respecto al trimestre precedente y 17,3 puntos en términos interanuales. Le sigue en importancia, por la dimensión de la caída, Gipuzkoa (29,5) donde se pierden 7,6 puntos respecto al trimestre anterior y 18,3 respecto al mismo trimestre de 2019. Gipuzkoa registra este trimestre el peor dato de su serie.

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.



Bizkaia (39,4) presenta las menores bajadas del indicador, perdiendo, 0,5 puntos respecto al dato del primer trimestre de 2020 y 10,3 respecto al dato interanual.

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. 2º 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 relevante caída en el índice de evolución de ventas del último trimestre (-15,9 puntos), pasando de los 49,7 puntos del segundo trimestre de 2019 a los 17,4 puntos del trimestre actual -el peor registro de toda la serie-. La evolución del indicador en las **promotoras** sin embargo es positiva tanto en términos trimestrales (4,6 puntos) como interanuales (1,8 puntos) alcanzando un índice de 48,4 en este segundo trimestre de 2020.



Tiempo medio de venta

En el último trimestre baja ligeramente el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada.

Se constata de nuevo un leve retroceso en el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses: entre el primer trimestre de 2020 y el segundo, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada pasa de 2,1 meses a 1,8 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
II trimestre 2020	1,8

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Ritmo trimestral

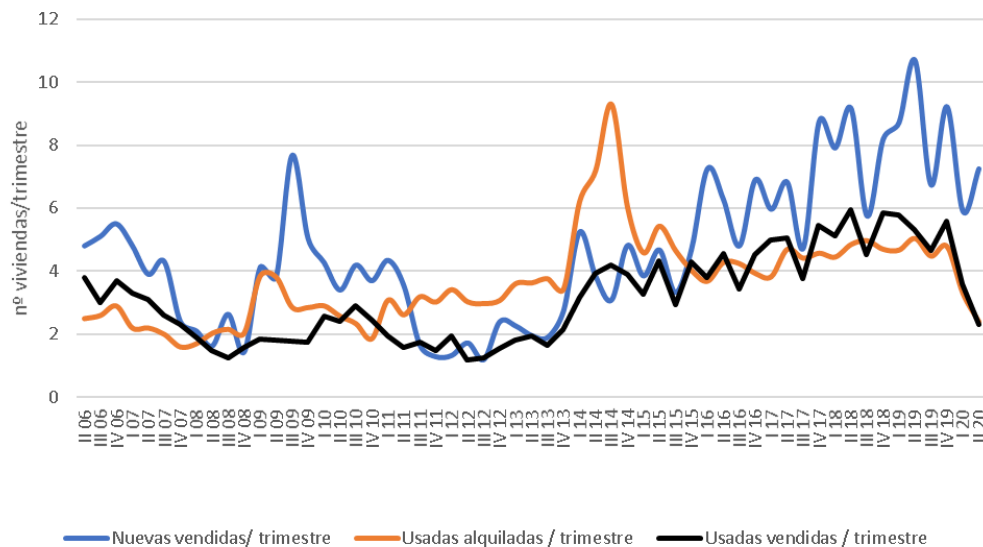
En el último trimestre aumenta el ritmo trimestral de venta de viviendas nuevas mientras que disminuye tanto el alquiler como la venta de viviendas usadas.

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), aumenta el ritmo de ventas entre el primer trimestre de 2020 y el segundo. La cifra de referencia pasa de 5,9 viviendas/trimestre en el trimestre anterior a 7,2 en el actual, aunque todavía queda lejos de las 10,7 viviendas/trimestre vendidas recogida hace un año (segundo trimestre de 2019).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el segundo trimestre de 2020 vuelve a caer, el ritmo de ventas al reseñar 2,3 viviendas/trimestre vendidas para el trimestre actual con relación a las 3,6 viviendas/trimestre vendidas en el trimestre anterior. Esta diferencia se acrecienta en la comparación interanual ya que en el segundo trimestre de 2019 el dato era de 5,3 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. 2º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa de nuevo una caída en el número de contratos cerrados entre trimestres: -0,9 viviendas/trimestre al pasar de 3,3 viviendas/trimestre en el anterior a 2,4 del trimestre actual. En la comparación interanual, en el segundo trimestre de 2019 el dato era de 5 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, de nuevo en este trimestre, precios más asequibles de las viviendas para que junto a las facilidades financieras (coste de hipotecas y de acceso al crédito), el mercado adquiera la dinámica adecuada ante el empeoramiento de la situación económica.

El coste de las hipotecas junto con la adecuación de las características de la oferta a la demanda son los **principales factores positivos** de los que se ofrecen como posibles influyentes en el desarrollo de la dinámica del mercado inmobiliario.

En este segundo trimestre de 2020, el primero de ellos se sitúa como el factor más positivo, con un valor de 95,6 puntos, el más alto de los obtenidos por este componente desde el cuarto trimestre de 2008. Aumenta 7,8 puntos respecto al trimestre anterior la percepción de la adecuación entre la oferta y la demanda hasta alcanzar los 86,9 puntos.



Estos factores junto con el que se refiere al *acceso al crédito* (+12,3 hasta llegar a los 79,1 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	II 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	95,6
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	79,1
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	-51,3
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	-84,2
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	-33,9	-1,2	0	-0,5	-0,8	-56,6	-3,4
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	-2,9
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	-43,0
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	-44,6
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	86,9

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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 84,2 puntos en el trimestre, tras haber sufrido una nueva bajada en el índice de 15,5 puntos el dato de hace tres meses. Llama la atención el peso negativo alcanzado este trimestre por el factor *situación económica* situándose en segunda posición tras haber descendido 20 puntos (-51,3) siguiendo la escalada de valores negativos que inició en el primer trimestre de 2019.

Otros dos factores negativos de histórica importancia son los que se refieren al suelo: el de *precios del suelo* (-44,6) y el de la *disponibilidad del suelo* (-43).



2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Índice de previsión de ventas

Mejora el índice de previsión de ventas en los ámbitos espaciales tras la notable caída observada el trimestre anterior. Las y los profesionales del sector se manifiestan de manera dispar, al respecto.

En el segundo trimestre de 2020 se observa una perspectiva generalizada de mejora en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En el conjunto de Euskadi, este indicador aumenta 12,5 puntos con respecto al trimestre anterior y 15,3 puntos en la comparación interanual, quedándose establecido en los 58,9 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 aumentar 30,2 puntos respecto al primer trimestre de 2020 y 23,7 puntos respecto al segundo del año anterior); las empresas promotoras de vivienda, que no habían sufrido tan significativamente el descenso en la previsión de ventas en el trimestre anterior, alcanzan este segundo trimestre los 61,5 puntos tras caer 5 puntos respecto a hace tres meses. No obstante, mantienen una tendencia positiva respecto al dato interanual (7,1 puntos).

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
II trimestre 2020	58,9	68,0	55,1	60,4	56,4	61,5

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

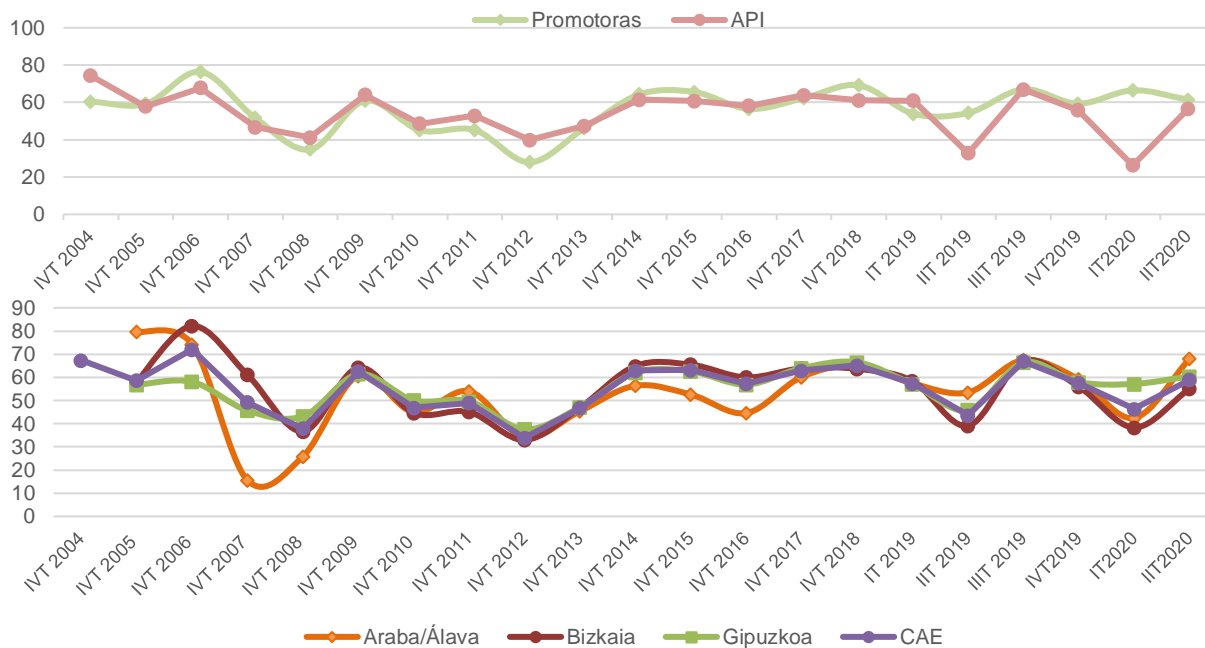


La perspectiva de avance de la previsión de las ventas en el próximo trimestre caracteriza, en general, también a los tres territorios históricos. Aunque con matices.

Álava es el territorio con la mejoría más acusada en el índice de previsión de ventas (25,5 puntos) al pasar de 42,5 puntos en el trimestre anterior a 68 en el actual. **Gipuzkoa** sostiene un menor incremento del índice con respecto al trimestre anterior (3,2 puntos) pero sin embargo alcanza los 60,4 puntos en el segundo trimestre. Por su parte, **Bizkaia**, aunque también aumenta, presenta el dato más bajo de los tres territorios (55,1 puntos) a pesar de sumar casi 17 puntos respecto al primer trimestre de 2020.

El análisis interanual en los tres territorios manifiesta un comportamiento similar: Bizkaia gana 16 puntos y tanto Álava como Gipuzkoa suman 14,5 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. 2º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Índice de previsión de evolución de precios

Ligera mejoría con respecto al trimestre anterior en el índice de previsión de evolución de los precios, aunque la tendencia interanual sigue siendo en general bastante negativa.

El **índice de previsión de evolución de los precios** aumenta 2,5 puntos entre el anterior trimestre y éste (pasando de 43,7 a 46,2 puntos). A pesar de este incremento corrobora la tendencia bajista detectada a lo largo de los últimos períodos analizados. La comparación con el segundo trimestre de 2019 determina una bajada de 8,5 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
II trimestre 2020	46,2	48,8	48,0	43,3	42,4	50,0

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

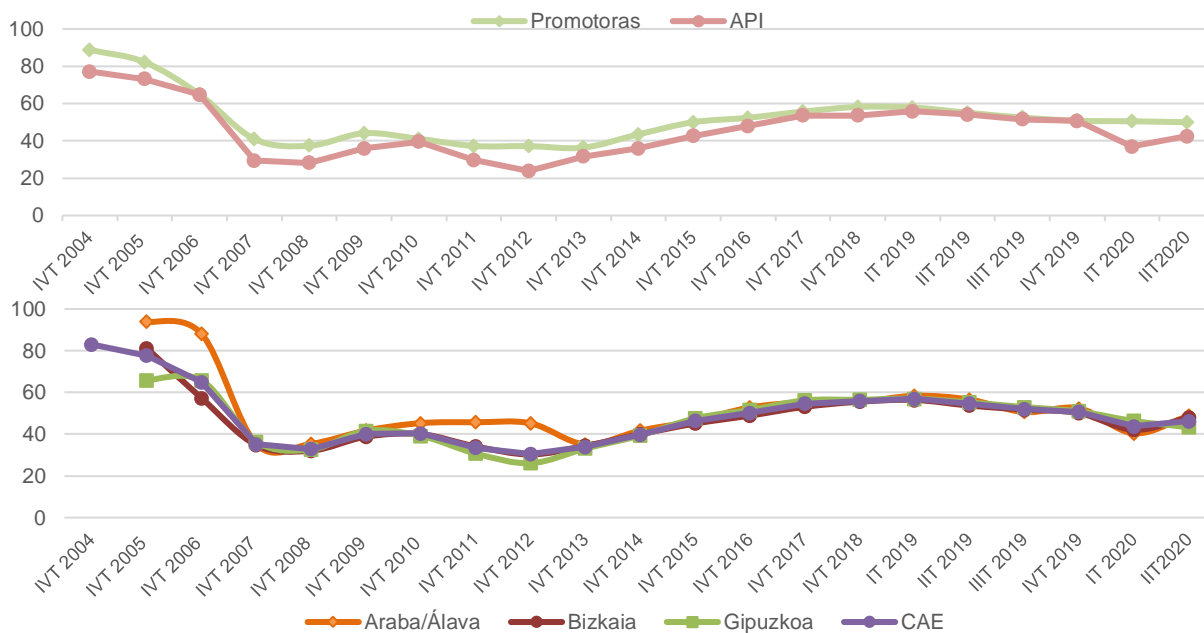
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2020. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador de precios confirma el incremento en **Álava** (8,4 puntos) y en **Bizkaia** (5,9 puntos) aunque ambos territorios se sitúan todavía por debajo de los 50 puntos (48,8 y 48 respectivamente). En **Gipuzkoa** con 43,3 puntos el indicador desciende nuevamente en este trimestre (-3 puntos).

En todos los territorios se observa una contracción del índice de precios respecto al segundo trimestre de 2019 más acusada en el caso de Gipuzkoa (-11,9 puntos) y seguida por Álava (-7,8 puntos) y Bizkaia (-5,7 puntos).



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. 2º 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 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: 42,4 puntos en el trimestre a pesar de haber recuperado 5,5 puntos respecto al trimestre anterior. Con respecto al año pasado la caída es de 11,8 puntos.

Las promotoras con una evolución casi plana entre trimestres (0,5 puntos de caída) y con una caída interanual de 5,1 puntos, alcanzan en el primer trimestre de 2020 un valor del índice que se sitúa en 50 puntos siendo el único colectivo que los alcanza.



Previsión de nuevas promociones

La previsión de inicio de nuevas promociones en el segundo trimestre de 2020 se desploma tras el optimismo mostrado en el trimestre anterior.

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

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así del 24,5% en el primer trimestre de 2020 al 7,2% en este segundo trimestre perdiendo más de 17 puntos porcentuales. También decrece en similares términos respecto al mismo trimestre de 2019: algo más de 15 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%
II trimestre 2020	7,2%

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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.

De nuevo en este trimestre, cuya captura de información se lleva a cabo en el último mes del trimestre objeto de análisis (junio), hay que tener en cuenta los posibles efectos de la pandemia provocada por la COVID-19 en su fase de desescalada entre los establecimientos informantes.

A lo largo del mes establecido para la recogida de datos, se ha contactado con 332 establecimientos (183 APIs y 149 Promotores/as) que han derivado en **181 APIs activos** y **97 Promotores/as**, con promociones de más de 5 viviendas, **entrevistadas** (51 de las restantes no tenían oferta de estas características en este trimestre).



DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 2º trimestre de 2020

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. 2004-2020	2
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020.....	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2020.....	6
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2020.....	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020	9
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2020.....	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2020.....	13

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020	3
Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020.....	5
Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2020	7
Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2020	10
Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2020.....	13

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