



ESTATISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA

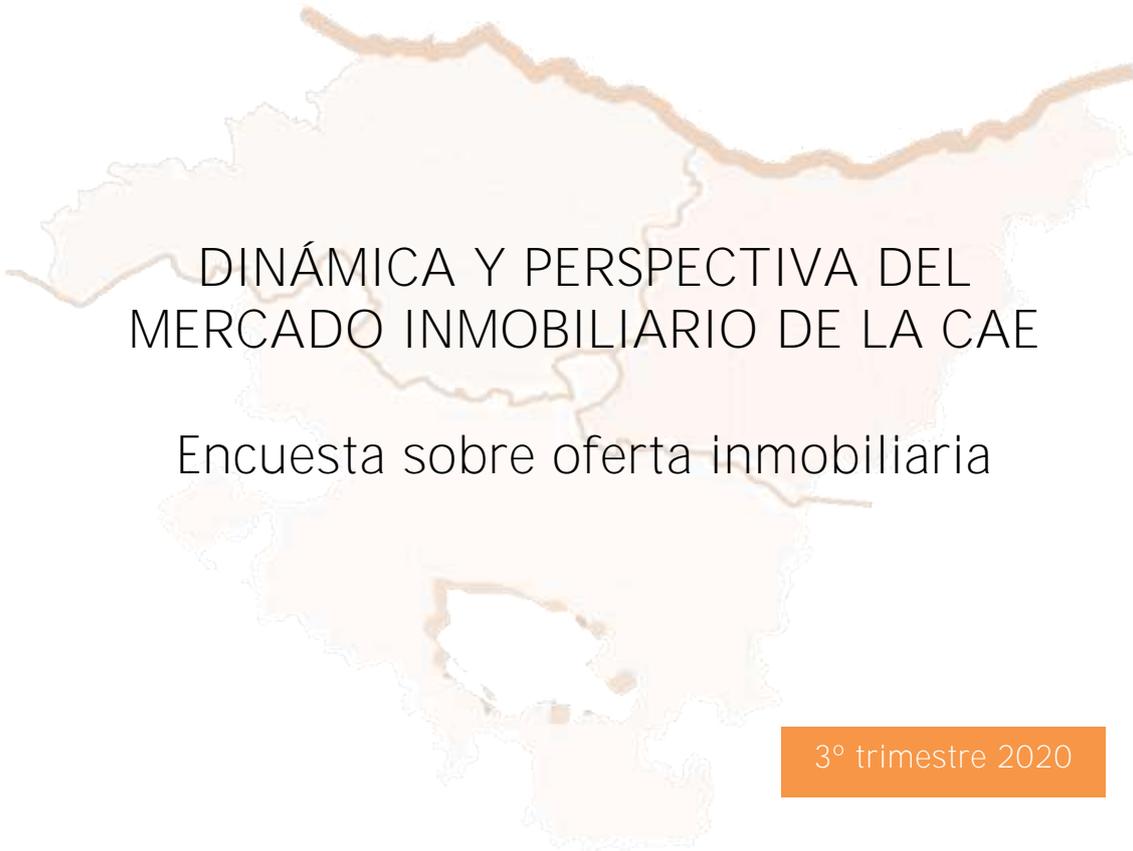


GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

3º trimestre 2020

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



1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Índice de dinamismo del mercado

Optimismo en el mercado inmobiliario en cuanto a la tendencia del sector¹
Significativa recuperación del índice tras el estancamiento observado en los dos últimos trimestres.

En el tercer trimestre de 2020 el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** en Euskadi se sitúa en 47,5 puntos recuperando más de once puntos desde el trimestre anterior. Este notable incremento, que se produce en todos los ámbitos del análisis, sitúa al índice en valores próximos al valor intermedio (50 puntos).

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
II trimestre 2020	36,3	35,9	33,0	39,5	33,0	39,6
III trimestre 2020	47,5	54,6	43,3	49,8	46,4	48,7

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. 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.



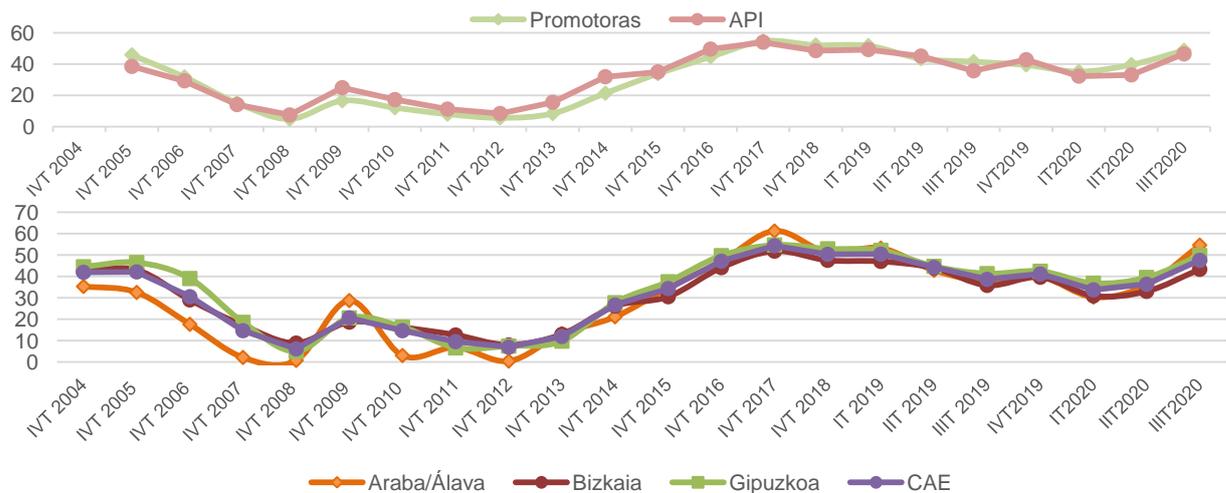
En todos los ámbitos de análisis de la serie se establece el cuarto trimestre de 2017 como el punto álgido del indicador. A partir de ese hito puntual se viene registrando trimestralmente una paulatina caída del citado índice de dinamismo del mercado.

En este tercer trimestre del año 2020, la recuperación en Euskadi es de 11,2 puntos respecto al trimestre anterior con un incremento de 8,9 puntos respecto al mismo trimestre de hace un año.

Desde la perspectiva del ámbito territorial, el mayor aumento en la referencia trimestral se refleja en Álava con 18,7 puntos y 17 puntos en la interanual. Gipuzkoa (10,3 y 8,5 respectivamente) y Bizkaia (10,3 y 7,5) son las siguientes del ranking.

Respecto al tipo de establecimiento, las agencias y las promotoras ofrecen ambas notables incrementos tanto en la comparativa interanual (10,8 en las APIs y 7,2 el colectivo promotor) como desde la perspectiva trimestral; donde las agencias recuperan 13,4 puntos al mismo tiempo que las promotoras aumentan 9,1 puntos.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Índice de evolución de las ventas

En el tercer trimestre de 2020 el índice de evolución de las ventas² registra una considerable mejoría superando incluso los valores alcanzados en los dos años precedentes. Resurge el índice entre las APIs y aumenta significativamente entre las empresas promotoras de vivienda nueva.

El **índice de evolución de las ventas** de Euskadi suma 26,6 puntos al dato registrado en el trimestre anterior (período en el que ya había descendido casi 25 puntos respecto al cuarto trimestre de 2019). Aumenta también respecto al dato del tercer trimestre de 2019 (21,2 puntos); quedando establecido, en este tercer trimestre del año 2020, en 59,5 puntos.

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
III trimestre 2020	59,5	65,8	54,7	62,1	54,5	64,6

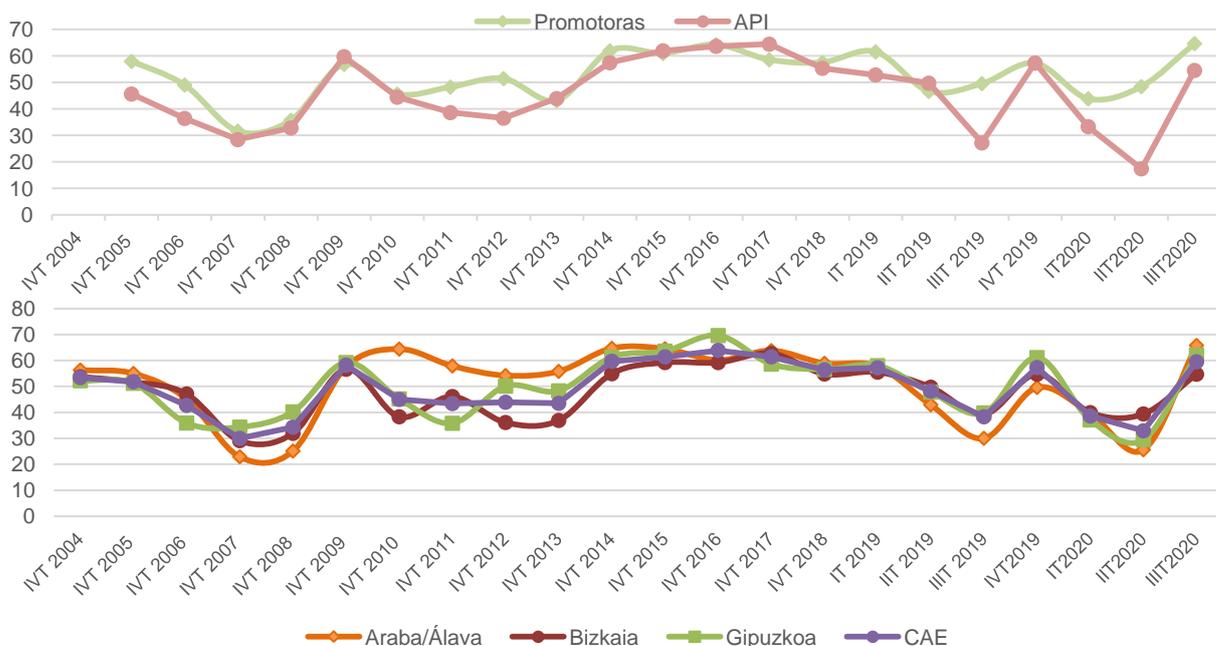
El índice de evolución de las ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Este importante incremento se refleja también en cada Territorio Histórico; destacando sobre los otros dos, Álava donde el indicador en este trimestre queda establecido en 65,8; ya que recupera 40,2 puntos respecto al trimestre precedente y 35,8 puntos en términos interanuales. Le sigue en importancia, por la dimensión de la subida, Gipuzkoa (62,1 puntos) donde se ganan 32,6 puntos respecto al trimestre anterior y 22,3 respecto al mismo trimestre de 2019 (39,8

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.

puntos). En Bizkaia el índice de evolución de venta registra un incremento algo menor que los otros dos territorios; ya que alcanza los 54,7 puntos y señalando un incremento que supera los 15 puntos tanto en su comparativa trimestral como 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. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Por tipo de agentes, las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, muestran una relevante subida en el índice de evolución de ventas del último trimestre de 37,1 puntos, pasando de los 17,4 puntos del segundo trimestre de 2020 a los 54,5 puntos del trimestre actual. La evolución del indicador en las **promotoras** alcanza un índice de 64,6 en este tercer trimestre de 2020, y el incremento es algo menor, tanto en términos trimestrales (16,2 puntos) como interanuales (15,1 puntos), al no haber sufrido un descenso tan bruscos en trimestres anteriores.



Tiempo medio de venta

En el último trimestre aumenta el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada, aunque se sitúa en valores inferiores a las cifras del año 2019.

Se constata un incremento en el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses: entre el segundo trimestre de 2020 y el tercero, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada pasa de 1,8 meses a 2,6 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
III trimestre 2020	2,6

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Ritmo trimestral

Aumenta el ritmo trimestral de venta de viviendas nuevas y usadas, así como el ritmo de alquiler de viviendas usadas.

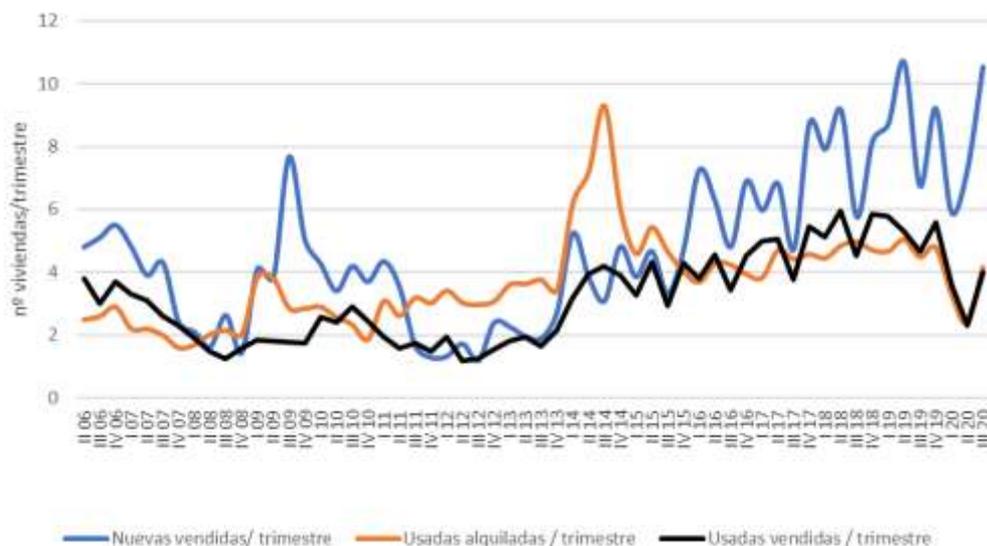
Si se analiza el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y las promotoras, se constata que, en lo relativo a las **viviendas nuevas** (libres y protegidas), aumenta el ritmo de ventas entre el segundo trimestre de 2020 y el tercero. La cifra de referencia pasa de 7,2 viviendas/trimestre en el trimestre anterior a 10,5 en el actual situándose en cifras cercanas a las alcanzadas hace algo más de un años (10,7 viviendas/trimestre vendidas en el segundo trimestre de 2019).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el tercer trimestre de 2020 se recupera el ritmo de ventas, tras dos trimestres consecutivos de caída, al reseñar 4,2 viviendas/trimestre vendidas para el trimestre actual con relación a las 2,4 viviendas/trimestre vendidas en el trimestre anterior. Este



dato registrado se asemeja en la comparación interanual al alcanzado en el tercer trimestre de 2019 de 4,5 viviendas/trimestre (0,3 puntos menos).

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. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa también una recuperación en el número de contratos cerrados entre trimestres: +1,7 viviendas/trimestre al pasar de 2,4 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de 2019 a 4,2 del trimestre actual. En la comparación interanual, en el tercer trimestre de 2019 el dato era de 4,5 viviendas/trimestre, por lo que ofrece un retroceso de 0,3 puntos.

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 sitúan este trimestre la situación económica general como el principal factor negativo. Subrayan la falta de disponibilidad de suelo para construir, así como sus elevados precios y demandan de nuevo precios más asequibles de las viviendas para alcanzar una adecuada dinámica del mercado inmobiliario.

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



En este tercer trimestre de 2020, la adecuación de la oferta se sitúa como el factor más positivo, con un valor de 96 puntos. El coste de las hipotecas alcanza los 67,8 puntos. Estos factores junto con el que se refiere al *acceso al crédito* (50,4 puntos) posiciona a estos tres como los únicos factores positivos que influyen en la dinámica del mercado.

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	III 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	67,8
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	50,4
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	-38,4
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	-34,0
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	-6,3
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	-6,3
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	-35,4
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	-35,9
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	96,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el otro extremo, el factor más negativo es la situación económica con una puntuación negativa de 38,4 puntos en el trimestre, tras haber sufrido una recuperación en el índice de 12,9 puntos con respecto al dato de hace tres meses (-51,3 puntos).

Otros dos factores negativos de histórica importancia son los que se refieren al suelo: el de *precios del suelo* (-35,9) y el de la *disponibilidad del suelo* (-35,4).

Llama la atención el menor peso negativo alcanzado este trimestre por el factor *precios de las viviendas* (-34) situándose en cuarta posición tras haber recuperado más de 50 puntos respecto al trimestre anterior.



2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Índice de previsión de ventas

Empeora el índice de previsión de ventas tanto para los diferentes ámbitos territoriales como las distintos tipos de establecimientos. Tras la recuperación observada el trimestre anterior el índice ofrece un empeoramiento de las ventas de cara al próximo trimestre.

En el tercer trimestre de 2020 se observa una perspectiva generalizada de empeoramiento en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En el conjunto de Euskadi, este indicador disminuye 11,7 puntos con respecto al trimestre anterior y 19,7 puntos en la comparación interanual, quedándose establecido en los 47,2 puntos actuales.

Esta circunstancia afecta de forma similar a los distintos actores de la oferta. Así, ambos tipos de establecimientos responden a esa tendencia general. Las agencias de promoción inmobiliaria pierden 11,5 puntos respecto al segundo trimestre de 2020 y 22 puntos respecto al tercero del año anterior; las empresas promotoras de vivienda, que no habían sufrido tan significativamente el descenso en la previsión de ventas en trimestres anteriores, alcanzan este tercer trimestre los 49,5 puntos tras caer 12 puntos respecto a hace tres meses y 17,5 puntos en su comparativa interanual.

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
III trimestre 2020	47,2	34,9	53,4	45,1	44,9	49,5

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

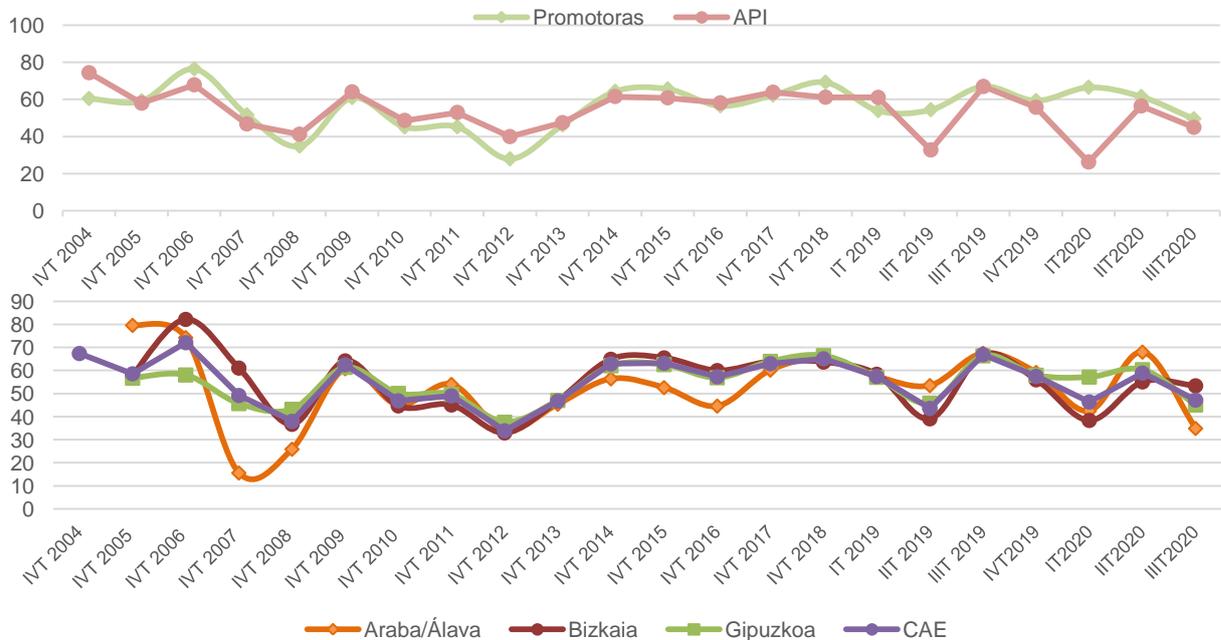
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2020 Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

La perspectiva de retroceso 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 pérdida más acusada en el índice de previsión de ventas (33,1 puntos) al pasar de 68 puntos en el trimestre anterior a 34,9 en el actual. **Gipuzkoa** disminuye 15,3 puntos en el índice con respecto al trimestre anterior alcanzando los 45,1 puntos en el tercer trimestre. Por su parte, **Bizkaia**, aunque también desciende, presenta el dato más alto de los tres territorios (53,4 puntos) al bajar 1,7 puntos respecto al segundo trimestre de 2020.

El análisis interanual en los tres territorios manifiesta también un empeoramiento: Álava pierde 32,6 puntos y tanto Gipuzkoa como Bizkaia restan 21,3 puntos y 13,5 puntos respectivamente.

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. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



Índice de previsión de evolución de precios

Se detecta una leve mejoría en la evolución de los precios, con respecto al trimestre anterior, motivada por el previsible incremento de estos en la oferta de viviendas usadas en Gipuzkoa. La tendencia interanual sigue siendo en general negativa.

El **índice de previsión de evolución de los precios** aumenta 0,6 puntos entre el anterior trimestre y éste (pasando de 46,2 a 46,8 puntos). A pesar de este leve incremento corrobora la tendencia bajista detectada a lo largo de los últimos períodos analizados. La comparación con el tercer trimestre de 2019 determina una bajada de 5,3 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
III trimestre 2020	46,8	45,4	47,9	45,9	44,8	48,7

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

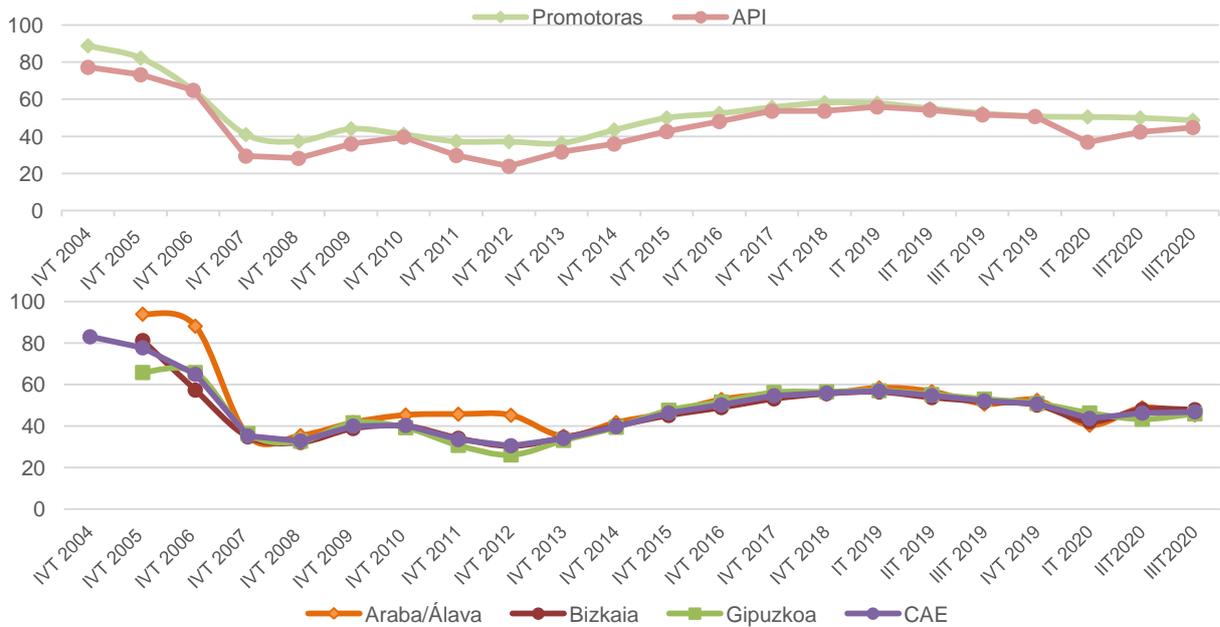
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador de precios confirma el descenso en **Álava** (-3,4 puntos) y en **Bizkaia** (-0,1 puntos) situándose de nuevo ambos territorios por debajo de los 50 puntos (45,4 y 47,9 respectivamente). **Gipuzkoa** es el único territorio con 45,9 puntos donde el indicador aumenta este trimestre (2,6 puntos) pero todavía queda lejos de alcanzar los 50 puntos.



En todos los territorios se observa una contracción del índice de precios respecto al tercer trimestre de 2019 más acusada en el caso de Gipuzkoa (-7,1 puntos) y seguida por Álava (-5,2 puntos) y Bizkaia (-3,9 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. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Si se consideran los distintos tipos de agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son diferentes: positivas en la evolución trimestral entre las APIs y negativas entre las promotoras.

Las APIs mejoran el dato del indicador: 44,8 puntos en el trimestre actual tras recuperar 2,4 puntos respecto al trimestre anterior; sin embargo, con respecto al año pasado la caída es de 6,8 puntos.

Las promotoras que observan una caída de 1,3 puntos entre trimestres y una bajada interanual de 3,8 puntos, alcanzan en el tercer trimestre de 2020 un valor del índice que se sitúa en 48,7 puntos.



Previsión de nuevas promociones

Moderado optimismo en la previsión de inicio de nuevas promociones en el tercer trimestre de 2020 tras el desplome recogido en el trimestre anterior.

En el tercer trimestre de 2020 se observa un notable ascenso en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado próximamente.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así del 7,2% en el segundo trimestre de 2020 al 13,4% en este tercer trimestre sumando más de 6 puntos porcentuales. También se recupera, aunque en menor medida, respecto al mismo trimestre de 2019 con un incremento 0,5 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%
III trimestre 2020	13,4%

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. 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 (septiembre), hay que tener en cuenta los posibles efectos de la pandemia provocada por la COVID-19 entre los establecimientos informantes.

A lo largo del mes establecido para la recogida de datos, se ha contactado con 330 establecimientos (180 APIs y 150 Promotores/as) que han derivado en **178 APIs activos** y **97 Promotores/as**, con promociones de más de 5 viviendas, **entrevistadas** (52 promotoras no tenían oferta de estas características en este trimestre).



DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 3º 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	12

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax:+34-945-01 98 56

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus