



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

4º 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<sup>1</sup>

*Reajuste a la baja del índice de dinamismo del mercado en todos los territorios históricos y en ambos tipos de establecimientos, con valores por debajo de los 50 puntos.*

En el cuarto trimestre de 2020 el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** en Euskadi se sitúa en 45,4 puntos experimentando una caída de poco más de dos puntos (-2,1 puntos) desde el trimestre anterior. Esta ligera caída se produce en todos los ámbitos del análisis, aunque con diferentes grados de intensidad.

**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
<b>2019</b>						
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
<b>2020</b>						
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
<b>IV trimestre 2020</b>	<b>45,4</b>	<b>49,7</b>	<b>43,2</b>	<b>45,5</b>	<b>46,1</b>	<b>44,8</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

<sup>1</sup> 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.

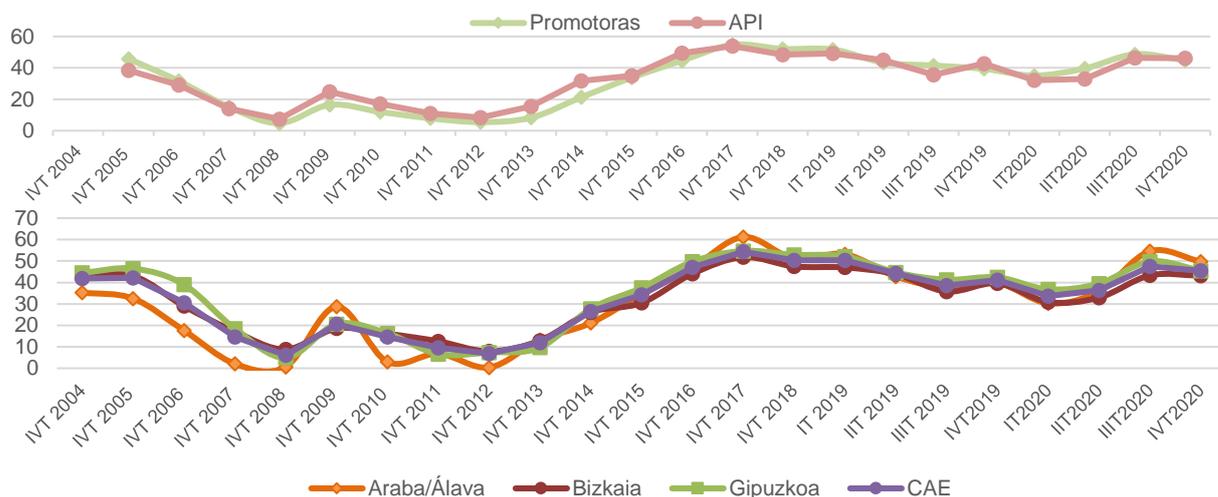


Por territorio histórico, Álava pierde cerca de 5 puntos en el índice (-4,9 puntos) respecto al trimestre anterior y Gipuzkoa (-4,3 puntos), mientras que Bizkaia (-0,1 puntos) presenta valores más estables. Respecto al mismo trimestre de hace un año, los tres territorios crecen (9,9 puntos Álava, 3,6 puntos Bizkaia y 3,1 puntos Gipuzkoa).

De la misma manera, en la comparativa trimestral, son las promotoras quienes más puntos caen (-3,9 puntos), quedando las agencias en un leve retroceso: -0,3 puntos. Respecto al mismo trimestre de 2019, las promotoras crecen 5,4 puntos y las agencias 3,4 puntos.

Las cifras del índice del dinamismo del mercado obtenidas en el cuarto trimestre de 2020, con valores entre 43 y 49 puntos, se mantienen a cierta distancia de los valores alcanzados en el cuarto trimestre de 2017, cuando se alcanzaron las máximas puntuaciones de la serie.

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



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



## Índice de evolución de las ventas<sup>2</sup>

*El índice de evolución de las ventas también experimenta un retroceso significativo tanto con respecto a los datos del trimestre precedente como el mismo trimestre del año anterior.*

En el cuarto trimestre de 2020, el **índice de evolución de las ventas** de Euskadi se sitúa en los 49,5 puntos: pierde 10 puntos con respecto al tercer trimestre de 2020 y casi 8 (-7,8 puntos) con respecto al cuarto trimestre de 2019.

También para este indicador, el reajuste es generalizado para las distintas tipologías de análisis (territorial y por tipo de establecimiento), pero con diferente intensidad.

**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
<b>2019</b>						
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
<b>2020</b>						
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
<b>IV trimestre 2020</b>	<b>49,5</b>	<b>48,1</b>	<b>51,2</b>	<b>48,1</b>	<b>50,0</b>	<b>48,9</b>

El índice de evolución de las ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)  
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

<sup>2</sup> 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

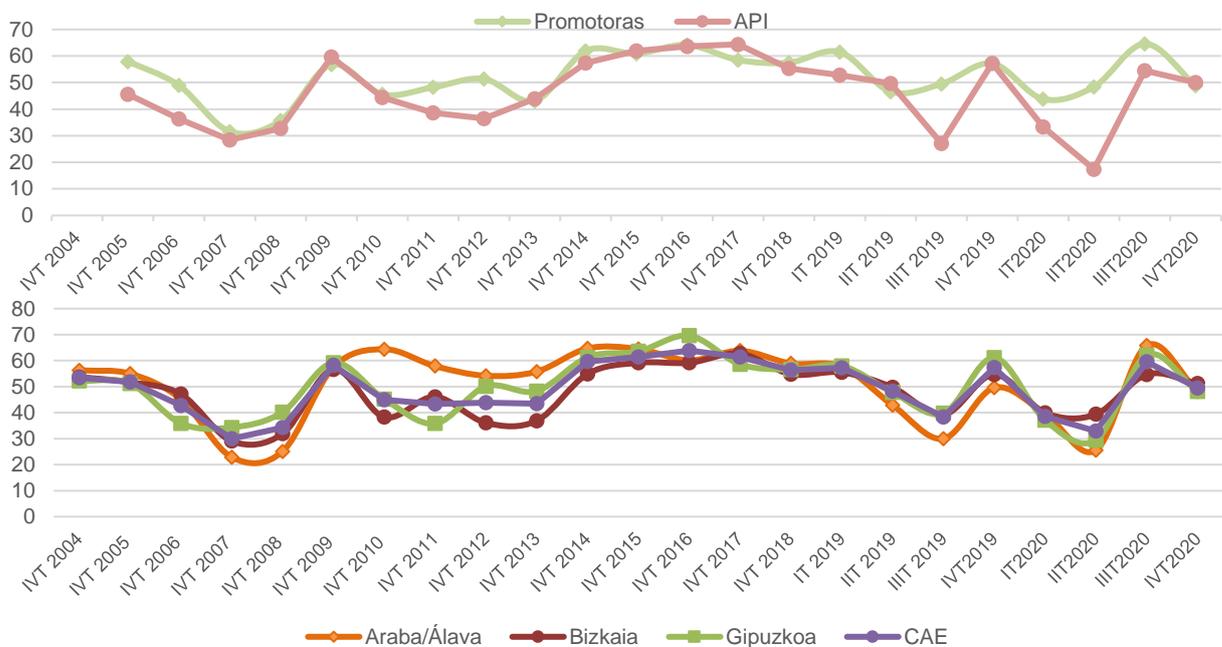


En la comparación con respecto al trimestre anterior, Álava (-17,7 puntos) y Gipuzkoa (-14,0 puntos) destacan como los territorios con mayor caída en el valor del índice y presentan el mismo valor en el cuarto trimestre de 2020: 48,1 puntos. En Bizkaia (con un valor de 51,2 puntos), el índice también retrocede respecto al tercer trimestre del año, pero con menos intensidad: -3,5 puntos.

Desde la perspectiva interanual, es el territorio de Gipuzkoa donde el índice cae con mayor fuerza (-13,0 puntos). Tanto en Bizkaia (-3,5 puntos) como en Álava (-1,5 puntos) la caída es más moderada.

En cualquier caso, en este indicador se observa una cierta confluencia hacia el valor intermedio de los 50 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. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

También los dos tipos de establecimientos del análisis tienden, en este cuarto trimestre de 2020, a cifras próximas a los 50 puntos. Las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, retroceden hasta los 50 puntos, mientras que las **promotoras** se quedan en 48,9 puntos. Estos últimos establecimientos pierden 15,7 puntos respecto al trimestre anterior y 8,3 puntos respecto al mismo trimestre de 2019. Algo más moderada es la pérdida de las agencias inmobiliarias con respecto al trimestre precedente (-4,5 puntos), pero es superior en la comparación interanual: -7,3 puntos.



## Tiempo medio de venta

*En el cuarto trimestre de 2020 sigue el aumento del tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada detectado en el anterior trimestre, y se alcanzan los valores del cuarto trimestre del año anterior.*

Se confirma el incremento en el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses: entre el tercer trimestre de 2020 y el cuarto, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada pasa de 2,6 meses a 3,1 meses en el trimestre actual. Dato que ya se observó en el cuarto trimestre de 2019 y en el de 2018.

**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
<b>2019</b>	
I trimestre 2019	3,5
II trimestre 2019	3,1
III trimestre 2019	3,2
IV trimestre 2019	3,1
<b>2020</b>	
I trimestre 2020	2,1
II trimestre 2020	1,8
III trimestre 2020	2,6
<b>IV trimestre 2020</b>	<b>3,1</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

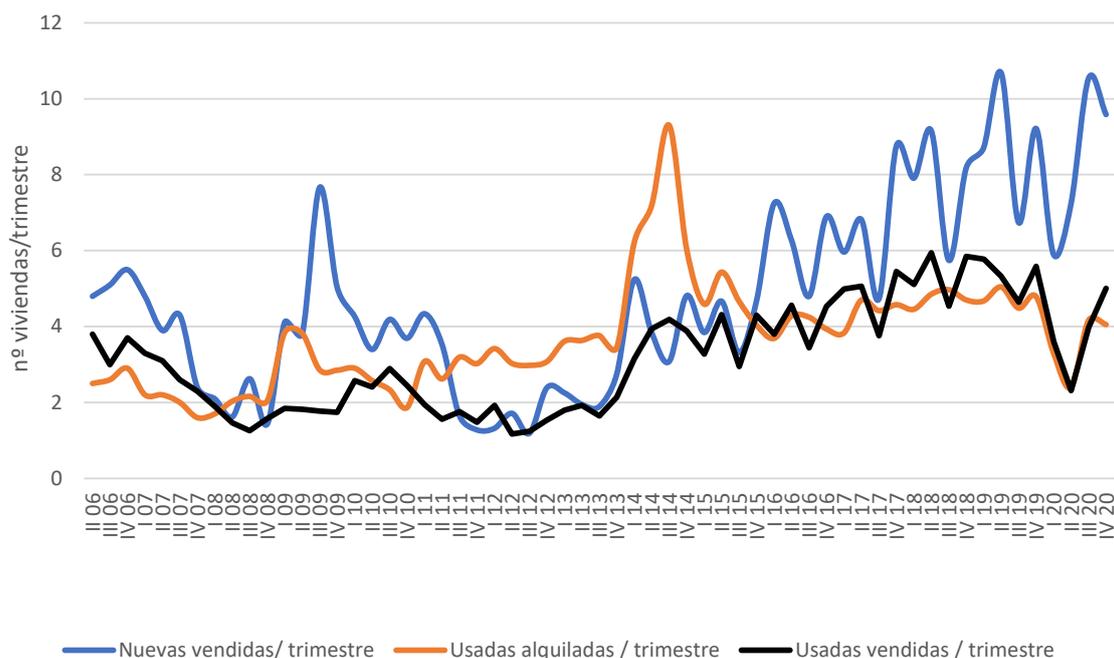
## Ritmo trimestral

*Cae el ritmo trimestral de venta de viviendas nuevas y crece el ritmo de venta de las usadas. El ritmo del alquiler se muestra más estable.*

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 tercer trimestre de 2020 y el cuarto. La cifra de referencia pasa de 10,5 viviendas/trimestre en el trimestre anterior a 9,6 en el actual, y se sitúa en cifras levemente superiores a las alcanzadas en el mismo trimestre del año pasado (9,2 viviendas/trimestre vendidas).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el cuarto trimestre de 2020 se mantiene la recuperación el ritmo de ventas, aunque a un ritmo menos que la del trimestre anterior, al reseñar 5,0 viviendas/trimestre vendidas para el trimestre actual con relación a las 4,0 viviendas/trimestre vendidas hace tres meses. Este dato registrado, aunque no alcanza el dato de hace un año (5,6 viviendas/trimestre), se sitúa a menos de un punto (0,6 décimas).

**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. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler**, se observa una ligera caída (apenas una décima) en el número de contratos cerrados entre trimestres al pasar de 4,2 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2020 a 4,1 del trimestre actual. En la comparación interanual, en el cuarto trimestre de 2019 el dato era de 4,8 viviendas/trimestre, por lo que ofrece un retroceso de 0,7 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.



En el cuarto trimestre de 2020, las y los profesionales del sector sitúan como principales factores negativos de la dinámica del mercado inmobiliario a los precios del suelo y su disponibilidad; dando también relevancia a la situación económica y el precio de las viviendas. Entre los aspectos positivos destacan la adecuación oferta/demanda y el coste de las hipotecas, así como el acceso a los créditos.

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 cuarto trimestre de 2020, la adecuación de la oferta se sitúa como el factor más positivo, con un valor de 97,8 puntos, seguido muy de cerca por el coste de las hipotecas, que alcanza los 96,4 puntos. Estos factores junto con el que se refiere al acceso al crédito (83,5 puntos) son 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	IV 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	96,4
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	83,5
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	-37,9
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	-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	-0,6
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	-2,9	-6,3	-0,6
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	-43,0	-35,4	-42,9
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	-45,3
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	79,6	92,9	92,0	95,2	96,3	79,1	86,9	96,0	97,8

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el otro extremo, el factor más negativo es el precio del suelo con una puntuación negativa de 45,3 puntos en el trimestre. Muy de cerca le sigue el factor de la disponibilidad del suelo (-42,9 puntos). Otros dos factores negativos de importancia son los que se refieren a la situación económica (-37,9) y los precios de las viviendas (-34,0).



## 2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

### Índice de previsión de ventas

*Se incrementa el índice de previsión de ventas para los diferentes ámbitos territoriales. Efecto que también se detecta en las promotoras, pero en el caso de las agencias inmobiliarias se aprecia una leve reducción. Tras la caída observada en el trimestre anterior, el índice ofrece una cierta mejora de las ventas de cara al próximo trimestre.*

En el cuarto 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 crece 4,0 puntos con respecto al trimestre anterior quedándose establecido en los 51,2 puntos. No obstante, este incremento no llega a superar el dato recogido hace un año quedando 6,3 puntos por debajo.

**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
<b>2019</b>						
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
<b>2020</b>						
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
<b>IV trimestre 2020</b>	<b>51,2</b>	<b>41,8</b>	<b>55,3</b>	<b>50,4</b>	<b>44,6</b>	<b>57,7</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2020 Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



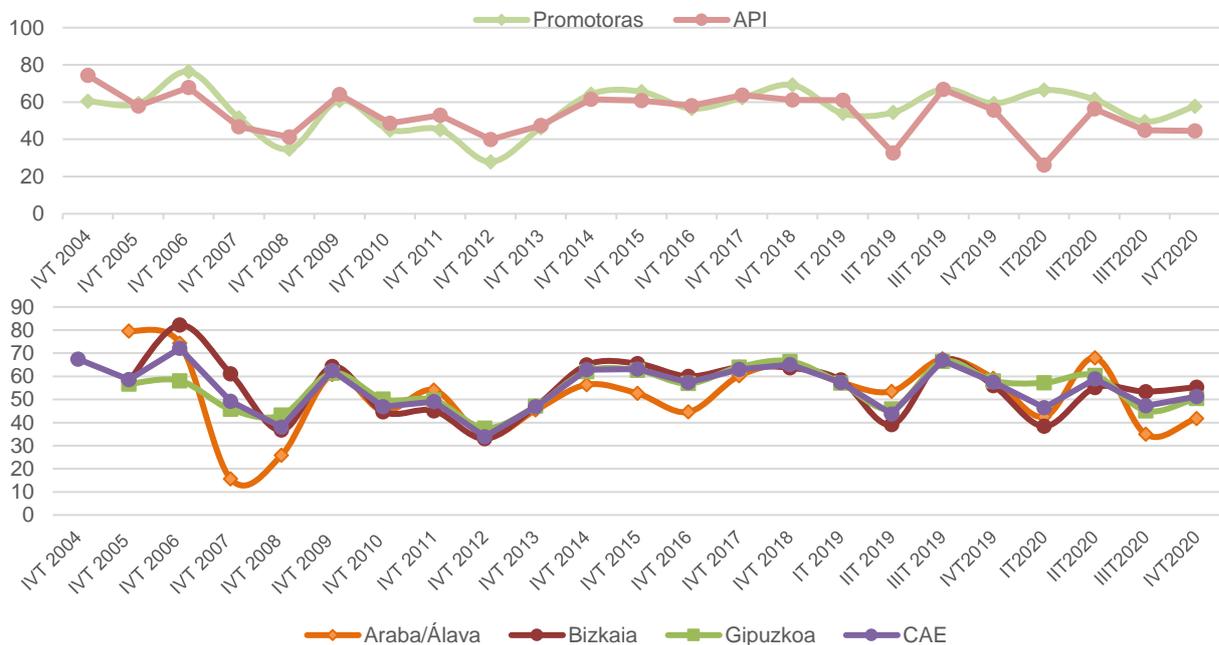
Salvo para el caso de las agencias inmobiliarias, donde el índice pierde tres décimas (-0,3) respecto al dato de hace tres meses, tanto las promotoras como los tres territorios históricos analizados, ofrecen crecimiento en índice.

Las empresas promotoras de vivienda crecen más de 8 puntos en el trimestre (+8,2) alcanzando los 57,7 puntos (1,6 puntos por debajo del dato del cuarto trimestre de 2019). Mayor diferencia respecto al dato del cuarto trimestre de 2019 ofrecen las agencias inmobiliarias, quedan a 11,1 puntos por debajo y 0,3 puntos con respecto al trimestre anterior.

**Álava** es el territorio que más crece en el índice de previsión de ventas (6,9 puntos) al pasar de 34,9 puntos en el trimestre anterior a 41,8 en el actual. **Gipuzkoa** crece 5,3 puntos en el índice con respecto al trimestre anterior alcanzando los 50,4 puntos en el cuarto trimestre. Por su parte, **Bizkaia** presenta el incremento más moderado (1,9 puntos más que el tercer trimestre) que no le impide ofrecer el dato más alto de los tres territorios: 55,3 puntos.

Salvo para Bizkaia, este crecimiento trimestral no es suficiente para compensar el empeoramiento interanual detectado: Álava pierde 17,4 puntos y Gipuzkoa pierde 7,6. Bizkaia se sitúa a menos de un punto del dato del cuarto trimestre de 2019 (-0,7 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. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. 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, detectada en todos los ámbitos del análisis y que se acerca a datos del cuarto trimestre del 2019, pero no llegan a alcanzarlos.*

El **índice de previsión de evolución de los precios** aumenta 2,6 puntos entre el anterior trimestre y el cuarto trimestre de 2020 (pasando de 46,8 a 49,4 puntos). Este crecimiento, junto con los detectados desde el primer trimestre del año, acercan el índice de este cuarto trimestre de 2020 a valores próximos a los del cuarto trimestre de 2019 (50,7), pero se sitúan todavía a 1,3 puntos por debajo.

**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	<b>83,0</b>	-	-	-	77,2	88,8
IV trimestre 2005	<b>77,7</b>	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
IV trimestre 2006	<b>64,9</b>	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
IV trimestre 2007	<b>35,2</b>	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
IV trimestre 2008	<b>32,8</b>	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
IV trimestre 2009	<b>40,0</b>	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
IV trimestre 2010	<b>40,3</b>	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
IV trimestre 2011	<b>33,5</b>	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
IV trimestre 2012	<b>30,5</b>	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	<b>34,0</b>	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
IV trimestre 2014	<b>39,7</b>	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
IV trimestre 2015	<b>46,3</b>	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
IV trimestre 2016	<b>50,2</b>	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
IV trimestre 2017	<b>54,6</b>	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
IV trimestre 2018	<b>55,9</b>	55,5	55,6	56,5	53,6	58,2
<b>2019</b>						
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
<b>2020</b>						
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
<b>IV trimestre 2020</b>	<b>49,4</b>	<b>48,0</b>	<b>49,6</b>	<b>49,3</b>	<b>48,5</b>	<b>50,3</b>

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

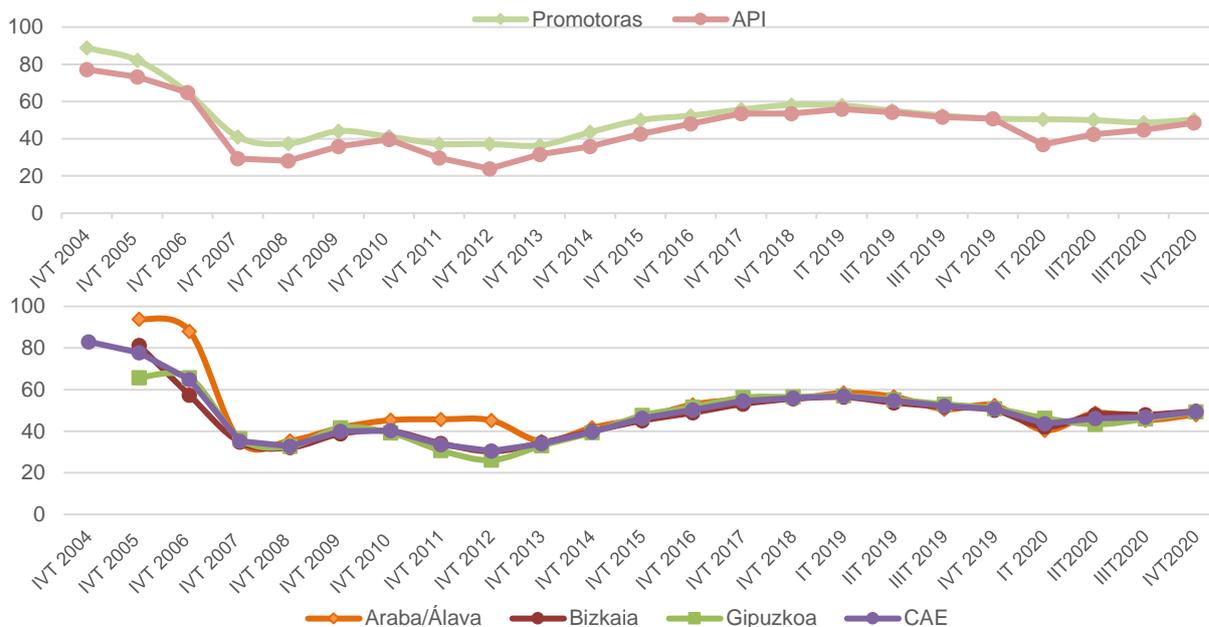
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador de precios confirma el incremento en los tres territorios, destacando **Gipuzkoa** (+3,4 puntos). **Álava**, con un incremento de 2,6 puntos y **Bizkaia** (+1,7 puntos) le siguen en el ranking. Con estos datos, Bizkaia y Gipuzkoa se aproximan a menos de un punto de los 50 (49,6 y 49,3 puntos respectivamente), mientras que Álava (48,0 puntos) se sitúa dos puntos por debajo.



En todos los territorios, a medida que el índice se aproxima al valor medio de 50 puntos, los datos se acercan también a los recogidos en el cuarto trimestre de 2019. Bizkaia queda a medio punto, Gipuzkoa por debajo de dos puntos (-1,6 puntos) y solo Álava presenta datos algo más alejados (-4,4 puntos) en esta comparación 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. 4º trimestre 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Si se consideran los distintos tipos de agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son también positivas. Tanto las APIs como las promotoras crecen en la evolución trimestral: 3,7 puntos las agencias y 1,6 puntos las promotoras.

Las promotoras alcanzan los 50,3 puntos en este último trimestre del año que, además de superar el valor intermedio, las sitúa a medio punto por debajo del dato interanual (50,8 puntos en el cuarto trimestre de 2019). Las APIs llegan a los 48,5 puntos, a 2,2 puntos por debajo del dato del cuarto trimestre de 2019.



## Previsión de nuevas promociones

*Se mantiene el optimismo en la previsión de inicio de nuevas promociones en el cuarto trimestre de 2020 tras la recuperación del trimestre anterior.*

En el cuarto trimestre de 2020 se detecta un nuevo ascenso en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado próximamente.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así del 13,4% en el tercer trimestre de 2020 al 16,3% en este cuarto, sumando 2,9 puntos porcentuales. También se recupera 2 puntos porcentuales respecto al mismo trimestre de 2019.

**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%
<b>2019</b>	
I trimestre 2019	21,2%
II trimestre 2019	22,3%
III trimestre 2019	12,9%
IV trimestre 2019	14,3%
<b>2020</b>	
I trimestre 2020	24,5%
II trimestre 2020	7,2%
III trimestre 2020	13,4%
<b>IV trimestre 2020</b>	<b>16,3%</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 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 (diciembre), 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 326 establecimientos (177 APIs y 149 Promotores/as) que han derivado en **177 APIs activos** y **92 Promotores/as**, con promociones de más de 5 viviendas, **entrevistadas** (55 promotoras no tenían oferta de estas características en este trimestre y 2 han declarado cierre definitivo de su actividad).



## DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 4º 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](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)*

*[www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)*

*[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)*

*E-mail: [estadísticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadísticas-vivienda@euskadi.eus)*