



ESTADISTIKA  
ORGANOA  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

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

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

# COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

## DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

### 3<sup>er</sup> trimestre 2017

*Encuesta sobre oferta inmobiliaria*

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



## 1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

---

### **Empeora levemente en la CAE el índice de dinamismo del mercado inmobiliario, únicamente mejora en Álava**

El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** muestra un leve empeoramiento en el mercado de la vivienda entre el segundo trimestre de 2017 y el tercero de 2017<sup>1</sup>, alcanzado 44,0 puntos (3,4 puntos inferior a los 47,4 puntos registrados en el segundo trimestre de 2017).

Desde 2007, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por encima de los 44 puntos únicamente en los cuatro últimos trimestres. Aunque la cifra del tercer trimestre de 2017 (44,0 puntos) es inferior a la de los tres trimestres anteriores (47,1 puntos en el cuarto trimestre de 2016, 47,8 puntos en el primero de 2017 y 47,4 en segundo de 2017), pero se sitúa entre los valores máximos de los últimos 10 años. Para localizar cifras superiores a 42 puntos es preciso remontarse a los años 2004-2005 (41,9 y 42,1 puntos en el cuarto trimestre de 2004 y 2005 respectivamente).

La línea descendente del índice de dinamismo entre el segundo trimestre de 2017 y el tercero de 2017 caracteriza a los territorios de **Gipuzkoa y Bizkaia**. El caso de Gipuzkoa ofrece una reducción de 1,1 puntos, pasa de 46,9 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 45,8 puntos en el actual. Bizkaia proporciona una reducción de mayor intensidad a la de Gipuzkoa, ya que se reduce 6,8 puntos al pasar de 46,7 puntos del segundo trimestre de 2017 a 39,9 puntos del tercero. Por el contrario, en **Álava** se registra un ascenso de 2,7 puntos, a pasar de los 49,0 puntos del segundo trimestre de 2017 a los 51,7 del último trimestre.

Si se realiza un análisis interanual, el incremento se identifica en todos los territorios de la CAE, aunque con diferente intensidad. En el caso de Álava, se recuperan 14,7 puntos al pasar de 37,0 puntos en el tercer trimestre de 2016 a los 51,7 puntos del tercero de 2017. Bizkaia recupera 7,0 puntos en el mismo periodo, al pasar de 32,9 puntos del tercer trimestre de 2016 a 39,9 puntos del mismo trimestre de 2017. Gipuzkoa se sitúa en posiciones intermedias, ya que en este territorio el índice de dinamismo pasa de 37,2 en el tercer trimestre de 2016 a 45,8 en el tercero de 2017 (+8,6 puntos).

### **Empeora el índice de dinamismo del mercado inmobiliario tanto entre las promotoras como en las APIs**

El empeoramiento del dinamismo del mercado entre el segundo trimestre de 2017 y el tercero de 2017 caracteriza tanto a las promotoras como a las APIs. En el caso de las **APIs**, el índice de dinamismo se reduce en 4,5 puntos en el último trimestre, desde los 49,0 puntos del segundo trimestre de 2017 a los 44,5 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras** el índice de dinamismo muestra un retroceso de 2,3 puntos:

---

<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 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.



se pasa así de 45,8 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 43,5 puntos en el trimestre actual. A pesar del mayor descenso de las APIs en el trimestre actual sigue ofreciendo un índice de dinamismo levemente superior al de las promotoras (44,5 puntos de APIs frente a 43,5 de promotoras).

En una perspectiva interanual, la situación de las APIs y promotoras mejoran de forma significativa: las APIs (+5,6 puntos) pasan de 38,9 puntos del tercer trimestre de 2016 a 44,5 puntos en el tercero de 2017; mientras que las promotoras ascienden 11,5 puntos al pasar de 32,0 puntos en el tercer trimestre de 2016 a los 43,5 puntos actuales.

**Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017**

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
I trimestre 2016	41,0	41,5	37,3	44,1	40,7	41,2
II trimestre 2016	38,9	32,0	36,4	42,3	40,9	37,0
III trimestre 2016	35,5	37,0	32,9	37,2	38,9	32,0
IV trimestre 2016	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
I trimestre 2017	47,8	45,2	43,9	51,4	55,0	40,5
II trimestre 2017	47,4	49,0	46,7	46,9	49,0	45,8
<b>III trimestre 2017</b>	<b>44,0</b>	<b>51,7</b>	<b>39,9</b>	<b>45,8</b>	<b>44,5</b>	<b>43,5</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

***Se reduce el índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior en todos los territorios históricos***

En el tercer trimestre de 2017 se aprecia un retroceso del **índice de evolución de las ventas** en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE<sup>2</sup>. El índice general de la CAE se reduce en 13,1 puntos, pasa de 56,6 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 43,5 en el tercero de 2017. En términos interanuales, por el contrario, la dinámica es

<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.



positiva. Si se realiza un análisis interanual, se aprecia una recuperación de 0,6 puntos en el índice respecto al 42,8 registrado en el tercer trimestre de 2016 (43,5 puntos en el tercer trimestre de 2017).

El retroceso en el índice de evolución de las ventas resulta destacable tanto en **Gipuzkoa** como en **Bizkaia** (-13,8 puntos en ambos casos). En el territorio histórico de Gipuzkoa se pasa de los 56,4 en el segundo trimestre de 2017 a 42,6 puntos del actual (-13,8 puntos). **Bizkaia** ofrece un descenso de similar intensidad, reduce 13,8 puntos al pasar de 55,1 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 41,2 puntos del tercero de 2017. En el caso de **Álava** el índice se reduce 9,3 puntos al pasar de los 64,6 puntos del segundo trimestre de 2017 a 55,4 puntos del trimestre actual.

En términos interanuales únicamente se mejora el índice de evolución de las ventas en Álava que recupera 5,4 puntos con respecto a la cifra del tercer trimestre de 2016 (50,0 puntos frente a los 55,4 actuales). En el caso de Bizkaia el retroceso es de muy baja intensidad: -0,4 puntos (41,6 puntos en tercer trimestre de 2016 frente al 41,2 puntos del actual). En Gipuzkoa, finalmente, se retrocede 1,2 puntos (43,8 puntos frente a los 42,6 actuales).

**Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017**

Índice de evolución de las ventas	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	<b>53,4</b>	56,3	53,7	52,2	-	-
IV trimestre 2005	<b>51,8</b>	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
IV trimestre 2006	<b>42,7</b>	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
IV trimestre 2007	<b>30,0</b>	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
IV trimestre 2008	<b>34,3</b>	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
IV trimestre 2009	<b>58,2</b>	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
IV trimestre 2010	<b>45,0</b>	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
IV trimestre 2011	<b>43,4</b>	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
IV trimestre 2012	<b>43,9</b>	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	<b>43,5</b>	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
IV trimestre 2014	<b>59,7</b>	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
IV trimestre 2015	<b>61,4</b>	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
I trimestre 2016	<b>52,4</b>	44,5	52,6	54,3	45,9	58,8
II trimestre 2016	<b>51,4</b>	41,2	52,4	53,1	48,5	54,3
III trimestre 2016	<b>42,8</b>	50,0	41,6	43,8	36,1	49,6
IV trimestre 2016	<b>63,9</b>	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
I trimestre 2017	<b>59,4</b>	59,5	58,1	60,9	58,6	60,2
II trimestre 2017	<b>56,6</b>	64,6	55,1	56,4	55,2	58,0
<b>III trimestre 2017</b>	<b>43,5</b>	<b>55,4</b>	<b>41,2</b>	<b>42,6</b>	<b>38,7</b>	<b>48,2</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. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por tipo de agentes, las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, son el tipo de establecimiento que muestra un mayor retroceso en el último trimestre. En



este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 55,2 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 38,7 puntos del trimestre actual (-16,5 puntos). El índice de las **promotoras** retrocede 9,8 puntos (de 58,0 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 48,2 puntos del tercero de 2017).

La evolución interanual entre el tercer trimestre de 2017 y el mismo trimestre del año anterior ofrece, sin embargo, mejores resultados entre las APIs. En este caso, el índice supone una mejora de 2,6 puntos, pasando de 36,1 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 38,7 en el tercero de 2017. Las promotoras reflejan nuevamente un retroceso de 1,4 puntos, con una variación de 49,6 a 48,2 puntos en el periodo considerado.

#### *Se estabiliza el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada*

A pesar de la inestabilidad en el dinamismo del mercado, se estabiliza el **tiempo medio requerido para la venta** en los últimos tres meses. De esta forma, entre el segundo trimestre de 2017 y el tercer de 2017, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada no varía, se sitúa en 4,7 meses en ambos periodos.

En una perspectiva interanual, en cambio, se constata una reducción en el tiempo requerido para la venta. En el tercer trimestre de 2016 el tiempo requerido para la venta se situaba en 5,1 meses (0,4 meses más que en el tercer trimestre de 2017). La cifra del trimestre actual es superior a las recogidas en el primer trimestre de 2017 (4,3 meses) y similar a la cifra del segundo trimestre de 2016 (4,6 meses) y la del cuarto trimestre de 2015 (4,6 meses), pero es bastante inferior a las observadas entre el cuarto trimestre de 2008 y el cuarto de 2014, con cifras siempre cercanas o superiores a 7,5 meses.

**Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2017**

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
I trimestre 2016	5,2
II trimestre 2016	4,6
III trimestre 2016	5,1
IV trimestre 2016	5,8
I trimestre 2017	4,3
II trimestre 2017	4,7
<b>III trimestre 2017</b>	<b>4,7</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

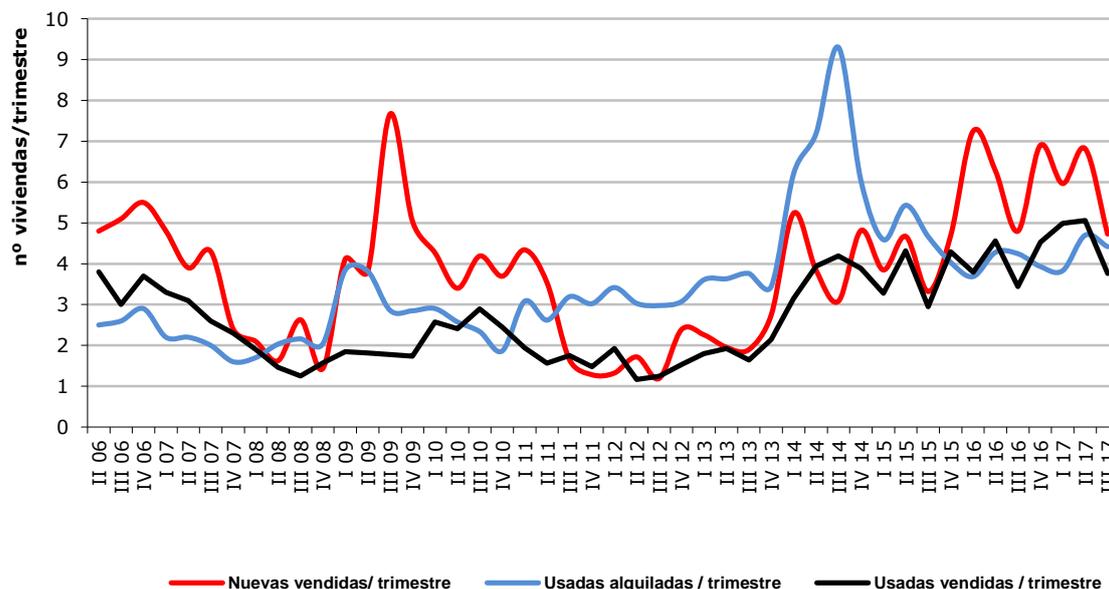


*Se reduce el ritmo trimestral de las ventas de vivienda nueva y usada y operaciones de alquiler en el último trimestre, y se estabilizan con respecto al mismo trimestre del año anterior*

Analizando 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), se reduce el ritmo de ventas entre el segundo y tercer trimestre de 2017. La cifra de referencia pasa así de 6,8 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de 2017 a 4,7 en el tercero de 2017, similar a la cifra de 4,8 viviendas/trimestre recogida hace un año, en el tercer trimestre de 2016.

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el tercer trimestre de 2017 se reduce el ritmo de ventas al pasar de 5,1 viviendas/trimestre del segundo trimestre de 2017 a 3,8 viviendas/trimestre en el trimestre actual. La cifra del tercer trimestre de 2017, sin embargo, ofrece un valor superior al registrado en el mismo trimestre de 2016 (3,4 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2016).

**Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2017**



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa una reducción más leve en el número de contratos cerrados en el tercer trimestre del año 2017 (4,4 viviendas/trimestre, por 4,7 viviendas/trimestre en el segundo trimestre de 2017). De esta forma, aunque no supera las cifras del trimestre anterior (4,7 viviendas/trimestre), supera las cifras más elevadas del año 2016 (segundo y tercer trimestre de 2016 con 4,3 y 4,2 viviendas/trimestre respectivamente).



*La adecuación de la oferta a la demanda, los precios de la vivienda, el coste de las hipotecas y la facilidad de acceso al crédito siguen siendo los factores que más influyen positivamente en la dinámica actual del mercado. Con respecto al trimestre anterior, mejoran sustancialmente los factores que inciden positivamente en el sector, especialmente los costes de la hipoteca. La percepción de la situación económica, por el contrario, vuelve a situarse como un factor negativo*

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados anteriores, la encuesta sobre oferta inmobiliaria (OFIN) facilita información relativa a los **factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario**, tanto de forma positiva como negativa. El objetivo de esta aproximación es delimitar las causas subyacentes a la dinámica observada en el mercado de la vivienda.

A este respecto, la conclusión más importante que se obtiene en el tercer trimestre de 2017 es que la influencia de los principales factores positivos del trimestre anterior tiende a mejorar su incidencia positiva. Mientras que los factores negativos tienen a intensificar levemente su incidencia negativa.

En la parte más favorable, la adecuación de las características de la oferta a la demanda se sitúa como el principal factor positivo para la dinámica del mercado inmobiliario. Tras el fuerte ascenso registrado en el primer trimestre de 2017 (+95,5 puntos) superó a la incidencia del precio de la vivienda, y se mantiene como el principal factor tanto en el segundo como en el tercer trimestre (92,3 puntos y 96,1 puntos respectivamente). La adecuación de la oferta a la demanda ascendió desde los 44,1 puntos del último trimestre de 2016 a los 95,5 puntos del primer trimestre de 2017, a pesar del leve retroceso del segundo trimestre de 2017 (92,3 puntos), en el tercer trimestre de 2017 se vuelve a obtener un valor máximo: 96,1 puntos (+3,7 puntos más con respecto al segundo trimestre de 2017 y +0,6 puntos más con respecto al primero).

El precio de la vivienda sigue siendo un factor positivo clave en la situación del mercado, y recupera 3,7 puntos en el último trimestre: pasa de 91,2 puntos en el segundo trimestre de 2017 a los 94,9 puntos en el tercero de 2017. Este factor se sigue situando en segunda posición, y ofrece el valor máximo del periodo 2016-2017; sin embargo, queda por debajo de los 95,1 puntos del cuarto trimestre de 2015.

El coste de las hipotecas y la facilidad/dificultad en el acceso al crédito, que hasta 2014 habían estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado inmobiliario, muestran desde el año 2015 una mejora sustancial en las percepciones (50,9 y 48,9 puntos respectivamente en el cuarto trimestre de 2015). Ambos factores mejoran significativamente su influencia positiva en el tercer trimestre de 2017 con respecto al trimestre anterior, y confirman su incidencia positiva en el sector.

En lo que se refiere al coste de las hipotecas, este factor recupera 61,7 puntos en el último trimestre al pasar de 28,4 puntos del segundo trimestre de 2017 a los 90,1 puntos actuales. El índice actual supera ampliamente las cifras recogidas en los últimos años, y se confirma como el tercer factor positivo del sector.



La facilidad/dificultad de acceso al crédito tiene un comportamiento similar al del coste de las hipotecas, aunque con un incremento más leve. Pasa de marcar un índice positivo de +19,8 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 46,4 puntos en el tercero de 2017, 26,6 puntos por encima de la cifra del segundo trimestre de 2017 (+19,8 puntos). En este caso, la cifra del tercer trimestre de 2017 (+46,4 puntos) supera las cifras de todos los trimestres de 2016 y 2017 que variaron entre 19,8 y 36,5 puntos. Sin embargo, queda por debajo de los 48,9 puntos del cuarto trimestre de 2015.

Con respecto a la situación económica, hasta el primer trimestre de 2017 era el aspecto con mayor influencia desfavorable en el mercado inmobiliario; en el segundo trimestre de 2017 pasó al polo positivo (+10,1 puntos), pero en el tercer trimestre vuelve a situarse en el polo negativo (-3,6 puntos). Este factor, aunque empeora su situación con respecto al segundo trimestre de 2017 (pierde 13,7 puntos), ofrece una mejoría si se compara con los restantes trimestres desde el año 2008, con cifras en todos los casos por debajo del umbral de -30 puntos.

**Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2017**

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV trim. 2008 (*)	IV trim. 2009	IV trim. 2010	IV trim. 2011	IV trim. 2012	IV trim. 2013	IV trim. 2014	IV Trim. 2015	I Trim. 2016	II Trim. 2016	III Trim. 2016	IV Trim. 2016	I Trim. 2017	II Trim. 2017	III Trim. 2017
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	36,5	29,0	30,2	28,4	38,4	28,4	90,1
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	36,5	26,9	27,0	22,9	23,9	19,8	46,4
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-72,4	-78,1	-82,5	-30,3	-31,9	10,1	-3,6
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	91,7	86,0	90,7	82,3	92,7	91,2	94,9
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-43,2	-91,7	-18,5	-1,7	0,7	-0,6	-3,0
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-44,3	-46,0	-18,5	-2,4	-0,3	-0,2	-3,3
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,7	-17,6	-20,1	-21,4	-23,0	-12,3	-9,4
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-21,7	35,5	-20,1	-22,3	-22,1	-11,6	-8,5
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	51,6	44,3	62,6	44,1	95,5	92,3	96,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Junto con el factor asociado a la situación económica, los aspectos que destacan por su influencia negativa en el mercado inmobiliario del tercer trimestre de 2017 son la disposición de suelo (-9,4 puntos) y el precio del suelo (-8,5 puntos). A pesar de ser los principales factores negativos, mejoran significativamente su situación con respecto al trimestre anterior. En el caso de la disponibilidad del suelo (-9,4 puntos) se observa una mejoría de 3,0 puntos del índice con respecto al segundo trimestre de 2017 (-12,3 puntos), en el caso del precio de suelo (-8,5 puntos en el tercer trimestre de 2017) mejora 3,4 puntos con respecto al segundo trimestre de 2017 (-11,6 puntos).

Por otro lado, incrementan levemente su incidencia negativa tanto las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-3,0 puntos) como las ayudas e incentivos a la



construcción (-3,3 puntos) que pasan de muy próximos a cero en el segundo trimestre de 2017 a valores próximos a -3 puntos. Estos factores muestran un pequeño empeoramiento con respecto a los tres trimestres anteriores, pero mantienen una sustancial mejoría si se compara con respecto a los tres primeros trimestres de 2016, que ofrecían una incidencia negativa de mayor intensidad.

En lo que respecta a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda, el indicador actual, situado en -3,0 puntos, empeora 2,4 puntos con respecto a la cifra del segundo trimestre de 2017 (-0,6 puntos), pero se constata una amplia mejora respecto a los -91,7 puntos del segundo trimestre de 2016 y los -18,5 del tercero de 2016.

Una dinámica similar puede observarse en lo relativo a las ayudas e incentivos a la construcción (-3,3 puntos en el tercer trimestre de 2017), que empeora 3,1 puntos con respecto al segundo trimestre de 2017 (-0,2 puntos). En este caso empeora con respecto a las cifras prácticamente nulas registradas en la segunda mitad de 2015 (-0,3 y -0,1 puntos en el tercer y cuarto trimestre de 2015 respectivamente) y principios de 2017 (-0,3 y -0,2 puntos en el primer y segundo trimestre respectivamente). Mientras que mejoran las cifras inferiores a -44 puntos del primer y segundo trimestre de 2016 y -18,5 del tercer trimestre de 2016.

## **2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA**

---

*Mejoran sustancialmente los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos, especialmente en Bizkaia y en APIs*

En el tercer trimestre de 2017 se constata una perspectiva generalizada de mejoría en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas asciende desde los 42,1 puntos del segundo trimestre de 2017 a los 79,5 puntos del trimestre actual (+37,4 puntos). De hecho, el valor registrado en este último trimestre supera la cifra recogida en los trimestres de 2016 y los previos de 2017 (mínimo de 42,1 puntos en el segundo trimestre de 2017 y máximo de 76,5 puntos en el tercero de 2016).

En el tercer trimestre de 2017, la recuperación de las previsiones caracteriza a todo a los operadores, aunque es significativamente superior entre las APIs. En este último grupo, el índice de previsión de ventas pasa de 33,3 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 79,1 puntos en el trimestre actual (+45,8 puntos). Del mismo modo, también se detecta una mejoría significativa entre las promotoras: el índice pasa desde los 50,9 puntos del segundo trimestre de 2017 a los 79,9 puntos del tercero (+29,0 puntos).

La perspectiva de mejoría de la previsión de las ventas en el tercer trimestre de 2017 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un significativo ascenso, superior a los 25 puntos, en las previsiones generales de ventas entre el segundo trimestre de 2017 y el tercero de 2017, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.



En el tercer trimestre de 2017, el índice se recupera con mayor intensidad en Bizkaia, con un ascenso de 48,6 puntos al pasar de los 33,3 puntos en el segundo trimestre de 2017 a los 81,8 puntos del trimestre actual. En Álava el ascenso es de 25,8 puntos (45,0 puntos en el segundo trimestre de 2017 por 70,8 puntos en el tercero de 2017). En Gipuzkoa el indicador pasa de 51,1 puntos del segundo trimestre de 2017 a 78,4 puntos en el tercero de 2017 (+27,3 puntos).

**Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017**

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
I trimestre 2016	68,3	69,4	68,7	67,3	72,4	64,1
II trimestre 2016	47,4	44,6	42,8	53,5	38,5	56,3
III trimestre 2016	76,5	74,2	77,8	74,7	82,2	70,7
IV trimestre 2016	57,3	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
I trimestre 2017	69,2	61,2	71,1	69,0	70,7	67,7
II trimestre 2017	42,1	45,0	33,3	51,1	33,3	50,9
<b>III trimestre 2017</b>	<b>79,5</b>	<b>70,8</b>	<b>81,8</b>	<b>78,4</b>	<b>79,1</b>	<b>79,9</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Estos cambios contribuyen a reducir la diferencia de los índices de previsión de ventas entre los tres territorios, Álava pasa a poseer el menor índice de previsión de ventas con 70,8 puntos; Gipuzkoa (78,4 puntos) se sitúa en una situación intermedia, y Bizkaia (81,8 puntos), por el contrario, ofrecen cifras 11 puntos superiores a las de Álava y 3,4 puntos superiores a las de Gipuzkoa.

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2016, los ascensos resultan menos significativos en Bizkaia y Gipuzkoa; mientras que en el caso de Álava se constata un leve empeoramiento al pasar de 74,2 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 70,8 puntos en el trimestre actual (-3,3 puntos). Los restantes territorios mejoran levemente sus resultados: Bizkaia muestra una variación de +4,0 puntos (81,8 puntos frente a los 77,8 del tercer trimestre de 2016) y Gipuzkoa de +3,7 puntos (74,7 puntos del tercer trimestre de 2016 frente a 78,4 puntos del actual).



*A pesar de la reducción del índice registrado en Álava, no se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada en CAE que permitan adelantar un sustancial cambio de tendencia en la evolución de los precios*

El **índice de previsión de evolución de los precios** asciende 1,3 puntos entre el segundo trimestre de 2017 y el tercero de 2017 (52,4 y 53,7 puntos respectivamente). No obstante, cabe señalar igualmente que la cifra del tercer trimestre de 2017 se sitúa en general entre 2 y 4 puntos por encima de las recogidas en los distintos trimestres de 2015 y 2016 (con un máximo en ese periodo de 50,2 puntos registrado en el cuarto trimestre de 2016) y más de 1 punto con respecto a los trimestres anteriores de 2017.

En general, no existen elementos que hagan previsible anticipar una significativa recuperación al alza de los precios, debido a que el indicador se encuentra todavía muy por debajo de los valores superiores a los 60 puntos registrados con anterioridad a 2007.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma en general la línea ligeramente alcista en Gipuzkoa y más tenue en Bizkaia; mientras que en el caso de Álava se registra un retroceso. Se pasa así, en el caso de Álava, de 54,0 puntos en el segundo trimestre de 2017 a 49,2 puntos en el tercero de 2017 (-4,8 puntos), 0,9 puntos por debajo del indicador del tercer trimestre de 2016 (50,1 puntos). El territorio de Gipuzkoa es el que prevé un ascenso de mayor intensidad, de hecho, se incrementa este indicador en 3,2 puntos en el último trimestre (54,3 y 57,5 puntos en el segundo y tercer trimestre de 2017 respectivamente); se constata un incremento de mayor intensidad (+7,5 puntos) con respecto al tercer trimestre de 2016 (50,0 puntos). En Bizkaia se observa un menor crecimiento, con un índice de 51,4 puntos que resulta 0,8 puntos más alto que los 50,6 puntos del segundo trimestre de 2017. Del mismo modo que en Gipuzkoa, el índice mejora con mayor intensidad (+4,4 puntos) con respecto al tercer trimestre de 2016 (51,4 puntos frente a los 47,0 del tercer trimestre de 2016).

Teniendo en cuenta a los/las agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son más positivas entre las APIs que entre las promotoras. Así, entre el segundo trimestre de 2017 y el tercero de 2017, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa ligeramente en el caso de las APIs (+1,8 puntos al pasar de 50,9 puntos a 52,7 puntos entre el segundo y tercer trimestre de 2017). En el caso de las promotoras el incremento es más tenue: +0,7 puntos al pasar de 54,0 a 54,7 puntos entre el segundo y tercer trimestre de 2017.

Si se analiza la evolución interanual se constata una mejoría de mayor intensidad en ambos tipos de establecimientos. En lo que respecta a las APIs, en el tercer trimestre de 2016 se registraron 47,2 puntos, una cifra 5,5 puntos inferior a la del tercer trimestre de 2017 (52,7 puntos). En el caso de las promotoras se recuperan 4,9 puntos en el último año, al pasar de los 49,8 puntos del tercer trimestre de 2016 a los 54,7 del trimestre actual.

**Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2017**



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
I trimestre 2016	<b>46,3</b>	48,2	45,1	47,3	43,2	49,4
II trimestre 2016	<b>47,2</b>	48,3	46,6	48,3	45,7	48,6
III trimestre 2016	<b>48,5</b>	50,1	47,0	50,0	47,2	49,8
IV trimestre 2016	<b>50,2</b>	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
I trimestre 2017	<b>52,7</b>	49,2	50,5	56,1	50,6	54,9
II trimestre 2017	<b>52,4</b>	54,0	50,6	54,3	50,9	54,0
<b>III trimestre 2017</b>	<b>53,7</b>	<b>49,2</b>	<b>51,4</b>	<b>57,5</b>	<b>52,7</b>	<b>54,7</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En cualquier caso, los todavía moderados incrementos observados en el índice de las APIs y promotoras no permiten adelantar un movimiento claro hacia la recuperación de los precios. En este sentido, el nivel de los distintos índices se sitúa en valores próximos al umbral de los 50-55 puntos, muy alejados de las cifras cercanas o superiores a los 65 puntos de los años 2004 a 2006.

***Se estabiliza la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior, pero mejoran con respecto a hace un año***

Finalmente, cabe destacar que durante el tercer trimestre de 2017 se observa una estabilización en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 8,0% en el segundo trimestre de 2017 al 7,9% del tercero de 2017 (-0,1 puntos porcentuales). A pesar de la estabilización trimestral, mejora 0,5 puntos porcentuales si se compara con el mismo trimestre del año pasado (7,4% en el tercer trimestre de 2016). Sin embargo, se trata de una cifra muy inferior a los niveles observados desde finales de 2014, durante todo el año 2015 e incluso en el segundo trimestre de 2016 (9,4%, se reducen 1,4 puntos porcentuales).



**Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2017**

(% 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
I trimestre 2016	7,6
II trimestre 2016	9,4
III trimestre 2016	7,4
IV trimestre 2016	5,1
I trimestre 2017	6,1
II trimestre 2017	8,0
<b>III trimestre 2017</b>	<b>7,9</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



## 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 estadísticas a todos/as los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas). También se recoge información de una muestra de agentes inmobiliarios.

El cuestionario permite recoger, para cada operador inmobiliario, las variables básicas de cuantificación y cualificación de la oferta de las que se dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a las promotoras inmobiliarias, se trata en todos los casos de viviendas nuevas; mientras que a través de las APIs se aborda la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A su vez, mediante el cuestionario trimestral, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y las perspectivas del mercado inmobiliario.

Debe precisarse que en los apartados de dinámica del mercado de la vivienda y perspectivas del mercado de la vivienda respectivamente no se utilizan el método de medias móviles, sino que se aplica el resultado directo de las valoraciones de los responsables de APIs y promotoras inmobiliarias.

Respecto a la operación del tercer trimestre de 2017, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 177 agencias inmobiliarias y de 114 promotoras con promociones de más de 5 viviendas, entrevistadas al final del trimestre. Al respecto, conviene mencionar finalmente que en el año 2011 se incrementó el número de inmobiliarias de las que se venía recogiendo información.



## DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 3<sup>er</sup> trimestre de 2017

### Encuesta sobre oferta inmobiliaria

#### ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	9
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. 2004-2017 .....	3
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017 .....	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2017.....	5
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2017 ....	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017 .....	10
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2017 .....	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2017.....	13

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2017.....	6
---	---

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

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

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