



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

**4º 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

---

### Mejora de forma generalizada en la CAE el índice de dinamismo del mercado inmobiliario en el último trimestre

El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** muestra una mejoría en el mercado de la vivienda entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017<sup>1</sup>, alcanzado 54,3 puntos (10,3 puntos superior a los 44,0 puntos registrados en el tercer trimestre de 2017).

Desde 2007, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por encima de los 44 puntos únicamente en los cinco últimos trimestres, y la cifra del cuarto trimestre de 2017 (54,3 puntos) proporciona el valor máximo de los últimos 10 años, por encima de los 47,8 puntos del primer trimestre de 2017 que ofrecía el valor máximo hasta el momento.

La línea ascendente del índice de dinamismo entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017 caracteriza a todos los territorios de la CAE. El caso de **Gipuzkoa** ofrece un incremento de 8,9 puntos, al pasar de 45,8 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 54,7 puntos en el actual. **Bizkaia** proporciona un incremento de mayor intensidad al de Gipuzkoa, ya que aumenta en 11,9 puntos al pasar de 39,9 puntos del tercer trimestre de 2017 a 51,8 puntos del cuarto. En **Álava**, por su parte, se registra un ascenso de 9,5 puntos, al pasar de los 51,7 puntos del tercer trimestre de 2017 a los 61,2 del último trimestre.

Si se realiza un análisis interanual, el incremento se identifica, de la misma forma, en todos los territorios de la CAE, aunque con diferente intensidad. En el caso de Álava, se recuperan 14,2 puntos al pasar de 47,0 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a los 61,2 puntos del cuarto de 2017. Bizkaia recupera 7,7 puntos en el mismo periodo, al pasar de 44,1 puntos del cuarto trimestre de 2016 a 51,8 puntos del mismo trimestre de 2017. Gipuzkoa ofrece un incremento más tenue, ya que en este territorio el índice de dinamismo pasa de 49,7 en el cuarto trimestre de 2016 a 54,7 en el cuarto de 2017 (+5,0 puntos).

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

La mejora del dinamismo del mercado entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017 caracteriza tanto a las promotoras como a las APIs. En el caso de las **APIs**, el índice de dinamismo se incrementa en 9,4 puntos en el último trimestre, desde los 44,5 puntos del tercer trimestre de 2017 a los 53,9 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras** el índice de dinamismo muestra una recuperación de 11,2 puntos: se

---

<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.



pasa así de 43,5 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 54,7 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, la situación de las APIs y promotoras también mejoran, pero con menor intensidad: las APIs (+4,4 puntos) pasan de 49,5 puntos del cuarto trimestre de 2016 a 53,9 puntos en el cuarto de 2017; mientras que las promotoras ascienden 10,2 puntos al pasar de 44,6 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a los 54,7 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	<b>41,9</b>	35,3	42,4	44,5	-	-
IV trimestre 2005	<b>42,1</b>	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
IV trimestre 2006	<b>30,5</b>	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
IV trimestre 2007	<b>14,6</b>	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
IV trimestre 2008	<b>6,1</b>	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
IV trimestre 2009	<b>20,6</b>	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
IV trimestre 2010	<b>14,6</b>	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
IV trimestre 2011	<b>9,5</b>	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
IV trimestre 2012	<b>6,9</b>	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
IV trimestre 2013	<b>11,9</b>	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
IV trimestre 2014	<b>26,6</b>	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
IV trimestre 2015	<b>34,3</b>	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
I trimestre 2016	<b>41,0</b>	41,5	37,3	44,1	40,7	41,2
II trimestre 2016	<b>38,9</b>	32,0	36,4	42,3	40,9	37,0
III trimestre 2016	<b>35,5</b>	37,0	32,9	37,2	38,9	32,0
IV trimestre 2016	<b>47,1</b>	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
I trimestre 2017	<b>47,8</b>	45,2	43,9	51,4	55,0	40,5
II trimestre 2017	<b>47,4</b>	49,0	46,7	46,9	49,0	45,8
III trimestre 2017	<b>44,0</b>	51,7	39,9	45,8	44,5	43,5
<b>IV trimestre 2017</b>	<b>54,3</b>	<b>61,2</b>	<b>51,8</b>	<b>54,7</b>	<b>53,9</b>	<b>54,7</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

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

En el cuarto trimestre de 2017 se aprecia una recuperación significativa 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 aumenta en 17,9 puntos, pasa de 43,5 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 61,4 en el cuarto de 2017. En términos interanuales, por el contrario, la dinámica

<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.



es ligeramente negativa. Si se realiza un análisis interanual, se aprecia un retroceso de 2,5 puntos en el índice respecto al 63,9 registrado en el cuarto trimestre de 2016 (61,4 puntos en el cuarto trimestre de 2017).

La recuperación en el índice de evolución de las ventas resulta destacable tanto en **Gipuzkoa** como en **Bizkaia** (+16 y +21,5 puntos respectivamente). En el territorio histórico de Gipuzkoa se pasa de los 42,6 en el tercer trimestre de 2017 a 58,6 puntos del trimestre actual (+16,0 puntos). **Bizkaia** ofrece un ascenso de mayor intensidad, de 21,5 puntos, al pasar de 41,2 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 62,7 puntos del cuarto de 2017. En el caso de **Álava** el índice se incrementa con menor intensidad: 8,4 puntos al pasar de los 55,4 puntos del tercer trimestre de 2017 a 63,8 puntos del trimestre actual.

En términos interanuales se mejora el índice de evolución de las ventas tanto en Álava como en Bizkaia, que recupera 3,7 y 3,5 puntos respectivamente: En Álava se pasa de 60,1 puntos del cuarto trimestre de 2016 al 63,8 actual; mientras que en Bizkaia varía de 59,2 puntos a 62,7 puntos en el mismo periodo. En Gipuzkoa, finalmente, se retrocede 11 puntos (69,6 puntos frente a los 58,6 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
Año						
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
III trimestre 2017	<b>43,5</b>	55,4	41,2	42,6	38,7	48,2
<b>IV trimestre 2017</b>	<b>61,4</b>	<b>63,8</b>	<b>62,7</b>	<b>58,6</b>	<b>64,4</b>	<b>58,5</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 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 ascenso en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 38,7 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 64,4 puntos del trimestre actual (+25,7 puntos). El índice de las **promotoras** asciende 10,3 puntos (de 48,2 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 58,5 puntos del cuarto de 2017).

La evolución interanual entre el cuarto trimestre de 2017 y el mismo trimestre del año anterior ofrece, del mismo modo, mejores resultados entre las APIs. En este caso, el índice supone una leve mejora de 0,8 puntos, pasando de 63,6 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 64,4 en el cuarto de 2017. Las promotoras reflejan, por el contrario, un retroceso de 5,7 puntos, con una variación de 64,2 a 58,5 puntos en el periodo considerado.

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

A consecuencia de la mejora en el dinamismo del mercado, se reduce el **tiempo medio requerido para la venta** en los últimos tres meses. De esta forma, entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se reduce en 0,8 meses, al pasar de 4,7 meses del tercer trimestre de 2017 a 3,9 meses en el último de 2017.

**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
III trimestre 2017	4,7
<b>IV trimestre 2017</b>	<b>3,9</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En una perspectiva interanual, del mismo modo, se constata una reducción en el tiempo requerido para la venta de mayor intensidad. En el cuarto trimestre de 2016 el tiempo requerido para la venta se situaba en 5,8 meses (1,9 meses más que en el cuarto



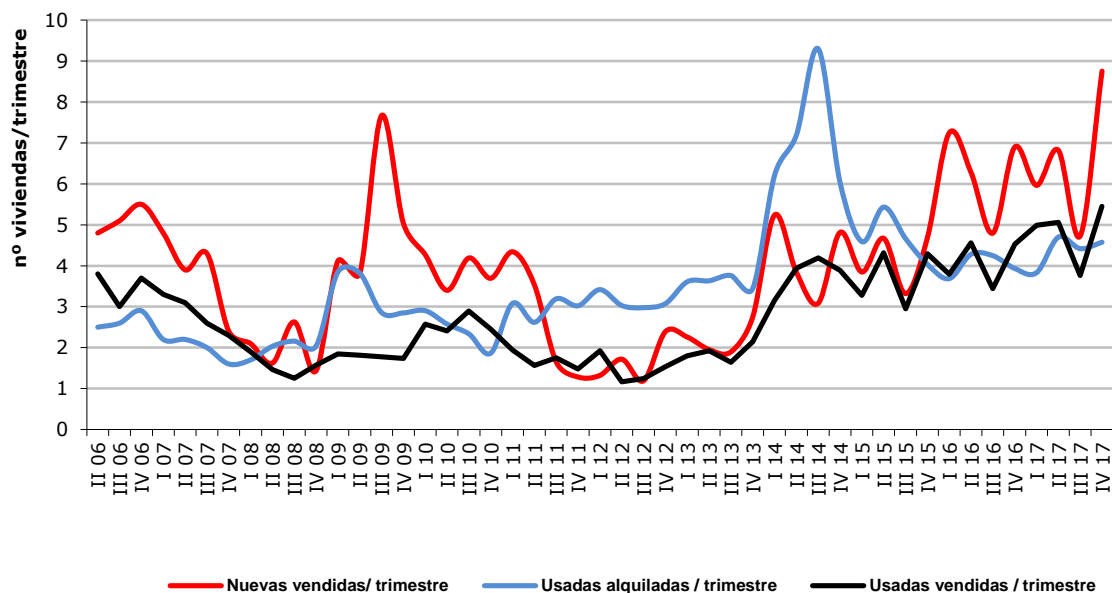
trimestre de 2017). De hecho, la cifra del trimestre actual es la menor recogida desde 2008.

*En el último trimestre se incrementa significativamente el ritmo trimestral de las ventas de viviendas tanto nuevas como usadas y, con menor intensidad, las operaciones de alquiler.*

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 incrementa con intensidad el ritmo de ventas entre el tercer y cuarto trimestre de 2017. La cifra de referencia pasa así de 4,7 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2017 a 8,8 en el cuarto de 2017, también superior a la cifra de 6,9 viviendas/trimestre recogida hace un año, en el cuarto trimestre de 2016. De hecho, la cifra del cuarto trimestre ofrece el valor máximo de ventas realizadas en un trimestre desde 2006 (el máximo hasta el trimestre actual se situaba en 7,7 viviendas/trimestre del tercer trimestre de 2009).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el cuarto trimestre de 2017 se incrementa el ritmo de ventas al pasar de 3,8 viviendas/trimestre del tercer trimestre de 2017 a 5,5 viviendas/trimestre en el trimestre actual. La cifra del cuarto trimestre de 2017, de la misma forma que en el caso de vivienda nueva, ofrece el valor máximo registrado de la serie desde 2006, tras superar ligeramente el valor de 5,1 viviendas/trimestre recogidas en el segundo trimestre de 2017.

**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. 4º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



En el ámbito del **alquiler** se observa una recuperación más leve en el número de contratos cerrados en el cuarto trimestre del año 2017 (4,6 viviendas/trimestre, por 4,4 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2017). De hecho, no se llegan a alcanzar las cifras de contratos cerrados en el segundo trimestre de 2017 (4,7 viviendas/trimestre).

*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. Sin embargo, se intensifica en el último trimestre la incidencia negativa de la falta de ayudas en el sector*

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 cuarto trimestre de 2017 es que la influencia de los principales factores positivos del trimestre anterior tiende a reducir levemente su incidencia positiva. Mientras que los dos principales factores negativos tienen a intensificar con gran intensidad 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, aunque pierde 1,5 puntos en el último trimestre: pasa de 96,1 puntos del tercer trimestre de 2017 a 94,6 puntos del actual.

El precio de la vivienda sigue siendo un factor positivo clave en la situación del mercado; sin embargo, retrocede 2,3 puntos en el último trimestre: pasa de 94,9 puntos en el tercer trimestre de 2017 a los 92,6 puntos en el cuarto de 2017. A pesar de este retroceso, este factor se sigue situando en segunda posición, tras la adecuación de las características de la oferta a la demanda (94,6 puntos).

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 incidencia positiva en el sector. Ambos factores mantienen su influencia positiva en el cuarto trimestre de 2017 con respecto al trimestre anterior, pero con distinto comportamiento.

En lo que se refiere al coste de las hipotecas, tras el fuerte ascenso registrado en el tercer trimestre de 2017 (90,1 puntos), este factor retrocede 4 puntos en el cuarto trimestre de 2017 (86,1 puntos). La facilidad/dificultad de acceso al crédito, por el contrario, proporciona un crecimiento de 15,4 puntos en el último trimestre, al pasar de 46,4 puntos del tercer trimestre de 2017 a 61,8 puntos del trimestre actual.

Con respecto a la situación económica, tras pasar entre el segundo trimestre de 2017 (+10,1 puntos) y el tercero de 2017 (-3,6 puntos) del polo positivo al negativo, en el



cuarto trimestre, se vuelve a situar en el polo positivo (+12,3 puntos) tras recuperar 15,9 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	IV 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	86,1
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	61,8
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	12,3
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	92,6
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	-90,1
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	-89,1
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	4,8
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	0,8
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	94,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Junto con el factor asociado a la situación económica, tanto la disponibilidad de suelo como el precio del suelo son los otros dos aspectos que destacan por haber pasado de tener una influencia negativa en el mercado inmobiliario en el tercer trimestre de 2017 a una influencia positiva en el actual. En el caso de la disponibilidad del suelo (+4,8 puntos) se observa una mejoría de 14,2 puntos del índice con respecto al tercer trimestre de 2017 (el índice ofrecía -9,4 puntos). Con respecto al precio de suelo (+0,8 puntos en el cuarto trimestre de 2017) mejora 9,3 puntos con respecto al tercer trimestre de 2017 (-8,5 puntos).

Por otro lado, tanto los factores asociados a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda como las ayudas e incentivos a la construcción destacan en el cuarto trimestre de 2017 por ser los dos únicos factores que permanecen en el polo negativo, y, además, incrementan sustancialmente su incidencia negativa en el mercado. Con respecto a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-90,1 puntos) retrocede 87,1 puntos tras ofrecer -3 puntos en el tercer trimestre de 2017. Las ayudas e incentivos a la construcción (-89,1 puntos) ofrece una tendencia similar, ya que pierde 85,8 puntos con respecto al tercer trimestre de 2017 (-3,3 puntos).

## 2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

### *Empeoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos*

A pesar de las mejorías detectadas en el sector, en el cuarto trimestre de 2017 se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas





desciende desde los 79,5 puntos del tercer trimestre de 2017 a los 63,0 puntos del trimestre actual (-16,5 puntos).

En el cuarto trimestre de 2017, el retroceso de las previsiones caracteriza a todo a los operadores. En lo que respecta a las APIs, el índice de previsión de ventas pasa de 79,1 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 63,8 puntos en el trimestre actual (-15,3 puntos). Del mismo modo, también se detecta un empeoramiento significativo entre las promotoras: el índice pasa desde los 79,9 puntos del tercer trimestre de 2017 a los 62,3 puntos del cuarto (-17,6 puntos).

La perspectiva de empeoramiento de la previsión de las ventas en el cuarto trimestre de 2017 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un significativo descenso, superior a los 10 puntos, en las previsiones generales de ventas entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.

**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
III trimestre 2017	79,5	70,8	81,8	78,4	79,1	79,9
<b>IV trimestre 2017</b>	<b>63,0</b>	<b>60,2</b>	<b>63,9</b>	<b>64,0</b>	<b>63,8</b>	<b>62,3</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 de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el cuarto trimestre de 2017, el índice retrocede con mayor intensidad en Bizkaia, con un descenso de 17,9 puntos al pasar de los 81,8 puntos en el tercer trimestre de 2017 a los 63,9 puntos del trimestre actual. En Álava el descenso es de 10,6 puntos (70,8 puntos en el tercer trimestre de 2017 por 60,2 puntos en el cuarto de 2017). En



Gipuzkoa el indicador pasa de 78,4 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 64,0 puntos en el último de 2017 (-14,4 puntos).

Estos cambios contribuyen a reducir la diferencia de los índices de previsión de ventas entre los tres territorios, Álava posee el menor índice de previsión de ventas con 60,2 puntos; mientras que Gipuzkoa (64,0 puntos) y Bizkaia (63,9 puntos), por el contrario, ofrecen cifras 3,5 puntos superiores a las de Álava.

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2016, por el contrario, se recupera el índice en los tres territorios históricos. En el caso de Álava se constata un significativo ascenso al pasar de 44,6 puntos en el cuarto trimestre de 2016 a 60,2 puntos en el trimestre actual (+15,6 puntos). Por el contrario, los ascensos resultan menos significativos en Bizkaia y Gipuzkoa: Bizkaia muestra una variación de +3,9 puntos (63,9 puntos frente a los 60,0 del cuarto trimestre de 2016) y Gipuzkoa de +7,1 puntos (56,9 puntos del cuarto trimestre de 2016 frente a 64,0 puntos del actual).

*A pesar de los leves crecimientos detectados en el índice de previsión de evolución de los precios, no se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada en CAE. Gipuzkoa es el único territorio que ofrece valores negativos*

El **índice de previsión de evolución de los precios** asciende 0,9 puntos entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017 (53,7 y 54,6 puntos respectivamente). No obstante, cabe señalar igualmente que la cifra del cuarto 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 es el valor más elevado de todo el año 2017.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma el ascenso en Álava y, con menor intensidad, en Bizkaia; mientras que en el caso de Gipuzkoa se registra un leve retroceso. Se pasa así, en el caso de Álava, de 49,2 puntos en el tercer trimestre de 2017 a 55,3 puntos en el cuarto de 2017 (+6,1 puntos), y 2,5 puntos por encima del indicador del cuarto trimestre de 2016 (52,8 puntos). El territorio de Gipuzkoa es el único que prevé un leve retroceso, de hecho, este indicador se reduce en 1,3 puntos en el último trimestre (57,5 y 56,2 puntos en el tercer y cuarto trimestre de 2017 respectivamente); se constata, por el contrario, una recuperación (+4,6 puntos) con respecto al cuarto trimestre de 2016 (51,6 puntos). En Bizkaia se observa un menor crecimiento que en Álava, con un índice de 53,1 puntos que resulta 1,7 puntos más alto que los 51,4 puntos del tercer trimestre de 2017; el índice mejora con mayor intensidad (+4,2 puntos) con respecto al cuarto trimestre de 2016 (53,1 puntos frente a los 48,9 del cuarto trimestre de 2016).

Teniendo en cuenta a los/las agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas positivas son similares entre las APIs y entre las promotoras. Así, entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa 0,9 puntos en el caso de las APIs (+0,9 puntos al pasar de 52,7 puntos a 53,6 puntos entre el tercer y cuarto trimestre de 2017). En el caso de las promotoras el



incremento es similar: +1,0 punto al pasar de 54,7 a 55,7 puntos entre el tercer y cuarto 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 cuarto trimestre de 2016 se registraron 48,0 puntos, una cifra 5,6 puntos inferior a la del tercer trimestre de 2017 (53,6 puntos). En el caso de las promotoras se recuperan 3,3 puntos en el último año, al pasar de los 52,4 puntos del cuarto trimestre de 2016 a los 55,7 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
III trimestre 2017	<b>53,7</b>	49,2	51,4	57,5	52,7	54,7
<b>IV trimestre 2017</b>	<b>54,6</b>	<b>55,3</b>	<b>53,1</b>	<b>56,2</b>	<b>53,6</b>	<b>55,7</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 de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En este sentido, el nivel de los distintos índices se sitúa en valores próximos al umbral de los 53-56 puntos, muy alejados de las cifras cercanas o superiores a los 65 puntos de los años 2004 a 2006.



*Se reduce levemente 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 cuarto trimestre de 2017 se observa una leve reducción 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 7,9% en el tercer trimestre de 2017 al 7,5% del cuarto de 2017 (-0,4 puntos porcentuales). A pesar de la reducción trimestral, mejora 2,4 puntos porcentuales si se compara con el mismo trimestre del año pasado (5,1% en el cuarto trimestre de 2016).

**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 Trimestre	C.A.E.
	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
III trimestre 2017	7,9
<b>IV trimestre 2017</b>	<b>7,5</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º 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 cuarto trimestre de 2017, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 177 agencias inmobiliarias y de 107 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. 4º trimestre de 2017

### Encuesta sobre oferta inmobiliaria

#### ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	8
ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	13
INDICE DE TABLAS.....	14
INDICE DE GRÁFICOS.....	14

#### ÍNDICE 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 .....	9
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.....	12

#### ÍNDICE 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)