



ESTADISTIKA  
ORGANO  
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

## ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

### 4º trimestre 2016

*Principales resultados*

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



## 1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)

---

### **En el cuarto trimestre de 2016 descienden los precios de la vivienda libre (usada o nueva), tanto respecto al trimestre anterior como en términos interanuales**

En el cuarto trimestre de 2016, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre en Euskadi, 2.778,9 euros, muestra una reducción de -0,9% con respecto al tercer trimestre de 2016. Se mantiene la tendencia descendente de los precios, con una caída porcentual que resulta similar a la del segundo trimestre de 2016 (-1%) y a la del tercero de 2016 (-1,1%).

En términos interanuales, la caída del precio del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre sigue siendo sustancial: -4,9%. Sin embargo, el cuarto trimestre de 2016 vuelve a reflejar el proceso de moderación en la reducción de los precios que se observa desde el repunte negativo que culminó en el primer trimestre de 2016 (-7%). A partir de ahí vuelve a retomarse el proceso de reducción de la caída hasta llegar a -4,9% en el último trimestre del año.

Si se considera la dinámica de los precios en los últimos años, se pasaba de una línea de caída interanual de -11,0% en el último trimestre de 2013 a -0,3% en el primer trimestre de 2015. A partir de ahí, la línea interanual descendente de los precios volvía a repuntar de forma progresiva: -1,1% en el segundo trimestre de 2015, -2,6% en el tercero, -4,4% en el cuarto trimestre de 2015, y, finalmente, -7,0% en el primero de 2016. El descenso de -6,4% del segundo trimestre de 2016, el de -5,9 del tercero y el de -4,9% del cuarto muestran, por tanto, un ligero cambio de tendencia respecto a la caída interanual del primer trimestre del año. A pesar de ello, la caída del trimestre actual (-4,9%) sigue siendo más intensa que la registrada en el último de 2015 (-4,4%).

Por lo que respecta a la vivienda nueva libre, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.180,7 euros en el cuarto trimestre de 2016. Esta cifra supone una reducción del 0,2% respecto al trimestre anterior, inferior al -0,9% de la vivienda usada. La caída interanual del precio resulta igualmente inferior a la de la vivienda usada libre: -2,8% entre el cuarto trimestre de 2015 y el de 2016 frente a -4,9% en la usada.

En este caso, la vivienda nueva retoma nuevamente la línea de desaceleración de la reducción de los precios que se venía registrando en los últimos trimestres, con la excepción del repunte del tercer trimestre de 2016 (-3,3%). De esta forma, hasta el segundo trimestre de 2016 se había constatado una desaceleración del descenso de los precios desde el -6,8% del cuarto trimestre de 2013 al -1,5% del segundo trimestre de 2016. Tras repuntar el ritmo de reducción a -3,3% en el tercer trimestre de 2016, la caída interanual se sitúa en -2,8% en el último trimestre del año. El descenso interanual a finales de año se mantiene por encima, sin embargo, del que corresponde al primer y segundo trimestres del año (-1,7 y -1,5%, respectivamente).

Por su parte, en el cuarto trimestre de 2016 la vivienda nueva protegida está en oferta a un precio medio de 130.400 euros, equivalentes a 1.744,1 euros por metro cuadrado útil.



El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un descenso del 0,1% en el último trimestre, y un incremento del 4,2% con respecto al cuarto trimestre de 2015.

**Tabla 1. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2016**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M <sup>2</sup> ÚTIL		4º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.744,1	-1,4	-0,1	69,8	4,2	
	Nueva libre	3.180,7	-7,6	-0,2	-93,0	-2,8	
	Usada libre	2.778,9	-26,2	-0,9	-144,0	-4,9	
Araba / Álava	Nueva libre	2.527,3	25,2	1,0	-214,7	-7,8	
	Usada libre	2.417,9	-16,3	-0,7	-109,3	-4,3	
Bizkaia	Nueva libre	3.333,8	-40,3	-1,2	-36,5	-1,1	
	Usada libre	2.900,7	-23,2	-0,8	-117,2	-3,9	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.148,8	18,7	0,6	-133,1	-4,1	
	Usada libre	2.879,0	-60,8	-2,1	-232,5	-7,5	
C.A. de Euskadi	<b>VIVIENDA TIPO (1)</b>	2.862,9	-32,3	-1,1	19,8	0,7	

(1) VIVIENDA TIPO: Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por la promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m<sup>2</sup>.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En contraste con la caída de precios en la vivienda libre, en el conjunto del periodo 2007-2016 se observa un significativo incremento del precio/metro cuadrado de la vivienda nueva protegida (+31,8%) que reduce la distancia existente en el precio de la vivienda protegida y libre. Si en el cuarto trimestre de 2007, el precio del precio/metro cuadrado de la vivienda nueva libre era 3,1 veces superior al de la vivienda protegida, en 2016 este valor se reduce a 1,8 veces.

En el ámbito de la vivienda libre, durante el periodo de crisis, la caída más llamativa en el precio corresponde a la vivienda usada. Tomando como referencia el valor máximo alcanzado en el cuarto trimestre de 2007, el precio por metro cuadrado de la vivienda usada libre es un 36,2% inferior en el mismo trimestre de 2016.

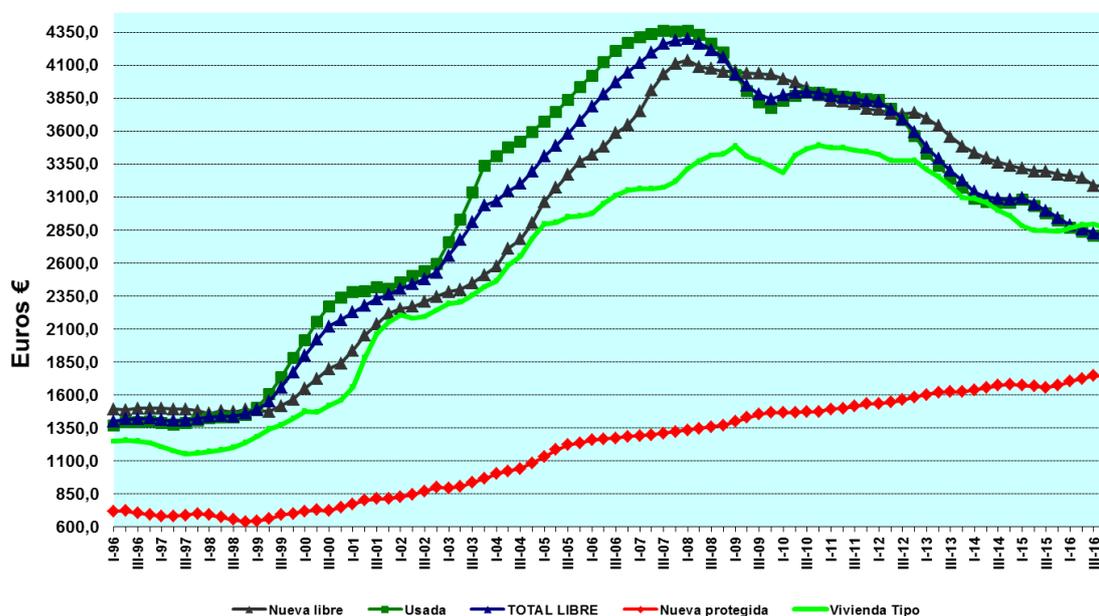
Las principales caídas interanuales corresponden al periodo 2008-2009 (-10%) y al 2011-2013 (-7,2% entre 2011-2012 y -11% entre 2012 y 2013). Entre estos dos periodos, los precios parecen repuntar entre 2009 y 2010 (+3%), con una caída que más bien parece estabilización entre 2010 y 2011 (-1,3%).

La desaceleración de la reducción de los precios es evidente entre 2013 y 2014, aunque todavía se mantiene en niveles significativos (-3,6% el cuarto trimestre de 2014). Tras llegar aparentemente al final del proceso de caída en el primer trimestre de 2015 (-0,3%), la recuperación se frustra en 2015 con una caída final (-4,4% en el último



trimestre de ese año) que resulta superior a la registrada a finales de 2013. Aunque durante 2016 se muestra una clara línea de reducción de la caída respecto al -7,0% de principios de año, la caída de -4,9% del último trimestre de 2016 también supera los registros de 2015. Aunque se trata de caídas menores que las de los periodos de mayor reducción del precio de la vivienda usada libre, quedan igualmente lejos del escenario de recuperación o caída moderada de precios de los años 2010 y 2011.

**Gráfico 1. Evolución del precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2016. C.A. de Euskadi**



VIVIENDA TIPO: Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por la promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m<sup>2</sup>.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La reducción del precio en la vivienda nueva libre en el periodo 2007-2016 resulta algo menor a la detectada en la vivienda usada libre. En este caso, la caída que se observa en entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2016 alcanza un 22,7%.

Con respecto al ritmo de reducción en la caída interanual de los precios, el comportamiento también es algo diferente en este tipo de vivienda. Aunque se inicia ya entre 2007 y 2008, la primera caída sustancial del precio de la vivienda nueva libre se da entre 2009 y 2010 (-3,8%), en niveles, sin embargo, muy alejados de los de la vivienda usada. Tras reducirse la caída interanual hasta 2012 (-0,7%), entre 2012 y 2013 se produce la mayor caída del periodo de crisis (-6,8%), con una reducción todavía significativa en el periodo 2013-2014 (-4,2%) y, ya bastante menor, en el periodo 2014-2015 (-2,0%). En 2016 se rompe la tendencia y vuelve a iniciarse un proceso de aceleración del ritmo de caída de los precios que lleva a caídas de -3,3 y -2,8% en el tercer y cuarto trimestre de 2016.



Debe señalarse, en este contexto, que los precios actuales de la vivienda usada libre se asimilan a los que se ofertaban en 2003. Los precios de la vivienda libre nueva se sitúan, por su parte, en niveles cercanos a los de 2005.

**Tabla 2. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2016**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre	
	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
Año						
2007	1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
<b>2015</b>						
I	1.674,3	2,2	3.319,8	-3,4	3.081,9	-0,3
II	1.667,2	0,8	3.296,1	-3,0	3.030,8	-1,1
III	1.657,4	-0,9	3.296,3	-2,0	2.980,0	-2,6
IV	1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
<b>2016</b>						
I	1.702,2	1,7	3.263,9	-1,7	2.866,4	-7,0
II	1.725,8	3,5	3.247,2	-1,5	2.836,4	-6,4
III	1.745,4	5,3	3.188,3	-3,3	2.805,2	-5,9
<b>IV</b>	<b>1.744,1</b>	<b>4,2</b>	<b>3.180,7</b>	<b>-2,8</b>	<b>2.778,9</b>	<b>-4,9</b>
<b>Diferencia 2007-2016</b>	<b>421,1</b>	<b>31,8</b>	<b>-932,5</b>	<b>-22,7</b>	<b>-1.577,5</b>	<b>-36,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

### Las diferencias territoriales

*En el cuarto trimestre de 2016 se reducen los precios de la vivienda usada libre en todos los territorios históricos tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al cuarto trimestre de 2015*

Entre el tercer y cuarto trimestre de 2016, el retroceso del precio del metro cuadrado de la vivienda usada libre se observa en los tres territorios históricos. La mayor reducción corresponde a Gipuzkoa: -2,1%, seguida por -0,8% en Bizkaia y -0,7% en Álava. En términos interanuales, Gipuzkoa es también el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el cuarto trimestre de 2016, con una caída de -7,5% respecto al mismo trimestre de 2015. La caída es de -4,3% en Álava y -3,9% en Bizkaia.

La evolución interanual de los datos territoriales de vivienda usada muestra un comportamiento similar al del conjunto de la CAE en Bizkaia, con una reducción del ritmo de caída de los precios respecto a trimestres anteriores. En este territorio, la caída



interanual de -6,8% del primer trimestre de 2016 se reduce a -6% en el segundo trimestre, a -5% en el tercer trimestre y -3,9% en el cuarto.

Lo contrario ocurre en Gipuzkoa. En este territorio, se pasa de una variación interanual de -6,6% en el segundo trimestre de 2016 a -6,9% en el tercer trimestre de 2016 y -7,5% en el cuarto trimestre que prolonga una línea de progresiva acentuación interanual de la caída de los precios, mantenida desde el segundo trimestre de 2015.

En el caso de Álava, el incremento de la caída de precios que se observa entre el segundo y el tercer trimestre de 2016 (pasa de -4% a -5,2% entre el segundo y tercer trimestre de 2016) se rompe en el cuarto trimestre del año, con un descenso interanual de -4,3%. Álava muestra, en este sentido, un comportamiento intermedio en el que la dinámica de repunte de la caída de los precios está claramente presente hasta el tercer trimestre de 2016. Al mismo tiempo, no obstante, la línea de desaceleración de Bizkaia también parece observarse desde el primer trimestre de este año.

**Tabla 3. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
Año						
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
<b>2015</b>						
I	2.622,3	-0,9	3.181,8	-0,2	3.237,3	-1,0
II	2.572,4	-2,6	3.132,2	-1,2	3.203,5	-0,1
III	2.567,3	-1,7	3.076,8	-2,8	3.158,4	-1,0
IV	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
<b>2016</b>						
I	2.495,8	-4,8	2.966,2	-6,8	3.046,6	-5,9
II	2.469,5	-4,0	2.942,8	-6,0	2.990,8	-6,6
III	2.434,2	-5,2	2.924,0	-5,0	2.939,8	-6,9
IV	<b>2.417,9</b>	<b>-4,3</b>	<b>2.900,7</b>	<b>-3,9</b>	<b>2.879,0</b>	<b>-7,5</b>
<b>Diferencia 2007-2016</b>	<b>-1.416,6</b>	<b>-36,9</b>	<b>-1.590,2</b>	<b>-35,4</b>	<b>-1.968,1</b>	<b>-40,6</b>
<b>Diferencia 2006-2016</b>	<b>-1.453,0</b>	<b>-37,5</b>	<b>-1.464,5</b>	<b>-33,5</b>	<b>-1.869,6</b>	<b>-39,4</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



El impacto diferencial de la caída de los precios de la vivienda usada libre en Gipuzkoa entre 2011 y 2014, y de nuevo entre 2015 y 2016, explica que sea este territorio el que destaque por una mayor caída del precio de la vivienda usada libre a lo largo del periodo 2007-2016: -40,6% frente a -36,9% en Álava y -35,4% en Bizkaia. La caída en Álava se incrementa a -37,5% si se considera el periodo 2006-2016, debido a que en este territorio la reducción de precios se inició un año antes que en Gipuzkoa y Bizkaia.

*Aunque el precio de la vivienda nueva libre muestra una recuperación en el último trimestre en Álava y Gipuzkoa, en términos interanuales, los precios se reducen en los tres territorios históricos*

Entre el tercer y cuarto trimestre de 2016, el retroceso del precio del metro cuadrado de la vivienda nueva libre se observa únicamente en Bizkaia, donde cae -1,2%. Por el contrario, se recuperan los precios en Gipuzkoa (+0,6%) y en Álava (+1,0%).

En términos interanuales, en el cuarto trimestre de 2016, la evolución del precio medio de la vivienda nueva libre sigue reflejando un llamativo deterioro en Álava (-7,8%). En este territorio, se pasa de una línea de aumento del precio de +2,2% en el segundo trimestre de 2015 a una caída que en el último trimestre de ese año se sitúa ya en -4,5% y que se intensifica hasta llegar a -12,4% en el segundo y tercer trimestre de 2016. Aunque se observa posteriormente una mejora hasta el -7,8% actual, inferior al -10,0% del primer trimestre del año, la caída interanual del cuarto trimestre de 2016 supera el -6,3% interanual del último trimestre de 2014 y el -4,5% del último de 2015.

Entre el cuarto trimestre de 2015 y el cuarto de 2016, la caída interanual del precio de la vivienda nueva libre es de -4,1% en Gipuzkoa. De la misma forma que en Álava, en este caso también se desacelera la caída con respecto a trimestres anteriores, con un descenso de -5,6% en el tercer trimestre de 2016 al -4,1% del cuarto. A diferencia de Álava, sin embargo, esta caída es más intensa que la recogida en los primeros trimestres de 2016 (-2,9% en el primer y segundo trimestre).

Tras la recuperación que la caracteriza durante los tres primeros trimestres del año, en el cuarto trimestre de 2016, Bizkaia vuelve a mostrar una caída interanual: -1,1%, superior a la caída de precios de la vivienda nueva del cuarto trimestre de 2015 (-0,7%). Después de caídas interanuales situadas entre -5 y -7,2% en el último trimestre de 2013 y 2014, a lo largo de 2015 se observa una progresiva desaceleración en el ritmo de caída de los precios que se transforma en una leve pero continuada recuperación de los mismos a partir del primer trimestre de 2016. Se pasa así de -0,7% al terminar 2015 a +0,8% en el primer trimestre de 2016 para llegar posteriormente hasta +1,6% en el segundo de 2016. La recuperación pierde fuerza en el tercer trimestre (+0,4%) para volver a valores negativos a finales de año (-1,1%).

Respecto al precio de la vivienda nueva libre, en una perspectiva a largo plazo se observa que entre 2007 y 2016 la caída del precio es muy similar en los distintos territorios: -24,9% en Gipuzkoa, -23,7% en Bizkaia y -22,7% en Álava). Sin embargo, si la aproximación se realiza entre 2006 y 2016, teniendo en cuenta que en Álava se



adelanta el descenso del precio al periodo 2006-2007, la mayor caída de los precios de la vivienda corresponde a Álava: -30,5% por -12,4% en Gipuzkoa y -9,7% en Bizkaia.

**Tabla 4. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
Año						
2006	3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007	3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008	3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009	3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010	3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011	3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012	3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
2013	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
<b>2015</b>						
I	2.937,7	0,4	3.363,0	-4,7	3.353,1	-4,2
II	2.917,4	2,2	3.355,3	-3,5	3.310,3	-4,8
III	2.857,4	-0,1	3.361,6	-2,0	3.316,3	-3,6
IV	2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
<b>2016</b>						
I	2.644,1	-10,0	3.390,8	0,8	3.255,8	-2,9
II	2.556,9	-12,4	3.407,8	1,6	3.215,6	-2,9
III	2.502,1	-12,4	3.374,1	0,4	3.130,1	-5,6
IV	2.527,3	-7,8	3.333,8	-1,1	3.148,8	-4,1
<b>Diferencia 2007-2016</b>	<b>-743,4</b>	<b>-22,7</b>	<b>-1.033,5</b>	<b>-23,7</b>	<b>-1.045,3</b>	<b>-24,9</b>
<b>Diferencia 2006-2016</b>	<b>-1.109,9</b>	<b>-30,5</b>	<b>-360,0</b>	<b>-9,7</b>	<b>-446,1</b>	<b>-12,4</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

*En el cuarto trimestre de 2016 desciende el precio de la vivienda usada libre en todas las capitales de la CAE (tanto con respecto al último trimestre como en términos interanuales). Con respecto a la vivienda nueva libre, se recupera en el último trimestre en Vitoria-Gasteiz y Donostia / San Sebastián, pero en términos interanuales únicamente en la capital guipuzcoana*

Entre el tercer y cuarto trimestre de 2016, y en lo relativo a la vivienda nueva libre, la única capital que muestra una caída de los precios es Bilbao (-4,0%). Las otras dos capitales se sitúan en el polo positivo: Vitoria-Gasteiz (+0,6%), y, con mayor intensidad, Donostia / San Sebastián (+5,1%).

La dinámica interanual del precio entre el cuarto trimestre de 2015 y el de 2016 ofrece también resultados negativos en Bilbao que se extienden, en este caso, a Vitoria-Gasteiz. La capital alavesa muestra una caída interanual en el precio de la vivienda



nueva libre de -9,5%, con una caída menor, pero también importante, en Bilbao (-6,7%); En cambio, en Donostia / San Sebastián se recuperan los precios (+3,8%)<sup>1</sup>.

En el mercado de la vivienda usada libre, entre el tercer y cuarto trimestre de 2016 se observan leves descensos de los precios en las tres capitales. Los precios se reducen en -0,4% en Vitoria-Gasteiz, -0,3% en Donostia / San Sebastián y -0,2% en Bilbao. En términos interanuales, la dinámica de los precios es igualmente negativa. Mientras los precios en Donostia / San Sebastián muestran un retroceso ligero (-1,0%), las caídas son superiores al 3% en las restantes capitales: -3,7% en Vitoria-Gasteiz y -3,3% en Bilbao.

**Tabla 5. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre 2016**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M <sup>2</sup> ÚTIL		4º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.717,5	16,3	0,6	-285,3	-9,5	
	Bilbao	3.625,8	-151,5	-4,0	-258,7	-6,7	
	Donostia / San Sebastián	4.547,7	219,0	5,1	166,9	3,8	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.471,7	-9,8	-0,4	-95,1	-3,7	
	Bilbao	3.271,5	-7,7	-0,2	-111,2	-3,3	
	Donostia / San Sebastián	4.382,1	-15,4	-0,3	-43,3	-1,0	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En Donostia / San Sebastián, la reducción interanual en el precio de la vivienda usada libre del último trimestre de 2016 resulta superior a la del trimestre anterior (-1,0% por -0,4%). Aunque leves, estas caídas contrastan con una línea de recuperación de los precios, de cuantía igualmente leve, con cifras entre 0,3 y 1,4%, entre el segundo trimestre de 2015 y el segundo de 2016. Muestran en cualquier caso un escenario de cierta estabilidad en los precios que se aleja por completo de las caídas superiores a -5% de los años 2012, 2013 y 2014.

En Bilbao y Vitoria-Gasteiz, las reducciones del cuarto trimestre de 2016 son de menor intensidad que las identificadas en el trimestre anterior, pero todavía claramente superiores a las de Donostia / San Sebastián. En Vitoria-Gasteiz el descenso interanual del tercer trimestre se situaba en el 4,7%, con un recorte de un punto porcentual a finales de 2016 (-3,7%), en niveles cercanos a los observados en los dos primeros trimestres del año. En el caso de Bilbao, la reducción es de mayor intensidad y tiende a resultar continuada en el último año. En la capital vizcaína se pasa así caídas de -5,7%

<sup>1</sup> En este punto, debe tenerse en cuenta, que las promociones de vivienda nueva en las capitales se corresponden con una oferta que no resulta en ocasiones muy amplia. Por tanto, parte de las variaciones presentadas pueden asociarse a las características de las nuevas promociones que se incluyen en la oferta (ubicación de la promoción, características y calidad de los materiales de construcción, etc.).



en el primer y segundo trimestre de 2016 al -4,9% del tercero y al -3,3% del trimestre actual.

En Donostia / San Sebastián, sin embargo, la línea actual de reducción de precios en la vivienda usada libre resulta claramente superior a la existente en 2015, en especial hasta el segundo trimestre del año 2016 (con algunos momentos de incremento positivo en la capital guipuzcoana).

En el conjunto del periodo posterior a 2006/2007, Vitoria-Gasteiz es la capital más afectada por la caída de los precios de la vivienda usada libre. En esta capital, a reducción en el precio medio por metro cuadrado entre el cuarto trimestre de 2007 y el de 2016 llega a 36,2%, claramente por encima del 27,7% de Bilbao y del 24,5% correspondiente a Donostia / San Sebastián.

**Tabla 6. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2016**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
Año						
2007	3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008	3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009	3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010	3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011	3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012	2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
2013	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
<b>2015</b>						
I	2.647,4	-1,0	3.527,9	-0,3	4.425,6	-0,4
II	2.603,3	-2,4	3.499,7	0,6	4.406,7	0,6
III	2.605,1	-1,2	3.448,4	-0,9	4.415,5	1,4
IV	2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
<b>2016</b>						
I	2.542,0	-4,0	3.326,3	-5,7	4.437,7	0,3
II	2.514,9	-3,4	3.299,0	-5,7	4.420,5	0,3
III	2.481,5	-4,7	3.279,2	-4,9	4.397,5	-0,4
IV	2.471,7	-3,7	3.271,5	-3,3	4.382,1	-1,0
<b>Diferencia 2007-2016</b>	<b>-1.402,3</b>	<b>-36,2</b>	<b>-1.255,0</b>	<b>-27,7</b>	<b>-1.425,4</b>	<b>-24,5</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En lo relativo a los precios de la vivienda nueva libre, en el cuarto trimestre de 2016 destaca la intensificación en Bilbao de la caída de precios de la vivienda nueva libre, en contraste con una recuperación de los precios en las otras dos capitales vasca. De esta forma, en la capital vizcaína se pasa de un crecimiento interanual de 1,7% y 1,5% en el primer y segundo trimestre de 2016 a una caídas del -1,8% y -6,7% en el tercer y cuarto trimestre respectivamente.



En Donostia / San Sebastián, por el contrario, se pasa de crecimientos de 1,1% y 1,2% en el primer y segundo trimestre a una leve caída del -1% en el tercero y una posterior recuperación en el cuarto trimestre (+3,8%). En Vitoria-Gasteiz, el ritmo de caída se reduce a lo largo de 2016. Se pasa así de reducciones de -14,2% y -14,3% en el segundo y tercer trimestre de 2016 para posteriormente mostrar una reducción del -9,5% en el último trimestre del año.

En el ámbito de la vivienda nueva libre, la mayor reducción del precio entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2016 corresponde a Bilbao (-32,7%), aunque con una caída similar en Vitoria-Gasteiz (-32,2%). La reducción de precios es mucho menor en Donostia / San Sebastián (-16,6%).

La caída de Vitoria-Gasteiz es, sin embargo, superior a las del resto de las capitales si se toma como punto de partida el año 2006, año en el que se inicia el proceso de caída de los precios en esta ciudad. En tal caso, la reducción llega a -35,5% (-19,4% en Bilbao y apenas -2,2% en Donostia / San Sebastián).

**Tabla 7. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2016**

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
Año						
2007	4.009,6	-4,8	5.385,3	19,8	5.450,2	17,3
2008	3.926,1	-2,1	5.346,5	-0,7	5.140,6	-5,7
2009	3.703,9	-5,7	5.119,2	-4,3	5.611,9	9,2
2010	3.780,1	2,1	5.440,3	6,3	4.771,1	-15,0
2011	3.651,0	-3,4	4.654,7	-14,4	4.838,1	1,4
2012	3.589,4	-1,7	4.431,2	-4,8	4.569,7	-5,5
2013	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
2014	3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
<b>2015</b>						
I	3.288,0	8,6	3.826,1	-4,6	4.282,5	-5,5
II	3.227,7	6,7	3.819,8	-3,0	4.292,2	-3,9
III	3.152,4	2,0	3.847,7	-1,0	4.372,6	0,6
IV	3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
<b>2016</b>						
I	2.866,4	-12,8	3.891,1	1,7	4.331,6	1,1
II	2.768,6	-14,2	3.877,2	1,5	4.345,5	1,2
III	2.701,2	-14,3	3.777,3	-1,8	4.328,7	-1,0
IV	<b>2.717,5</b>	<b>-9,5</b>	<b>3.625,8</b>	<b>-6,7</b>	<b>4.547,7</b>	<b>3,8</b>
<b>Diferencia 2007-2016</b>	<b>-1.292,1</b>	<b>-32,2</b>	<b>-1.759,5</b>	<b>-32,7</b>	<b>-902,5</b>	<b>-16,6</b>
<b>Diferencia 2006-2016</b>	<b>-1.496,3</b>	<b>-35,5</b>	<b>-870,4</b>	<b>-19,4</b>	<b>-100,6</b>	<b>-2,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Otro aspecto a destacar es el distinto comportamiento de Bilbao en la dinámica comparada de los precios de la vivienda nueva y usada libres en el periodo 2007-2016. Así, mientras en ese periodo el porcentaje de reducción del precio de la vivienda nueva



resulta bastante menor al observado en la vivienda usada en Vitoria-Gasteiz (-32,2% por -36,2%) y Donostia / San Sebastián (-16,6% por -24,5%, respectivamente), en Bilbao ocurre lo contrario. En este caso, la reducción de los precios en la vivienda nueva es mayor a la registrada en la vivienda usada (-32,7% por -27,7%).

## **2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA**

---

**En el cuarto trimestre de 2016 se siguen registrando reducciones en el precio medio total, con la excepción de la vivienda nueva libre en Álava y Gipuzkoa con respecto al trimestre anterior**

El precio medio total de oferta de la vivienda usada libre se sitúa en 238.600 euros en Euskadi. Este precio muestra una reducción del 0,7% en el último trimestre (-1.700 euros). La caída interanual llega a -3% (-7.400 euros), similar a la registrada en el tercer trimestre (-3,0%) pero superior al descenso observado en el segundo trimestre (-2,5%).

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva libre ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el cuarto trimestre de 2016 en 253.500 euros. Se reduce un 0,2% (-400 euros) con respecto al trimestre anterior y 2,4% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 6.300 euros en los últimos 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre ascienden un 2,7% con respecto al trimestre previo y descienden, en cambio, un 4,1% respecto al cuarto trimestre de 2015. La caída paralela observada en la vivienda usada es menor en términos interanuales (-3,2%) aunque, en este caso, la línea descendente se mantiene en último trimestre (-0,4%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 210.100 euros; mientras que se sitúa en 198.100 euros la correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el cuarto trimestre de 2016 es de 261.000 euros. Este precio implica un descenso del 1,2% tanto con respecto al tercer trimestre de 2016 como con respecto al cuarto trimestre de 2015. El precio de la vivienda usada libre desciende en menor media (-0,6% en relación al último trimestre y -1,0% en términos interanuales). Por su parte, el precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 258.600 euros, cifra similar a la del trimestre anterior. Bizkaia sigue siendo el territorio histórico que ofrece los precios medios máximos tanto de la vivienda nueva libre como de la usada libre en el cuarto trimestre de 2016.



**Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2016**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	130,4	-0,6	-0,5	0,6	0,5	
	Nueva libre	253,5	-0,4	-0,2	-6,3	-2,4	
	Usada libre	238,6	-1,7	-0,7	-7,4	-3,0	
Araba / Álava	Nueva libre	210,1	5,6	2,7	-8,9	-4,1	
	Usada libre	198,1	-0,7	-0,4	-6,5	-3,2	
Bizkaia	Nueva libre	261,0	-3,1	-1,2	-3,2	-1,2	
	Usada libre	258,6	-1,6	-0,6	-2,7	-1,0	
Gipuzkoa	Nueva libre	253,8	1,0	0,4	-9,3	-3,5	
	Usada libre	233,6	-5,2	-2,2	-19,7	-7,8	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Durante el cuarto trimestre de 2016, Gipuzkoa muestra un precio medio de oferta de 253.800 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 233.600 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo sube un 0,4% en los últimos tres meses, mientras que la usada baja en -2,2%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre reduce su precio -3,5% en promedio; mientras que la caída resulta superior en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso de -7,8%.

**En el cuarto trimestre de 2016 se constata una recuperación interanual del precio medio total en Donostia / San Sebastián, tanto en vivienda nueva como en usada, así como en Bilbao en la vivienda usada. La variación trimestral de la vivienda, tanto usada como nueva es negativa en Vitoria-Gasteiz, dinámica que caracteriza a Bilbao en lo relativo a la vivienda nueva**

Analizando la evolución de los precios medios de la vivienda usada libre en las capitales, se observa que el precio en el cuarto trimestre de 2016 se reduce únicamente en Vitoria-Gasteiz con un -0,2%. En esta capital, el precio medio de venta alcanza los 201.200 euros. El precio se sitúa en Bilbao en una media de 309.700 euros, con un ascenso del 0,5% entre el tercer y cuarto trimestre de 2016. El ascenso es de +0,2% en Donostia / San Sebastián, ciudad en la que el precio medio de la vivienda usada se sitúa en 395.800 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas.

En relación al cuarto trimestre de 2015, el precio medio de la vivienda usada se reduce un 2,9% en Vitoria-Gasteiz. Se incrementa, en cambio, en un 0,6% en Bilbao y en un máximo del 1,4% en Donostia / San Sebastián.



En lo relativo a la vivienda nueva libre, entre el tercer y cuarto trimestre de 2016 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuye -3,8% en Bilbao. En cambio, los precios se incrementan en Donostia / San Sebastián (+3,7%) y en Vitoria-Gasteiz (+2,7%).

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan un 3,0% en Donostia / San Sebastián; mientras se reducen levemente en Bilbao (-0,7%) y con mayor intensidad en Vitoria-Gasteiz (-5,8%).

En términos absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se reduce en términos interanuales en 2.100 euros en Bilbao y en 13.700 en Vitoria-Gasteiz. Se incrementa en cambio en 11.400 euros en Donostia / San Sebastián.

### Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre 2016

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	224,4	5,8	2,7	-13,7	-5,8	
	Usada libre	201,2	-0,4	-0,2	-6,1	-2,9	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	386,0	13,8	3,7	11,4	3,0	
	Usada libre	395,8	1,0	0,2	5,6	1,4	
Bilbao	Nueva libre	288,7	-11,3	-3,8	-2,1	-0,7	
	Usada libre	309,7	1,4	0,5	1,8	0,6	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La peor dinámica en los precios de la vivienda nueva libre corresponde a Vitoria-Gasteiz, con una caída interanual de -5,8%. En términos absolutos el descenso es de 13.700 euros entre el cuarto trimestre de 2015 y el cuarto de 2016. El precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 224.400 euros en la capital alavesa en el cuarto trimestre de 2016, una cifra sustancialmente inferior a los 288.700 de Bilbao y los 386.000 de Donostia / San Sebastián.

#### Disminuye el porcentaje de reducción de precios necesario para hacer efectiva la venta

Las inmobiliarias que actúan de intermediarias revelan que los precios de las viviendas usadas tuvieron que rebajarse por parte del colectivo de propietarios para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Durante el cuarto trimestre de 2016, la reducción requerida fue de un 4,3% de media, cifra que es 2,7 puntos porcentuales inferior a la registrada en el trimestre anterior (7,0%). Del mismo modo, resulta 3,4 puntos inferior a la cifra del mismo trimestre del año anterior (7,7%).



**Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 4º trimestre 2016**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PORCENTAJE MEDIO DE REDUCCIÓN DEL PRECIO FINAL. VIVIENDAS USADAS	4º trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		%	Dif. Puntos Porcentuales	Var %	Dif. Puntos Porcentuales
<b>Comunidad Autónoma de Euskadi</b>	4,3	-2,7	-38,7	-3,4	-44,7
Araba / Álava	4,9	-1,6	-24,9	-3,3	-39,9
Bizkaia	4,4	-3,0	-40,3	-3,7	-46,0
Gipuzkoa	3,9	-2,5	-38,7	-3,1	-44,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

### 3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

**En el cuarto trimestre de 2016 se incrementan los precios de los alquileres en Álava y Bizkaia, tanto con respecto al último trimestre como con respecto al mismo trimestre del año anterior. En Gipuzkoa, en cambio, se observa un retroceso**

En el cuarto trimestre de 2016, se mantiene estable en la CAE el precio de la vivienda libre en alquiler respecto al tercer trimestre de 2016 (+0,0%).

Esta estabilización de precios del último trimestre contribuye a mantener el proceso de recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 0,9% entre el cuarto trimestre de 2015 y el cuarto trimestre de 2016. Esta recuperación contrasta con la caída en ese periodo del precio de venta medio por m<sup>2</sup> de la vivienda nueva libre (-2,8%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-4,9%).

Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el tercer y cuarto trimestre de 2016, se incrementa la renta de alquiler libre en Bizkaia (+0,8%) y Álava (+1,9%). Esta evolución contrasta con la significativa reducción de los precios en Gipuzkoa (-4,6%).

Gipuzkoa pasa a ser el único territorio en el que se observa una dinámica interanual negativa en los precios, con una reducción del 4,7% que introduce una clara ruptura en la tendencia alcista mantenida desde el primer trimestre de 2015 hasta el tercero de 2016.

Por el contrario, el mayor incremento se localiza en Álava (+4,5%), y, en menor medida, en Bizkaia (+1,1%). En estos dos territorios se observa un proceso opuesto al de Gipuzkoa, con un aumento del ritmo de crecimiento respecto a los tres primeros trimestres del año. En Bizkaia se pasa además, en este periodo, de cifras negativas de evolución de los precios a positivas.



**Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2016**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		4º trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	268,0	22,3	9,1	-77,2	-22,4
	Libre	879,9	0,0	0,0	8,1	0,9
Alquiler Libre	Araba / Álava	773,8	14,2	1,9	33,4	4,5
	Bizkaia	889,4	6,7	0,8	9,3	1,1
	Gipuzkoa	868,6	-41,8	-4,6	-42,9	-4,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de las viviendas libres se sitúa en el cuarto trimestre de 2016 en 879,9 euros. La renta de las viviendas protegidas queda, por su parte, en 268,0 euros<sup>2</sup>. En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose el alquiler de VPO en 458,1 euros de renta mensual y en 152,1 euros la vivienda social<sup>3</sup>.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO asciende en un 9,1% con respecto al trimestre anterior. Se observa, en cambio, un descenso interanual de precios del 22,4% entre el cuarto trimestre de 2015 y el de 2016, influenciado por la mayor proporción de viviendas sociales existentes en el mercado a finales de este último año.

La mayor resistencia a la caída del precio del alquiler se percibe de forma nítida al considerar la dinámica del conjunto del periodo 2007-2016. De esta forma, frente a una caída del 36,2% en el precio medio del metro cuadrado de la vivienda usada libre, y del 22,7% en el precio equivalente de vivienda nueva libre, la reducción se limita en el periodo de referencia al 1,2% en el caso de la vivienda libre en alquiler. Hay que tener en cuenta que la recuperación de los precios del alquiler se detecta a partir de 2013, mientras que la vivienda en venta sigue ofreciendo retrocesos.

<sup>2</sup> La renta de un alquiler protegido varía en función de los ingresos de las personas adjudicatarias de la vivienda. Los datos de precio se estiman en función de los ingresos medios de los hogares solicitantes de vivienda en alquiler.

<sup>3</sup> Debe recordarse en este punto que este tipo de vivienda supone un volumen pequeño de la oferta con lo que los precios medios pueden verse influidos por cambios puntuales significativos en el número de viviendas ofertadas o en las características de las mismas.



**Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2016**

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda en alquiler	Alquiler libre		P.O./Sociales	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual <sup>3</sup>	Variación interanual
2007	890,2	8,6	194,1	-26,3
2008	968,9	8,9	233,8	20,5
2009	875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010	921,5	5,3	204,0	-7,2
2011	896,3	-2,7	279,2	36,8
2012	856,0	-4,5	345,1	23,6
2013	825,4	-3,6	333,1	-3,5
2014	844,7	2,3	326,3	-2,0
<b>2015</b>				
I	860,5	4,7	335,2	1,5
II	858,9	3,2	353,6	8,0
III	863,0	3,0	374,5	15,6
IV	871,7	3,2	345,2	5,8
<b>2016</b>				
I	873,8	1,6	320,2	-4,5
II	873,5	1,7	283,2	-19,9
III	879,8	2,0	245,7	-34,4
IV	<b>879,9</b>	<b>0,9</b>	<b>268,0</b>	<b>-22,4</b>
<b>Diferencia 2007-2016</b>	<b>-10,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>74,0</b>	<b>38,1</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

***Aunque los precios repuntan al alza, resulta significativo el descenso de la renta mensual en Álava desde 2007***

Desde la perspectiva territorial, a pesar del incremento interanual de los precios del alquiler en los dos últimos años, en Álava sigue destacando la intensidad de la caída de la renta de alquiler libre durante el periodo de crisis. Entre 2007 y 2016, esta renta se reduce en un 14,8% en este territorio (-18,5% en el cuarto trimestre de 2015).

Se trata del único caso en el que se detecta un nivel de reducción tan elevado. En los restantes territorios históricos, en el cuarto trimestre de 2016 se ofertan rentas de alquiler medias próximas a las existentes en 2007: En Bizkaia, la renta de alquiler de finales de 2016 ya supera en un 1,6% la renta de 2007. La de Gipuzkoa, por su parte, sólo un 3,6% por debajo, un hecho que se explica principalmente por la reducción observada en el último trimestre de 2016 (-4,7%).

Esta evolución ha supuesto un significativo vuelco en los niveles de los alquileres. Si Álava era en 2007 el territorio con una renta media de alquiler más elevada, en el cuarto trimestre de 2016 se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 773,8 euros por 868,6 en Gipuzkoa y 889,4 en Bizkaia.



**Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre en alquiler	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
Año						
2007	908,5	4,8	875,4	10,0	901,5	12,3
2008	895,0	-1,5	968,8	10,7	1086,5	20,5
2009	836,7	-6,5	881,0	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1004,9	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
2014	729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
<b>2015</b>						
I	741,7	1,6	882,5	5,5	829,5	2,7
II	744,4	2,3	878,2	3,7	850,7	5,3
III	749,4	3,1	880,7	3,4	864,5	6,2
IV	740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
<b>2016</b>						
I	747,5	0,8	873,1	-1,1	933,7	12,6
II	747,3	0,4	874,2	-0,5	917,6	7,9
III	759,6	1,4	882,7	0,2	910,5	5,3
IV	<b>773,8</b>	<b>4,5</b>	<b>889,4</b>	<b>1,1</b>	<b>868,6</b>	<b>-4,7</b>
<b>Diferencia 2007-2016</b>	<b>-134,7</b>	<b>-14,8</b>	<b>14,0</b>	<b>1,6</b>	<b>-32,8</b>	<b>-3,6</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

***Aunque se reduce la renta media mensual, Gipuzkoa oferta los valores más elevados de renta por metro cuadrado***

Si se realiza el análisis de la renta mensual de las viviendas en oferta de alquiler por metro cuadrado, se observa que el alquiler libre (10,8 €/m<sup>2</sup>) duplica al alquiler protegido (4,2 €/m<sup>2</sup>) en el cuarto trimestre de 2016. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre se estabiliza con respecto al tercer trimestre de 2016 (0,0%), y se reduce levemente con respecto al cuarto trimestre de 2015 (-0,9%, con 10,9 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2015 y 10,8 €/m<sup>2</sup> en el mismo trimestre de 2016).

Desde la perspectiva territorial, se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el cuarto trimestre de 2016 cifras similares a la media de la CAE en el alquiler libre (10,8 €/m<sup>2</sup>), Álava se caracteriza por cifras claramente inferiores (9,2 €/m<sup>2</sup>) y Gipuzkoa por precios algo superiores (11,2 €/m<sup>2</sup>).

Con respecto a la evolución trimestral, Gipuzkoa destaca de nuevo por una evolución negativa (-1,9%) aunque no tan acentuada como reflejaba la dinámica de la renta media mensual. En cambio, los precios por m<sup>2</sup> se incrementan levemente en Bizkaia (+0,4%) y Álava (+0,6%).



Respecto al cuarto trimestre de 2015, la evolución interanual refleja una intensa reducción del precio del alquiler libre en Gipuzkoa (-6,3% de 12 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2015 a 11,2 €/m<sup>2</sup> en el último de 2016). Álava y Bizkaia, en cambio, muestran menor grado de reducción. El precio varía en Álava de 9,3 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2015 al 9,2 €/m<sup>2</sup> actual, perdiendo una décima que representa una reducción del 1,2%. Bizkaia, por su parte, también pierde una décima (pasa de 10,9 €/m<sup>2</sup> en el cuarto trimestre de 2015 a 10,8 €/m<sup>2</sup> en el tercero de 2016), lo que representa un descenso del 0,3%.

**Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2016**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

RENTA MEDIA POR METRO CUADRADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER		4º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	4,2	0,3	7,0	-0,9	-18,2	
	Libre	10,8	0,0	0,0	-0,1	-0,9	
Alquiler Libre	Araba / Álava	9,2	0,1	0,6	-0,1	-1,2	
	Bizkaia	10,8	0,0	0,4	0,0	-0,3	
	Gipuzkoa	11,2	-0,2	-1,9	-0,8	-6,3	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

#### 4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

**Mejoran sustancialmente los índices de dinamismo en el cuarto trimestre de 2016 con respecto al tercero de 2016, y, en general, ofrecen los valores máximos desde 2004**

*Se detecta una mejora del índice de dinamismo en el último trimestre de entre 10-13 puntos en todos los territorios históricos y tipo de agente*

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario muestra una sustancial mejora en el mercado de la vivienda entre el tercer y cuarto trimestre de 2016<sup>4</sup>, alcanzado 47,1 puntos (11,6 puntos superior a los 35,5 puntos registrados en el tercer trimestre de 2016).

En una perspectiva a largo plazo, el nivel del indicador considerado es muestra de un contexto comparativamente dinámico. Desde 2007, de hecho, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por encima de los 40 puntos únicamente en el primer trimestre de 2016 cuando llegó a 41,0 puntos. Para localizar cifras superiores es

<sup>4</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.



preciso remontarse a los años 2004-2005 (41,9 y 42,1 puntos en el cuarto trimestre de 2004 y 2005 respectivamente). Ninguno supera, sin embargo, el 47,1 registrado en el trimestre actual.

La línea ascendente del índice de dinamismo entre el tercer y cuarto trimestre de 2016 caracteriza a todos los territorios de CAE, pero con diferente intensidad. La recuperación a priori menos intensa corresponde a Álava, territorio en el que a pesar de todo se constata un incremento de 10 puntos entre los 37 puntos del tercer trimestre de 2016 y los 47 del último trimestre de año. El aumento es bastante más significativo si se tiene en cuenta que en este territorio la mejora ya se inicia a partir del segundo trimestre de 2016, con 32,0 puntos en el índice de aquel trimestre (+15 puntos a finales de 2016).

El mayor ascenso caracteriza a Gipuzkoa, territorio en el que el índice de dinamismo pasa de 37,2 en el tercer trimestre de 2016 a 49,7 en el cuarto trimestre (+12,5 puntos). En el caso de Bizkaia el índice de dinamismo se incrementa en 11,2 puntos en el periodo considerado, al pasar de 32,9 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 44,1 puntos en el cuarto de 2016.

Las cifras registradas en el cuarto trimestre de 2016 ofrecen valores máximos desde 2004 en los territorios históricos de Gipuzkoa y Bizkaia. En Gipuzkoa los 49,7 puntos del cuarto trimestre de 2016 superan el valor máximo registrado hasta ahora (46,6 en el primer trimestre de 2006). En Bizkaia, la cifra del trimestre actual (44,1 puntos) supera por su parte la cifra máxima registrada en el tercer trimestre de 2004 cuando se obtuvieron 43,3 puntos. En el caso de Álava los 47 puntos registrados en el cuarto trimestre de 2016 únicamente son superados por la cifra recogida en el tercer trimestre de 2004, cuando se alcanzaron los 51,9 puntos.

La mejora del dinamismo del mercado entre el tercer y cuarto trimestre de 2016 caracteriza a los distintos tipos de agentes: promotoras inmobiliarias y APIs. En el caso de las promotoras, el índice de dinamismo se incrementa en 12,6 puntos en el último trimestre, desde los 32 puntos del tercer trimestre de 2016 a los 44,6 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las APIs, el índice de dinamismo muestra un ascenso algo menor pero también muy destacado. Se pasa así de 38,9 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 49,5 puntos en el trimestre actual (+10,6 puntos).

En una perspectiva a más largo plazo, tanto la situación de las APIs como la de las promotoras se encuentran a finales de 2016 entre los valores máximos de la serie que se inicia en 2004. En el caso de las promotoras, el nivel de 44,6 puntos del cuarto trimestre de 2016 únicamente es superado por los 45,8 puntos del cuarto trimestre de 2005. En lo que respecta a las APIs, el valor del cuarto trimestre de 2016 (49,5 puntos) ofrece el valor máximo recogido desde 2004. Supera, en este sentido, el valor hasta ahora máximo, los 41,2 puntos del tercer trimestre de 2005.



**Tabla 15. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento**

Índice de dinamismo	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Año	Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs
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
I trimestre 2015	<b>33,1</b>	33,3	30,0	35,8	34,1	32,2
II trimestre 2015	<b>31,1</b>	29,0	29,6	32,8	31,3	30,8
III trimestre 2015	<b>35,0</b>	33,2	32,2	38,0	33,3	36,7
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
<b>IV trimestre 2016</b>	<b>47,1</b>	<b>47,0</b>	<b>44,1</b>	<b>49,7</b>	<b>49,5</b>	<b>44,6</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

**La sustancial mejora del dinamismo del mercado se asocia a un incremento en el índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior, especialmente en Gipuzkoa y en las APIs**

En el cuarto trimestre de 2016 se aprecia una mejora sustancial del índice de evolución de las ventas en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE<sup>5</sup>. El índice general de la CAE se incrementa en 21,1 puntos, de 42,8 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 63,9 en el cuarto de 2016. En términos interanuales, la dinámica es igualmente positiva, aunque en menor grado. Se aprecia así, en el cuarto trimestre de 2016, un ascenso de 2,5 puntos en el índice respecto al 61,4 registrado en el cuarto trimestre de 2015.

La recuperación en el índice de evolución de las ventas resulta destacable en Bizkaia y, especialmente, en Gipuzkoa. Gipuzkoa pasa de los 43,8 puntos del tercer trimestre de 2016 a 69,6 en el cuarto trimestre (+25,8 puntos) y Bizkaia de 41,6 a 59,2 puntos en el mismo periodo (+17,5 puntos). En el caso de Álava, el índice gana 10,1 puntos al pasar de los 50 puntos del tercer trimestre de 2016 a los 60,1 puntos del trimestre actual. A diferencia de los otros territorios, sin embargo, Álava ya inició su ascenso en el segundo

<sup>5</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.



trimestre de 2016, trimestre en el que estaba en 41,2 puntos, con un incremento de +18,9 puntos entre el segundo y el último trimestre de 2016.

En términos interanuales únicamente se detecta un empeoramiento en el índice en el territorio histórico de Álava. Con respecto a la cifra del cuarto trimestre de 2015, Álava pierde 4,4 puntos (64,5 puntos frente a los 60,1 actuales). En el caso de Bizkaia se mantiene el mismo valor (59,2 puntos en ambos casos). En Gipuzkoa, finalmente, se recuperan 6 puntos (63,6 puntos frente a los 69,6 actuales). En este territorio, el valor del último trimestre de 2016 es la cifra máxima registrada desde 2004, superando el hasta ahora valor máximo de 63,6 puntos en el cuarto trimestre de 2015.

Por tipo de agentes, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, son el tipo de establecimiento que muestra una mayor mejora en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 36,1 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 63,6 puntos en el cuarto de 2016 (+27,5 puntos). El índice de las promotoras remonta 14,6 puntos (de 49,6 puntos del tercer trimestre de 2016 a 64,2 en el cuarto trimestre de 2016).

**Tabla 16. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento**

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
I trimestre 2015	<b>58,4</b>	55,4	55,0	61,0	54,8	62,1
II trimestre 2015	<b>58,5</b>	57,5	59,5	58,3	58,8	58,3
III trimestre 2015	<b>49,2</b>	56,5	40,8	56,6	45,3	53,0
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
<b>IV trimestre 2016</b>	<b>63,9</b>	<b>60,1</b>	<b>59,2</b>	<b>69,6</b>	<b>63,6</b>	<b>64,2</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. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La evolución interanual entre el cuarto trimestre de 2015 y el mismo trimestre de 2016 ofrece, sin embargo, mejores resultados entre las promotoras. En este caso, el índice de 2015 supone una mejora de 3,3 puntos, pasando de 60,9 puntos en el cuarto trimestre de



2015 a 64,2 en el cuarto de 2016. Las APIs reflejan un incremento menor, de 1,7 puntos, con un ascenso de 61,9 a 63,6 puntos en el periodo considerado.

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

A pesar de la mejora en el dinamismo del mercado, se incrementa levemente el tiempo medio requerido para la venta en los últimos tres meses. De esta forma, entre el tercer trimestre de 2016 y el cuarto de 2016, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se incrementa en 0,7 meses, al pasar de 5,1 a 5,8 meses.

En una perspectiva interanual del mismo, se constata igualmente un incremento. En el cuarto trimestre de 2015 el tiempo requerido para la venta se situaba en 4,6 meses (1,2 meses menos que en el cuarto trimestre de 2016). Sin embargo, se trata de un tiempo medio de venta bastante inferior al observado entre el cuarto trimestre de 2008 y el cuarto de 2014, con cifras siempre cercanas o superiores a 7,5 meses.

**Tabla 17. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API**

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
I trimestre 2015	4,4
II trimestre 2015	5,8
III trimestre 2015	6,7
IV trimestre 2015	4,6
I trimestre 2016	5,2
II trimestre 2016	4,6
III trimestre 2016	5,1
<b>IV trimestre 2016</b>	<b>5,8</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

***Mejora el ritmo trimestral de las ventas de vivienda nueva y usada en el último trimestre, pero se reduce levemente el de las viviendas en alquiler***

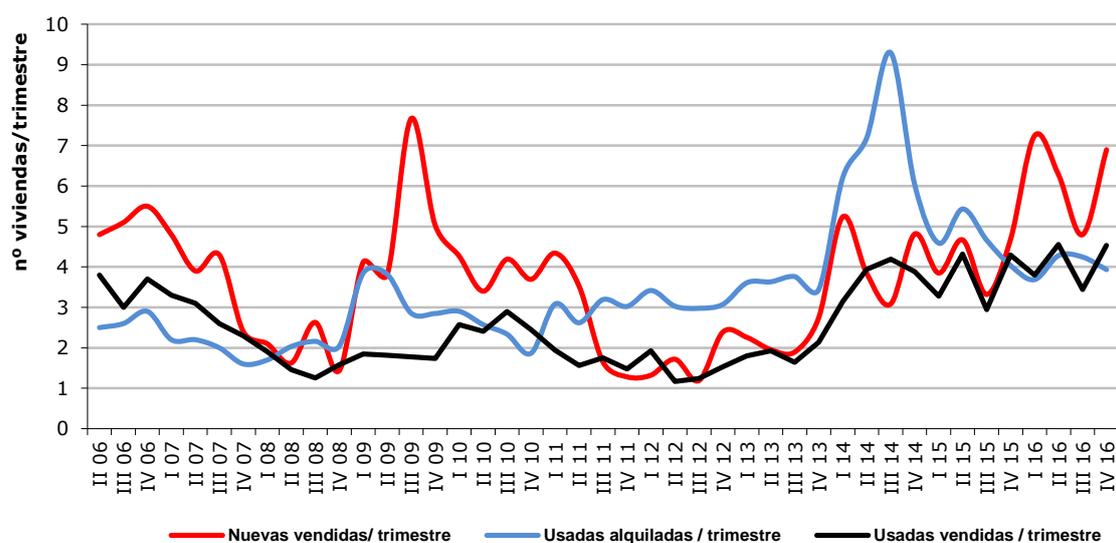
Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y las promotoras, se constata que, en lo relativo a las viviendas nuevas (libres y protegidas), se incrementa el ritmo de ventas entre el tercer y cuarto trimestre de 2016. La cifra de referencia pasa así de 4,8 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2016 a 6,9 viviendas/trimestre en el cuarto del mismo año.



La cifra de ventas de vivienda nueva del cuarto trimestre de 2016, aunque es levemente inferior a la recogida en el primer trimestre del año (7,2 viviendas/trimestre, frente a 6,9 viviendas/trimestre del cuarto), supera, sin embargo, los mejores registros de los trimestres de 2015 (4,7 viviendas/trimestre en el segundo y cuarto trimestre de 2015) y los restantes de 2016 (6,3 viviendas/trimestre y 4,8 viviendas/trimestre en el segundo y tercer trimestre de 2016 respectivamente). En un análisis a más largo plazo, se constata que además del primer trimestre de 2016 (7,2 viviendas/trimestre), la cifra del último trimestre de 2016 únicamente es superada por la recogida en el tercer trimestre de 2009 (7,7 viviendas/trimestre) cuando se alcanzó el valor más elevado desde 2006.

En lo relativo a la vivienda usada, en el cuarto trimestre de 2016 también se incrementa el ritmo de ventas (4,5 viviendas/trimestre) en comparación con el trimestre anterior (3,4 viviendas/trimestre). La cifra del cuarto trimestre de 2016 es prácticamente similar al nivel del segundo trimestre de 2016 (4,6 viviendas/trimestre), cifra que marca el valor máximo desde 2006.

**Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2016**



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del alquiler se observa una leve reducción en el número de contratos cerrados en el cuarto trimestre del año 2016 (3,9 viviendas/trimestre, por 4,2 viviendas/trimestre en el tercer trimestre). De esta forma, aunque se mejora la cifra del primer trimestre de 2016 (3,7 viviendas/trimestre), no se alcanzan las cifras del segundo trimestre de 2016 (4,2 viviendas/trimestre) ni tampoco las registradas a lo largo de los distintos trimestres de los años 2014 y 2015.



*Los precios de la vivienda, la adecuación de la oferta a la demanda, 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, los factores positivos que determinan la marcha del mercado inmobiliario tienden, sin embargo, a reducir su incidencia. Mientras, los que influyen negativamente en el sector mantienen su importancia, en algunos casos en una línea más favorable. Así ocurre con los factores ligados a la situación económica y al efecto del sistema de ayudas e incentivos a la compra y la construcción*

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados anteriores, la OFIN facilita información relativa a los factores que afectan, de forma positiva o negativa, a la dinámica del mercado inmobiliario. 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 2016 es que la influencia de los principales factores positivos del trimestre anterior tiende a reducir levemente su incidencia. Mientras la situación económica, aunque sigue siendo la de mayor incidencia negativa, reduce su incidencia.

En la parte más favorable, se confirma la clara orientación hacia el polo positivo del factor relativo al precio de la vivienda con 82,3 puntos, aunque reduce su valor tanto con respecto al trimestre anterior (90,7 puntos) como en general respecto a los valores observados desde el tercer trimestre de 2015.

Este indicador ofrecía todavía valores negativos en el cuarto trimestre de 2013 (-36 puntos). Se coloca con posterioridad en niveles positivos hasta alcanzar 51,3 puntos en el tercer trimestre de 2014. Después de reducirse a 22,6 puntos en el cuarto trimestre de ese año, el indicador vuelve a repuntar al alza a lo largo del año 2015, desde los 42,7 puntos del primer trimestre hasta alcanzar un máximo de 95,1 puntos en el cuarto trimestre de 2015. El índice se reduce posteriormente a 91,7 puntos en el primer trimestre de 2016 para caer de forma prácticamente continuada hasta los 82,3 puntos en el cuarto trimestre, con la excepción de los 90,7 puntos registrados en el tercer trimestre de 2016. A pesar de todo, este factor sigue constituyendo un punto fuerte del actual mercado inmobiliario.

Aunque reduce su influencia favorable en el cuarto trimestre de 2016, la adecuación de las características de la oferta a la demanda sigue consolidando la segunda posición de los factores positivos para la dinámica del mercado inmobiliario (44,1 puntos en el último trimestre de 2016). Este factor pasó de 1,1 puntos positivos en el primer trimestre de 2015 a 7,7 puntos en el segundo trimestre, 50,7 en el tercero y 61,6 puntos en el último trimestre de 2015. Posteriormente, a pesar de una mejora puntual de la percepción en el tercer trimestre de 2016 (62,6 puntos), se observa una línea de caída de hasta los 44,1 puntos del último trimestre de 2016, con cifras similares a las del segundo trimestre de 2016 (44,3 puntos).



La facilidad/dificultad en el acceso al crédito y el coste de las hipotecas, que hasta 2014 habían estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado inmobiliario, mostraron durante el año 2015 una mejora sustancial en las percepciones (50,9 y 48,9 puntos respectivamente en el cuarto trimestre de 2015). Aunque estos dos factores han reducido su influencia positiva en los cuatro trimestres de 2016, siguen situándose en el polo positivo, con un ligero retroceso entre el tercer y cuarto trimestre de 2016.

En lo que se refiere al coste de las hipotecas, este factor empeora levemente en el último trimestre al pasar de 30,2 puntos en el tercer trimestre de 2016 a los 28,4 puntos actuales. El índice actual no supera los valores registrados entre el segundo trimestre de 2015 y el tercero de 2016. Es preciso remontarse hasta el primer trimestre de 2015 para encontrar un valor inferior (+21,2 puntos).

La facilidad/dificultad de acceso al crédito tiene un comportamiento similar al del coste de las hipotecas. Marca un índice positivo de +22,9 puntos en el cuarto trimestre de 2016, una cifra 4,1 puntos menor que la recogida en el tercer trimestre de 2016 (+27,0 puntos). Este factor marca igualmente el valor mínimo recogido desde el segundo trimestre de 2015. Desde 2015, únicamente supera el valor de 2,2 puntos registrados en el primer trimestre de 2015.

**Tabla 18. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario**

(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	I Trim. 2015	II Trim. 2015	III Trim. 2015	IV Trim. 2015	I Trim. 2016	II Trim. 2016	III Trim. 2016	IV Trim. 2016
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	21,2	32,7	45,2	50,9	36,5	29,0	30,2	28,4
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	2,2	32,3	44,2	48,9	36,5	26,9	27,0	22,9
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-70,8	20,2	4,0	-54,1	-72,4	-78,1	-82,5	-30,3
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	42,7	73,4	83,8	95,1	91,7	86,0	90,7	82,3
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-68,3	-4,2	0,0	-0,5	-43,2	-91,7	-18,5	-1,7
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-57,2	-3,7	-0,3	-0,1	-44,3	-46,0	-18,5	-2,4
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-8,1	0,6	-9,0	-11,1	-21,7	-17,6	-20,1	-21,4
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-13,1	-0,6	-9,3	-11,2	-21,7	35,5	-20,1	-22,3
Adecuación de las características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	1,1	7,7	50,7	61,6	51,6	44,3	62,6	44,1

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Con respecto a los aspectos con influencia desfavorable en el actual mercado inmobiliario, la situación económica sigue siendo el principal factor negativo para la dinámica de este mercado (-30,3 puntos en el trimestre actual). Sin embargo, este factor mejora sustancialmente su situación con respecto a los trimestres anteriores. De esta forma, después de conseguir salir del polo negativo en el segundo y tercer trimestre de 2015 (+20,2 puntos y +4,0 puntos, respectivamente), la percepción respecto a este



elemento empieza a empeorar de forma sustancial en el cuarto trimestre de 2015 al ofrecer un índice negativo de -54,1 puntos. La percepción de deterioro se consolida durante 2016: el indicador cae en el primer trimestre del año hasta -72,4 puntos, -78,1 puntos en el segundo, -82,5 puntos en el tercero. A pesar de que no se vuelve al polo positivo, en el cuarto trimestre de 2016 se observa una clara ruptura en la negativa tendencia observada, con una mejora de 52,2 puntos hasta alcanzar el valor de -30,3.

Aunque con menor incidencia que la situación económica, otros aspectos que destacan por su influencia negativa en el mercado inmobiliario del cuarto trimestre de 2016 son la disposición de suelo (-21,4 puntos) y el precio del suelo (-22,3 puntos), los cuales empeoran levemente con respecto al trimestre anterior.

En el caso de la disponibilidad del suelo (-21,4 puntos) se observa apenas un leve empeoramiento de 1,3 puntos del índice respecto al tercer trimestre de 2016 (-20,1 puntos). La caída es apenas algo superior en el último trimestre en lo relativo al precio del suelo (-22,3 puntos), con un aumento de 2,2 puntos respecto al -20,1 puntos del tercer trimestre de 2016. En este caso, sin embargo, los datos negativos actuales contrastan con la cifra positiva recogida en el segundo trimestre de 2016 (+35,5 puntos).

Tanto las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-1,7 puntos) como las ayudas e incentivos a la construcción (-2,4 puntos) se siguen situando en valores negativos, pero ya muy próximos a cero. Estos factores muestran una sustancial mejoría de la situación con respecto a los trimestres previos de 2016.

En lo que respecta a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda, el indicador actual, situado en -1,7 puntos en el cuarto trimestre de 2016, muestra una muy llamativa mejora respecto a los -91,7 puntos del segundo trimestre de 2016 y los -18,5 del tercero.

Una dinámica similar puede observarse en lo relativo a las ayudas e incentivos a la construcción (-2,4 puntos en el cuarto trimestre de 2016). En este caso se pasa de cifras prácticamente nulas en la segunda mitad de 2015 (-0,3 y -0,1 puntos en el tercer y cuarto trimestre de 2015 respectivamente), a cifras por debajo de -44 puntos en el primer y segundo trimestre de 2016. Se observa con posterioridad una mejora, primero hasta los -18,5 del tercer trimestre de 2016 y finalmente hasta los -2,4 puntos del cuarto trimestre de ese año.

En ambos casos, los índices actuales muestran una vuelta a las posiciones observadas entre el segundo y cuarto trimestre de 2015, con una incidencia que de facto no resulta positiva pero tampoco claramente negativa.

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

*Empeoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos, especialmente en Álava así como entre las APIs. Respecto a la situación observada en el mismo trimestre de 2015, la peor dinámica corresponde a las promotoras*



A pesar de la mejoría de las ventas de viviendas registradas en el último trimestre, se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento en la previsión de la evolución de las ventas. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas desciende desde los 76,5 puntos registrados en el tercer trimestre de 2016 a los 57,3 puntos del cuarto de 2016 (-19,2 puntos). El valor registrado en este último trimestre, si se analiza durante el último año, únicamente supera la cifra recogida en el segundo trimestre de 2016 (47,4 puntos).

En el cuarto trimestre de 2016, el empeoramiento de las previsiones caracteriza sobre todo a los operadores de APIs. En este caso, el índice de previsión de ventas pasa de 82,2 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 58,1 puntos en el cuarto trimestre de 2016 (-24,1 puntos).

Aunque con menor intensidad, también se detecta un empeoramiento significativo entre las promotoras que contribuye a romper la dinámica de mejora constatada en el tercer trimestre de 2016. En este caso, tras caer desde 64,1 puntos en el primer trimestre del año, el índice pasaba de 56,3 puntos en el segundo hasta 70,7 puntos del tercer trimestre antes de caer de nuevo hasta los 56,5 puntos en el cuarto trimestre (una cifra muy similar a la del segundo trimestre de 2016: 56,3 puntos).

**Tabla 19. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento**

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
I trimestre 2015	71,1	63,8	72,0	72,9	78,3	64,0
II trimestre 2015	49,3	43,7	41,3	60,2	37,4	61,3
III trimestre 2015	74,0	69,8	76,0	73,5	74,1	73,9
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
<b>IV trimestre 2016</b>	<b>57,3</b>	<b>44,6</b>	<b>60,0</b>	<b>56,9</b>	<b>58,1</b>	<b>56,5</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 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



La perspectiva de empeoramiento de la previsión de las ventas en el cuarto trimestre de 2016 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un significativo retroceso, superior a los 17 puntos, en las previsiones generales de ventas entre el tercer y cuarto trimestre de 2016, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.

En el cuarto trimestre de 2016, el índice empeora con mayor intensidad en Álava, con una reducción de 29,4 puntos al pasar de 74,2 puntos en el tercer trimestre de 2016 a los 44,6 puntos del cuarto de 2016. En Bizkaia el descenso es de 17,8 puntos (77,8 puntos en el tercer trimestre de 2016 por 60,0 puntos en el cuarto de 2016). En Gipuzkoa, la caída es similar a la de Bizkaia. En este territorio, el indicador pasa de 74,7 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 56,9 puntos del cuarto trimestre de 2016 (-17,8 puntos).

Estos cambios contribuyen a incrementar la diferencia de los índices de previsión de ventas de los tres territorios. Por una parte, el nivel es claramente inferior a la media en Álava, con 44,6 puntos. Las cifras son superiores en más de 10 puntos en Bizkaia y Gipuzkoa (60,0 y 56,9 puntos, respectivamente).

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2015, sin embargo, los descensos resultan menos significativos. En este caso, es nuevamente Álava el territorio que más empeora al pasar de 52,6 puntos en el cuarto trimestre de 2015 a 44,6 puntos en el trimestre actual (-8,0 puntos). Los restantes territorios se quedan por debajo de 6 puntos de retroceso: Bizkaia muestra una variación de -5,5 puntos (60,0 puntos frente a los 65,5 del cuarto trimestre de 2015) y Gipuzkoa de -5,7 puntos (56,9 frente a 62,6 puntos).

***A pesar de tender ligeramente al alza, no se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada que permitan adelantar un sustancial cambio de tendencia en la evolución de los precios***

La dinámica todavía en buena parte negativa de los precios, así como el deterioro de algunos factores que afectan al mercado inmobiliario, no contribuyen a una previsión de incremento en el precio de la vivienda, todavía más cercano a la perspectiva de estabilización, al menos en una perspectiva de análisis para el conjunto de la CAE. De hecho, el índice de previsión de evolución de los precios apenas llega a incrementarse 1,7 puntos entre el tercer y cuarto trimestre de 2016 (48,5 y 50,2 puntos, respectivamente). No obstante, es preciso señalar igualmente que la cifra del cuarto trimestre de 2016 se sitúa en general entre 2 y 3 puntos por encima de las recogidas en los distintos trimestres de 2015 y 2016 (con un máximo previo de 48,5 puntos registrado en el tercer trimestre de 2016).

A pesar de la tendencia al ligero aumento actual, no existen, sin embargo, elementos que hagan previsible anticipar una significativa recuperación al alza de los precios. El indicador se encuentra, además, 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 de los tres territorios. Se pasa así, en el caso de Álava, de 50,1 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 52,8 puntos en el cuarto de 2016 (+2,7 puntos), 6,3 puntos por encima del indicador del cuarto trimestre de 2015 (46,4 puntos). Con respecto al territorio de Gipuzkoa se incrementa este indicador en 1,6 puntos (50,0 y 51,6 puntos en el tercer y cuarto trimestre respectivamente), y 4,0 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2015 (47,6 puntos). En Bizkaia se observa también un leve ascenso, con un índice de 48,9 puntos que resulta 1,9 puntos más alto que los 47 puntos del tercer trimestre de 2016. Del mismo modo que en el resto de territorios, el índice también mejora (+3,8 puntos) con respecto al cuarto trimestre de 2015 (48,9 puntos frente a los 45,1 del cuarto trimestre de 2015).

Teniendo en cuenta a los/las agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son más positivas entre las promotoras que entre las APIs. Así, entre el tercer trimestre de 2016 y el cuarto de 2016, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa en 2,6 puntos en el caso de las promotoras (de 49,8 a 52,4 puntos entre el tercer y cuarto trimestre de 2016). El indicador se sitúa 2,4 puntos por encima de los 50,0 puntos del cuarto trimestre de 2015.

**Tabla 20. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento**

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	83,0	-	-	-	77,2	88,8
IV trimestre 2005	77,7	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
IV trimestre 2006	64,9	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
IV trimestre 2007	35,2	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
IV trimestre 2008	32,8	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
IV trimestre 2009	40,0	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
IV trimestre 2010	40,3	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
IV trimestre 2011	33,5	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
IV trimestre 2012	30,5	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	34,0	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
IV trimestre 2014	39,7	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
I trimestre 2015	47,1	48,1	46,3	47,9	43,0	51,1
II trimestre 2015	44,8	44,9	44,3	45,5	38,8	50,8
III trimestre 2015	47,3	46,2	48,0	46,8	43,9	50,8
IV trimestre 2015	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
I trimestre 2016	46,3	48,2	45,1	47,3	43,2	49,4
II trimestre 2016	47,2	48,3	46,6	48,3	45,7	48,6
III trimestre 2016	48,5	50,1	47,0	50,0	47,2	49,8
<b>IV trimestre 2016</b>	<b>50,2</b>	<b>52,8</b>	<b>48,9</b>	<b>51,6</b>	<b>48,0</b>	<b>52,4</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 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



La evolución observada en el último trimestre de 2016 en las APIs es menos favorable. En este caso, el incremento es de 0,8 puntos al pasar de 47,2 puntos en el tercer trimestre de 2016 a 48,0 puntos en el cuarto trimestre de 2016. Sin embargo, la mejora es muy sustancial en la evolución interanual ya que en el cuarto trimestre de 2015 se registraron 42,6 puntos, una cifra 5,4 puntos inferior a la del cuarto trimestre de 2016 (48,0 puntos).

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 puntos, muy alejados de las cifras cercanas o superiores a los 65 puntos de los años 2004 a 2006.

*Se reduce la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior y, aún en mayor medida, con respecto a hace un año*

Un último dato a destacar es que durante el cuarto trimestre de 2016 se pone de manifiesto un leve retroceso en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado.

**Tabla 21. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre**

(% 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
I trimestre 2015	19,3
II trimestre 2015	19,4
III trimestre 2015	12,7
IV trimestre 2015	17,1
I trimestre 2016	7,6
II trimestre 2016	9,4
III trimestre 2016	7,4
<b>IV trimestre 2016</b>	<b>5,1</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2016. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 9,4% en el segundo trimestre de 2016, al 7,4% del tercero de 2016 y al 5,1% del cuarto de 2016. Se trata de una cifra muy inferior a los niveles observados desde finales de 2014, durante todo el año 2015 y los restantes trimestres de 2016. El nivel actual consolida por tanto el cambio negativo observado desde primeros de 2016, con cifras en general superiores al



15% en el último trimestre de 2014 y durante todo el año 2015. Hay que remontarse hasta el segundo trimestre de 2012 (4,5%) para encontrar una cifra menor a la del trimestre actual.

## 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, abordándose a través de las APIs la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A través del cuestionario, por otra parte, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y las perspectivas del mercado inmobiliario.

En la OFIN, los precios tomados en consideración son los precios ofertados, no los precios de venta efectivamente aplicados. La presentación de estos precios se realiza además en forma de medias móviles de orden 4 (correspondientes, por tanto, a las medias de los últimos cuatro trimestres). El uso del método de las medias móviles se justifica por la conveniencia de suavizar las tendencias y variaciones bruscas que pueden producirse en el momento de utilizar datos de procedencia muestral.

Debe precisarse, no obstante, que en los apartados 4 y 5 (dinámica del mercado de la vivienda y perspectivas del mercado de la vivienda respectivamente) no se utilizan estas medias móviles sino que se aplica el resultado directo de las valoraciones de los responsables de APIs y promotoras inmobiliarias.

Resulta igualmente necesario recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados<sup>6</sup>, de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos factores: la propia evolución de los precios como tales, el número de viviendas de cada nivel de precios y la localización geográfica de la oferta.

Por tanto, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. En este sentido, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un

---

<sup>6</sup> Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.



descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia relativa que en periodos anteriores.

Respecto a la operación del cuarto trimestre de 2016, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 166 agencias inmobiliarias y de 118 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.



## ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 4º trimestre 2016

### PRINCIPALES RESULTADOS

#### ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado) .....	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA .....	12
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES .....	15
4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	19
5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	27
ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	32
INDICE DE TABLAS.....	34
INDICE DE GRÁFICOS.....	35

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2016.....	3
Tabla 2. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2016.....	5
Tabla 3. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016.....	6
Tabla 4. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016.....	8
Tabla 5. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre 2016.....	9
Tabla 6. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2016.....	10
Tabla 7. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2016.....	11
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2016.....	13
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre 2016.....	14
Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 4º trimestre 2016.....	15
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2016.....	16
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2016.....	17
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016.....	18



Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2016 .....	19
Tabla 15. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento .....	21
Tabla 16. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento .....	22
Tabla 17. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API .....	23
Tabla 18. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario.....	26
Tabla 19. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento .....	28
Tabla 20. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento.....	30
Tabla 21. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre .....	31

## INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2016. C.A. de Euskadi .....	4
Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2016.....	24

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)