



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)

2º trimestre 2017

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 segundo trimestre se recupera el precio de la vivienda nueva con respecto al último trimestre, aunque descienden los precios de la vivienda tanto usada como nueva libre en términos interanuales

En el segundo trimestre de 2017, el precio medio por metro cuadrado útil de la **vivienda usada libre** en Euskadi, 2.756,0 euros, muestra una reducción de -0,3% con respecto al primer trimestre de 2017. Se mantiene la tendencia descendente de los precios, pero con una caída porcentual (-0,3%) que resulta ligeramente inferior a la del trimestre anterior (-0,5%).

En términos interanuales, la caída del precio del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre sigue siendo sustancial: -2,8%. Sin embargo, el segundo trimestre de 2017 vuelve a reflejar una moderación en la reducción de los precios que se observa desde 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 2016, -3,5% en el primer trimestre de 2017 y -2,8% del trimestre actual.

Por lo que respecta a la **vivienda nueva libre**, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.226,6 euros en el segundo trimestre de 2017. Esta cifra, al contrario que lo que ocurre en la vivienda usada, supone un incremento del 0,4% respecto al trimestre anterior. Aunque la vivienda nueva ofrece una caída interanual del precio, resulta inferior a la de la vivienda usada libre: -0,6% entre el segundo trimestre de 2016 y el de 2017 frente a -2,8% en la usada.

En este caso, la vivienda nueva confirma la 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%). Tras el valor de -3,3% recogido en el tercer trimestre de 2016, la caída interanual se sitúa en -2,8% en el último trimestre del año 2016, -1,5% en el primero de 2017 y -0,6% en el segundo de 2017. El descenso interanual del segundo trimestre de 2017 es inferior a la de los últimos años, y ofrece cifras similares a las del cuarto trimestre de 2009 y 2012 (-0,5 y -0,7%, respectivamente).

Por su parte, en el segundo trimestre de 2017 la **vivienda nueva protegida** está en oferta a un precio medio de 130.200 euros, equivalentes a 1.731,4 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un descenso del 0,4% en el último trimestre, y un leve incremento del 0,3% con respecto al segundo trimestre de 2016.



Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2017

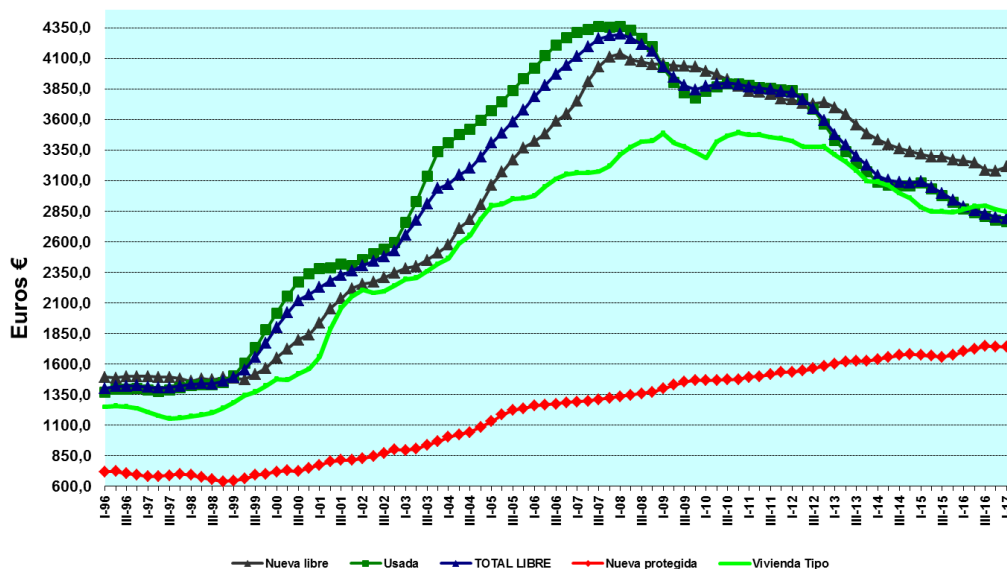
(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		2º trimestre de 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O./Sociales	1.731,4	-7,8	-0,4	5,6	0,3	
	Nueva libre	3.226,6	13,1	0,4	-20,6	-0,6	
	Usada libre	2.756,0	-9,4	-0,3	-80,4	-2,8	
Araba / Álava	Nueva libre	2.514,4	4,2	0,2	-42,5	-1,7	
	Usada libre	2.369,2	-15,9	-0,7	-100,3	-4,1	
Bizkaia	Nueva libre	3.279,3	-38,4	-1,2	-128,5	-3,8	
	Usada libre	2.878,8	-9,2	-0,3	-63,9	-2,2	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.321,9	76,3	2,4	106,2	3,3	
	Usada libre	2.798,4	-38,1	-1,3	-192,4	-6,4	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.838,8	-8,8	-0,3	-53,7	-1,9	

(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 m².

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2017. 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 m².

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Tabla 2. Precio medio por m² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2017

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² 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
2015	1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
2016						
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
IV	1.744,1	4,2	3.180,7	-2,8	2.778,9	-4,9
2017						
I	1.739,2	2,2	3.213,6	-1,5	2.765,4	-3,5
II	1.731,4	0,3	3.226,6	-0,6	2.756,0	-2,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Las diferencias territoriales

En el segundo trimestre de 2017 se reducen los precios de la vivienda usada libre en todos los territorios históricos tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al segundo trimestre de 2016

Entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017, 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: -1,3%, seguida por -0,7% en Álava y -0,3% en Bizkaia. En términos interanuales, Gipuzkoa es también el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el segundo trimestre de 2017, con una caída de -6,4% respecto al mismo trimestre de 2016. La caída es de -4,1% en Álava y -2,2% en Bizkaia.

La evolución interanual de los datos territoriales de vivienda usada **en Bizkaia** muestra un comportamiento similar al del conjunto de la CAE, 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, -3,9% en el cuarto, -2,6% en el primero de 2017 y -2,2% en el segundo de 2017.

En **Gipuzkoa**, se confirma la tendencia del trimestre anterior, y se reduce la caída interanual de los precios al pasar del -7,5% del cuarto trimestre de 2016 al -6,9% del



primero de 2017 y -6,4% del segundo. La cifra del segundo trimestre de 2017 ofrece cifras similares a la caída interanual de los precios del segundo trimestre de 2016 (-6,6%) y ligeramente superior a la del primer trimestre de 2016 (-5,9%).

En el caso de **Álava**, se observa también una leve reducción de la caída de precios al pasar del -4,4% del primer trimestre de 2017 al -4,1% del segundo de 2017. Aunque mejora resultados con respecto al tercer y cuarto trimestre de 2016 (-5,2% y -4,3% respectivamente), todavía se sitúa por encima de las caídas del 2014 (-3,7%) y 2015 (-3,2%).

Tabla 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² 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
2015	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
2016						
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	2.417,9	-4,3	2.900,7	-3,9	2.879,0	-7,5
2017						
I	2.385,0	-4,4	2.888,0	-2,6	2.836,5	-6,9
II	2.369,2	-4,1	2.878,8	-2,2	2.798,4	-6,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

El precio de la vivienda nueva libre muestra una recuperación en Gipuzkoa, tanto en el trimestre anterior como en términos interanuales; mientras que en Álava y Bizkaia sigue el proceso de retroceso de los precios en términos interanuales

Entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017, el incremento del precio del metro cuadrado de la **vivienda nueva libre** se observa en Gipuzkoa, donde asciende al 2,4% y, en menor medida, en Álava (+0,2%). Por el contrario, retroceden los precios en Bizkaia (-1,2%).

En términos interanuales, en el segundo trimestre de 2017, la evolución del precio medio de la vivienda nueva libre sigue reflejando un deterioro en Álava (-1,7%), aunque



en línea descendente respecto a la reducción interanual del trimestre anterior (-5,1% en el primer trimestre de 2017) y las de los trimestres del año 2016 (-12,4% en el tercer trimestre de 2016 y -7,8% en el cuarto trimestre de 2016).

Entre el segundo trimestre de 2016 y el segundo de 2017, la única recuperación interanual del precio de la vivienda nueva libre se localiza en Gipuzkoa con 3,3%, tras una mejoría significativa con respecto a los dos últimos trimestres (-4,1% en el cuarto trimestre de 2016 y -0,3% en el primero de 2017). Por el contrario, Bizkaia es el territorio que mayor caída interanual ofrece con -3,8% y se vuelve a mostrar una caída interanual más intensa que en el trimestre anterior: se pasa del -1,1% del cuarto trimestre de 2016, al -2,2% del primero de 2017 y -3,8% en el trimestre actual.

Tabla 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² 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
2015	2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
2016						
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
2017						
I	2.510,2	-5,1	3.317,8	-2,2	3.245,6	-0,3
II	2.514,4	-1,7	3.279,3	-3,8	3.321,9	+3,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el último trimestre se recuperan los precios de la vivienda usada libre en Donostia / San Sebastián y en Bilbao, pero en términos interanuales solo se recuperan en Donostia / San Sebastián. Con respecto a la vivienda nueva libre, únicamente se recupera tanto en el último trimestre como en términos interanuales en Donostia / San Sebastián

Entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017, y en lo relativo a la vivienda nueva libre, la única capital que muestra una mejoría de los precios es Donostia / San Sebastián (+5,6%). Las otras dos capitales se sitúan en el polo negativo: Vitoria-Gasteiz (-0,6%), y Bilbao (-1,2%).



La dinámica interanual del precio entre el segundo trimestre de 2016 y el de 2017 ofrece también resultados negativos tanto en Bilbao como en Vitoria-Gasteiz. La capital alavesa muestra una caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre de -3,6%, con una caída superior en Bilbao (-8,5%); En cambio, en Donostia / San Sebastián se recuperan con intensidad los precios (+17,4%)¹.

En lo relativo a la evolución de los precios de la vivienda nueva libre en los últimos trimestres, Bilbao destaca por la aceleración de la caída interanual de precios de este tipo de vivienda en el segundo trimestre de 2017, en contraste con una recuperación de los precios en Donostia / San Sebastián. De esta forma, en la capital vizcaína se pasa de un crecimiento interanual de 1,5% en segundo trimestre de 2016 a una caídas del -1,8%, -6,7%, -7,7% y -8,5% en el tercer y cuarto trimestre de 2016 y primer y segundo trimestre de 2017 respectivamente.

En Donostia / San Sebastián, por el contrario, se constata el crecimiento del precio de la vivienda nueva libre al pasar desde el -1% del tercer trimestre de 2016, a la posterior recuperación en el cuarto trimestre de 2016 (+3,8%) y, con mayor intensidad, en el primero (+11,5%) y segundo (+17,4%) de 2017. En Vitoria-Gasteiz, el ritmo de caída se reduce a lo largo de 2016 y se mantiene hasta el segundo trimestre de 2017. Se pasa así de reducciones de -14,3% en el tercer trimestre de 2016 a una reducción del -9,5% en el último trimestre del año 2016, -6,3% en el primero de 2017 y -3,6% en el segundo de 2017.

Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 2º trimestre de 2017

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		2º trimestre de 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.670,1	-16,3	-0,6	-98,5	-3,6	
	Bilbao	3.549,2	-43,8	-1,2	-328,0	-8,5	
	Donostia / San Sebastián	5.102,3	270,7	5,6	756,8	17,4	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.449,3	-3,0	-0,1	-65,5	-2,6	
	Bilbao	3.290,5	18,5	0,6	-8,4	-0,3	
	Donostia / San Sebastián	4.442,1	43,2	1,0	21,6	0,5	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el mercado de la **vivienda usada libre**, entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017 se observan diferencias significativas de los precios en las tres capitales. Los precios se reducen en -0,1% en Vitoria-Gasteiz; mientras que se recuperan en Bilbao (+0,6%) y en Donostia / San Sebastián (+1,0%). En términos

¹ 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.).



interanuales, por el contrario, la dinámica de los precios es positiva únicamente en Donostia / San Sebastián (+0,5%). Por el contrario, los precios en Bilbao muestran un retroceso ligero (-0,3%), mientras que las caídas son más intensas en Vitoria-Gasteiz (-2,6%).

En Donostia / San Sebastián, la recuperación interanual en el precio de la vivienda usada libre del segundo trimestre de 2017 (+0,5%) resulta ligeramente superior a la del primer y segundo trimestre de 2016 (+0,3% en ambos casos), pero todavía inferior al +0,8% registrado en el cuarto trimestre de 2015.

En Bilbao y Vitoria-Gasteiz, las reducciones del segundo trimestre de 2017 son de menor intensidad que las identificadas en el trimestre anterior. En Vitoria-Gasteiz el descenso interanual del primer trimestre de 2017 se situaba en el 3,5%, con una leve reducción en el segundo trimestre de 2017 (-2,6%). En el caso de Bilbao, la reducción es de mayor intensidad y continúa en el último año. En la capital vizcaína se reduce paulatinamente la caída de -5,7% en segundo trimestre de 2016 al 4,9% en el tercero, -3,3% en el cuarto de 2016, -1,6% en el primero de 2017 y -0,3% en el segundo de 2017.

Tabla 6. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2017

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² 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
2015	2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
2016						
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
2017						
I	2.452,3	-3,5	3.272,1	-1,6	4.398,9	-0,9
II	2.449,3	-2,6	3.290,5	-0,3	4.442,1	+0,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Tabla 7. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2017

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² 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
2015	3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
2016						
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	2.717,5	-9,5	3.625,8	-6,7	4.547,7	3,8
2017						
I	2.686,3	-6,3	3.593,0	-7,7	4.831,6	11,5
II	2.670,1	-3,6	3.549,2	-8,5	5.102,3	17,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el segundo trimestre de 2017 se siguen registrando reducciones en el precio medio total de la vivienda usada, pero se recupera el de la vivienda nueva libre en Gipuzkoa y Álava tanto con respecto al trimestre anterior como a la evolución interanual

El precio medio total de oferta de la **vivienda usada libre** se sitúa en 237.700 euros en Euskadi. Este precio muestra una reducción del 0,2% en el último trimestre (-600 euros). La caída interanual llega a -2,1% (-5.000 euros), ligeramente inferior a la registrada en el primer trimestre de 2017 (-2,5%).

Por su parte, el precio medio de la **vivienda nueva libre** ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el segundo trimestre de 2017 en 257.500 euros. Se mejora un 0,5% (+1.300 euros) con respecto al trimestre anterior, pero se sigue reduciendo un 0,4% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 1.100 euros en los últimos 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre ascienden tanto con respecto al trimestre previo (+1,6%) como con respecto al segundo trimestre de 2016 (+1,8%). Con respecto a la vivienda usada, se recuperan levemente los precios con respecto al primer trimestre de 2017 (+0,2%), pero se reduce un -2,9% en términos interanuales. El



precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 212.100 euros; mientras que se sitúa en 195.800 euros la correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el segundo trimestre de 2017 es de 258.100 euros. Este precio implica un descenso del 0,9% con respecto al primer trimestre de 2017 y 3,6% con respecto al segundo trimestre de 2016. El precio de la vivienda usada libre desciende en menor medida: -0,8% en relación al último trimestre y -2,2% en términos interanuales. Por su parte, el precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 255.600 euros, cifra ligeramente inferior a la del trimestre anterior (257.600 euros). Bizkaia sigue siendo el territorio histórico que ofrece los precios medios máximos con respecto a la vivienda usada libre en el segundo trimestre de 2017; mientras que en Gipuzkoa se superan a las cifras de Bizkaia en el caso de la vivienda nueva (266.200 euros de Gipuzkoa frente a los 258.100 euros de Bizkaia).

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2017

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2017		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	130,2	-0,1	-0,1	-0,7	-0,5	
	Nueva libre	257,5	1,3	0,5	-1,1	-0,4	
	Usada libre	237,7	-0,6	-0,2	-5,0	-2,1	
Araba / Álava	Nueva libre	212,1	3,4	1,6	3,7	1,8	
	Usada libre	195,8	0,3	0,2	-5,9	-2,9	
Bizkaia	Nueva libre	258,1	-2,4	-0,9	-9,5	-3,6	
	Usada libre	255,6	-2,0	-0,8	-5,8	-2,2	
Gipuzkoa	Nueva libre	266,2	5,4	2,1	7,4	2,9	
	Usada libre	229,2	-2,1	-0,9	-13,8	-5,7	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Durante el segundo trimestre de 2017, Gipuzkoa muestra un precio medio de oferta de 266.200 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 229.200 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo sube un 2,1% en los últimos tres meses, mientras que la usada baja en -0,9%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre incrementa su precio 2,9% en promedio; la vivienda de segunda mano, por el contrario, proporciona un descenso de -5,7%.

En el segundo trimestre de 2017 se constata una recuperación del precio medio total en las capitales vascas, únicamente se observan reducciones de precios en la evolución interanual de la vivienda usada de Vitoria-Gasteiz y en la vivienda nueva libre de Bilbao



Analizando la evolución de los precios medios de la **vivienda usada libre** en las capitales, se observa que el precio en el segundo trimestre de 2017 con respecto al mismo trimestre del año pasado se reduce únicamente en Vitoria-Gasteiz con un -2,4%. En esta capital, el precio medio de venta alcanza los 199.600 euros. El precio en Bilbao se sitúa en una media de 312.600 euros, con un ascenso del 1,1% entre el segundo trimestre de 2016 y el segundo de 2017. El ascenso es de +1,0% en Donostia / San Sebastián, ciudad en la que el precio medio de la vivienda usada se sitúa en 400.400 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas.

En relación con el primer trimestre de 2017, el precio medio de la vivienda usada del segundo trimestre de 2017 se incrementa en todas las capitales vascas: muy leve en Vitoria-Gasteiz (0,1%) y con mayor intensidad en Donostia / San Sebastián (0,6%) y Bilbao (0,6%).

En lo relativo a la **vivienda nueva libre**, entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuye únicamente en Bilbao (-1,3%). En cambio, los precios se incrementan tanto en Donostia / San Sebastián (+3,2%) como en Vitoria-Gasteiz (+1,3%).

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan un 13,7% en Donostia / San Sebastián y con menor intensidad en Vitoria-Gasteiz (0,7%); mientras que se reducen en Bilbao (-7,7%).

En valores absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se reduce en términos interanuales en 23.600 euros en Bilbao; mientras que se incrementa en 50.400 euros en Donostia / San Sebastián y en 1.500 en Vitoria-Gasteiz. De esta forma, el precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 224.800 euros en la capital alavesa en el segundo trimestre de 2017, una cifra sustancialmente inferior a los 282.400 de Bilbao y los 418.900 de Donostia / San Sebastián.

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre de 2017

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	224,8	2,8	1,3	1,5	0,7	
	Usada libre	199,6	0,2	0,1	-4,9	-2,4	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	418,9	12,9	3,2	50,4	13,7	
	Usada libre	400,4	2,2	0,6	4,0	1,0	
Bilbao	Nueva libre	282,4	-3,7	-1,3	-23,6	-7,7	
	Usada libre	312,6	2,0	0,6	3,5	1,1	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



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 de las personas propietarias para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Durante el segundo trimestre de 2017, la reducción requerida fue de un 7,3% de media, cifra que es 0,5 puntos porcentuales inferior a la registrada en el trimestre anterior (7,8%). Del mismo modo, resulta 1,3 puntos inferior a la cifra del mismo trimestre del año anterior (8,6%).

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. 2º trimestre de 2017

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

PORCENTAJE MEDIO DE REDUCCIÓN DEL PRECIO FINAL. VIVIENDAS USADAS	2º trimestre de 2017	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior
	%	Dif. Puntos Porcentuales	Dif. Puntos Porcentuales
Comunidad Autónoma de Euskadi	7,3	-0,5	-1,3
Araba / Álava	8,3	1,1	-1,4
Bizkaia	7,9	-0,6	-0,8
Gipuzkoa	6,4	-0,7	-1,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En el segundo trimestre de 2017 se incrementan los precios de los alquileres en Gipuzkoa y Bizkaia tanto con respecto al último trimestre como con respecto al mismo trimestre del año anterior

En el segundo trimestre de 2017, se incrementa en la CAE el precio de la **vivienda libre en alquiler** respecto al primer trimestre de 2017 (+1,6%).

Este incremento de precios del último trimestre contribuye a mantener el proceso de recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 4,4% entre el segundo trimestre de 2016 y el segundo trimestre de 2017. Esta recuperación contrasta con la caída en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda nueva libre (-0,6%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-2,8%).

Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017, se incrementa la renta de alquiler libre en Bizkaia (+1,9%) y Gipuzkoa (+3,7%). Esta evolución contrasta con la reducción de los precios de alquiler constatada en Álava (-1,3%).



En Gipuzkoa (0,3%) y, especialmente, en Bizkaia (5,7%) se observa una dinámica interanual positiva en los precios. En el caso de Bizkaia el incremento del 5,7% introduce una clara mejoría en la tendencia alcista iniciada en el segundo trimestre de 2016 (-0,5%).

Por el contrario, Álava (-4,1%) es el territorio histórico donde todavía se observa un descenso interanual de los precios. En este territorio se observa un proceso opuesto al de Bizkaia y Gipuzkoa, con un empeoramiento respecto a la dinámica interanual del primer trimestre del año 2017 (-2,9%).

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2017

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

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		2º trimestre de 2017	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	310,0	21,0	7,3	26,9	9,5
	Libre	911,9	14,6	1,6	38,3	4,4
Alquiler Libre	Araba / Álava	716,6	-9,6	-1,3	-30,6	-4,1
	Bizkaia	924,2	17,6	1,9	50,1	5,7
	Gipuzkoa	920,3	32,8	3,7	2,7	0,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de las **viviendas libres** en la CAE se sitúa en el segundo trimestre de 2017 en 911,9 euros. Álava se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 716,6 euros por 920,3 en Gipuzkoa y 924,2 euros en Bizkaia.

La renta de las **viviendas protegidas** queda, por su parte, en 310,0 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose el alquiler de VPO en 461,3 euros de renta mensual y en 151,2 euros la vivienda social³.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO asciende en un 7,3% con respecto al trimestre anterior. Se observa, del mismo modo, un ascenso interanual de precios del 9,5% entre el segundo trimestre de 2016 y el de 2017.

² 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.

³ 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. 2007-2017

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda en alquiler	Alquiler libre		P.O./Sociales	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual ³	Variación interanual
Año				
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
2015	871,7	3,2	345,2	5,8
2016				
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	879,9	0,9	268,0	-22,4
2017				
I	897,2	2,7	289,0	-9,7
II	911,9	4,4	310,0	9,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017

(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
2015	740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
2016						
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	773,8	4,5	889,4	1,1	868,6	-4,7
2017						
I	726,2	-2,9	906,6	3,8	887,5	-5,0
II	716,6	-4,1	924,2	+5,7	920,3	+0,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre de 2017. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Del mismo modo que en el caso de la renta mensual total, se incrementan tanto en Gipuzkoa como en Bizkaia la 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 (11,2 €/m²) duplica al alquiler protegido (4,8 €/m²) en el segundo trimestre de 2017. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre se incrementa tanto respecto al primer trimestre de 2017 (+1,0%), como con respecto al segundo trimestre de 2016 (+2,6%, con 10,9 €/m² en el segundo trimestre de 2016 y 11,2 €/m² en el mismo trimestre de 2017).

Desde la perspectiva territorial, se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el segundo trimestre de 2017 cifras similares a la media de la CAE en el alquiler libre (11,2 €/m²), Álava se caracteriza por cifras claramente inferiores (8,6 €/m²) y Gipuzkoa por precios algo superiores (12,0 €/m²).

Con respecto a la evolución trimestral, Gipuzkoa y Bizkaia destacan de nuevo por una evolución positiva (+3,2% y +1,2% respectivamente). En cambio, los precios por m² se reducen en Álava (-1,1%).

Respecto al segundo trimestre de 2016, la evolución interanual refleja una intensa reducción del precio del alquiler libre en Álava (-5,8%, al variar de 9,1 €/m² en el segundo trimestre de 2016 a 8,6 €/m² en el mismo trimestre de 2017). Bizkaia (+3,5%) y Gipuzkoa (+1,3%), en cambio, muestran un incremento de la renta por metro cuadrado. El precio varía en Bizkaia de 10,8 €/m² en el segundo trimestre de 2016 al 11,2 €/m² actual; mientras que en Gipuzkoa se pasa de 11,9 €/m² en el segundo trimestre de 2016 al 12,0 €/m² del mismo trimestre de 2017.

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2017

(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		2º trimestre de 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	4,8	0,3	6,3	0,3	7,3	
	Libre	11,2	0,1	1,0	0,3	2,6	
Alquiler Libre	Araba / Álava	8,6	-0,1	-1,1	-0,5	-5,8	
	Bizkaia	11,2	0,1	1,2	0,4	3,5	
	Gipuzkoa	12,0	0,4	3,2	0,1	1,3	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º 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.

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.

Resulta igualmente necesario recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados⁴, 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, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un 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 períodos anteriores.

Respecto a la operación del segundo trimestre de 2017, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 174 agencias inmobiliarias y de 113 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.

⁴ 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.



ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 2º trimestre de 2017

PRINCIPALES RESULTADOS

ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	9
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES	12
ASPECTOS METODOLÓGICOS	16
INDICE DE TABLAS.....	17
INDICE DE GRÁFICOS.....	18

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2017	3
Tabla 2. Precio medio por m ² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2017	4
Tabla 3. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017	5
Tabla 4. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017	6
Tabla 5. Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 2º trimestre de 2017	7
Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2017	8
Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2017	9
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre de 2017	10
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre de 2017	11
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. 2º trimestre de 2017	12
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2017	13
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2017	14
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2017	14
Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre de 2017	15



INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m ² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2017. C.A. de Euskadi	3
---	---

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/

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

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus