



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 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 cuarto trimestre se recupera el precio de la vivienda nueva libre con respecto al mismo trimestre del año anterior; en el caso de la vivienda usada, en cambio, ascienden levemente los precios con respecto al trimestre anterior, pero descienden términos interanuales

En el cuarto trimestre de 2017, el precio medio por metro cuadrado útil de la **vivienda usada libre** en Euskadi, 2.758,1 euros, muestra un incremento de 0,2% con respecto al tercer trimestre de 2017. Se rompe la tendencia descendente de los precios de trimestres anteriores (-0,3% y -0,2% en el segundo y tercer trimestre de 2017 respectivamente), para ofrecer un leve incremento de +0,2% en el último trimestre de 2017.

En términos interanuales, en cambio, se mantiene la caída del precio del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre: -0,8%. Sin embargo, el cuarto 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, -2,8% en el segundo, -1,9% en el tercero y -0,8% en el trimestre actual.

Por lo que respecta a la **vivienda nueva libre**, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.222,0 euros en el cuarto trimestre de 2017. Esta cifra, al contrario de lo que ocurre en la vivienda usada, supone un descenso del -0,6% respecto al trimestre anterior. A pesar de esto, la vivienda nueva sigue ofreciendo un incremento interanual del precio del 1,3% entre el cuarto trimestre de 2016 y el mismo de 2017. Esta cifra mejora sustancialmente la cifra interanual de -0,6% recogida en el segundo trimestre de 2017 y trimestres anteriores (-2,8% en el último trimestre del año 2016 y -1,5% en el primero de 2017), pero empeora el crecimiento de +1,7% recogido en el tercero de 2017.

Por su parte, en el cuarto trimestre de 2017 la **vivienda nueva protegida** está en oferta a un precio medio de 132.700 euros, equivalentes a 1.750,2 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un ascenso del 1,0% en el último trimestre, y, del mismo modo, un ascenso del 0,4% con respecto al cuarto trimestre de 2016.



Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre de 2017

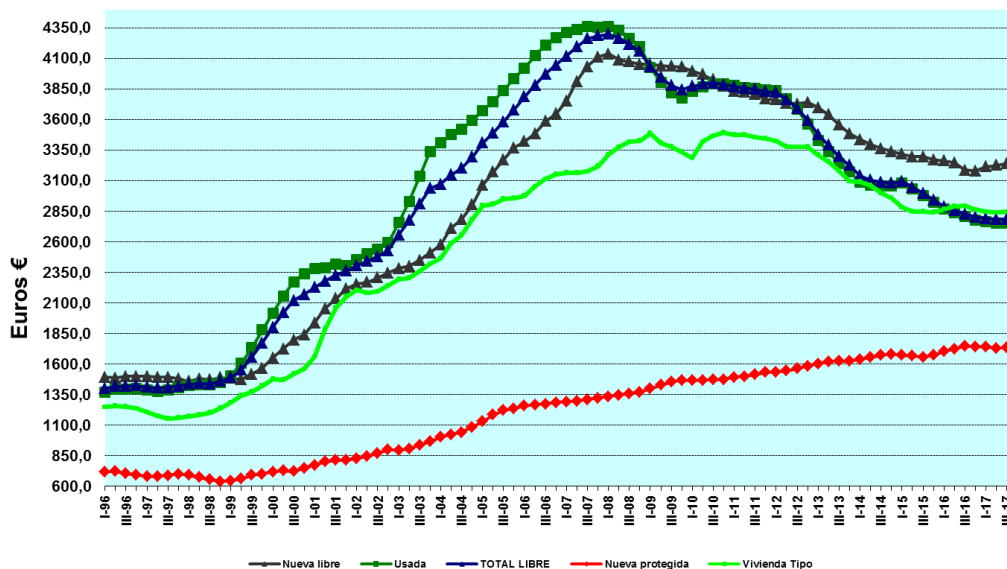
(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		4º 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	1.750,2	17,3	1,0	6,1	0,4	
	Nueva libre	3.222,0	-19,9	-0,6	41,3	1,3	
	Usada libre	2.758,1	6,3	0,2	-20,9	-0,8	
Araba/Álava	Nueva libre	2.492,6	-40,0	-1,6	-34,8	-1,4	
	Usada libre	2.329,2	-20,0	-0,8	-88,8	-3,7	
Bizkaia	Nueva libre	3.286,7	2,8	0,1	-47,1	-1,4	
	Usada libre	2.865,7	-0,4	0,0	-35,0	-1,2	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.309,1	-39,8	-1,2	160,3	5,1	
	Usada libre	2.756,9	-10,6	-0,4	-122,1	-4,2	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.917,3	71,5	2,5	54,4	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. 4º 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. 4º 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
III	1.732,9	-0,7	3.241,9	1,7	2.751,8	-1,9
IV	1.750,2	0,4	3.222,0	1,3	2.758,1	-0,8
Diferencia 2007-2017	427,3	32,3	-891,2	-21,7	-1.598,3	-36,7

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

Las diferencias territoriales

En el cuarto 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 cuarto trimestre de 2016, excepto en Bizkaia, que en el último trimestre se estabilizan los precios

Entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017, el retroceso del precio del metro cuadrado de la **vivienda usada libre** se observa en los dos de los tres territorios históricos: la mayor reducción corresponde a Álava con -0,8%, seguida por -0,4% en Gipuzkoa. En Bizkaia, en cambio, se estabilizan el precio (0,0%). En términos interanuales, Gipuzkoa es el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el cuarto trimestre de 2017, con una caída de -4,2% respecto al mismo trimestre de 2016. La caída es de -3,7% en Álava y -1,2% 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 al trimestre anterior. En este territorio, la caída interanual del -2,0% en el tercer trimestre de 2017 se reduce al -1,2% en el último trimestre de 2017.



En **Gipuzkoa**, del mismo modo, se confirma la tendencia del trimestre anterior, y se reduce la caída interanual de los precios al pasar del -5,9% en el tercer trimestre de 2017 al -4,2% en el último de 2017. En el caso de **Álava**, se observa, por el contrario, un leve incremento de la caída interanual de los precios al pasar del -3,5% del tercer trimestre de 2017 al -3,7% del cuarto trimestre de 2017.

Tabla 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2017

(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
2006	3.871,0	6,6	4.365,3	9,7	4.748,7	9,4
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
III	2.349,1	-3,5	2.866,1	-2,0	2.767,5	-5,9
IV	2.329,2	-3,7	2.865,7	-1,2	2.756,9	-4,2
Diferencia 2007-2017	-1.505,4	-39,3	-1.625,2	-36,2	-2.090,2	-43,1
Diferencia 2006-2017	-1.541,8	-39,8	-1.499,6	-34,4	-1.991,8	-41,9

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

El precio de la vivienda nueva libre muestra una recuperación con respecto al trimestre anterior en Bizkaia y en término interanual en Gipuzkoa; mientras que en Álava ofrece una reducción de los precios tanto con respecto al trimestre anterior como interanual

Entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017, el incremento del precio del metro cuadrado de la **vivienda nueva libre** se observa únicamente en Bizkaia, donde asciende al 0,1%; mientras que se observa un retroceso tanto en Álava (-1,6%) como en Gipuzkoa (-1,2%).



En términos interanuales, en el cuarto trimestre de 2017, la evolución del precio medio de la vivienda nueva libre ofrece un retroceso en Álava (-1,4%). Aunque esta cifra empeora sustancialmente con respecto a la recuperación del trimestre anterior (+1,2%), es sensiblemente superior al -1,7% del segundo 2017.

Entre el cuarto trimestre de 2016 y el cuarto de 2017, la recuperación interanual del precio de la vivienda nueva libre se localiza en Gipuzkoa con 5,1%, aunque no llega a alcanzar el 7,0% registrado en el tercer trimestre de 2017.

Tabla 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2017

(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
III	2.532,6	+1,2	3.283,9	-2,7	3.348,9	+7,0
IV	2.492,6	-1,4	3.286,7	-1,4	3.309,1	+5,1
Diferencia 2007-2017	-778,2	-23,8	-1.080,6	-24,7	-885,0	-21,1
Diferencia 2006-2017	-1.144,6	-31,5	-407,1	-11,0	-285,8	-8,0

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

Por el contrario, Bizkaia sigue ofreciendo una caída interanual del -1,4% en el cuarto trimestre de 2017; aunque ofrece una mejoría con respecto al -2,7% en el tercer trimestre de 2017, sigue mostrando una caída interanual más intensa que la del cuarto trimestre de 2016 (-1,1%).



Se recuperan los precios de la vivienda usada libre en Donostia / San Sebastián y en Bilbao tanto con respecto al último trimestre como con respecto al mismo trimestre del año anterior. Con respecto a la vivienda nueva libre, únicamente se recupera en el último trimestre en Bilbao y en términos interanuales en Donostia / San Sebastián

Entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017, y en lo relativo a la **vivienda nueva libre**, la única capital que muestra una mejoría de los precios es Bilbao (+1,4%). Las otras dos capitales se sitúan en el polo negativo: Donostia / San Sebastián (-4,7%), y Vitoria-Gasteiz (-2,1%).

La dinámica interanual del precio entre el cuarto 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 inferior en Bilbao (-1,3%); En cambio, en Donostia / San Sebastián se recuperan los precios (+6,3%), aunque pierde intensidad si se compara con el incremento del 17,1% del tercer trimestre de 2017¹.

Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre de 2017

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		4º trimestre de 2017		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.619,5	-55,7	-2,1	-98,0	-3,6	
	Bilbao	3.578,7	50,8	1,4	-47,1	-1,3	
	Donostia / San Sebastián	4.833,2	-239,7	-4,7	285,4	6,3	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.428,0	-7,7	-0,3	-43,7	-1,8	
	Bilbao	3.303,3	15,5	0,5	31,8	1,0	
	Donostia / San Sebastián	4.569,0	71,3	1,6	186,9	4,3	

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

En el mercado de la **vivienda usada libre**, entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017 se observan diferencias significativas de los precios en las tres capitales. Los precios se reducen en -0,3% en Vitoria-Gasteiz; mientras que se recuperan en Donostia / San Sebastián (+1,3%) y en Bilbao (+0,5%). En términos interanuales, del mismo modo, la dinámica de los precios es positiva tanto en Donostia / San Sebastián (+4,3%) como en Bilbao (+1,0%). Por el contrario, los precios en Vitoria-Gasteiz muestran un retroceso del -1,8%.

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.).



Tabla 6. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2017

(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
2006	4.213,8	19,2	4.496,3	6,0	4.648,3	-6,4
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
III	2.675,2	-1,0	3.527,8	-6,6	5.072,9	17,2
IV	2.619,50	-3,6	3.578,70	-1,3	4.833,20	6,3
Diferencia 2007-2017	-1.390,1	-34,7	-1.806,6	-33,5	-617,0	-11,3
Diferencia 2006-2017	-1.594,3	-37,8	-917,6	-20,4	184,9	4,0

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

En Donostia / San Sebastián, la recuperación interanual en el precio de la vivienda usada libre del cuarto trimestre de 2017 (+4,3%) resulta significativamente superior a los incrementos registrados durante el 2016 y trimestres anteriores de 2017: entre +0,3% del primer y segundo trimestre de 2016 y +2,3% del tercer trimestre de 2017.

En Vitoria-Gasteiz, las reducciones del cuarto trimestre de 2017 son de similar intensidad que las identificadas en el trimestre anterior (-1,8% en el tercer y cuarto trimestre de 2017, pero mejora con respecto a la variación interanual del segundo trimestre de 2017, que se situaba en el -2,6%. En el caso de Bilbao, tras alcanzar cifras positivas en el tercer trimestre de 2017 (+0,3%), ofrece mayor intensidad de crecimiento en el cuarto trimestre de 2017 (+1,0%).



Tabla 7. 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
III	2.435,6	-1,8	3.287,8	+0,3	4.497,7	+2,3
IV	2.428,0	-1,8	3.303,3	+1,0	4.569,0	+4,3
Diferencia 2007-2017	-1.446,0	-37,3	-1.223,2	-27,0	-1.238,6	-21,3

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

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el cuarto trimestre de 2017 se siguen registrando reducciones en el precio medio total de la vivienda usada con respecto al mismo trimestre del 2016; mientras que se recupera el de la vivienda nueva libre.

El precio medio total de oferta de la **vivienda usada libre** se sitúa en 237.400 euros en Euskadi. Este precio muestra una estabilización del precio en el último trimestre (0,0%, +100 euros). Sin embargo, no impide que se produzca una caída interanual que llega a -0,5% (-1.500 euros), ligeramente inferior a la registrada en el tercer trimestre de 2017 (-1,3%).

Por su parte, el precio medio de la **vivienda nueva libre** ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el cuarto trimestre de 2017 en 258.700 euros. Se reduce un 0,4% (-900 euros) con respecto al trimestre anterior; a pesar de este retroceso, se recupera un 2,0% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias incrementaron el precio total de la vivienda nueva libre en 5.200 euros en los últimos 12 meses.



En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden con respecto al trimestre previo (-0,9%), pero se incrementan con respecto al cuarto trimestre de 2016 (+2,4%). Con respecto a la vivienda usada, se reducen los precios tanto con respecto al tercer trimestre de 2017 (-1,2%) como en términos interanuales (-3,5%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 215.200 euros; mientras que se sitúa en 191.100 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 2017 es de 261.700 euros. Este precio implica un incremento del 0,6% con respecto al tercer trimestre de 2017 y del 0,3% con respecto al cuarto trimestre de 2016. El precio de la vivienda usada libre, en cambio, desciende en ambos periodos: -0,4% 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 253.000 euros, cifra ligeramente inferior a la del trimestre anterior (254.100 euros).

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre de 2017

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º 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	132,7	1,8	1,4	2,3	1,8	
	Nueva libre	258,7	-0,9	-0,4	5,2	2,0	
	Usada libre	237,4	0,1	0,0	-1,3	-0,5	
Araba/Álava	Nueva libre	215,2	-2,0	-0,9	5,1	2,4	
	Usada libre	191,1	-2,2	-1,2	-7,0	-3,5	
Bizkaia	Nueva libre	261,7	1,4	0,6	0,7	0,3	
	Usada libre	253,0	-1,1	-0,4	-5,6	-2,2	
Gipuzkoa	Nueva libre	264,7	-3,1	-1,1	10,9	4,3	
	Usada libre	224,7	-1,3	-0,6	-8,8	-3,8	

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

Durante el cuarto trimestre de 2017, Gipuzkoa muestra un precio medio de oferta de 264.700 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 224.700 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo baja un 1,1% en los últimos tres meses, y la usada baja en -0,6%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre incrementa su precio 4,3% en promedio; la vivienda de segunda mano, por el contrario, proporciona un descenso de -3,8%.

Bizkaia sigue siendo el territorio histórico que ofrece los precios medios máximos con respecto a la vivienda usada libre en el cuarto trimestre de 2017 (253.000 euros); mientras que en Gipuzkoa se superan a las cifras de Bizkaia en el caso de la vivienda nueva (264.700 euros de Gipuzkoa frente a los 261.700 euros de Bizkaia).



En el cuarto trimestre de 2017 se constata una recuperación interanual del precio medio total en la vivienda nueva de Vitoria-Gasteiz y Donostia / San Sebastián; mientras que únicamente se observan incremento de precios en la evolución interanual de la vivienda usada en Donostia / San Sebastián

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 2017 con respecto al mismo trimestre del año pasado se reduce en Vitoria-Gasteiz un -2,0% y, en menor medida, en Bilbao (-0,1%). En la capital alavesa, el precio medio de venta alcanza los 197.200 euros. El precio en Bilbao se sitúa en una media de 309.300 euros, con un descenso del 0,1% entre el cuarto trimestre de 2016 y el cuarto de 2017. El ascenso es de +0,5% en Donostia / San Sebastián, ciudad en la que el precio medio de la vivienda usada se sitúa en 397.600 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas.

En relación con el tercer trimestre de 2017, el precio medio de la vivienda usada del cuarto trimestre de 2017 se reduce en todas las capitales vascas: -0,5% en Vitoria-Gasteiz, -0,4% en Bilbao y, con menor intensidad, en Donostia / San Sebastián (-0,2%).

En lo relativo a la **vivienda nueva libre**, entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuye en todas las capitales de la CAE: 0,5% en Vitoria-Gasteiz, 0,4% en Bilbao y 0,2% en Donostia / San Sebastián.

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan un 2,0% en Donostia / San Sebastián y, con menor intensidad, en Vitoria-Gasteiz (1,0%); mientras que se reducen en Bilbao (-0,9%).

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre de 2017

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º 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	226,6	-3,1	-1,3	2,2	1,0	
	Usada libre	197,2	-0,9	-0,5	-4,0	-2,0	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	393,8	-16,6	-4,0	7,8	2,0	
	Usada libre	397,6	-0,9	-0,2	1,8	0,5	
Bilbao	Nueva libre	286,2	6,3	2,2	-2,5	-0,9	
	Usada libre	309,3	-1,1	-0,4	-0,4	-0,1	

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

En valores absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se reduce en términos interanuales en 2.500 euros en Bilbao; mientras que se incrementa en 7.800



euros en Donostia / San Sebastián y en 2.200 en Vitoria-Gasteiz. De esta forma, el precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 226.600 euros en la capital alavesa en el cuarto trimestre de 2017, una cifra sustancialmente inferior a los 286.200 de Bilbao y los 393.800 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 de las personas propietarias para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Durante el cuarto trimestre de 2017, la reducción requerida fue de un 4,9% de media, cifra que es 1,0 punto porcentual inferior a la registrada en el trimestre anterior (5,9%). Sin embargo, resulta 0,6 puntos superior a la cifra del mismo trimestre del año anterior (4,3%).

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 de 2017

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

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

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

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En el cuarto 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 Álava, en cambio, se recupera únicamente con respecto al tercer trimestre de 2017

En el cuarto trimestre de 2017, se incrementa en la CAE el precio de la **vivienda libre en alquiler** respecto al tercer trimestre de 2017 (+2,2%).

Este incremento de precios del último trimestre contribuye a mantener el proceso de recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 7,3% entre el cuarto trimestre de 2016 y el mismo trimestre de 2017. Esta recuperación contrasta con la caída en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda usada libre (-0,8%).



Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el tercer trimestre de 2017 y el cuarto de 2017, se incrementa la renta de alquiler libre con intensidad en Bizkaia (+2,0%) y, especialmente, en Gipuzkoa (+6,3%). Esta evolución contrasta con el leve ascenso de los precios de alquiler constatada en Álava (+0,2%).

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º 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		4º trimestre de 2017	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	329,4	0,9	0,3	61,4	22,9
	Libre	944,3	20,2	2,2	64,4	7,3
Alquiler Libre	Araba/Álava	709,7	1,6	0,2	-64,1	-8,3
	Bizkaia	955,5	19,2	2,0	66,1	7,4
	Gipuzkoa	1.028,0	61,0	6,3	159,4	18,3

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

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
III	924,1	5,0	328,5	33,7
IV	944,3	2,2	329,4	22,9
Diferencia 2007-2017	54,1	6,1	135,3	69,7

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



En Gipuzkoa (+18,3%) y en Bizkaia (+7,4%) se observa una dinámica interanual positiva en los precios. En el caso de Bizkaia el incremento del 7,4% introduce una mejoría respecto del 6,1% del tercer trimestre de 2017, y con mayor intensidad de la capital guipuzcoana, al pasar del 6,2% del tercer trimestre de 2017 al 18,3% actual.

Por el contrario, Álava (-8,3%) 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 tercer trimestre del año 2017 (-6,8% en el tercer trimestre de 2017 y -8,3% en el último trimestre).

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de las viviendas libres en la CAE se sitúa en el cuarto trimestre de 2017 en 944,3 euros. Álava se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 709,7 euros por 1.028,0 en Gipuzkoa y 955,5 euros en Bizkaia.

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
III	708,1	-6,8	936,4	+6,1	967,0	+6,2
IV	709,7	-8,3	955,5	7,4	1.028,0	18,3
Diferencia 2007-2017	-198,8	-21,9	80,1	9,2	126,5	14,0

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

La renta de las **viviendas protegidas** queda, por su parte, en 329,4 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler,



situándose el alquiler de VPO en 454,5 euros de renta mensual y en 152,1 euros la vivienda social³.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO asciende en un 0,3% con respecto al trimestre anterior. Se observa, del mismo modo, un ascenso interanual de precios del 22,9% entre el cuarto trimestre de 2016 y el de 2017.

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 (11,5 €/m²) duplica al alquiler protegido (5,1 €/m²) en el cuarto trimestre de 2017. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre se incrementa tanto respecto al tercer trimestre de 2017 (+1,8%), como con respecto al cuarto trimestre de 2016 (+6,6%, con 10,8 €/m² en el cuarto trimestre de 2016 y 11,5 €/m² en el mismo trimestre de 2017).

Desde la perspectiva territorial, se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el cuarto trimestre de 2017 cifras similares a la media de la CAE en el alquiler libre (11,6 €/m²), Álava se caracteriza por cifras claramente inferiores (8,4 €/m²) y Gipuzkoa por precios algo superiores (13,1 €/m²).

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 4º 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		4º 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	5,1	0,0	0,5	0,8	20,0	
	Libre	11,5	0,2	1,8	0,7	6,6	
Alquiler Libre	Araba/Álava	8,4	-0,1	-1,1	-0,8	-8,8	
	Bizkaia	11,6	0,2	2,1	0,8	7,2	
	Gipuzkoa	13,1	0,5	4,2	1,9	16,8	

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

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.



Con respecto a la evolución trimestral, Gipuzkoa y Bizkaia destacan de nuevo por una evolución positiva (+4,2% y +2,1% respectivamente). En cambio, los precios por m² se reducen en Álava (-1,1%).

Respecto al cuarto trimestre de 2016, la evolución interanual refleja una intensa reducción del precio del alquiler libre en Álava (-8,8%, al variar de 9,2 €/m² en el cuarto trimestre de 2016 a 8,4 €/m² en el mismo trimestre de 2017). Bizkaia (+7,2%) y Gipuzkoa (+16,8%), en cambio, muestran un incremento de la renta por metro cuadrado. El precio varía en Bizkaia de 10,8 €/m² en el cuarto trimestre de 2016 al 11,6 €/m² actual; mientras que en Gipuzkoa se pasa de 11,2 €/m² en el cuarto trimestre de 2016 al 13,1 €/m² del mismo trimestre de 2017.



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, por ejemplo, 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 cuarto trimestre de 2017, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 177 agencias inmobiliarias y de 107 promotoras con promociones de más de 5 viviendas, entrevistadas al final del trimestre. Al respecto, conviene mencionar finalmente que en el año 2011 se incrementó el número de inmobiliarias de las que se venía recogiendo información.

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) 4º 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	17
INDICE DE TABLAS.....	18
INDICE DE GRÁFICOS.....	19

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º 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. 2006-2017	5
Tabla 4. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2017	6
Tabla 5. Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre de 2017	7
Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2017	8
Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas 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. 4º trimestre de 2017	10
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º 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. 4º trimestre de 2017	12
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre de 2017	13
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2017	13
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. 4º 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