



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)

1^{er} trimestre 2019

Principales resultados

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



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

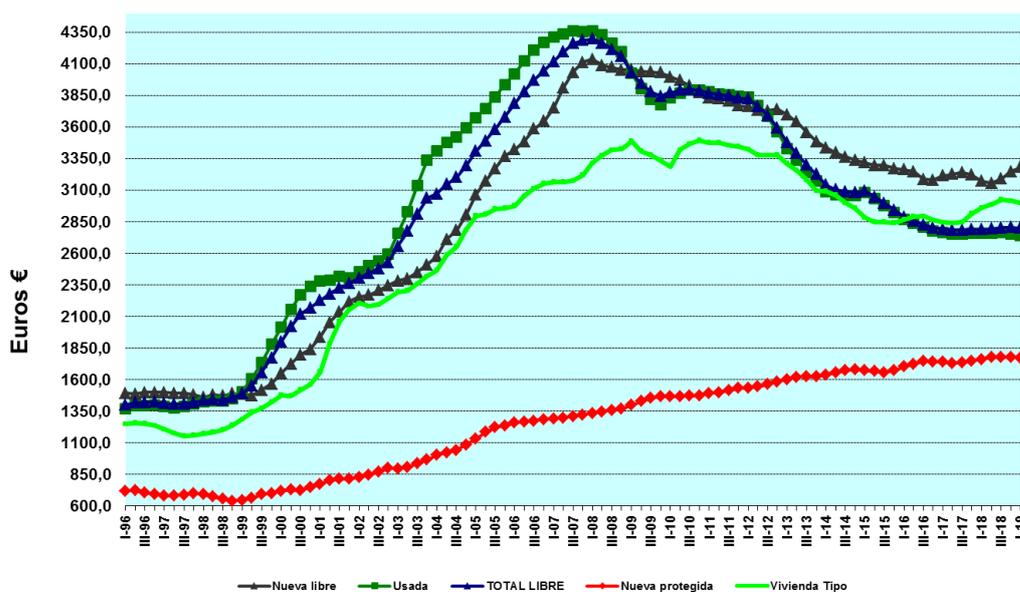
En el primer trimestre de 2019 asciende el precio de la vivienda nueva libre en la CAE tanto respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año anterior; en el caso de la vivienda usada, en cambio, descienden levemente los precios tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año pasado.

En el primer trimestre de 2019, el precio medio por metro cuadrado útil de la **vivienda usada libre** en Euskadi, 2.742,6 euros, muestra un leve retroceso (-0,5%) con respecto al cuarto trimestre de 2018. Este indicador empeora levemente con respecto al retroceso constatado en el cuarto trimestre (-0,4%) de 2018.

En términos interanuales, descienden levemente (-0,6%) los precios del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre. Esta cifra empeora con respecto al -0,1% del cuarto trimestre de 2018, y queda lejos del incremento de 0,2% y 0,5% del segundo y tercer trimestre de 2018 respectivamente.

Por lo que respecta a la **vivienda nueva libre**, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.281,1 euros en el primer trimestre de 2019. Esta cifra supone un ascenso del 1% respecto al trimestre anterior, y del 3,4% entre el primer trimestre de 2018 y el mismo de 2019. Esta cifra mejora la cifra interanual de 0,8% recogida en el cuarto trimestre de 2018.

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2019. 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. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1^{er} trimestre de 2019

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		1er trimestre de 2019	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.773,7	-4,1	-0,2	11,4	0,6
	Nueva libre	3.281,1	33,3	1,0	108,7	3,4
	Usada libre	2.742,6	-13,0	-0,5	-16,7	-0,6
Araba/Álava	Nueva libre	2.591,4	62,7	2,5	127,8	5,2
	Usada libre	2.396,0	-4,7	-0,2	51,3	2,2
Bizkaia	Nueva libre	3.262,6	12,1	0,4	1,8	0,1
	Usada libre	2.821,1	-18,3	-0,6	-34,8	-1,2
Gipuzkoa	Nueva libre	3.478,5	69,7	2,0	259,1	8,0
	Usada libre	2.718,6	-9,8	-0,4	-32,2	-1,2
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.999,9	-16,3	-0,5	37,0	1,3

(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. 1^{er} trimestre de 2019. 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. 2007-2019

(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	1.744,1	4,2	3.180,7	-2,8	2.778,9	-4,9
2017	1.750,2	0,4	3.222,0	1,3	2.758,1	-0,8
2018						
I	1.762,2	1,3	3.172,3	-1,3	2.759,3	-0,2
II	1.775,1	2,5	3.157,0	-2,2	2.762,0	0,2
III	1.779,9	2,7	3.189,6	-1,6	2.766,2	0,5
IV	1.777,7	1,6	3.247,7	0,8	2.755,6	-0,1
2019						
I	1.773,7	0,6	3.281,1	3,4	2.742,6	-0,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Por su parte, en el primer trimestre de 2019 la **vivienda nueva protegida** está en oferta a un precio medio de 134.700 euros, equivalentes a 1.773,7 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un leve descenso de 0,2% en el último trimestre, y, por el contrario, un ascenso del 0,6% con respecto al primer trimestre de 2018.

Las diferencias territoriales

En el primer trimestre de 2019 se reducen los precios de la vivienda usada libre en los tres territorios con respecto al trimestre anterior; mientras que con respecto al primer trimestre de 2018 ascienden en Álava y retroceden tanto en Bizkaia como en Gipuzkoa.

Entre el cuarto trimestre de 2018 y el primer de 2019, el descenso del precio del metro cuadrado de la **vivienda usada libre** se observa en los tres territorios históricos. En Bizkaia, retrocede 0,6% el precio y en Gipuzkoa y en Álava en menor cantidad: 0,4% y 0,2% respectivamente. En términos interanuales, Gipuzkoa y Bizkaia reducen el precio medio ofertado en el primer trimestre de 2019, con una caída de 1,2% en ambos casos respecto al mismo trimestre de 2018. En Álava, en cambio, hay un incremento del 2,2%.

Tabla 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2019

(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						
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	2.417,9	-4,3	2.900,7	-3,9	2.879,0	-7,5
2017	2.329,2	-3,7	2.865,7	-1,2	2.756,9	-4,2
2018						
I	2.344,7	-1,7	2.855,9	-1,1	2.750,7	-3,0
II	2.358,7	-0,4	2.849,0	-1,0	2.755,6	-1,5
III	2.384,9	1,5	2.854,2	-0,4	2.745,2	-0,8
IV	2.400,7	3,1	2.839,4	-0,9	2.728,3	-1,0
2019						
I	2.396,0	2,2	2.821,1	-1,2	2.718,6	-1,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En Gipuzkoa y Bizkaia se incrementa levemente la caída interanual de los precios. En el caso de Bizkaia, la caída interanual del -0,9% en el cuarto trimestre de 2018 pasa al



-1,2% en el primer trimestre del 2019; mientras que en Gipuzkoa se pasa del -1,0% al -1,2%; en el caso de Álava, por su parte, se reduce el incremento registrado, ya que pasa del 3,1% al 2,2% en el mismo periodo.

El precio de la vivienda nueva libre muestra una recuperación de los precios con respecto al trimestre anterior y con respecto al mismo trimestre del año anterior en los tres territorios históricos.

Entre el cuarto trimestre de 2018 y primero de 2019, el ascenso del precio del metro cuadrado de la **vivienda nueva libre** se observa en los tres territorios históricos de la CAE. En Bizkaia se observa un ascenso moderado de precios en el metro cuadrado de 0,4%; mientras que en Álava y en Gipuzkoa el incremento es de mayor intensidad (2,5% y 2,0% respectivamente).

Tabla 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2019

(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	2.527,3	-7,8	3.333,8	-1,1	3.148,8	-4,1
2017	2.492,6	-1,4	3.286,7	-1,4	3.309,1	+5,1
2018						
I	2.463,7	-1,9	3.260,8	-1,7	3.219,4	-0,8
II	2.506,3	-0,3	3.239,0	-1,2	3.198,5	-3,7
III	2.511,0	-0,9	3.235,1	-1,5	3.283,5	-2,0
IV	2.528,7	1,4	3.250,5	-1,1	3.408,8	3,0
2019						
I	2.591,4	5,2	3.262,6	0,1	3.478,5	8,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



En términos interanuales, en el primer trimestre de 2019, la evolución del precio medio de la vivienda nueva libre ofrece una recuperación en los tres territorios históricos. Gipuzkoa y Álava ofrecen un incremento de 8,0% y 5,2% respectivamente. Bizkaia, por su parte, ofrece un incremento más leve (0,1%), aunque mejora resultados si se compara con respecto al cuarto trimestre de 2018 (-1,1%).

Se recuperan los precios de la vivienda usada libre en las tres capitales tanto con respecto al mismo trimestre del año anterior como con respecto al trimestre anterior. Con respecto a la vivienda nueva libre, se recupera en Donostia / San Sebastián y Vitoria-Gasteiz.

Entre el primer trimestre de 2019, y en lo relativo a la **vivienda nueva libre**, la capital que muestra una mejoría más intensa de los precios es Donostia / San Sebastián (+7,4%). Vitoria-Gasteiz ofrece una leve mejoría de 1,9%; mientras que Bilbao ofrece un retroceso de 3,4%.

La dinámica interanual del precio entre el primer trimestre de 2018 y el de 2019 ofrece resultados positivos en Donostia / San Sebastián (9,1%) y en Vitoria-Gasteiz (3,5%). Mientras que Bilbao muestra una caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre (-6,7%).

Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 1^{er} trimestre de 2019

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		1er trimestre de 2019		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.667,4	50,7	1,9	90,9	3,5	
	Bilbao	3.380,4	-119,7	-3,4	-241,2	-6,7	
	Donostia / San Sebastián	4.900,3	339,2	7,4	407,7	9,1	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.557,1	23,9	0,9	118,1	4,8	
	Bilbao	3.352,8	4,0	0,1	40,5	1,2	
	Donostia / San Sebastián	4.975,5	118,4	2,4	376,6	8,2	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el mercado de la **vivienda usada libre**, entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019, se recupera el precio en todas las capitales. Los incrementos de precios de las capitales varían entre el 0,1% de Bilbao y el 2,4% de Donostia / San Sebastián. En la capital alavesa, el incremento del precio respecto al trimestre anterior se sitúa en el 0,9%. En términos interanuales la dinámica de los precios también es positiva en todas las capitales: en Donostia / San Sebastián alcanza el +8,2%; mientras que en Bilbao y Vitoria-Gasteiz ofrece un incremento menor (+1,2% y +4,8% respectivamente).



Tabla 6. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2019

(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						
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	2.717,5	-9,5	3.625,8	-6,7	4.547,7	3,8
2017	2.619,5	-3,6	3.578,7	-1,3	4.833,2	6,3
2018						
I	2.576,4	-4,1	3.621,6	0,8	4.492,6	-7,0
II	2.612,1	-2,2	3.547,5	0,0	4.168,1	-18,3
III	2.611,0	-2,4	3.515,2	-0,4	4.293,5	-15,4
IV	2.616,7	-0,1	3.500,1	-2,2	4.561,1	-5,6
2019						
I	2.667,4	3,5	3.380,4	-6,7	4.900,3	9,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Con respecto a las variaciones interanuales de trimestres anteriores de la vivienda usada libre en las tres capitales se ofrece una mejoría, aunque con menor intensidad en Bilbao. En el caso de Donostia / San Sebastián, la recuperación interanual en el precio de la vivienda usada libre del primer trimestre de 2019 (+8,2%) mejora significativamente la cifra del cuarto trimestre de 2018 (+6,3%) y de los incrementos registrados durante los trimestres anteriores.

En Vitoria-Gasteiz, el incremento del primer trimestre de 2019 (+4,8%) confirma el cambio de tendencia; ya que es el cuarto trimestre consecutivo con variación positiva. En el caso de Bilbao, ofrece una variación interanual positiva en el último trimestre (+1,2%), que mejora el 0,6% registrado en el segundo trimestre de 2018, pero no alcanza el 1,7% del tercero, ni el 1,4% del cuarto.



Tabla 7. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2019

(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	2.471,7	-3,7	3.271,5	-3,3	4.382,1	-1,0
2017	2.428,0	-1,8	3.303,3	1,0	4.569,0	4,3
2018						
I	2.439,0	-0,5	3.312,2	1,2	4.598,8	4,5
II	2.459,3	0,4	3.311,3	0,6	4.668,1	5,1
III	2.502,4	2,7	3.343,8	1,7	4.772,9	6,1
IV	2.533,2	4,3	3.348,8	1,4	4.857,1	6,3
2019						
I	2.557,1	4,8	3.352,8	1,2	4.975,5	8,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el primer trimestre de 2019 en la CAE se recupera el precio medio total de la vivienda nueva tanto con respecto al último trimestre como con respecto al mismo trimestre del 2018; sin embargo, hay una reducción en la vivienda usada con respecto ambos periodos.

El precio medio total de oferta de la **vivienda usada libre** se sitúa en 235.100 euros en Euskadi. Este precio muestra un leve retroceso del precio en el último trimestre (-0,4%, -900 euros), y una caída interanual que llega a -0,8% (-1.900 euros), ligeramente superior a la registrada en el cuarto trimestre de 2018 (-0,6%).

Por su parte, el precio medio de la **vivienda nueva libre** ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el primer trimestre de 2019 en 277.400 euros. Se recupera un 2,6% (+7.000 euros) con respecto al trimestre anterior y, además, ofrece un aumento del 8,9% en términos interanuales. En cifras absolutas, el precio total de las viviendas nuevas libres ofertadas por promotoras e inmobiliarias es 22.700 euros superior al ofertado hace 12 meses.



En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre se incrementan con respecto al trimestre previo (+3,5%), y con intensidad similar con respecto al primer trimestre de 2018 (+3,6%). Con respecto a la vivienda usada, se incrementan los precios con respecto al cuarto trimestre de 2018 (+0,7%) y en términos interanuales (4,7%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava aumenta a los 223.700 euros; mientras que se sitúa en 201.700 euros la correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el primer trimestre de 2019 es de 284.100 euros. Este precio implica un ascenso del 2,9% con respecto al cuarto trimestre de 2018 y del 9,4% con respecto al primer trimestre de 2018. El precio de la vivienda usada libre, por el contrario, se reduce en relación al último trimestre (-0,8%, -1.900 € en términos absolutos) y desciende 2,2% en términos interanuales. Por su parte, el precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 246.000 euros, cifra ligeramente inferior a la del trimestre anterior (248.000 euros).

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1^{er} trimestre de 2019

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		1er trimestre de 2019	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	134,7	-0,4	-0,3	1,0	0,8
	Nueva libre	277,4	7,0	2,6	22,7	8,9
	Usada libre	235,1	-0,9	-0,4	-1,9	-0,8
Araba/Álava	Nueva libre	223,7	7,5	3,5	7,7	3,6
	Usada libre	201,7	1,3	0,7	9,0	4,7
Bizkaia	Nueva libre	284,1	7,9	2,9	24,5	9,4
	Usada libre	246,0	-1,9	-0,8	-5,6	-2,2
Gipuzkoa	Nueva libre	277,4	5,7	2,1	20,2	7,8
	Usada libre	223,1	0,6	0,3	0,7	0,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Durante el primer trimestre de 2019, Gipuzkoa muestra un precio medio de oferta de 277.400 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 223.100 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo sube un 2,1% en los últimos tres meses, y la usada tiene una subida del 0,3% en el mismo periodo. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre asciende su precio 7,8% en promedio; mientras que la vivienda de segunda mano proporciona un ascenso mucho menor (0,3%).

En el primer trimestre de 2019 se constata una recuperación trimestral e interanual del precio medio total de la vivienda usada y de la vivienda nueva en las tres capitales vascas.



Si se analiza la evolución de los precios medios de la **vivienda usada libre** en las capitales, se observa que el precio en el primer trimestre de 2019 con respecto al mismo trimestre del año pasado recupera un 8,6% en Vitoria-Gasteiz y un 11,1% en Donostia / San Sebastián; mientras que en Bilbao se obtiene un incremento más leve (2,1%) durante el mismo periodo. En la capital alavesa, el precio medio de venta alcanza los 216.200 euros. El precio en Bilbao se sitúa en una media de 315.400 euros; mientras que en el caso de Donostia / San Sebastián, la recuperación interanual de 11,1% sitúa el precio medio de la vivienda usada en 439.600 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas.

En relación con el cuarto trimestre de 2018, el precio medio de la vivienda usada del primer trimestre de 2019 se incrementa en todas las capitales vascas: un 1,9% en Vitoria-Gasteiz, un 2,9% en Donostia / San Sebastián y 0,8% en Bilbao.

En lo relativo a la **vivienda nueva libre**, entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre aumenta en todas las capitales de la CAE: +3,7% en Bilbao y +6,9% en Donostia / San Sebastián y, con menor intensidad en Vitoria-Gasteiz (2,8%).

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan un 11,9% en Bilbao, un 4,4% Donostia / San Sebastián y un 1,3% en Vitoria-Gasteiz.

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 1^{er} trimestre de 2019

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		1er trimestre de 2019		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	230,1	2,8	6,3	2,8	3,1	1,3
	Usada libre	216,2	8,6	4,1	1,9	17,1	8,6
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	379,0	4,4	24,4	6,9	16,1	4,4
	Usada libre	439,6	11,1	12,6	2,9	43,8	11,1
Bilbao	Nueva libre	315,1	11,9	11,4	3,7	33,4	11,9
	Usada libre	315,4	2,1	2,4	0,8	6,5	2,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En valores absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se incrementa en términos interanuales en 33.400 euros en Bilbao, en 16.100 euros en Donostia / San Sebastián y en 3.100 euros en Vitoria-Gasteiz. De esta forma, el precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 230.100 euros en la capital alavesa en el primer trimestre de 2019, una cifra sustancialmente inferior a los 315.100 de Bilbao y los 379.000 de Donostia / San Sebastián.



El porcentaje de reducción de precios necesario para hacer efectiva la venta se reduce levemente en los últimos tres meses

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 primer trimestre de 2019, la reducción requerida fue de un 4,1% de media, 0,7 puntos inferior a la cifra que se registró en el trimestre anterior (4,8%); mientras que es 0,3 puntos inferior a la cifra del mismo trimestre del año anterior (4,4%).

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. 1^{er} trimestre de 2019

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

PORCENTAJE MEDIO DE REDUCCIÓN DEL PRECIO FINAL. VIVIENDAS USADAS	1er trimestre de 2019	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior
	%	Dif. Puntos Porcentuales	Dif. Puntos Porcentuales
Comunidad Autónoma de Euskadi	4,1	-0,7	-0,3
Araba/Álava	4,0	-1,3	-1,6
Bizkaia	3,7	-0,7	-0,5
Gipuzkoa	4,6	-0,6	0,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En el primer trimestre de 2019 se incrementan los precios de los alquileres en los tres territorios históricos tanto con respecto al último trimestre como con respecto al mismo trimestre del año anterior

En el primer trimestre de 2019, se incrementa en la CAE el precio de la **vivienda libre en alquiler** un 1,9% respecto al cuarto trimestre de 2018.

Este incremento de precios del último trimestre contribuye a mantener el proceso de recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 10,0% entre el primer trimestre de 2018 y el mismo trimestre de 2019. Esta recuperación contrasta con el leve retroceso en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda usada libre (-0,6%).

Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el cuarto trimestre de 2018 y el primero de 2019, se incrementa la renta de alquiler libre con intensidad en Gipuzkoa (+2,2%) y Álava (+2,4%); mientras que en Bizkaia la intensidad es menor (0,5%).



Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 1^{er} trimestre de 2019

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

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		1er trimestre de 2019	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	322,2	3,3	1,0	-6,0	-1,8
	Libre	1.047,7	19,3	1,9	95,5	10,0
Alquiler Libre	Araba/Álava	882,1	20,6	2,4	111,5	14,5
	Bizkaia	967,3	5,1	0,5	7,9	0,8
	Gipuzkoa	1.257,2	27,7	2,2	199,3	18,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2019

(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	879,9	0,9	268,0	-22,4
2017	944,3	2,2	329,4	22,9
2018				
I	952,2	6,1	328,2	13,6
II	983,3	7,8	325,9	5,1
III	1.005,6	8,8	322,4	-1,9
IV	1.028,4	8,9	318,9	-3,2
2019				
I	1.047,7	10,0	322,2	-1,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Del mismo modo, en los tres territorios se constata una dinámica interanual positiva en los precios. En el caso de Bizkaia el incremento del 0,8% del trimestre actual es similar al 0,7% registrado en el cuarto trimestre de 2018; en el territorio histórico de Gipuzkoa es ligeramente inferior al del trimestre anterior: pasa del 19,6% del cuarto trimestre de 2018 al 18,8% actual. En el caso de Álava, en el último trimestre se registra un ascenso de menor intensidad de la renta media de viviendas en alquiler, ya que pasa de un



ascenso interanual del 21,4% en el cuarto trimestre de 2018 a un incremento del 14,5% en el primer de 2019.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de las viviendas libres en la CAE se sitúa en el primer trimestre de 2019 en 1.047,7 euros. Álava se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 882,1 euros por 1.257,2 en Gipuzkoa y 967,3 euros en Bizkaia.

Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2019

(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
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	773,8	4,5	889,4	1,1	868,6	-4,7
2017	709,7	-8,3	955,5	7,4	1.028,0	18,3
2018						
I	770,6	6,1	959,3	5,8	1.057,9	19,2
II	806,3	12,5	970,6	5,0	1.129,7	22,8
III	840,5	18,7	968,8	3,5	1.181,9	22,2
IV	861,5	21,4	962,2	0,7	1.229,6	19,6
2019						
I	882,1	14,5	967,3	0,8	1.257,2	18,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La renta de las **viviendas protegidas** queda, por su parte, en 322,2 euros¹. En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose el alquiler de VPO en 482,9 euros de renta mensual y en 231,9 euros la vivienda social².

¹ 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.

² 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.



El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO asciende en un 1,0% con respecto al trimestre anterior. Sin embargo, se observa un descenso interanual de precios del 1,8% entre el primer trimestre de 2018 y el de 2019.

La renta por metro cuadrado se incrementa en todos los territorios históricos

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 (13,1 €/m²) es 2,5 veces superior al alquiler protegido (4,9 €/m²) en el primer trimestre de 2019. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre se incrementa tanto respecto al cuarto trimestre de 2018 (+1,6%), como con respecto al primer trimestre de 2018 (+12,3%, con 11,7 €/m² en el primer trimestre de 2018 y 13,1 €/m² en el mismo trimestre de 2019).

Desde la perspectiva territorial, se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el primer trimestre de 2019 cifras similares a la media de la CAE en el alquiler libre (12,1 €/m²), Álava se caracteriza por cifras claramente inferiores (10,4 €/m²) y Gipuzkoa por precios algo superiores (15,8 €/m²).

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 1^{er} trimestre de 2019

(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		1er trimestre de 2019	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	4,9	0,0	0,0	-0,2	-3,6
	Libre	13,1	0,2	1,6	1,4	12,3
Alquiler Libre	Álava	10,4	0,1	1,2	1,4	15,7
	Bizkaia	12,1	0,0	0,3	0,4	3,6
	Gipuzkoa	15,8	0,2	1,0	2,3	17,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Con respecto a la evolución trimestral, los precios por m² se incrementan en Álava (+1,2%) y Gipuzkoa (+1,0%) y, con menor intensidad, en Bizkaia (+0,3%).

Respecto al primer trimestre de 2018, la evolución interanual refleja un incremento del precio de la renta por metro cuadrado de la vivienda libre en todos los territorios históricos: destaca Gipuzkoa que ofrece un ascenso del 17,1%, seguido por Álava con un 15,7% y Bizkaia con un 3,6%. El precio varía en Bizkaia del 11,7 €/m² en el primer trimestre de 2018 al 12,1 €/m² actual; mientras que en Gipuzkoa se pasa de 13,5 €/m² en el primer trimestre de 2018 al 15,8 €/m² del mismo trimestre de 2019. En Álava, por su parte, varía de 9,0 €/m² en el primer trimestre de 2018 a 10,4 €/m² en el mismo trimestre de 2019.



Tabla 15. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2019

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda en alquiler	Alquiler libre		P.O./Sociales	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual ³	Variación interanual
Año				
2014	10,8	-	-	-
2015	10,9	1,4	5,2	-
2016	10,8	-0,9	4,2	-18,2
2017	11,5	6,6	5,1	20,0
2018				
I	11,7	5,5	5,0	11,8
II	12,1	8,7	5,0	4,2
III	12,5	10,5	4,9	-2,4
IV	12,9	11,7	4,8	-4,2
2019				
I	13,1	12,3	4,9	-3,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Tabla 16. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2019

(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						
2014	9,0	-	11,0	-	10,6	-
2015	9,3	3,8	10,9	-0,6	12,0	12,8
2016	9,2	-1,2	10,8	-0,3	11,2	-6,3
2017	8,4	-8,8	11,6	7,2	13,1	16,8
2018						
I	9,0	3,5	11,7	5,8	13,5	15,8
II	9,4	9,1	11,9	6,5	14,5	21,1
III	9,8	16,0	12,0	5,8	15,1	20,5
IV	10,3	22,9	12,1	3,8	15,6	19,4
2019						
I	10,4	15,7	12,1	3,6	15,8	17,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1^{er} trimestre de 2019. 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 ponderados³, 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 primer trimestre de 2019, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 178 agencias inmobiliarias y de 104 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.

³ 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) 1^{er} trimestre de 2019

PRINCIPALES RESULTADOS

ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	8
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES	11
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. 1 ^{er} trimestre de 2019	3
Tabla 2. Precio medio por m ² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2019.....	3
Tabla 3. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2019	4
Tabla 4. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2019	5
Tabla 5. Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 1 ^{er} trimestre de 2019	6
Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2019	7
Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2019	8
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 1 ^{er} trimestre de 2019	9
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 1 ^{er} trimestre de 2019	10
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. 1 ^{er} trimestre de 2019	11
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 1 ^{er} trimestre de 2019	12
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2019.....	12
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2019	13
Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 1 ^{er} trimestre de 2019.....	14



Tabla 15. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2019.....	15
Tabla 16. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2019	15

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m ² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2019. C.A. de Euskadi	2
---	---

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

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax: +34-945-01 98 56

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-medioambientales

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

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus