



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

2º trimestre 2017

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

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



1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Empeora levemente en la CAE el índice de dinamismo del mercado inmobiliario, aunque mejora en Álava, Bizkaia y promotoras

El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** muestra un leve empeoramiento en el mercado de la vivienda entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017¹, alcanzado 47,4 puntos (0,4 puntos inferior a los 47,8 puntos registrados en el primer trimestre de 2017).

En una perspectiva a largo plazo, el nivel del indicador considerado es muestra de un contexto dinámico. Desde 2007, de hecho, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por encima de los 47 puntos únicamente en los tres últimos trimestres (47,1 puntos en el cuarto trimestre de 2016, 47,8 puntos en el primero de 2017 y 47,4 en el actual). Para localizar cifras superiores a 42 puntos es preciso remontarse a los años 2004-2005 (41,9 y 42,1 puntos en el cuarto trimestre de 2004 y 2005 respectivamente). Excepto el primer trimestre de 2017 (47,8 puntos), ningún trimestre supera el 47,4 registrado en el trimestre actual.

La línea descendente del índice de dinamismo entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017 caracteriza únicamente al territorio de **Gipuzkoa**, con una reducción de 4,5 puntos, pasa de 51,4 puntos en el primero de 2017 a 46,9 puntos en el actual. Por el contrario, el ascenso con mayor intensidad corresponde a **Álava**, territorio en el que se constata un incremento de 3,9 puntos entre los 45,2 puntos del primer trimestre de 2017 y los 49,0 del último trimestre. El incremento es de menor intensidad en **Bizkaia**, territorio en el que el índice de dinamismo pasa de 43,9 puntos en el primer trimestre de 2017 a 46,7 puntos del segundo de 2017 (+2,8 puntos).

Si se realiza un análisis interanual, el incremento se identifica en todos los territorios de la CAE, aunque con diferente intensidad. En el caso de Álava, se recuperan 17,0 puntos al pasar de 32,0 puntos en el segundo trimestre de 2016 a los 49,0 puntos del segundo de 2017. Bizkaia recupera 10,3 puntos en el mismo periodo, al pasar de 36,4 puntos del segundo trimestre de 2016 a 46,7 puntos del mismo trimestre de 2017. El menor ascenso caracteriza a Gipuzkoa, territorio en el que el índice de dinamismo pasa de 42,3 en el segundo trimestre de 2016 a 46,9 en el segundo de 2017 (+4,6 puntos).

Mejora el índice de dinamismo del mercado inmobiliario en promotoras, mientras que empeora en las APIs

La mejora del dinamismo del mercado entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017 caracteriza únicamente a las promotoras. En el caso de las **APIs**, el índice de dinamismo se reduce en 6,0 puntos en el último trimestre, desde los 55,0 puntos del primer trimestre de 2017 a los 49,0 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las

¹ El índice de dinamismo posiciona en una escala de 0 a 100 el grado de dinamismo del mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.



promotoras, en cambio, el índice de dinamismo muestra un ascenso de 5,3 puntos: se pasa así de 40,5 puntos en el primer trimestre de 2017 a 45,8 puntos en el trimestre actual. A pesar del descenso de las APIs en el trimestre actual poseen un índice de dinamismo superior al de las promotoras (49,0 puntos de APIs frente a 45,8 de promotoras).

En una perspectiva interanual, la situación de las APIs y promotoras mejoran de forma significativa: las APIs (+8,1 puntos) pasan de 40,9 puntos del segundo trimestre de 2016 a 49,0 puntos en el segundo de 2017; mientras que las promotoras ascienden 8,8 puntos al pasar de 37,0 puntos en el segundo trimestre de 2016 a los 45,8 puntos actuales.

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017

Índice de dinamismo	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
IV trimestre 2004	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
IV trimestre 2005	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
IV trimestre 2006	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
IV trimestre 2007	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
IV trimestre 2008	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
IV trimestre 2009	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
IV trimestre 2010	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
IV trimestre 2011	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
IV trimestre 2012	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
IV trimestre 2013	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
IV trimestre 2014	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
IV trimestre 2015	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
I trimestre 2016	41,0	41,5	37,3	44,1	40,7	41,2
II trimestre 2016	38,9	32,0	36,4	42,3	40,9	37,0
III trimestre 2016	35,5	37,0	32,9	37,2	38,9	32,0
IV trimestre 2016	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
I trimestre 2017	47,8	45,2	43,9	51,4	55,0	40,5
II trimestre 2017	47,4	49,0	46,7	46,9	49,0	45,8

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

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

Se reduce el índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior, la única excepción es el territorio de Álava

En el segundo trimestre de 2017 se aprecia un retroceso del **índice de evolución de las ventas** en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE². El índice general de la CAE se reduce en 2,8 puntos, pasa de 59,4 puntos en el primer trimestre de 2017 a 56,6 en el segundo de 2017. En términos interanuales, por el contrario, la dinámica es

² El índice de evolución de las ventas posiciona en una escala de 0 a 100 la dinámica de estas ventas en el mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los/las agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.



positiva. Si se realiza un análisis interanual, se aprecia una recuperación de 5,2 puntos en el índice respecto al 51,4 registrado en el segundo trimestre de 2016 (56,6 puntos en el segundo trimestre de 2017).

El retroceso en el índice de evolución de las ventas resulta destacable en **Gipuzkoa**, territorio histórico que pasa de los 60,9 en el primer trimestre de 2017 a 56,4 puntos del actual (-4,5 puntos). **Bizkaia** ofrece un descenso de menor intensidad, reduce 3,0 puntos al pasar de 58,1 puntos en el primer trimestre de 2017 a 55,1 puntos del segundo de 2017. En el caso de **Álava**, por el contrario, el índice recupera 5,1 puntos al pasar de los 59,5 puntos del primer trimestre de 2017 a 64,6 puntos del trimestre actual.

En términos interanuales se mejora el índice de evolución de las ventas en los tres territorios históricos, aunque con diferente intensidad. Con respecto a la cifra del segundo trimestre de 2016, Álava recupera 23,4 puntos (41,2 puntos frente a los 64,6 actuales). En el caso de Bizkaia la recuperación es de menor intensidad: 2,7 puntos (52,4 puntos en segundo trimestre de 2016 frente al 55,1 puntos del actual). En Gipuzkoa, finalmente, se recuperan 3,4 puntos (53,1 puntos frente a los 56,4 actuales).

Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017

Índice de evolución de las ventas	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
IV trimestre 2004	53,4	56,3	53,7	52,2	-	-
IV trimestre 2005	51,8	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
IV trimestre 2006	42,7	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
IV trimestre 2007	30,0	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
IV trimestre 2008	34,3	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
IV trimestre 2009	58,2	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
IV trimestre 2010	45,0	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
IV trimestre 2011	43,4	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
IV trimestre 2012	43,9	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	43,5	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
IV trimestre 2014	59,7	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
IV trimestre 2015	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
I trimestre 2016	52,4	44,5	52,6	54,3	45,9	58,8
II trimestre 2016	51,4	41,2	52,4	53,1	48,5	54,3
III trimestre 2016	42,8	50,0	41,6	43,8	36,1	49,6
IV trimestre 2016	63,9	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
I trimestre 2017	59,4	59,5	58,1	60,9	58,6	60,2
II trimestre 2017	56,6	64,6	55,1	56,4	55,2	58,0

El índice de evolución de las ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)

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

Por tipo de agentes, las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, son el tipo de establecimiento que muestra un mayor retroceso en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 58,6 puntos en el primer trimestre



de 2017 a 55,2 puntos del trimestre actual (-3,4 puntos). El índice de las **promotoras** retrocede 2,2 puntos (de 60,2 puntos en el primer trimestre de 2017 a 58,0 puntos del segundo de 2017).

La evolución interanual entre el segundo trimestre de 2017 y el mismo trimestre del año anterior ofrece, sin embargo, mejores resultados entre las APIs. En este caso, el índice supone una mejora de 6,6 puntos, pasando de 48,5 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 55,2 en el segundo de 2017. Las promotoras reflejan una mejora menor, de 3,7 puntos, con un ascenso de 54,3 a 58,0 puntos en el periodo considerado.

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

Debido a la inestabilidad en el dinamismo del mercado, se incrementa levemente el **tiempo medio requerido para la venta** en los últimos tres meses. De esta forma, entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se incrementa en 0,4 meses, al pasar de 4,3 a 4,7 meses.

En una perspectiva interanual, se constata un incremento menor. En el segundo trimestre de 2016 el tiempo requerido para la venta se situaba en 4,6 meses (0,1 meses más que en el segundo trimestre de 2017). A pesar del empeoramiento del último trimestre, la cifra del trimestre actual se trata de un tiempo medio de venta inferior al recogido durante los restantes trimestres del año 2016 (oscilan entre el 5,1 y 5,8 meses del tercer y cuarto trimestre de 2016 respectivamente), similar a la cifra del cuarto trimestre de 2015 (4,6 meses) y bastante inferior al observado entre el cuarto trimestre de 2008 y el cuarto de 2014, con cifras siempre cercanas o superiores a 7,5 meses.

Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2017

Año	Tiempo medio (meses)
IV trimestre 2008 (*)	8,5
IV trimestre 2009	8,6
IV trimestre 2010	9,2
IV trimestre 2011	8,7
IV trimestre 2012	11,0
IV trimestre 2013	10,0
IV trimestre 2014	7,4
IV trimestre 2015	4,6
I trimestre 2016	5,2
II trimestre 2016	4,6
III trimestre 2016	5,1
IV trimestre 2016	5,8
I trimestre 2017	4,3
II trimestre 2017	4,7

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

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

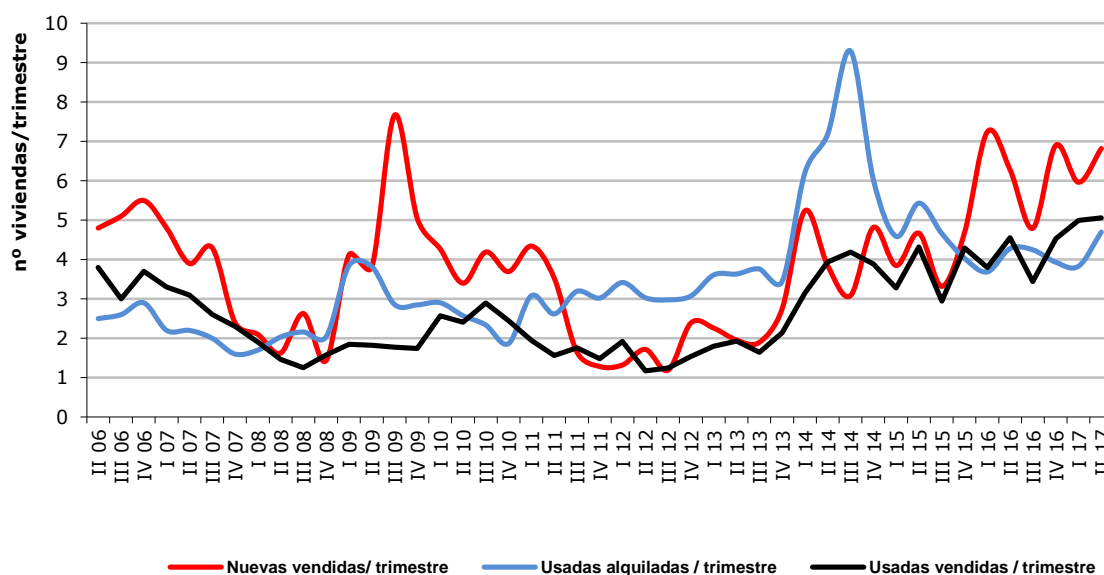


Mejora el ritmo trimestral de las ventas de vivienda nueva en venta y operaciones de alquiler en el último trimestre, y se estabilizan las ventas de vivienda usada

Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y las promotoras, se constata que, en lo relativo a las **viviendas nuevas** (libres y protegidas), se incrementa el ritmo de ventas entre el primer y segundo trimestre de 2017. La cifra de referencia pasa así de 6,0 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2017 a 6,8 en el segundo de 2017, aunque no supera la cifra de 6,9 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2016.

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el segundo trimestre de 2017 prácticamente se estabiliza el ritmo de ventas al pasar de 5,0 viviendas/trimestre del primer trimestre de 2017 a 5,1 viviendas/trimestre en el trimestre actual. La cifra del segundo trimestre de 2017 ofrece el valor máximo registrado desde 2006, al superar el máximo que se había registrado en el segundo trimestre de 2016 (4,6 viviendas/trimestre) y el 5,0 viviendas/trimestre del primer trimestre de 2017.

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2017



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

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

En el ámbito del **alquiler** se observa un incremento en el número de contratos cerrados en el segundo trimestre del año 2017 (4,7 viviendas/trimestre, por 3,8 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2017). De esta forma, supera las cifras más elevadas del año 2016 (segundo y tercer trimestre de 2016 con 4,3 y 4,2 viviendas/trimestre respectivamente), pero no alcanza los 5,4 viviendas/trimestre registrados en el segundo trimestre de 2015.



La adecuación de la oferta a la demanda, los precios de la vivienda, el coste de las hipotecas y la facilidad de acceso al crédito siguen siendo los factores que más influyen positivamente en la dinámica actual del mercado. Con respecto al trimestre anterior, mejoran sustancialmente los factores que inciden negativamente en el sector, especialmente la percepción de la situación económica que deja de ser un factor negativo

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados anteriores, la encuesta sobre oferta inmobiliaria (OFIN) facilita información relativa a los **factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario**, tanto de forma positiva como negativa. El objetivo de esta aproximación es delimitar las causas subyacentes a la dinámica observada en el mercado de la vivienda.

A este respecto, la conclusión más importante que se obtiene en el segundo trimestre de 2017 es que la influencia de los principales factores positivos del trimestre anterior tiende a reducir levemente su incidencia positiva. Mientras que los factores negativos tienen a reducir con mayor intensidad su incidencia negativa.

En la parte más favorable, la adecuación de las características de la oferta a la demanda se sitúa como el principal factor positivo para la dinámica del mercado inmobiliario. Tras el fuerte ascenso registrado en el primer trimestre de 2017 (+95,5 puntos) superó a la incidencia del precio de la vivienda, y se mantiene por encima en el segundo trimestre (92,3 puntos). La adecuación de la oferta a la demanda ascendió desde los 44,1 puntos del último trimestre de 2016 a los 95,5 puntos del primer trimestre de 2017, para posteriormente reducirse levemente en el segundo trimestre de 2017 hasta los 92,3 puntos (-3,2 puntos menos).

El precio de la vivienda sigue siendo un factor positivo clave en la situación del mercado, a pesar de perder 1,5 puntos en el último trimestre: pasa de 92,7 puntos en el primer trimestre de 2017 a los 91,2 puntos en el segundo de 2017. Aunque recorta diferencias con respecto al factor de adecuación de las características de la oferta a la demanda (91,2 puntos frente a los 92,3 puntos) se sigue situando en segunda posición.

El coste de las hipotecas y la facilidad/dificultad en el acceso al crédito, que hasta 2014 habían estado incidiendo de forma especialmente negativa en la situación del mercado inmobiliario, muestran desde el año 2015 una mejora sustancial en las percepciones (50,9 y 48,9 puntos respectivamente en el cuarto trimestre de 2015). Aunque estos dos factores han reducido levemente su influencia positiva en el segundo trimestre de 2017 con respecto al trimestre anterior, se mantienen en el polo positivo.

En lo que se refiere al coste de las hipotecas, este factor empeora 10 puntos en el último trimestre al pasar de 38,4 puntos del primer trimestre de 2017 a los 28,4 puntos actuales. El índice actual iguala los valores registrados en el cuarto trimestre de 2016 (+28,4 puntos), pero queda por debajo de los restantes trimestres de 2016 (varían entre los 29 puntos del segundo trimestre y los 36,5 puntos del primero).

La facilidad/dificultad de acceso al crédito tiene un comportamiento similar al del coste de las hipotecas, aunque con una reducción más leve. Marca un índice positivo de +19,8



puntos en el segundo trimestre de 2017, 4,1 puntos por debajo de la cifra del primer trimestre de 2017 (+23,9 puntos). En este caso la cifra del segundo trimestre de 2017 (+19,8 puntos) no supera las cifras de ninguno de trimestres de 2016 que variaron entre 26,9 y 36,5 puntos.

Con respecto a la situación económica, hasta el primer trimestre de 2017 era el aspecto con mayor influencia desfavorable en el mercado inmobiliario; sin embargo, en el segundo trimestre de 2017 (+10,1 puntos) mejora sustancialmente la percepción, y pasa al polo positivo. Este factor mejora significativamente su situación con respecto al primer trimestre de 2017: mejora 42,2 puntos al pasar de -31,9 puntos registrados en el primer trimestre de 2017 a los +10,1 puntos del trimestre actual.

Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2017

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV trim. 2008 (*)	IV trim. 2009	IV trim. 2010	IV trim. 2011	IV trim. 2012	IV trim. 2013	IV trim. 2014	IV Trim. 2015	I Trim. 2016	II Trim. 2016	III Trim. 2016	IV Trim. 2016	I Trim. 2017	II Trim. 2017
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	36,5	29,0	30,2	28,4	38,4	28,4
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	36,5	26,9	27,0	22,9	23,9	19,8
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-72,4	-78,1	-82,5	-30,3	-31,9	10,1
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	91,7	86,0	90,7	82,3	92,7	91,2
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-43,2	-91,7	-18,5	-1,7	0,7	-0,6
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-44,3	-46,0	-18,5	-2,4	-0,3	-0,2
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,7	-17,6	-20,1	-21,4	-23,0	-12,3
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-21,7	35,5	-20,1	-22,3	-22,1	-11,6
Adecuación de las características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	61,6	51,6	44,3	62,6	44,1	95,5	92,3

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

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

Tras la recuperación del factor asociado a la situación económica, los aspectos que destacan por su influencia negativa en el mercado inmobiliario del segundo trimestre de 2017 son la disposición de suelo (-12,3 puntos) y el precio del suelo (-11,6 puntos). A pesar de ser los principales factores negativos, mejoran significativamente su situación con respecto al trimestre anterior. En el caso de la disponibilidad del suelo (-12,3 puntos) se observa una mejoría de 10,7 puntos del índice con respecto al primer trimestre de 2017 (-23,0 puntos), en el caso del precio de suelo (-11,6 puntos en el segundo trimestre de 2017) mejora 10,5 puntos con respecto al primer trimestre de 2017 (-22,1 puntos).

Tanto las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-0,6 puntos) como las ayudas e incentivos a la construcción (-0,2 puntos) se sitúan muy próximos a cero; es decir, son factores que no inciden ni positiva ni negativamente en el mercado inmobiliario. Estos factores muestran pequeñas variaciones con respecto al primer trimestre de 2017, pero una sustancial mejoría con respecto a todos los trimestres de 2016 que ofrecían una incidencia negativa de mayor intensidad.



En lo que respecta a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda, el indicador actual, situado en -0,6 puntos, empeora 1,3 puntos con respecto a la cifra del primer trimestre de 2017 (+0,7 puntos), pero se constata una amplia mejora respecto a los -91,7 puntos del segundo trimestre de 2016 y los -18,5 del tercero.

Una dinámica de mayor estabilidad puede observarse en lo relativo a las ayudas e incentivos a la construcción (-0,2 puntos en el segundo trimestre de 2017), que mejora 0,1 puntos con respecto al primer trimestre de 2017 (-0,3 puntos). En este caso se igualan las cifras prácticamente nulas registradas en la segunda mitad de 2015 (-0,3 y -0,1 puntos en el tercer y cuarto trimestre de 2015 respectivamente), mientras que mejoran las cifras inferiores a -44 puntos del primer y segundo trimestre de 2016 y -18,5 del tercer trimestre de 2016.

2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Empeoran sustancialmente los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos, especialmente en Bizkaia y en APIs

En el segundo trimestre de 2017 se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas desciende desde los 69,2 puntos del primer trimestre de 2017 a los 42,1 puntos del trimestre actual (-37,4 puntos). De hecho, el valor registrado en este último trimestre no supera la cifra recogida en ninguno de los trimestres de 2016 (mínimo de 47,4 puntos en el segundo trimestre de 2016).

En el segundo trimestre de 2017, el empeoramiento de las previsiones caracteriza a todo a los operadores, aunque es significativamente superior entre las APIs. En este último grupo, el índice de previsión de ventas pasa de 70,7 puntos en el primer trimestre de 2017 a 33,3 puntos en el trimestre actual (-27,1 puntos). Del mismo modo, también se detecta un empeoramiento significativo entre las promotoras: el índice pasa desde los 67,7 puntos del primer trimestre de 2017 a los 50,9 puntos del segundo (-16,8 puntos).

La perspectiva de empeoramiento de la previsión de las ventas en el segundo trimestre de 2017 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un significativo retroceso, superior a los 16 puntos, en las previsiones generales de ventas entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.

En el segundo trimestre de 2017, el índice retrocede con mayor intensidad en Bizkaia, con un descenso de 37,8 puntos al pasar de los 71,1 puntos en el primer trimestre de 2017 a los 33,3 puntos del trimestre actual. En Álava el descenso es de 16,2 puntos (61,2 puntos en el primer trimestre de 2017 por 45,0 puntos en el segundo de 2017). En Gipuzkoa el indicador pasa de 69 puntos del primer trimestre de 2017 a 51,1 puntos en el segundo de 2017 (-17,9 puntos).



Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	67,4	-	-	-	74,3	60,4
IV trimestre 2005	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
IV trimestre 2006	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
IV trimestre 2007	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
IV trimestre 2008	38,0	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
IV trimestre 2009	62,5	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
IV trimestre 2010	46,9	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
IV trimestre 2011	49,0	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
IV trimestre 2012	33,9	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
IV trimestre 2013	46,8	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
IV trimestre 2014	62,9	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
IV trimestre 2015	63,2	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6
I trimestre 2016	68,3	69,4	68,7	67,3	72,4	64,1
II trimestre 2016	47,4	44,6	42,8	53,5	38,5	56,3
III trimestre 2016	76,5	74,2	77,8	74,7	82,2	70,7
IV trimestre 2016	57,3	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
I trimestre 2017	69,2	61,2	71,1	69,0	70,7	67,7
II trimestre 2017	42,1	45,0	33,3	51,1	33,3	50,9

El índice de previsión de ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)

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

Estos cambios contribuyen a incrementar la diferencia de los índices de previsión de ventas entre los tres territorios, Bizkaia pasa a poseer el menor índice de previsión de ventas con 33,3 puntos; Álava (45,0 puntos) se sitúa en una situación intermedia, y Gipuzkoa (51,1 puntos), por el contrario, ofrecen cifras 6 puntos superiores a las de Álava y 18 puntos superiores a las de Bizkaia.

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2016, los descensos resultan menos significativos en Bizkaia y Gipuzkoa; mientras que en el caso de Álava se constata una leve mejoría al pasar de 44,6 puntos en el segundo trimestre de 2016 a 45,0 puntos en el trimestre actual (+0,4 puntos). Los restantes territorios empeoran sus resultados: Bizkaia muestra una variación de -9,5 puntos (33,3 puntos frente a los 42,8 del segundo trimestre de 2016) y Gipuzkoa de -2,4 puntos (51,1 del segundo trimestre de 2016 frente a 53,5 del segundo trimestre de 2016).

A pesar del incremento significativo registrado en Álava, no se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada en CAE que permitan adelantar un sustancial cambio de tendencia en la evolución de los precios

El índice de previsión de evolución de los precios apenas llega a descender 0,3 puntos entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017 (52,7 y 52,4 puntos respectivamente). No obstante, cabe señalar igualmente que la cifra del segundo trimestre de 2017 se sitúa en general entre 2 y 4 puntos por encima de las recogidas en



los distintos trimestres de 2015 y 2016 (con un máximo en ese periodo de 50,2 puntos registrado en el cuarto trimestre de 2016).

En general, no existen elementos que hagan previsible anticipar una significativa recuperación al alza de los precios, debido a que el indicador se encuentra todavía muy por debajo de los valores superiores a los 60 puntos registrados con anterioridad a 2007.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma en general la línea ligeramente alcista en Álava y estabilización en Bizkaia; mientras que en el caso de Gipuzkoa se registra un retroceso. Se pasa así, en el caso de Álava, de 49,2 puntos en el primer trimestre de 2017 a 54,0 puntos en el segundo de 2017 (+4,8 puntos), 5,8 puntos por encima del indicador del segundo trimestre de 2016 (48,3 puntos). El territorio de Gipuzkoa es el único que prevé un retroceso, de hecho, se reduce este indicador en 1,8 puntos en el último trimestre (56,1 y 54,3 puntos en el primer y segundo trimestre de 2017 respectivamente); sin embargo, se constata un incremento de 6,0 puntos con respecto al segundo trimestre de 2016 (48,3 puntos). En Bizkaia se observa una estabilización, con un índice de 50,6 puntos que resulta 0,1 puntos más alto que los 50,5 puntos del primer trimestre de 2017. Del mismo modo que en el resto de territorios, el índice mejora con mayor intensidad (+4,0 puntos) con respecto al segundo trimestre de 2016 (50,6 puntos frente a los 46,6 del segundo trimestre de 2016).

Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2017

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	83,0	-	-	-	77,2	88,8
IV trimestre 2005	77,7	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
IV trimestre 2006	64,9	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
IV trimestre 2007	35,2	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
IV trimestre 2008	32,8	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
IV trimestre 2009	40,0	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
IV trimestre 2010	40,3	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
IV trimestre 2011	33,5	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
IV trimestre 2012	30,5	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	34,0	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
IV trimestre 2014	39,7	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
IV trimestre 2015	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
I trimestre 2016	46,3	48,2	45,1	47,3	43,2	49,4
II trimestre 2016	47,2	48,3	46,6	48,3	45,7	48,6
III trimestre 2016	48,5	50,1	47,0	50,0	47,2	49,8
IV trimestre 2016	50,2	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
I trimestre 2017	52,7	49,2	50,5	56,1	50,6	54,9
II trimestre 2017	52,4	54,0	50,6	54,3	50,9	54,0

El índice de previsión de evolución de los precios oscila entre 0 (disminución general de los precios) y 100 (aumento general de los precios)

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



Teniendo en cuenta a los/las agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son más positivas entre las APIs que entre las promotoras. Así, entre el primer trimestre de 2017 y el segundo de 2017, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa levemente en el caso de las APIs (+0,3 puntos al pasar de 50,6 puntos a 50,9 puntos entre el primer y segundo trimestre de 2017). En el caso de las promotoras se reduce en 0,9 puntos al pasar de 54,9 a 54,0 puntos entre el primer y el segundo trimestre de 2017.

Si se analiza la evolución interanual se constata una mejoría en ambos tipos de establecimientos. En lo que respecta a las APIs, en el segundo trimestre de 2016 se registraron 45,7 puntos, una cifra 5,2 puntos inferior a la del segundo trimestre de 2017 (50,9 puntos). En el caso de las promotoras se recuperan 5,4 puntos en el último año, al pasar de los 48,6 puntos del segundo trimestre de 2016 a los 54,0 del trimestre actual.

En cualquier caso, los todavía moderados incrementos observados en el índice de las APIs y promotoras no permiten adelantar un movimiento claro hacia la recuperación de los precios. En este sentido, el nivel de los distintos índices se sitúa en valores próximos al umbral de los 50-55 puntos, muy alejados de las cifras cercanas o superiores a los 65 puntos de los años 2004 a 2006.

Se mejora la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior, pero empeoran con respecto a hace un año

Finalmente, cabe destacar que durante el segundo trimestre de 2017 se observa un ligero ascenso en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado.

Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2017

(% de promotoras que contestan afirmativamente)

Previsión de inicio de nuevas promociones Trimestre	C.A.E.
	Total
IV trimestre 2008 (*)	4,8
IV trimestre 2009	18,9
IV trimestre 2010	9,7
IV trimestre 2011	5,8
IV trimestre 2012	6,1
IV trimestre 2013	5,7
IV trimestre 2014	22,3
IV trimestre 2015	17,1
I trimestre 2016	7,6
II trimestre 2016	9,4
III trimestre 2016	7,4
IV trimestre 2016	5,1
I trimestre 2017	6,1
II trimestre 2017	8,0

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



La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 6,1% en el primer trimestre de 2017 al 8,0% del segundo de 2017. A pesar de la mejora trimestral, se trata de una cifra muy inferior a los niveles observados desde finales de 2014, durante todo el año 2015 y los tres primeros trimestres de 2016. Si se compara con respecto al segundo trimestre de 2016 (9,4%) se reducen 1,4 puntos porcentuales.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

La información que aporta la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN) se basa en la aplicación de sendos cuestionarios a promotoras inmobiliarias con oferta de vivienda y a agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) establecidos en la CAE. Se realiza una prospección entre el colectivo de promotores/as, incluyendo en la estadísticas a todos/as los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas). También se recoge información de una muestra de agentes inmobiliarios.

El cuestionario permite recoger, para cada operador inmobiliario, las variables básicas de cuantificación y cualificación de la oferta de las que se dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a las promotoras inmobiliarias, se trata en todos los casos de viviendas nuevas; mientras que a través de las APIs se aborda la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A su vez, mediante el cuestionario trimestral, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y las perspectivas del mercado inmobiliario.

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

Respecto a la operación del 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.



DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 2º trimestre de 2017

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	9
ASPECTOS METODOLÓGICOS	13
INDICE DE TABLAS.....	14
INDICE DE GRÁFICOS.....	14

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017	3
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2017.....	5
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2017	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2017	10
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2017	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2017.....	12

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2017.....	6
---	---

Para más información:

Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

C/ Donostia / San Sebastián, 1 01010 Vitoria-Gasteiz

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/

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

E-mail: estadísticas-vivienda@euskadi.eus