



ESTADISTIKA
ORGANOA

ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

2º trimestre 2016

Principales resultados

*Órgano Estadístico Específico del Departamento
de Empleo y Políticas Sociales*



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

En el segundo trimestre de 2016 descienden los precios de la vivienda usada libre tanto con respecto al trimestre anterior como en términos interanuales.

La tendencia es similar, aunque con caídas mucho más moderadas, en lo relativo a la vivienda nueva libre

En el segundo trimestre de 2016, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre en Euskadi, 2.836,4 euros, muestra una reducción de -1,0% con respecto al primer trimestre de 2016. Se mantiene, de esta forma, la tendencia a la reducción de precios, aunque con una caída porcentual menor a la de los trimestres anteriores (-1,7% en el segundo y tercer trimestre de 2015 y -1,9% en el último trimestre de 2015 y primero de 2016).

En términos interanuales, el segundo trimestre de 2016 también refleja una moderación de la caída de los precios observada a partir del segundo trimestre de 2015. Entre 2013 y 2015 se pasaba de una línea de caída interanual de -11,0% en el último trimestre de 2013 a -0,3% en el primer trimestre de 2015. A partir de ahí, la línea interanual descendente de los precios volvía a repuntar de forma progresiva: -1,1% en el segundo trimestre de 2015, -2,6% en el tercero, -4,4% en el cuarto trimestre de 2015, y, finalmente, -7,0% en el primero de 2016. La caída de -6,4% del segundo trimestre de 2016 supone, sin embargo, un cambio de tendencia respecto al descenso interanual del trimestre anterior (-7,0%). A pesar de ello, esta caída sigue siendo más intensa que la registrada en el último de 2015 (-4,4%)

Por lo que respecta a la vivienda nueva, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.247,2 euros en el segundo trimestre de 2016. Esta cifra supone una reducción del 0,5% respecto al trimestre anterior, inferior al -1% de la vivienda usada. La caída interanual del precio también resulta claramente inferior a la de la vivienda usada libre: -1,5% entre el segundo trimestre de 2015 y el de 2016 frente al -6,4% de la usada.

En este caso se sigue observando la progresiva desaceleración de la tendencia descendente de los precios registrados en los últimos trimestres. Se reduce así el ritmo de caída interanual de los precios desde el -6,8% del cuarto trimestre de 2013 a las cifras de -3,4% y -3% del primer y segundo trimestre de 2015, -2,0% tanto en el tercer como en el cuarto trimestre de 2015, -1,7% en el primer trimestre de 2016 y, finalmente, -1,5% en el segundo trimestre de este año.

Por su parte, en el segundo trimestre de 2016 la vivienda nueva protegida está en oferta a un precio medio de 130.800 euros, equivalentes a 1.725,8 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un incremento del 1,4% en el último trimestre, y un incremento del 3,5% con respecto al segundo trimestre de 2015.



Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre 2016

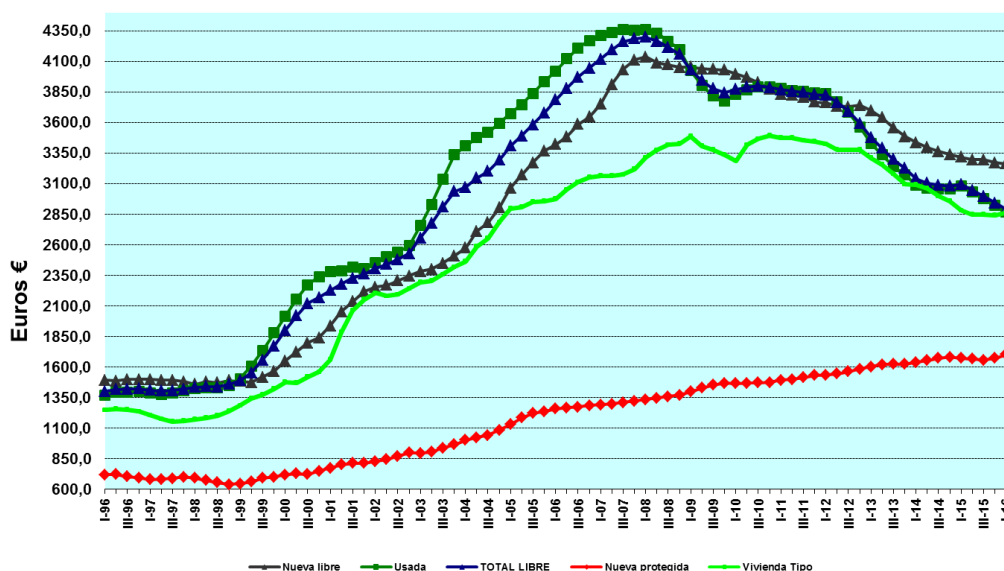
(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		2º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O./Sociales	1.725,8	23,6	1,4	58,6	3,5	
	Nueva libre	3.247,2	-16,7	-0,5	-48,9	-1,5	
	Usada libre	2.836,4	-30,0	-1,0	-194,4	-6,4	
Araba / Álava	Nueva libre	2.556,9	-87,2	-3,3	-360,6	-12,4	
	Usada libre	2.469,5	-26,3	-1,1	-102,9	-4,0	
Bizkaia	Nueva libre	3.407,8	17,0	0,5	52,5	1,6	
	Usada libre	2.942,8	-23,5	-0,8	-189,4	-6,0	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.215,6	-40,2	-1,2	-94,7	-2,9	
	Usada libre	2.990,8	-55,7	-1,8	-212,7	-6,6	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	2.892,4	24,5	0,9	43,0	1,5	

(1) VIVIENDA TIPO: Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m².

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2016. C.A. de Euskadi



VIVIENDA TIPO: Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por el promotor, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m².

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Tabla 2. Precio medio por m² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre	
	Precio m 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						
I	1.674,3	2,2	3.319,8	-3,4	3.081,9	-0,3
II	1.667,2	0,8	3.296,1	-3,0	3.030,8	-1,1
III	1.657,4	-0,9	3.296,3	-2,0	2.980,0	-2,6
IV	1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las diferencias territoriales

En el segundo trimestre de 2016 se ralentiza la línea de reducción de los precios de la vivienda usada en Álava y Bizkaia

Entre el primer y segundo trimestre de 2016, el retroceso del precio del metro cuadrado de la vivienda usada libre se observa en los tres territorios históricos. La mayor reducción corresponde a Gipuzkoa: -1,8%, seguida por -1,1% en Álava y -0,8% en Bizkaia. En términos interanuales, Gipuzkoa es también el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el segundo trimestre de 2016, con una caída de -6,6% respecto al mismo trimestre de 2015. La caída es de -6,0% de Bizkaia y de -4,0% en Álava.

La evolución interanual de los datos territoriales muestra un comportamiento similar al del conjunto de la CAE tanto en Bizkaia como en Álava, con una reducción en ambos territorios del ritmo de caída de los precios respecto a trimestres anteriores. De esta forma, únicamente en Gipuzkoa se mantiene la línea ascendente en el ritmo de caída de los precios de la vivienda usada en el último trimestre, al pasar de una variación interanual de -5,9% en el primer trimestre de 2016 a -6,6% en el segundo de 2016. Por el contrario, en el caso de Bizkaia la caída interanual de -6,8% del primer trimestre de 2016 se reduce en el segundo trimestre de 2016 hasta -6,0%. En la misma línea, la reducción interanual en Álava pasa de -4,8% en el primer trimestre de 2016 a -4,0% en el segundo de 2016.



Tabla 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
2015						
I	2.622,3	-0,9	3.181,8	-0,2	3.237,3	-1,0
II	2.572,4	-2,6	3.132,2	-1,2	3.203,5	-0,1
III	2.567,3	-1,7	3.076,8	-2,8	3.158,4	-1,0
IV	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La evolución del precio de la vivienda nueva libre muestra una reducción -tanto trimestral como interanual- en Gipuzkoa y, de forma muy destacada, en Álava. En Bizkaia, en cambio, se recuperan levemente los precios

Entre el primer y segundo trimestre de 2016, el retroceso del precio del metro cuadrado de la vivienda nueva libre se observa en dos de los tres territorios históricos. La mayor reducción trimestral corresponde a Álava (-3,3%), seguida por Gipuzkoa (-1,2%). Bizkaia, por el contrario, presenta un ligero incremento de los precios (+0,5%).

En términos interanuales, en el segundo trimestre de 2016, la caída del precio medio de la vivienda nueva libre refleja un llamativo deterioro en Álava. En este territorio, se pasa de una línea de aumento del precio de +2,2% en el segundo trimestre de 2015 a una caída que, en el último trimestre de ese año se sitúa ya en -4,5% pero que se intensifica hasta llegar a -12,4% en el segundo trimestre de 2016 (por encima del -10% del primer trimestre de este año). Esta caída interanual es significativamente superior al -6,3% interanual del último trimestre de 2014 e incluso supera los niveles observados en el cuarto trimestre de 2013 (-10,6%).

La caída interanual del precio de la vivienda nueva libre, entre el segundo trimestre de 2015 y el segundo de 2016, es de -2,9% en Gipuzkoa. A diferencia de Álava, en este caso se mantiene en los mismos niveles que a principios de 2016, por lo que no altera por completo el proceso observado de reducción interanual de la caída de los precios. Se pasa así de una caída interanual de -4,8% en el segundo trimestre de 2015 a -3,6% en el



tercer y cuarto trimestre de ese año y a -2,9% tanto en el primero como en el segundo de 2016.

La evolución más favorable corresponde a Bizkaia. Después de caídas interanuales situadas entre -5 y -7% en el último trimestre de 2013 y 2014, a lo largo de 2015 se observa una progresiva desaceleración en el ritmo de caída de los precios que se transforma en una leve pero continuada recuperación de los mismos en el primer trimestre de 2016. Se pasa así de -0,7% al terminar 2015 a +0,8% en el primer trimestre de 2016 para llegar posteriormente hasta el +1,6% en el segundo de 2016.

Tabla 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
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						
I	2.937,7	0,4	3.363,0	-4,7	3.353,1	-4,2
II	2.917,4	2,2	3.355,3	-3,5	3.310,3	-4,8
III	2.857,4	-0,1	3.361,6	-2,0	3.316,3	-3,6
IV	2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el mercado de vivienda nueva libre, en términos interanuales Donostia / San Sebastián y Bilbao recuperan los precios en el segundo trimestre de 2016. Con respecto a la usada libre, el precio se recupera únicamente en Donostia / San Sebastián.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la capital que destaca por una mayor caída de los precios entre el primer y segundo trimestre de 2016 es Vitoria-Gasteiz (-3,4%), seguido, en menor medida, por Bilbao (-0,4%). Por el contrario, los precios se incrementan ligeramente en Donostia/San Sebastián, con una variación del +0,3%.

La dinámica interanual del precio entre el segundo trimestre de 2015 y el de 2016 ofrece también resultados negativos en Vitoria-Gasteiz. La capital alavesa muestra una caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre de -14,2%. Por el contrario, el precio



se incrementa en las restantes capitales: Bilbao (+1,5%) y Donostia / San Sebastián (+1,2%)¹.

En el mercado de la vivienda usada libre, entre el primer y segundo trimestre de 2016 se observan reducciones de los precios en las tres capitales. Los precios se reducen de forma más significativa en Vitoria-Gasteiz (-1,1%) y Bilbao (-0,8%) y, de una forma más leve en Donostia/San Sebastián (-0,4%). En términos interanuales, los precios en Donostia/San Sebastián muestran una leve recuperación de 0,3%. Mientras, prosigue la tendencia descendente de los precios en Vitoria-Gasteiz (-3,4%) y Bilbao (-5,7%).

Los datos revelan por tanto la dinámica diferencial de Donostia/San Sebastián, la única capital en la que repuntan al alza los precios de la vivienda libre entre 2015 y 2016, tanto en el caso de la nueva como de la usada, aunque muy ligeramente en este último caso. En Bilbao únicamente se recupera la vivienda nueva, aunque muestra una línea de leve reducción en el último trimestre. En Álava, por su parte, se observan fuertes y generalizadas caídas de los precios de la vivienda.

Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 2º trimestre 2016

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		2º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.768,6	-97,8	-3,4	-459,2	-14,2	
	Bilbao	3.877,2	-13,8	-0,4	57,4	1,5	
	Donostia / San Sebastián	4.345,5	13,9	0,3	53,3	1,2	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.514,9	-27,2	-1,1	-88,4	-3,4	
	Bilbao	3.299,0	-27,3	-0,8	-200,7	-5,7	
	Donostia / San Sebastián	4.420,5	-17,2	-0,4	13,8	0,3	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

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 usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
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						
I	2.647,4	-1,0	3.527,9	-0,3	4.425,6	-0,4
II	2.603,3	-2,4	3.499,7	0,6	4.406,7	0,6
III	2.605,1	-1,2	3.448,4	-0,9	4.415,5	1,4
IV	2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Tabla 7. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2007-2016

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
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						
I	3.288,0	8,6	3.826,1	-4,6	4.282,5	-5,5
II	3.227,7	6,7	3.819,8	-3,0	4.292,2	-3,9
III	3.152,4	2,0	3.847,7	-1,0	4.372,6	0,6
IV	3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el segundo trimestre de 2016 se siguen registrando reducciones en el precio medio total, con la excepción de la vivienda nueva libre en Bizkaia

El precio medio total de la vivienda usada libre se sitúa en 242.700 euros en Euskadi. Este precio muestra una reducción del 0,6% en el último trimestre (-1.600 euros). La caída interanual llega a -2,5% (-6.200 euros), que resulta inferior a la cifra registrada en el primer trimestre de 2016 (-3,8%).

Por su parte, el precio medio de la vivienda nueva libre ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el segundo trimestre de 2016 en 258.600 euros. Se reduce un 0,6% tanto con respecto al trimestre anterior como en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 1.500 euros en los últimos 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden un 3,8% con respecto al trimestre previo y un 8,8% respecto al segundo trimestre de 2015. La caída paralela observada en la vivienda usada resulta bastante menor, tanto en términos interanuales (-1,6%) como en lo relativo al último trimestre (-1,1%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava alcanza los 208.400 euros, situándose en 201.700 el correspondiente a la vivienda usada.

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 2º trimestre 2016

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	130,8	0,5	0,4	1,6	1,3	
	Nueva libre	258,6	-1,5	-0,6	-1,5	-0,6	
	Usada libre	242,7	-1,6	-0,6	-6,2	-2,5	
Araba / Álava	Nueva libre	208,4	-8,2	-3,8	-20,2	-8,8	
	Usada libre	201,7	-2,3	-1,1	-3,4	-1,6	
Bizkaia	Nueva libre	267,6	0,5	0,2	8,7	3,3	
	Usada libre	261,4	0,1	0,0	-0,2	-0,1	
Gipuzkoa	Nueva libre	258,8	-2,5	-0,9	-8,4	-3,1	
	Usada libre	243,0	-5,5	-2,2	-15,3	-5,9	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el segundo trimestre de 2016 es de 267.600 euros. Este precio implica un incremento del 0,2% en el último trimestre y de un 3,3% respecto al segundo trimestre de 2015. La evolución del precio de la vivienda usada libre tiende a la estabilización (0,0% en relación al último trimestre y una leve caída de -0,1% en términos interanuales). Por su parte, el precio



medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 261.400 euros, cifra similar a la del trimestre anterior. Bizkaia sigue siendo el territorio histórico que ofrece los precios medios máximos tanto de la vivienda nueva libre como de la usada libre en el segundo trimestre de 2016.

Durante el segundo trimestre de 2016, Gipuzkoa ofrece un precio medio de 258.800 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 243.000 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo baja un 0,9% en los últimos tres meses, mientras que la usada lo hace en un -2,2%. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre reduce su precio un 3,1% en promedio. La caída resulta superior en lo relativo a la vivienda de segunda mano, con un descenso del 5,9%.

En el segundo trimestre de 2016 se constata una recuperación interanual del precio medio total en Bilbao, tanto en vivienda nueva como en usada, así como en Donostia / San Sebastián en la vivienda usada. Sin embargo, la variación trimestral de la vivienda usada es negativa en todas las capitales

Analizando la evolución de los precios medios de la vivienda usada libre en las capitales, se observa que el precio en el segundo trimestre de 2016 se reduce en todas las capitales. El precio se sitúa en Bilbao en una media de 309.200 euros, con una reducción del 0,2% entre el primer y segundo trimestre de 2016. El descenso es superior en Donostia/San Sebastián (-1,5%), ciudad en la que el precio medio de la vivienda usada se sitúa en 396.400 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas. La caída de precios, con un -1,2% en el último trimestre, sigue caracterizando a Vitoria-Gasteiz, capital en la que el precio medio de venta alcanza los 204.500 euros.

En relación al segundo trimestre de 2015, el precio medio de la vivienda usada se reduce un 1,3% en Vitoria-Gasteiz. Se incrementa en cambio en un 2,8% en Bilbao y en un máximo del 8,0% en Donostia / San Sebastián.

En lo relativo a la vivienda nueva libre, entre el primer y segundo trimestre de 2016 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre disminuye un -4,1% en Vitoria-Gasteiz. En cambio, los precios se incrementan tanto en Bilbao (2,2%) como en Donostia/San Sebastián (1,0%).

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan un 9,9% en Bilbao mientras que se reducen en Donostia/San Sebastián (-0,9%). En términos absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se reduce en 3.200 euros en Donostia/San Sebastián y se incrementan en 27.600 euros en Bilbao en ese periodo.

La peor dinámica en los precios corresponde a la vivienda nueva libre en Vitoria-Gasteiz, con una caída interanual del 11,6%, condicionada por la reducción de -4,1% que se observa entre el primer y el segundo trimestre de 2016. En términos absolutos el descenso es de 29.300 euros entre el segundo trimestre de 2015 y el segundo de 2016.



El precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 223.200 euros en la capital alavesa en el segundo trimestre de 2016, una cifra sustancialmente inferior a los 306.000 de Bilbao y los 368.500 de Donostia/San Sebastián.

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 2º trimestre 2016

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		2º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	223,2	-9,6	-4,1	-29,3	-11,6	
	Usada libre	204,5	-2,5	-1,2	-2,8	-1,3	
Donostia/San Sebastián	Nueva libre	368,5	3,6	1,0	-3,2	-0,9	
	Usada libre	396,4	-6,1	-1,5	29,3	8,0	
Bilbao	Nueva libre	306,0	6,6	2,2	27,6	9,9	
	Usada libre	309,2	-0,7	-0,2	8,4	2,8	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Disminuye el porcentaje de reducción necesario para hacer efectiva la venta

Las inmobiliarias que actúan de intermediarias revelan que los precios de las viviendas usadas tuvieron que rebajarse por parte del colectivo de propietarios un 8,6% de media para poder traducirse en efectivas operaciones de venta durante el segundo trimestre de 2016. Esta cifra es 2,2 puntos porcentuales superior a la registrada en el trimestre anterior (6,4%), Aun así, resulta 1,7 puntos inferior a la cifra del mismo trimestre del año anterior (10,3%).

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. 2º trimestre 2016

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

PORCENTAJE MEDIO DE REDUCCIÓN DEL PRECIO FINAL. VIVIENDAS USADAS		2º trimestre de 2016		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		%	Dif. Puntos Porcentuales	Var %	Dif. Puntos Porcentuales	Var %	
Comunidad Autónoma de Euskadi		8,6	2,2	34,2	-1,7	-16,4	
Araba / Álava		9,6	4,7	95,9	-2,3	-19,4	
Bizkaia		8,7	2,4	39,1	-0,7	-7,5	
Gipuzkoa		8,3	1,3	17,9	-2,9	-26,3	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En el segundo trimestre de 2016 se estabilizan los precios de los alquileres en Álava y Bizkaia. En Gipuzkoa, por el contrario, sufren un retroceso que no impide que se mantenga una variación interanual positiva

En el segundo trimestre de 2016 se estabiliza el precio de la vivienda en alquiler en el conjunto de la CAE (+0,0%) respecto al primer trimestre de 2016.

Esta estabilización de precios en el último trimestre permite mantener la recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 1,7% entre el segundo trimestre de 2015 y el segundo trimestre de 2016. Esta recuperación contrasta con la caída en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda nueva libre (-1,5%) y del correspondiente a la vivienda usada libre (-6,4%).

Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el primer y segundo trimestre de 2016, se estabiliza la renta de alquiler libre en Bizkaia (+0,1%) y Álava (+0,0), una evolución que contrasta con la reducción de los precios en Gipuzkoa (-1,7%).

Gipuzkoa sigue siendo, sin embargo, el único territorio en el que se observa una dinámica interanual claramente alcista en los precios, con un incremento del 7,9%. Esta dinámica contrasta con la estabilización de los otros dos territorios, con un ligero aumento del alquiler en Álava (+0,4%) y una reducción de -0,5% en la renta media de alquiler en el último año en Bizkaia.

Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre 2016

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

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		2º trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	283,2	-37,0	-11,6	-70,4	-19,9
	Libre	873,5	-0,3	0,0	14,6	1,7
Alquiler Libre	Araba / Álava	747,3	-0,3	0,0	2,8	0,4
	Bizkaia	874,2	1,1	0,1	-4,0	-0,5
	Gipuzkoa	917,6	-16,1	-1,7	66,9	7,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



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

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda en alquiler	Alquiler libre		P.O./Sociales	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual 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				
I	860,5	4,7	335,2	1,5
II	858,9	3,2	353,6	8,0
III	863,0	3,0	374,5	15,6
IV	871,7	3,2	345,2	5,8
2016				
I	873,8	1,6	320,2	-4,5
II	873,5	1,7	283,2	-19,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de las viviendas libres se sitúa en el segundo trimestre de 2016 en 873,5 euros, mientras que la de las viviendas protegidas queda en 283,2 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose en 439,0 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 153,0 euros la vivienda social³.

El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO desciende en un 11,6% con respecto al trimestre anterior. Se observa, en la misma línea, un descenso interanual de precios del 19,9% entre el segundo trimestre de 2015 y el de 2016.

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

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



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

(Valores absolutos y variación interanual en %)

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Si se realiza el análisis de la renta mensual de las viviendas en oferta de alquiler por metro cuadrado se observa que el alquiler libre (10,9 €/m²) duplica al alquiler protegido (4,5 €/m²) en el segundo trimestre de 2016. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre permanece prácticamente estable en los tres últimos meses (10,9 €/m²) y con respecto al segundo trimestre de 2015 (10,9 €/m²).

Desde la perspectiva territorial se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el segundo trimestre de 2016 cifras similares a la media de CAE en el alquiler libre (10,8 €/m²), Álava se caracteriza por cifras inferiores (9,1 €/m²) y Gipuzkoa por precios superiores (11,9 €/m²).

Con respecto a la evolución trimestral, tanto Álava (-1,6%) como Gipuzkoa (-3,2%) destacan por una evolución negativa. Los precios m² aumentan levemente en Bizkaia (+0,2%).

La evolución interanual, respecto al segundo trimestre de 2015, refleja un sustancial aumento del precio del alquiler libre en Gipuzkoa (8,0%). Álava y Bizkaia, en cambio, ofrecen evoluciones negativas. Álava varía de 9,4 €/m² del segundo trimestre de 2015 al 9,1€/m² actual, perdiendo 3 décimas que representan una reducción del 2,8%. Bizkaia, por su parte, pierde 2 décimas (pasa de 11,0 €/m² en el segundo trimestre de 2015 a 10,8€/m² en el segundo de 2016), lo que representa un descenso del 2,2%.



Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre 2016

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

RENTA MEDIA POR METRO CUADRADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER		2º trimestre de 2016	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	4,5	-0,5	-10,0	-0,8	-15,7
	Libre	10,9	0,0	-0,4	0,0	0,2
Alquiler Libre	Araba / Álava	9,1	-0,1	-1,6	-0,3	-2,8
	Bizkaia	10,8	0,0	0,2	-0,2	-2,2
	Gipuzkoa	11,9	-0,4	-3,2	0,9	8,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Empeoran los índices de dinamismo en el segundo trimestre de 2016 con respecto al primero de 2016, pero siguen ofreciendo valores superiores a los del periodo de crisis

Se detecta un empeoramiento del índice de dinamismo en el último trimestre en todos los territorios históricos

El índice general de dinamismo del mercado inmobiliario muestra un leve empeoramiento en el mercado de la vivienda entre el primer y segundo trimestre de 2016⁴, alcanzado 38,9 puntos (2,1 puntos inferior al registrado en el primer trimestre de 2016: 41,0 puntos).

El indicador considerado se mantiene, sin embargo, en una perspectiva a largo plazo, en un contexto comparativamente dinámico. Desde 2007, de hecho, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por debajo de los 30 puntos y únicamente ha superado esa barrera a partir del primer trimestre de 2015 cuando llegó a 33,1 puntos. Durante el año 2015 se ha mantenido en cifras entre 31-35 puntos para posteriormente alcanzar los 41,0 puntos en el primer trimestre de 2016. La reducción a 38,9 puntos en el segundo trimestre de 2016 no supone por tanto un cambio decisivo. Sigue representando, en este sentido, un significativo avance con respecto a los 31,1 puntos del segundo trimestre de 2015.

La línea descendente del índice de dinamismo entre el primer y segundo trimestre de 2016 caracteriza a los tres territorios de CAE pero con diferente intensidad. El mayor descenso corresponde a Álava, territorio en el que se constata una reducción de 9,5 puntos, desde los 41,5 puntos del primer trimestre de 2016 a los 32,0 puntos del

⁴ 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.



trimestre actual. La reducción es sensiblemente inferior en Gipuzkoa (-1,8 puntos), pasando en este caso el índice de dinamismo de 44,1 puntos en el primer trimestre de 2016 a 42,3 en el segundo trimestre de 2016. En el caso de Bizkaia el índice de dinamismo es el que menos reducción ofrece (-0,9 puntos). Pasa de 37,3 puntos en el primer trimestre del año 2016 a 36,4 puntos en el segundo de 2016.

A pesar de que la cifra registrada en el segundo trimestre de 2016 es inferior a la del primer trimestre de 2016, tanto en Gipuzkoa como en Bizkaia sigue resultando superior a las cifras correspondientes a los trimestres del año 2015, con cifras comparables a los valores máximos previos a la crisis, anteriores a 2006. En Álava, aunque el indicador se sitúa en niveles inferiores a los de algunos trimestres de 2015, sigue ofreciendo valores superiores a los del periodo 2006-2014.

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

Índice de dinamismo	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Año	Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs
IV trimestre 2004	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
I trimestre 2015	33,1	33,3	30,0	35,8	34,1	32,2
II trimestre 2015	31,1	29,0	29,6	32,8	31,3	30,8
III trimestre 2015	35,0	33,2	32,2	38,0	33,3	36,7
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

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El empeoramiento del dinamismo del mercado entre el primer y segundo trimestre de 2016 se vincula al mal comportamiento de las promotoras inmobiliarias, grupo en el que el índice de dinamismo se reduce en 4,2 puntos, pasando el indicador de 41,2 puntos en el primer trimestre de 2016 a 37,0 en el trimestre actual. En el caso de las APIs, el índice de dinamismo tiende a la estabilización aunque con un leve incremento de 0,2 puntos. Se pasa así de 40,7 puntos en el primer trimestre de 2016 a 40,9 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva a más largo plazo, tanto la situación de las APIs como la de las promotoras siguen reflejando una clara mejoría en el segundo trimestre de 2016,



superando en ambos casos las cifras observadas durante el periodo de crisis. En el caso de APIs, la cifra de 40,9 puntos del segundo trimestre de 2016 supera los valores registrados a partir de 2006 y se asimilan a los observados durante el año 2005 (la cifra actual únicamente queda superada por los 41,2 puntos recogidos en el tercer trimestre de 2005). Las promotoras inmobiliarias, con 37,0 puntos a primeros de 2016, muestran una dinámica similar, superando los registros posteriores a 2006. Sólo quedan por debajo de los registros del tercer y cuarto trimestre de 2005 (41,5 y 45,8 puntos respectivamente) y del primer trimestre de 2016 (41,2 puntos).

El empeoramiento del dinamismo del mercado se asocia a una reducción en el índice de evolución de las ventas con respecto al trimestre anterior, especialmente en Álava y entre las Promotoras

En el segundo trimestre de 2016 se aprecia un empeoramiento generalizado del índice de evolución de las ventas en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE⁵. El índice general de la CAE se reduce un punto (de 52,4 en el primer trimestre de 2016 a 51,4 puntos en el segundo de 2016). En términos interanuales, la dinámica es más negativa. Se aprecia así un descenso del índice en el segundo trimestre de 2016, situado 7,1 puntos por debajo del 58,5 registrado en el segundo trimestre de 2015.

El empeoramiento en el índice de evolución de las ventas resulta destacable en los tres territorios pero, es más acusado en Álava. En este territorio, el índice pierde 3,3 puntos al pasar de 44,5 puntos en el primer trimestre de 2016 a 41,2 puntos en el trimestre actual. Aunque menos intenso, el descenso caracteriza también a los otros dos territorios. Gipuzkoa pasa de 54,3 puntos en el primer trimestre de 2016 a 53,1 en el segundo (-1,2 puntos) y Bizkaia de 52,6 a 52,4 puntos en el mismo periodo (-0,2 puntos).

En términos interanuales se detecta también un empeoramiento en el índice en los tres territorios históricos. Con respecto a la cifra del segundo trimestre de 2015, Álava pierde 16,3 puntos, por 7,1 de Bizkaia y 5,2 de Gipuzkoa.

El cambio observado en el último trimestre en Álava tiene, sin embargo, una dimensión diferente a la de Bizkaia y Gipuzkoa. Mientras en estos dos territorios el índice del segundo trimestre de 2016 se mantiene dentro de límites cercanos a los registrados antes de la crisis, en Álava se trata de unos de los índices más bajos de la serie, con la excepción de lo observado en 2007 y 2008.

Por tipo de agentes, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, son el único tipo de establecimiento que muestra una mejora en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 45,9 puntos en el primer trimestre de 2016 a 48,5 puntos en el segundo de 2016 (+2,6 puntos). El índice de las promotoras,

⁵ 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 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.



por el contrario, retrocede 4,5 puntos (54,3 puntos en el segundo trimestre de 2016 por 58,8 puntos en el primer trimestre de 2016).

La evolución interanual entre el segundo trimestre de 2015 y el mismo trimestre de 2016 ofrece, sin embargo, peores resultados entre las APIs. En el caso de las promotoras, el índice de 2015 supone un empeoramiento de 4,0 puntos, pasando de 58,3 puntos en el segundo trimestre de 2015 a 54,3 puntos en el segundo de 2016. Las APIs reflejan un retroceso mayor, de 10,3 puntos, con una caída de 58,8 a 48,5 puntos en el periodo considerado.

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

Índice de evolución de las ventas Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
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
I trimestre 2015	58,4	55,4	55,0	61,0	54,8	62,1
II trimestre 2015	58,5	57,5	59,5	58,3	58,8	58,3
III trimestre 2015	49,2	56,5	40,8	56,6	45,3	53,0
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

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 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

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

A pesar del empeoramiento en el dinamismo del mercado, se reduce levemente el tiempo medio requerido para la venta en los últimos tres meses. De esta forma, entre el primer trimestre de 2016 y el segundo de 2016, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se reduce en 0,6 meses, al pasar de 5,2 a 4,6 meses.

También se constata una leve mejora en una perspectiva interanual puesto que en el segundo trimestre de 2015 el tiempo requerido para la venta se situaba en 5,8 meses (1,2 meses más que en el segundo trimestre de 2016). Desde la crisis, se trata de hecho de uno de los tiempos medios más bajos observados.



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

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

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Mejora el ritmo trimestral de las ventas de vivienda usada y alquileres en el último trimestre, pero desciende el de la vivienda nueva

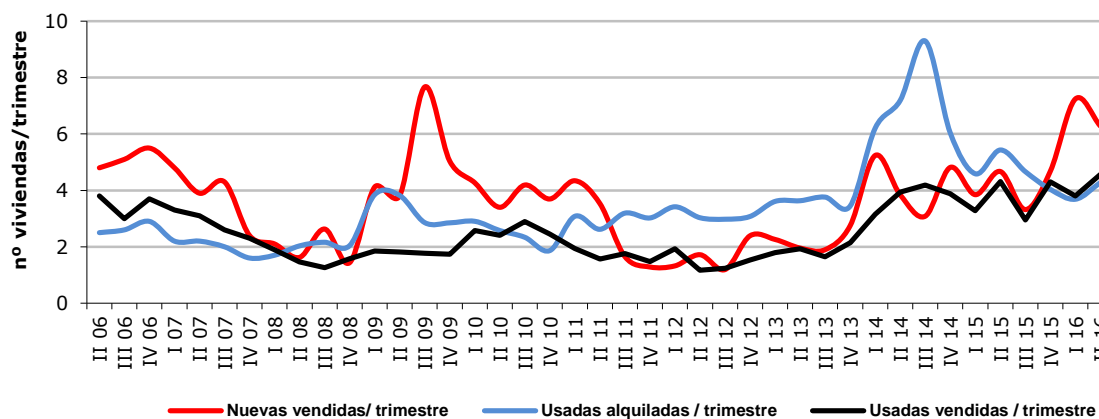
Analizando el ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y las promotoras, se constata que, en lo relativo a las viviendas nuevas (libres y protegidas), se reduce el ritmo de ventas entre el primer y segundo trimestre de 2016. La cifra de referencia pasa así de 7,2 viviendas/trimestre en el primer trimestre de 2016 a 6,3 viviendas/trimestre en el segundo del mismo año.

La cifra de ventas de vivienda nueva del segundo trimestre de 2016, aunque es inferior a la recogida en el primer trimestre del año (7,2 viviendas/trimestre), supera claramente, sin embargo, las registradas en los trimestres de 2015, y hay que remontarse al tercer trimestre de 2009 (7,7 viviendas/trimestre) para encontrar una cifra superior a la del trimestre actual (6,3 viviendas/trimestre).

En lo relativo a la vivienda usada, en el segundo trimestre de 2016 se incrementa ligeramente el ritmo de ventas (4,6 viviendas/trimestre) en comparación con el trimestre anterior (3,8 viviendas/trimestre). La cifra del segundo trimestre de 2016 ofrece el valor máximo desde 2006, superando ligeramente las hasta ahora cifras máximas correspondientes al segundo y cuarto trimestre de 2015 (4,3 viviendas/trimestre en ambos casos).



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



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el ámbito del alquiler se observa una leve mejoría en el número de contratos cerrados en el segundo trimestre del año 2016 (4,3 viviendas/trimestre, por 3,7 viviendas/trimestre en el primer trimestre). De esta forma, después del descenso de los contratos en los tres trimestres anteriores, se mejora la cifra del primer trimestre de 2016 (3,7 viviendas/trimestre) y del cuarto trimestre de 2015 (4,0 viviendas/trimestre). Aun así, no se alcanza la cifra de 4,7 viviendas/trimestre del tercer trimestre de 2015.

Los factores que determinan la marcha del mercado inmobiliario tienden a empeorar con respecto al trimestre anterior, aumentando la percepción de deterioro de la situación económica y la escasez de ayudas e incentivos a la compra y la construcción. Sin embargo, los precios de la vivienda, la adecuación de la oferta a la demanda, el coste de las hipotecas y la facilidad de acceso al crédito siguen influyendo positivamente en la situación actual del mercado. Además, el precio del suelo surge como un nuevo factor positivo del sector.

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados anteriores, la OFIN facilita información relativa a los factores que afectan, de forma positiva o negativa, a la dinámica del mercado inmobiliario. El objetivo de esta aproximación es delimitar las causas subyacentes a la dinámica observada en el mercado de la vivienda.

A este respecto, la conclusión más importante que se obtiene en el segundo trimestre de 2016 es que, excepto el precio del suelo, la influencia de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario tiende a moverse hacia el polo negativo. De esta forma, empeora la mayor parte de los indicadores con respecto al primer trimestre de 2016, una realidad que tiende a romper la imagen de clara mejoría de la dinámica del sector inmobiliario constatada en 2015.

En la parte más favorable, se confirma por décimo trimestre consecutivo la orientación hacia el polo positivo del factor relativo al precio de la vivienda (86,0 puntos). Este indicador ofrecía todavía valores negativos en el cuarto trimestre de 2013 (-36 puntos).



Se coloca con posterioridad en niveles positivos hasta alcanzar 51,3 puntos en el tercer trimestre de 2014. Después de reducirse a 22,6 puntos en el cuarto trimestre de ese año, el indicador vuelve a repuntar al alza a lo largo del año 2015, desde los 42,7 puntos en el primer trimestre de 2015 hasta alcanzar un máximo de 95,1 puntos en el cuarto trimestre de 2015. Aunque el índice se reduce posteriormente a 91,7 puntos en el primer trimestre de 2016 y a 86,0 puntos en el trimestre en estudio, se mantiene todavía en niveles muy elevados. Sigue constituyendo por tanto un punto fuerte del actual mercado inmobiliario.

Otro factor que, a pesar de empeorar su situación en el segundo trimestre de 2016, consolida la segunda posición de los factores positivos para la dinámica del mercado inmobiliario es la adecuación de las características de la oferta a la demanda (44,3 puntos). Este factor pasa de 1,1 puntos en el primer trimestre de 2015 a 7,7 puntos en el segundo trimestre, 50,7 en el tercero y 61,6 puntos en el último trimestre de 2015. Pierde, sin embargo, 10 puntos en el primer trimestre de 2016 (51,6 puntos) y 7,2 puntos en el trimestre actual (44,3 puntos). A pesar de ello, se mantiene en niveles comparativamente altos en una perspectiva a largo plazo.

En contraste con la dinámica más general, resurge como un nuevo factor positivo en el segundo trimestre de 2016 el precio del suelo (+35,5 puntos) con una mejoría de 57,2 puntos tras ofrecer un valor de -21,7 puntos en el primero de 2016. Es la primera vez que este factor ofrece valores positivos. El máximo previo se encontraba en los -0,6 puntos recogidos en el segundo trimestre de 2015.

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

Por una parte, la facilidad/dificultad de acceso al crédito destaca por un índice positivo de +26,9 puntos en el segundo trimestre de 2016, que se reduce 9,6 puntos con respecto al primer trimestre de 2016 (+36,5 puntos) y 22 en relación con el máximo registrado en el cuarto trimestre de 2015 (+48,9 puntos).

Lo mismo sucede, por otra parte, en lo relativo al coste de las hipotecas. En este caso, el índice pasa del valor máximo de +50,9 puntos registrado en el cuarto trimestre de 2015 a 36,5 puntos en el primer trimestre de 2016 y 29,0 puntos en el segundo de 2016 (7,6 puntos menos que en el trimestre anterior y 21,9 puntos menos que en el último trimestre de 2015).

Considerando los aspectos con influencia más negativa en el actual mercado inmobiliario, en el primer trimestre de 2016, la disposición de suelo (-17,6 puntos) sigue siendo uno de los factores que tiene influencia negativa en la situación del sector inmobiliario. A pesar de ello, se observa en este caso una leve mejoría del índice,



próximo a los 4 puntos. Este índice pasa de los -21,7 puntos negativos registrados en el primer trimestre de 2016 a -17,6 puntos en el trimestre actual.

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

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV trim. 2008 (*)	IV trim. 2009	IV trim. 2010	IV trim. 2011	IV trim. 2012	IV trim. 2013	IV trim. 2014	I Trim. 2015	II Trim. 2015	III Trim. 2015	IV Trim. 2015	I Trim. 2016	II Trim. 2016
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	21,2	32,7	45,2	50,9	36,5	29,0
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	2,2	32,3	44,2	48,9	36,5	26,9
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-70,8	20,2	4,0	-54,1	-72,4	-78,1
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	42,7	73,4	83,8	95,1	91,7	86,0
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-68,3	-4,2	0,0	-0,5	-43,2	-91,7
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-57,2	-3,7	-0,3	-0,1	-44,3	-46,0
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-8,1	0,6	-9,0	-11,1	-21,7	-17,6
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-13,1	-0,6	-9,3	-11,2	-21,7	35,5
Adecuación de las características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5	21,8	1,1	7,7	50,7	61,6	51,6	44,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

El deterioro es mucho más llamativo, con caídas superiores a los 48 puntos, en lo que respecta a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda (-91,7 puntos, en el segundo trimestre de 2016). Se trata en la actualidad del factor que incrementa en mayor medida su incidencia negativa en la situación del sector, y se posiciona como el factor con mayor influencia negativa, tras superar en este trimestre al que mide la dinámica de la situación del mercado (-78,1 puntos). Este deterioro vuelve a situar este índice en valores de referencia, o incluso inferiores, a los registrados en los años de crisis. En un año ha pasado de no tener incidencia en el sector (+0,0 puntos en el tercer trimestre de 2015 y -0,5 puntos en el cuarto de 2015) a ser el factor negativo más influyente en el segundo trimestre de 2016 (48,5 puntos negativos más que en el trimestre anterior, con una cifra de -43,2 puntos en el primer trimestre de 2016).

Una situación menos drástica, pero de dinámica similar, puede observarse en lo relativo a las ayudas e incentivos a la construcción. En este caso se pasa de cifras prácticamente nulas en la segunda mitad de 2015 (-0,3 y -0,1 puntos en el tercer y cuarto trimestre de 2015 respectivamente), a cifras por debajo de -44 puntos durante el año 2016. La cifra del primer trimestre de 2016 muestra una tendencia de fuerte empeoramiento hasta alcanzar -44,3 puntos. El empeoramiento se confirma en el segundo trimestre de 2016, llegando el indicador a -46,0 puntos) aunque con una reducción mucho más tenue a la del primer trimestre (pierde 1,7 puntos en el periodo).

Acentuándose lo ya observado en el primer trimestre de 2016, la situación económica se consolida, por otra parte, como uno de los principales factores negativos para la dinámica de este mercado. Después de conseguir salir del polo negativo en el segundo y tercer trimestre de 2015 (+20,2 puntos y +4,0 puntos, respectivamente), la percepción



respecto a este elemento empieza a empeorar de forma sustancial en el cuarto trimestre de 2015 al ofrecer un índice negativo de -54,1 puntos. La percepción de deterioro se consolida durante 2016, cayendo el indicador en el primer trimestre del año hasta -72,4 puntos y en el segundo hasta -78,1 puntos, acumulando así en el último trimestre 5,7 puntos negativos más.

En términos interanuales, el índice que mide la influencia de la situación económica ofrece valores significativamente peores a los registrados en el segundo trimestre de 2015 (+20,2 puntos). Resultan similares en cambio a los del cuarto trimestre de 2014 (-78,2 puntos).

5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

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

A pesar de la leve mejoría de las ventas de viviendas usadas registradas en el último trimestre, y en concordancia con las perspectivas expresadas sobre los factores que condicionan la evolución del mercado, se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento en la previsión de evolución de las ventas. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas desciende desde los 68,3 puntos registrados en el primer trimestre de 2016 a los 47,4 puntos del segundo de 2016 (20,8 puntos menos). Se trata de un valor inferior a las cifras registradas durante el año 2015 aunque cercano al 49,3 del segundo trimestre de 2015.

En el segundo trimestre de 2016, el empeoramiento de las previsiones caracteriza sobre todo a los operadores de APIs. En este caso, el índice de previsión de ventas pasa de 72,4 puntos en el primer trimestre de 2016 a 38,5 puntos en el segundo trimestre de 2016 (-33,9 puntos). Esta cifra se aleja del máximo de 78,3 puntos del primer trimestre de 2015, quedando ligeramente por encima, sin embargo, de los 37,4 puntos del segundo trimestre de 2015.

Se prolonga el cambio de perspectiva detectado desde la segunda mitad del año 2015 entre las promotoras. En este caso, el índice pasa de 73,9 puntos en el tercer trimestre de 2015 a 65,6 en el cuarto, 64,1 en el primero de 2016 y 56,3 puntos en el segundo de 2016. Aunque la reducción trimestral (-7,8 puntos) es sustancialmente menor que la recogida entre las APIs (-33,9 puntos), la dinámica de las promotoras refleja un deterioro más estructural. El 56,3 del segundo trimestre de 2016 resulta además inferior al 61,3 del mismo trimestre de 2015.

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



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

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	67,4	-	-	-	74,3	60,4
IV trimestre 2005	58,6	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
IV trimestre 2006	72,1	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
IV trimestre 2007	49,2	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
IV trimestre 2008	38,0	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
IV trimestre 2009	62,5	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
IV trimestre 2010	46,9	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
IV trimestre 2011	49,0	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
IV trimestre 2012	33,9	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
IV trimestre 2013	46,8	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
IV trimestre 2014	62,9	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
I trimestre 2015	71,1	63,8	72,0	72,9	78,3	64,0
II trimestre 2015	49,3	43,7	41,3	60,2	37,4	61,3
III trimestre 2015	74,0	69,8	76,0	73,5	74,1	73,9
IV trimestre 2015	63,2	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6
I trimestre 2016	68,3	69,4	68,7	67,3	72,4	64,1
II trimestre 2016	47,4	44,6	42,8	53,5	38,5	56,3

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 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En el segundo trimestre de 2016, el índice empeora sustancialmente en Álava, con una reducción de 24,8 puntos al pasar de 69,4 puntos en el primer trimestre de 2016 a los 44,6 puntos del segundo de 2016. En Bizkaia el descenso es similar, de 68,7 puntos en el primer trimestre de 2016 por 42,8 puntos en el segundo de 2016). En Gipuzkoa, el descenso es más reducido al pasar de 67,3 puntos en el primer trimestre de 2016 a 53,5 puntos del segundo trimestre de 2016 (-13,8 puntos).

Estos cambios alejan los índices de previsión de ventas de los tres territorios que se mueven en la actualidad en un intervalo situado entre 53,5 de Gipuzkoa y los 42,8 puntos de Bizkaia, Álava se encuentra en la zona intermedia con 44,6 puntos.

A pesar de la mejor posición de Gipuzkoa, ésta debe ser en parte matizada. En este sentido, se trata del único territorio en el que el índice de previsión de ventas actual resulta inferior, y además de manera significativa, al registrado en el mismo trimestre de 2015 (53,5 frente a 60,2).

No se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada que permitan adelantar un sustancial cambio de tendencia en la evolución de los precios

La dinámica todavía en buena parte negativa de los precios, así como el deterioro de los factores que afectan mercado inmobiliario, no contribuyen a una previsión de incremento en el precio de la vivienda, todavía más cercano a la perspectiva de



estabilización, al menos en una perspectiva de análisis para el conjunto de la CAE. De hecho, el índice de previsión de evolución de los precios no llega a incrementarse un punto entre el primer trimestre de 2016 y el segundo de 2016 (46,3 y 47,2 puntos en el primer y segundo trimestre respectivamente). La cifra del segundo trimestre de 2016 es similar, además, al nivel registrado en el primer trimestre de 2015 (47,1 puntos) por lo que no existen elementos que hagan previsible anticipar una significativa recuperación al alza de los precios. El indicador se encuentra, además, muy por debajo de los valores superiores a los 60 puntos registrados con anterioridad a 2007.

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

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

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 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma en general la línea ligeramente alcista en Bizkaia. Se pasa así, en este territorio, de 45,1 puntos en el primer trimestre de 2016 a 46,6 puntos en el segundo de 2016 (+1,5 puntos), 2,3 puntos por encima del indicador del segundo trimestre de 2015 (44,3 puntos). Aunque en menor medida que en Bizkaia, en Gipuzkoa se observa también un ascenso, con un índice de 48,3 puntos que resulta 1,0 punto más alto que los 47,3 puntos del primer trimestre de 2016 (y 2,8 más que el 45,5 del segundo trimestre de 2015). En Álava, el índice prácticamente se estabiliza al registrarse en los dos primeros trimestres del año un valor similar (48,2 y 48,3 puntos en el primer y segundo trimestre respectivamente) aunque 3,4 puntos por encima del correspondiente al segundo trimestre de 2015 (44,9 puntos).



Teniendo en cuenta a los agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son más positivas entre las APIs. Así, entre el primer trimestre de 2016 y el segundo de 2016, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa en 2,6 puntos en este caso (de 43,2 a 45,7 puntos en el primer y segundo trimestre de 2016 respectivamente). El indicador queda casi siete puntos por encima del 38,8 del segundo trimestre de 2015.

La evolución observada en las APIs contrasta con una ligera reducción del índice entre las promotoras, con niveles cercanos a los 50-51 puntos a lo largo de todo 2015 (50,0 puntos en el cuarto trimestre de 2015) que se reducen de los 49,4 puntos del primer trimestre de 2016 y a los 48,6 puntos de segundo (-0,8 puntos inferior con respecto al trimestre anterior).

En todo caso, ni la caída observada en el índice de las promotoras, ni el nivel más bajo que mantiene en las APIs, a pesar de una tendencia al alza, permiten señalar un movimiento claro hacia la recuperación de los precios; debido a que todos ellos se sitúan por debajo del umbral de los 50 puntos.

Se incrementa la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior, pero no con respecto a hace un año

Un último dato a destacar es que durante el segundo trimestre de 2016 se pone de manifiesto un leve ascenso en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado. La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así de situarse en el 7,6% en el primer trimestre de 2016 al 9,4% del segundo de 2016. Sin embargo, se trata de una cifra muy inferior a las recogidas a finales de 2014 y durante todo el año 2015, con niveles superiores al 12% (19,4% incluso en el segundo trimestre de 2015).

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

(% de promotoras que contestan afirmativamente)

Previsión de inicio de nuevas promociones Trimestre	C.A.E.
	Total
IV trimestre 2008 (*)	4,8
IV trimestre 2009	18,9
IV trimestre 2010	9,7
IV trimestre 2011	5,8
IV trimestre 2012	6,1
IV trimestre 2013	5,7
IV trimestre 2014	22,3
I trimestre 2015	19,3
II trimestre 2015	19,4
III trimestre 2015	12,7
IV trimestre 2015	17,1
I trimestre 2016	7,6
II trimestre 2016	9,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2º trimestre 2016. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



El 9,4% de este trimestre de 2016 devuelve en realidad el indicador de previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de las promotoras a los muy bajos niveles observados en general entre 2008 y 2013.

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); así mismo, se recoge información de una muestra de agentes inmobiliarios.

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

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

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

Resulta igualmente necesario recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados⁶, 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

⁶ 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.



corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia relativa que en periodos anteriores.

Respecto a la operación del segundo trimestre de 2016, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 170 agencias inmobiliarias y de 128 promotoras con promociones de más de 5 viviendas, entrevistadas al final del trimestre. Al respecto, conviene mencionar finalmente que en el año 2011 se incrementó el número de inmobiliarias de las que se venía recogiendo información.



ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 2º trimestre 2016

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
4. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	15
5. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	23
ASPECTOS METODOLÓGICOS	27
INDICE DE TABLAS.....	29
INDICE DE GRÁFICOS.....	30

INDICE DE TABLAS

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



Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 2º trimestre 2016	15
Tabla 15. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	16
Tabla 16. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	18
Tabla 17. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API	19
Tabla 18. Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario.....	22
Tabla 19. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento	24
Tabla 20. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento.....	25
Tabla 21. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre	26

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m ² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2016. C.A. de Euskadi	3
Gráfico 2. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2016.....	20

Para más información:

Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

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

Persona de contacto: Aitor Puerta

Teléfono: +34-945-01 93 57; Fax: +34-945-01 63 40

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

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

E-mail: estadística-eps@euskadi.eus