



ESTADISTIKA  
ORGANO  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

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

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

# COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

## DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

### 4º trimestre 2018

*Encuesta sobre oferta inmobiliaria*

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



## 1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

---

**El índice de dinamismo del mercado inmobiliario mejora con respecto al trimestre anterior, pero empeora en los tres territorios históricos con respecto al mismo trimestre del año anterior.**

El **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** muestra una recuperación en el mercado de la vivienda entre el tercer y cuarto trimestre de 2018<sup>1</sup>, hasta alcanzar los 50,3 puntos (4,9 puntos superior a los 45,4 puntos registrados en el tercer trimestre de 2018). Sin embargo, retrocedo 4,0 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2017 (54,3 puntos frente a los 50,3 puntos del trimestre actual).

Desde 2007, el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se ha situado por encima de los 44 puntos únicamente en los nueve últimos trimestres. Sin embargo, con la cifra del último trimestre (50,3 puntos) no alcanzan los 52 puntos superados en los dos primeros trimestres de 2018. La cifra del cuarto trimestre de 2018 (50,3 puntos) queda lejos del valor máximo, obtenido en el cuarto trimestre de 2017 (54,3 puntos).

La mayor recuperación del índice de dinamismo entre el tercer y cuarto trimestre de 2018 se registra en Gipuzkoa, territorio histórico en que se constata un ascenso de 9,0 puntos, al pasar de los 43,9 puntos del tercer trimestre de 2018 a los 52,9 del último trimestre. **Bizkaia** también proporciona un ascenso, pero de menor intensidad que el de Gipuzkoa, ya que recupera 1,2 puntos al pasar de 46,3 puntos del tercer trimestre de 2018 a 47,5 puntos del cuarto de 2018. **Álava** ofrece una recuperación de 3,0 puntos: al pasar de 48,1 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 51,1 puntos en el actual.

Si se realiza un análisis interanual, se identifica un retroceso de este indicador en los tres territorios históricos. El menor retroceso se observa en Gipuzkoa, territorio en el cual se pierden 1,8 puntos, al pasar de 54,7 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a los 52,9 puntos del cuarto de 2018. Bizkaia, por su parte, pierde 4,3 puntos en el mismo periodo, al pasar de 51,8 puntos del cuarto trimestre de 2017 a 47,5 puntos del mismo trimestre de 2018. Araba ofrece la mayor caída, ya que en este territorio el índice de dinamismo pasa de 61,2 en el cuarto trimestre de 2017 a 51,1 en el cuarto de 2018 (-10,1 puntos).

**Mejora el índice de dinamismo de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) y las promotoras con respecto al trimestre anterior, pero empeora con respecto al mismo trimestre del año anterior.**

Hay una recuperación del dinamismo del mercado entre el tercer trimestre de 2018 y el cuarto de 2018 tanto en las APIs (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria), como en las promotoras. En las **APIs** el índice de dinamismo se incrementa en 3,4 puntos en el último trimestre, desde los 45,1 puntos del tercer trimestre de 2018 a los 48,5 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras**, la recuperación es de 6,5 puntos, se

---

<sup>1</sup> 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.



pasa así de 45,6 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 52,1 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, el índice asociado a las promotoras desciende 2,6 puntos, al pasar de 54,7 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a los 52,1 puntos actuales. Las APIs retroceden con mayor intensidad (-5,4 puntos): pasan de 53,9 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 48,5 puntos en el cuarto de 2018.

**Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018**

Índice de dinamismo	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Año	Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs
IV trimestre 2004	<b>41,9</b>	35,3	42,4	44,5	-	-
IV trimestre 2005	<b>42,1</b>	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
IV trimestre 2006	<b>30,5</b>	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
IV trimestre 2007	<b>14,6</b>	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
IV trimestre 2008	<b>6,1</b>	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
IV trimestre 2009	<b>20,6</b>	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
IV trimestre 2010	<b>14,6</b>	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
IV trimestre 2011	<b>9,5</b>	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
IV trimestre 2012	<b>6,9</b>	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
IV trimestre 2013	<b>11,9</b>	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
IV trimestre 2014	<b>26,6</b>	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
IV trimestre 2015	<b>34,3</b>	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
IV trimestre 2016	<b>47,1</b>	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
I trimestre 2017	<b>47,8</b>	45,2	43,9	51,4	55,0	40,5
II trimestre 2017	<b>47,4</b>	49,0	46,7	46,9	49,0	45,8
III trimestre 2017	<b>44,0</b>	51,7	39,9	45,8	44,5	43,5
IV trimestre 2017	<b>54,3</b>	61,2	51,8	54,7	53,9	54,7
I trimestre 2018	<b>52,8</b>	59,9	48,1	55,5	52,3	53,4
II trimestre 2018	<b>52,9</b>	51,9	51,7	54,1	52,7	53,2
III trimestre 2018	<b>45,4</b>	48,1	46,3	43,9	45,1	45,6
<b>IV trimestre 2018</b>	<b>50,3</b>	<b>51,1</b>	<b>47,5</b>	<b>52,9</b>	<b>48,5</b>	<b>52,1</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

*El índice de evolución de las ventas mejora en todos los territorios históricos con respecto al trimestre anterior, pero empeoran con respecto al mismo trimestre del año anterior.*

En el tercer trimestre de 2018 se aprecia un significativo ascenso del **índice de evolución de las ventas** en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE<sup>2</sup>. El índice general de la CAE asciende 20,7 puntos, pasa de 35,7 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 56,4 en el cuarto de 2018. En términos interanuales la dinámica, en cambio, es

<sup>2</sup> 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.



negativa: se aprecia una caída de 5,0 puntos en el índice respecto al 61,4 registrado en el cuarto trimestre de 2017 (56,4 puntos en el cuarto trimestre de 2018).

A nivel de territorio histórico, en el último trimestre el índice de evolución de las ventas resulta positivo en los tres territorios históricos. En **Álava**, se recuperan 27,3 puntos al pasar de los 31,6 puntos del tercer trimestre de 2018 a 58,9 puntos del trimestre actual. En **Gipuzkoa** y en **Bizkaia** el crecimiento es de menor intensidad: el índice de evolución de ventas asciende 16,2 y 21,7 puntos respectivamente. En el territorio histórico de Gipuzkoa se pasa de los 40,4 en el tercer trimestre de 2018 a 56,6 puntos del trimestre actual (+16,2 puntos). **Bizkaia** ofrece un ascenso ligeramente superior (+21,7 puntos), al pasar de 33,1 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 54,8 puntos del cuarto de 2018.

En términos interanuales, por el contrario, se empeora el índice de evolución de las ventas en todos los territorios. Gipuzkoa sufre el menor retroceso: se pasa de 58,6 puntos del cuarto trimestre de 2017 al 56,6 actual (2,0 puntos menos). En Bizkaia y Álava se produce un retroceso más intenso. En Bizkaia varía de 62,7 puntos a 54,8 puntos en el mismo periodo (-7,9 puntos). En Álava, finalmente, se pierden 4,9 puntos (63,8 puntos del cuarto de 2017 frente a los 58,9 actuales).

**Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018**

Índice de evolución de las ventas	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
Año						
IV trimestre 2004	<b>53,4</b>	56,3	53,7	52,2	-	-
IV trimestre 2005	<b>51,8</b>	55,0	51,7	51,2	45,6	57,9
IV trimestre 2006	<b>42,7</b>	45,2	47,1	35,9	36,4	49,0
IV trimestre 2007	<b>30,0</b>	22,9	29,1	34,3	28,4	31,6
IV trimestre 2008	<b>34,3</b>	25,1	31,9	40,2	32,8	35,7
IV trimestre 2009	<b>58,2</b>	57,5	56,6	59,2	59,7	56,8
IV trimestre 2010	<b>45,0</b>	64,4	38,3	45,2	44,4	45,6
IV trimestre 2011	<b>43,4</b>	57,9	46,1	35,8	38,6	48,2
IV trimestre 2012	<b>43,9</b>	54,2	36,1	50,1	36,5	51,4
IV trimestre 2013	<b>43,5</b>	55,8	36,9	48,3	43,9	43,1
IV trimestre 2014	<b>59,7</b>	64,7	54,9	61,3	57,4	61,9
IV trimestre 2015	<b>61,4</b>	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
IV trimestre 2016	<b>63,9</b>	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
I trimestre 2017	<b>59,4</b>	59,5	58,1	60,9	58,6	60,2
II trimestre 2017	<b>56,6</b>	64,6	55,1	56,4	55,2	58,0
III trimestre 2017	<b>43,5</b>	55,4	41,2	42,6	38,7	48,2
IV trimestre 2017	<b>61,4</b>	63,8	62,7	58,6	64,4	58,5
I trimestre 2018	<b>55,5</b>	68,8	49,8	58,2	50,8	60,2
II trimestre 2018	<b>58,9</b>	54,3	56,0	62,8	56,5	61,3
III trimestre 2018	<b>35,7</b>	31,6	33,1	40,4	29,7	41,7
<b>IV trimestre 2018</b>	<b>56,4</b>	<b>58,9</b>	<b>54,8</b>	<b>56,6</b>	<b>55,3</b>	<b>57,5</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2018. 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 ascenso más significativo en el último trimestre. En este caso, el índice de evolución de las ventas pasa de 29,7 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 55,3 puntos del trimestre actual (+25,6 puntos). El índice de las **promotoras** también asciende 15,8 puntos (de 41,7 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 57,5 puntos del cuarto de 2018).

La evolución interanual entre el cuarto trimestre de 2018 y el mismo trimestre del año anterior ofrece resultados negativos entre APIs y promotoras. En el caso de las promotoras, el índice supone un retroceso de 1,0 punto (se pasa de 58,5 puntos del cuarto trimestre de 2017 a 57,5 en el actual). Las APIs reflejan una mayor caída: 9,1 puntos, con una variación de 64,4 a 55,3 puntos en el periodo considerado.

*En el último trimestre disminuye levemente el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada*

Junto con la mejora del dinamismo del mercado, se disminuye el **tiempo medio requerido para la venta** en los últimos tres meses. De esta forma, entre el tercer trimestre de 2018 y el cuarto del mismo año, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada disminuye en 0,7 meses, al pasar de 3,8 meses del tercer trimestre de 2018 a 3,1 meses en el cuarto de 2018.

**Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2018**

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
IV trimestre 2016	5,8
I trimestre 2017	4,3
II trimestre 2017	4,7
III trimestre 2017	4,7
IV trimestre 2017	3,9
I trimestre 2018	3,7
II trimestre 2018	4,0
III trimestre 2018	3,8
<b>IV trimestre 2018</b>	<b>3,1</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



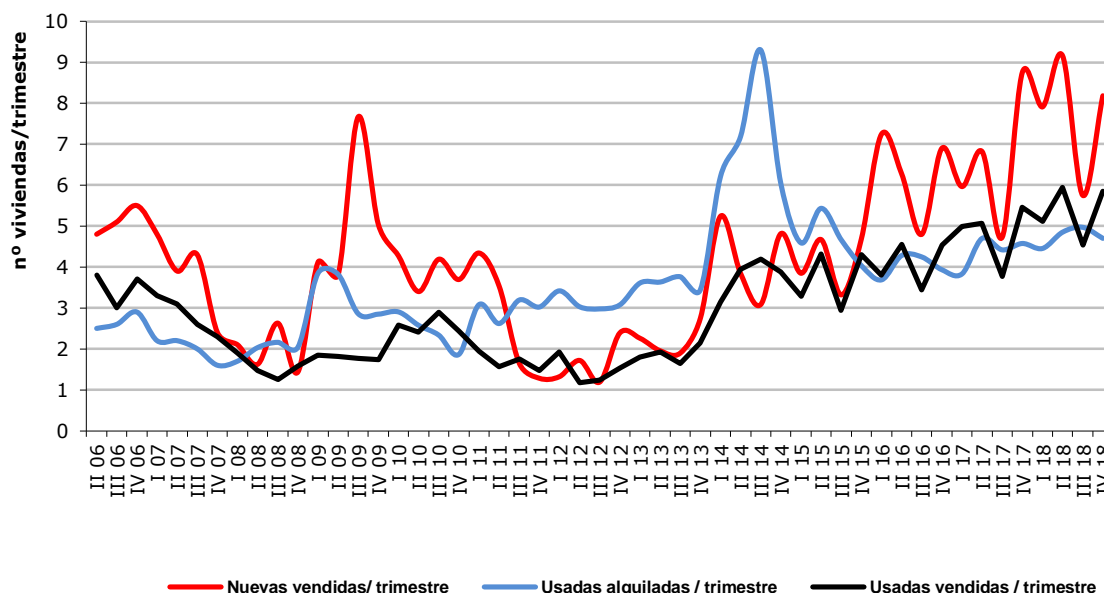
En una perspectiva interanual, también se constata una reducción en el tiempo requerido para la venta. En el cuarto trimestre de 2017 el tiempo requerido para la venta se situaba en 3,9 meses (0,8 meses más que en el cuarto trimestre de 2018).

*En el último trimestre aumenta el ritmo trimestral de las ventas de viviendas tanto nuevas como usadas; mientras que las operaciones de alquiler retroceden levemente.*

Si se analiza 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), aumenta el ritmo de ventas entre el tercer y cuarto trimestre de 2018. La cifra de referencia pasa así de 5,8 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2018 a 8,2 en el cuarto de 2018. Sin embargo, resulta inferior a la cifra de 8,8 viviendas/trimestre recogida hace un año (cuarto trimestre de 2017).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el cuarto trimestre de 2018 aumenta el ritmo de ventas al pasar de 4,5 viviendas/trimestre del tercer trimestre de 2018 a 5,8 viviendas/trimestre en el trimestre actual, mientras que dicho valor supera levemente las 5,5 viviendas/trimestre del cuarto trimestre de 2017.

**Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2018**



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa un leve retroceso en el número de contratos cerrados en el cuarto trimestre del año 2018 (4,7 viviendas/trimestre, por 5,0 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2018). Este cifra es similar a la cifra



obtenida en el cuarto trimestre de 2017 (4,6 viviendas/trimestre frente a las 4,7 viviendas/trimestre del trimestre actual).

*La adecuación de la oferta a la demanda y los precios de la vivienda siguen siendo los factores que más influyen positivamente en la dinámica actual del mercado, aunque pierden intensidad en el último trimestre*

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 cuarto trimestre de 2018 es que la influencia de los dos principales factores positivos del trimestre anterior tiende a empeorar su incidencia positiva. Por el contrario, los dos principales factores negativos tienden a reducir 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, a pesar de perder 15,9 puntos en el último trimestre: pasa de 95,5 puntos del tercer trimestre de 2018 a 79,6 puntos del actual.

El precio de la vivienda sigue siendo un factor positivo clave en la situación del mercado, aunque disminuye 21,6 puntos en el último trimestre: pasa de 70,8 puntos en el tercer trimestre de 2018 a los 49,2 puntos en el cuarto de 2018. A pesar del empeoramiento, este factor se mantiene como el segundo factor con mayor incidencia positiva en el mercado, tras la adecuación de las características de la oferta a la demanda (79,6 puntos).

Con respecto a la situación económica, se sitúa como el tercer factor positivo, aunque vuelve a retroceder 4,0 puntos en el último trimestre. Dicho factor pasa de 15,0 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 11,0 puntos en el trimestre actual.

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. Ambos factores reducen significativamente su influencia en el mercado en el cuarto trimestre de 2018 y ofrecen valores próximos a cero.

En lo que se refiere al coste de las hipotecas retrocede 36,6 puntos en el cuarto trimestre de 2018 con respecto al trimestre anterior (pasa de 38,8 puntos del tercer trimestre de 2018 a 2,2 puntos del actual). La facilidad/dificultad de acceso al crédito proporciona un comportamiento similar, aunque pasa al polo negativo. Dicho factor desciende 32,6 puntos en el último trimestre, al pasar de 26,5 puntos del tercer trimestre de 2018 a -6,2 puntos del trimestre actual (retrocede 68,0 puntos si se compara con 61,8 puntos del último trimestre de 2017).



Con respecto a los factores negativos, tanto los factores asociados a las ayudas e incentivos a la compra de vivienda como las ayudas e incentivos a la construcción destacan en el cuarto trimestre de 2018 por ser dos factores que reducen notablemente su influencia negativa en el mercado inmobiliario (-33,9 y -34,4 puntos respectivamente). En ambos factores se pasa de tener una fuerte incidencia negativa en el mercado y estar cerca de los -87 puntos, a tener una incidencia negativa de menor intensidad en la situación del mercado.

**Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2018**

(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	IV trim. 2016	I trim. 2017	II trim. 2017	III trim. 2017	IV trim. 2017	I trim. 2018	II trim. 2018	III trim. 2018	IV trim. 2018
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	38,4	28,4	90,1	86,1	55,4	42,0	38,8	2,2
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	23,9	19,8	46,4	61,8	35,3	33,6	26,5	-6,2
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	-31,9	10,1	-3,6	12,3	25,3	28,9	15,0	11,0
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,7	91,2	94,9	92,6	85,8	86,4	70,8	49,2
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9	-61,5	-0,5	-1,7	0,7	-0,6	-3,0	-90,1	-82,6	-1,0	-87,6	-33,9
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-0,3	-0,2	-3,3	-89,1	-82,6	-1,0	-87,8	-34,4
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	-23,0	-12,3	-9,4	4,8	-33,7	-33,8	-45,4	-30,8
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	-22,1	-11,6	-8,5	0,8	-33,7	-33,8	-46,4	-31,3
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	44,1	95,5	92,3	96,1	94,6	94,2	95,6	95,5	79,6

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Por otro lado, con respecto a la disponibilidad de suelo y el precio del suelo son dos aspectos que tienen un comportamiento similar. Tanto en el caso de la disponibilidad del suelo (-30,8 puntos) como en el precio del suelo (-31,3 puntos) se observa una mejoría del índice con respecto al tercer trimestre de 2018: se reduce 14,5 y 15,1 puntos respectivamente en los tres últimos meses (estos factores ofrecían en el tercer trimestre del año -45,4 y -46,4 puntos respectivamente).

## 2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

*En el último trimestre empeoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos*

En el cuarto trimestre de 2018 se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento en el **índice de previsión de la evolución de las ventas del próximo trimestre**<sup>3</sup>. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas desciende desde los

<sup>3</sup> Se debe de tener en cuenta que el trimestre al que hace referencia el cuestionario como próximo trimestre es el cuarto trimestre de 2018, el cual incluye periodos vacacionales. Este factor puede influir significativamente en la comparativa trimestral con respecto al trimestre anterior.





80,8 puntos del tercer trimestre de 2018 a los 65,1 puntos del trimestre actual (-15,7 puntos). Si se realiza una comparación interanual, en cambio, se incrementa 2,1 puntos al pasar de los 63,0 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a los 65,1 puntos actuales.

En el cuarto trimestre de 2018, el retroceso de las previsiones caracteriza a ambos tipo de operadores. En lo que respecta a las APIs, el índice de previsión de ventas disminuye significativamente, de hecho pasa de 82,8 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 61,1 puntos en el trimestre actual (-21,7 puntos). Del mismo modo, también se detecta un retroceso, aunque de menor intensidad, entre las promotoras: el índice pasa desde los 78,9 puntos del tercer trimestre de 2018 a los 69,2 puntos del cuarto de 2018 (-9,7 puntos).

Por otro lado, la perspectiva de empeoramiento de la previsión de las ventas en el cuarto trimestre de 2018 caracteriza en general a los tres territorios históricos. En todos ellos se observa un descenso superior a los 13 puntos en las previsiones generales de ventas entre el tercer y cuarto trimestre de 2018, aunque con notables diferencias según el territorio histórico.

**Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018**

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
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
III trimestre 2017	79,5	70,8	81,8	78,4	79,1	79,9
IV trimestre 2017	63,0	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
I trimestre 2018	68,7	63,5	70,6	68,2	71,5	66,0
II trimestre 2018	43,9	37,9	39,5	50,4	36,4	51,5
III trimestre 2018	80,8	84,4	79,6	80,3	82,8	78,9
<b>IV trimestre 2018</b>	<b>65,1</b>	<b>65,1</b>	<b>63,7</b>	<b>66,5</b>	<b>61,1</b>	<b>69,2</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



En el último trimestre, este indicador desciende con mayor intensidad en Álava, con un retroceso de 19,3 puntos al pasar de los 84,4 puntos del tercer trimestre de 2018 a los 65,1 puntos del trimestre actual. En Bizkaia el descenso es de 15,9 puntos (79,6 puntos en el tercer trimestre de 2018 por 63,7 puntos en el cuarto de 2018). En Gipuzkoa el indicador pasa de 80,3 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 66,5 puntos en el cuarto de 2018 (-13,8 puntos).

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2017, únicamente empeora el índice en Bizkaia. En el caso de Bizkaia se constata un ligero descenso al pasar de 63,9 puntos en el cuarto trimestre de 2017 a 63,7 puntos en el trimestre actual (-0,2 puntos). Por el contrario, se incrementa el indicador en Álava y Gipuzkoa: Álava muestra una variación de +4,9 puntos (65,1 puntos actuales frente a los 60,2 del cuarto trimestre de 2017) y Gipuzkoa de +2,5 puntos (64,0 puntos del cuarto trimestre de 2017 frente a 66,5 puntos del actual).

*A pesar de los leves crecimientos interanuales detectados en el índice de previsión de evolución de los precios, no se constatan variaciones significativas a corto plazo en el precio de la vivienda nueva ni usada en CAE*

El **índice de previsión de evolución de los precios** desciende 0,9 puntos entre el tercer y cuarto trimestre de 2018 (de 56,8 puntos a 55,9). No obstante, cabe señalar igualmente que la cifra del cuarto trimestre de 2018 se sitúa en general entre 4 y 6 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), y entre 1 y 3 puntos superior a los valores recogidos durante 2017.

En la dimensión territorial, la evolución del indicador de evolución de los precios confirma el retroceso en Álava y, con menor intensidad, en Gipuzkoa. Se pasa así, en el caso de Álava, de 60,7 puntos en el tercer trimestre de 2018 a 55,5 puntos en el cuarto de 2018 (-5,2 puntos); con respecto al cuarto trimestre de 2017, en cambio, se observa un leve incremento de 0,2 puntos, al pasar de 55,3 puntos del cuarto trimestre de 2017 a 55,5 puntos del actual. En el territorio de Gipuzkoa este indicador desciende en 2,3 puntos en el último trimestre (58,8 y 56,5 puntos en el tercer y cuarto trimestre de 2018 respectivamente); se constata, también, una recuperación de +0,3 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2017 (56,2 puntos). En Bizkaia, por el contrario, se observa el único incremento trimestral de la CAE, con un índice de 55,6 puntos que resulta 1,6 puntos más alto que los 54,0 puntos del tercer trimestre de 2018. Del mismo modo, el índice mejora +2,5 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2017 (55,6 puntos frente a los 53,1 del cuarto trimestre de 2017).

Si se consideran los distintos tipos de agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son positivas entre las promotoras tanto en la evolución trimestral como interanual; sin embargo, entre las APIs se constata un retroceso en el último trimestre y una estabilización en la evolución interanual. Así, entre el tercer y cuarto trimestre 2018, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa 1,3 puntos en el caso de las promotoras, al pasar de 56,9 puntos a 58,2 puntos entre el tercer y cuarto trimestre



de 2018. En el caso de las APIs, en cambio, se reduce 3,1 puntos, al pasar de 56,7 a 53,6 puntos entre el tercer trimestre de 2018 y el actual.

Si se analiza la evolución interanual se constata una mejoría en las promotoras y una estabilización en las APIs. En lo que respecta a las APIs, en el cuarto trimestre de 2017 se registraron 53,6 puntos, una cifra similar a la del trimestre actual (53,6 puntos). En el caso de las promotoras se recuperan 2,5 puntos en el último año, al pasar de los 55,7 puntos del cuarto trimestre de 2017 a los 58,2 del trimestre actual.

**Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2018**

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	<b>83,0</b>	-	-	-	77,2	88,8
IV trimestre 2005	<b>77,7</b>	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
IV trimestre 2006	<b>64,9</b>	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
IV trimestre 2007	<b>35,2</b>	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
IV trimestre 2008	<b>32,8</b>	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
IV trimestre 2009	<b>40,0</b>	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
IV trimestre 2010	<b>40,3</b>	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
IV trimestre 2011	<b>33,5</b>	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
IV trimestre 2012	<b>30,5</b>	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	<b>34,0</b>	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
IV trimestre 2014	<b>39,7</b>	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
IV trimestre 2015	<b>46,3</b>	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
IV trimestre 2016	<b>50,2</b>	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
I trimestre 2017	<b>52,7</b>	49,2	50,5	56,1	50,6	54,9
II trimestre 2017	<b>52,4</b>	54,0	50,6	54,3	50,9	54,0
III trimestre 2017	<b>53,7</b>	49,2	51,4	57,5	52,7	54,7
IV trimestre 2017	<b>54,6</b>	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
I trimestre 2018	<b>56,8</b>	60,9	54,4	58,7	55,9	57,8
II trimestre 2018	<b>57,3</b>	58,7	55,9	58,4	55,7	58,8
III trimestre 2018	<b>56,8</b>	60,7	54,0	58,8	56,7	56,9
<b>IV trimestre 2018</b>	<b>55,9</b>	<b>55,5</b>	<b>55,6</b>	<b>56,5</b>	<b>53,6</b>	<b>58,2</b>

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. 4º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

### ***Crece la previsión de inicio de nuevas promociones con respecto al trimestre anterior y con respecto a hace un año***

Finalmente, cabe destacar que durante el cuarto trimestre de 2018 se observa un ligero crecimiento 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 10,8% en el tercer trimestre de 2018 al 14,8% del cuarto de 2018 (+4,0 puntos porcentuales). Mejora



con mayor intensidad, +7,3 puntos porcentuales, si se compara con el mismo trimestre del año anterior (7,5% en el cuarto trimestre de 2017).

**Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2018**

(% de promotoras que contestan afirmativamente)

Previsión de inicio de nuevas promociones	C.A.E.
Trimestre	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
IV trimestre 2016	5,1
I trimestre 2017	6,1
II trimestre 2017	8,0
III trimestre 2017	7,9
IV trimestre 2017	7,5
I trimestre 2018	9,6
II trimestre 2018	9,8
III trimestre 2018	10,8
<b>IV trimestre 2018</b>	<b>14,8</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



## ASPECTOS METODOLÓGICOS

---

La información que aporta la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN) se basa en la aplicación de sendos cuestionarios a promotoras inmobiliarias con oferta de vivienda y a agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) establecidos en la CAE. Se realiza una prospección entre el colectivo de promotores/as, y se incluyen en la estadística 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 cuarto trimestre de 2018, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 180 agencias inmobiliarias y de 108 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. 4º trimestre de 2018

### Encuesta sobre oferta inmobiliaria

#### ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	8
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. 2004-2018.....	3
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018.....	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2018.....	5
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2018.....	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2018.....	9
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2018 .....	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2018.....	12

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2018 .....	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/](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda/)  
[www.euskadi.eus/estadisticas-medioambientales/](http://www.euskadi.eus/estadisticas-medioambientales/)

E-mail: [estadísticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadísticas-vivienda@euskadi.eus)