



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

4º trimestre 2019

*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 ligeramente en los tres territorios con respecto al trimestre anterior mientras que las cifras interanuales se mantienen en signo negativo.

En el cuarto trimestre de 2019 **el índice general de dinamismo del mercado inmobiliario**¹, siguiendo la misma tendencia que iguales trimestres de otros años, muestra una ligera mejoría en la actividad del mercado de la vivienda. El índice alcanza 41,1 puntos en el cuarto trimestre de 2019 (2,5 puntos superior a los 38,6 puntos registrados en el tercer trimestre de 2019). Retrocede sin embargo 9,2 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2018 (50,3 puntos frente a los 41,1 puntos del trimestre actual).

A pesar de este ligero incremento, la cifra del último trimestre (41,1 puntos) sigue siendo de las más bajas alcanzadas desde el cuarto trimestre de 2016 (47,1) y queda lejos del valor máximo, obtenido en el cuarto trimestre de 2017 (54,3 puntos).

El mayor incremento del índice de dinamismo entre el tercer trimestre de 2019 y el cuarto de 2019 se registra en **Bizkaia**, territorio histórico en que se constata un aumento de 3,8 puntos, al pasar de los 35,8 puntos del tercer trimestre de 2019 a los 39,6 del último trimestre. **Álava** proporciona un incremento de 2,2 puntos: al pasar de 37,6 puntos en el tercer trimestre de 2019 a 39,8 puntos en el actual. **Gipuzkoa** (42,4 puntos) ofrece el aumento de menor intensidad: sube 1,1 puntos.

Si se realiza un análisis interanual, se identifica nuevamente un retroceso de este indicador en los tres territorios históricos. El menor retroceso se observa en Bizkaia, territorio en el cual se pierden 7,9 puntos, al pasar de 47,5 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a los 39,6 puntos del cuarto de 2019. En el caso de Álava pasa de 51,1 puntos del cuarto trimestre de 2018 a 39,8 puntos del mismo trimestre de 2019 y en el caso de Gipuzkoa desciende el índice de 52,9 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 42,4 en el actual.

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



El índice de dinamismo empeora entre las promotoras de vivienda y mejora entre los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) con respecto al trimestre anterior. En ambos casos disminuye con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En el caso de las **APIs** (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria): el índice de dinamismo aumenta 7,1 puntos en el último trimestre, desde los 35,6 puntos del tercer trimestre de 2019 a los 42,7 puntos del trimestre actual. En lo relativo a las **promotoras**, ofrecen un ligero retroceso: 2,1 puntos, pasando de 41,5 puntos en el tercer trimestre de 2019 a 39,4 puntos en el trimestre actual.

En una perspectiva interanual, el índice asociado a las promotoras desciende 12,7 puntos, al pasar de 52,1 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a los 39,4 puntos actuales. El retroceso en las APIs se produce con menor intensidad (-5,8 puntos): pasando de 48,5 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 42,7 puntos en el mismo trimestre de 2019.

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019

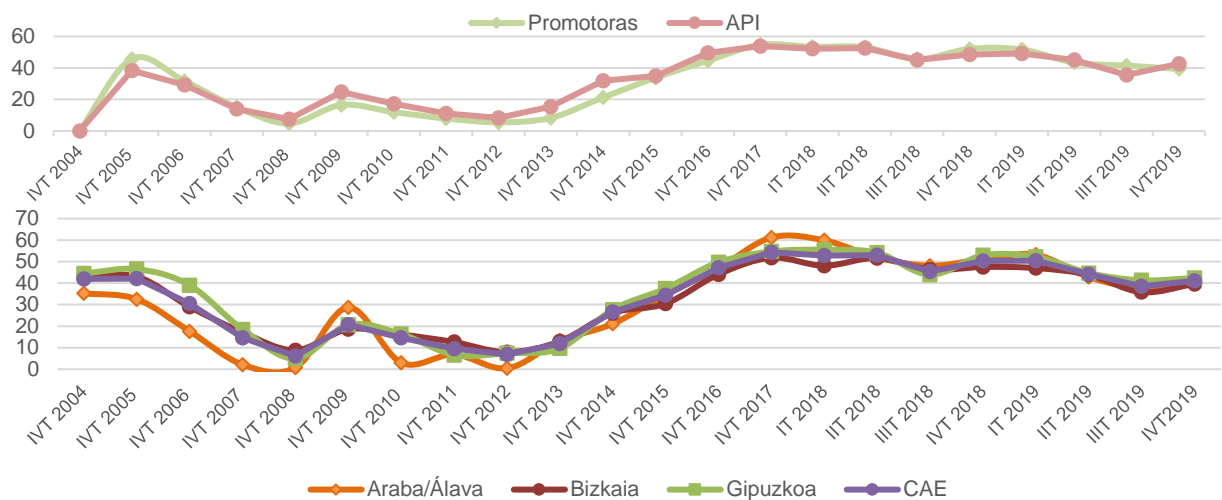
ÍNDICE DE DINAMISMO Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	41,9	35,3	42,4	44,5	-	-
IV trimestre 2005	42,1	32,5	43,0	46,5	38,4	45,8
IV trimestre 2006	30,5	17,6	29,0	39,0	29,2	31,7
IV trimestre 2007	14,6	2,1	17,1	18,5	14,0	15,1
IV trimestre 2008	6,1	0,7	8,8	4,9	7,4	4,8
IV trimestre 2009	20,6	28,7	18,6	20,6	24,8	16,5
IV trimestre 2010	14,6	3,0	16,1	16,3	17,2	12,0
IV trimestre 2011	9,5	6,8	12,6	6,6	11,1	7,9
IV trimestre 2012	6,9	0,4	7,9	7,4	8,3	5,5
IV trimestre 2013	11,9	13,2	12,9	9,7	15,5	8,3
IV trimestre 2014	26,6	21,1	26,1	27,7	31,8	21,3
IV trimestre 2015	34,3	34,6	30,5	37,5	34,9	33,8
IV trimestre 2016	47,1	47,0	44,1	49,7	49,5	44,6
IV trimestre 2017	54,3	61,2	51,8	54,7	53,9	54,7
2018						
I trimestre 2018	52,8	59,9	48,1	55,5	52,3	53,4
II trimestre 2018	52,9	51,9	51,7	54,1	52,7	53,2
III trimestre 2018	45,4	48,1	46,3	43,9	45,1	45,6
IV trimestre 2018	50,3	51,1	47,5	52,9	48,5	52,1
2019						
I trimestre 2019	50,4	53,2	47,0	52,2	49,2	51,7
II trimestre 2019	44,2	42,8	43,9	44,7	45,0	43,4
III trimestre 2019	38,6	37,6	35,8	41,3	35,6	41,5
IV trimestre 2019	41,1	39,8	39,6	42,4	42,7	39,4

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Como viene siendo habitual en este último trimestre del año el índice de evolución de las ventas muestra un incremento en los tres territorios con respecto al trimestre anterior, sin embargo, en términos interanuales la evolución es positiva únicamente en Gipuzkoa.

En el cuarto trimestre de 2019 se aprecia un notable incremento del **índice de evolución de las ventas** en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE². El índice general de la CAE aumenta 19,0 puntos, pasando de 38,3 puntos en el tercer trimestre de 2019 a 57,3 en el cuarto. En términos interanuales la dinámica es también positiva: se aprecia un leve incremento de 0,9 puntos en el índice respecto a los 56,4 puntos registrados 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 todos los territorios. En el territorio histórico de **Bizkaia** se pasa de los 39,2 en el tercer trimestre de 2019 a 54,7 puntos del trimestre actual (+15,5 puntos). **Álava** ofrece el segundo incremento en orden de importancia (+19,6 puntos), al pasar de 30,0 puntos en el tercer trimestre de 2019 a 49,6 puntos del cuarto. En **Gipuzkoa**, es donde el aumento es más pronunciado, se avanzan 21,3 puntos al pasar de los 39,8 puntos del tercer trimestre de 2019 a 61,1 puntos del trimestre actual.

En términos interanuales, el índice de evolución de las ventas empeora en Álava y en Bizkaia y mejora en Gipuzkoa. En Bizkaia el descenso es muy leve: de 54,8 puntos a 54,7 puntos en el mismo periodo (-0,1 puntos). En Álava, se pierden 9,3 puntos (58,9 puntos del cuarto trimestre de 2018 frente a los 49,6 actuales). Gipuzkoa, finalmente, muestra una evolución positiva en el índice interanual 4,5 puntos que va desde los 56,6 puntos del cuarto trimestre de 2018 a los 61,1 puntos del mismo periodo del año actual.

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

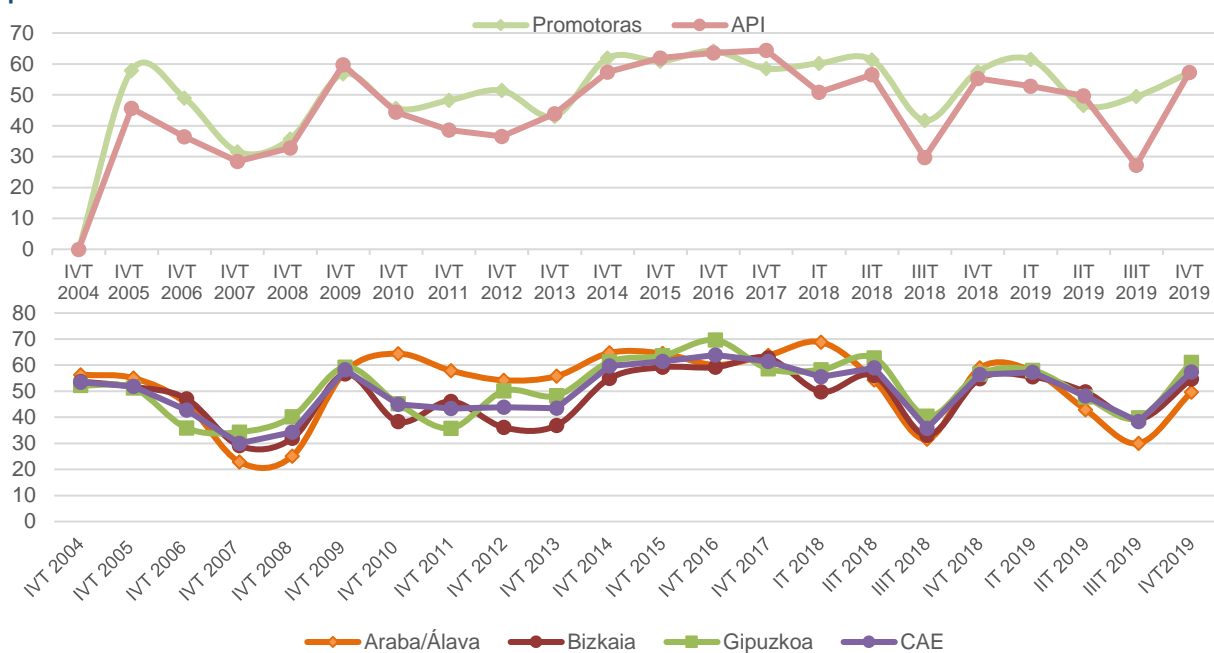


Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019

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
IV trimestre 2015	61,4	64,5	59,2	63,6	61,9	60,9
IV trimestre 2016	63,9	60,1	59,2	69,6	63,6	64,2
IV trimestre 2017	61,4	63,8	62,7	58,6	64,4	58,5
2018						
I trimestre 2018	55,5	68,8	49,8	58,2	50,8	60,2
II trimestre 2018	58,9	54,3	56,0	62,8	56,5	61,3
III trimestre 2018	35,7	31,6	33,1	40,4	29,7	41,7
IV trimestre 2018	56,4	58,9	54,8	56,6	55,3	57,5
2019						
I trimestre 2019	57,2	57,7	55,5	58,0	52,8	61,5
II trimestre 2019	48,2	42,9	49,7	47,8	49,7	46,6
III trimestre 2019	38,3	30,0	39,2	39,8	27,2	49,5
IV trimestre 2019	57,3	49,6	54,7	61,1	57,3	57,2

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 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Por tipo de agentes, las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, muestran un sustancial incremento en el índice de evolución de ventas del último trimestre, que pasa de 27,2 puntos en el tercer trimestre de 2019 a 57,3 puntos del trimestre actual (+30,1 puntos). La evolución en el índice de las **promotoras** también es positiva, aunque no tan pronunciada: 7,7 puntos (de 49,5 puntos en el tercer trimestre de 2019 a 57,2 puntos del cuarto).

La evolución interanual entre el cuarto trimestre de 2019 y el mismo trimestre del año anterior ofrece, del mismo modo, resultados levemente negativos entre las promotoras y positivos entre las APIs. En el caso de las APIs, el índice supone una recuperación de 2,0 puntos (se pasa de 55,3 puntos del cuarto trimestre de 2018 a 57,3 en el actual). Las promotoras por el contrario reflejan una ligera caída: -0,3 puntos, con una variación de 57,5 a 57,2 puntos en el periodo considerado.

En el último trimestre apenas varía el tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada.

Además de la mejora en la evolución de las ventas en este trimestre, se constata un leve retroceso en el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses. De esta forma, entre el tercer trimestre de 2019 y el cuarto, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada disminuye en 0,1 meses, al pasar de 3,2 meses del tercer trimestre de 2019 a 3,1 meses en el trimestre actual.

Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2019

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
IV trimestre 2017	3,9
2018	
I trimestre 2018	3,7
II trimestre 2018	4,0
III trimestre 2018	3,8
IV trimestre 2018	3,1
2019	
I trimestre 2019	3,5
II trimestre 2019	3,1
III trimestre 2019	3,2
IV trimestre 2019	3,1

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

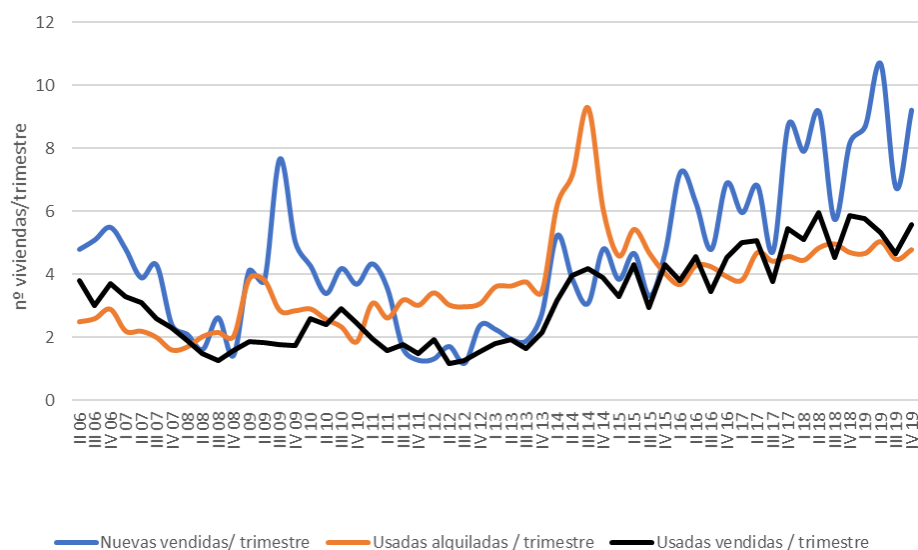
En una perspectiva interanual, no hay variaciones en la reducción en el tiempo requerido para la venta. En el cuarto trimestre de 2018 el tiempo requerido para la venta se situaba al igual que en este trimestre en 3,1 meses.

En el último trimestre aumenta el ritmo trimestral de venta y alquiler de viviendas, tanto nuevas como usadas.

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 trimestre de 2019 y el cuarto. La cifra de referencia pasa así de 6,7 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2019 a 9,2 en el cuarto. Esta cantidad es ligeramente superior a las 8,2 viviendas/trimestre vendidas recogida hace un año (cuarto trimestre de 2018).

En lo relativo a la **vivienda usada**, en el cuarto trimestre de 2019 aumenta ligeramente el ritmo de ventas al reseñar 5,6 viviendas/trimestre vendidas para el trimestre actual con relación a las 4,6 viviendas/trimestre vendidas en el trimestre anterior. Dicho valor es similar al recogido en el cuarto trimestre de 2018 (5,8 viviendas/trimestre).

Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2019



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler** se observa también un ligero incremento en el número de contratos cerrados en el cuarto trimestre del año 2019 con respecto al trimestre anterior: +0,3 viviendas/trimestre al pasar de 4,5 viviendas/trimestre a 4,8 del trimestre actual. Cifra similar esta última a las ventas registradas en el cuarto trimestre de 2018 (4,7 viviendas/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.

En el cuarto trimestre de 2019 el factor que más positivamente influye en la dinámica actual del mercado es la adecuación de la oferta a la demanda junto con los factores relacionados con las hipotecas y el acceso al crédito. El precio de la vivienda se mantiene como primer factor negativo de influencia.

Se mantiene en este trimestre la influencia del principal factor positivo: la adecuación de las características de la oferta a la demanda y dentro de los elementos positivos destaca el incremento que experimentan los elementos relacionados con las hipotecas: el factor *coste de las hipotecas* y el factor sobre *la facilidad/dificultad de acceso al crédito*. Como elementos negativos dentro la dinámica del mercado inmobiliario, además del precio de las viviendas se encuentran los relacionados con la disponibilidad y precios del suelo.

Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2019

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV T. 2008 (*)	IV T. 2009	IV T. 2010	IV T. 2011	IV T. 2012	IV T. 2013	IV T. 2014	IV T. 2015	IV T. 2016	IV T. 2017	I T. 2018	II T. 2018	III T. 2018	IV T. 2018	I T. 2019	II T. 2019	III T. 2019	IV T. 2019
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	86,1	55,4	42,0	38,8	2,2	6,3	65,2	43,1	69,9
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	61,8	35,3	33,6	26,5	-6,2	-3,3	56,3	21,3	50,2
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	12,3	25,3	28,9	15,0	11,0	-0,9	-15,5	-16,6	-23,3
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,6	85,8	86,4	70,8	49,2	33,9	-24,2	-55,1	-52,9
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	-90,1	-82,6	-1,0	-87,6	-33,9	-1,2	0	-0,5	-0,8
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4	-64,3	-0,1	-2,4	-89,1	-82,6	-1,0	-87,8	-34,4	-1,2	-0,5	-0,5	-1,3
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	4,8	-33,7	-33,8	-45,4	-30,8	-40,3	-36,3	-40,3	-46,4
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	0,8	-33,7	-33,8	-46,4	-31,3	-41,2	-36,8	-40,3	-46,4
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	94,6	94,2	95,6	95,5	79,6	92,9	92,0	95,2	96,3

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La adecuación de la oferta a la demanda se mantiene como primer factor positivo con un ligero incremento respecto al trimestre anterior (95,2 en el tercer trimestre de 2019 y 96,3 en el actual). El coste de las hipotecas se sitúa como segundo factor positivo con un incremento de 26,8 puntos respecto al trimestre anterior (69,9 del trimestre actual y 43,1 del trimestre anterior). El siguiente aspecto positivo, también con un notable incremento sobre el tercer trimestre de 2019, es la facilidad/dificultad de acceso al crédito (50,2 puntos de este trimestre frente a los 21,3 del trimestre anterior). Se reduce ligeramente la influencia del factor sobre el precio de las viviendas respecto al trimestre anterior (-52,9 puntos en este trimestre frente a -55,1 en el anterior). Tanto en el caso de la disponibilidad del suelo (-46,4 puntos) como en el precio del suelo (-46,4 puntos) se observa un nuevo empeoramiento del índice con respecto al tercer trimestre de 2019.



Empeora ligeramente, de nuevo en este trimestre, el índice relacionado con la situación económica: -6,7 puntos. Pasando dicho factor de -16,6 puntos en el trimestre anterior a -23,3 puntos en el trimestre actual.



2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

En el último trimestre empeoran los índices de previsión de ventas en todos los territorios históricos tanto con respecto al trimestre anterior como en la comparación interanual.

En el cuarto trimestre de 2019 se constata una perspectiva generalizada de empeoramiento en el **índice de previsión de la evolución de las ventas del próximo trimestre**³. En su conjunto, el índice de previsión global de ventas disminuye 9,4 puntos con respecto al trimestre anterior. Si se realiza una comparación interanual, la situación es similar, disminuye 7,6 puntos al pasar de los 65,1 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a los 57,5 puntos actuales.

El retroceso de las previsiones afecta por igual a las APIs y a las promotoras de vivienda. En el caso de las APIs el índice de previsión de ventas disminuye 11,2 puntos a pasar de 66,9 puntos en el tercer trimestre de 2019 a 55,7 puntos en el trimestre actual. Entre las promotoras, por su parte, también se detecta un retroceso, aunque de menor intensidad: el índice pasa desde los 67 puntos del tercer trimestre de 2019 a los 59,3 puntos del cuarto (-7,7 puntos).

Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019

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
IV trimestre 2017	63,0	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
2018						
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
IV trimestre 2018	65,1	65,1	63,7	66,5	61,1	69,2
2019						
I trimestre 2019	57,4	57,4	58,4	57,1	61,0	53,9
II trimestre 2019	43,6	53,5	39,1	45,9	32,7	54,4
III trimestre 2019	66,9	67,5	66,9	66,4	66,9	67,0
IV trimestre 2019	57,5	59,2	56,0	58,0	55,7	59,3

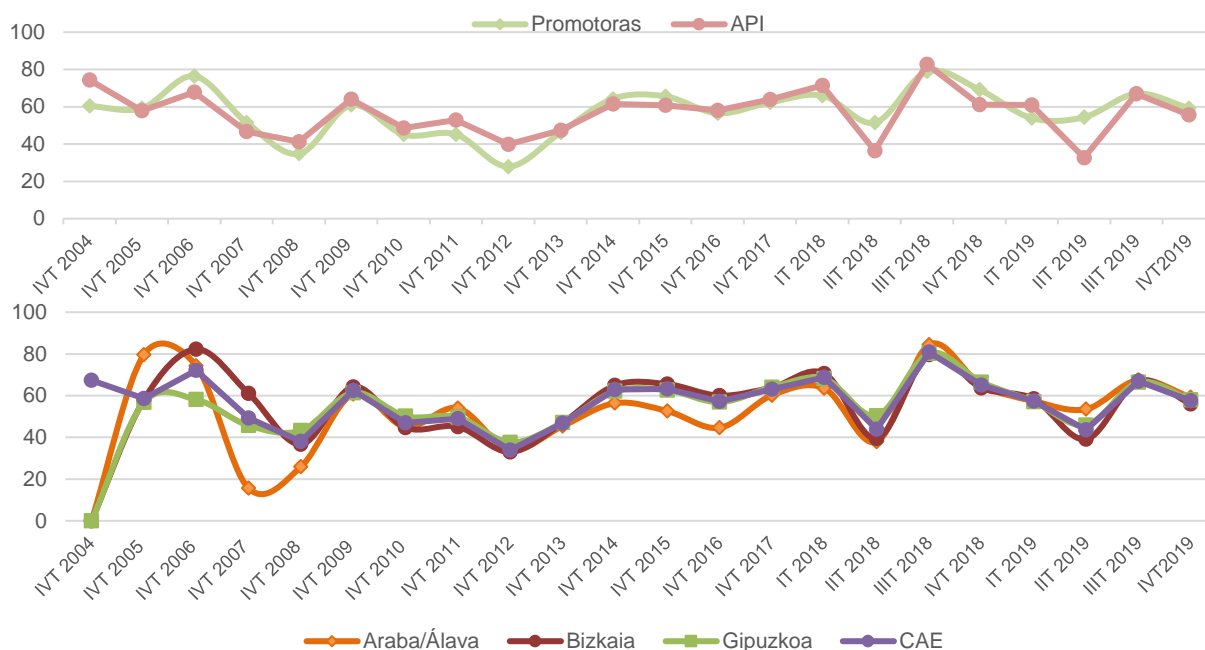
El índice de previsión de ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

³ Se debe de tener en cuenta que cuando el trimestre al que hace referencia el cuestionario como próximo trimestre es el tercer trimestre, éste incluye periodos vacacionales. Este factor puede influir significativamente en la comparativa trimestral con respecto a trimestres anteriores y posteriores.



Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019



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 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La perspectiva de descenso de la previsión de las ventas en el cuarto trimestre de 2019 caracteriza en general a los tres territorios históricos. **Bizkaia** es el territorio con el retroceso más acusado en el índice de previsión de ventas (-10,9 puntos) al pasar de 66,9 puntos en el tercer trimestre de 2019 a 56 en el cuarto. **Gipuzkoa** muestra una baja de 8,4 puntos en el índice entre el tercer trimestre de 2019 (66,4 puntos) y el actual (58 puntos). **Álava**, finalmente, en términos similares a Gipuzkoa disminuye el índice 8,3 puntos al bajar de los 67,5 puntos alcanzados en el tercer trimestre de 2019 a los 59,2 actuales.

Si se realiza un análisis con respecto al mismo trimestre de 2018, la situación empeora de nuevo de forma similar en todos los territorios. Álava muestra una variación de -5,9 puntos (59,2 puntos actuales frente a los 65,1 del cuarto trimestre de 2018). En el caso de Bizkaia se constata un descenso algo mayor al pasar de 63,7 puntos en el cuarto trimestre de 2018 a 56 puntos en el trimestre actual (-7,7 puntos). En Gipuzkoa se detecta la mayor reducción en el indicador: -8,5 puntos (66,5 puntos del cuarto trimestre de 2018 frente a 58 del actual).



Se constata de nuevo una moderada reducción en el índice de previsión de evolución de los precios, que afecta de manera similar a la vivienda nueva y a la usada. Álava es el único territorio que presenta una previsión de crecimiento en los precios con respecto al trimestre anterior.

El **índice de previsión de evolución de los precios** desciende 1,4 puntos entre el tercer trimestre de 2019 y el cuarto (de 52,1 puntos a 50,7). Por tercer trimestre consecutivo se recoge la cifra más baja del indicador desde el cuarto trimestre de 2017.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador de evolución de los precios confirma el descenso en dos de los tres territorios históricos de la CAE. En el caso de **Álava**, único territorio donde aumenta el indicador pasa de 50,6 puntos en el tercer trimestre de 2019 a 52,4 puntos en el cuarto (+1,8 puntos); con respecto al cuarto trimestre de 2018, sin embargo, se observa un retroceso de 3,1 puntos, al pasar de 55,5 puntos del cuarto trimestre de 2018 a 52,4 puntos del actual. En el territorio de **Gipuzkoa** desciende en 2,1 puntos en el último trimestre (53 y 50,9 puntos en el tercer trimestre de 2019 y el cuarto respectivamente); se constata, también, un retroceso de 5,6 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2018 (56,5 puntos). En **Bizkaia**, el índice empeora 1,7 puntos con respecto al tercer trimestre de 2019 (51,8 puntos frente a los 50,1 del cuarto trimestre de 2019), se observa, así mismo, un descenso de 5,5 puntos sobre el cuarto trimestre de 2018 (55,6).

Si se consideran los distintos tipos de agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son negativas en la evolución trimestral e interanual tanto entre las APIs como entre las promotoras. Así, entre el tercer trimestre 2019 y el cuarto, el índice de previsión de evolución de los precios retrocede 0,9 y 1,7 puntos respectivamente. El caso de las APIs desciende de 51,6 puntos a 50,7 puntos entre el tercer trimestre de 2019 y el cuarto y en el caso de las promotoras retrocede de 52,5 a 50,8 puntos entre el tercer trimestre de 2019 y el actual.

Si se analiza la evolución interanual se constata una reducción algo más pronunciada entre las promotoras que entre las APIs. En lo que respecta a las APIs, en el cuarto trimestre de 2018 se registraron 53,6 puntos (2,9 puntos menos que en el trimestre actual). En el caso de las promotoras se pierden 7,4 puntos en el último año, al pasar de los 58,2 puntos del cuarto trimestre de 2018 a los 50,8 del trimestre actual.



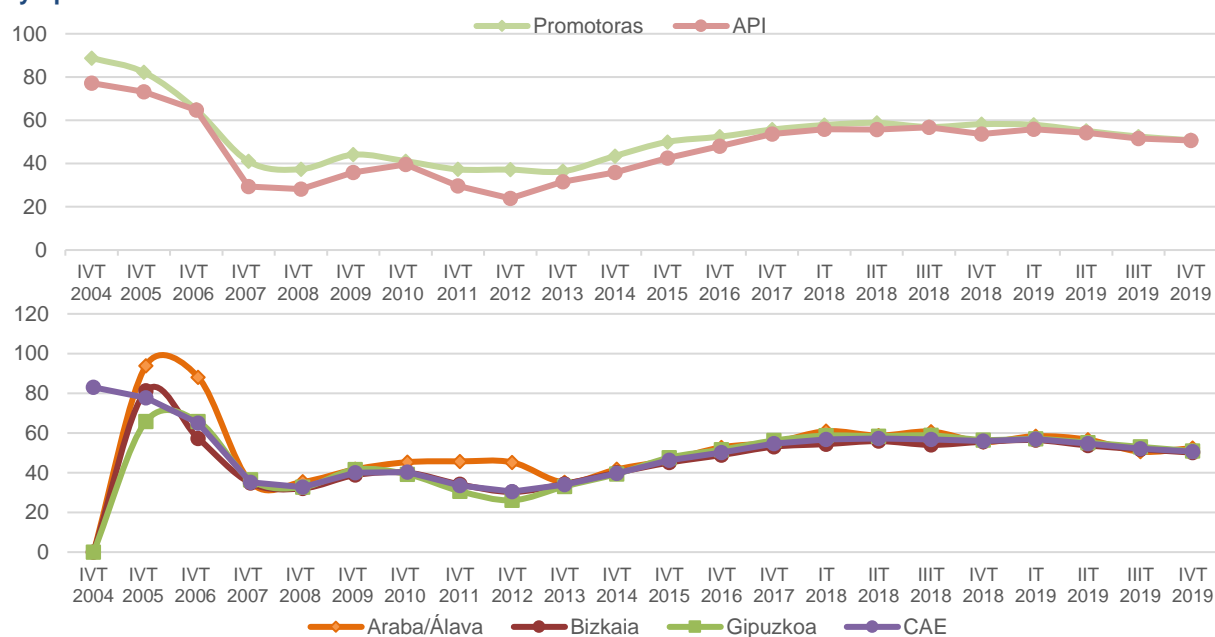
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	83,0	-	-	-	77,2	88,8
IV trimestre 2005	77,7	93,9	81,2	65,8	73,2	82,2
IV trimestre 2006	64,9	88,1	57,3	65,8	64,8	64,9
IV trimestre 2007	35,2	35,2	34,8	36,4	29,4	41,0
IV trimestre 2008	32,8	35,4	32,1	32,7	28,2	37,4
IV trimestre 2009	40,0	41,7	38,8	41,6	35,9	44,1
IV trimestre 2010	40,3	45,3	40,0	39,2	39,6	41,1
IV trimestre 2011	33,5	45,7	34,1	30,7	29,7	37,3
IV trimestre 2012	30,5	45,2	30,3	26,1	23,9	37,2
IV trimestre 2013	34,0	35,1	34,4	33,1	31,6	36,4
IV trimestre 2014	39,7	41,7	40,0	39,4	35,9	43,5
IV trimestre 2015	46,3	46,4	45,1	47,6	42,6	50,0
IV trimestre 2016	50,2	52,8	48,9	51,6	48,0	52,4
IV trimestre 2017	54,6	55,3	53,1	56,2	53,6	55,7
2018						
I trimestre 2018	56,8	60,9	54,4	58,7	55,9	57,8
II trimestre 2018	57,3	58,7	55,9	58,4	55,7	58,8
III trimestre 2018	56,8	60,7	54,0	58,8	56,7	56,9
IV trimestre 2018	55,9	55,5	55,6	56,5	53,6	58,2
2019						
I trimestre 2019	56,9	58,4	56,4	57,0	55,9	57,9
II trimestre 2019	54,7	56,6	53,7	55,2	54,2	55,1
III trimestre 2019	52,1	50,6	51,8	53,0	51,6	52,5
IV trimestre 2019	50,7	52,4	50,1	50,9	50,7	50,8

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 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019



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 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Aumenta la previsión de inicio de nuevas promociones respecto al trimestre anterior, aunque empeora ligeramente en relación con hace un año

Finalmente, cabe destacar que durante el cuarto trimestre de 2019 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 12,9% en el tercer trimestre de 2019 al 14,3% del cuarto (+1,4 puntos porcentuales). Empeora ligeramente, 0,5 puntos porcentuales, si se compara con el mismo trimestre del año anterior (14,8% en el cuarto trimestre de 2018).

Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2019

(% 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%
IV trimestre 2017	7,5%
2018	
I trimestre 2018	9,6%
II trimestre 2018	9,8%
III trimestre 2018	10,8%
IV trimestre 2018	14,8%
2019	
I trimestre 2019	21,2%
II trimestre 2019	22,3%
III trimestre 2019	12,9%
IV trimestre 2019	14,3%

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre de 2019. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



3. 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 2019, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 184 agencias inmobiliarias y de 98 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 2019

Encuesta sobre oferta inmobiliaria

ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	10
3. ASPECTOS METODOLÓGICOS	15
INDICE DE TABLAS.....	16
INDICE DE GRÁFICOS.....	16

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019.....	3
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019	5
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2019.....	6
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2019.....	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019.....	10
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019	13
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2019	14

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019.....	4
Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019	5
Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2019	7
Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2019.....	11
Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2019	13

Para más información:

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

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

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

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-medioambientales

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

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus