



ESTADISTIKA  
ORGANOA

ORGANO  
ESTADÍSTICO

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

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

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



## DINÁMICA Y PERSPECTIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE LA CAE

### Encuesta sobre oferta inmobiliaria

1º trimestre 2021

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



## 1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

### Índice de dinamismo del mercado<sup>1</sup>

*A un año del inicio de las acciones anti-pandemia, se recupera el índice de dinamismo del mercado en todos los territorios históricos y en ambos tipos de establecimientos, volviendo a valores en torno a los 50 puntos en la CAE.*

En el primer trimestre de 2021 el **índice general de dinamismo del mercado inmobiliario** en Euskadi se sitúa en 50,2 puntos experimentando un ascenso de cinco puntos (4,8 puntos) desde el trimestre anterior. Este aumento se produce en todos los ámbitos del análisis, aunque con diferentes grados de intensidad.

**Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021**

ÍNDICE DE DINAMISMO Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
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
IV trimestre 2017	<b>54,3</b>	61,2	51,8	54,7	53,9	54,7
IV trimestre 2018	<b>50,3</b>	51,1	47,5	52,9	48,5	52,1
IV trimestre 2019	<b>41,1</b>	39,8	39,6	42,4	42,7	39,4
<b>2020</b>						
I trimestre 2020	<b>33,7</b>	30,3	30,9	36,8	32,2	35,1
II trimestre 2020	<b>36,3</b>	35,9	33,0	39,5	33,0	39,6
III trimestre 2020	<b>47,5</b>	54,6	43,3	49,8	46,4	48,7
IV trimestre 2020	<b>45,4</b>	49,7	43,2	45,5	46,1	44,8
<b>2021</b>						
<b>I trimestre 2021</b>	<b>50,2</b>	<b>60,1</b>	<b>47,4</b>	<b>49,5</b>	<b>49,4</b>	<b>50,9</b>

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

<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 las y 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.

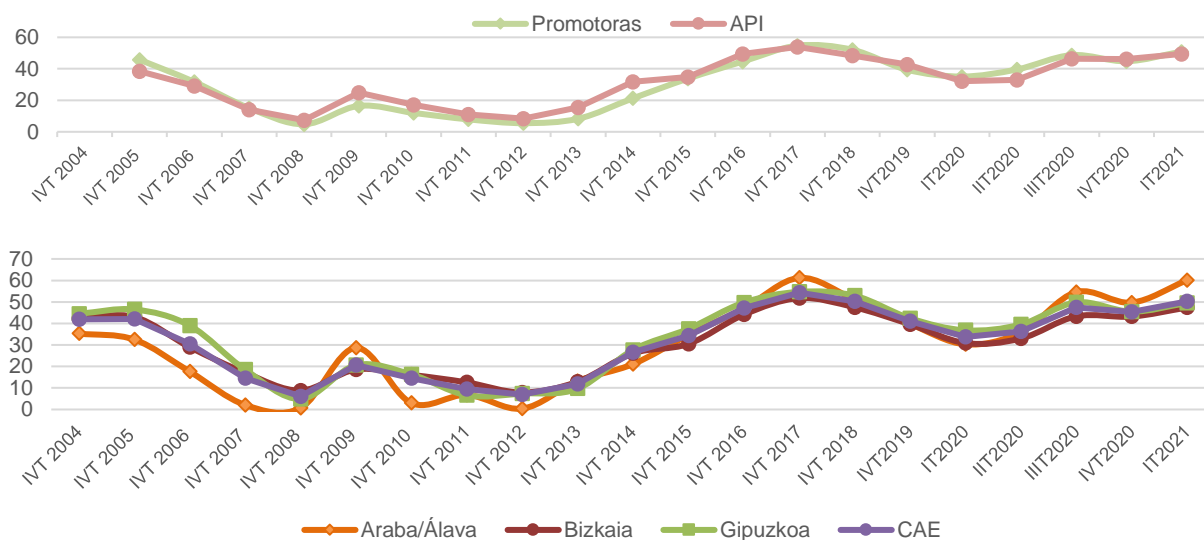


Por territorio histórico, Álava destaca con un incremento de más de 10 puntos en el índice (10,4 puntos) respecto al trimestre anterior. Por su parte, Bizkaia (4,2 puntos) y Gipuzkoa (4,0 puntos) presentan incrementos más próximos a la media de la Comunidad. Respecto al mismo trimestre de hace un año, el incremento en los tres territorios es más significativo: casi 30 puntos en Álava (29,8 puntos), 16,5 puntos en Bizkaia y por debajo de los 13 puntos en Gipuzkoa (12,7 puntos).

De la misma manera, en la comparativa trimestral, son las promotoras quienes más puntos crecen (6,1 puntos), quedando las agencias con el menor crecimiento observado en este análisis: 3,3 puntos. Respecto al mismo trimestre de 2020, las promotoras crecen cerca de 16 puntos (15,8 puntos) y las agencias más de 17 puntos (17,2 puntos).

Las cifras del índice del dinamismo del mercado obtenidas en el primer trimestre de 2021 regresan a la senda observada en cuarto trimestre de 2018, aunque siguen por debajo de las máximas puntuaciones del año precedente (cuarto trimestre de 2017).

**Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



## Índice de evolución de las ventas<sup>2</sup>

*El índice de evolución de las ventas amortigua el retroceso observado en el trimestre precedente y presenta incrementos sustanciales respecto a los datos de hace un año (comienzo de la pandemia Covid19).*

En el primer trimestre de 2021, el **índice de evolución de las ventas** de Euskadi se sitúa en los 47,2 puntos, con lo que pierde 2,3 puntos con respecto al cuarto trimestre de 2020, aunque se incrementa en más de 8 (8,6 puntos) con respecto al primer trimestre de 2020.

La comparación respecto al trimestre anterior de las tipologías de análisis (territorial y por tipo de establecimiento) aporta reajustes variables, pero con respecto al mismo trimestre de hace un año, se detectan incrementos notorios en todos los ámbitos.

**Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021**

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
IV trimestre 2018	56,4	58,9	54,8	56,6	55,3	57,5
IV trimestre 2019	57,3	49,6	54,7	61,1	57,3	57,2
<b>2020</b>						
I trimestre 2020	38,6	39,6	39,9	37,1	33,3	43,8
II trimestre 2020	32,9	25,6	39,4	29,5	17,4	48,4
III trimestre 2020	59,5	65,8	54,7	62,1	54,5	64,6
IV trimestre 2020	49,5	48,1	51,2	48,1	50,0	48,9
<b>2021</b>						
<b>I trimestre 2021</b>	<b>47,2</b>	<b>50,6</b>	<b>47,8</b>	<b>45,7</b>	<b>42,5</b>	<b>51,8</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. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

<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

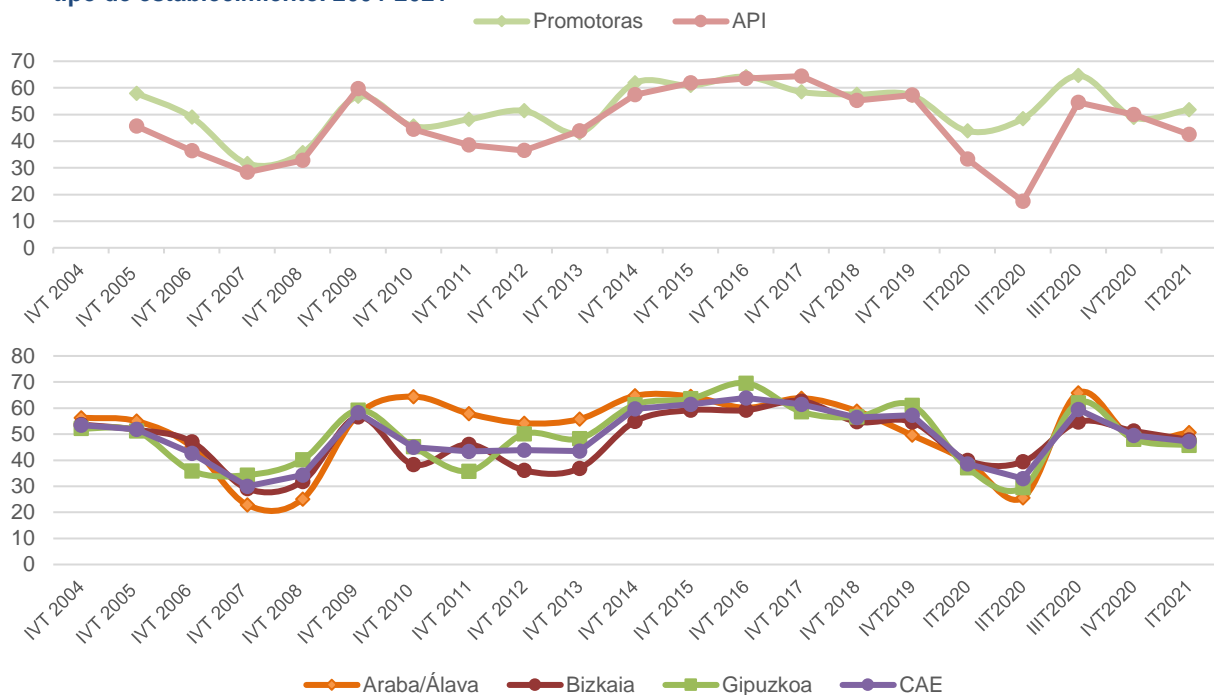


En el análisis territorial, con respecto al trimestre anterior, se observan caídas en el índice en Bizkaia (-3,4 puntos) y Gipuzkoa (-2,4 puntos), mientras que en Álava crece 2,5 puntos.

Desde la perspectiva interanual, los tres territorios crecen significativamente: Álava 11 puntos, Gipuzkoa se acerca a los 9 puntos (8,6 puntos) y Bizkaia casi 8 (7,9 puntos).

En cualquier caso, en este indicador se mantiene una cierta confluencia hacia el valor intermedio de los 50 puntos.

**Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Desde la perspectiva de los tipos de establecimientos, también se observa cierta variabilidad en el índice respecto al trimestre precedente e importantes incrementos respecto al primer trimestre de 2020.

Las **APIs**, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, lo sitúan en 42,5 puntos, cayendo más de 7 puntos respecto al trimestre anterior (-7,5 puntos), mientras que las **promotoras** crecen casi 3 puntos (2,9 puntos) llevando el índice hasta los 51,8 puntos.

En términos interanuales, el crecimiento en ambos colectivos es importante: 9,2 puntos en el caso de las agencias y 8,0 puntos en el de las promotoras. Van quedando atrás los datos recogidos al inicio de la pandemia Covid19.



## Tiempo medio de venta

*En el primer trimestre de 2021 se detiene el aumento del tiempo medio requerido para la venta de la vivienda usada detectado en los últimos trimestres, cayendo ligeramente respecto al dato observado en el trimestre precedente.*

Cae dos décimas el **tiempo medio requerido para la venta** de las viviendas en los últimos tres meses: entre el cuarto trimestre de 2020 y el primero de 2021, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada pasa de 3,1 meses a 2,9 meses. Quedando, en cualquier caso, muy próximo a los tres meses.

**Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2021**

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
IV trimestre 2018	3,1
IV trimestre 2019	3,1
<b>2020</b>	
I trimestre 2020	2,1
II trimestre 2020	1,8
III trimestre 2020	2,6
IV trimestre 2020	3,1
<b>2021</b>	
<b>I trimestre 2021</b>	<b>2,9</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

## Ritmo trimestral

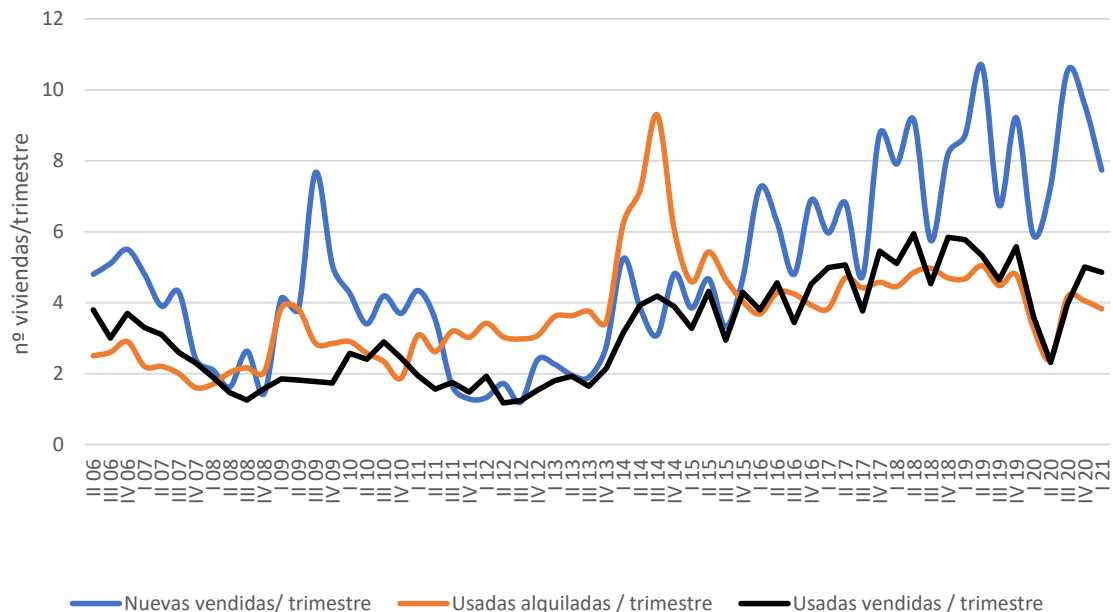
*Cae ligeramente el ritmo trimestral de venta y alquiler de las viviendas usadas. La caída es algo más notoria en el caso de las viviendas nuevas vendidas.*

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), disminuye el ritmo de ventas entre el cuarto trimestre de 2020 y el primero de 2021. La cifra de referencia pasa de 9,6 viviendas/trimestre en el trimestre anterior, a 7,7 viviendas/trimestre en el actual, aunque se mantiene en cifras superiores a las alcanzadas en el mismo trimestre del año pasado (5,9 viviendas/trimestre vendidas).



En lo relativo a la **vivienda usada**, en el primer trimestre de 2021 la caída en el ritmo de ventas respecto al cuarto trimestre de 2020 es apenas perceptible (-0,1) quedando establecido en 4,9 viviendas al trimestre. Este dato supera en más de un punto (1,3 puntos) el relativo al del primer trimestre de 2020 (3,6).

**Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2021**



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el ámbito del **alquiler**, se observa una caída algo mayor (tres décimas) en el número de contratos cerrados entre trimestres al pasar de 4,1 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2020 a 3,8 del trimestre actual. En la comparación interanual, en el primer trimestre de 2020 el dato era de 3,3 viviendas/trimestre, por lo que ofrece un crecimiento de 0,5 puntos.

### Factores del mercado inmobiliario

De forma complementaria al estudio de los indicadores considerados en apartados precedentes, 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 2020, las y los profesionales del sector sitúan como principales factores negativos de la dinámica del mercado inmobiliario a los precios del suelo y su disponibilidad; dando también relevancia a la situación económica y el precio de las viviendas. Entre los aspectos positivos destacan la adecuación oferta/demanda y el coste de las hipotecas, así como el acceso a los créditos.*

La adecuación de las características de la oferta a la demanda junto con el coste de las hipotecas son los **principales factores positivos** de los que se ofrecen como posibles influyentes en el desarrollo de la dinámica del mercado inmobiliario.

En este primer trimestre de 2021, la adecuación de la oferta se sitúa como el factor más positivo, con un valor de 97,0 puntos, seguido de cerca por el coste de las hipotecas, que alcanza los 95,2 puntos. Estos factores junto con el que se refiere al *acceso al crédito* (87,9 puntos) son los únicos factores positivos que influyen en la dinámica del mercado.

**Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2021**  
(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.20 15	IV T. 2016	IV T. 2017	IV T. 2018	IV T. 2019	I T. 2020	II T. 2020	III T. 2020	IV T. 2020	I T. 2021
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9	-26,1	50,9	28,4	86,1	2,2	69,9	72,5	95,6	67,8	96,4	95,2
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1	-50,8	48,9	22,9	61,8	-6,2	50,2	66,8	79,1	50,4	83,5	87,9
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7	-78,2	-54,1	-30,3	12,3	11,0	-23,3	-31,3	-51,3	-38,4	-37,9	-26,5
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0	22,6	95,1	82,3	92,6	49,2	-52,9	-68,7	-84,2	-34,0	-34,0	-19,6
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	-33,9	-0,8	-56,6	-3,4	-6,3	-0,6	0,0
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	-34,4	-1,3	-56,6	-2,9	-6,3	-0,6	0,0
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7	-22,6	-11,1	-21,4	4,8	-30,8	-46,4	-54,3	-43,0	-35,4	-42,9	-35,2
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9	-28,1	-11,2	-22,3	0,8	-31,3	-46,4	-54,0	-44,6	-35,9	-45,3	-35,2
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	79,6	96,3	79,1	86,9	96,0	97,8	97,0

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En el otro extremo, los factores más negativos son el *precio del suelo* y la *disponibilidad del suelo* (en ambos casos, con una puntuación negativa de 35,2 puntos en el trimestre). Otros factores negativos son los que se refieren a la *situación económica* (-26,5) y los *precios de las viviendas* (-19,6).

Las ayudas e incentivos no se aprecian como factores determinantes en ninguna dirección.





## 2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

### Índice de previsión de ventas

*Se incrementa el índice de previsión de ventas en todos los ámbitos territoriales del análisis. Efecto que transmiten las agencias inmobiliarias (vivienda usada) ya que las promotoras (vivienda nueva) presentan una caída de cierto nivel.*

En el primer trimestre de 2021 se sigue detectando una perspectiva generalizada de mejora en el **índice de previsión de la evolución de las ventas**. En el conjunto de Euskadi, este indicador crece 4,3 puntos con respecto al trimestre anterior quedándose establecido en los 55,5 puntos. Este incremento es bastante más significativo desde la perspectiva interanual ya que llega a superar los 9 puntos (9,1 puntos) respecto al dato del primer trimestre de 2020 (46,4).

**Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021**

Año	C.A.E.	Territorio Histórico			Tipo de establecimiento	
		Araba/ Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	APIs	Promotoras
IV trimestre 2004	<b>67,4</b>	-	-	-	74,3	60,4
IV trimestre 2005	<b>58,6</b>	79,6	58,0	56,7	57,9	59,2
IV trimestre 2006	<b>72,1</b>	74,3	82,2	58,1	67,8	76,4
IV trimestre 2007	<b>49,2</b>	15,6	61,1	45,7	46,7	51,6
IV trimestre 2008	<b>38,0</b>	25,9	36,7	43,2	41,2	34,8
IV trimestre 2009	<b>62,5</b>	60,8	64,2	61,4	64,0	60,9
IV trimestre 2010	<b>46,9</b>	45,0	44,7	50,1	48,6	45,1
IV trimestre 2011	<b>49,0</b>	54,0	45,1	49,7	52,9	45,2
IV trimestre 2012	<b>33,9</b>	34,1	33,0	37,6	39,9	27,9
IV trimestre 2013	<b>46,8</b>	45,4	47,0	47,1	47,4	46,2
IV trimestre 2014	<b>62,9</b>	56,4	64,9	62,1	61,5	64,3
IV trimestre 2015	<b>63,2</b>	52,6	65,5	62,6	60,8	65,6
IV trimestre 2016	<b>57,3</b>	44,6	60,0	56,9	58,1	56,5
IV trimestre 2017	<b>63,0</b>	60,2	63,9	64,0	63,8	62,3
IV trimestre 2018	<b>65,1</b>	65,1	63,7	66,5	61,1	69,2
IV trimestre 2019	<b>57,5</b>	59,2	56,0	58,0	55,7	59,3
<b>2020</b>						
I trimestre 2020	<b>46,4</b>	42,5	38,4	57,2	26,2	66,5
II trimestre 2020	<b>58,9</b>	68,0	55,1	60,4	56,4	61,5
III trimestre 2020	<b>47,2</b>	34,9	53,4	45,1	44,9	49,5
IV trimestre 2020	<b>51,2</b>	41,8	55,3	50,4	44,6	57,7
<b>2021</b>						
<b>I trimestre 2021</b>	<b>55,5</b>	<b>46,7</b>	<b>60,9</b>	<b>53,3</b>	<b>60,3</b>	<b>50,6</b>

El índice de previsión de ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)  
 Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021 Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



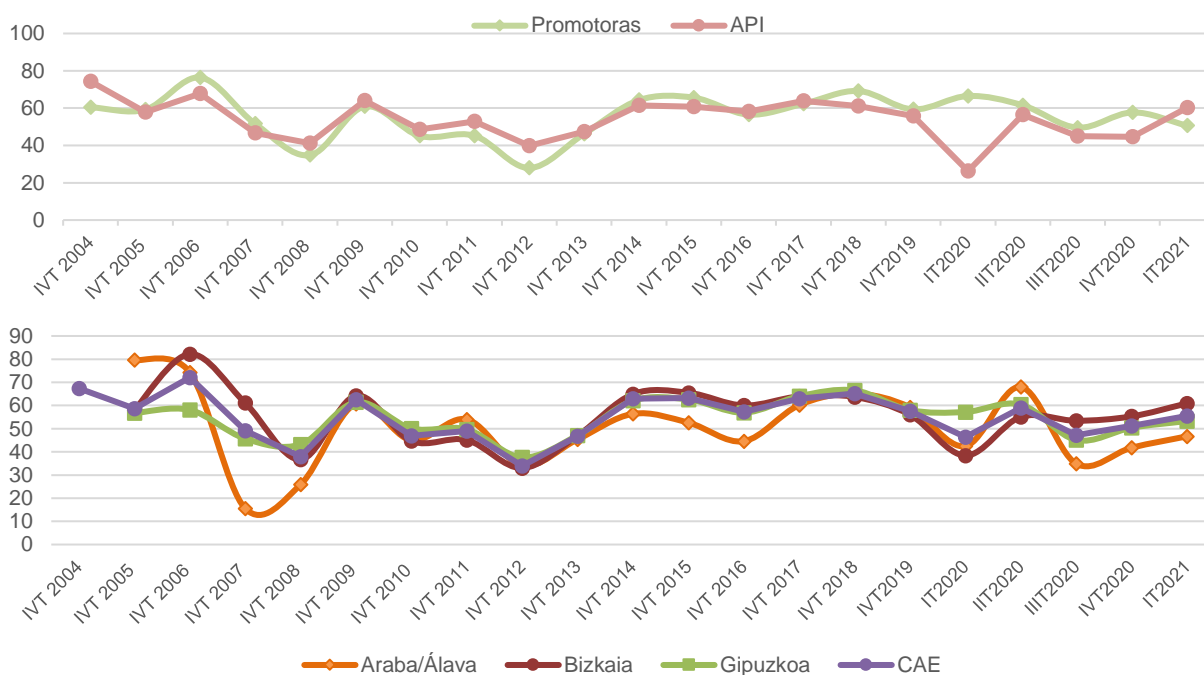
Salvo para el caso de las promotoras, donde el índice pierde algo más de 7 puntos (-7,1) respecto al dato de hace tres meses, tanto las agencias inmobiliarias como los tres territorios históricos analizados, ofrecen crecimiento en el índice.

Las empresas agencias inmobiliarias crecen casi 16 puntos en el trimestre (15,7) alcanzando los 60,3 puntos (34,1 puntos más que el dato del primer trimestre de 2020). En la comparativa interanual, las promotoras de vivienda también presentan una caída relevante en este índice, llegando a perder casi 16 puntos (-15,9).

**Bizkaia** es el territorio que más crece en el índice de previsión de ventas (5,6 puntos) al pasar de 55,3 puntos en el trimestre anterior a 60,9 en el actual (el dato más alto de los tres territorios). **Álava** crece 4,9 puntos en el índice con respecto el trimestre precedente alcanzando los 46,7 puntos en este primer trimestre del año. Por su parte, **Gipuzkoa** presenta el incremento más moderado (2,9 puntos más que el cuarto trimestre de 2020) que le lleva a los 53,3 puntos.

Este incremento trimestral se traslada al análisis interanual, sobre todo, en Bizkaia (llega a crecer 22,5 puntos) y, algo más moderado, en Álava (crece 4,2 puntos). Gipuzkoa tiene un comportamiento diferente ya que pierde casi 4 puntos (-3,9) respecto a hace un año.

**Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021**



El índice de previsión de ventas oscila entre 0 (empeoramiento generalizado de las ventas) y 100 (mejoría general)  
 Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



## Índice de previsión de evolución de precios

*Mejoría generalizada en todos los ámbitos del análisis, con respecto al trimestre precedente, en el índice de previsión de evolución de los precios. Mejoría más pronunciada respecto al mismo trimestre de 2020 que les sitúa en valores muy próximos a los recogidos en el último de 2019 (último pre-pandemia).*

El **índice de previsión de evolución de los precios** aumenta 1,4 puntos entre el anterior trimestre y el primero de 2021 (pasando de 49,4 a 50,8 puntos). Este crecimiento, junto con los detectados del año pasado, acercan el índice a valores por encima de los 50 puntos (50,8), dato que es 7,1 puntos superior al recogido en el primer trimestre de 2020 y prácticamente el mismo que el recogido antes del comienzo de la crisis sociosanitaria actual (cuarto trimestre de 2019).

**Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2021**

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
IV trimestre 2018	55,9	55,5	55,6	56,5	53,6	58,2
IV trimestre 2019	50,7	52,4	50,1	50,9	50,7	50,8
<b>2020</b>						
I trimestre 2020	43,7	40,4	42,1	46,3	36,9	50,5
II trimestre 2020	46,2	48,8	48,0	43,3	42,4	50,0
III trimestre 2020	46,8	45,4	47,9	45,9	44,8	48,7
IV trimestre 2020	49,4	48,0	49,6	49,3	48,5	50,3
<b>2021</b>						
I trimestre 2021	50,8	52,4	50,4	50,7	50,1	51,5

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

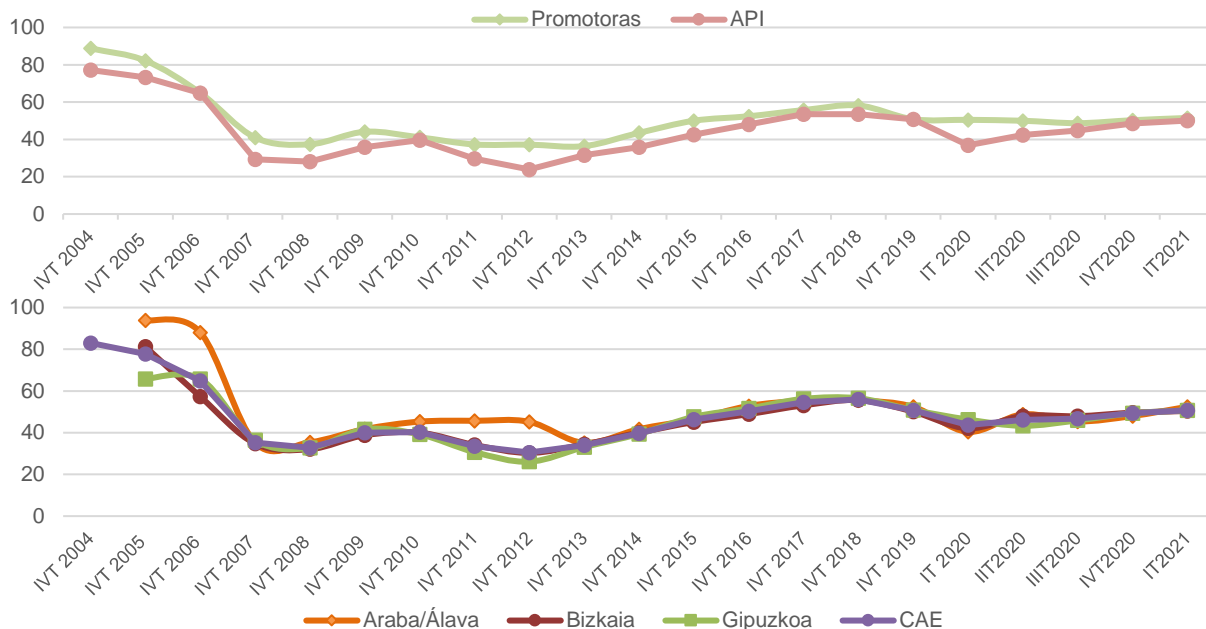
Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En la dimensión territorial, la evolución trimestral del indicador de precios confirma el incremento en los tres territorios, destacando **Álava** (+4,4 puntos). **Gipuzkoa**, con un incremento de 1,4 puntos y **Bizkaia** (+0,8 puntos) le siguen en el ranking. Con estos datos, los tres territorios superan los 50 puntos en el índice.



El incremento interanual (respecto al primer trimestre de 2020) es más significativo, en los tres territorios: Álava crece 12 puntos, Bizkaia 8,3 y Gipuzkoa 4,4 puntos. Datos prácticamente iguales a los del cuarto trimestre de 2019.

**Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2021**



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. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Si se consideran los distintos tipos de agentes del mercado inmobiliario, las perspectivas son también positivas. Tanto las APIs como las promotoras crecen en la evolución trimestral: 1,6 puntos las agencias y 1,2 puntos las promotoras.

Las promotoras alcanzan los 51,5 puntos en este primer trimestre del año, un punto por encima del dato interanual. Las APIs, que también superan los 50 puntos (50,1), experimentan un crecimiento de 13,2 puntos respecto al primer trimestre de 2020.



## Previsión de nuevas promociones

*Cambio de tendencia en la evolución de la previsión de inicio de nuevas promociones, tras las recuperaciones detectadas en los dos anteriores trimestres.*

En el primer trimestre de 2021 se detecta un descenso, respecto al trimestre previo, en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado próximamente.

La previsión de inicio de nuevas promociones pasa así del 16,3% en el cuarto trimestre de 2020 al 13,1% en este primero del 2021, cayendo por encima de los 3 puntos porcentuales (-3,2 puntos). El dato es similar al recogido seis meses antes (tercer trimestre de 2020), aunque pierde más de 11 puntos (-11,4) respecto al primer trimestre de 2020.

**Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2021**

(% de promotoras que contestan afirmativamente)

Trimestre	Total C.A.E.
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%
IV trimestre 2018	14,8%
IV trimestre 2019	14,3%
<b>2020</b>	
I trimestre 2020	24,5%
II trimestre 2020	7,2%
III trimestre 2020	13,4%
IV trimestre 2020	16,3%
<b>2021</b>	
<b>I trimestre 2021</b>	<b>13,1%</b>

(\*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 1º trimestre 2021. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. 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, incluyendo 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.

Estos cuestionarios permiten 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 estos cuestionarios trimestrales, 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.

De nuevo en este trimestre, cuya captura de información se lleva a cabo en el último mes del trimestre objeto de análisis (marzo), hay que tener en cuenta los posibles efectos de la pandemia provocada por la COVID-19 entre los establecimientos informantes. Si bien es cierto que la situación no es tan complicada como la que se vivía en el primer trimestre de 2020, cuando se establecieron las medidas más austeras para luchar contra la citada pandemia.

A lo largo del mes establecido para la recogida de datos, se ha contactado con 324 establecimientos (177 APIs y 147 Promotores/as) que han derivado en **174 APIs activos** (dos cierres definitivos y otro coyuntural) y **84 Promotores/as**, con promociones de más de 5 viviendas, **entrevistadas** (63 promotoras no tenían oferta de estas características en este trimestre).



## DINÁMICA Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO. 1º trimestre de 2021

### Encuesta sobre oferta inmobiliaria

#### ÍNDICE

1. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	2
2. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	9
3. ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	14
INDICE DE TABLAS.....	15
INDICE DE GRÁFICOS.....	15

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021 .....	2
Tabla 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021 .....	4
Tabla 3. Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API. 2008-2021.....	6
Tabla 4. Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario. 2008-2021.....	8
Tabla 5. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021 .....	9
Tabla 6. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2021 .....	11
Tabla 7. Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de vivienda en el próximo trimestre. 2008-2021 .....	13

#### INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021 .....	3
Gráfico 2. Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021 .....	5
Gráfico 3. Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas. 2006-2021 .....	7
Gráfico 4. Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento. 2004-2021 .....	10
Gráfico 5. Índice de previsión de evolución de los precios a un año vista por Territorios Históricos y tipo de establecimiento. 2004-2021 .....	12

#### Para más información:

*Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.*

*Órgano Estadístico Específico*

*C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz*

*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-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)*

*[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)*

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