



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

ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN)

3^{er} trimestre 2018

Principales resultados

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



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

En el tercer trimestre de 2018 desciende el precio de la vivienda nueva libre en la CAE con respecto al mismo trimestre del año anterior, pero asciende respecto al trimestre anterior; en el caso de la vivienda usada, en cambio, se incrementan levemente los precios tanto con respecto al trimestre anterior como con respecto al mismo trimestre del año pasado.

En el tercer trimestre de 2018, el precio medio por metro cuadrado útil de la **vivienda usada libre** en Euskadi, 2.766,2 euros, muestra un leve incremento (+0,2%) con respecto al segundo trimestre de 2018. Mejora levemente con respecto al incremento constatado en el segundo trimestre (+0,1%), y a la estabilidad (+0,0%) registrada en el primer trimestre de 2018.

En términos interanuales, sigue la tendencia de subida de precios del último trimestre, y aumentan +0,5% los precios del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre. Desde el descenso del 7% registrado en el primer trimestre de 2016 se ha observado un proceso de reducción de la caída hasta el -0,2% en el primero de 2018 para, posteriormente, recuperarse: 0,2% en el segundo trimestre de 2018 y 0,5% en el trimestre actual.

Por lo que respecta a la **vivienda nueva libre**, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.189,6 euros en el tercer trimestre de 2018. Esta cifra supone un ascenso del 1,0% respecto al trimestre anterior, pero un descenso del -1,6% entre el tercer trimestre de 2017 y el mismo de 2018. Esta cifra mejora la cifra interanual de -2,2% recogida en el segundo trimestre de 2018.

Tabla 1. Precio medio por m² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3^{er} trimestre de 2018

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

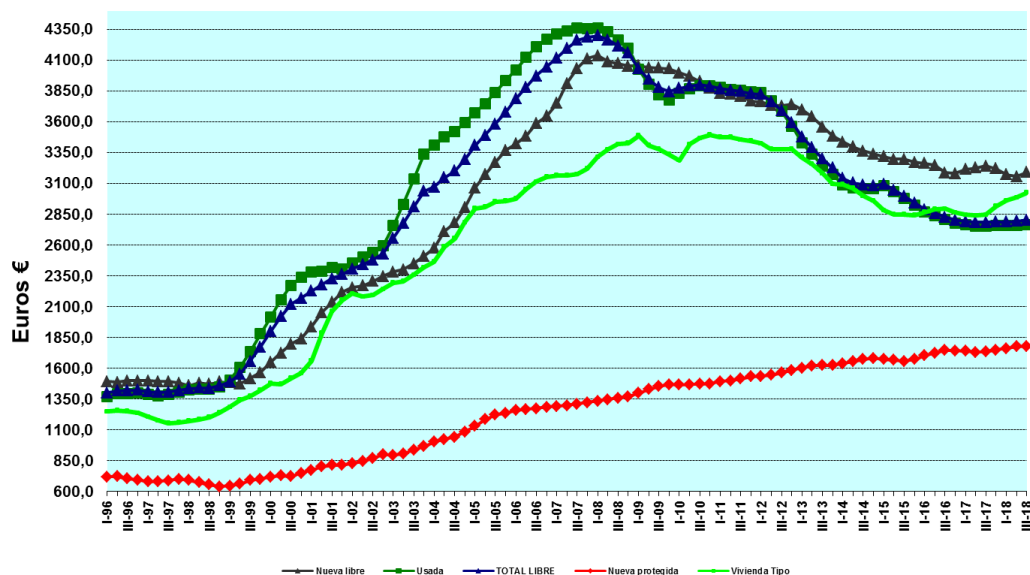
PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		3 ^{er} trimestre de 2018		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.779,9	4,8	0,3	47,0	2,7	
	Nueva libre	3.189,6	32,5	1,0	-52,3	-1,6	
	Usada libre	2.766,2	4,2	0,2	14,4	0,5	
Araba/Álava	Nueva libre	2.511,0	4,6	0,2	-21,6	-0,9	
	Usada libre	2.384,9	26,2	1,1	35,8	1,5	
Bizkaia	Nueva libre	3.235,1	-3,9	-0,1	-48,7	-1,5	
	Usada libre	2.854,2	5,2	0,2	-11,9	-0,4	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.283,5	85,0	2,7	-65,4	-2,0	
	Usada libre	2.745,2	-10,4	-0,4	-22,3	-0,8	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	3.027,1	41,6	1,4	181,2	6,4	

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Gráfico 1. Evolución del precio medio por m² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2018. C.A. de Euskadi



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Tabla 2. Precio medio por m² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
2007	1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013	1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014	1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
2015	1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
2016	1.744,1	4,2	3.180,7	-2,8	2.778,9	-4,9
2017						
I	1.739,2	2,2	3.213,6	-1,5	2.765,4	-3,5
II	1.731,4	0,3	3.226,6	-0,6	2.756,0	-2,8
III	1.732,9	-0,7	3.241,9	1,7	2.751,8	-1,9
IV	1.750,2	0,4	3.222,0	1,3	2.758,1	-0,8
2018						
I	1.762,2	1,3	3.172,3	-1,3	2.759,3	-0,2
II	1.775,1	2,5	3.157,0	-2,2	2.762,0	0,2
III	1.779,9	2,7	3.189,6	-1,6	2.766,2	0,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Por su parte, en el tercer trimestre de 2018 la **vivienda nueva protegida** está en oferta a un precio medio de 135.400 euros, equivalentes a 1.779,9 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra un ascenso del 0,3% en el último trimestre, y, del mismo modo, un ascenso del 2,7% con respecto al tercer trimestre de 2017.

Las diferencias territoriales

En el tercer trimestre de 2018 se reducen los precios de la vivienda usada libre con respecto al tercer trimestre de 2017 tanto en Bizkaia como en Gipuzkoa, pero ascienden en Álava. Respecto a los precios del trimestre anterior (segundo del 2018) únicamente se reducen en Gipuzkoa; mientras que en Álava y Bizkaia se recupera ligeramente.

Entre el segundo trimestre de 2018 y el tercero de 2018, el retroceso del precio del metro cuadrado de la **vivienda usada libre** se observa únicamente en Gipuzkoa, con una caída de -0,4%. En Álava y Bizkaia, en cambio, se recupera ligeramente el precio: 1,1% en Araba/Álava y 0,2% en Bizkaia. En términos interanuales, Gipuzkoa es el territorio en el que más se reduce el precio medio ofertado en el tercer trimestre de 2018, con una caída de -0,8% respecto al mismo trimestre de 2017. La caída en el último año es de -0,4% en Bizkaia y en Álava hay un incremento del 1,5%.

Tabla 3. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
2006	3.871,0	6,6	4.365,3	9,7	4.748,7	9,4
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
2015	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
2016	2.417,9	-4,3	2.900,7	-3,9	2.879,0	-7,5
2017						
I	2.385,0	-4,4	2.888,0	-2,6	2.836,5	-6,9
II	2.369,2	-4,1	2.878,8	-2,2	2.798,4	-6,4
III	2.349,1	-3,5	2.866,1	-2,0	2.767,5	-5,9
IV	2.329,2	-3,7	2.865,7	-1,2	2.756,9	-4,2
2018						
I	2.344,7	-1,7	2.855,9	-1,1	2.750,7	-3,0
II	2.358,7	-0,4	2.849,0	-1,0	2.755,6	-1,5
III	2.384,9	1,5	2.854,2	-0,4	2.745,2	-0,8

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



Tanto en **Gipuzkoa** como en **Bizkaia** se confirma la tendencia del trimestre anterior, y se reduce la caída interanual de los precios. En el caso de Bizkaia, la caída interanual del -1,0% del segundo trimestre de 2018 se reduce al -0,4% en el tercer trimestre de 2018; mientras que en Gipuzkoa se pasa del -1,5% en el segundo trimestre de 2018 al -0,8% en el tercero de 2018.

En el caso de **Álava**, en cambio, se observa un cambio de tendencia interanual de los precios: se pasa de una caída del -0,4% del segundo trimestre de 2018 a un aumento del +1,5% del tercer trimestre de 2018.

El precio de la vivienda nueva libre muestra un retroceso de los precios con respecto al mismo trimestre del año anterior en los tres territorios históricos. En el último trimestre, en cambio, se recupera tanto en Álava como en Gipuzkoa.

Entre el segundo y tercer trimestre de 2018, el descenso del precio del metro cuadrado de la **vivienda nueva libre** solo se observa en Bizkaia; tanto en Álava como en Gipuzkoa, en cambio, se observa un ascenso de precio en el metro cuadrado. De este modo, ofrecen cifras que varían entre el 0,2% de Álava y el 2,7% de Gipuzkoa; mientras que en Bizkaia se observa una leve caída de -0,1%.

Tabla 4. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
2006	3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007	3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008	3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009	3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010	3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011	3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012	3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
2013	3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014	2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
2015	2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
2016	2.527,3	-7,8	3.333,8	-1,1	3.148,8	-4,1
2017						
I	2.510,2	-5,1	3.317,8	-2,2	3.245,6	-0,3
II	2.514,4	-1,7	3.279,3	-3,8	3.321,9	+3,3
III	2.532,6	+1,2	3.283,9	-2,7	3.348,9	+7,0
IV	2.492,6	-1,4	3.286,7	-1,4	3.309,1	+5,1
2018						
I	2.463,7	-1,9	3.260,8	-1,7	3.219,4	-0,8
II	2.506,3	-0,3	3.239,0	-1,2	3.198,5	-3,7
III	2.511,0	-0,9	3.235,1	-1,5	3.283,5	-2,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.



En términos interanuales, en el tercer trimestre de 2018, la evolución del precio medio de la vivienda nueva libre ofrece el mayor retroceso en Gipuzkoa (-2,0%). Bizkaia sigue ofreciendo una caída interanual del 1,5% entre el tercer trimestre de 2017 y el mismo de 2018, ligeramente superior al 1,2% del trimestre anterior; mientras que Gipuzkoa ofrece un retroceso de 2,0%, que contrasta con el retroceso de 3,7% registrado en el segundo trimestre de 2018. Álava, por su parte, ofrece el menor retroceso de los tres territorios históricos con una caída del 0,9%, aunque incrementa la caída si se compara con respecto al segundo trimestre de 2018 (-0,3%).

Se recuperan los precios de la vivienda usada libre en las tres capitales tanto con respecto al mismo trimestre del año anterior como con respecto al trimestre anterior. Con respecto a la vivienda nueva libre, se recupera con respecto al último trimestre en Donostia y disminuyen los precios en el último año en las tres capitales.

Entre el segundo y tercer trimestre de 2018, y en lo relativo a la **vivienda nueva libre**, la única capital que muestra una mejoría de los precios es Donostia (+3,0%). Las otras dos capitales se sitúan en el polo negativo: Bilbao (-0,9%) y la práctica estabilización de Vitoria-Gasteiz (-0,04%).

La dinámica interanual del precio entre el tercer trimestre de 2017 y el de 2018 ofrece también resultados negativos en las tres capitales vascas. La capital vizcaína muestra una caída interanual en el precio de la vivienda nueva libre más leve: -0,4%; mientras que las caídas de Vitoria-Gasteiz (-2,4%) y Donostia / San Sebastián (-15,4%) son de mayor intensidad¹.

Tabla 5. Precio medio por m² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 3^{er} trimestre de 2018

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

PRECIO MEDIO M ² ÚTIL		3 ^{er} trimestre de 2018		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	2.611,0	-1,2	0,0	-64,3	-2,4	
	Bilbao	3.515,2	-32,3	-0,9	-12,6	-0,4	
	Donostia / San Sebastián	4.293,5	125,4	3,0	-779,4	-15,4	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.502,4	43,1	1,8	66,8	2,7	
	Bilbao	3.343,8	32,5	1,0	56,0	1,7	
	Donostia / San Sebastián	4.771,6	103,5	2,2	273,8	6,1	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En el mercado de la **vivienda usada libre**, entre el segundo y tercer trimestre de 2018, se recupera el precio en todas las capitales. Los incrementos de precios de las capitales varían entre el 1,0% de Bilbao y el 2,2% de Donostia / San Sebastián. En la capital

¹ En este punto, debe tenerse en cuenta, que las promociones de vivienda nueva en las capitales se corresponden con una oferta que no resulta en ocasiones muy amplia. Por tanto, parte de las variaciones presentadas pueden asociarse a las características de las nuevas promociones que se incluyen en la oferta (ubicación de la promoción, características y calidad de los materiales de construcción, etc.).



alavesa, el incremento del precio respecto al trimestre anterior se sitúa en el 1,8%. En términos interanuales la dinámica de los precios también es positiva en todas las capitales: en Donostia / San Sebastián alcanza el +6,1%; mientras que en Bilbao y Vitoria-Gasteiz ofrece un incremento menor (+1,7% y +2,7% respectivamente).

Tabla 6. Precio medio por m² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
2006	4.213,8	19,2	4.496,3	6,0	4.648,3	-6,4
2007	4.009,6	-4,8	5.385,3	19,8	5.450,2	17,3
2008	3.926,1	-2,1	5.346,5	-0,7	5.140,6	-5,7
2009	3.703,9	-5,7	5.119,2	-4,3	5.611,9	9,2
2010	3.780,1	2,1	5.440,3	6,3	4.771,1	-15,0
2011	3.651,0	-3,4	4.654,7	-14,4	4.838,1	1,4
2012	3.589,4	-1,7	4.431,2	-4,8	4.569,7	-5,5
2013	3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
2014	3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
2015	3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
2016	2.717,5	-9,5	3.625,8	-6,7	4.547,7	3,8
2017						
I	2.686,3	-6,3	3.593,0	-7,7	4.831,6	11,5
II	2.670,1	-3,6	3.549,2	-8,5	5.102,3	17,4
III	2.675,2	-1,0	3.527,8	-6,6	5.072,9	17,2
IV	2.619,5	-3,6	3.578,7	-1,3	4.833,2	6,3
2018						
I	2.576,4	-4,1	3.621,6	0,8	4.492,6	-7,0
II	2.612,1	-2,2	3.547,5	0,0	4.168,1	-18,3
III	2.611,0	-2,4	3.515,2	-0,4	4.293,5	-15,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Con respecto a la vivienda usada, en las tres capitales se ofrece una mejoría con respecto a las variaciones interanuales de trimestres anteriores. En el caso de Donostia / San Sebastián, la recuperación interanual en el precio de la vivienda usada libre del tercer trimestre de 2018 (+6,1%), mejora la cifra del segundo trimestre de 2018 (+5,1%) y resulta significativamente superior a los incrementos registrados durante los trimestres de 2017 y el primero de 2018.

En Vitoria-Gasteiz, el incremento del segundo trimestre de 2018 (+2,7%) confirma el cambio de tendencia; ya que es el segundo trimestre consecutivo con variación positiva: 0,4% en el segundo trimestre de 2018. En el caso de Bilbao, se alcanza un máximo de variación interanual en los últimos trimestres: 1,7%, mejorando el 0,6% del segundo trimestre de 2018.



Tabla 7. Precio medio por m² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual	Precio m ² útil	Variación interanual
Año						
2007	3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008	3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009	3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010	3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011	3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012	2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
2013	2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014	2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
2015	2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
2016	2.471,7	-3,7	3.271,5	-3,3	4.382,1	-1,0
2017						
I	2.452,3	-3,5	3.272,1	-1,6	4.398,9	-0,9
II	2.449,3	-2,6	3.290,5	-0,3	4.442,1	0,5
III	2.435,6	-1,8	3.287,8	0,3	4.497,7	2,3
IV	2.428,0	-1,8	3.303,3	1,0	4.569,0	4,3
2018						
I	2.439,0	-0,5	3.312,2	1,2	4.598,8	4,5
II	2.459,3	0,4	3.311,3	0,6	4.668,1	5,1
III	2.502,4	2,7	3.343,8	1,7	4.771,6	6,1

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

En el tercer trimestre de 2018 en la CAE se recupera el precio medio total de la vivienda tanto nueva como usada con respecto al último trimestre pero hay una reducción en la vivienda usada respecto al mismo trimestre del 2017.

El precio medio total de oferta de la **vivienda usada libre** se sitúa en 236.500 euros en Euskadi. Este precio muestra un leve aumento del precio en el último trimestre (0,2%, +400 euros), y una caída interanual que llega a -0,3% (-800 euros), ligeramente inferior a la registrada en el segundo trimestre de 2018 (-0,6%).

Por su parte, el precio medio de la **vivienda nueva libre** ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el tercer trimestre de 2018 en 262.300 euros. Se recupera un 2,0% (+5.200 euros) con respecto al trimestre anterior y, además, ofrece un aumento del 1,0% en términos interanuales. En cifras absolutas, el precio total de las viviendas nuevas libres ofertadas por promotoras e inmobiliarias es 2.600 euros superior al ofertado hace 12 meses.

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre disminuyen con respecto al trimestre previo (-1,8%), y con menor intensidad con respecto al tercer trimestre de



2017 (-1,2%). Con respecto a la vivienda usada, se incrementan los precios con respecto al segundo trimestre de 2018 (+2,0%) y en términos interanuales (2,1%). El precio medio de la vivienda nueva libre en Álava disminuye a los 214.600 euros; mientras que se sitúa en 197.400 euros la correspondiente a la vivienda usada.

En Bizkaia el precio medio al que se oferta la vivienda nueva libre en el tercer trimestre de 2018 es de 268.600 euros. Este precio implica un ascenso del 1,7% con respecto al segundo trimestre de 2018 y del 3,2% con respecto al tercer trimestre de 2017. El precio de la vivienda usada libre, por el contrario, se estabiliza en relación al último trimestre (0,0%, -100€ en términos absolutos) y desciende 1,9% en términos interanuales. Por su parte, el precio medio actual de la vivienda usada en Bizkaia se encuentra en los 249.300 euros, cifra ligeramente inferior a la del trimestre anterior (249.400 euros).

Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3^{er} trimestre de 2018

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		3 ^{er} trimestre de 2018		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	135,4	0,6	0,4	4,6	3,5	
	Nueva libre	262,3	5,2	2,0	2,6	1,0	
	Usada libre	236,5	0,4	0,2	-0,8	-0,3	
Araba/Álava	Nueva libre	214,6	-4,0	-1,8	-2,6	-1,2	
	Usada libre	197,4	3,9	2,0	4,1	2,1	
Bizkaia	Nueva libre	268,6	4,6	1,7	8,3	3,2	
	Usada libre	249,3	-0,1	0,0	-4,8	-1,9	
Gipuzkoa	Nueva libre	261,6	6,5	2,6	-6,2	-2,3	
	Usada libre	222,3	0,3	0,1	-3,8	-1,7	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Durante el tercer trimestre de 2018, Gipuzkoa muestra un precio medio de oferta de 261.600 euros con respecto a la vivienda nueva libre, por encima de los 222.300 euros de la de segunda mano. El precio del primer tipo sube un 2,6% en los últimos tres meses, y la usada tiene una subida del 0,1% en el mismo periodo. En los últimos doce meses, la vivienda nueva libre desciende su precio 2,3% en promedio; mientras que la vivienda de segunda mano proporciona un descenso de 1,7%.

En el tercer trimestre de 2018 se constata una recuperación trimestral e interanual del precio medio total de la vivienda usada en las tres capitales vascas, excepto en Bilbao que se estabilizan los precios en el último año. Con respecto a la vivienda usada se observan incremento de precios en Bilbao (trimestral e interanual) y en Donostia / San Sebastián (trimestral).



Analizando la evolución de los precios medios de la **vivienda usada libre** en las capitales, se observa que el precio en el tercer trimestre de 2018 con respecto al mismo trimestre del año pasado recupera un 4,8% en Vitoria-Gasteiz y un 3,8% en Donostia / San Sebastián; mientras que en Bilbao se mantiene estable (0,0%) durante el mismo periodo. En la capital alavesa, el precio medio de venta alcanza los 207.600 euros. El precio en Bilbao se sitúa en una media de 310.400 euros; mientras que en el caso de Donostia / San Sebastián, la recuperación de 3,8% sitúa el precio medio de la vivienda usada en 413.900 euros, el máximo de la CAE para este tipo de viviendas.

En relación con el segundo trimestre de 2018, el precio medio de la vivienda usada del tercer trimestre de 2018 se incrementa en 2,8% en Vitoria-Gasteiz y un 3,0% en Donostia / San Sebastián; mientras que en Bilbao se incrementa un 1,3%.

En lo relativo a la **vivienda nueva libre**, entre el segundo de 2018 y el tercero de 2018 el precio medio de venta de las viviendas nuevas en el mercado libre aumenta en todas las capitales de la CAE, excepto en Vitoria-Gasteiz (-2,4%): +3,1% en Bilbao y +1,3% en Donostia / San Sebastián.

En los últimos doce meses, los precios medios de este tipo de viviendas se incrementan un 5,0% en Bilbao; mientras que se reducen en Donostia / San Sebastián (-17,4%) y en Vitoria-Gasteiz (-2,7%).

Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 3^{er} trimestre de 2018

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		3 ^{er} trimestre de 2018		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	223,6	-5,5	-2,4	-6,1	-2,7	
	Usada libre	207,6	5,6	2,8	9,5	4,8	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	339,0	4,5	1,3	-71,5	-17,4	
	Usada libre	413,9	12,2	3,0	15,3	3,8	
Bilbao	Nueva libre	294,0	8,7	3,1	14,1	5,0	
	Usada libre	310,4	4,0	1,3	-0,1	0,0	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

En valores absolutos, el precio de oferta de la vivienda nueva libre se incrementa en términos interanuales en 14.100 euros en Bilbao; mientras que se reducen en 71.500 euros en Donostia / San Sebastián y en 6.100 euros en Vitoria-Gasteiz. De esta forma, el precio de la vivienda libre nueva se sitúa en 223.600 euros en la capital alavesa en el tercer trimestre de 2018, una cifra sustancialmente inferior a los 294.000 de Bilbao y los 339.000 de Donostia / San Sebastián.



El porcentaje de reducción de precios necesario para hacer efectiva la venta se mantiene

Las inmobiliarias que actúan de intermediarias revelan que los precios de las viviendas usadas tuvieron que rebajarse por parte de las personas propietarias para poder traducirse en efectivas operaciones de venta. Durante el tercer trimestre de 2018, la reducción requerida fue de un 5,4% de media, la misma cifra que se registró en el trimestre anterior; mientras que es 0,5 puntos inferior a la cifra del mismo trimestre del año anterior (5,9%).

Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 3^{er} trimestre de 2018

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

PORCENTAJE MEDIO DE REDUCCIÓN DEL PRECIO FINAL. VIVIENDAS USADAS	3 ^{er} trimestre de 2018	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior
	%	Dif. Puntos Porcentuales	Dif. Puntos Porcentuales
Comunidad Autónoma de Euskadi	5,4	0,0	-0,5
Araba/Álava	4,5	-1,0	-1,6
Bizkaia	5,5	0,1	-0,7
Gipuzkoa	5,6	0,2	0,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

En el tercer trimestre de 2018 se incrementan los precios de los alquileres en los territorios históricos de Araba/Álava y Gipuzkoa tanto con respecto al último trimestre como con respecto al mismo trimestre del año anterior. En Bizkaia únicamente se incrementan con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En el tercer trimestre de 2018, se incrementa en la CAE el precio de la **vivienda libre en alquiler** un 2,3% respecto al segundo trimestre de 2018.

Este incremento de precios del último trimestre contribuye a mantener el proceso de recuperación interanual del precio del alquiler, con una subida del 8,8% entre el tercer trimestre de 2017 y el mismo trimestre de 2018. Esta recuperación contrasta con el leve recuperación en ese periodo del precio de venta medio por m² de la vivienda usada libre (+0,5%).

Las diferencias territoriales resultan, sin embargo, importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Así, entre el segundo y tercer trimestre de 2018, se incrementa la renta de alquiler libre con intensidad en Gipuzkoa (+4,6%) y Álava (+4,2%); en Bizkaia, sin embargo, la renta del alquiler libre tiene un leve descenso (-0,2%).



Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 3^{er} trimestre de 2018

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

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		3 ^{er} trimestre de 2018	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	322,4	-3,5	-1,1	-6,1	-1,9
	Libre	1.005,6	22,3	2,3	81,4	8,8
Alquiler Libre	Araba/Álava	840,5	34,2	4,2	132,3	18,7
	Bizkaia	968,8	-1,8	-0,2	32,4	3,5
	Gipuzkoa	1.181,9	52,2	4,6	214,9	22,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda en alquiler	Alquiler libre		P.O./Sociales	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual ³	Variación interanual
Año				
2007	890,2	8,6	194,1	-26,3
2008	968,9	8,9	233,8	20,5
2009	875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010	921,5	5,3	204,0	-7,2
2011	896,3	-2,7	279,2	36,8
2012	856,0	-4,5	345,1	23,6
2013	825,4	-3,6	333,1	-3,5
2014	844,7	2,3	326,3	-2,0
2015	871,7	3,2	345,2	5,8
2016	879,9	0,9	268,0	-22,4
2017				
I	897,2	2,7	289,0	-9,7
II	911,9	4,4	310,0	9,5
III	924,1	5,0	328,5	33,7
IV	944,3	2,2	329,4	22,9
2018				
I	952,2	6,1	328,2	13,6
II	983,3	7,8	325,9	5,1
III	1.005,6	8,8	322,4	-1,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Del mismo modo, en los tres territorios se constata una dinámica interanual positiva en los precios. En el caso de Bizkaia el incremento del 3,5% del trimestre actual es inferior al 5,0% registrado en el segundo trimestre de 2018; en el territorio histórico de Gipuzkoa también es ligeramente inferior al del trimestre anterior: pasa del 22,8% del segundo trimestre de 2018 al 22,2% actual. Paralelamente, en el último trimestre Álava



continúa con la recuperación de la renta media de viviendas en alquiler, ya que pasa de un ascenso interanual del 12,5% en el segundo trimestre de 2018 a un incremento del 18,7% en el tercero de 2018.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de las viviendas libres en la CAE se sitúa en el tercer trimestre de 2018 en 1.005,6 euros. A pesar del incremento significativo registrado en el último trimestre, Álava se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 840,5 euros por 1.181,9 en Gipuzkoa y 968,8 euros en Bizkaia.

Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2018

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda libre en alquiler	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
Año						
2007	908,5	4,8	875,4	10,0	901,5	12,3
2008	895,0	-1,5	968,8	10,7	1086,5	20,5
2009	836,7	-6,5	881,0	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1004,9	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
2014	729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
2015	740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
2016	773,8	4,5	889,4	1,1	868,6	-4,7
2017						
I	726,2	-2,9	906,6	3,8	887,5	-5,0
II	716,6	-4,1	924,2	5,7	920,3	0,3
III	708,1	-6,8	936,4	6,1	967,0	6,2
IV	709,7	-8,3	955,5	7,4	1.028,0	18,3
2018						
I	770,6	6,1	959,3	5,8	1.057,9	19,2
II	806,3	12,5	970,6	5,0	1.129,7	22,8
III	840,5	18,7	968,8	3,5	1.181,9	22,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

La renta de las **viviendas protegidas** queda, por su parte, en 322,4 euros². En este último caso, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose el alquiler de VPO en 473,7 euros de renta mensual y en 204,2 euros la vivienda social³.

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

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



El precio de la renta media mensual de la vivienda en alquiler social o VPO desciende en un 1,1% con respecto al trimestre anterior. Además, se observa un descenso interanual de precios del 1,9% entre el tercer trimestre de 2017 y el de 2018.

La renta por metro cuadrado se incrementa en todos los territorios históricos, Bizkaia incluida

Si se realiza el análisis de la renta mensual de las viviendas en oferta de alquiler por metro cuadrado, se observa que el alquiler libre (12,5 €/m²) duplica al alquiler protegido (4,9 €/m²) en el tercer trimestre de 2018. La renta mensual por metro cuadrado del alquiler libre se incrementa tanto respecto al segundo trimestre de 2018 (+3,2%), como con respecto al tercer trimestre de 2017 (+10,5%, con 11,3 €/m² en el tercer trimestre de 2017 y 12,5 €/m² en el mismo trimestre de 2018).

Desde la perspectiva territorial, se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el tercer trimestre de 2018 cifras similares a la media de la CAE en el alquiler libre (12,0 €/m²), Álava se caracteriza por cifras claramente inferiores (9,8 €/m²) y Gipuzkoa por precios algo superiores (15,1 €/m²).

Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 3^{er} trimestre de 2018

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

RENTA MEDIA POR METRO CUADRADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER		3 ^{er} trimestre de 2018	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	4,9	-0,1	-1,3	-0,1	-2,4
	Libre	12,5	0,4	3,2	1,2	10,5
Alquiler Libre	Álava	9,8	0,4	4,7	1,4	16,0
	Bizkaia	12,0	0,1	1,2	0,7	5,8
	Gipuzkoa	15,1	0,6	4,0	2,6	20,5

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 3^{er} trimestre de 2018. Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco.

Con respecto a la evolución trimestral, los precios por m² se incrementan en Gipuzkoa (+4,0%) y Álava (+4,7%) y, con menor intensidad, Bizkaia (+1,2%).

Respecto al tercer trimestre de 2017, la evolución interanual refleja un intenso incremento del precio de la renta por metro cuadrado de la vivienda libre en todos los territorios históricos: destaca Gipuzkoa que ofrece un ascenso del 20,5%, seguido por Álava con un 16,0% y Bizkaia con un 5,8%. El precio varía en Bizkaia del 11,4 €/m² en el tercer trimestre de 2017 al 12,0 €/m² actual; mientras que en Gipuzkoa se pasa de 12,5 €/m² en el tercer trimestre de 2017 al 15,1 €/m² del mismo trimestre de 2018. En Álava, por su parte, varía de 8,5 €/m² en el tercer trimestre de 2017 a 9,8 €/m² en el mismo trimestre de 2018.



ASPECTOS METODOLÓGICOS

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

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

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

Resulta igualmente necesario recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados⁴, de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos factores: la propia evolución de los precios como tales, el número de viviendas de cada nivel de precios y la localización geográfica de la oferta.

Por tanto, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. En este sentido, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia relativa que en períodos anteriores.

Respecto a la operación del tercer trimestre de 2018, debe señalarse de forma específica que los datos presentados se extraen de una muestra de 176 agencias inmobiliarias y de 102 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.

⁴ Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.



ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 3^{er} trimestre de 2018

PRINCIPALES RESULTADOS

ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado).....	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	8
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES.....	11
ASPECTOS METODOLÓGICOS.....	15
INDICE DE TABLAS	16
INDICE DE GRÁFICOS.....	17

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m ² útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3 ^{er} trimestre de 2018	2
Tabla 2. Precio medio por m ² útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2018.....	3
Tabla 3. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2018.....	4
Tabla 4. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2018.....	5
Tabla 5. Precio medio por m ² útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 3 ^{er} trimestre de 2018	6
Tabla 6. Precio medio por m ² útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2018	7
Tabla 7. Precio medio por m ² útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2018	8
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 3 ^{er} trimestre de 2018.....	9
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 3 ^{er} trimestre de 2018	10
Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 3 ^{er} trimestre de 2018.....	11
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 3 ^{er} trimestre de 2018.....	12
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2018	12
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2018.....	13
Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 3 ^{er} trimestre de 2018.....	14



INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m ² útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2018. C.A. de Euskadi.....	3
--	---

Para más información:

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

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

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-medioambientales

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

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus