

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Dirección de Servicios

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 4º trimestre 2013

PRINCIPALES RESULTADOS

Informe elaborado por el Órgano Estadístico Específico del Departamento de Empleo y Políticas Sociales

14 de marzo de 2014



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

Se acentúa en 2013 la caída del precio de la vivienda

La caída más acusada corresponde a la vivienda usada libre

En el cuarto trimestre de 2013, el precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda usada libre, 3.171,7 euros, refleja una disminución del 2,2% respecto al tercer trimestre y de un 11% respecto al mismo trimestre del año anterior.

Se trata de la mayor caída interanual observada en el cuarto trimestre de cada año en el periodo 2007-2013, superior incluso al 10% registrado entre 2008 y 2009. Tras la recuperación del precio de la vivienda usada libre en un 3% entre 2009 y 2010, el descenso observado revela además una aceleración del proceso de caída del precio que se registra a partir de entonces (-1,3% entre 2010 y 2011, -7,2% entre 2011 y 2012 y -11% entre 2012 y 2013).

Tabla 1

Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico 4º trimestre 2013

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

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		4º trimestre de 2013		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Var %	Euros	Var %	Euros	Var %
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.625,0	0,4	0,0	39,6	2,5	
	Nueva libre	3.486,2	-73,6	-2,1	-255,9	-6,8	
	Usada libre	3.171,7	-71,4	-2,2	-392,9	-11,0	
Araba / Álava	Nueva libre	3.062,5	-144,7	-4,5	-364,1	-10,6	
	Usada libre	2.713,2	-61,5	-2,2	-247,5	-8,4	
Bizkaia	Nueva libre	3.569,3	-76,4	-2,1	-275,9	-7,2	
	Usada libre	3.243,3	-45,0	-1,4	-356,9	-9,9	
Gipuzkoa	Nueva libre	3.523,3	-40,7	-1,1	-159,1	-4,3	
	Usada libre	3.420,7	-139,6	-3,9	-545,3	-13,7	
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	3.095,1	-86,1	-2,7	-283,0	-8,4	

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Los datos presentados revelan la importancia de la caída del precio de la vivienda usada libre en la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE) durante el periodo de crisis. Tomando como referencia el valor máximo alcanzado en el cuarto trimestre de 2007, el precio por metro cuadrado de la vivienda usada se reduce en un 27,2% en el mismo trimestre de 2013.



Tabla 2
Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología, territorio histórico y año. 2007-2013

(Valores absolutos y variación interanual en %)

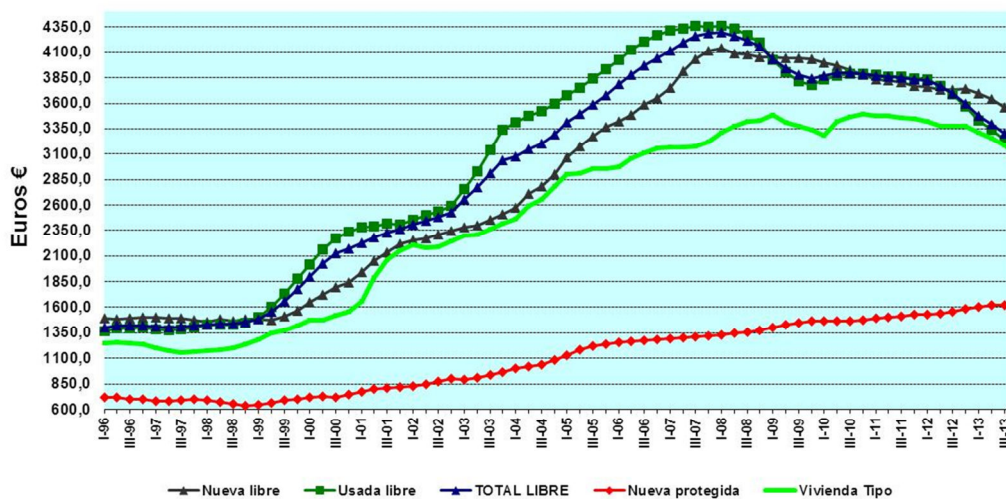
Vivienda libre	Nueva Libre		Usada libre	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
2007	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
Diferencia 2007-2013	-626,9	-15,2	-1.184,7	-27,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Pero se observa un mayor grado de ruptura respecto a años anteriores en el caso de la vivienda nueva libre

El precio por metro cuadrado de la vivienda nueva libre, 3.486,2 euros, también se reduce, aunque de forma menos destacada que en el caso de la vivienda usada libre, en especial en términos interanuales. La caída del precio es de un 2,1% respecto al último trimestre del año y de un 6,8% en relación al cuarto trimestre de 2012.

Evolución del precio medio por m2 útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2013. C.A. de Euskadi. Euros €.



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Sin embargo, la disminución del precio por metro cuadrado entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2013 supone una clara ruptura respecto a lo observado hasta 2012,



reduciéndose de forma progresiva hasta ese año la caída interanual del precio por metro cuadrado (de -3,8% entre 2009 y 2010 a -2,8% entre 2010 y 2011 y -0,7% entre 2011 y 2012). La reducción porcentual del periodo 2012-2013 (-6,8%) indica por tanto una intensificación del proceso de caída que contrasta con la dinámica de los años precedentes.

A pesar de ello, la reducción del precio en la vivienda nueva libre en el periodo 2007-2013 resulta menor a la detectada en la vivienda usada libre. Frente al 27,2% de caída que se observa en este caso entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2013, la reducción es del 15,2% en la vivienda nueva libre.

En el contexto señalado de caída de los precios, los precios actuales de la vivienda usada libre se asimilan a los que se ofertaban en 2003. Los precios de la vivienda libre nueva se sitúan, por su parte, en niveles cercanos a los de 2005.

Las diferencias territoriales

Aunque en el periodo 2012-2013 la caída del precio de la vivienda usada libre afecta más claramente a Gipuzkoa, la tendencia desde 2007 es similar en los distintos territorios

Entre el tercer y cuarto trimestre de 2013, el precio del metro cuadrado de la vivienda usada libre desciende un 3,9% en Gipuzkoa. En términos interanuales, el precio medio ofertado en el último de trimestre de 2013 resulta un 13,7% inferior al del mismo periodo de 2012. En Bizkaia, el precio se reduce un 1,4% con respecto al tercer trimestre y un 9,9% en los últimos doce meses. En Álava, el descenso es de un 2,2% con respecto al trimestre anterior y de un 8,4% sobre el cuarto trimestre de 2012.

Tabla 3

Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2013

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Araba/Alava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
Año						
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
Diferencia 2007-2013	-1.121,3	-29,2	-1.247,6	-27,8	-1.426,4	-29,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Aunque con distintos ritmos a lo largo del periodo, la caída del precio de la vivienda usada libre resulta sin embargo similar a largo plazo en los tres territorios de la CAE. De esta forma, entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2013, la caída del precio



del metro cuadrado de la vivienda usada se sitúa entre un mínimo del 27,8% en Bizkaia y un máximo del 29,4% en Gipuzkoa (-29,2% en Álava)¹.

La evolución del precio de la vivienda nueva libre muestra una mayor resistencia en Álava que se traduce, no obstante, en descensos más acusados en este territorio entre 2012 y 2013

La similitud de la caída del precio medio de la vivienda usada libre según el territorio no resulta tan evidente en lo relativo a la vivienda nueva, un hecho en parte condicionado por las características de las promociones nuevas en oferta y la ubicación de estas nuevas promociones construidas.

Aunque Bizkaia y Gipuzkoa muestran reducciones similares, -18,3% y -16% entre 2007 y 2013, Álava muestra una caída acumulada significativamente inferior a la del resto de los territorios (-6,4%). La razón es que en este territorio histórico el cambio de tendencia se adelanta a 2006. Si se compara la evolución 2006-2013 en Álava se obtienen cifras similares a la de los restantes territorios históricos, con una reducción de 15,8%.

Tabla 4
Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2007-2013

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda nueva libre	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 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
Diferencia 2007-2013	-208,2	-6,4	-798,0	-18,3	-670,8	-16,0
Diferencia 2006-2013	-574,7	-15,8	--	--	--	--

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Sin embargo, la caída reciente del precio medio de la vivienda nueva libre resulta claramente superior en Álava, tanto si se toma como referencia la dinámica interanual (-10,6% en Álava por -7,2% en Bizkaia y -4,3% en Gipuzkoa) como, de forma aún más llamativa, la evolución del último trimestre (-4,5% en Álava por -2,1% en Bizkaia y -1,1% en Gipuzkoa).

¹ Tomando como base de comparación el volumen y la distribución por territorio de las viviendas en el cuarto trimestre de 2013, la caída media del precio/metro cuadrado de la vivienda usada libre para la CAE se situaría en el 28,4%, algo por encima del 27,2% que señala con carácter general la OFIN.



Entre las capitales vascas, el precio de la vivienda usada libre alcanza su mayor caída en Vitoria-Gasteiz

En el contexto de la vivienda usada libre, la ciudad que muestra mayor retroceso en el precio medio por metro cuadrado entre el cuarto trimestre de 2007 y el de 2013 es Vitoria-Gasteiz. La reducción llega en este caso al 29,2%, claramente por encima del 20,3% de Donostia / San Sebastián y del 19,7% correspondiente a Bilbao.

Tabla 5
Precio medio por m2 útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre 2013

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

PRECIO MEDIO M2 ÚTIL		4º trimestre de 2013		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Euros	Euros	Var %	Euros	Var %	
Nueva libre	Vitoria-Gasteiz	3.173,9	-146,7	-4,4	-415,5	-11,6	
	Bilbao	4.067,7	-129,8	-3,1	-363,5	-8,2	
	Donostia / San Sebastián	4.650,7	-22,3	-0,5	81,0	1,8	
Usada libre	Vitoria-Gasteiz	2.743,2	-64,5	-2,3	-253,9	-8,5	
	Bilbao	3.633,6	-116,6	-3,1	-514,7	-12,4	
	Donostia / San Sebastián	4.630,5	-240,9	-4,9	-785,6	-14,5	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Donostia / San Sebastián y Bilbao muestran, no obstante, mayor ritmo de caída reciente de los precios. De estas forma, la caída interanual registrada entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2013 alcanza cifras de -14,5% en Donostia / San Sebastián y de -12,4% en Bilbao por -8,5% en Vitoria-Gasteiz. La misma tendencia se observa respecto a la dinámica detectada entre el tercer y el cuarto trimestre de 2013 (-4,9% en Donostia / San Sebastián, -3,1% en Bilbao y -2,3% en Vitoria-Gasteiz).

Tabla 6
Precio medio por m2 útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año 2007-2013

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda usada libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 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
Diferencia 2007-2013	-1.130,8	-29,2	-892,9	-19,7	-1.177,1	-20,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Mientras Vitoria-Gasteiz y Bilbao reflejan una sustancial reducción del precio de la vivienda nueva libre, el precio muestra mayor resistencia a la caída en Donostia / San Sebastián, repuntando incluso entre 2012 y 2013

En lo relativo a la vivienda nueva libre, la mayor reducción del precio entre el cuarto trimestre de 2007 y el cuarto de 2013 corresponde a Bilbao (-24,5%), siendo igualmente superior al 20% la caída detectada en Vitoria-Gasteiz (-20,8%). El precio medio muestra mayor resistencia en Donostia / San Sebastián, con una caída del 14,7% que supone una reducción 10 puntos inferior a la de Bilbao (14,7%).

La dinámica interanual del precio entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2013 se muestra incluso al alza en Donostia / San Sebastián, con un incremento del 1,8% que contrasta con las fuertes caídas de Bilbao y Vitoria-Gasteiz (-8,2 y -11,6%, respectivamente). Aunque reflejando en este caso una caída generalizada del precio, la misma dinámica diferencial se observa respecto a la evolución registrada entre el tercer y cuarto trimestre de 2013 (-0,5% en Donostia / San Sebastián por -3,1% en Bilbao y -4,4% en Vitoria-Gasteiz)².

Otro aspecto a destacar es el distinto comportamiento de Bilbao en la dinámica comparada de los precios de la vivienda nueva y usada libres en el periodo 2007-2013. Así, mientras en ese periodo el porcentaje de reducción del precio de la vivienda nueva resulta significativamente menor al observado en la vivienda usada en Vitoria-Gasteiz y Donostia / San Sebastián (-29,2 por -20,8% y -20,3 por -14,7%, respectivamente), en Bilbao la reducción en la vivienda nueva es mayor a la registrada en la vivienda usada (-24,5% por -19,7%).

Tabla 7
Precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año 2007-2013

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda nueva libre	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
Año						
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
Diferencia 2007-2013	-835,7	-20,8	-1.317,6	-24,5	-799,5	-14,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

² 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.).



2. PRECIO FINAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

La tendencia descendente del precio de la vivienda se traduce en una reducción del precio medio total

El precio final de la vivienda de segunda mano se sitúa en 271.800 euros. Refleja una reducción del 2,3% el último trimestre (-6.500 euros). La caída es del 12,2% (-37.700 euros) en términos interanuales.

El precio medio de la vivienda nueva libre ofertada por promotoras e inmobiliarias se sitúa en el cuarto trimestre de 2013 en 283.800 euros, bajando un 1,8% con respecto al trimestre anterior y un 6,1% en términos interanuales. En cifras absolutas, las promotoras e inmobiliarias bajaron el precio total de la vivienda nueva libre en 18.400 euros en los últimos 12 meses

En Álava, los precios de oferta de la vivienda nueva libre descienden un 4,2% con respecto al trimestre previo y un 9,3% respecto al cuarto trimestre de 2012. La caída paralela observada en la vivienda usada se sitúa en el 2,3% y 8,8%, respectivamente, siendo el único territorio en el que se constata una menor caída relativa de la vivienda usada respecto a la libre. El precio medio de la vivienda nueva libre en este territorio alcanza los 248.600 euros, situándose en 220.800 el correspondiente a la vivienda usada.

Tabla 8
Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre 2013

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º trimestre de 2013			Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	117,7	0,3	0,2			3,2	2,8
	Nueva libre	283,8	-5,3	-1,8			-18,4	-6,1
	Usada libre	271,8	-6,5	-2,3			-37,7	-12,2
Araba / Álava	Nueva libre	248,6	-11	-4,2			-25,6	-9,3
	Usada libre	220,8	-5,2	-2,3			-21,4	-8,8
Bizkaia	Nueva libre	283,3	-6	-2,1			-20,2	-6,7
	Usada libre	285,2	-2	-0,7			-28,9	-9,2
Gipuzkoa	Nueva libre	295,1	-3,6	-1,2			-17,5	-5,6
	Usada libre	286,5	-17,2	-5,7			-65,8	-18,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



En Bizkaia el precio al que se oferta la vivienda nueva libre en el cuarto trimestre de 2013 es de 283.300 euros. El precio registrado se reduce en un 2,1% en el último trimestre y en un 6,7% respecto al cuarto trimestre de 2012. La usada registra, por su parte, un descenso del 0,7% en el precio con respecto al anterior trimestre, con una caída interanual que llega al 9,2%. El precio medio actual de la vivienda usada en este Territorio se encuentra en los 285.200 euros.

Gipuzkoa mantiene los precios medios más altos de vivienda, 295.100 euros la vivienda nueva libre y 286.500 euros la de segunda mano. El precio del primer tipo baja un 1,2% en los últimos tres meses, mientras que la usada lo hace en un 5,7%. En los últimos doce meses, la nueva libre ha reducido su precio un 5,6% en promedio, reducción que es del 18,7% en lo relativo a la vivienda de segunda mano.

En los últimos doce meses las inmobiliarias y promotoras de Donostia / San Sebastián disminuyen un 3% el precio de la vivienda nueva libre, reducción que llega al 7,1% en Bilbao y al 13% en Vitoria-Gasteiz. En términos absolutos, en el periodo considerado el precio de oferta de la vivienda nueva libre, desciende 11.800 euros en Donostia / San Sebastián, 24.700 euros en Bilbao y 36.700 euros en Vitoria-Gasteiz. El precio medio se sitúa en 389.000 euros en Donostia / San Sebastián, 326.100 en Bilbao y 245.300 en Vitoria-Gasteiz.

Con respecto al último trimestre los precios de venta de estas viviendas caen un 2,1% en Donostia / San Sebastián, un 4,3% en Bilbao, un 4,9% en Vitoria-Gasteiz. Por su parte, la vivienda usada mantiene su precio en el último trimestre en Bilbao (340.400 euros y un 0,3% más). Desciende en cambio un 2,5% en Vitoria-Gasteiz, con un precio medio de 222.500 euros. La mayor caída, con un 7,6%, corresponde a Donostia / San Sebastián, ciudad en la que el precio medio de venta alcanza los 426.800 euros. En relación al cuarto trimestre de 2012, en Bilbao el precio medio se reduce un 3,8%, proporción que llega al 9,2% en Vitoria-Gasteiz y al 20,2% en Donostia / San Sebastián.

Tabla 9

Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre 2013

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

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º trimestre de 2013		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
Vitoria-Gasteiz	Nueva libre	245,3	-12,8	-4,9	-36,7	-13,0	
	Usada libre	222,5	-5,7	-2,5	-22,5	-9,2	
Donostia / San Sebastián	Nueva libre	389,0	-8,5	-2,1	-11,8	-3,0	
	Usada libre	426,8	-35,0	-7,6	-107,9	-20,2	
Bilbao	Nueva libre	326,1	-14,7	-4,3	-24,7	-7,1	
	Usada libre	340,4	1,2	0,3	-13,3	-3,8	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Y en una fuerte caída de las expectativas de precio del colectivo propietario que, en contrapartida, favorecen un menor tiempo de espera en la venta

Las inmobiliarias, que actúan de intermediarias, revelan que los precios de las viviendas usadas tienen que rebajarse por parte del colectivo de propietarios un 24% de media para poder llegar a ejecutar operaciones de venta. Esta cifra es 9,1 puntos porcentuales superior a la registrada el mismo período del año anterior.

El tiempo medio necesario para vender una vivienda por parte de las inmobiliarias se sitúa en 10 meses, un mes menos que hace un año. La tendencia descendente del precio se traduce por tanto en una reducción del tiempo de espera para la venta.

3. PRECIO DE LOS ALQUILERES

La caída del precio del alquiler es, en general, menor que el observado en el precio de la vivienda en propiedad

La tendencia descendente del precio de la vivienda tiene menor impacto en los alquileres. De esta forma, considerando la dinámica existente entre el cuarto trimestre de 2012 y de 2013, frente a una caída del 6,1% en el precio total de venta de la vivienda nueva libre y del 12,2% en el precio correspondiente a la vivienda usada libre, la reducción es del 3,6% en lo relativo a la renta media de alquiler correspondiente a la vivienda libre. La caída es muy similar en el caso de la vivienda en alquiler social o VPO (-3,5%).

La diferencia anterior es más nítida al considerar la evolución del último trimestre, con una estabilización práctica de la renta media de la vivienda libre (-0,2%) que contrasta con caídas todavía significativas en el precio medio de venta de la vivienda nueva y usada libre en propiedad (-1,8% y -2,3%, respectivamente). La renta media de alquiler de la vivienda protegida se incrementa, por su parte, en un 2,9% en el último trimestre.

En cifras absolutas, la renta media de alquiler de viviendas libres se sitúa a finales de 2013 en 825,4 euros, mientras que la de las viviendas protegidas en 333,1 euros³. En este último caso, el precio medio de renta varía de manera sustancial en función de la tipología de alquiler, situándose en 370,3 euros de renta mensual el alquiler de VPO y en 180,3 euros la vivienda social⁴.

³ 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 hogares solicitantes de vivienda en alquiler.

⁴ Debe recordarse en este punto que este tipo de vivienda supone un volumen pequeño de la oferta con lo que los precios medios pueden verse influidos por cambios puntuales significativos en el número de viviendas ofertadas o en las características de las mismas.



Tabla 10

Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre 2013

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

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		4º trimestre de 2013	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	333,1	9,4	2,9	-12,0	-3,5
	Libre	825,4	-1,7	-0,2	-30,5	-3,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

La mayor resistencia a la caída del precio se percibe de manera más nítida al considerar la dinámica del conjunto del periodo 2007-2013. De esta forma, frente a una caída del 27,2% en el precio medio del metro cuadrado de vivienda usada libre, y del 15,2% en el precio equivalente de vivienda nueva libre, la reducción se limita en el periodo de referencia al 7,3% en el caso de la vivienda libre en alquiler. La tendencia alcista del precio caracteriza incluso a los distintos tipos de vivienda protegida, aunque la evolución de la renta de alquiler de VPO muestra una caída entre 2012 y 2013, de signo opuesto a los significativos aumentos del periodo 2010-2012⁵.

Tabla 11

Renta media mensual de las viviendas en alquiler por -año. 2007-2013

(Valores absolutos y variación interanual en %).

Vivienda en alquiler	Alquiler libre		P.O./Sociales	
	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	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
Diferencia 2007-2013	-64,7	-7,3	139,1	71,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Una de las principales razones por las que la caída de la renta media de alquiler resulta inferior a los precios de las viviendas en propiedad es que, en términos interanuales, el cambio de tendencia en la dinámica alcista sólo se empieza a percibir en 2009, adelantándose el proceso a 2007 en el caso de la venta de vivienda en propiedad. La recuperación de la renta de alquiler que se detecta entre 2009 y 2010 constituye otro

⁵ Ver nota anterior.



elemento significativo, con una recuperación del 5,3% en dicha renta que contrasta con la caída del 3,8% en el precio por metro cuadrado de la vivienda usada libre en ese periodo⁶.

Pero resulta igualmente significativo en Álava

Desde la perspectiva territorial, un dato particularmente relevante es la intensidad de la caída de la renta de alquiler libre en Álava. Entre 2007 y 2013, esta renta se reduce en un 18,1% por 8,9% en Gipuzkoa y 4,2% en Bizkaia. Se trata del único caso en el que se detecta un nivel de reducción que se acerca a los observados en la vivienda en propiedad.

Esto supone un significativo vuelco en los niveles de los alquileres. Si Álava era en 2007 el territorio con una renta media de alquiler más elevada, en el cuarto trimestre de 2013 se sitúa muy por debajo de los demás territorios: 743,9 euros por 821,6 en Gipuzkoa y 838,8 en Bizkaia. El menor descenso de la renta de alquiler entre 2012 y 2013 en este último territorio (-3,1% por -5,9% en Álava y -6,6% en Gipuzkoa) coloca a Bizkaia como ámbito territorial con una renta de alquiler más elevada en 2013. Gipuzkoa había mantenido esa posición entre 2008 y 2012.

Tabla 12
**Renta media mensual de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año.
2007-2013**

(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
Diferencia 2007-2013	-164,6	-18,1	-36,6	-4,2	-79,9	-8,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

⁶ Entre 2009 y 2010, también repunta en un 3% el precio por metro cuadrado de la vivienda usada libre. Además de resultar inferior al incremento de la renta de alquiler, este repunte sigue a un periodo continuado de caída que se inicia entre 2006 y 2007.



4. EL SISTEMA VPO Y DE VIVIENDAS SOCIALES

En el último trimestre de 2013, el sector protegido (VPO y viviendas sociales) está colocando las viviendas a un precio medio de 117.700 euros, equivalentes a 1.625 euros por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado de estas viviendas registra una variación nula en el último trimestre, elevándose en un 2,5% respecto al cuarto trimestre de 2012.

En el conjunto del periodo 2007-2013 se observa, en contraste con la tendencia de la vivienda libre, un incremento del precio/metro cuadrado del 22,8%, que reduce la distancia existente entre el precio de la vivienda protegida y libre. Si en el cuarto trimestre de 2007, el precio del precio/metro cuadrado de la vivienda nueva libre era 3,1 veces superior al de la vivienda protegida, en 2013 este valor se reduce a 2,1.

Conviene recordar, sin embargo, que las cifras relativas a la vivienda protegida están influenciadas por la variación en la distribución de los tipos de viviendas en oferta. De esta forma, el precio medio por metro cuadrado útil de las viviendas de protección oficial (VPO) se sitúa en el cuarto trimestre de 2013 en 1.681,6 euros, claramente por encima de los 957,9 euros de la vivienda social. Mientras en el periodo 2007-2013 el precio/metro cuadrado de la VPO aumenta un 27,1%, el incremento es del 19,8% en lo relativo a la vivienda social⁷. El incremento correspondiente al cuarto trimestre de 2012 y 2013 se sitúa en ambos casos en torno al 1%.

Tabla 13
**Precio medio por m2 útil de las viviendas protegidas en venta por tipología y año.
2007-2013**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

Vivienda en venta protegida	P.O./Sociales		VPO		Vivienda Social	
	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual	Precio m2 útil	Variación interanual
Año						
2007	1.322,9	2,9	1.322,9	2,9	799,8 (*)	5,7 (*)
2008	1.372,0	3,7	1.372,0	3,7	-	-
2009	1.468,9	7,1	1.469,4	7,1	-	-
2010	1.474,3	0,4	1.546,9	5,3	874,3	-
2011	1.532,2	3,9	1.652,0	6,8	896,2	2,5
2012	1.585,4	3,5	1.663,4	0,7	950,3	6,0
2013	1.625,0	2,5	1.681,6	1,1	957,9	0,8
Diferencia 2007-2013	302,1	22,8	358,7	27,1	158,2	19,8

(*) En 2007 no hubo suficiente oferta para estimar precios por metro cuadrado. Se incluye información relativa a 2006

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

⁷ La comparación corresponde en este caso al periodo 2006-2013 al no disponerse de suficiente muestra de vivienda social en 2007.



5. DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

El mercado mantiene la realidad de estancamiento

Aunque se detecta un leve repunte del índice de dinamismo

El análisis del índice general de dinamismo del mercado inmobiliario⁸ revela que el mercado de la vivienda sigue manteniendo su atonía, persistiendo el índice en los niveles propios del estancamiento que caracterizan al periodo de crisis. Desde 2007 el índice de dinamismo del mercado inmobiliario se sitúa por debajo de 25 en el cuarto trimestre de cada año.

El indicador del cuarto trimestre de 2013, situado en 11,9 puntos, refleja con todo una mejora respecto a 2011 y 2012, con cifras de 9,5 y 6,9 puntos, respectivamente, a finales de aquellos años.

La mejora en la calificación de la situación del mercado inmobiliario por parte de los operadores se constata además en los tres Territorios Históricos de la CAE. El incremento del índice de dinamismo entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2013 resulta más significativo en el caso de Álava donde se advierte un crecimiento desde 0,4 puntos en 2012 a 13,2 puntos en 2013. Bizkaia también refleja una mejoría de la valoración del dinamismo del mercado, pasando el indicador de 7,9 puntos en 2012 a 12,9 puntos en el cuarto trimestre de 2013. La mejora es más tenue en Gipuzkoa, pasando en este caso el índice de dinamismo de 7,4 puntos en 2012 a 9,7 en 2013.

La mejor perspectiva del mercado es recogida tanto por las Agencias de la Propiedad Inmobiliaria (APIs) como por las promotoras inmobiliarias. Sin embargo, se percibe más claramente entre las APIs, con un incremento de 8,3 a 15,5 puntos entre 2012 y 2013, que entre las personas promotoras (de 5,5 a 8,3 puntos). En particular a partir de 2008, y a diferencia de los años anteriores a la crisis, las promotoras inmobiliarias proporcionan un índice de dinamismo inferior al de las APIs durante todo el periodo de caída del mercado inmobiliario.

A pesar de la mejoría mencionada, el índice de 11,9 del cuarto trimestre de 2013 refleja uno de los niveles más bajos de todo el periodo de crisis, no pudiendo además hablarse de un claro cambio de tendencia hacia la recuperación del mercado. El indicador de 2013 se aleja de hecho de la cifra de 20,6 del cuarto trimestre de 2009, momento en el que se vislumbraba una cierta recuperación del sector inmobiliario tras el deterioro continuado del indicador entre el cuarto trimestre de 2005 (con un índice de 42,1 puntos) y el de 2008 (con un mínimo de 6,1 puntos).

⁸ 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.



Tabla 14
Índices de dinamismo del mercado inmobiliario por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

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

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Con una mejor evolución de las ventas en Bizkaia

En coherencia con la mejoría en la percepción de los operadores, en el cuarto trimestre de 2013 se aprecia también una dinámica levemente positiva del índice de evolución de las ventas en relación al trimestre anterior⁹ en el conjunto del mercado inmobiliario de la CAE. De esta forma, en el cuarto trimestre de 2013 se asiste a un incremento de este indicador hasta alcanzar un registro de 45,1 puntos, ligeramente por encima de los 43,9 puntos del cuarto trimestre de 2012.

Sin embargo, esta mejora de las ventas se circunscribe de forma exclusiva al territorio de Bizkaia. Bizkaia se caracteriza en este sentido por un llamativo incremento del indicador, pasando de 36,1 puntos en el cuarto trimestre de 2012 a 49,2 puntos en el cuarto trimestre de 2013.

Esta evolución contrasta con el deterioro observado en Álava y Gipuzkoa. Mientras en Álava se observa una caída moderada del índice de evolución de las ventas (de 54,2 puntos en 2012 a 51,9 puntos en 2013), el descenso resulta bastante acusado en Gipuzkoa. En este territorio, el índice de evolución de las ventas se reduce desde un registro de 50,1 puntos en el cuarto trimestre de 2012 a 41,5 puntos a finales de 2013.

Las diferencias observadas se vinculan al diferente comportamiento con respecto a las ventas de APIs y promotoras, a su vez relacionado con el tipo de viviendas en oferta en el mercado. De esta forma, las APIs, que principalmente ponen a la venta vivienda usada, ven aumentar el índice de evolución de las ventas de 36,5 en el cuarto trimestre de 2012 a 46,2 a finales de 2013. En cambio, las promotoras inmobiliarias, que aportan

⁹ El índice de evolución de las ventas posiciona en una escala de 0 a 100 la dinámica de estas ventas en el mercado inmobiliario. Refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión individualizada de los agentes que operan en el sector (colectivo promotor y APIs) de acuerdo con la siguiente escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.



vivienda nueva al mercado, muestran un descenso en este índice, pasando de 51,4 en 2012 a 43,9 en 2013.

Tabla 15
Índice de evolución de las ventas respecto al trimestre anterior por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

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

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 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Una reducción del tiempo medio requerido para la venta

La ligera mejoría observada en el dinamismo del mercado, así como en las ventas de Bizkaia, se traduce en una reducción del tiempo medio requerido para la venta. De esta forma, entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2013, el plazo medio necesario para vender una vivienda usada se reduce de 11 a 10 meses.

A pesar de esta mejoría, se trata del segundo registro más elevado del periodo de crisis, con cifras entre 8,5 y 9,2 meses entre 2008 y 2011.

Tabla 16
Evolución del tiempo medio necesario para materializar una operación de venta de vivienda por una API
 (En meses)

Año	Tiempo medio
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

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.



Y un ligero incremento del ritmo trimestral de ventas

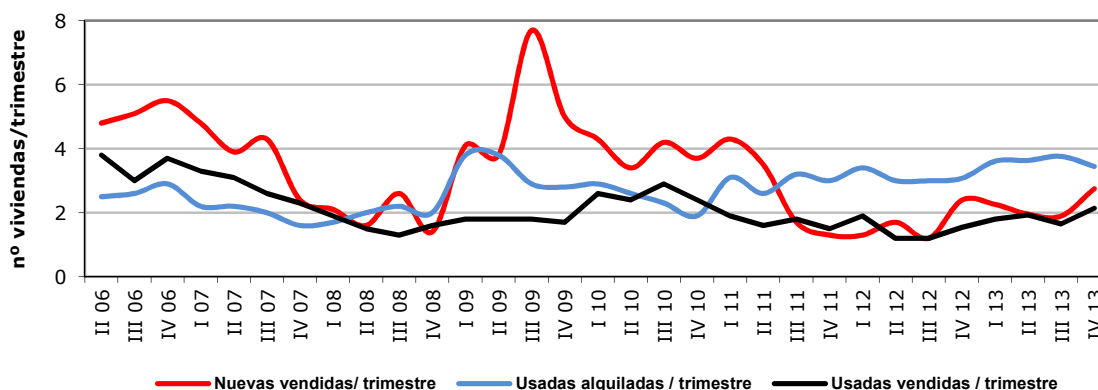
El análisis específico de la dinámica del mercado revela, por otra parte, un ligero incremento del ritmo trimestral de ventas realizadas por las APIs y los distintos agentes promotores.

En lo relativo a las viviendas nuevas, el ritmo de ventas aumenta de 2,4 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2012 a 2,7 viviendas/trimestre a finales de 2013. El repunte resulta superior si se compara la dinámica del tercer y cuarto trimestre de 2013, pasando la cifra de ventas de 1,9 a 2,7 viviendas/trimestre.

Con respecto al caso la vivienda usada, durante el año 2013 se observa igualmente una leve mejoría en el ritmo de viviendas vendidas por trimestre. La cifra de referencia aumenta así de 1,5 viviendas/trimestre en 2012 a 2,1 viviendas/trimestre en el cuarto trimestre de 2013. La evolución del tercer y cuarto trimestre de 2013 muestra una variación similar, pasándose de una cifra de 1,6 viviendas/trimestre en el tercer trimestre a 2,1 a finales de año.

Por lo que respecta al alquiler, aunque desciende de 3,8 viviendas/trimestre en el tercer trimestre de 2013 a 3,4 viviendas/trimestre a finales de año, esta cifra también refleja una mejoría respecto a los observado en el cuarto trimestre de 2012 (3,1 viviendas/trimestre).

Ritmo trimestral de ventas y alquileres de viviendas



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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Pero los factores más influyentes en la dinámica del mercado siguen reflejando el predominio de las tendencias negativas

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



A este respecto, el dato más importante que se obtiene en el cuarto trimestre de 2013 es que la influencia de los principales factores relevantes para el mercado inmobiliario sigue orientándose claramente hacia el polo negativo, limitando por tanto las perspectivas de recuperación.

Los tres principales factores que están incidiendo de forma especialmente negativa en la actual situación de atonía y estancamiento del mercado son la coyuntura económica, con un índice de -97,7, la dificultad de acceso al crédito (-95,1) y el coste de las hipotecas (-76,9). Mientras los dos primeros factores no reflejan mejoría significativa entre el cuarto trimestre de 2012 y el de 2013, empeorando ligeramente incluso la percepción negativa del efecto de la situación económica, se observa una caída en el periodo en lo relativo al impacto negativo del coste de las hipotecas (de -87,1 a -76,9). Sin embargo, esa caída está lejos de la que se observó entre 2008 y 2009 (de -87,8 a -14,2), no reflejando por tanto una mejora cualitativa en términos de la dinámica del mercado.

Resulta además llamativo que aparezcan dos nuevas influencias negativas en el sector, incrementándose en más de 20 puntos el índice negativo del cuarto trimestre de 2013 con respecto al mismo trimestre del año anterior. Se trata, por una parte, del impacto de las ayudas e incentivos a la compra de vivienda, aumentando su efecto negativo de -35,8 a -64,9 puntos; y, por otra, de las ayudas e incentivos a la construcción, pasando el indicador de -38,7 en 2012 a -65,4 a finales de 2013. En ambos casos, el índice del cuarto trimestre de 2013 supera en más de 20 puntos el observado durante el periodo 2008-2012.

En sentido opuesto, tres factores sí contribuyen a una situación más favorable del mercado. El primero de ellos se relaciona con la adecuación de las características de la oferta a la demanda. Condicionado por el amplio parque de viviendas a la venta, en un contexto de ajuste a la baja de los precios, la evolución del índice refleja una mejora desde -44 puntos en el cuarto trimestre de 2012 a -20,5 en el cuarto trimestre de 2013, todavía sin embargo en un contexto de valoración negativa del efecto de este factor sobre el mercado.

Un segundo factor de evolución favorable es el precio de las viviendas, con un índice de -36,0 a finales de 2013 que resulta inferior a los niveles superiores a -55 de 2008, 2010 y 2011. A pesar de ello, el impacto del precio de la vivienda sigue siendo negativo para la dinámica del mercado, con un indicador ligeramente al alza además respecto al cuarto trimestre de 2012 (-33,9).

El tercer factor de evolución más favorable es el relativo a los precios del suelo. De esta forma, después de superar el nivel de -50 hasta el cuarto trimestre de 2011, se prolonga el proceso de reducción del efecto negativo del indicador que se detecta en 2012, situándose el índice en -45,9 a finales de 2012. Como sucedía con el precio de la vivienda, esta dinámica positiva no significa sin embargo que el precio del suelo deje de contribuir negativamente al mercado inmobiliario.



Igualmente negativo es el impacto de la disponibilidad de suelo (-40,7), siendo este factor sin embargo el que se mantiene más estable a largo plazo dentro del grupo de factores que menor impacto negativo reflejan sobre la dinámica del mercado inmobiliario.

Tabla 17
Factores que influyen con respecto al trimestre pasado en la dinámica del mercado inmobiliario

(Índices de influencia, positiva o negativa)

Factores	IV trim. 2008 (*)	IV trim. 2009	IV trim. 2010	IV trim. 2011	IV trim. 2012	IV trim. 2013
Coste de las hipotecas	-87,8	-14,2	-81,6	-89,3	-87,1	-76,9
Facilidad/Dificultad de acceso al crédito	-	-	-	-	-96,1	-95,1
Situación económica	-93,4	-85,8	-96,1	-96,9	-97,3	-97,7
Precios de las viviendas	-80,9	-37,0	-61,9	-57,3	-33,9	-36,0
Ayudas e incentivos a la compra de vivienda	-43,7	-20,0	-40,3	-18,0	-35,8	-64,9
Ayudas e incentivos a la construcción	-39,9	-23,3	-41,7	-20,4	-38,7	-65,4
Disponibilidad de suelo	-36,7	-39,2	-59,2	-42,0	-46,3	-40,7
Precios de suelo	-59,6	-50,7	-62,9	-52,8	-47,1	-45,9
Adecuación de la características de la oferta a la demanda	-50,4	-13,6	-38,7	-58,3	-44,0	-20,5

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

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

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

6. PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Se observan unas perspectivas más favorables para el mercado inmobiliario pero alejadas de las existentes antes de la crisis

Mejora la previsión de ventas

A pesar de la influencia negativa de los factores considerados, el análisis de la perspectiva de la evolución de ventas para el próximo trimestre es coherente con los datos que reflejan una ligera recuperación del mercado inmobiliario. De esta forma, en el cuarto trimestre de 2013 se aprecia una mejora de las previsiones de los operadores tanto en el caso de la venta de vivienda usada, como en el de la promoción de vivienda nueva. El índice de previsión de ventas aumenta así de 33,9 en el cuarto trimestre de 2012 a 46,8 en el de 2013.

El indicador mejora tanto entre las APIs como en el caso de las entidades promotoras. En el primer caso, el índice de previsión de ventas pasa de 39,9 puntos en el cuarto trimestre de 2012 a 47,4 puntos en el cuarto trimestre de 2013. En lo relativo a las promotoras de vivienda nueva, el incremento es de 27,9 puntos en el cuarto trimestre de 2012 a 46,2 puntos en 2013.



La mejoría afecta igualmente a los distintos territorios históricos, observándose en todos ellos una mejoría en las previsiones de ventas. El índice resulta similar, con un mínimo de 45,4 en el cuarto trimestre de 2013 en Álava y cifras cercanas a 47 en Bizkaia y Gipuzkoa.

Tabla 18
Evolución de los índices de previsión de ventas por Territorio Histórico y tipo de establecimiento

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

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 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Debe señalarse no obstante que la recuperación observada supone ante todo, por ahora, dejar de lado la fuerte perspectiva negativa del cuarto trimestre de 2012, año en el que el índice de previsión de ventas alcanza su nivel más bajo desde 2007 (33,9), situándose incluso por debajo del registrado a finales de 2008 (38,0). Lejos quedan los índices superiores a 55 puntos del periodo anterior a 2007 e incluso del correspondiente al cuarto trimestre de 2009 (62,5).

Con una ligera perspectiva de repunte del precio de la vivienda en Bizkaia y Gipuzkoa y en el contexto de la vivienda usada

En paralelo a la mejoría en la previsión de ventas, en el cuarto trimestre de 2013 se asiste a la previsión de un incremento de los precios a un año vista. De esta forma, el índice de previsión de evolución de los precios se incrementa de 30,5 puntos en el cuarto trimestre de 2012 a 34 puntos en el cuarto trimestre de 2013.

El nivel señalado no parece sugerir, sin embargo, una recuperación importante de los precios. Se encuentra, en este sentido, muy por debajo de los valores superiores a los 60 puntos registrados con anterioridad a 2007 e incluso del nivel de los 40 puntos del cuarto trimestre de los años 2009 y 2010.

La evolución territorial de este indicador de evolución de los precios muestra además un comportamiento desigual según el territorio estudiado. Mientras en Bizkaia y en



Gipuzkoa se observa un incremento del índice de evolución de los precios a un año vista en línea con el dato general de la CAE (de 30,3 a 34,4 y de 26,1 a 33,1, respectivamente), en Álava se mantiene la tendencia al ajuste en los precios. En este territorio, el índice de 45,2 del cuarto trimestre de 2012 se reduce hasta 35,1 en 2013, la cifra más baja desde 2007.

Los matices a la potencial recuperación de los precios también afectan a las entidades promotoras de vivienda nueva. En este caso, el índice de evolución de los precios se reduce de 37,2 puntos en el cuarto trimestre de 2012 a 36,4 puntos en 2013, el nivel más bajo desde 2007.

En el caso de las APIs, en cambio, se prevé una recuperación del nivel de precios, pasando el indicador de 23,9 en el cuarto trimestre de 2012 a 31,6 en el cuarto de 2013. Este nivel se mantiene alejado, en cualquier caso, de las cifras superiores a 60 puntos observadas hasta 2006 e incluso de los niveles entre 35 y 40 puntos del cuarto trimestre de 2009 y 2010.

Tabla 19

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

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

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 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

Las mayores dificultades afectan a las entidades promotoras, con una perspectiva negativa en el inicio de nuevas promociones

La perspectiva de estabilización de unos precios afectados por fuertes caídas durante la crisis constituye un elemento que incide negativamente en la política de nuevas promociones. En este sentido, al estudiar la previsión de inicio de nuevas promociones durante el próximo trimestre, se pone de manifiesto un leve empeoramiento en el porcentaje de promotores que prevé llevar nuevas viviendas al mercado.



Así, el indicador cae de 6,1% en el cuarto trimestre de 2012 al 5,7% del cuarto trimestre de 2013, cifra similar a la obtenida en el mismo trimestre de 2011 (5,8).

Tabla 20
**Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas
 en el próximo trimestre**
 (% de promotores que contestan afirmativamente)

Previsión de inicio de nuevas promociones Año	C.A.E.
	Total
IV trimestre 2008 (*)	4,8
IV trimestre 2009	18,9
IV trimestre 2010	9,7
IV trimestre 2011	5,8
IV trimestre 2012	6,1
IV trimestre 2013	5,7

(*) No disponibles datos anteriores a 2008

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º trimestre 2013. Dpto. de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco.

ASPECTOS METODOLÓGICOS

La información que aporta la OFIN se basa en la aplicación de sendos cuestionarios a agentes promotores 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 los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas); asimismo 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 que dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a los agentes promotores, se trata en todos los casos de viviendas nuevas, abordándose a través de las APIs la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares). A través del cuestionario, por otra parte, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y perspectivas del mercado inmobiliario.

En la OFIN, los precios tomados en consideración son los precios ofertados, no los precios de ventas 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), si bien en el informe se plantean en algunos casos excepciones respecto al uso de estas medias móviles (expresamente mencionadas en el informe). 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 ponderados¹⁰, 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. Es 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 2013, debe señalarse de forma específica que los datos presentados en el cuarto trimestre se extraen de una muestra de 173 agencias inmobiliarias y de 172 promotoras con promociones de más de 5 viviendas, entrevistadas al final del trimestre. Al respecto, conviene mencionar que en el año 2011 se incrementó el número de inmobiliarias de las que se venía recogiendo información.

Para más información:

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

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

Persona de contacto: Aitor Puerta

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

WEB: <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-ovse111x/es/>

E-mail: estadistica-eps@ej-gv.es

¹⁰ 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) 4º trimestre 2013****PRINCIPALES RESULTADOS**

ÍNDICE

1.	PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)	2
2.	PRECIO FINAL DE LA VIVIENDA EN VENTA	8
3.	PRECIO DE LOS ALQUILERES	10
4.	EL SISTEMA VPO Y DE VIVIENDAS SOCIALES	13
5.	DINÁMICA DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	14
6.	PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	19
	ASPECTOS METODOLÓGICOS	22