



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

WWW



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2018)

Precios y costes ▶

Actividad mercado ▶

Financiación ▶

Mercado de trabajo ▶

* n.p. (no publicado)

En resumen...

| 4º trimestre 2018

m a r z o
2 0 1 9

El ejercicio 2018 registra en términos generales unos resultados positivos tanto a nivel económico como de empleo, que también han tenido reflejo en el sector inmobiliario. En cualquier caso, se trata de unos datos que conviene observar con cierta prudencia, ya que también hay indicadores, como por ejemplo las previsiones de crecimiento en la zona euro para 2019, que ponen de manifiesto la fragilidad de esta aún incipiente recuperación.

Precios y Costes

Según los datos de la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN)¹ que publica el Eustat, en 2018 el precio de la vivienda libre ha experimentado en Euskadi un ligero incremento interanual del 0,8% en el caso de la vivienda nueva, mientras que el precio de la vivienda usada ha bajado el 0,1%. El Índice de Precios de la Vivienda del INE², muestra un mayor incremento interanual, concretamente del 7,0% en la vivienda nueva y del 5,1% en la usada, de modo que según este índice, los precios mantienen un ritmo de crecimiento similar al del año anterior.

Financiación

La recuperación del mercado de la vivienda ha venido acompañada de un mayor dinamismo del mercado hipotecario, algo a lo que posiblemente han contribuido factores como el bajo nivel de los tipos de interés y una mayor laxitud en los criterios de concesión de créditos. Concretamente, en 2018 el número de hipotecas formalizadas crece un 7,5% respecto a 2017 y el importe total del crédito concedido crece el 16,0%, lo que se traduce en un mayor importe medio de las hipotecas, que es aproximadamente 10.000 euros más elevado que en 2017 y se acerca a 140.000 euros.

Actividad del mercado

En 2018 se incrementa de un modo relevante la producción de vivienda protegida, que con un total de 859 viviendas terminadas registra un incremento interanual del 123,1%. Además, las 1.866 viviendas protegidas iniciadas en 2018 sugieren que esta tendencia ascendente va a tener continuidad, al menos en el próximo ejercicio. Respecto a las viviendas libres, los datos actualmente disponibles son parciales, pero la cifra acumulada de viviendas terminadas en el tercer trimestre de (3.181 viviendas) invita a pensar que en 2018 se superará el registro del año anterior. Por otra parte, la estadística notarial indica un notable incremento respecto a 2017 en las transacciones de vivienda nueva libre (19,7%) y protegida (18,7%), tipologías que el año anterior registraron sendos decrementos (-8,2% y -32,6% respectivamente). En el caso de la vivienda usada, se da un incremento del 8,0% en el número de operaciones, aunque cabe señalar que este pierde intensidad respecto a 2017, año en el que crecieron el 20,4%.

Mercado de trabajo

El crecimiento de la actividad económica registrado en 2018 ha tenido efecto en una evolución positiva de los indicadores del mercado de trabajo, que muestran un incremento del 2,1% en la cifra de personas ocupadas (4,8% en el sector de la construcción) y un descenso de 1,3 puntos porcentuales en la tasa de paro, que en 2018 es del 10,0%.

1. El índice se elabora a partir de la evolución de los precios de compraventa escriturados ante notario, y tiene en cuenta aspectos como la tipología y calidad de las viviendas.

2. Los datos de la OFIN se elaboran a partir de la información facilitada por APIs y promotoras inmobiliarias.



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2018)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación



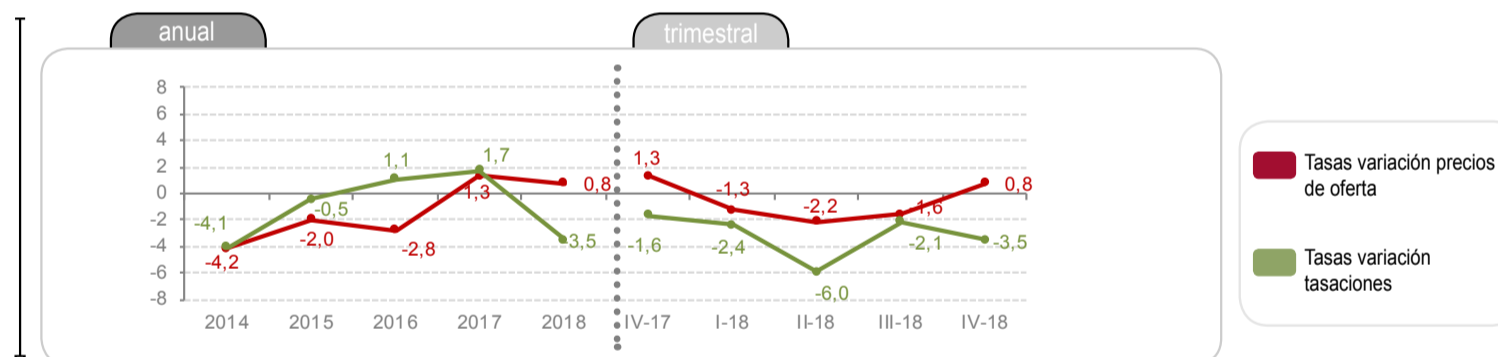
Mercado de trabajo



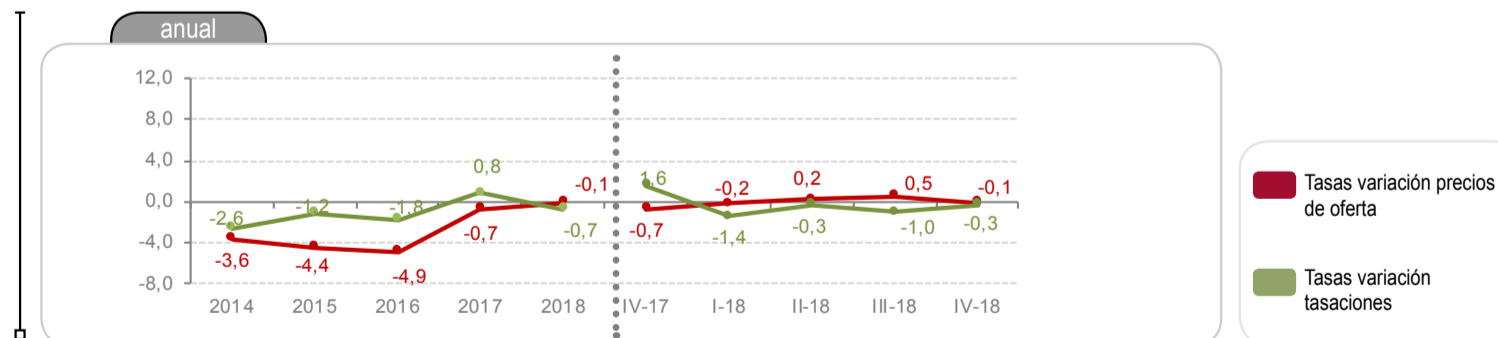
* n.p. (no publicado)

PRECIOS Y COSTES	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL (2017)				
	2015	2016	2017	2018	IV-17	I-18	II-18	III-18	IV-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18
Precios de la oferta (Oferta inmobiliaria. Gobierno Vasco)														
Vivienda libre nueva (Euros/m ² útil)	3.273,7	3.180,7	3.222,0	3.247,4	3.222,0	3.172,3	3.157,0	3.189,6	3.247,7					
Tasa interanual	-2,0	-2,8	1,3	0,8	1,3	-1,3	-2,2	-1,6	0,8					
Vivienda usada (Euros/m ² útil)	2.922,9	2.778,9	2.758,1	2.755,6	2.758,1	2.759,3	2.762,0	2.766,2	2.755,6					
Tasa interanual	-4,4	-4,9	-0,7	-0,1	-0,7	-0,2	0,2	0,5	-0,1					
Tasaciones Ministerio Vivienda														
Vivienda libre nueva (<= 5 años) Euros/m ² construido)	2.702,2	2.732,7	2.778,3	2.680,9	2.717,8	2.732,7	2.669,0	2.698,0	2.624,0					
Tasa interanual	-0,5	1,1	1,7	-3,5	-1,6	-2,4	-6,0	-2,1	-3,5					
Vivienda usada (>5 años) Euros/m ² construido)	2.393,8	2.350,9	2.370,3	2.352,6	2.372,8	2.347,3	2.370,3	2.326,5	2.366,2					
Tasa interanual	-1,2	-1,8	0,8	-0,7	1,6	-1,4	-0,3	-1,0	-0,3					
Índice de precios de Vivienda. INE (Tasa interanual)														
Vivienda nueva (Tasa interanual)	1,9	4,1	7,0	7,0	7,1	8,7	6,2	5,2	8,2					
Vivienda usada (Tasa interanual)	0,6	2,1	4,7	5,1	7,1	5,5	5,7	4,8	4,3					
Índice de costes de edificación. Eustat (Tasa interanual)														
	-0,2	-0,1	0,3	1,9	0,5	0,8	2,3	2,5	2,0	2,8	1,9	2,0	1,9	2,1

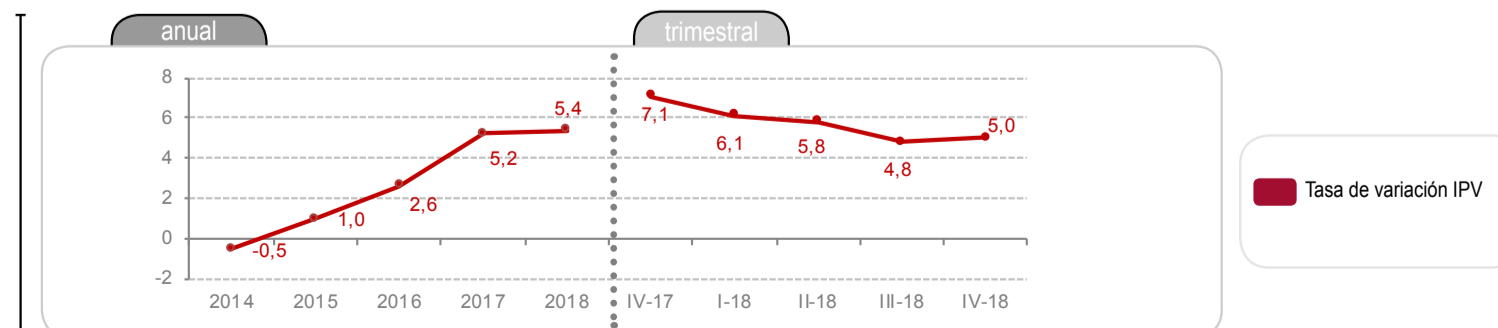
Evolución tasas de variación Precios viviendas nuevas libres



Evolución tasas de variación Precios viviendas usadas



Evolución tasas de variación IPV





ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

WWW



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2018)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación



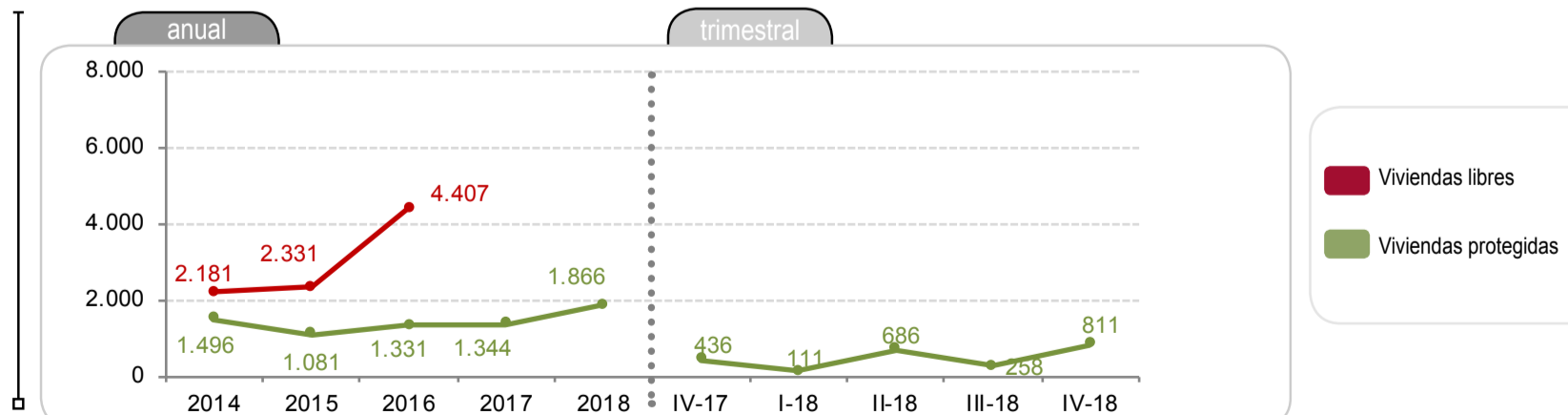
Mercado de trabajo



* n.p. (no publicado)

ACTIVIDAD MERCADO	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL (2017)				
	2015	2016	2017	2018	IV-17	I-18	II-18	III-18	IV-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18
OFERTA														
Viviendas iniciadas. EVIT. Gobierno Vasco														
Viviendas libres ¹	2.331,0	4.407,0	np	np	np	np	np	np	np					
<i>Tasa interanual</i>	6,9	89,1	-	-	-	-	-	-	-					
Viviendas protegidas	1.081,0	1.331,0	1.344,0	1.866,0	436,0	111,0	686,0	258,0	811,0					
<i>Tasa interanual</i>	-27,7	23,1	1,0	38,8	6,1	-70,1	839,7	-44,4	86,0					
% Protegidas / Total iniciadas	31,7	23,2	-	-	-	-	-	-	-					
Viviendas terminadas. EVIT. Gobierno Vasco														
Viviendas libres	3.611,0	1.869,0	3.380,0	np	1.214,0	651,0	1.393,0	1.137,0	np					
<i>Tasa interanual</i>	41,1	-48,2	80,8	-	704,0	28,4	58,7	45,6	-					
Viviendas protegidas	1.957,0	1.729,0	385,0	859,0	87,0	192,0	76,0	244,0	347,0					
<i>Tasa interanual</i>	-19,8	-11,7	-77,7	123,1	-82,2	284,0	-61,6	388,0	298,9					
% Protegidas / Total terminadas	35,1	48,1	10,2	-	6,7	22,8	5,2	17,7	-					
DEMANDA														
TRANSACCIONES DE VIVIENDA														
Compraventa notarios. Ministerio de Vivienda														
Viviendas nuevas libres (número)	2.365,0	2.532,0	2.325,0	2.783,0	812,0	463,0	589,0	650,0	1.081,0					
<i>Tasa interanual</i>	-1,9	7,1	-8,2	19,7	3,7	11,3	-12,5	53,3	33,1					
Viviendas usadas (número)	12.170,0	14.465,0	17.416,0	18.810,0	4.653,0	4.694,0	5.116,0	4.024,0	4.976,0					
<i>Tasa interanual</i>	23,7	18,9	20,4	8,0	12,7	6,7	9,4	9,1	6,9					
Viviendas protegidas (número)	2.033,0	1.733,0	1.168,0	1.386,0	269,0	450,0	313,0	231,0	392,0					
<i>Tasa interanual</i>	15,5	-14,8	-32,6	18,7	-36,7	3,2	17,7	17,3	45,7					
Transmisiones registradores. INE														
Viviendas nuevas libres (número)	1.047,0	1.347,0	1.662,0	1.924,0	331,0	547,0	489,0	370,0	539,0	97,0	126,0	127,0	181,0	231,0
<i>Tasa interanual</i>	-47,0	28,7	23,4	15,8	-5,7	39,9	-5,0	-12,9	62,8	-35,8	-14,9	-15,9	144,6	117,9
Viviendas usadas (número)	10.818,0	12.301,0	13.638,0	15.864,0	2.992,0	4.009,0	4.117,0	4.184,0	3.427,0	1.610,0	1.344,0	1.206,0	1.226,0	995,0
<i>Tasa interanual</i>	37,7	13,7	10,9	16,3	13,2	8,9	13,0	26,0	14,5	33,4	16,9			
Viviendas protegidas (número)	2.362,0	2.225,0	1.538,0	1.720,0	319,0	569,0	435,0	365,0	341,0	148,0	138,0	104,0	102,0	135,0
<i>Tasa interanual</i>	23,3	-5,8	-30,9	11,8	-22,9	12,7	9,6	15,1	6,9	37,0	36,6	11,8	-16,4	29,8
Etxebide. Gobierno Vasco														
Número de inscritos en régimen de alquiler	40.642,0	44.657,0	49.146,0	52.862,5	51.171,0	52.810,0	53.541,0	52.844,0	52.255,0					
Número viviendas adjudicadas	344,0	161,0	111,0	632,0	65,0	0,0	262,0	176,0	194,0					

Evolución viviendas iniciadas



1. El dato acumulado en el tercer trimestre es de 1.975 viviendas. Al no haberse publicado el dato del segundo trimestre no es posible obtener el del tercero.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

WWW



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º. trimestre 2018)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación

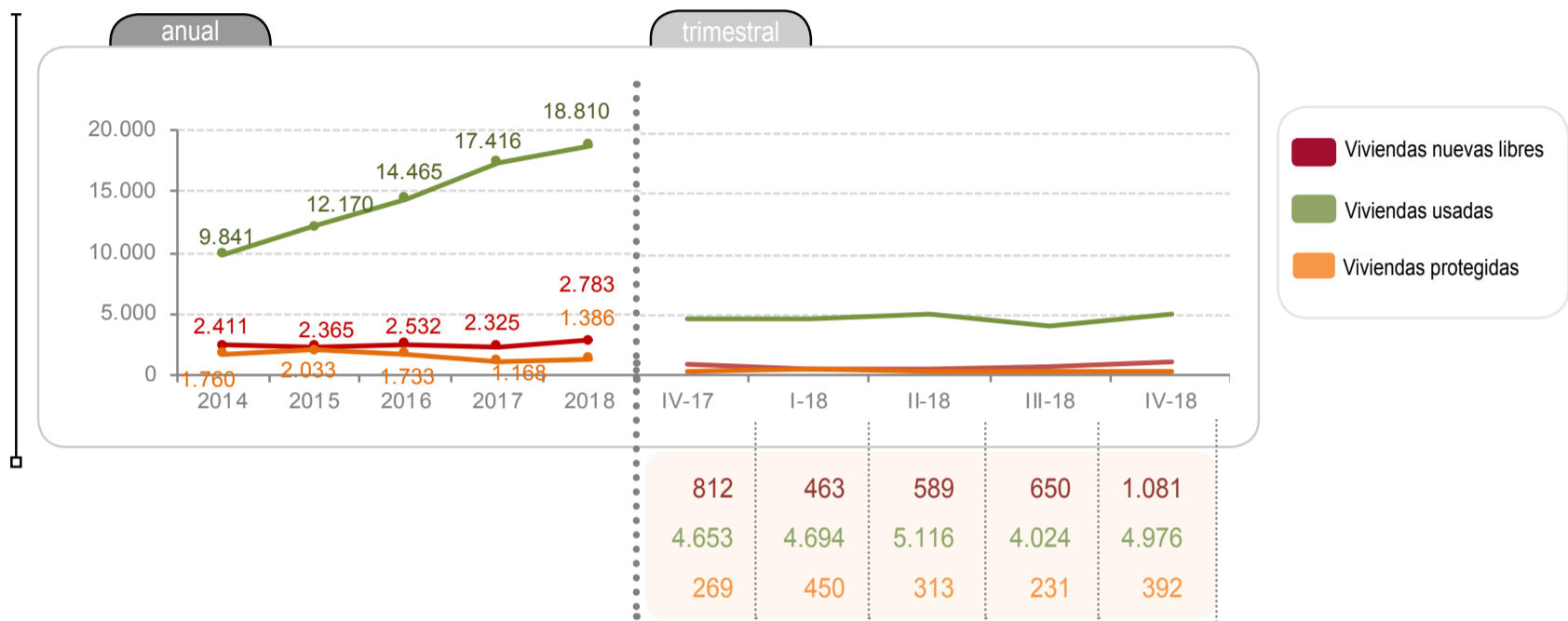


Mercado de trabajo

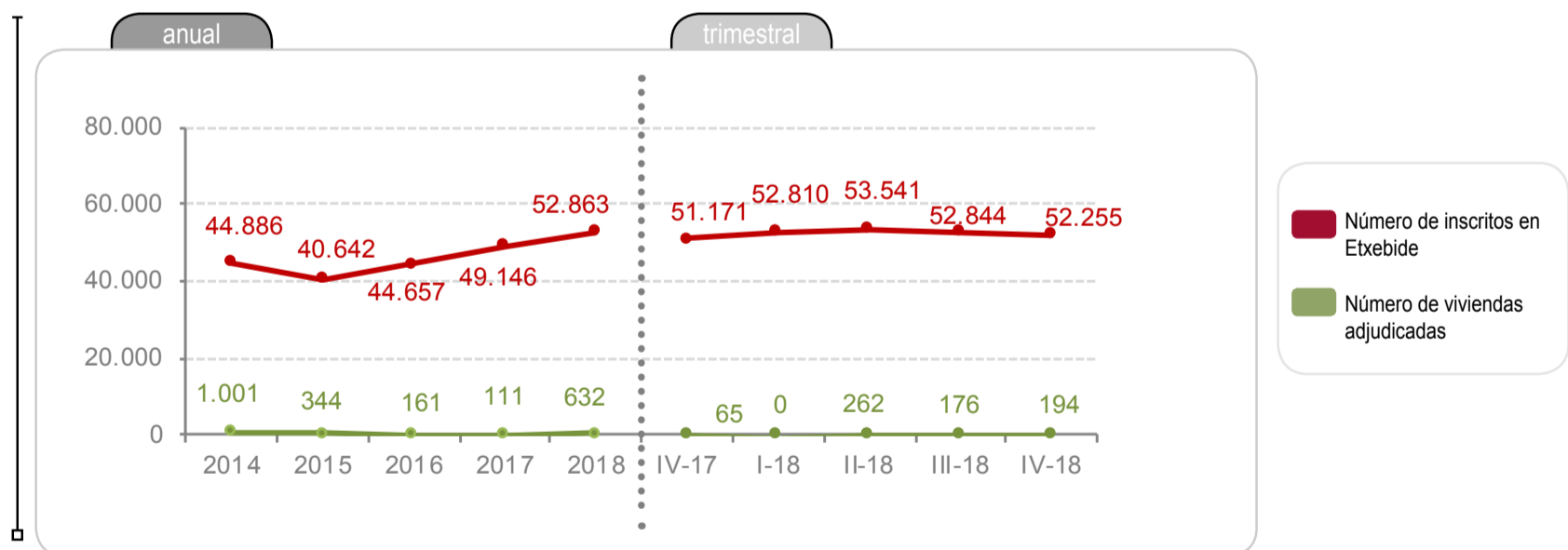


* n.p. (no publicado)

Evolución compraventa de viviendas



Evolución inscritos en Etxebide en régimen de alquiler y viviendas sorteadas (*)



* Cambio metodológico. Desde 2013 la población inscrita en Etxebide debe escoger entre la demanda de alquiler o de compra (BOPV nº 211, 31 de octubre de 2012).

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

WWW



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2018)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación



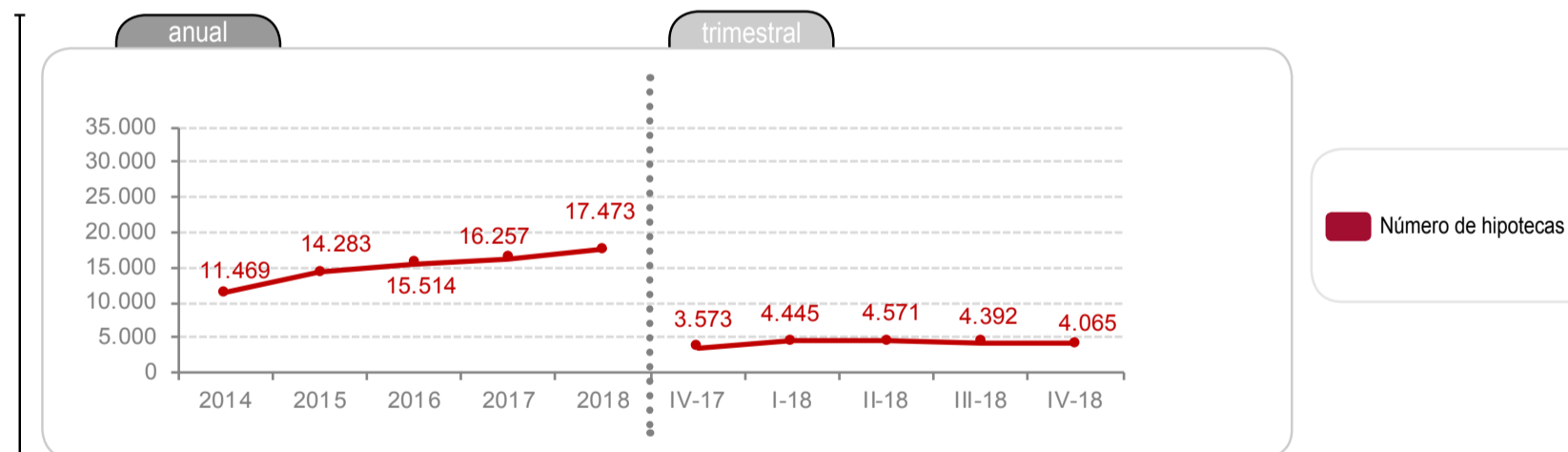
Mercado de trabajo



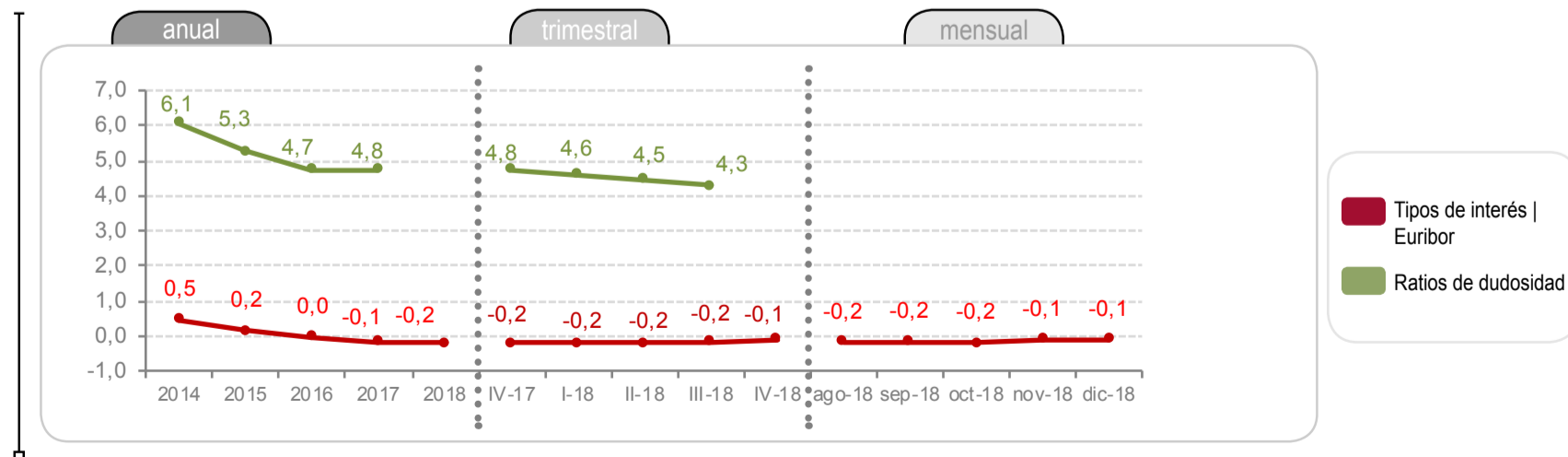
* n.p. (no publicado)

FINANCIACIÓN	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL (2017)				
	2015	2016	2017	2018	IV-17	I-18	II-18	III-18	IV-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18
Hipotecas formalizadas. INE														
Nº hipotecas formalizadas	14.283,0	15.514,0	16.257,0	17.473,0	3.573,0	4.445,0	4.571,0	4.392,0	4.065,0	1.510,0	1.673,0	1.353,0	1.379,0	1.333,0
Tasa interanual	24,5	8,6	4,8	7,5	-1,3	-5,8	14,2	10,8	13,8	14,3	11,8	17,4	2,7	23,7
Importe total hipotecas formalizadas (miles de Euros)	1.851,8	2.041,6	2.108,6	2.445,9	477,6	610,2	618,7	612,9	604,0	220,7	236,0	194,3	201,8	207,9
Tasa interanual	34,2	10,2	3,3	16,0	1,9	5,4	15,5	18,6	26,5	33,8	19,7	17,2	9,6	62,9
Financiación Pública de Vivienda. Gobierno Vasco														
Financiación pública de vivienda (nº total préstamos aprobados)	290,0	256,0	192,0	124,0	48,0	46,0	33,0	21,0	24,0					
Tasa interanual	-46,6	-11,7	-25,0	-35,4	-14,3	-8,0	-42,1	-43,2	-50,0					
Financiación pública de vivienda (importe en millones €)	48,9	31,5	25,7	25,3	1,1	15,6	0,3	9,1	0,3					
Tasa interanual	0,7	-35,6	-18,4	-1,6	-26,7	817,6	-96,7	-34,5	-72,7					
Tipo de interés (Euribor). Banco de España	0,2	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1
Ratio de dudosidad (adquis viv con garantía hipotecaria). Banco de España	5,3	4,7	4,8	np	4,8	4,6	4,5	4,3	np					
Restricciones concesión créditos Europa. BCE	2,5	-2,0	-4,8	-6,0	-10,0	-12,0	-9,0	-5,0	2,0					
Restricciones concesión créditos España. BCE (últimos tres meses)	-2,8	-8,3	-5,6	-5,6	-11,1	-11,1	-11,1	0,0	0,0					

Evolución hipotecas formalizadas



Evolución tipos de interés



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIAOBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

WWW



Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º trimestre 2018)

Precios y costes



Actividad mercado



Financiación



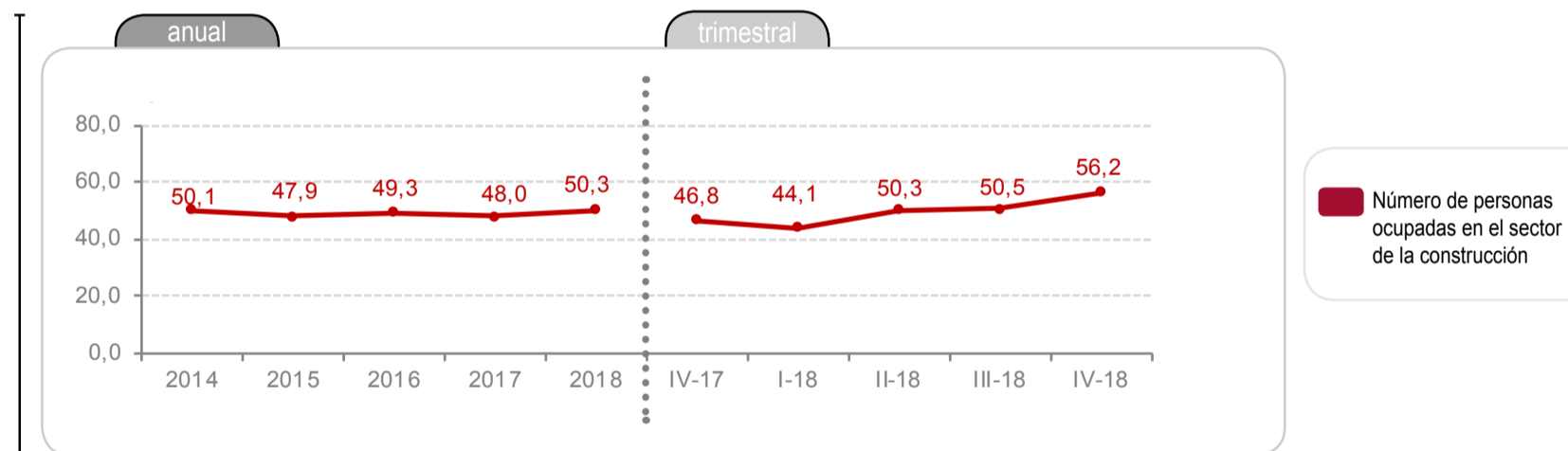
Mercado de trabajo



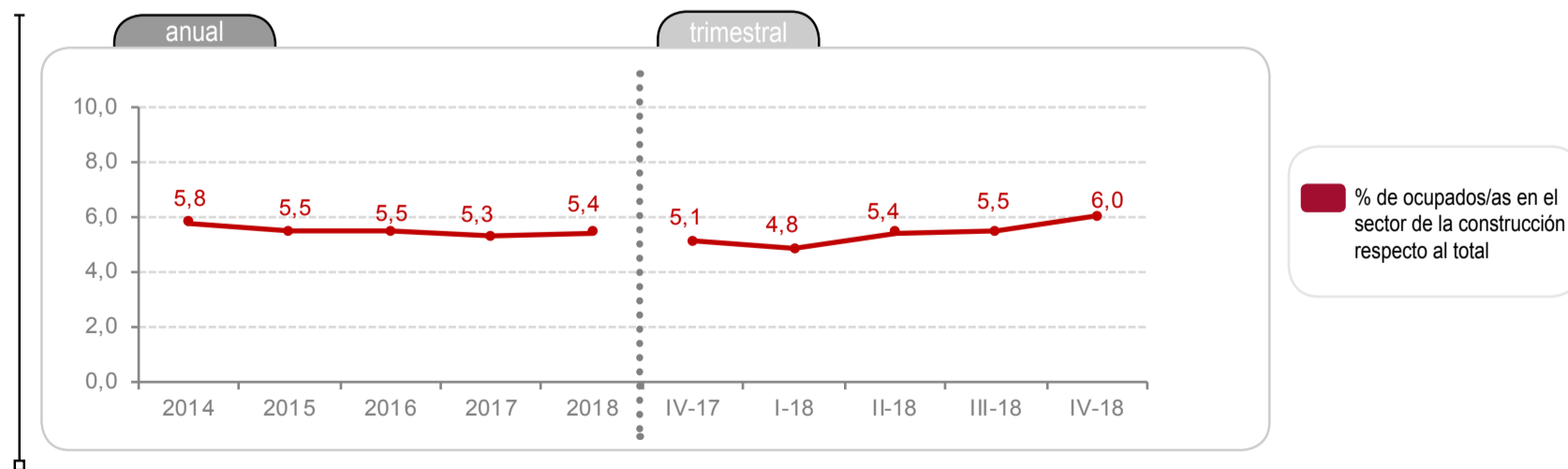
* n.p. (no publicado)

MERCADO DE TRABAJO ¹	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL (2017)				
	2015	2016	2017	2018	IV-17	I-18	II-18	III-18	IV-18	ago-18	sep-18	oct-18	nov-18	dic-18
Total ocupados (miles). EPA	876,4	901,8	904,7	923,6	915,9	913,3	928,7	921,5	930,6					
<i>Tasa interanual</i>	1,3	2,9	0,3	2,1	1,5	2,1	2,8	1,8	1,6					
Ocupados sector construcción (miles). EPA	47,9	49,3	48,0	50,3	46,8	44,1	50,3	50,5	56,2					
<i>Tasa interanual</i>	-4,3	2,9	-2,6	4,8	-8,1	-7,9	0,6	6,5	20,1					
% de ocupados construcción / total	5,5	5,5	5,3	5,4	5,1	4,8	5,4	5,5	6,0					
Tasa de paro. EPA	14,8	12,6	11,3	10,0	10,6	10,8	10,1	9,4	9,6					
OTROS INDICADORES														
IPC general (Variación anual). INE	-0,3	0,0	2,0	1,6	1,4	0,9	1,8	2,2	1,6	2,2	2,1	2,2	1,5	1,0
IPC alquiler vivienda (Variación anual). INE	-0,5	-0,5	0,0	1,0	0,5	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	0,8	0,9	0,9	1,1
Coste salarial total. INE (Euros por mes y trabajador)	2.228,3	2.203,9	2.205,6	2.258,3	2.363,2	2.128,3	2.186,7	2.279,5	2.438,8					
<i>Tasa interanual</i>	-0,3	-1,1	0,1	2,4	0,8	1,6	1,1	3,6	-					
Aportación de la construcción al PIB. (%). Eustat	5,6	5,4	5,3	5,4	5,6	5,3	5,4	5,4	5,5					
PIB per cápita. INE	30.568,0	31.588,0	32.969,0	np										
Tasa variación interanual del PIB. Eustat	2,9	3,1	2,9	2,8	3,0	3,1	2,9	2,6	2,4					

Personas ocupadas en el sector de la construcción (miles)



Peso en el empleo del sector de la construcción



1. En la Encuesta de la Población Activa ha habido cambio de base y se ha modificado toda la serie.