



Informe sobre la comparación de los precios de contratos de compraventa y alquiler con los precios de oferta de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi



ÍNDICE

PRESENTACIÓN	3
1.- PRECIOS DE COMPRA POR ÁMBITOS ESPACIALES	5
1.1.- CAE y territorios históricos	5
1.2.- Capitales	13
1.3.- Comparativa de precios de compraventa y oferta	19
2.- PRECIOS DE ALQUILER POR ÁMBITOS ESPACIALES	23
2.1.- CAE y territorios históricos	23
2.2.- Capitales	31
2.3.- Comparativa de precios de los contratos de alquiler y oferta	37
3.- METODOLOGÍA	41
3.1.- Estadística de Compraventa de Inmuebles (ECVI)	41
3.2.- Estadística del Mercado de Alquiler en Euskadi (EMAL)	43
3.3.- Informes Publicados por los Portales Inmobiliarios	45



PRESENTACIÓN

La información sobre el precio de la vivienda (en venta o en alquiler) es una herramienta fundamental tanto para las administraciones públicas, para analizar la situación del mercado inmobiliario y toma de medidas, como para las personas, a la hora de tomar una decisión sobre su itinerario vital (emancipación, compra o alquiler de una vivienda).

En este informe se realiza un análisis de los desajustes entre la oferta y demanda de las viviendas en propiedad y alquiler de las principales áreas geográficas de CAE. Una mayor diferencia entre precios de oferta y de demanda (contratos de compraventa o de alquiler) puede indicar un mayor desajuste en el mercado inmobiliario.

El informe analiza los siguientes datos estadísticos asociados a precios de la vivienda:

- Estadística de Compraventa de Inmuebles (ECVI).
- Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL).
- Informes sobre venta y alquiler de los principales portales inmobiliarios: Idealista, Fotocasa y Pisos.com.

Se realizan **comparaciones del precio por metro cuadrado construido** de las viviendas que se registran como vendidas o como alquiladas con los precios por metro cuadrado de oferta que presentan los portales inmobiliarios en sus páginas Web.

Esa comparación se lleva a cabo para el conjunto de la Comunidad Autónoma de Euskadi (CAE), para cada territorio y su capital.

La **referencia temporal** utilizada en esta investigación es trimestral para los dos últimos años y anual para los anteriores. Se toma como trimestre de referencia el dato publicado por los portales en el último mes del trimestre y el dato anual se refiere al registrado en el último mes del año, excepto en los datos de Fotocasa donde los datos históricos de los informes consideran la totalidad de la oferta del año. Hay que indicar que la comparación se realiza por medio de análisis de los datos que ofrezcan cifras que puedan ser asimilables, por medio de valores medios o medianos.

Así, en cuanto a los datos representados de la ECVI en este informe se refieren a cifras trimestrales, y hay que matizar dos aspectos relacionados con los precios:

- **ECVI Total (mediana)** representa la estimación¹ del precio mediano por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de todo tipo de viviendas (la categoría de vivienda total incluye tanto a transacciones de vivienda usada como de vivienda nueva) para cada ámbito geográfico analizado. Este indicador se utiliza principalmente para su comparación con los datos facilitados por el portal inmobiliario Idealista ya que estos incluyen ambas tipologías de vivienda.

¹ Estimación de la mediana a partir de la información estadística obtenida de la herramienta MVI (Metodología de valoración masiva) del Colegio de Registradores y Registros de la Propiedad del País Vasco



- **ECVI Usadas** ofrece el precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda usada para cada ámbito geográfico analizado. Su uso se dirige a la comparativa de precios con los portales Fotocasa y Pisos.com en cuyos informes se refieren a este tipo de vivienda.

Por otro lado, en cuanto a los datos representados de la EMAL en este informe hay que matizar dos aspectos relacionados con rentas mensuales de alquiler:

- **EMAL Mediana** representa el precio mediano por metro cuadrado construido de los contratos de alquiler libre que han depositado la fianza de todo tipo de viviendas (incluye tanto a vivienda unifamiliares como colectivas) para cada ámbito geográfico analizado. Este indicador se utiliza principalmente para su comparación con los datos facilitados por el portal inmobiliario Idealista.
- **EMAL Media.** ofrece el precio medio por metro cuadrado construido de los contratos de alquiler libre que han depositado la fianza para cada ámbito geográfico analizado. Su uso se dirige a la comparativa de precios con los portales Fotocasa y Pisos.com.

La información comparada se estructura en dos grandes capítulos, venta y alquiler, dentro de los cuales, para cada ámbito geográfico analizado, se presenta la siguiente información:

- Evolución del precio por metro cuadrado construido de las fuentes analizadas.
- El dato del último trimestre de 2022: el valor absoluto de cada fuente, su variación relativa (trimestral y anual) y una variación relativa de la diferencia de los precios de cada portal inmobiliario con los registrados.
- Evolución de estas diferencias relativas en el tiempo.

Cada uno de los capítulos considerados finaliza con una comparativa de precios, para cada portal inmobiliario, que presenta de forma gráfica la relación de precios del portal inmobiliario (eje Y) con los registrados en la estadística con la que se compara (eje X, *Estadística de Compraventa de Inmuebles* y *Estadística del Mercado de Alquiler*). En estos gráficos, el volumen de transacciones de contratos de compraventa / alquiler sirve para representar el tamaño de cada ámbito territorial, y la posición indica el mayor o menor desajuste entre los precios de oferta y los de demanda (contratos de compraventa o alquiler) en función de la cercanía o lejanía a la diagonal Precio X=Precio Y.



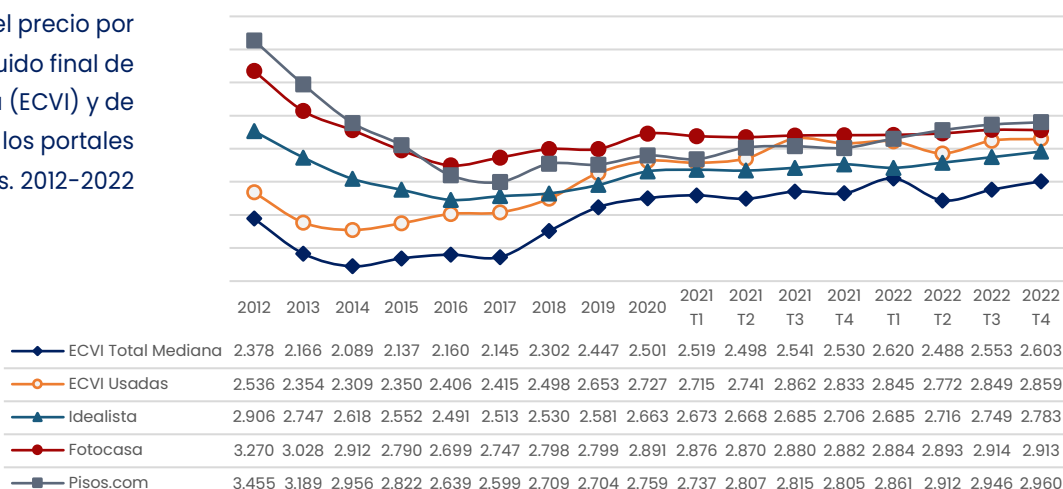
1.- PRECIOS DE COMPRA POR ÁMBITOS ESPACIALES

1.1.- CAE y territorios históricos

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

Durante los años 2012 y 2015, aunque con tendencia a reducirse, la diferencia entre los precios de oferta y los de compraventa en Euskadi eran significativos. Sin embargo, durante los últimos trimestres, los precios por metro cuadrado construido las viviendas en oferta en los portales inmobiliarios analizados tienden a converger a los precios de **compraventa** registrados.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2022



En el cuarto trimestre de 2022, el precio por metro cuadrado construido de **compraventa** de vivienda se sitúa en los 2.603 euros en el caso del total de viviendas (mediana) y de 2.859 euros de media en el caso de la vivienda usada.

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	CAE	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	2.603	2,0%	2,9%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	2.859	0,4%	0,9%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	2.783	1,2%	2,8%	6,9%
	Fotocasa ⁽²⁾	2.913	0,0%	1,1%	1,9%
	Pisos.com ⁽²⁾	2.960	0,5%	5,5%	3,5%

Entre los precios de oferta, el valor más bajo lo presenta el valor mediano de **Idealista** (2.783 €/m²), aunque es superior al precio mediano de compraventa de referencia (2.603 €/m²). Los otros dos portales inmobiliarios reflejan precios más próximos entre sí: **Pisos.com** con 2.960 €/m² y **Fotocasa** con 2.913 €/m².

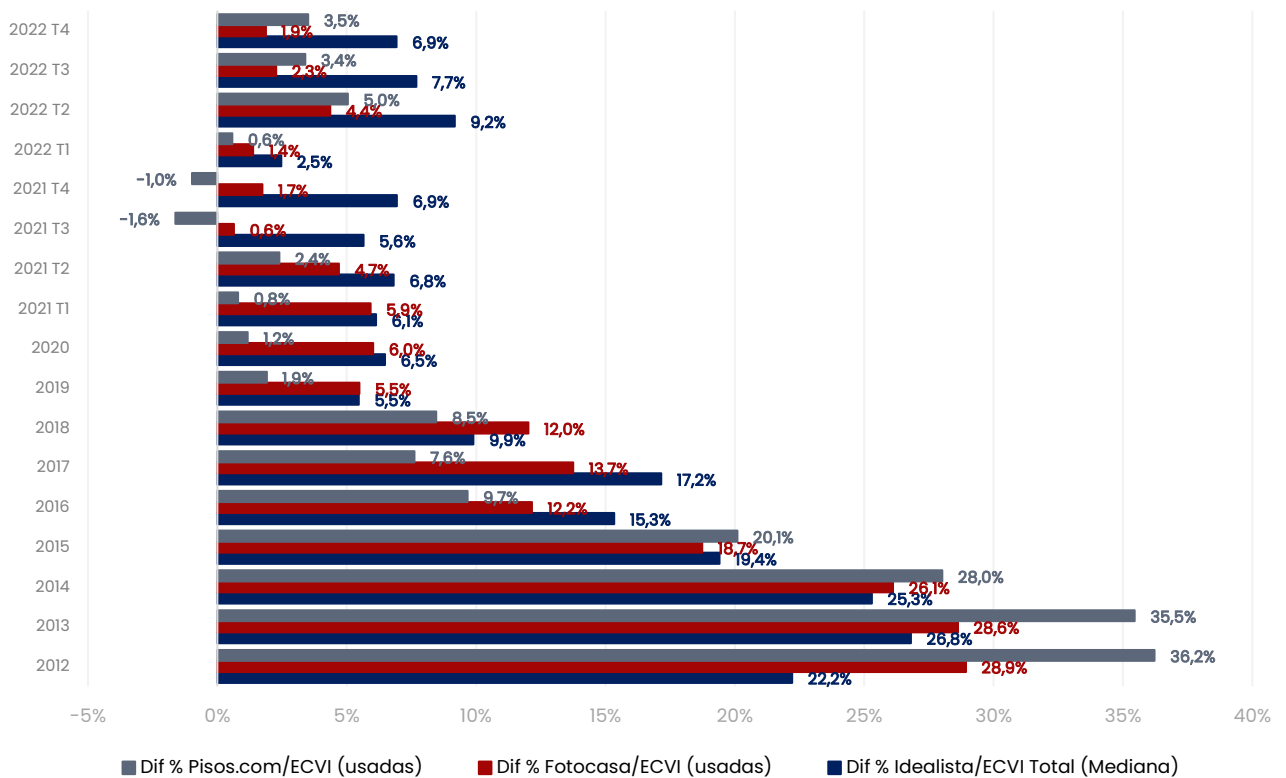
Los tres portales inmobiliarios presentan precios de oferta por encima de los respectivos precios de compraventa con los que se comparan: la mayor diferencia es la de **Idealista** (6,9%) que destaca sobre las de **Pisos.com** (3,5%) y **Fotocasa** (1,9%).



Desde 2012, en la comparación relativa de precios de compraventa y los precios de oferta de los portales inmobiliarios, los tres portales inmobiliarios (salvo en los últimos dos trimestres de 2021 de **Pisos.com**) presentan precios por encima de la compraventa correspondiente.

Al inicio de la serie, **Pisos.com** destacaba como el portal con precios de oferta más alejada de los precios de compraventa; mientras que **Idealista** era el portal con menor diferencia, aunque con diferencias relativas altas (entre el 22 y 27% superiores). Desde 2019, la relación empieza a cambiar y, en los últimos trimestres de 2022, **Idealista** es el portal con mayores diferencias (entre 6,9 y 9,2%) y **Fotocasa** el más próximo a los correspondientes precios de compraventa con los que se comparan (entre 1,9 y 4,4%).

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2022

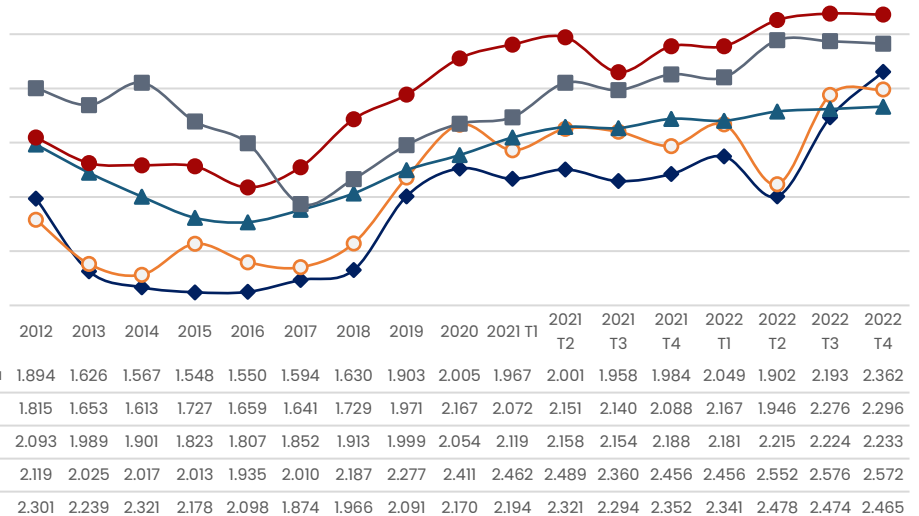




ARABA / ÁLAVA

A lo largo de la serie, en Araba/Álava los precios de oferta tienden a ser superiores a los registrados al realizarse las transacciones de compraventa. En general, los datos del portal **Idealista** son los que más se aproximan a los del citado registro.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2022



El año 2022 acaba en Araba/Álava con el precio más alto desde 2012 en los datos del registro de compraventa, y supera el precio de oferta de Idealista.

El precio mediano por metro cuadrado construido final de compraventa alcanza en Araba/Álava, en el cuarto trimestre de 2022, los 2.362 €/m² para el total de viviendas vendidas y los 2.296 €/m² en el caso de la media de las viviendas usadas.

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Araba/Álava	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	2.362	7,7%	19,0%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	2.296	0,9%	10,0%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	2.233	0,4%	2,1%	-5,4%
	Fotocasa ⁽²⁾	2.572	-0,2%	4,7%	12,0%
	Pisos.com ⁽²⁾	2.465	-0,4%	4,8%	7,4%

El precio de oferta del portal inmobiliario **Idealista** se sitúa en el 4º trimestre de 2022 por debajo del registrado (-5,4%); mientras que **Fotocasa** (12,0%) y **Pisos.com** (7,4%) superan los precios medios de registro a los que se compara.

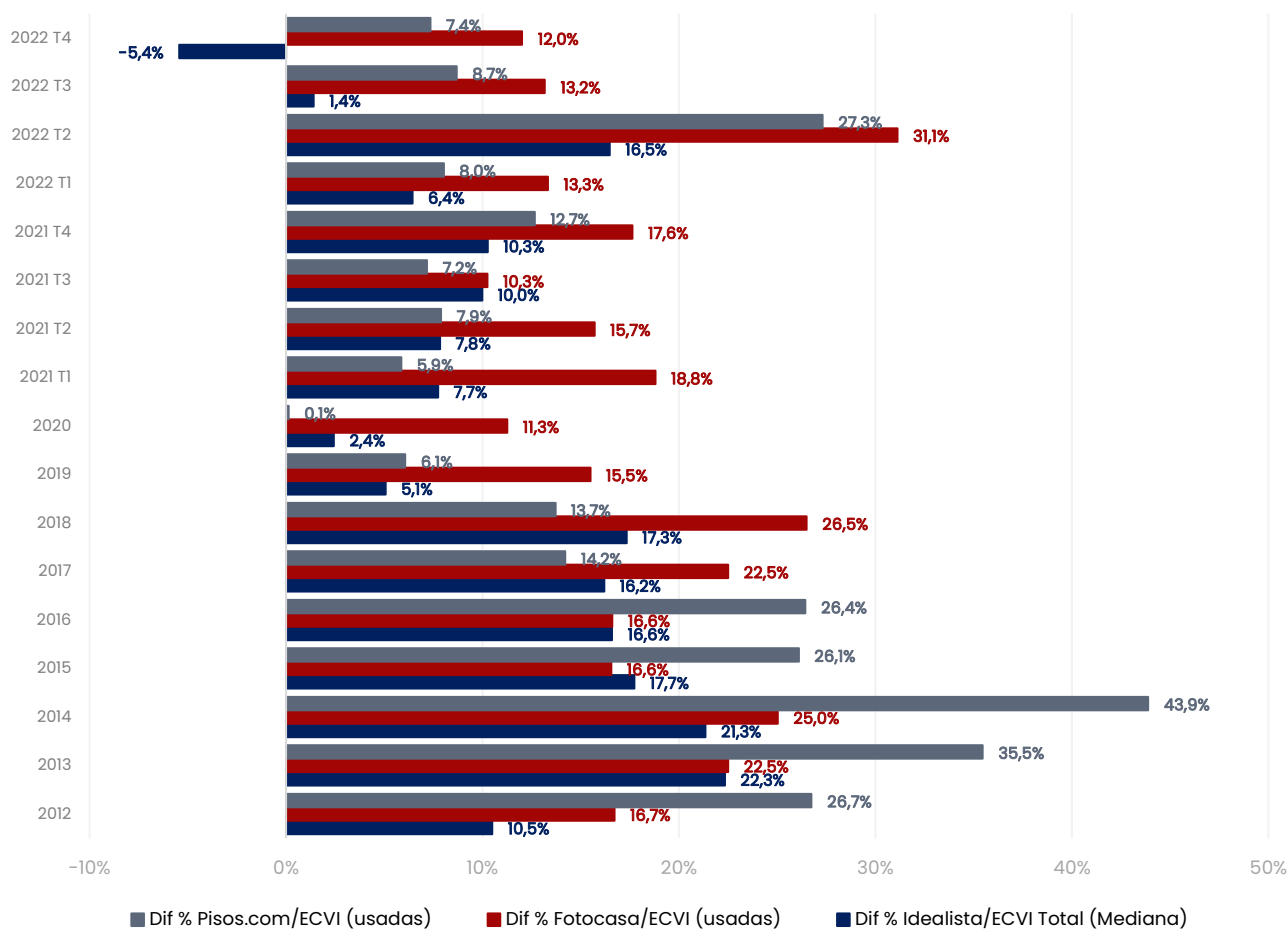
Se observa una menor variación en los precios trimestrales que en los interanuales, tanto en el caso de precios de compraventa como en los de oferta.



En los primeros años, los precios de oferta de **Pisos.com** eran los que más se alejaban del precio de referencia registrado; sin embargo, a partir de 2017, son los precios de **Fotocasa** los que más se distancian del precio registrado.

El último trimestre de 2022 es el único de la serie en el que un precio de oferta se sitúa por debajo del registrado al que se compara: **Idealista** (-5,4%).

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2022

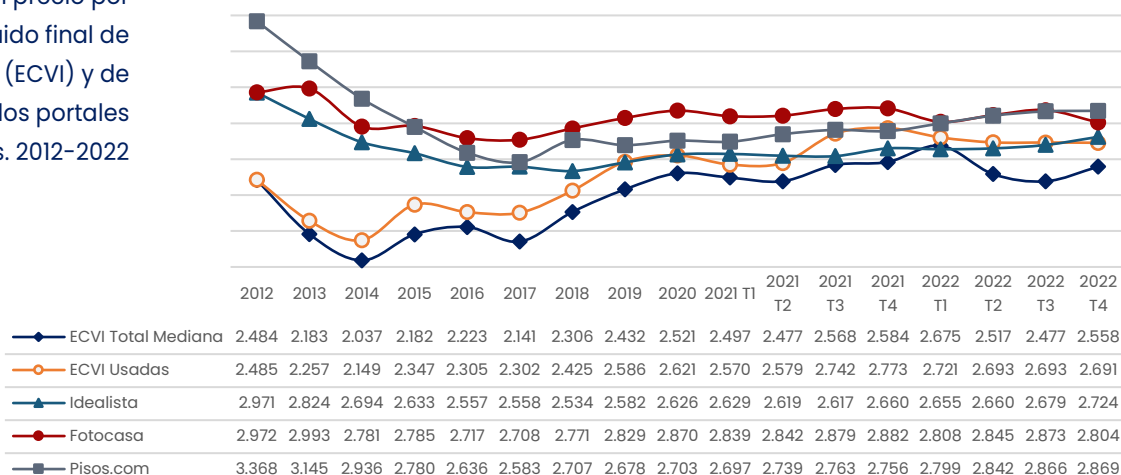




BIZKAIA

Bizkaia, al igual que en el conjunto de la CAE, también presenta en los trimestres de 2021 y 2022, una cierta tendencia a la convergencia de los precios por metro cuadrado construido de las transacciones de **compraventa** y los precios de **oferta** de los portales inmobiliarios incluidos en el análisis.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2022



En el cuarto trimestre de 2022, el precio mediano por metro cuadrado construido en la **compraventa** de vivienda alcanza en Bizkaia los 2.558 €/m² en el colectivo total de viviendas y los 2.691 €/m² de media en el colectivo de viviendas usadas.

El portal inmobiliario **Fotocasa** presenta un precio medio de 2.804 €/m², algo más de cuatro puntos porcentuales por encima del precio de compraventa (4,2%). En los otros dos portales, tanto **Idealista** (2.724 €/m²) como **Pisos.com** (2.869 €/m²) la distancia con el precio de compraventa al que se comparan es ligeramente mayor (6,5% y 6,6%, respectivamente).

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Bizkaia	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	2.558	3,3%	-1,0%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	2.691	-0,1%	-3,0%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	2.724	1,7%	2,4%	6,5%
	Fotocasa ⁽²⁾	2.804	-2,4%	-2,7%	4,2%
	Pisos.com ⁽²⁾	2.869	0,1%	4,1%	6,6%

En Bizkaia, la variación de los precios de oferta de los portales inmobiliarios es menos intensa en la comparación con el trimestre anterior que en la comparación interanual; aunque en Fotocasa se detecta una reducción de los precios (-2,4 y 2,7%); mientras que en los otros dos portales ofrecen incrementos en ambos periodos.

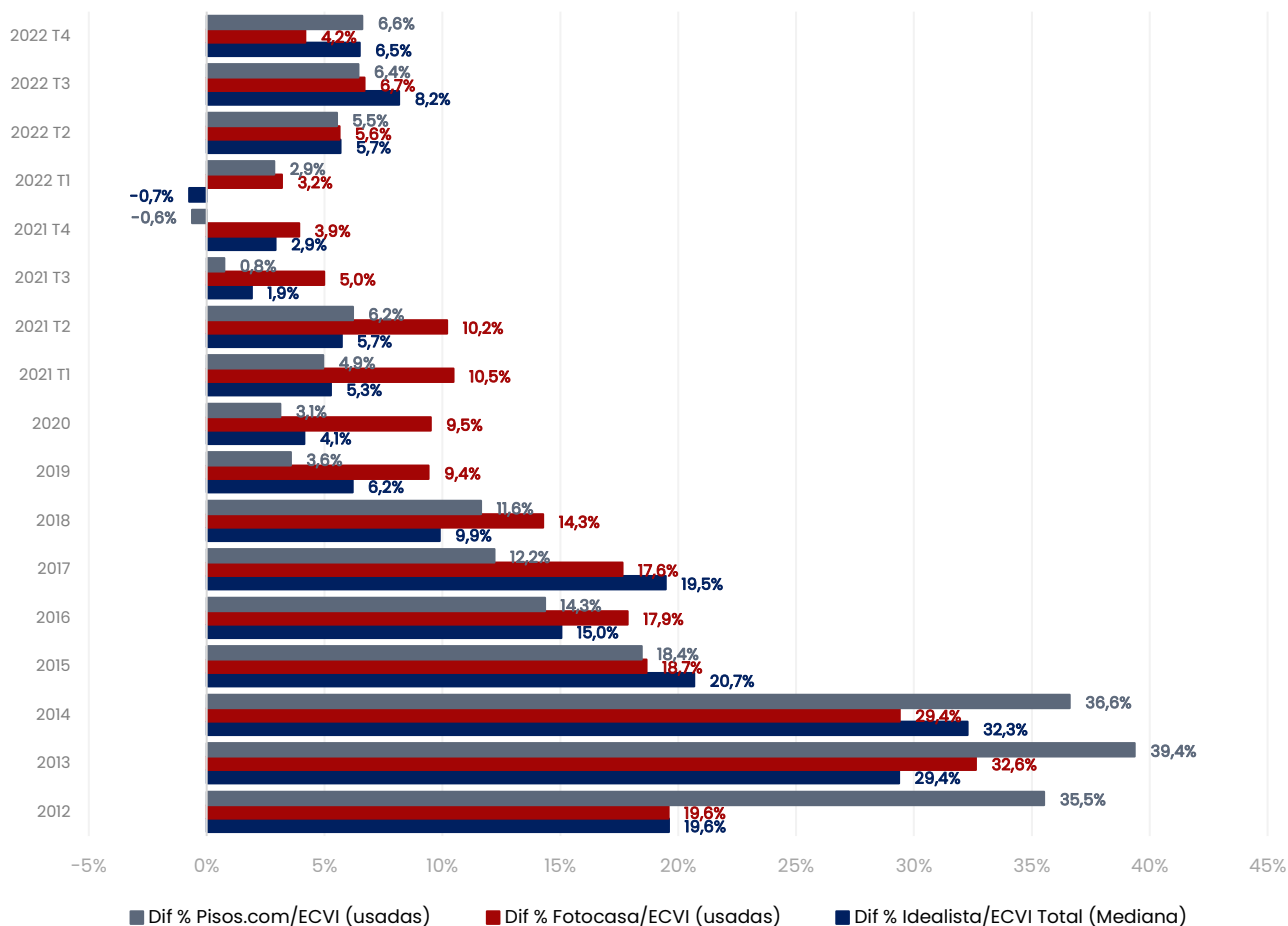


En el caso del precio medio de compraventa registrado de las viviendas usadas, también se reproduce esta circunstancia (-0,1% frente al -3,0%). El precio mediano de compraventa del total de viviendas, en cambio, varía más en la comparativa trimestral (crece un 3,3%) que en la interanual (-1,0%).

Las grandes diferencias relativas de los precios por metro cuadrado en Bizkaia que se daban al principio de la serie se redujeron a finales de 2021 y principios de 2022. Desde el segundo trimestre de 2022, vuelve a ofrecer diferencias que oscilan entre el 4 y el 8%, pero lejanas de las más de 20% del periodo 2012-2014.

En general, los precios de los portales inmobiliarios son superiores a los precios de compraventa a lo largo de todo el periodo.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2022

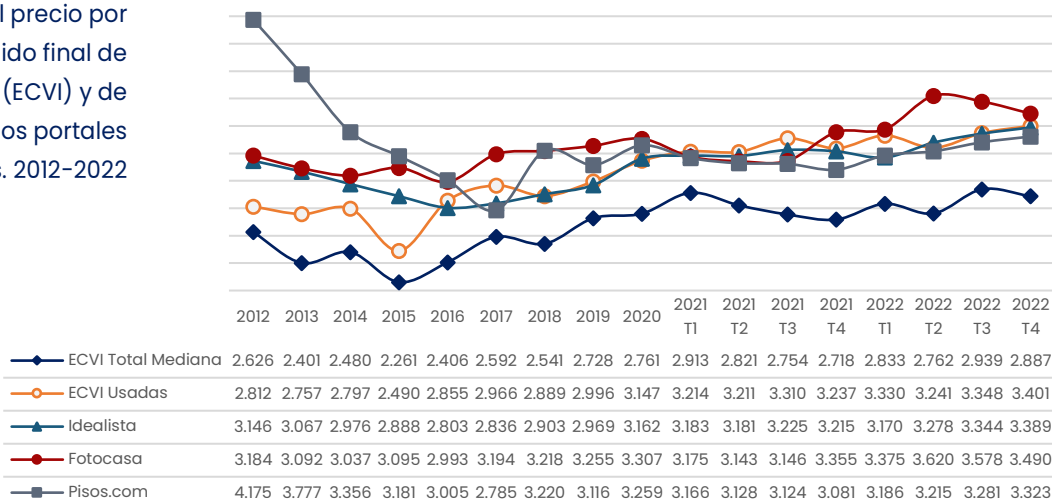




G I P U Z K O A

En el caso de Gipuzkoa, los precios de **oferta inmobiliaria** y el precio medio de **compraventa** registrado de las **viviendas usadas**, convergen a partir del primer trimestre de 2021.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2022



En el registro de **compraventa** se constata que, en Gipuzkoa, el precio medio de las **viviendas usadas** (3.401 €/m²) es inferior que el precio mediano del conjunto de viviendas (2.887 €/m²).

En el último trimestre de 2022, el precio por metro cuadrado construido más alto es el ofrecido por **Fotocasa** (3.490 €/m²); mientras que tanto **Idealista** (3.389 €/m²) como **Pisos.com** (3.323 €/m²) presentan precios similares.

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Gipuzkoa	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	2.887	-1,7%	6,2%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	3.401	1,6%	5,1%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	3.389	1,3%	5,4%	17,4%
	Fotocasa ⁽²⁾	3.490	-2,5%	4,0%	2,6%
	Pisos.com ⁽²⁾	3.323	1,3%	7,9%	-2,3%

La tendencia interanual de estos precios por metro cuadrado es al alza, con incrementos superiores al 4% en todos los casos; mientras que, en la variación trimestral se obtienen incrementos inferiores al 2%, y reducción de precios de oferta de Fotocasa (-2,5%) y en los precios medianos de compraventa (-1,7%).

Fotocasa registra una caída de dos puntos y medio respecto al tercer trimestre de 2022 (-2,5%) y se acerca a los precios de los otros dos portales inmobiliarios. De esta forma, su diferencial respecto al precio registrado de compraventa se sitúa en un 2,6% por encima. **Pisos.com** refleja un diferencial similar, aunque por debajo del precio registral (-2,3%).

El portal más alejado de su precio de comparación es Idealista: es un 17,4% más alto que el precio de registro.

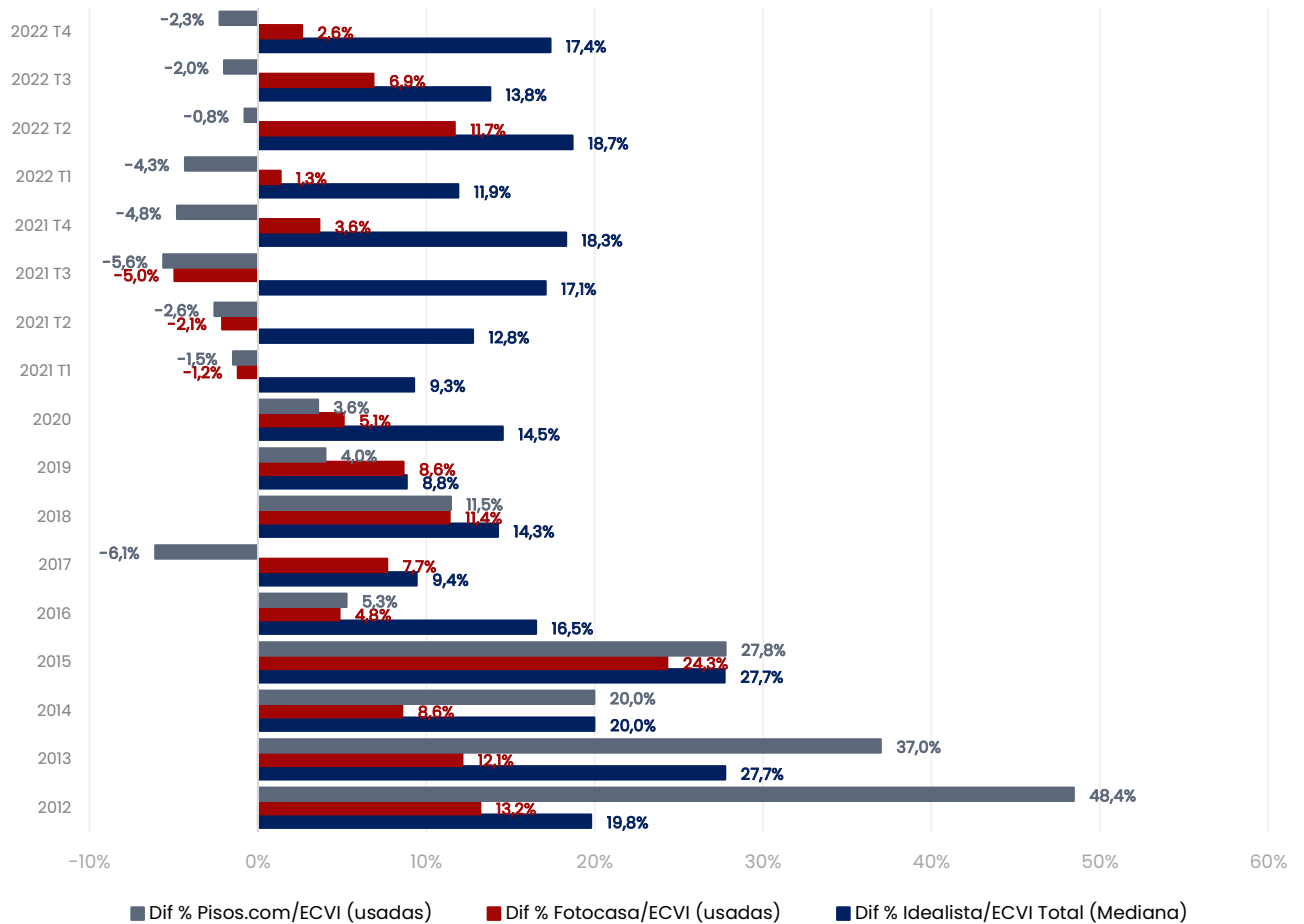


Hasta 2020, los precios ofertados en Gipuzkoa por los portales inmobiliarios analizados superaban (salvo Pisos.com en 2017) los precios registrados en las compraventas a los que se comparan.

En los tres primeros trimestres de 2021, sólo **Idealista** presenta precios por encima del registrado en las compraventas, y aun importante diferencia (17,4% en el 4º trimestre de 2022). Sin embargo, desde el cuarto trimestre de 2021, sólo **Pisos.com** se sitúa por debajo del precio de registro.

En estos dos últimos años, tanto **Fotocasa** como **Pisos.com** ofrecen precios más próximos a los finales de compraventa que los que ofrece **Idealista** respecto a su precio de comparación en el registro de compraventa.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2022





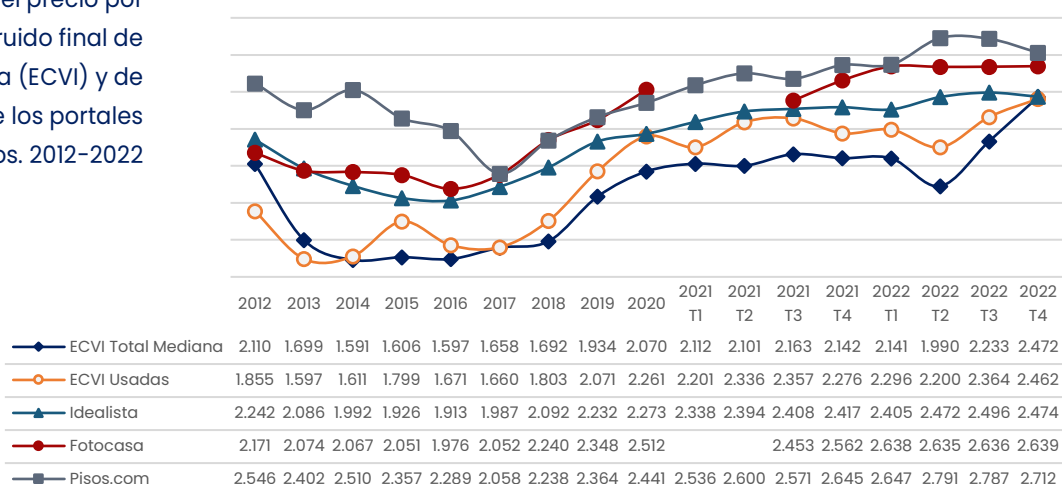
1.2.- Capitales

VITORIA - GASTEIZ

En Vitoria-Gasteiz, la evolución del precio por metro cuadrado de las transacciones de compraventa ofrece una tendencia creciente de los precios que alcanza los valores máximos en el último trimestre de 2022, y una estabilización de los precios de oferta durante 2022.

En el cuarto trimestre de 2022 convergen, por un lado, los precios medianos que ofrece el portal Idealista con los que se obtienen del registro de compraventa; y, por otro lado, con cifras ligeramente superiores, los precios medios de los otros dos portales inmobiliarios: Fotocasa y Pisos.com.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2022



El precio mediano por metro cuadrado construido registrado en la **compraventa** para el conjunto de las viviendas asciende, en el cuarto trimestre de 2022, a 2.472 €/m². Se incrementa un 10,7% respecto al valor del trimestre anterior y un 15,4% respecto al valor de hace un año.

La **vivienda usada**, con incrementos relativos más reducidos (4,2% y 8,2%, respectivamente), se obtiene un valor medio de 2.462 €/m² (diez euros por debajo de la mediana de las compraventas totales).

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Vitoria-Gasteiz	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	2.472	10,7%	15,4%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	2.462	4,2%	8,2%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	2.474	-0,9%	2,4%	0,1%
	Fotocasa ⁽²⁾	2.639	0,1%	3,0%	7,2%
	Pisos.com ⁽²⁾	2.712	-2,7%	2,5%	10,1%



Los precios de la oferta de los portales inmobiliarios varían con menor intensidad: **Fotocasa** ofrecen viviendas con precios más estables en el último trimestre de 2022 (0,1%); mientras que **Pisos.com** e **Idealista** baja el precio en el último trimestre (-2,7% y -0,9% respectivamente); aunque crecen en la comparativa interanual (2,5% y 2,4%).

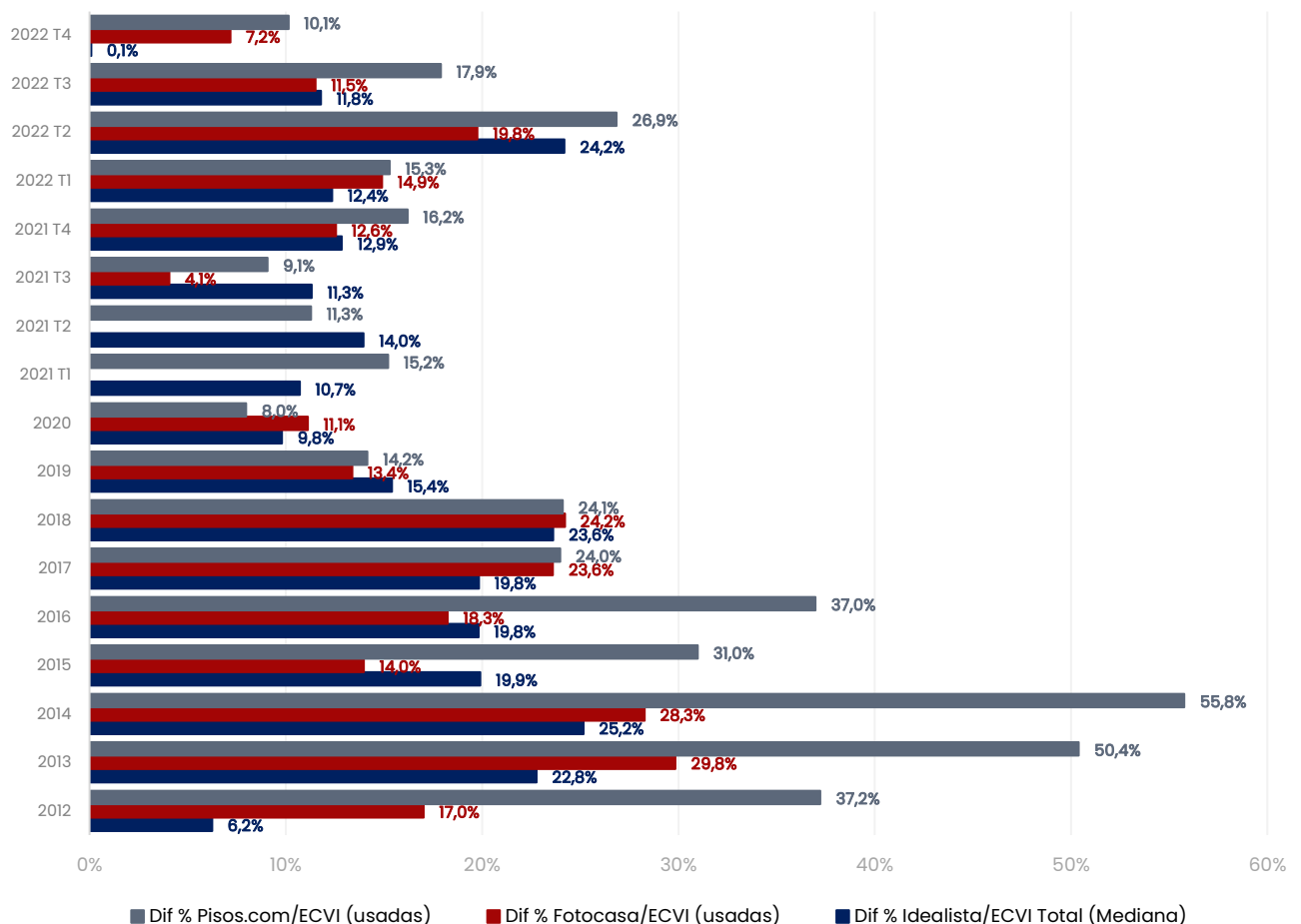
Pisos.com (2.712 €/m²) y **Fotocasa** (2.639 €/m²) son los precios de oferta que más se alejan del precio registrado en la compraventa: 10,1% y 7,2%, respectivamente. **Idealista** (2.474 €/m²) se sitúa en valores medianos similares a los obtenidos en las compraventas realizadas en el último trimestre de 2022.

Desde 2012, en Vitoria-Gasteiz los precios de oferta superan en todo momento a los del registro de compraventas con los que se comparan.

Pisos.com aparece como el portal inmobiliario que ofrece viviendas a precios más distantes que los que se registran en las compraventas realizadas.

Hasta 2020, con alguna salvedad, **idealista** presentaba los precios más próximos a su referencia en el registro. Durante los años 2021 y 2022, en cambio, se observa una alternancia con **Fotocasa** en esta característica.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2022



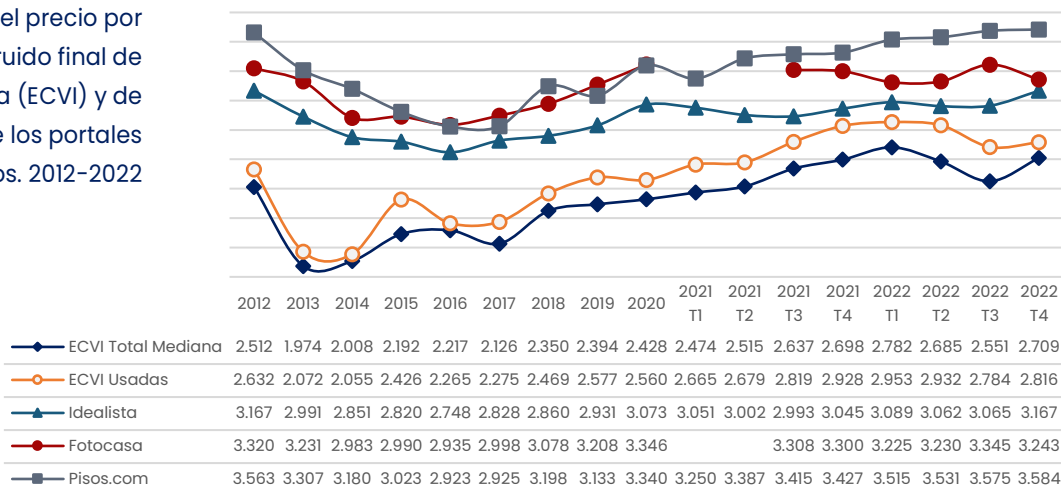


BILBAO

En Bilbao, los precios por metro cuadrado construido de las viviendas en oferta son significativamente más altos que los precios del registro de compraventa.

En los dos primeros trimestres de 2022 se observaba una menor diferencia entre los precios de oferta de **Idealista** y **Fotocasa** con respecto a los de **compraventa**, pero vuelven a ser superiores al 15% de los precios de compraventa registrados en los dos últimos trimestres. Con respecto a los precios de **Pisos.com** se mantienen como los más altos (y con mayor diferencia con respecto a los de compraventa), prácticamente, a lo largo de toda la serie.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2022



En el cuarto trimestre de 2022, el precio por metro cuadrado construido en Bilbao presenta una diferencia significativa entre los precios de oferta, que superan ampliamente los 3.000 €/m²; mientras que los precios de registro de las compraventas de vivienda usada realizadas se sitúan en 2.816 €/m².

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Bilbao	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	2.709	6,2%	0,4%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	2.816	1,1%	-3,8%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	3.167	3,3%	4,0%	16,9%
	Fotocasa ⁽²⁾	3.243	-3,0%	-1,7%	15,2%
	Pisos.com ⁽²⁾	3.584	0,3%	4,6%	27,3%

El precio mediano registrado en la venta de todo tipo de vivienda en Bilbao (2.709 €/m²) es un 6,2% mayor que hace tres meses y muy cercano al de hace un año (0,4% más alto). En el caso de la vivienda usada (2.816 €/m²), se incrementa respecto al trimestre precedente (1,1%), pero disminuye respecto al año anterior (-3,8%). **Idealista** crece en las dos referencias temporales por encima del 3% (3,3% y 4,0%, respectivamente); mientras que **Fotocasa** desciende (-3,0% y -1,7%, respectivamente). **Pisos.com** ofrece mayor estabilidad en los precios medios del último trimestre (0,3%), aunque en el último año se ha incrementado un 4,6%.

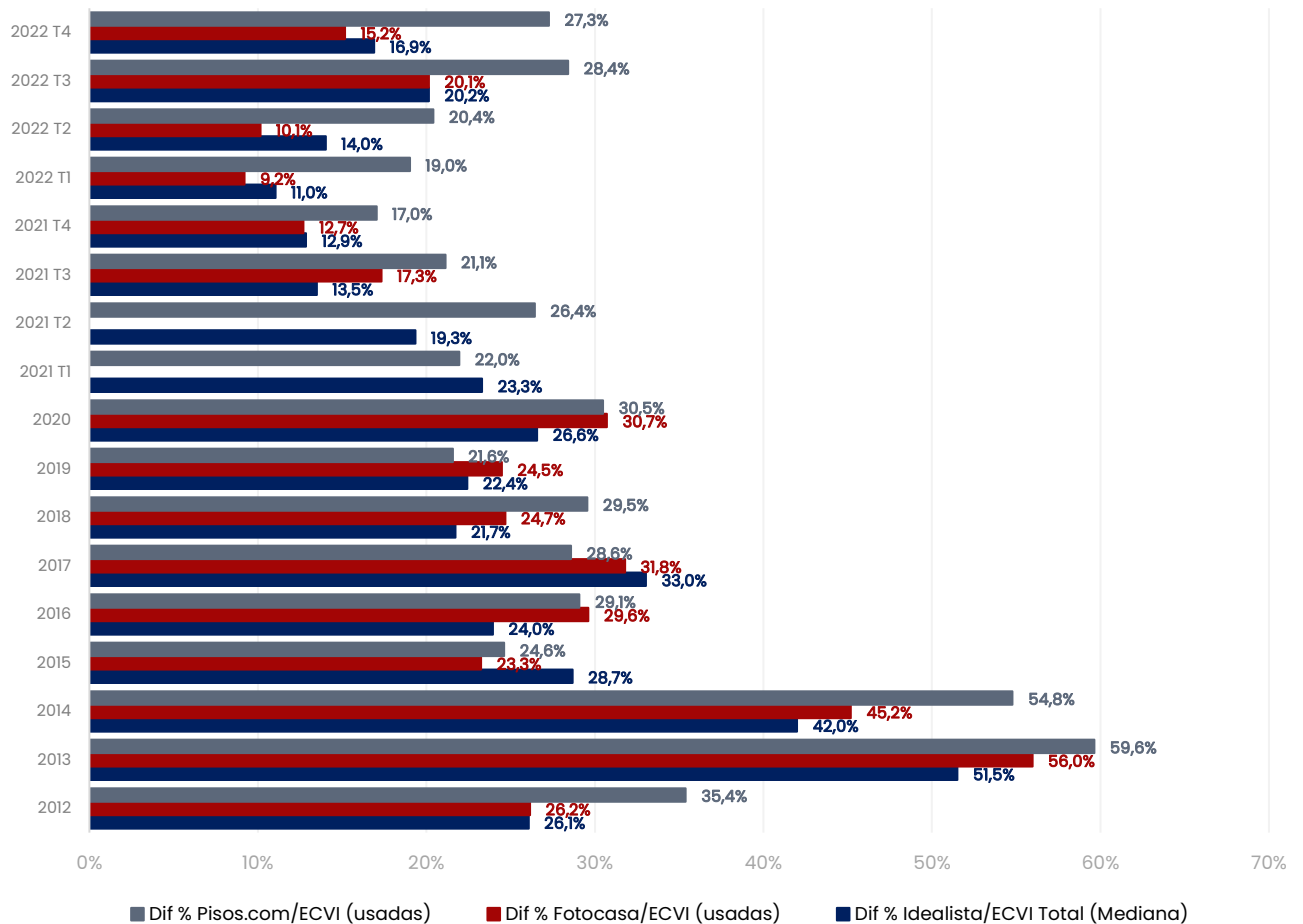


En el cuarto trimestre de 2022, la diferencia relativa entre los precios de **oferta** con los precios de **compraventa** es superior al 15% en todos los casos, con cifras que varían entre el 27,3% en el caso de **Pisos.com** y el 15,2% en el de **Fotocasa**; **Idealista** se sitúa en el 16,9%.

Desde 2012, los portales inmobiliarios ofrecen precios de vivienda superiores de lo que finalmente se registra en los contratos de compraventa firmados.

En la capital de Bizkaia, las diferencias, aunque siguen siendo elevadas, se van aminorando ligeramente en los últimos trimestres.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2022

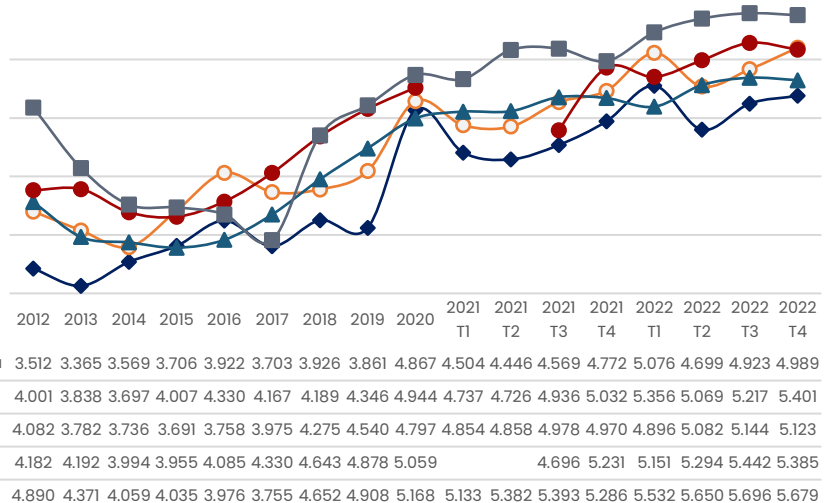




DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

En Donostia / San Sebastián, tanto el precio por metro cuadrado construido del registro de **compraventa** como el de los **portales inmobiliarios** presenta importantes crecimientos desde 2017 hasta llegar a superar los 5.000 €/m² en los últimos trimestres.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2022



En el cuarto trimestre de 2022, el precio mediano registrado del total de **viviendas vendidas** en la capital de Gipuzkoa alcanza los 4.989 €/m²; mientras que, en el caso de las **viviendas usadas** el precio medio es de 5.401 €/m².

En ambos casos, los precios ofrecen un menor incremento respecto al trimestre anterior (1,3% y 3,5% respectivamente) que con respecto a hace un año (4,6% y 7,3%).

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Donostia / San Sebastián	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	4.989	1,3%	4,6%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	5.401	3,5%	7,3%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	5.123	-0,4%	3,1%	2,7%
	Fotocasa ⁽²⁾	5.385	-1,0%	2,9%	-0,3%
	Pisos.com ⁽²⁾	5.679	-0,3%	7,4%	5,2%

Entre los portales inmobiliarios analizados, el precio más alto se corresponde con **Pisos.com** (5.679 €/m²); mientras que **Fotocasa** (5.385 €/m²) e **Idealista** (5.123 €/m²) presentan precios inferiores.

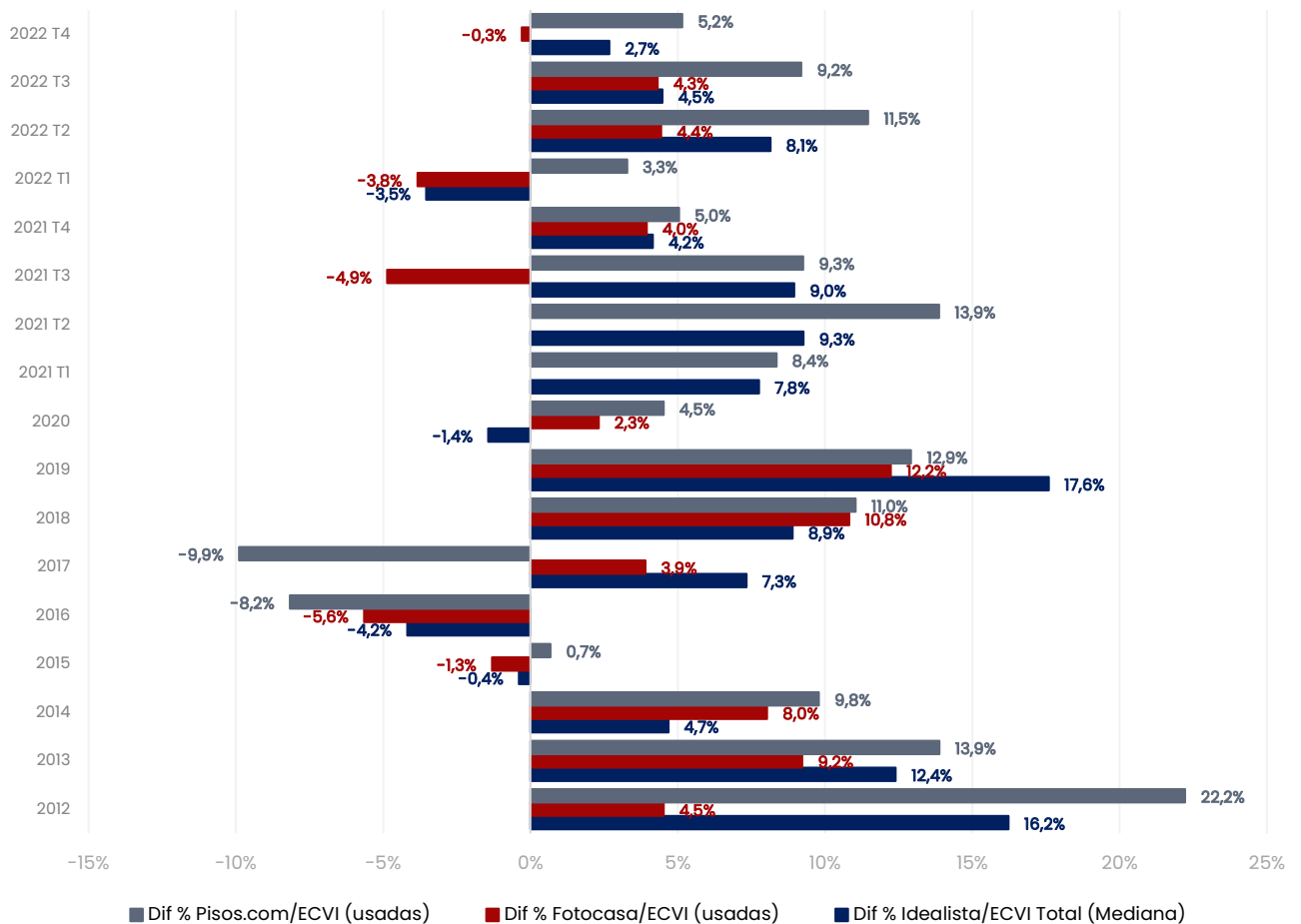
El portal **Fotocasa** ofrece viviendas por un precio medio por metro cuadrado construido ligeramente por debajo del registrado (-0,3%). Aunque con cierta proximidad, el precio de **Idealista** supera en casi tres puntos (2,7%) el precio registrado al que se compara. El portal más alejado de su precio de referencia en el registro es **Pisos.com**: un 5,2% más alto.



Prácticamente en todo el periodo, los precios por metro cuadrado construido de las viviendas ofrecidas por **Pisos.com** son los que más se distancian del precio de compraventa y se sitúan por encima de ellos, excepto en 2016 y 2017.

Fotocasa e **Idealista** presentan diferencias relativas de menor intensidad que **Pisos.com** a lo largo de la serie, excepto en 2019 que fue **Idealista** con una diferencia del 17,6% con respecto al precio mediano de las compraventas realizadas.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2022





1.3.- Comparativa de precios de compraventa y oferta

En este apartado se muestra, con una perspectiva más gráfica, la relación de los precios por metro cuadrado construido de **oferta** en cada ámbito espacial analizado, para cada **portal inmobiliario**, en combinación con el precio por metro cuadrado registrado en las transacciones de compraventa registrados. Los datos se corresponden con los del último trimestre de análisis: **cuarto trimestre de 2022**.

En el caso de **Idealista**, en prácticamente todos los ámbitos geográficos el precio de oferta de referencia se sitúa por encima del de compraventa. La única excepción es el territorio de Araba/Álava, que es un 5,4% inferior en términos relativos.

Otros ámbitos geográficos con precios de oferta por metro cuadrado más cercanos a los de compraventa son el territorio de Bizkaia (6,5%) y el conjunto de la CAE (6,9%). Entre las capitales, destaca Vitoria-Gasteiz con precios por metro cuadrado similares en ambas fuentes (0,1%); mientras que, Donostia / San Sebastián (2,7%) también presentan precios relativamente cercanos.

Los ámbitos con precios de oferta más distanciados de los registrados de compraventa son el territorio de Gipuzkoa (17,4%) y Bilbao (16,9%).

Los datos del portal **Fotocasa**, reflejan que en la CAE y en sus tres territorios los precios por metro cuadrado medios de la oferta superan a los de compraventa, con porcentajes que varían entre el 1,9% de la CAE y el 12% de Araba/Álava. Esta circunstancia se repite en el caso de Bilbao (el ámbito con mayor diferencia: 15,2%) y Vitoria-Gasteiz (7,2%).

Las áreas geográficas con precios por metro cuadrado de oferta y de compraventa más próximos son Donostia / San Sebastián (-0,3%) y el conjunto de la CAE (1,9%). Por el contrario, el territorio histórico con mayor diferencia es Araba/Álava (12,0%). Tanto en Bizkaia (4,2%) como en Gipuzkoa (2,6%) esas diferencias relativas son de menor intensidad.

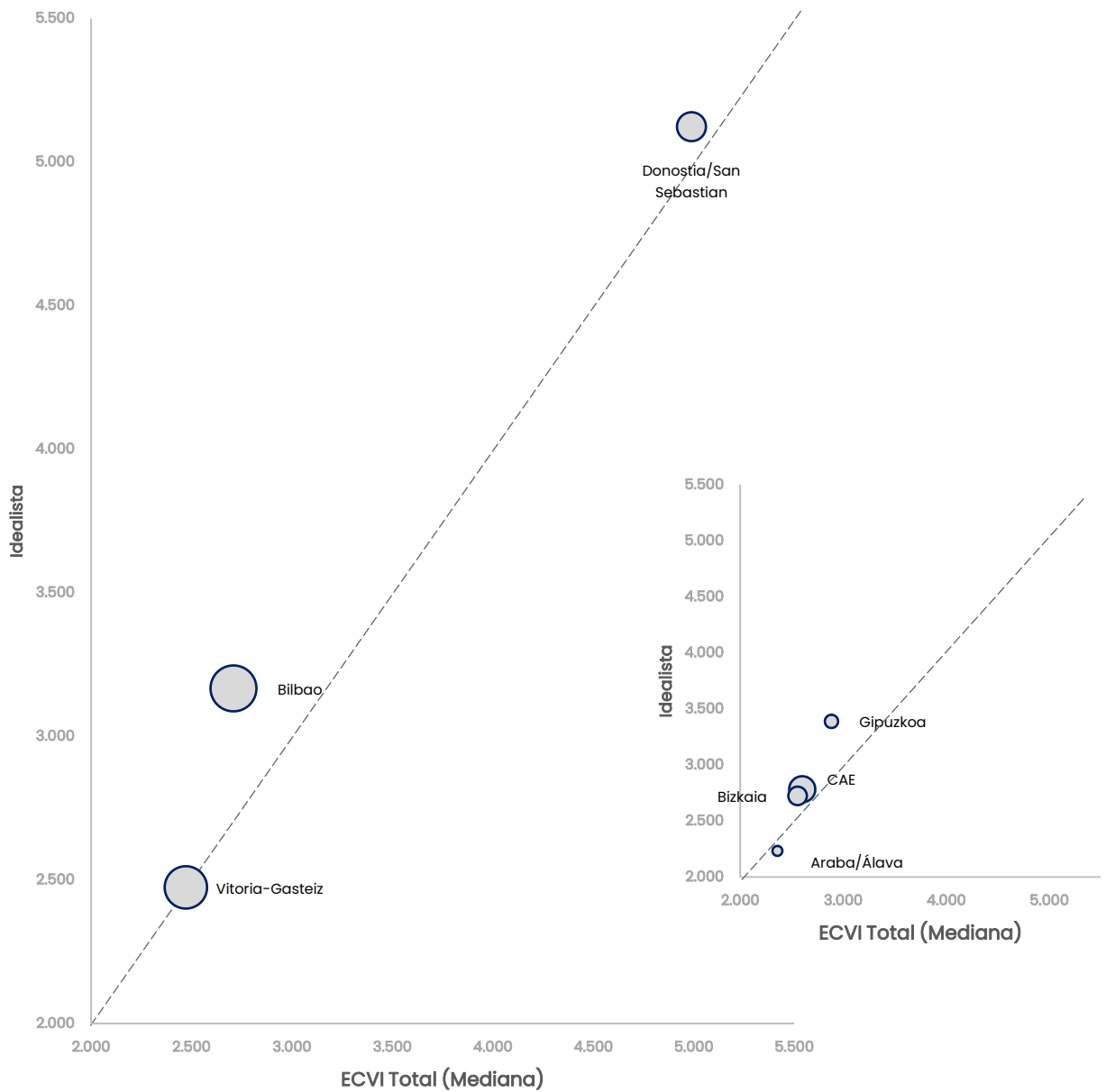
En lo que se refiere a los datos del portal inmobiliario **Pisos.com**, sólo el territorio histórico de Gipuzkoa presenta un precio por metro cuadrado medio de compraventa superior al que se ofrece en este portal (-2,3%). Bizkaia (6,6%) y Araba/Álava (7,4%) presentan precios de oferta superiores a los registrados. En el conjunto de la CAE la distancia relativa se establece en 3,5%, entre los precios comparados.

Entre las capitales, destaca Bilbao (27,3%) como el ámbito con mayor diferencia relativa entre los precios de oferta y compraventa. Vitoria-Gasteiz (10,1%) y, sobre todo, Donostia / San Sebastián (5,2%) ofrecen una diferencia menor.



IDEALISTA

Comparación del precio por m² construido del precio de oferta con el de compraventa. Idealista 4º trimestre 2022.

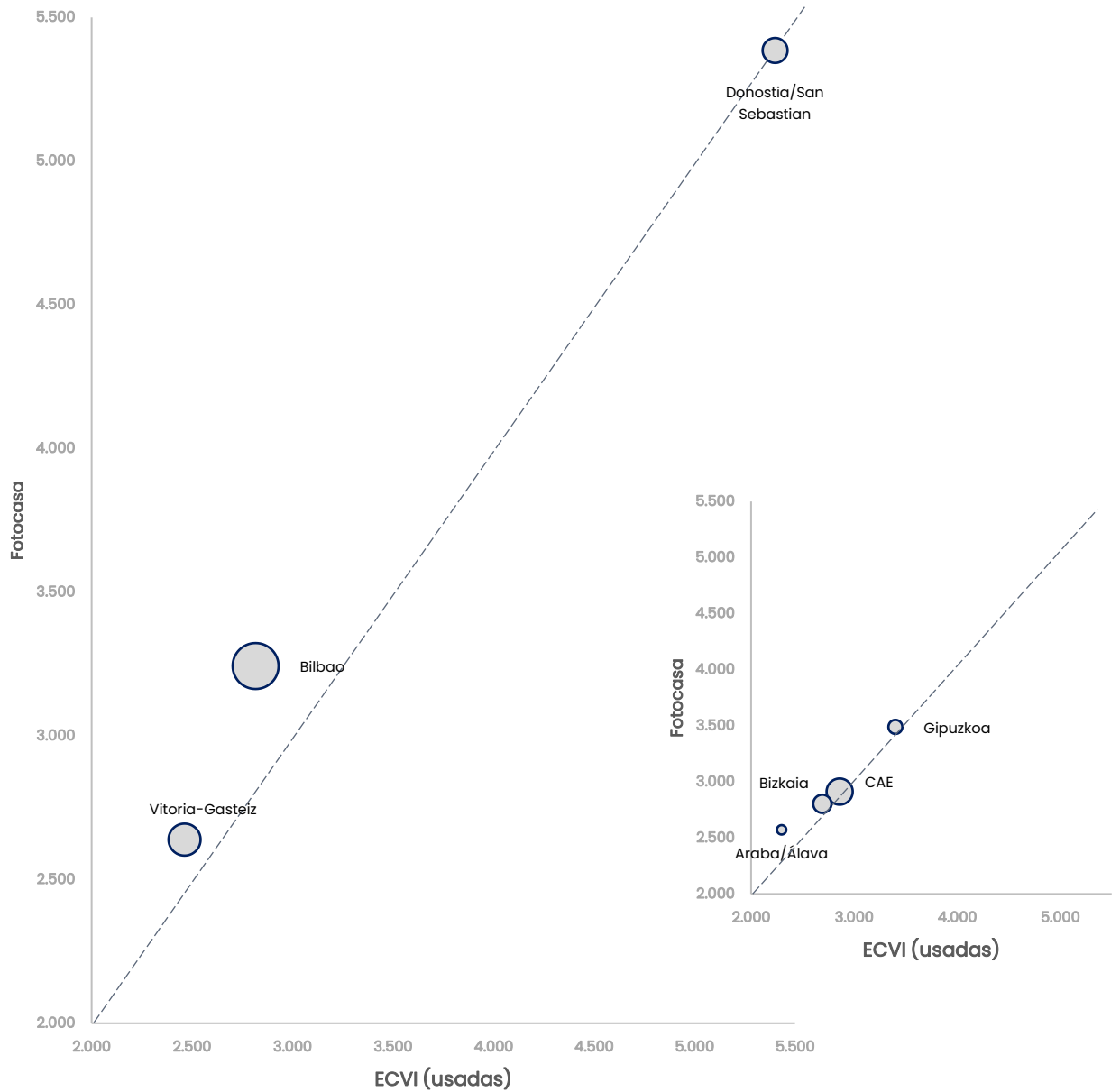


(El tamaño de cada ámbito territorial es proporcional al volumen de transacciones)



FOTOCASA

Comparación del precio por m² construido del precio de oferta con el de compraventa. **Fotocasa** 4º trimestre 2022.

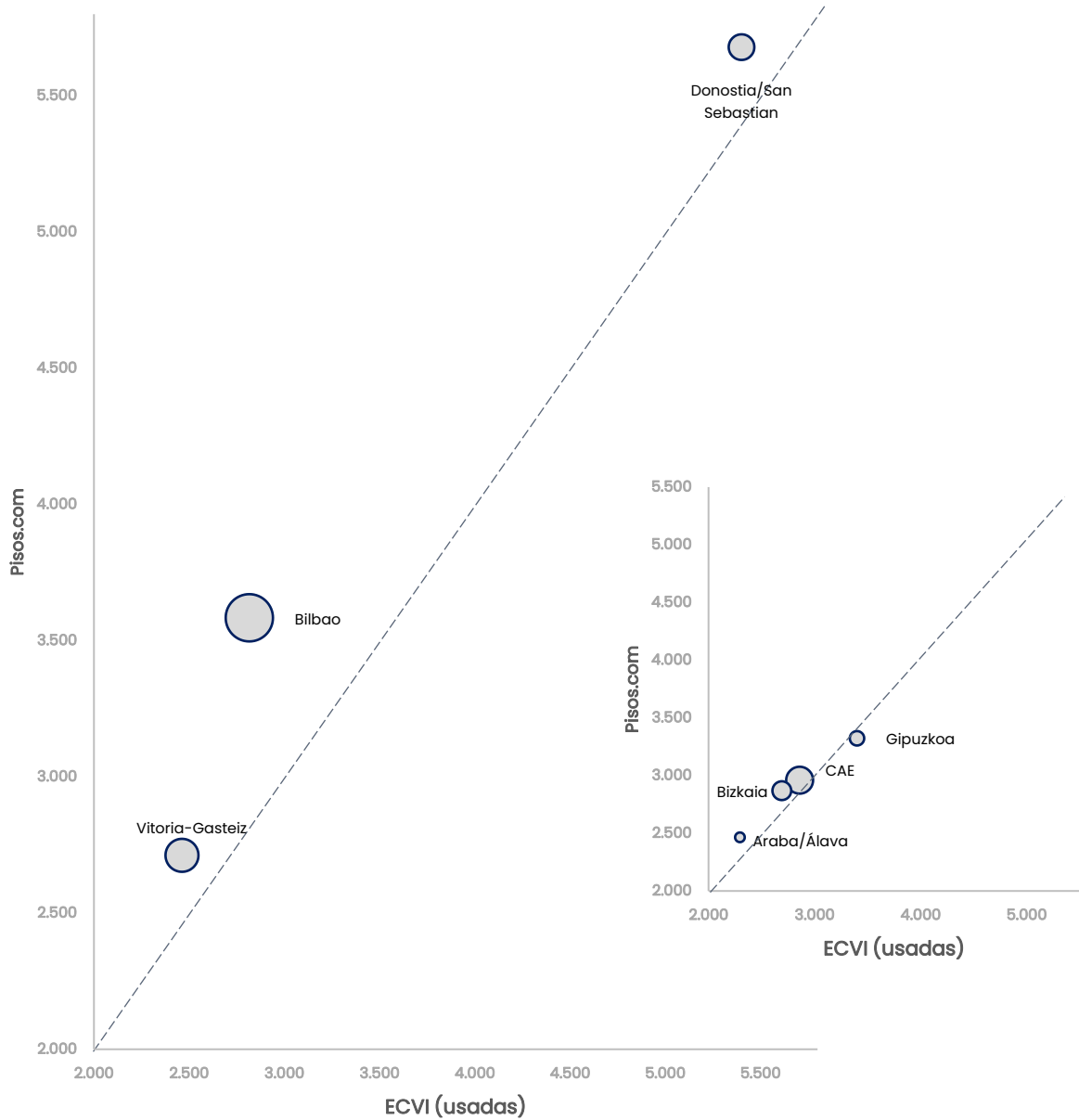


(El tamaño de cada ámbito territorial es proporcional al volumen de transacciones)



PISOS.COM

Comparación del precio por m² construido del precio de oferta con el de compraventa. [Pisos.com](https://pisos.com) 4º trimestre 2022.



(El tamaño de cada ámbito territorial es proporcional al volumen de transacciones)

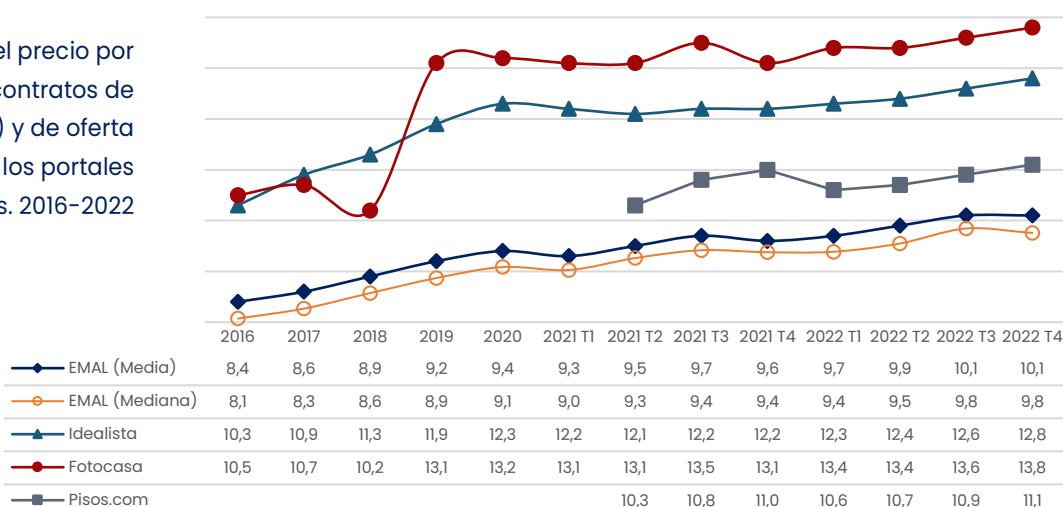
2.- PRECIOS DE ALQUILER POR ÁMBITOS ESPACIALES

2.1.- CAE y territorios históricos

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI

En la CAE, es habitual que el precio por metro cuadrado construido de los contratos de alquiler libre firmados sea significativamente más bajo que el ofrecido por los portales inmobiliarios en sus páginas Web. **Fotocasa**, **Idealista** y **Pisos.com**, por ese orden, registran valores más altos. A diferencia de los precios de venta, que han reducido el diferencial en los últimos años, en el caso de los precios de alquiler se mantiene estable la diferencia desde 2019.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2022



En el cuarto trimestre de 2022, en la CAE, el precio por metro cuadrado de los contratos registros en el depósito de fianzas se situó en 10,1 €/m² de media y en 9,8 €/m² de mediana. Se presentan una reducción trimestral inferior al 1%; mientras que interanualmente se presenta un incremento próximo al 4%.

Los portales inmobiliarios presentan precios de oferta más elevados que los asociados a firmas de contratos de alquiler. El portal con precios más próximos a los registrados con los que se compara es **Pisos.com** (11,1 €/m²: casi 10 puntos porcentuales mayor); mientras que, el precio con mayor diferencia es **Fotocasa** (13,8 €/ m²: 37,1% mayor). El precio de **Idealista** (12,8 €/ m²), al compararse con el dato de la mediana, presenta también un importante desajuste (31,2%) respecto al precio de registro.

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

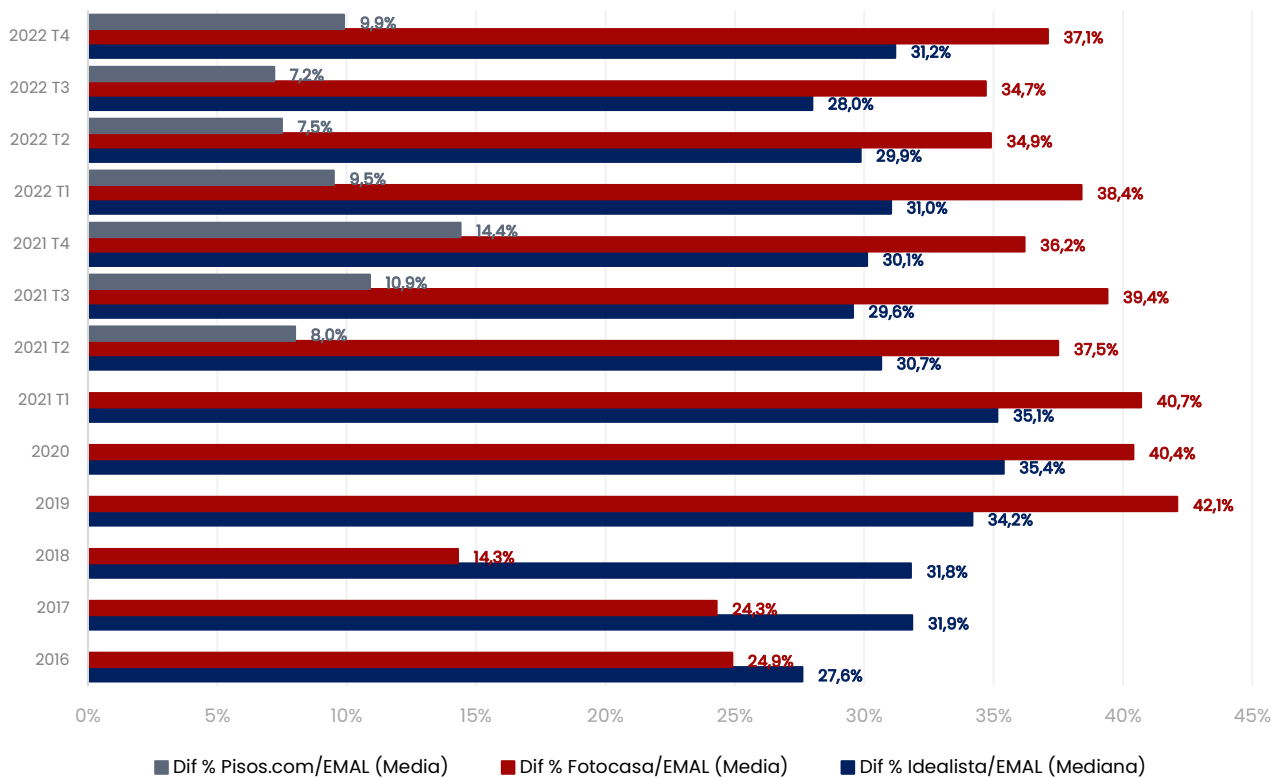
	CAE	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	10,1	-0,6%	4,4%	
	Mediana ⁽²⁾	9,8	-0,9%	4,0%	
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	12,8	1,6%	4,9%	31,2%
	Fotocasa ⁽¹⁾	13,8	1,2%	5,1%	37,1%
	Pisos.com ⁽¹⁾	11,1	1,8%	0,3%	9,9%



En la CAE, la diferencia relativa de los precios por metro cuadrado construido de oferta de los portales inmobiliarios con el precio de los contratos de alquiler se ha mantenido con variaciones similares a lo largo de la serie.

Fotocasa presentaba las mayores diferencias en 2019, 2020 y primer trimestre de 2021, en cuyos periodos ofrece una diferencia superior al 40%.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL). 2016-2022

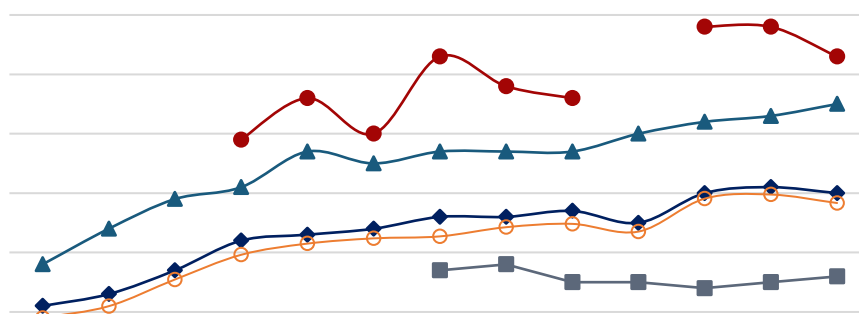




ARABA / ÁLAVA

En el territorio histórico de Araba/Álava, la tendencia es que el precio por metro cuadrado construido de alquiler que se **registra en los contratos libres** únicamente supera al de oferta del portal **Pisos.com**. El portal **Idealista**, en cambio, recoge precios más elevados que los de firma de contrato, que son superados por los de **Fotocasa**, en los periodos que si dispone de información de este portal inmobiliario.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2022



	2016	2017	2018	2019	2020	2021 T1	2021 T2	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T4
EMAL (Media)	7,1	7,3	7,7	8,2	8,3	8,4	8,6	8,6	8,7	8,5	9,0	9,1	9,0
EMAL (Mediana)	6,9	7,1	7,5	8,0	8,1	8,2	8,3	8,4	8,5	8,4	8,9	9,0	8,8
Idealista	7,8	8,4	8,9	9,1	9,7	9,5	9,7	9,7	9,7	10,0	10,2	10,3	10,5
Fotocasa				9,9	10,6	10,0	11,3	10,8	10,6		11,8	11,8	11,3
Pisos.com							7,7	7,8	7,5	7,5	7,4	7,5	7,6

En el cuarto trimestre de 2022, en Araba/Álava los precios de los **contratos firmados** quedan establecidos en 9,0 €/m² (de media) y 8,8 €/m² (por mediana). Ambos precios son ligeramente más bajos que el trimestre anterior (-1,3% y -1,6%; respectivamente), pero más altos que el mismo trimestre del año anterior (3,5% y 4,1%, respectivamente).

Los precios de oferta más alejados los presenta **Fotocasa** (11,3 €/m²), más de 26 puntos porcentuales más caros. Los más cercanos se corresponden con **Pisos.com** (7,6 €/m²), casi 16% más barato que su precio de referencia (-15,6%).

El precio de **Idealista** (10,5 €/m²) alcanza una situación intermedia en la comparativa y se sitúa casi 19 puntos porcentuales por encima de la mediana del precio del registro de contratos de alquiler.

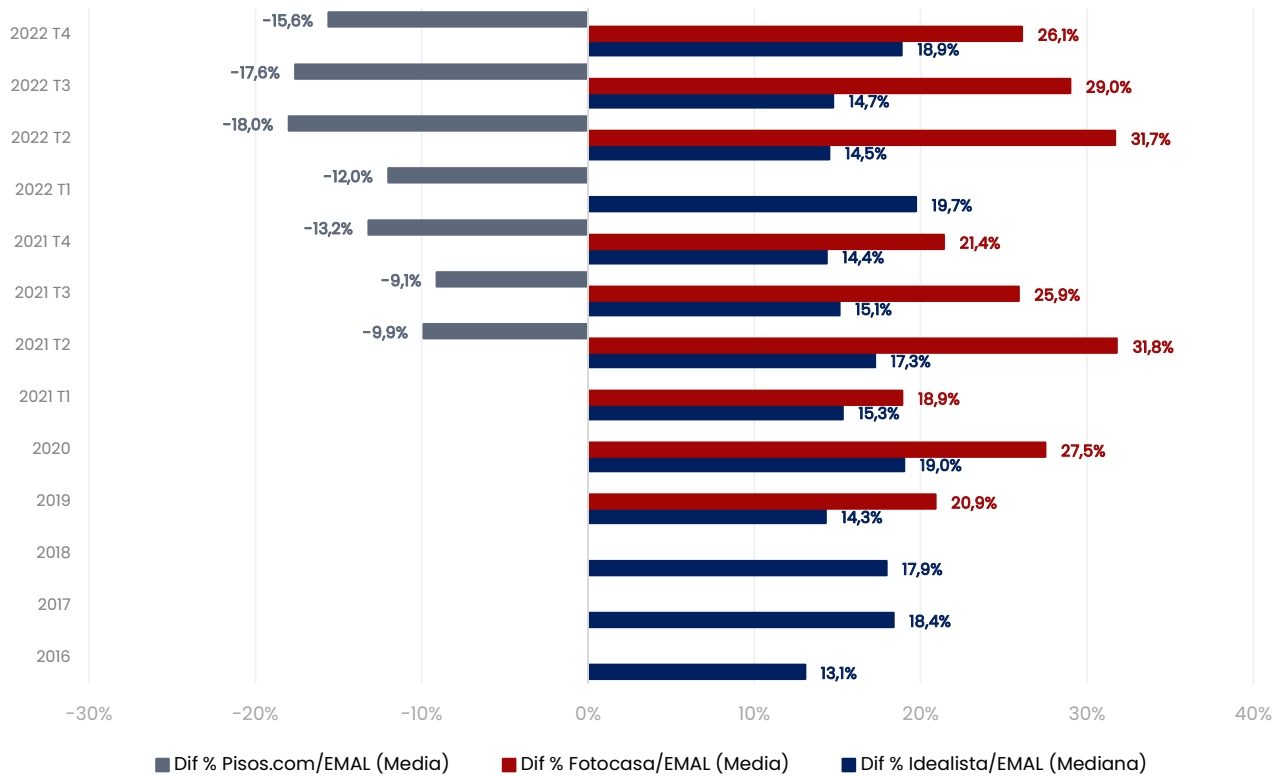
Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Araba / Álava	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	9,0	-1,3%	3,5%	
	Mediana ⁽²⁾	8,8	-1,6%	4,1%	
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	10,5	1,9%	8,2%	18,9%
	Fotocasa ⁽¹⁾	11,3	-3,6%	7,5%	26,1%
	Pisos.com ⁽¹⁾	7,6	1,1%	0,7%	-15,6%



En los últimos tres trimestres, la tendencia de la diferencia relativa de los precios de **Pisos.com** y **Fotocasa** con respecto al precio medio de registro de los contratos de alquiler es a la baja, aunque siguen siendo significativas. Mientras que, en el caso de **Idealista**, la diferencia con respecto al precio mediano registrado se incrementa.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de contratos de alquiler (EMAL). 2016-2022

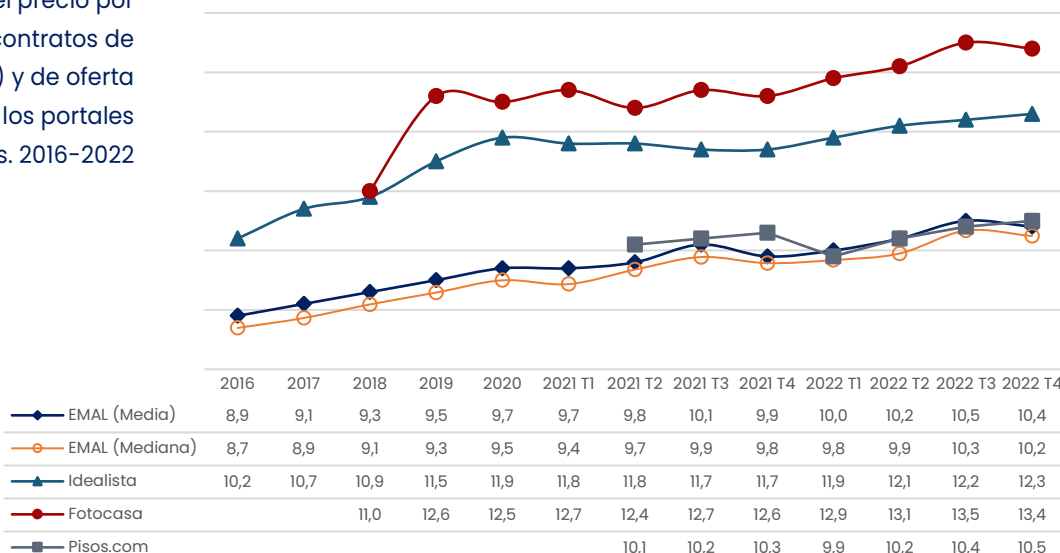




BIZKAIA

En el territorio histórico de Bizkaia, el precio del registro de los contratos de alquiler y el del portal Pisos.com (cuando se dispone de información), tienen un comportamiento similar. La tendencia en los otros dos portales es que tanto Fotocasa como Idealista, ofrezcan precios por metro cuadrado de oferta de alquiler más elevados.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2022



En el cuarto trimestre de 2022, Bizkaia registra precios de contrato de alquiler que se establecen en 10,2 €/m² (mediana) y 10,4 €/m² (de media). Son prácticamente los mismos precios que hace tres meses y casi cinco puntos porcentuales (4,7%, en ambos casos) más altos que en el mismo trimestre de 2021.

Los precios de oferta de los tres portales inmobiliarios también presentan estabilidad en la variación trimestral. En el último trimestre de 2022, Pisos.com (10,5 €/m²) recoge un precio similar al de los contratos de alquiler (10,4 €/m² de media). Fotocasa, con el precio más alto (13,3 €/m²), es el portal con el precio más alejado de esa media (28,6%, en términos relativos); mientras que el precio de Idealista (12,3 €/m²) es dos euros por metro cuadrado mayor (20,1%) que el de la mediana de compraventa (10,2 €/m²).

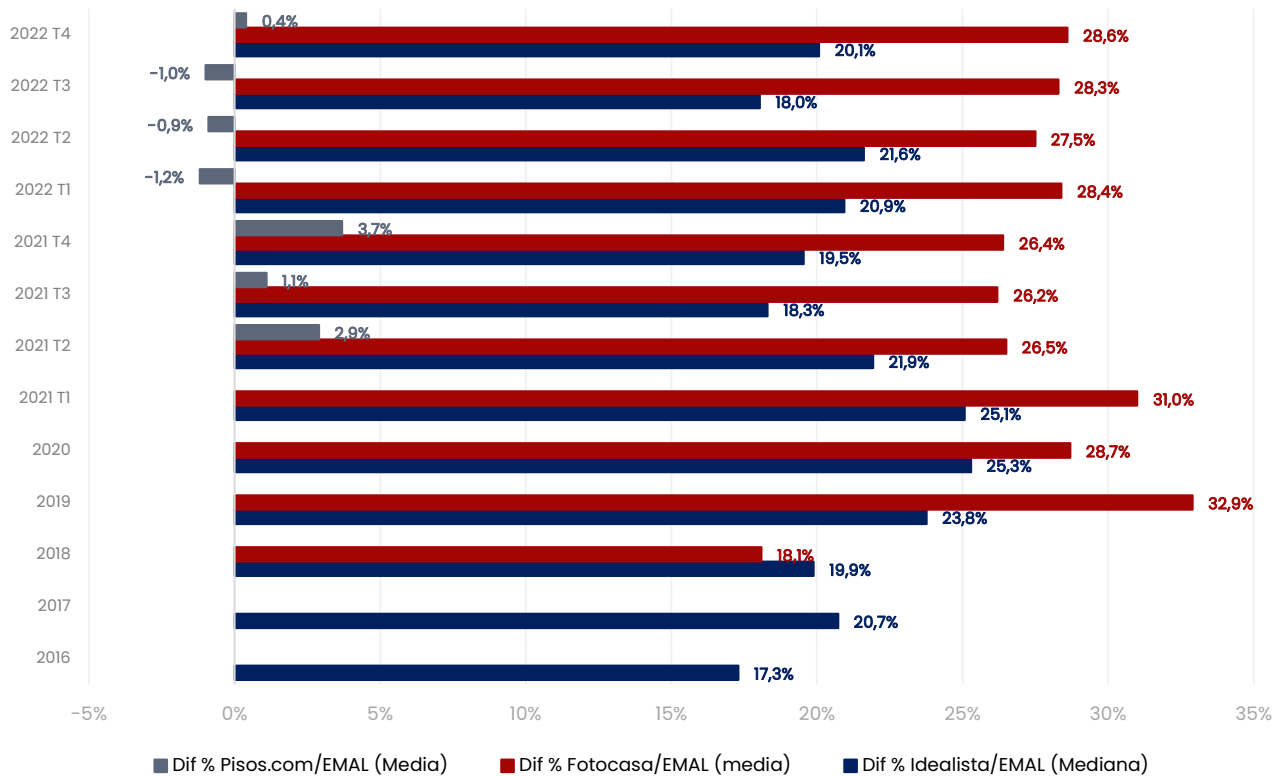
Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Bizkaia	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	10,4	-0,7%	4,7%	
	Mediana ⁽²⁾	10,2	-0,9%	4,7%	
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	12,3	0,8%	5,1%	20,1%
	Fotocasa ⁽¹⁾	13,4	-0,5%	6,5%	28,6%
	Pisos.com ⁽¹⁾	10,5	0,8%	1,5%	0,4%



En Bizkaia, las diferencias relativas de los precios de alquiler de oferta con respecto a los de los contratos registrados parecen estabilizarse en los últimos trimestres: Pisos.com en cifras próximas al -1%, Idealista cercanas al 18-21% y Fotocasa en un intervalo de 27-29%.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de contratos de alquiler (EMAL). 2016-2022

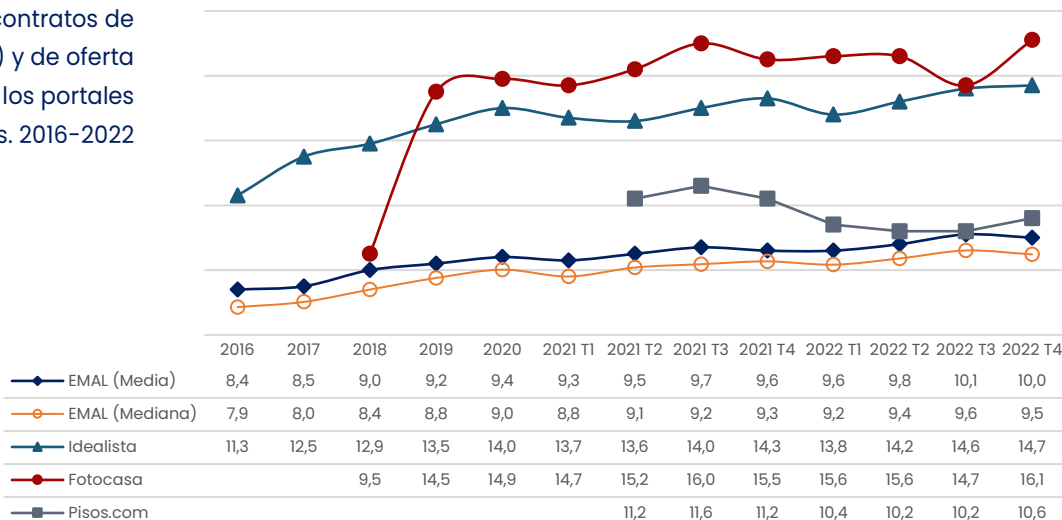




GIPUZKOA

En Gipuzkoa se alquilan viviendas con precios sistemáticamente más bajos que los que se ofrecen en los portales inmobiliarios. Destacan **Fotocasa** e **Idealista** con valores bastante alejados de los registrados. Los precios de **Pisos.com**, por el contrario, se acercan más a los precios del registro de contratos.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2022



En este cuarto trimestre de 2022, el territorio histórico de Gipuzkoa registra **precios de contratos de alquiler** que oscilan entre 9,5 €/m² (mediana) y 10,0 €/m² (media). Como ocurre en la CAE y en los otros dos territorios, caen ligeramente con respecto al trimestre anterior, pero crecen con respecto a las cifras de hace un año.

En este último trimestre del año en Gipuzkoa, **Fotocasa** presenta precios de oferta (16,1 €/m²) seis euros por metro cuadrado más caros (60,9%) que los relativos a los contratos registrados e **Idealista** (14,7 €/m²) más de cinco euros por metro cuadrado (55,0%).

El portal **Pisos.com** (10,6 €/m²) presenta el precio por metro cuadrado más cercano al precio medio registrado (5,5% superior).

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

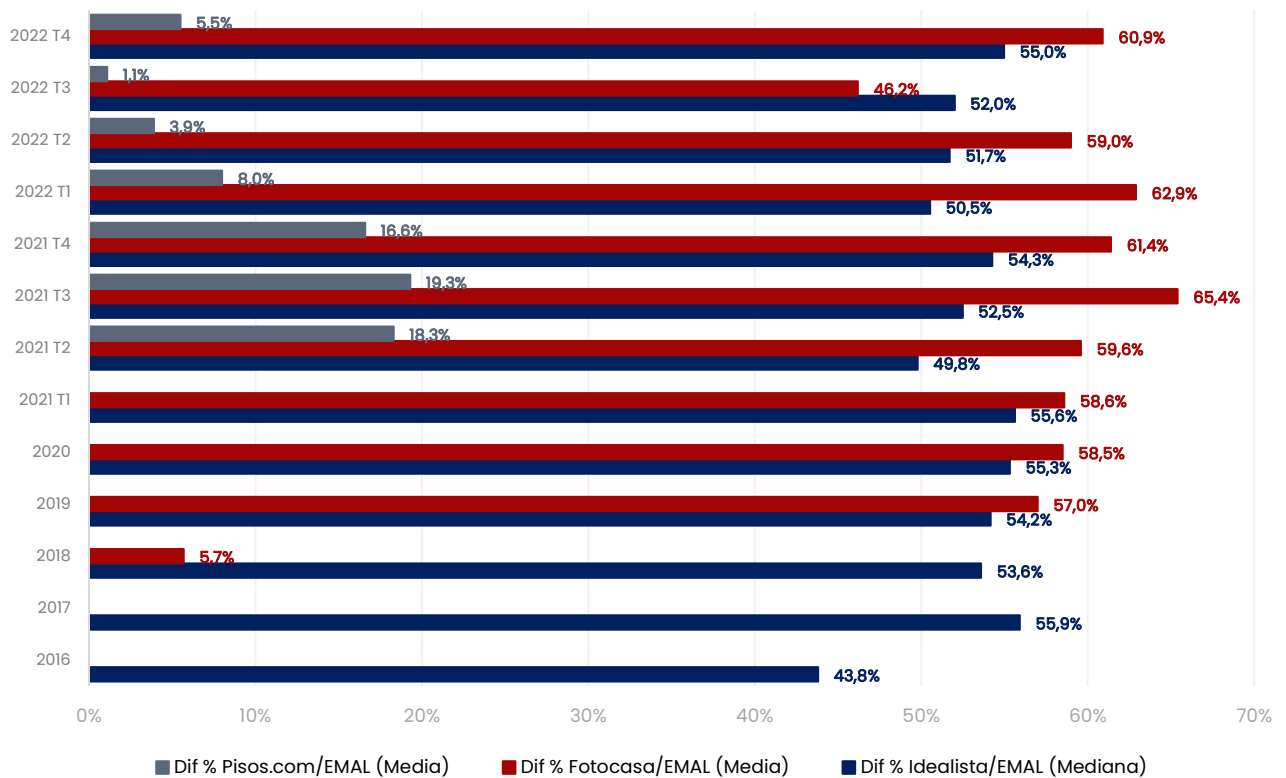
	Gipuzkoa	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	10,0	-0,7%	4,3%	
	Mediana ⁽²⁾	9,5	-1,2%	2,3%	
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	14,7	0,7%	2,8%	55,0%
	Fotocasa ⁽¹⁾	16,1	9,3%	3,9%	60,9%
	Pisos.com ⁽¹⁾	10,6	3,5%	-5,7%	5,5%



A lo largo de la serie, la diferencia relativa de los precios por metro cuadrado en Gipuzkoa entre **Fotocasa** y el precio de los **contratos de alquiler firmados** tiene un comportamiento estable en torno al 60% (entre 57-65%). Los precios del portal inmobiliario **Idealista** ofrecen un comportamiento similar, pero con un diferencial menor, en torno al 49-56%.

Únicamente el portal **Pisos.com** presenta diferencias relativas más moderadas, con tendencia a disminuir, aunque en el último trimestre del año 2022 se incrementa del 1,1% al 5,5%.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL). 2016-2022





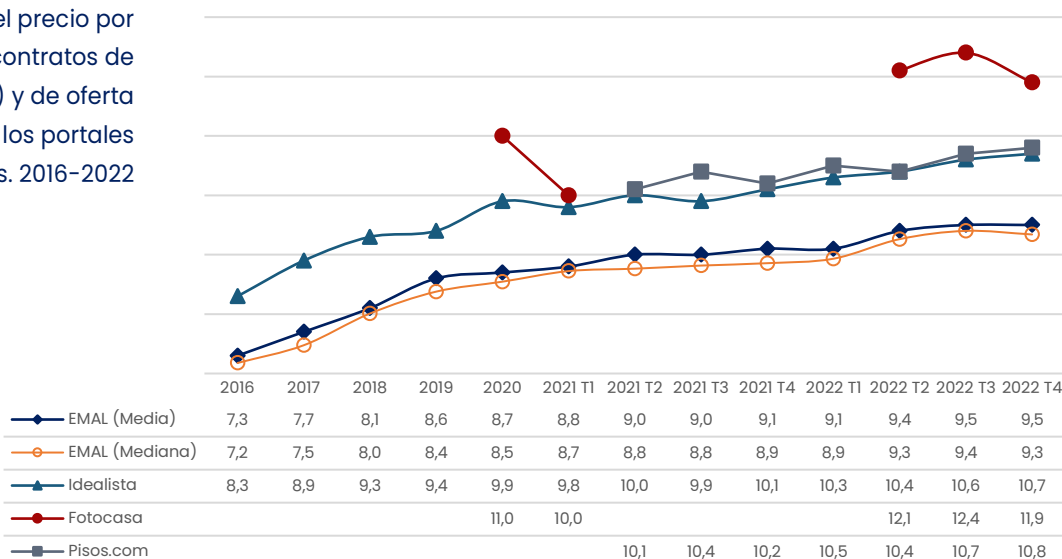
2.2.- Capitales

VITORIA - GASTEIZ

En Vitoria-Gasteiz, los precios por metro cuadrado de los contratos de alquiler se sitúan por debajo, aunque con menor diferencia que en otros ámbitos geográficos, de los precios de los portales inmobiliarios.

En los periodos que se dispone de información, los precios de Fotocasa son los más altos de los portales inmobiliarios analizados.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2022



En el cuarto trimestre de 2022, el precio por metro cuadrado de los contratos de alquiler firmados se sitúa por debajo de los 10 euros (9,3 €/m² de mediana y 9,5 €/m² de media).

Los portales inmobiliarios Idealista (10,7 €/m²) y Pisos.com (10,8 €/m²) ofrecen precios próximos entre sí, aunque algo alejados de los respectivos precios de comparación de firma de contrato (14,5% y 14,0%, respectivamente, de variación relativa).

El precio con mayor diferencia se recoge en el portal Fotocasa (11,9 €/m²), con una variación relativa de 25,8%.

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

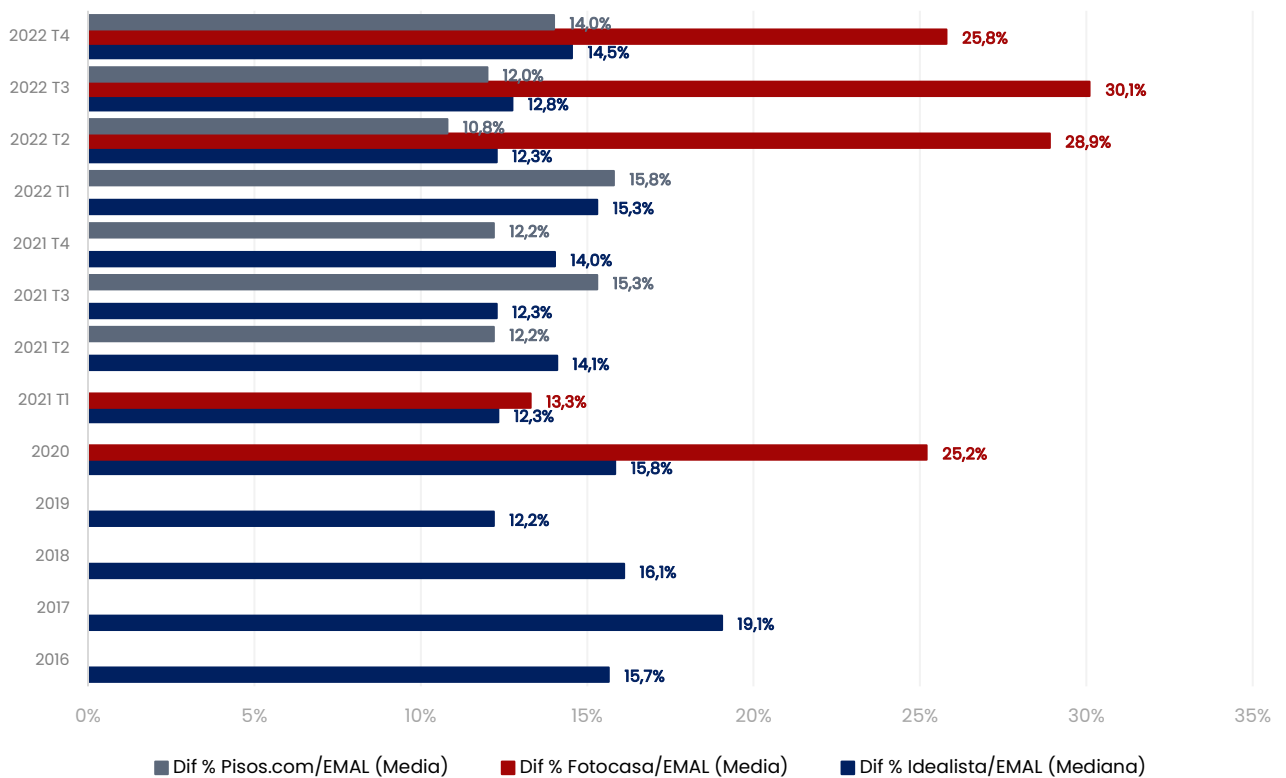
	Vitoria-Gasteiz	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	9,5	-0,2%	4,1%	
	Mediana ⁽²⁾	9,3	-0,6%	5,5%	
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	10,7	0,9%	5,9%	14,5%
	Fotocasa ⁽¹⁾	11,9	-3,6%	-	25,8%
	Pisos.com ⁽¹⁾	10,8	1,6%	5,8%	14,0%



En los periodos de tiempo que se dispone de datos, la diferencia relativa de precios de alquiler entre **Fotocasa** y los contratos firmados se fija entre el 25% y el 30%. Esa diferencia con respecto a los precios del portal **Pisos.com** oscila entre el 10% y el 16%.

Desde 2019, **Idealista** presenta diferencias con ligeras variaciones que oscilan entre el 12% y el 16%.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL). 2016-2022



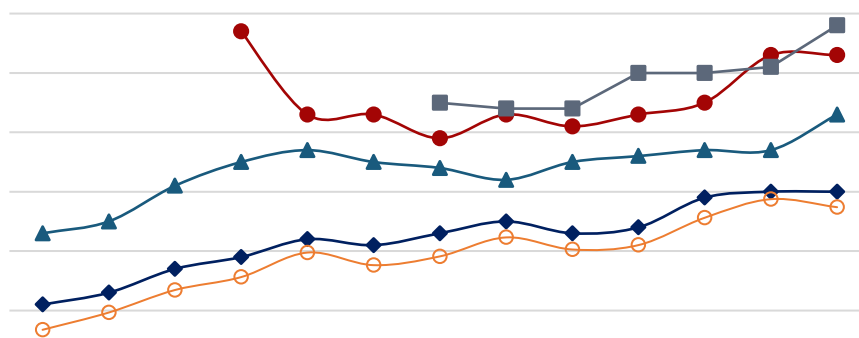


BILBAO

La capital de Bizkaia presenta valores del precio por metro cuadrado de alquiler con una tendencia al alza en las cuatro fuentes de datos que se analizan.

A lo largo de la serie, los precios más altos se corresponden con los de los portales de oferta: Pisos.com, Fotocasa e Idealista, por ese orden.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2022



	2016	2017	2018	2019	2020	2021 T1	2021 T2	2021 T3	2021 T4	2022 T1	2022 T2	2022 T3	2022 T4
EMAL (Media)	10,1	10,3	10,7	10,9	11,2	11,1	11,3	11,5	11,3	11,4	11,9	12,0	12,0
EMAL (Mediana)	9,7	10,0	10,3	10,6	11,0	10,8	10,9	11,2	11,0	11,1	11,6	11,9	11,7
Idealista	11,3	11,5	12,1	12,5	12,7	12,5	12,4	12,2	12,5	12,6	12,7	12,7	13,3
Fotocasa				14,7	13,3	13,3	12,9	13,3	13,1	13,3	13,5	14,3	14,3
Pisos.com							13,5	13,4	13,4	14,0	14,0	14,1	14,8

El registro de fianzas establece que, en el cuarto trimestre de 2022, en Bilbao los precios por metro cuadrado del alquiler de viviendas son de 11,7 €/m² en el caso de la mediana y, en el caso de la media, de 12,0 €/m².

Por su parte, los portales inmobiliarios ofrecen viviendas con precios de oferta de 13,3 €/m², en el caso de Idealista (13,3% más caros); 14,3 €/m², en el caso de Fotocasa (19,0%) y en Pisos.com, 14,8 €/m² (23,2% más caros).

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Bilbao	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	12,0	-0,5%	6,0%	
	Mediana ⁽²⁾	11,7	-1,1%	6,5%	
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	13,3	4,7%	6,4%	13,3%
	Fotocasa ⁽¹⁾	14,3	-0,2%	8,9%	19,0%
	Pisos.com ⁽¹⁾	14,8	5,1%	9,9%	23,2%

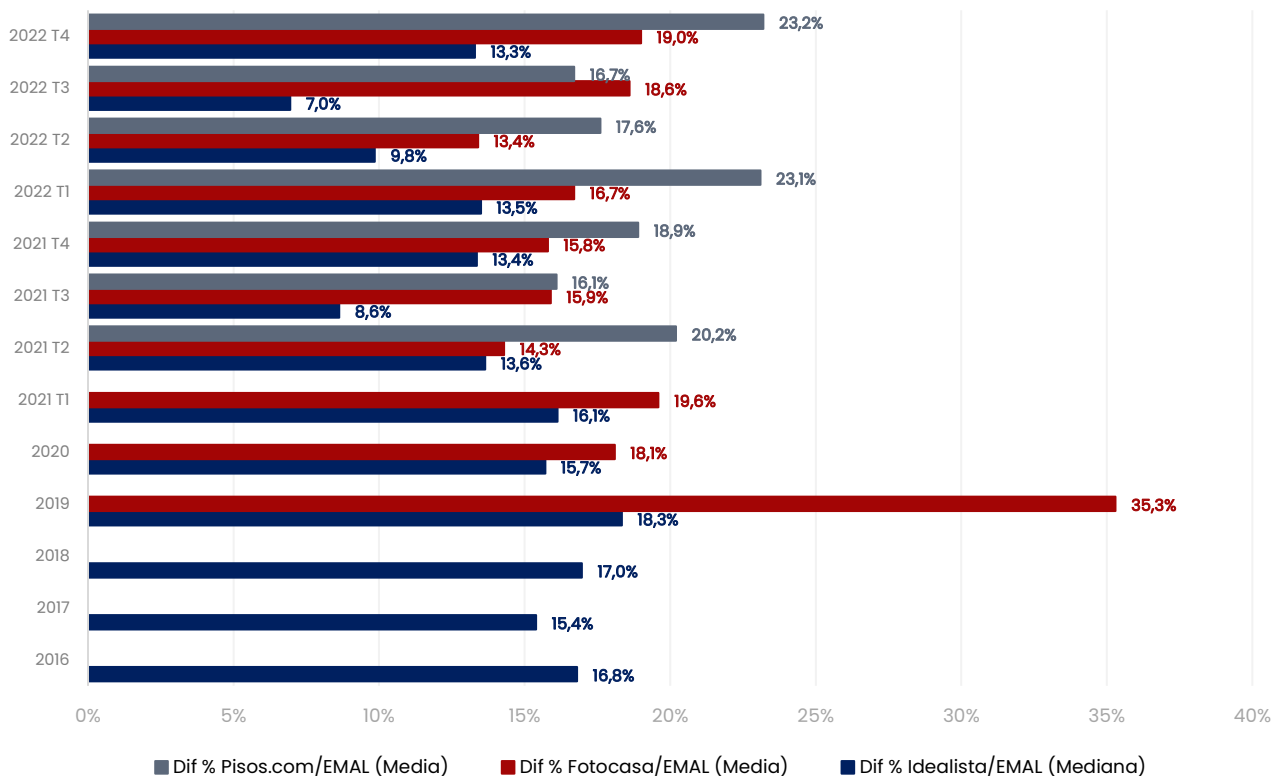


Idealista es el portal que recoge precios más cercanos a los registrados, aunque nunca ha descendido por debajo del 7% de diferencia relativa de precios, cifra que se ha observado en el tercer trimestre de 2022 (máxima del 18,3% en 2019).

La diferencia relativa del precio por metro cuadrado entre el precio que ofrece **Fotocasa** respecto al precio del registro de alquileres oscila entre el 13% y el 20% (excepto el dato de 2019).

Desde que se dispone de información (2º trimestre de 2021), la diferencia relativa de los precios de oferta de **Pisos.com** y el registro siempre han superado el 16%, y alcanza su valor máximo, por encima del 23% en el primer y cuarto trimestre de 2022.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL). 2016-2022



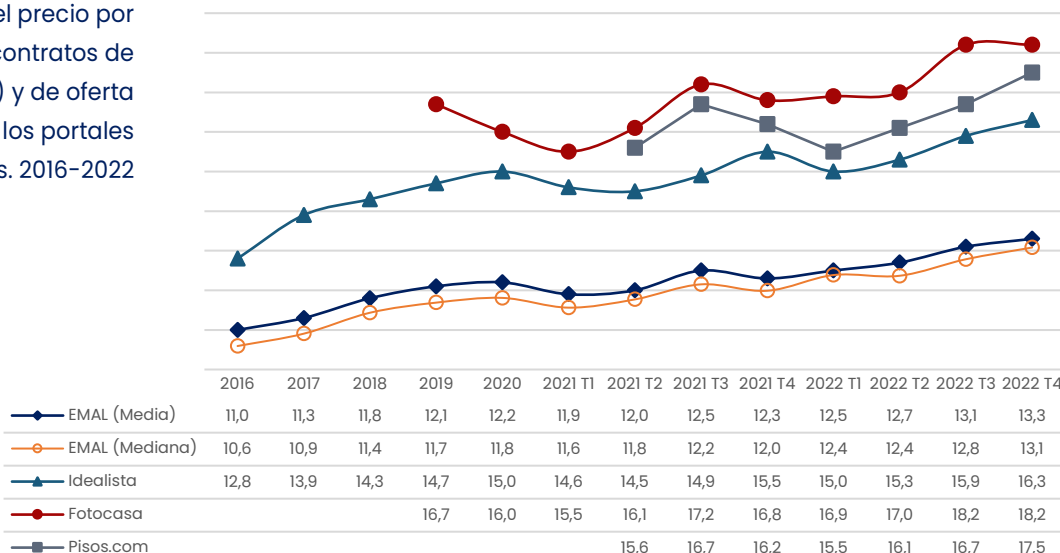


DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

En Donostia / San Sebastián, el precio por metro cuadrado de los contratos de alquiler firmados se mantiene significativamente por debajo del precio que se recoge en los portales inmobiliarios.

Fotocasa ofrece los precios más elevados e Idealista los más bajos, de los tres portales analizados. Aunque los tres precios de oferta están bastante próximos entre sí.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2022



Los datos obtenidos del registro de fianzas relativos a la capital de Gipuzkoa para el cuarto trimestre de 2022 fijan el precio del alquiler en 13,1 €/m² en el caso de la mediana y 13,3 €/m² en el de la media. En ambos casos, se incrementan respecto al trimestre anterior (2,3% y 1,9% respectivamente) y, más significativamente, respecto a hace doce meses (9,1% y 8,2% respectivamente).

Idealista, aunque es el portal con menor diferencia de los contratos firmados, ofrece tres euros más por metro cuadrado (16,3 €/m²: 24,6% en términos relativos). Pisos.com, con más de cuatro euros por metro cuadrado de diferencia (31,4%) tiene un precio de oferta medio de 17,5 €/m², en el cuarto trimestre de 2022.

Fotocasa (18,2 €/m²) se sitúa como el portal con mayor diferencia, con casi cinco euros por metro cuadrado (36,4%) por encima del precio registrado en los contratos.

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2022

	Donostia / San Sebastián	Precio / m ² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	13,3	1,9%	8,2%	
	Mediana ⁽²⁾	13,1	2,3%	9,1%	
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	16,3	2,5%	5,2%	24,6%
	Fotocasa ⁽¹⁾	18,2	-0,4%	8,4%	36,4%
	Pisos.com ⁽¹⁾	17,5	4,9%	8,2%	31,4%

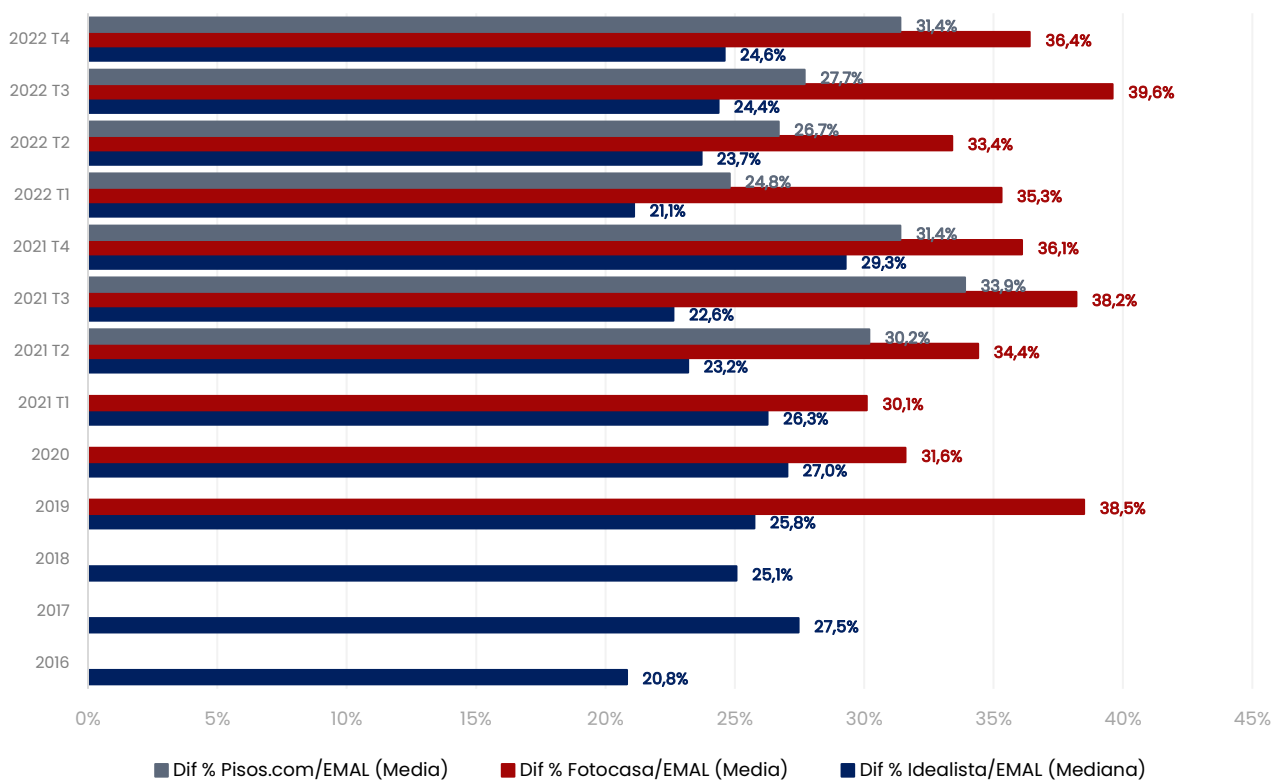


La mayor diferencia relativa entre el precio del portal **Idealista** y el precio recogido en los contratos data del cuarto trimestre de 2021 y se establece en un 29,3%; mientras que el valor mínimo de 21,1% se alcanza en el primer trimestre de 2022.

En el caso del portal **Pisos.com**, la mayor diferencia relativa es de 33,9% registrada en el tercer trimestre de 2021; mientras que la menor se sitúa en 24,8% en el primer trimestre de 2022.

La diferencia relativa máxima con **Fotocasa** (39,6%) se ha obtenido en el tercer trimestre de 2022, y la mínima de 30,1% se ha registrado en el primer trimestre de 2021.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de los contratos de alquiler (EMAL). 2016-2022





2.3.- Comparativa de precios de los contratos de alquiler y oferta

En este apartado se muestra, con una perspectiva más gráfica, la relación de los precios por metro cuadrado construido de **oferta** en cada ámbito espacial analizado, para cada **portal inmobiliario**, en combinación con el precio por metro cuadrado del alquiler obtenido por medio de los contratos de alquiler registrados. El análisis de la información se realiza con los datos del **cuarto trimestre de 2022**.

En el caso del portal inmobiliario **Idealista**, todas las áreas geográficas presentan precios por metro cuadrado por encima del de registro (31,2% a nivel de la CAE). Gipuzkoa es el ámbito geográfico analizado que más se aleja del precio registral (55,0% en términos relativos); mientras que, Bizkaia (20,1%) y Araba/Álava (18,9%) presentan distancias menores. Los datos relativos de los tres territorios superan a los de sus respectivas capitales: 24,6% de Donostia / San Sebastián, 14,5% de Vitoria-Gasteiz y 13,3% de Bilbao.

También en **Fotocasa** los precios de oferta son mayores que los del registro, en todos los ámbitos del análisis. De la misma forma que en Idealista, también estos precios se alejan más en los territorios históricos en su conjunto que en sus capitales. De nuevo destaca Gipuzkoa como el ámbito con precios con mayores diferencias (60,9%). Bizkaia (28,6%) y Araba/Álava (26,1%) presentan distancias similares. Si se considera la CAE conjuntamente, la diferencia relativa de precios de Fotocasa se sitúa en el 37,1%.

Por capitales, Donostia / San Sebastián (36,4%) tiene un mayor diferencial que las otras dos capitales: Vitoria-Gasteiz (25,8%) y Bilbao (19,0%).

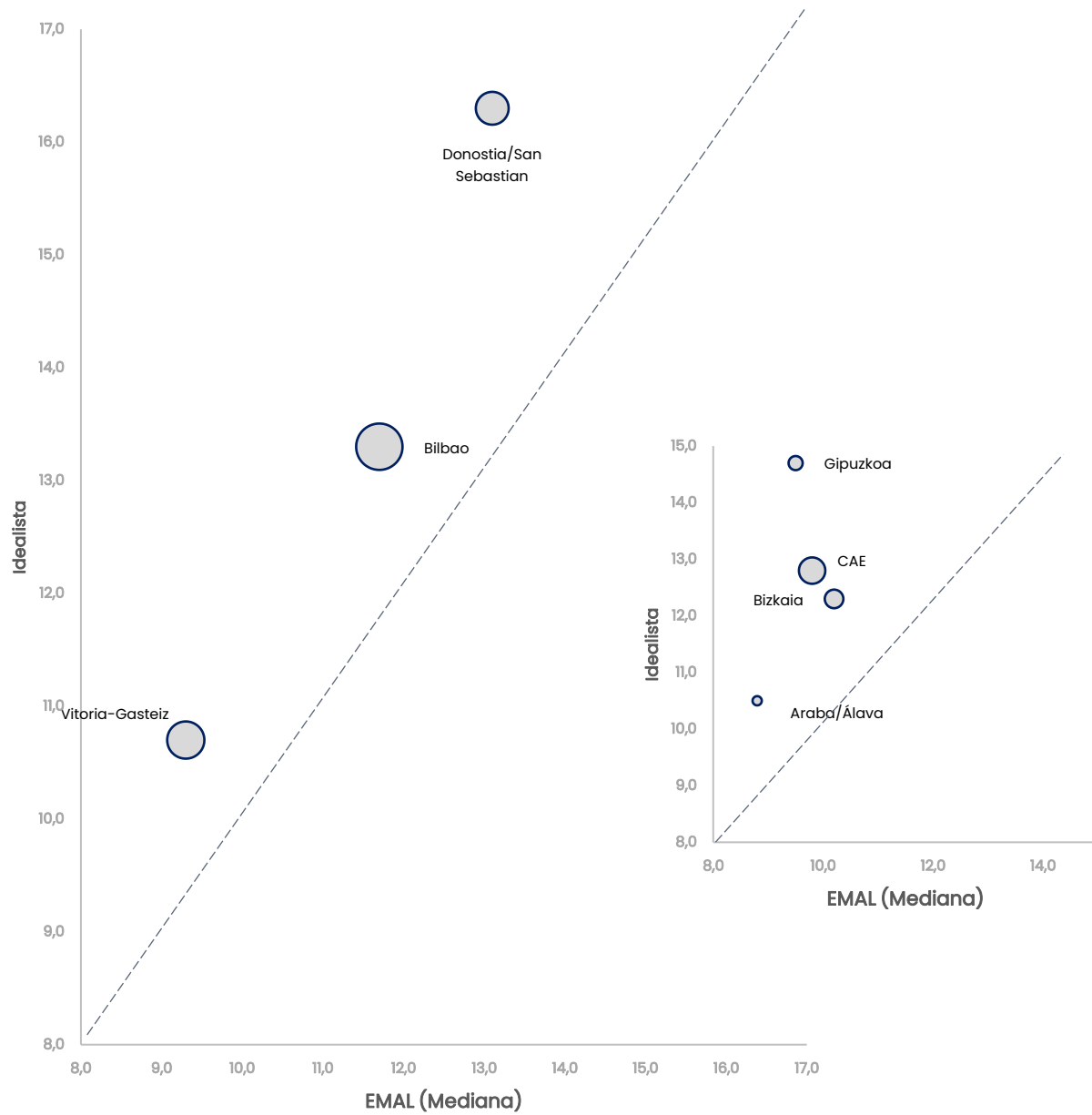
En el caso de **Pisos.com**, en las capitales el precio que ofertan es mayor que el recogido en el Registro de Fianzas: 31,4% en Donostia / San Sebastián; 23,2% en Bilbao y 14,0% en Vitoria-Gasteiz. Lo mismo ocurre en el caso de Gipuzkoa (5,5%) y para el conjunto de la CAE (9,9%), aunque con menor diferencia.

En cambio, en el territorio histórico de Bizkaia (0,4%) los precios prácticamente se igualan, y en Araba/Álava (-15,6%) los precios de oferta son significativamente más bajos que los registrados en el depósito de fianzas.



IDEALISTA

Comparación del precio por m² de los contratos de alquiler y el de oferta: **Idealista** 4º trimestre 2022.

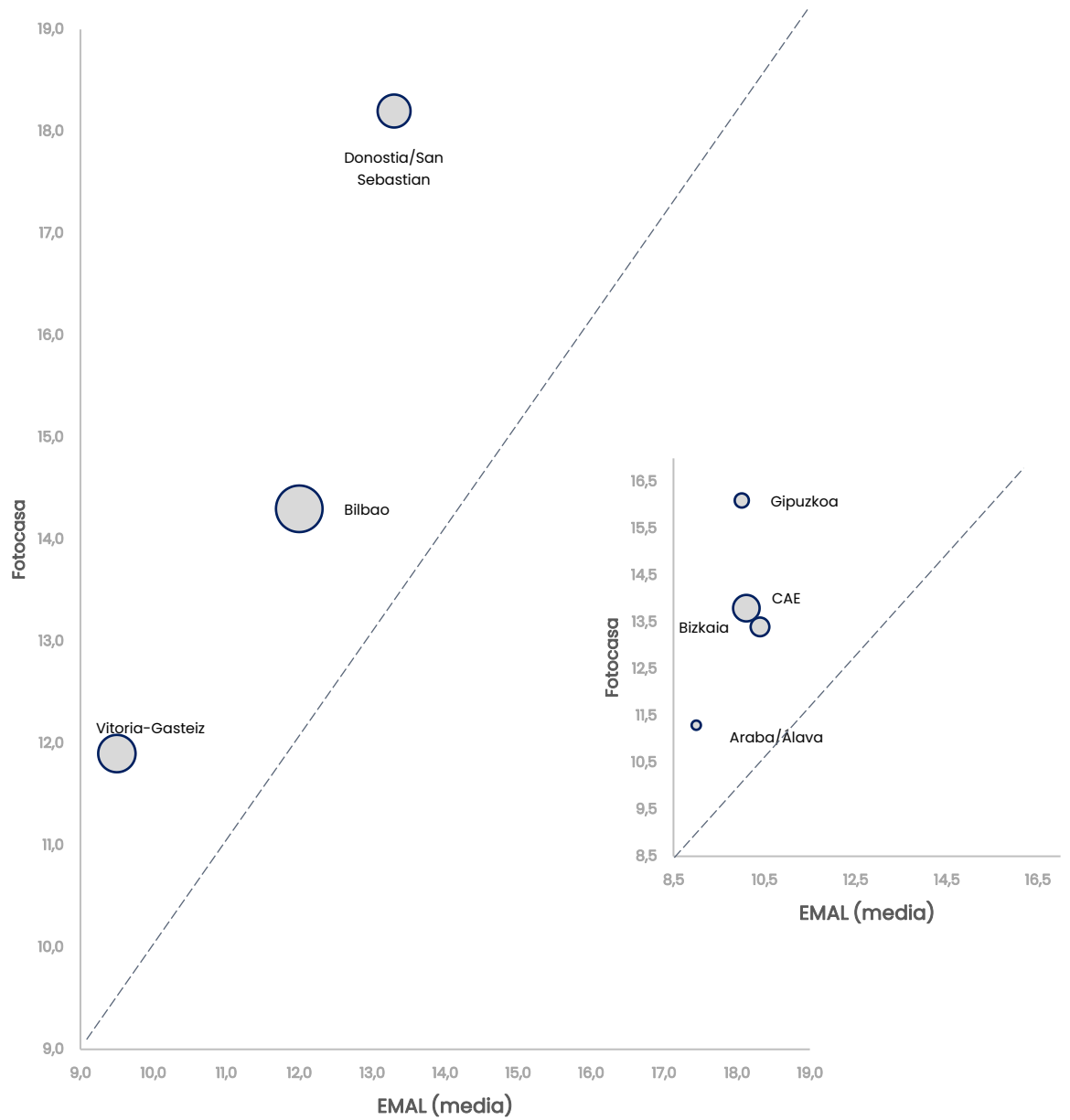


(El tamaño de cada ámbito territorial es proporcional al volumen de transacciones)



FOTOCASA

Comparación del precio por m² de los contratos de alquiler y el de oferta: **Fotocasa** 4º trimestre 2022.

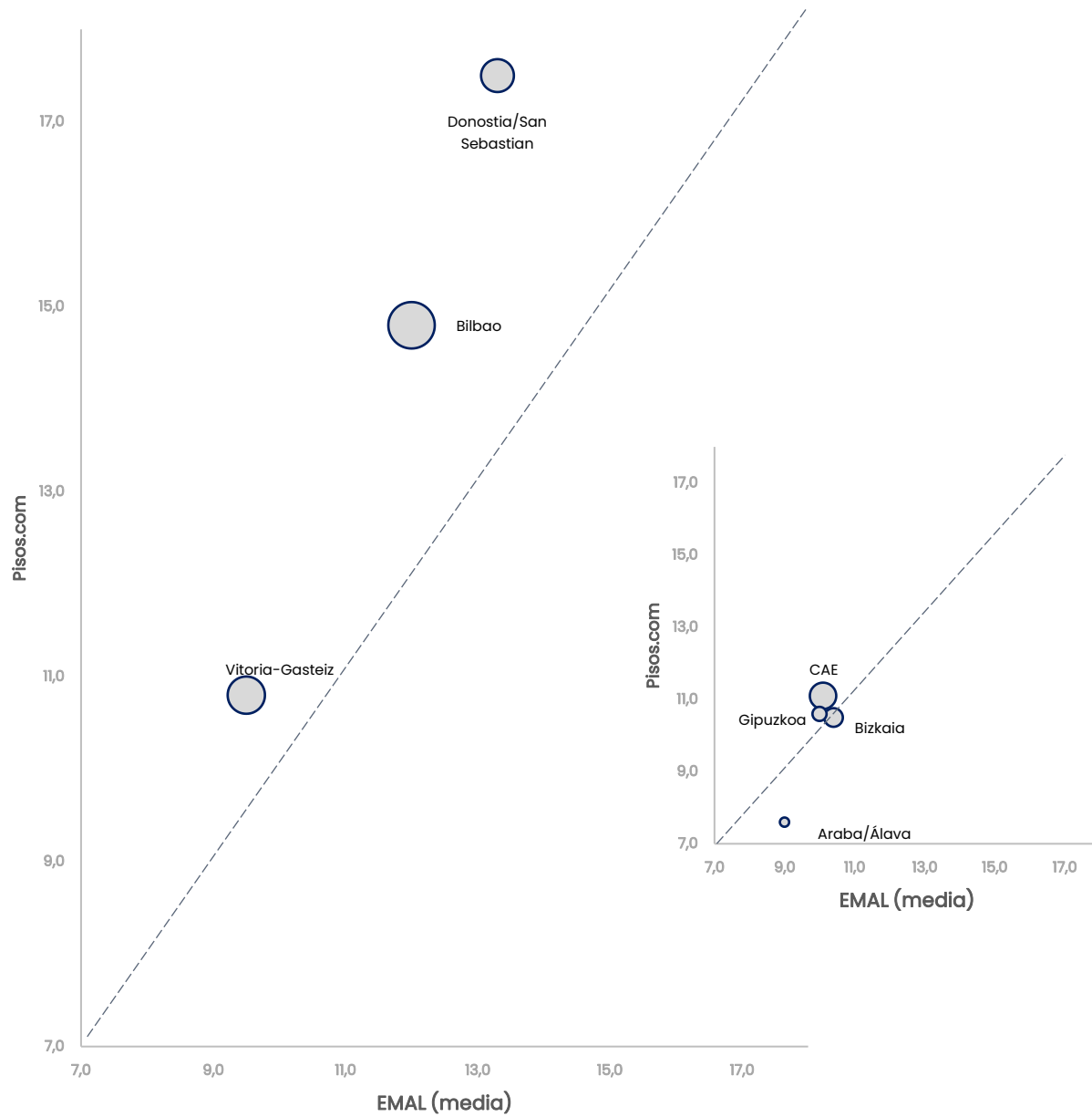


(El tamaño de cada ámbito territorial es proporcional al volumen de transacciones)



PISOS.COM

Comparación del precio por m² de los contratos de alquiler y el de oferta: [Pisos.com](https://pisos.com) 4º trimestre 2022.



(El tamaño de cada ámbito territorial es proporcional al volumen de transacciones)



3.- METODOLOGÍA

3.1.- Estadística de compraventa de inmuebles (ECVI)

ASPECTOS METODOLÓGICOS

El Colegio de Registradores publica en su página web una amplia variedad de estadísticas basadas en los datos registrales, generando trimestralmente un completo informe en el que se analiza la evolución de los mercados inmobiliarios e hipotecarios en España con el detalle por Comunidades Autónomas².

Por su parte, el Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes elabora para Euskadi un análisis propio a partir de los datos proporcionados por el Colegio de Registradores que se publica trimestralmente en la Web estadística del departamento³.

Así pues, la **Estadística de Compraventa de Inmuebles** persigue conocer la evolución de las compraventas y precios escriturados de los bienes inmuebles (viviendas, garajes, locales, oficinas, trasteros...) ubicados en la Comunidad Autónoma.

El **universo poblacional** objeto de esta estadística son las transacciones de compraventa de inmuebles realizadas, con transmisión del 100% del dominio sobre la propiedad, recogidas en los Colegios de Registradores de la Propiedad.

El **ámbito territorial** de esta Operación Estadística es la Comunidad Autónoma de Euskadi con niveles máximos de desagregación por territorio histórico, área funcional, municipios y, en las capitales, desagregado por distritos/barrios.

Mientras que la recogida de información es continua, para la difusión de los datos la **referencia temporal** es trimestral. Se toma como trimestre de referencia la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad por ser el momento en que se registra la operación de transmisión. La fecha de inscripción no tiene por qué coincidir con la fecha de formalización de la transmisión.

Se consideran **unidad informante** las 1.103 oficinas de los Registros de la Propiedad distribuidas a lo largo de todo el Estado.

² https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad#portlet_com_liferay_journal_content_web_portlet_JournalContentPortlet_INSTANCE_92PKQIzgTNBS

³ <https://www.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-estadistica-de-compraventa-de-inmuebles-ecvi/web01-s2ing/es/>



CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Precio. Importe en euros declarado en la escritura que se inscribe en el registro de la propiedad correspondiente. Constituye el numerador de la fórmula para obtener el precio del metro cuadrado de los inmuebles/fincas.

Superficie construida. Se entiende por superficie construida aquella encerrada por el contorno exterior de los muros perimetrales de cerramiento y los ejes de las medianerías.

Método de cálculo del precio medio por metro cuadrado⁴.

Sea T el periodo analizado de tiempo y G el ámbito geográfico considerado. Los datos observados vienen dados en la forma:

$$\{p_{ij}^t; j = 1, \dots, n_{it}, i \in G, t \in T\}$$

Donde P_{tij} es el precio por metro cuadrado de la j -ésima transacción de vivienda situada en el ámbito geográfico i y llevada a cabo en la fecha t . y n_{it} es el número de transacciones realizadas en el ámbito geográfico i en la fecha t .

El precio medio por metro cuadrado en el ámbito geográfico G en el periodo T se ha calculado utilizando la fórmula:

$$\bar{P}_G^T = \frac{\sum_{(i,t,j) \in A} p_{ij}^t}{\sum_{(i,t) \in B} n_{it}}$$

donde $A = \{\text{transacciones llevadas a cabo en el ámbito geográfico G y en el periodo T}\}$ y
 $B = G \times T$

(Más información en la [ficha metodológica](#) de la operación [Estadística de Compraventa de Inmuebles - ECVI](#))

⁴ <https://www.euskadi.eus/ficha-metodologica-de-la-estadistica-de-compraventa-de-inmueble-ecvi/web01-ejeduiki/es/>



3.2.- Estadística del Mercado de Alquiler en Euskadi (EMAL)

ASPECTOS METODOLÓGICOS

El objetivo principal de la **Estadística del Mercado de Alquiler (EMAL)** es conocer el número de depósitos de fianzas y la renta mensual asociadas a contratos de alquiler libre de viviendas dados de alta en el trimestre/año y vigentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Los contratos de arrendamiento suscritos en Euskadi a partir del 26 de septiembre de 2015 (incluido ese día), deben depositar obligatoriamente la fianza establecida según se recoge en el [artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](#), y tal y como dispone el [artículo 54.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda](#). Esta normativa permite disponer de datos estadísticos que se basan en los alquileres legalmente registrados y con la custodia del depósito, tal como se recoge, a su vez, en el [DECRETO 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi](#).

El **universo poblacional** objeto de esta estadística son las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler libre a precios de mercado, tanto para vivienda como locales. No obstante, los principales análisis consisten en generar información consistente y periódica sobre el número de contratos y precios de renta mensual del alquiler libre de viviendas ubicadas en edificios colectivos y cuyo uso es el de residencia habitual (contratos que son destinados a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato). En este contexto, la **EMAL** ofrece una información exhaustiva por área geográfica (territorio histórico, área funcional, municipios de más de 2.500 habitantes y distritos y barrios en las capitales).

El Órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes ofrece en su página web una colección de tablas e informes específicos de esta estadística⁵. Del mismo modo, se ofrece una herramienta GIS que permite la obtención de datos desagregados a nivel del ámbito geográfico y tipología de inmueble que se solicite: www.euskadi.eus/ema

Los contratos de alquiler se clasifican en función del trimestre/año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

⁵ <https://www.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-ema-2016-2020-hasta-el-2-trimestre-de-2020/web01-ejeduki/es/>
<https://www.euskadi.eus/informes-de-resultados-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-ema/web01-ejeduki/es/>



CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Vivienda colectiva. Vivienda ubicada en un edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas independientes donde la convivencia no es una condición obligatoria.

Arrendamiento/alquiler de vivienda habitual. Contratos que son destinados a la residencia principal de al menos una persona o grupo familiar, independientemente de la duración del contrato.

Renta de alquiler por m² construido. Es la renta por metro cuadrado de superficie construida, entendiéndose como tal la comprendida por el perímetro definido por la cara exterior de los cerramientos externos de un edificio o elemento de edificio o, cuando no exista cerramiento exterior, por la proyección horizontal de su cubierta.

(Más información en la [ficha metodológica](#) de la operación [Estadística del Mercado de Alquiler - EMAL](#))



3.3.- Informes Publicados por los Portales Inmobiliarios

ASPECTOS METODOLÓGICOS

El análisis de los informes publicados por los diferentes portales inmobiliarios (Idealista, Fotocasa, Pisos.com) cubre la necesidad de determinar la evolución de los precios de vivienda ofertados en las mismas y compararlos, tanto en los regímenes de compraventa como de alquiler, con los precios finalmente satisfechos en ambos tipos de operaciones.

Para ello, hay que tener en cuenta que los precios declarados por los portales inmobiliarios en sus informes no tienen por qué corresponder con el precio final de transacción ni con el importe medio de la renta de alquiler. Se trata de los precios, de venta o alquiler, que tanto particulares como profesionales publican en sus respectivos portales. En definitiva, los valores indicados por los portales inmobiliarios en sus informes son **precios de oferta**.

IDEALISTA

Los precios publicados por Idealista se refieren a inmuebles de uso residencial y comprenden tanto las viviendas unifamiliares como las viviendas colectivas e incluyen tanto vivienda **nueva** como de **segunda mano**.

Para el cálculo del precio se trabaja con *micro segmentos* (distrito/sección) en los que se calcula un **precio promedio** como la mediana de los precios unitarios. Para determinar el precio en un municipio lo crea con la **media ponderada** (por el número de registros en los micro segmentos) de esos precios promedio.

Para saber más: Metodología fuente de datos del informe de precios Idealista

- <https://st3.idealista.com/cms/archivos/static/price-indicator/metodologia-informes-de-precios-vivienda.pdf?fv=Q1YiTy17&v=1556008208>
- <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>

FOTOCASA

En el estudio de Fotocasa se incluyen los precios del mercado inmobiliario de segunda mano. La información se refiere a pisos y áticos no incluyéndose otras tipologías como apartamentos, dúplex, unifamiliares ni casas adosadas.

Los precios son precios medios en euros por metro cuadrado construido de la vivienda, el precio en cada mes se calcula con la **media de las cuatro últimas semanas**.

Para saber más: Metodología y fuente de datos del Índice inmobiliario Fotocasa

- <https://www.fotocasa.es/indice-precio-vivienda>



P I S O S . C O M

Para la elaboración del informe de precios de alquiler de Pisos.com se tienen en cuenta tanto los **pisos como los dúplex, apartamentos, áticos y casas**.

Los precios medios se expresan en euros por metro cuadrado. Los informes se elaboran a partir de la base de datos de anuncios de **viviendas de segunda mano** existentes durante el periodo de referencia.

Metodología y fuente de datos del informe de precios de PISOS.COM

➤ <https://www.PISOS.COM/aldia/informes/>