

# 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 estimación<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 2024: 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.



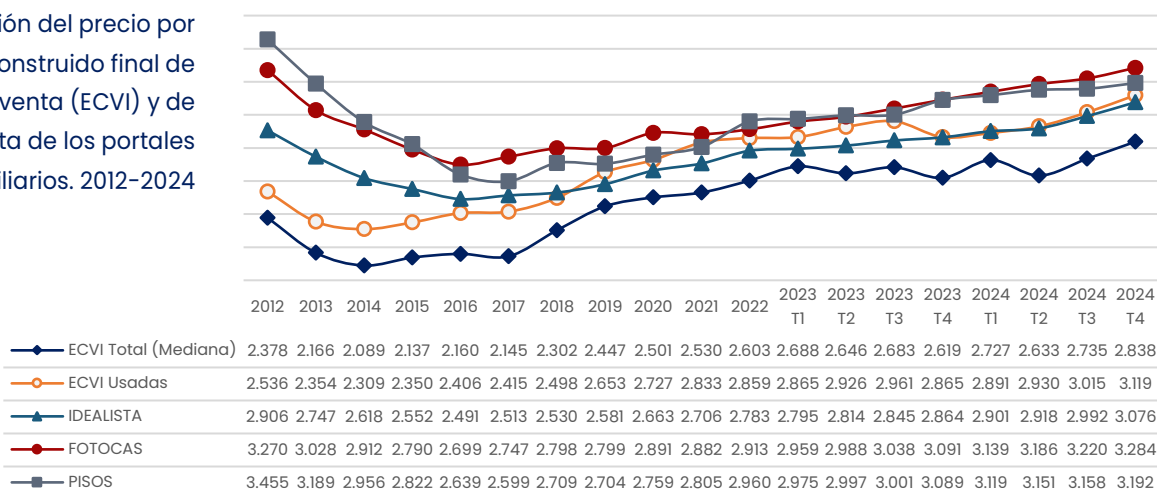
## 1.- PRECIOS DE COMPRA POR ÁMBITOS ESPACIALES

### 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. A partir de 2015, los precios por metro cuadrado construido las viviendas en **oferta** en los portales inmobiliarios analizados tienden a converger a los precios de **compraventa** registrados, quedando por debajo, en toda la serie, el precio total de vivienda (Mediana).

Evolución del precio por m<sup>2</sup> construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2024



En el cuarto trimestre de 2024, el precio por metro cuadrado construido de **compraventa** de vivienda se sitúa en los 2.838 euros en el caso del total de viviendas (mediana) y de 3.119 euros de media en el caso de la vivienda usada.

Precio por m<sup>2</sup> construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	CAE	Precio / m <sup>2</sup> 2024T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
<b>Precio de compraventa (ECVI)</b>	Total (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.838</b>	3,8%	8,3%	–
	V. Usadas <sup>(2)</sup>	<b>3.119</b>	3,4%	8,8%	–
<b>Precios de oferta</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>3.076</b>	2,8%	7,4%	8,4%
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>3.284</b>	2,0%	6,2%	5,3%
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>3.192</b>	1,1%	3,3%	2,3%

Entre los precios de oferta, el valor más bajo lo presenta el valor mediano de **Idealista** (3.076 €/m<sup>2</sup>), aunque es superior al precio mediano de compraventa de referencia (2.838 €/m<sup>2</sup>). El valor más alto se refleja en **Fotocasa** (3.284 €/m<sup>2</sup>), quedando el dato de **Pisos.com** (3.192 €/m<sup>2</sup>) entre ambos portales.

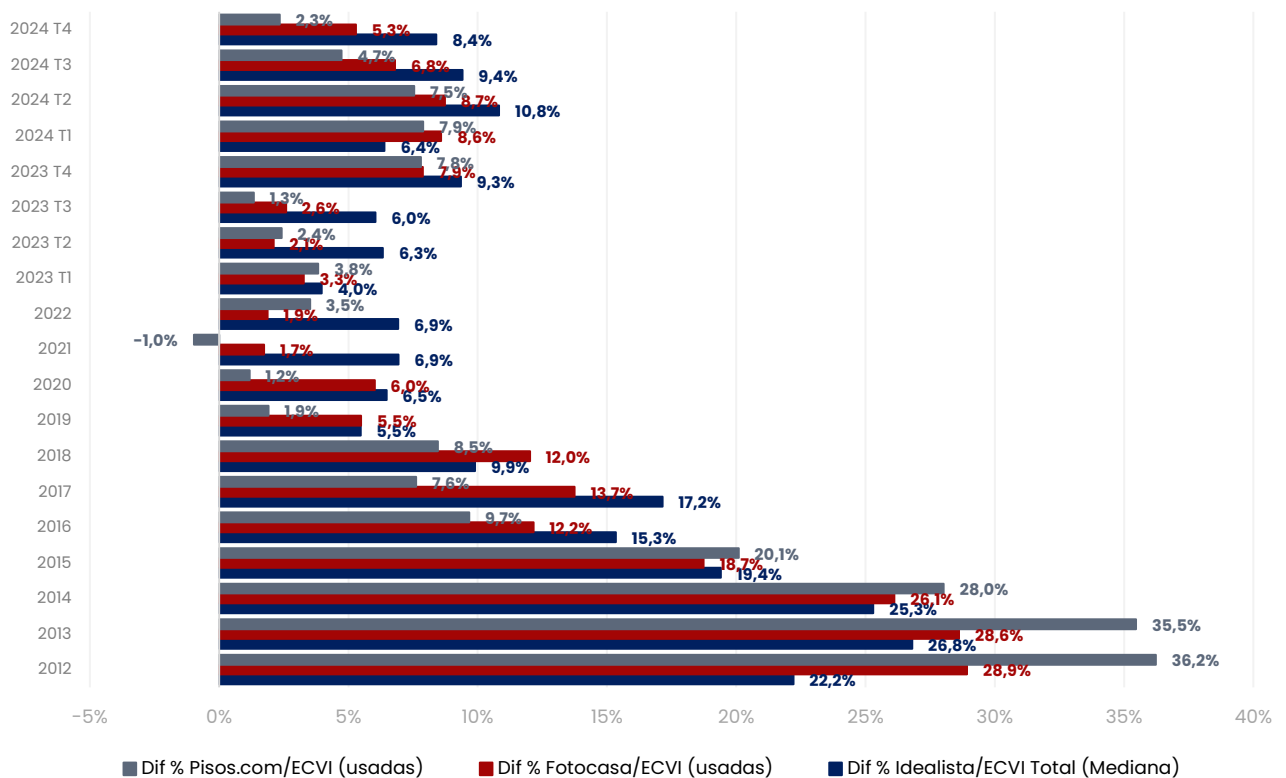
Los tres portales inmobiliarios presentan precios de oferta por encima de los respectivos precios de compraventa con los que se comparan: la mayor diferencia es la de **Idealista** (8,4%) que supera en tres puntos porcentuales la diferencia de **Fotocasa** (5,3%) y en seis puntos a la de **Pisos.com** (2,3%).

Desde 2012, en la comparación relativa de precios de compraventa y los precios de oferta de los portales inmobiliarios, los tres portales inmobiliarios (salvo **Pisos.com** en 2021) 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 2023 y 2024, **Idealista** es el portal con mayores diferencias (9,3% y 8,4%, respectivamente).

En el cuarto trimestre de 2024, **Pisos.com** (2,3% de diferencia) es el portal con datos más próximos a los correspondientes precios de compraventa con los que se comparan y **Fotocasa** se sitúa en una posición intermedia (5,3%).

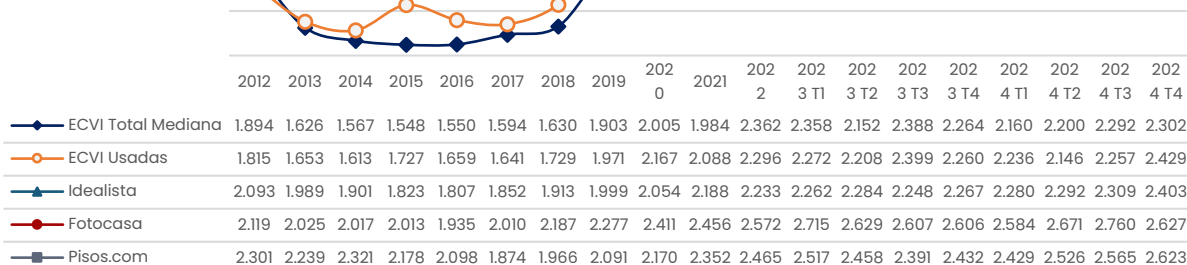
Evolución de la diferencia relativa de los precios por m<sup>2</sup> construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2024



## 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 m<sup>2</sup> construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2024



El precio mediano por metro cuadrado construido final de compraventa alcanza en Araba/Álava, en el cuarto trimestre de 2024, los 2.302 €/m<sup>2</sup> para el total de viviendas vendidas y los 2.429 €/m<sup>2</sup> en el caso de la media de las viviendas usadas.

Precio por m<sup>2</sup> construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	Araba/Álava	Precio / m <sup>2</sup> 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
<b>Precio de compraventa (ECVI)</b>	Total (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.302</b>	0,4%	1,7%	-
	V. Usadas <sup>(2)</sup>	<b>2.429</b>	7,6%	7,5%	-
<b>Precios de oferta</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>2.403</b>	4,1%	6,0%	4,4%
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>2.627</b>	-4,8%	0,8%	8,1%
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>2.623</b>	2,3%	7,9%	8,0%

En el cuarto trimestre de 2024, el precio de oferta que más se aproxima al registrado es el del portal inmobiliario **Idealista** (4,4% de variación porcentual). **Fotocasa** (8,1%) y **Pisos.com** (8,0%), con valores muy próximos entre sí, duplican la diferencia de **Idealista**.

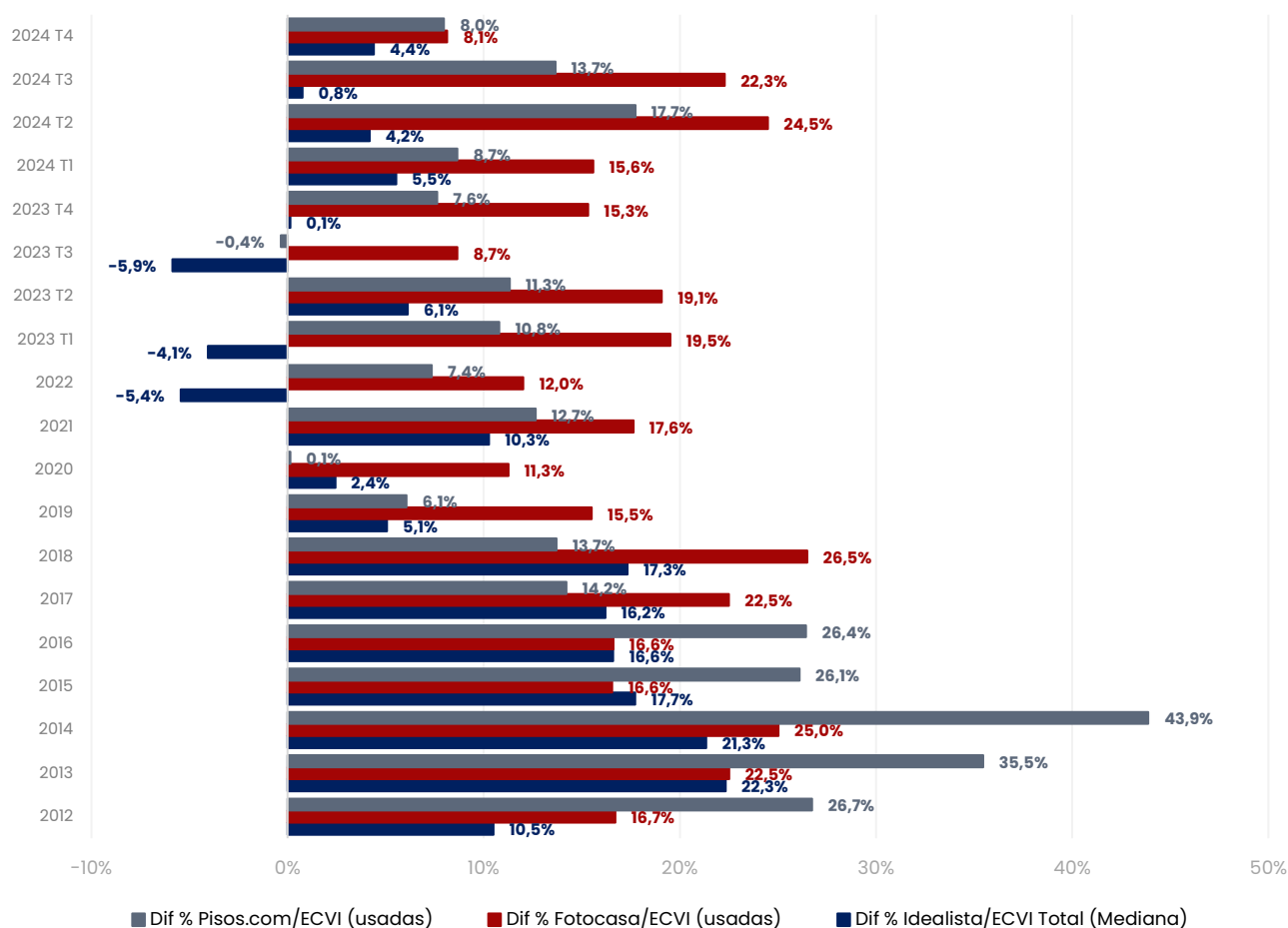
En este último trimestre de 2024, el precio registral para el Total de Viviendas (Mediana) se mantiene estable respecto al trimestre anterior (0,4% de incremento) y crece casi dos puntos (1,7%) en la comparativa interanual. En el caso de las Viviendas Usadas los incrementos son algo mayores (en torno al 7,5% en los dos periodos comparados).

El precio de oferta ofrece comportamientos más variables. En la comparativa trimestral, **Fotocasa** baja casi cinco puntos (-4,8%) y las otras dos plataformas suben: 2,3% en el caso de **Pisos.com** y 4,1% en el caso de **Idealista**. En la comparativa interanual, **Fotocasa** apenas crece un punto (0,8%) frente a los incrementos de **Pisos.com** (7,9%) e **Idealista** (6,0%).

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; aunque en el cuarto trimestre de 2024 el valor es muy similar al de **Pisos.com**.

En la oferta de **Idealista** se da la circunstancia, en varios trimestres de los dos últimos años, de que el precio de oferta se sitúa por debajo del registrado al que se compara.

Evolución de la diferencia relativa de los precios  
por m<sup>2</sup> construido de oferta de los portales  
inmobiliarios con respecto a los precios de  
compraventa (ECVI). 2012-2024



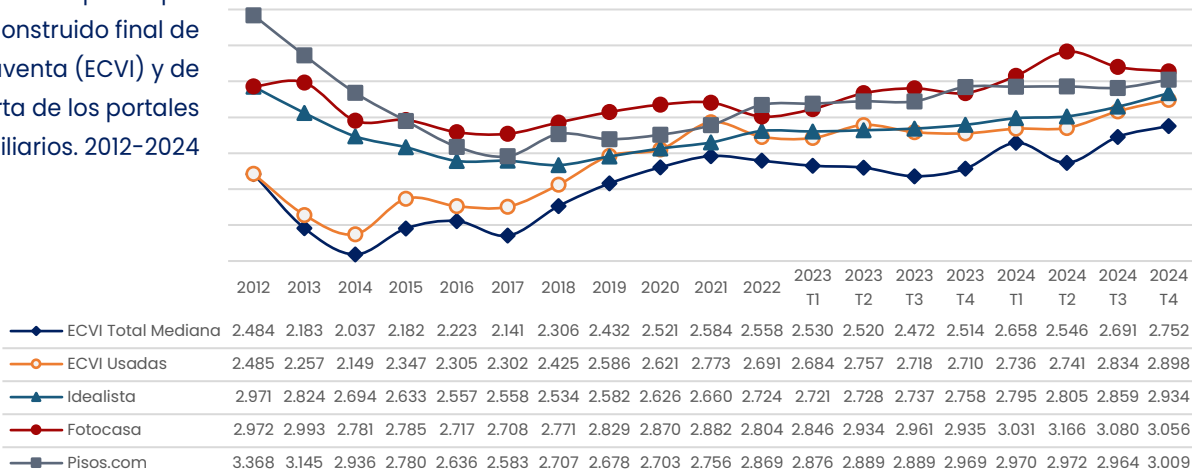




BIZKAIA

Bizkaia, al igual que en el conjunto de la CAE, también presenta en los trimestres de 2023 y 2024, 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. 2012-2024



En el cuarto trimestre de 2024, el precio mediano por metro cuadrado construido en la **compraventa** de vivienda alcanza en Bizkaia los 2.752 €/m² en el colectivo total de viviendas y los 2.898 €/m² de media en el colectivo de viviendas usadas.

El portal inmobiliario **Fotocasa** presenta un precio medio de 3.056 €/m², cinco puntos y medio porcentuales por encima del precio de compraventa (5,5%). El portal con valores más alejados es **Idealista** (sus 2.934 €/m² le distancian en 6,6% de su precio de referencia de registro); quedando **Pisos.com** (3.009 €/m²) como el más próximo (3,8% de variación respecto al de compraventa).

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	Bizkaia	Precio / m² 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) <sup>(1)</sup>	2.752	2,2%	9,4%	-
	V. Usadas <sup>(2)</sup>	2.898	2,3%	6,9%	-
Precios de oferta	Idealista <sup>(1)</sup>	2.934	2,6%	6,4%	6,6%
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	3.056	-0,8%	4,1%	5,5%
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	3.009	1,5%	1,3%	3,8%

En Bizkaia, la variación de los precios de compraventa es muy similar en la comparativa trimestral en ambos tipos de vivienda: 2,2% para el total de viviendas y 2,3% en la vivienda usada. El análisis interanual resalta el incremento de casi diez puntos del precio del total de viviendas (9,4%) frente a los casi siete puntos del precio de la vivienda usada (6,9%).

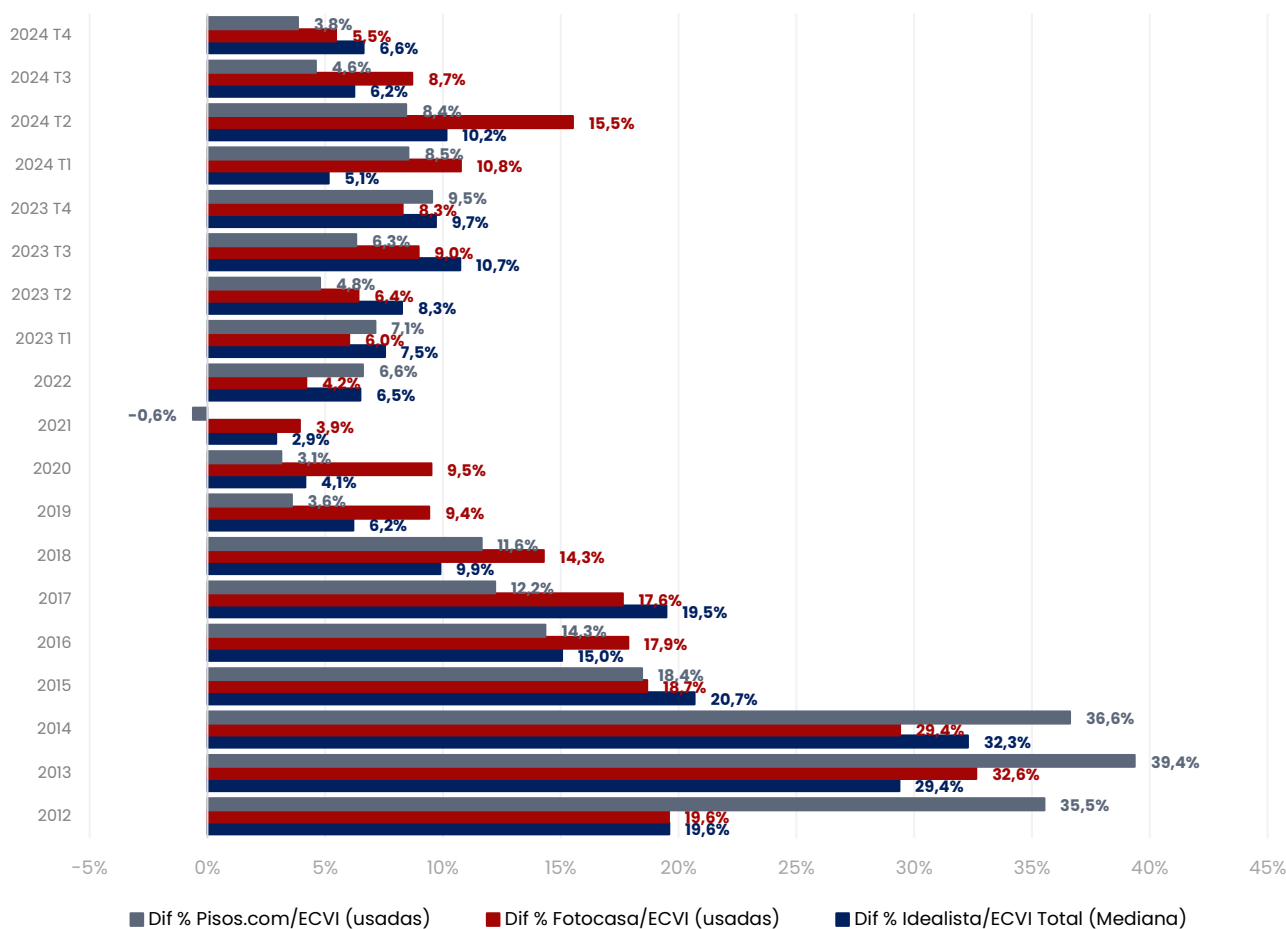


Las grandes diferencias relativas de los precios por metro cuadrado en Bizkaia que se daban al principio de la serie se redujeron notablemente pasado el año 2020. A pesar de que a partir del segundo trimestre de 2024 vuelve a ofrecer diferencias que superan el 15%, todavía quedan lejanas a las registradas en el periodo 2012-2014.

En general, salvo en 2021, los precios de los portales inmobiliarios son superiores a los precios de compraventa a lo largo de todo el periodo de análisis.

En el cuarto trimestre de 2024 se observan los valores más próximos entre las diferentes fuentes analizadas y comparadas.

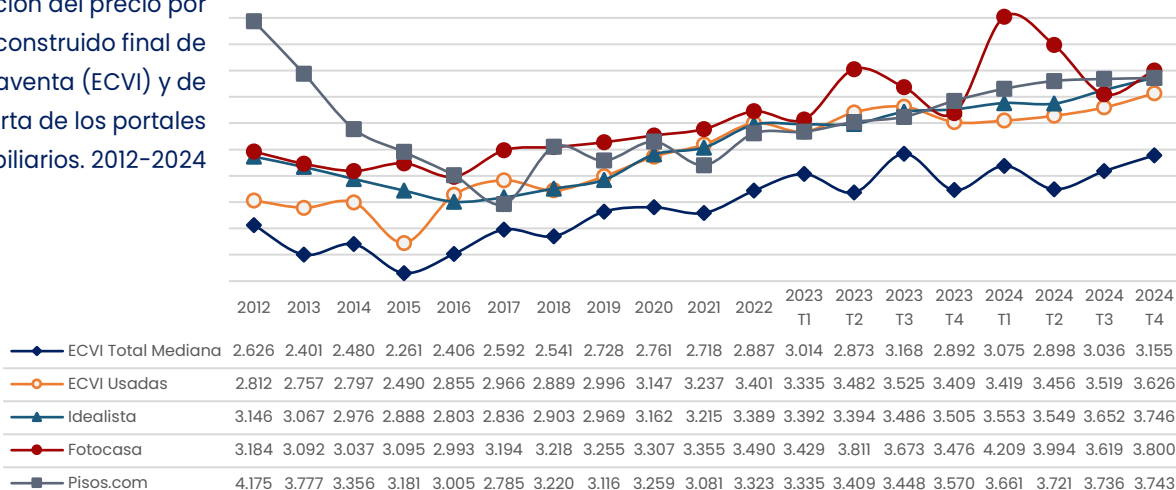
Evolución de la diferencia relativa de los precios por m<sup>2</sup> construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2024



## 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, en la mayoría de los periodos temporales, a partir del año 2021. El precio **total de la vivienda** se mantiene alejado de los valores anteriores.

Evolución del precio por m<sup>2</sup> construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2024



En el último trimestre de 2024 el precio mediano por metro cuadrado construido en la **compraventa** de vivienda alcanza en Gipuzkoa los 3.155 €/m<sup>2</sup> en el colectivo **total de viviendas** y los 3.626 €/m<sup>2</sup> de media en el colectivo de **viviendas usadas**.

El precio por metro cuadrado construido más alto es el ofrecido por **Fotocasa** (3.800 €/m<sup>2</sup>); mientras que tanto **Idealista** (3.746 €/m<sup>2</sup>) como **Pisos.com** (3.743 €/m<sup>2</sup>) presentan precios similares.

Precio por m<sup>2</sup> construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	Gipuzkoa	Precio / m <sup>2</sup> 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
<b>Precio de compraventa (ECVI)</b>	Total (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>3.155</b>	3,9%	9,1%	-
	V. Usadas <sup>(2)</sup>	<b>3.626</b>	3,0%	6,4%	-
<b>Precios de oferta</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>3.746</b>	2,6%	6,9%	18,7%
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>3.800</b>	5,0%	9,3%	4,8%
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>3.743</b>	0,2%	4,8%	3,2%

La variación trimestral de los precios de compraventa por metro cuadrado ofrece una cierta estabilidad al registrarse incrementos entre el 3% y el 4% en ambos tipos de vivienda; mientras que en la variación interanual se observan incrementos del 9% en el precio mediano del total de viviendas y por encima del 6% en el caso de las viviendas usadas.

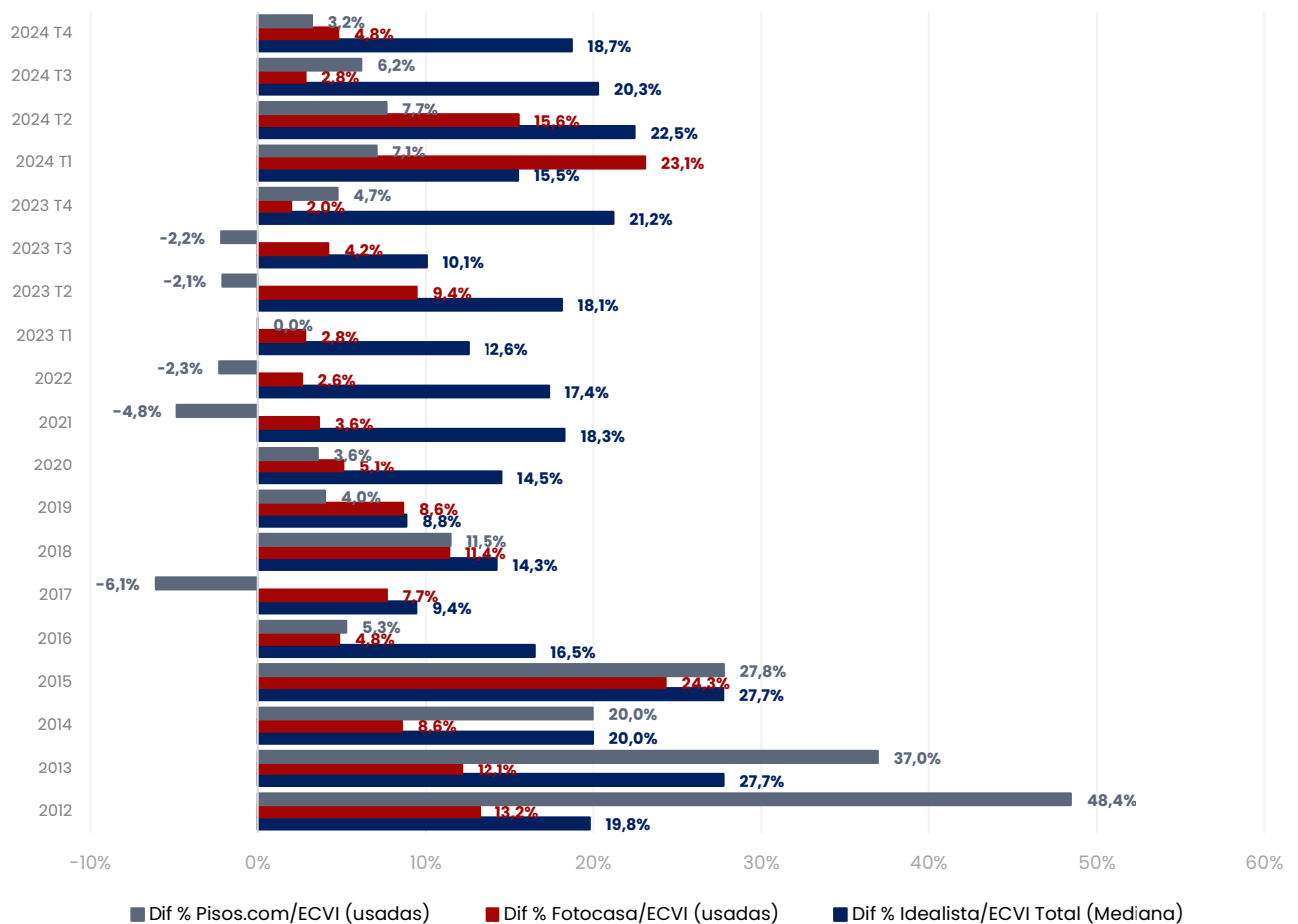
Destaca el diferencial del precio recogido en **Idealista** frente al precio de registro al que se compara (la mediana del precio total de las viviendas), situándose un 18,7% por encima.

La comparativa de precios de los otros dos portales y su referente registral es más moderada: **Fotocasa** supera en casi cinco puntos el precio medio de las viviendas usadas (4,8%) y **Pisos.com** se sitúa un 3,2% 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.

Desde el año 2021, sólo **Pisos.com** se sitúa por debajo del precio de registro. En el otro extremo destaca **Idealista** por presentar importantes diferencias entre los precios de oferta y los registrados en las compraventas, presentando en el 4.º trimestre de 2024 del 18,7%. **Fotocasa** ofrece precios más próximos a los finales de compraventa aunque con importantes oscilaciones en los últimos ocho trimestres: 23,1% al comienzo de 2024 y 2,0% al finalizar 2023. En el cuarto trimestre de 2024 se coloca en el 4,8%.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m<sup>2</sup> construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2024



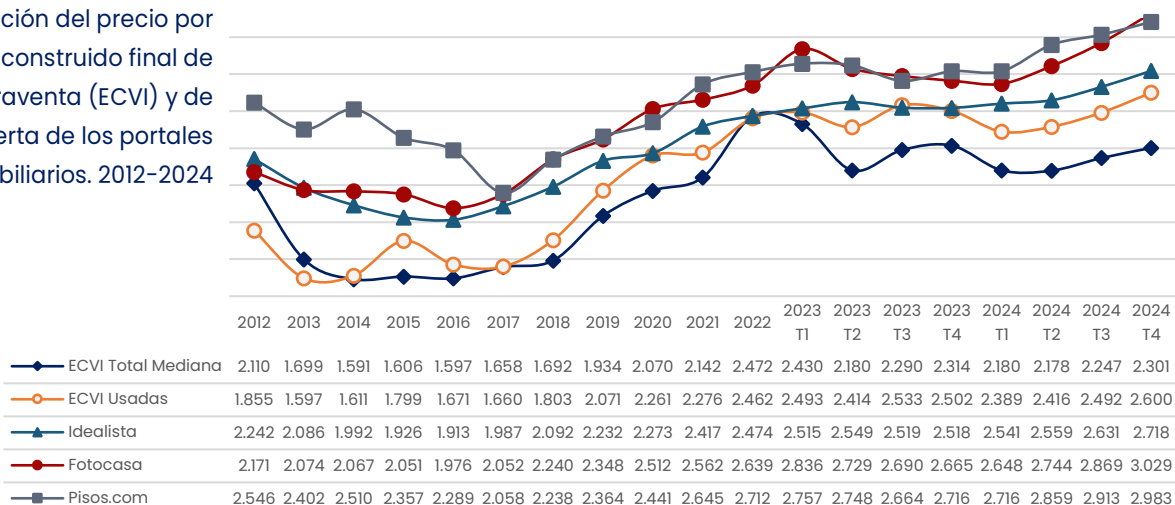
## 1.2.- Capitales

### VITORIA - GASTEIZ

En Vitoria-Gasteiz, a lo largo de los trimestres de 2023 y 2024 se observa una tendencia a la disparidad de los precios por metro cuadrado tras la convergencia que se registraba en el año 2022.

En el cuarto trimestre de 2024 convergen los precios medios de dos portales inmobiliarios: **Fotocasa** y **Pisos.com** con cifras superiores a los precios medianos que ofrece el portal **Idealista**; mientras que los datos registrales se alejan sustancialmente, con precios más bajos, de estos registros.

Evolución del precio por m<sup>2</sup> construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2024



El precio mediano por metro cuadrado construido registrado en la **compraventa** para el conjunto de las viviendas asciende, en el cuarto trimestre de 2024, a 2.301 €/m<sup>2</sup>; aumentando un 2,4% con respecto al valor del trimestre anterior y descendiendo un medio punto respecto al valor de hace un año (-0,5%).

La vivienda usada, con diferencias positivas algo más altas (4,3% y 3,9%, respectivamente), tiene un valor medio de 2.600 €/m<sup>2</sup>.

Precio por m<sup>2</sup> construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	Vitoria-Gasteiz	Precio / m <sup>2</sup> 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
<b>Precio de compraventa (ECVI)</b>	Total (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.301</b>	2,4%	-0,5%	-
	V. Usadas <sup>(2)</sup>	<b>2.600</b>	4,3%	3,9%	-
<b>Precios de oferta</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>2.718</b>	3,3%	7,9%	18,1%
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>3.029</b>	5,6%	13,7%	16,5%
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>2.983</b>	2,4%	9,8%	14,7%



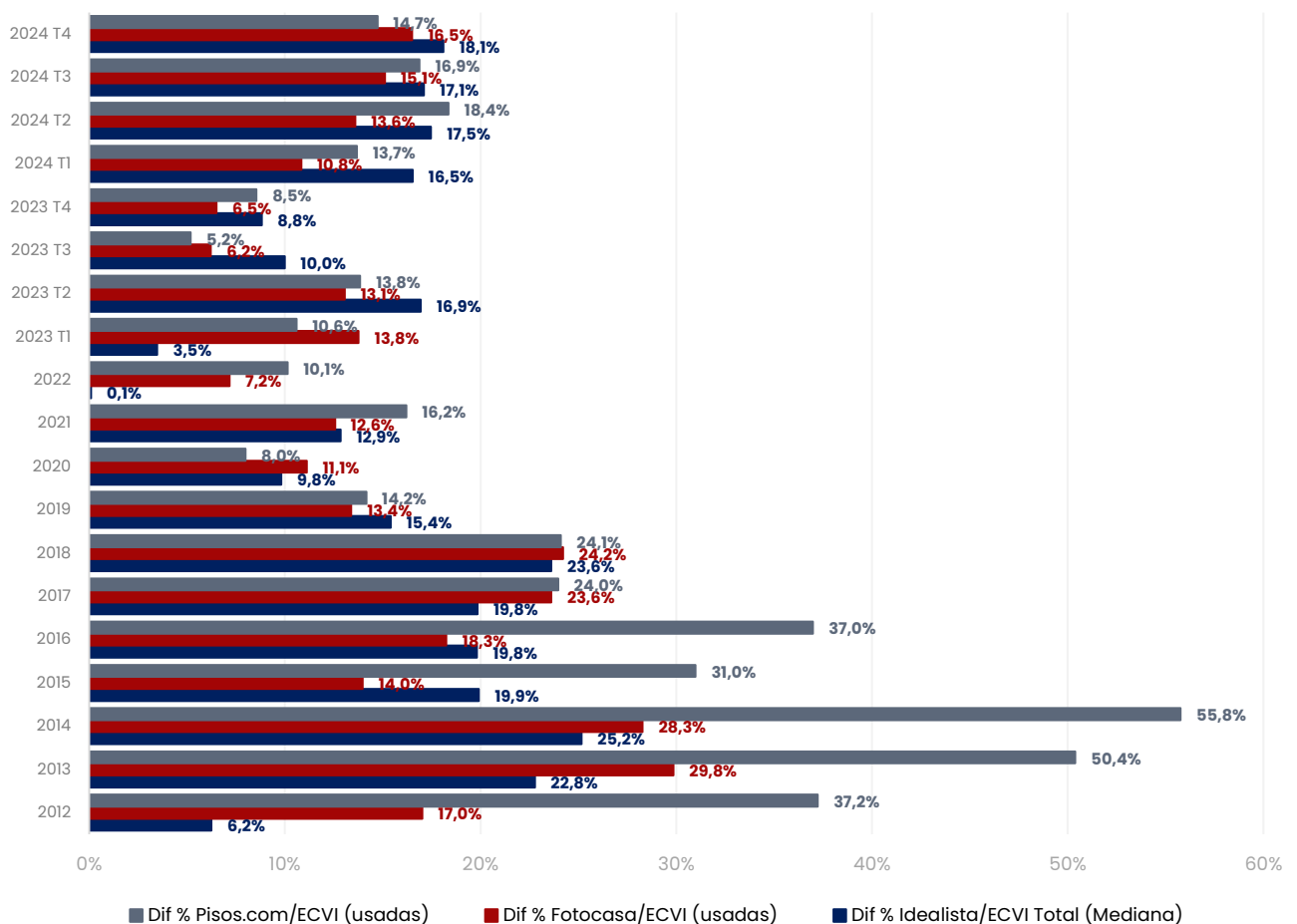
Los precios de la oferta de los portales inmobiliarios varían con mayor intensidad en el caso de la comparativa interanual que la trimestral. **Fotocasa** (5,6% de incremento trimestral) es el portal que más crece en los tres últimos meses. **Pisos.com** (2,4%) el que menos, mientras que **Idealista** (3,3%) ocupa una posición intermedia. La variación interanual es más pronunciada: 13,7%, 9,8% y 7,9%, respectivamente.

**Idealista** (2.718 €/m<sup>2</sup>) refleja el dato relativo más alejado del precio de registro al que se compara (18,1% de incremento respecto al precio mediano del total de viviendas). **Fotocasa** (3.029 €/m<sup>2</sup>) y **Pisos.com** (2.983 €/m<sup>2</sup>) también se alejan sustancialmente del precio medio de la vivienda usada: 16,5% y 14,7%, respectivamente.

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 2023 y 2024, en cambio, se observa una alternancia entre las tres plataformas en cuanto a quien encabeza la mayor diferencia de precios con el registro.

Evolución de la diferencia relativa de los precios por m<sup>2</sup> construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2024





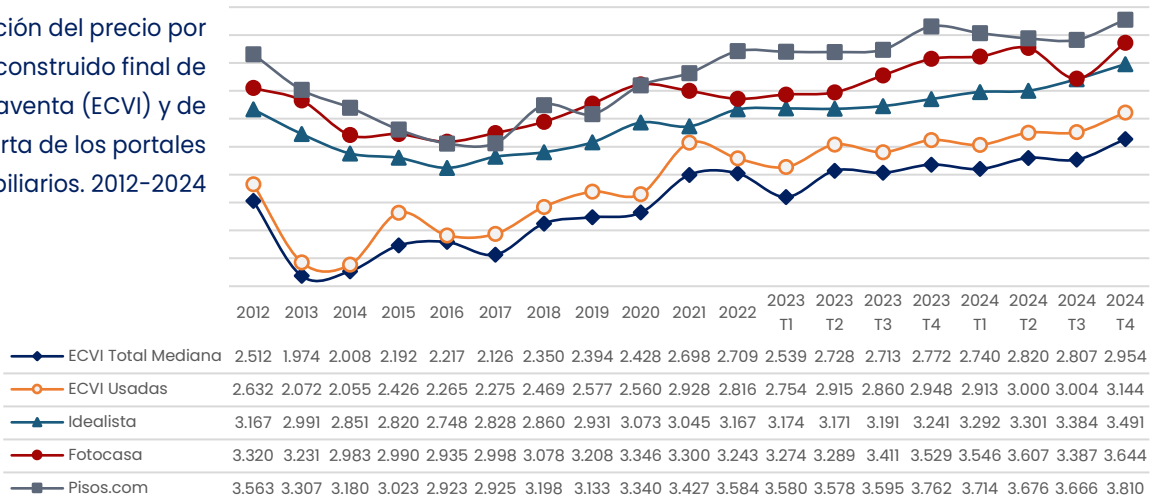
## BILBAO

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 2024 se observa una menor diferencia entre los precios de **Pisos.com** y **Fotocasa**, que se trunca en el tercer trimestre convergen **Idealista** y **Fotocasa** para volver a la situación de principios de año en el cuarto.

El portal **Pisos.com** presenta los precios más altos (y con mayor diferencia con respecto a los de compraventa), prácticamente, a lo largo de toda la serie. **Fotocasa** ocupa la segunda posición e **Idealista** la tercera.

Evolución del precio por m<sup>2</sup> construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2024



En el cuarto trimestre de 2024, el precio por metro cuadrado construido en Bilbao presenta una diferencia significativa entre los precios de oferta, que superan ampliamente los 3.000 €/m<sup>2</sup>; mientras que el precio de registro de las compraventas de vivienda usada realizadas se sitúa en 3.144 €/m<sup>2</sup> y el precio mediano del total es de 2.954 €/m<sup>2</sup>.

Precio por m<sup>2</sup> construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	Bilbao	Precio / m <sup>2</sup> 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
<b>Precio de compraventa (ECVI)</b>	Total (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>2.954</b>	5,2%	6,6%	-
	V. Usadas <sup>(2)</sup>	<b>3.144</b>	4,7%	6,7%	-
<b>Precios de oferta</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>3.491</b>	3,2%	7,7%	18,2%
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>3.644</b>	7,6%	3,3%	15,9%
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>3.810</b>	3,9%	1,3%	21,2%

Ese precio mediano registrado en la venta de todo tipo de vivienda en Bilbao es un 5,2% mayor que hace tres meses y un 6,6% más alto que el de hace un año. En el caso de la vivienda usada, se incrementa también tanto con respecto al trimestre precedente (4,7%) como en la comparación interanual (6,7%).

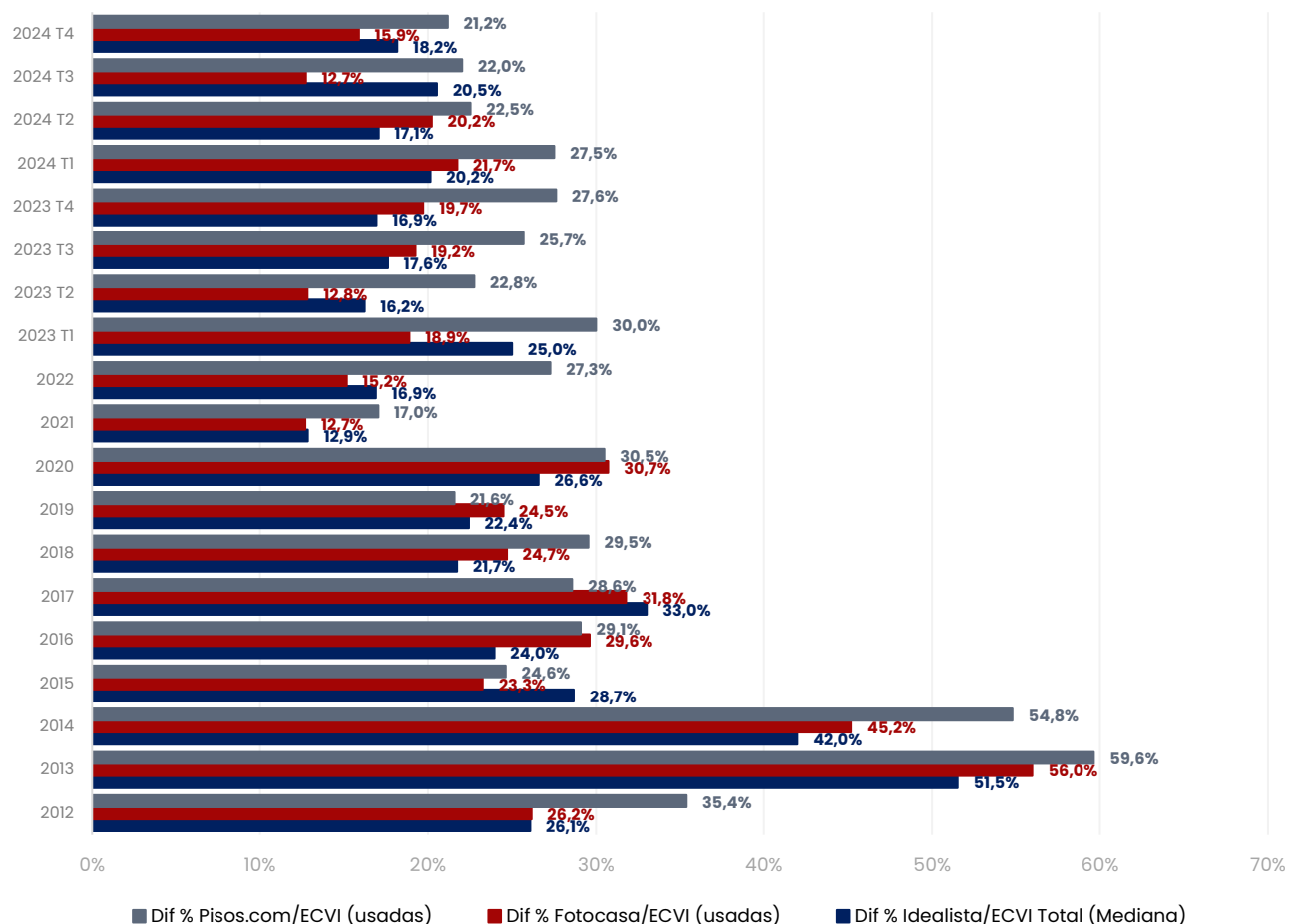


**Pisos.com**, con incrementos relativos de precios más moderados (3,9% de incremento trimestral y 1,3% interanual) presenta, sin embargo, la mayor diferencia relativa con el precio de compraventa (21,2%). **Idealista** (con crecimientos de 3,2% trimestral y 7,7% en un año) se aleja del precio de registro en un 18,2%. Lo mismo ocurre con **Fotocasa**: crece 7,6% y 3,3%, respectivamente en la comparación temporal y se aleja un 15,9% del precio de registro.

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 m<sup>2</sup> construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2024

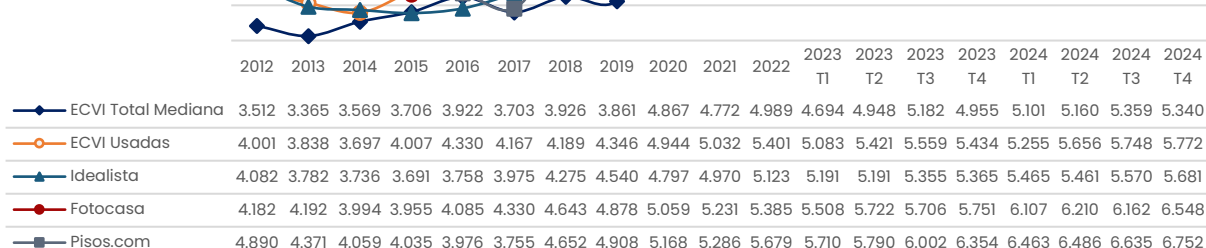




## DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

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 €/m<sup>2</sup> en los últimos trimestres.

Evolución del precio por m<sup>2</sup> construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2024



En el cuarto trimestre de 2024, el precio mediano registrado del total de viviendas vendidas en la capital de Gipuzkoa alcanza los 5.340 €/m<sup>2</sup>; mientras que, en el caso de las viviendas usadas el precio medio es de 5.772 €/m<sup>2</sup>.

En el caso del precio mediano, se ha producido un ligero descenso relativo respecto al dato del trimestre precedente (-0,4%), aunque se incrementa casi ocho puntos en los últimos doce meses (7,8%). La media del precio de las viviendas usadas crece en las dos referencias temporales: medio punto en el trimestre (0,4%) y 6,2% interanualmente.

Precio por m<sup>2</sup> construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	Donostia / San Sebastián	Precio / m <sup>2</sup> 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
<b>Precio de compraventa (ECVI)</b>	Total (Mediana) <sup>(1)</sup>	<b>5.340</b>	-0,4%	7,8%	-
	V. Usadas <sup>(2)</sup>	<b>5.772</b>	0,4%	6,2%	-
<b>Precios de oferta</b>	Idealista <sup>(1)</sup>	<b>5.681</b>	2,0%	5,9%	6,4%
	Fotocasa <sup>(2)</sup>	<b>6.548</b>	6,3%	13,9%	13,5%
	Pisos.com <sup>(2)</sup>	<b>6.752</b>	1,8%	6,3%	17,0%

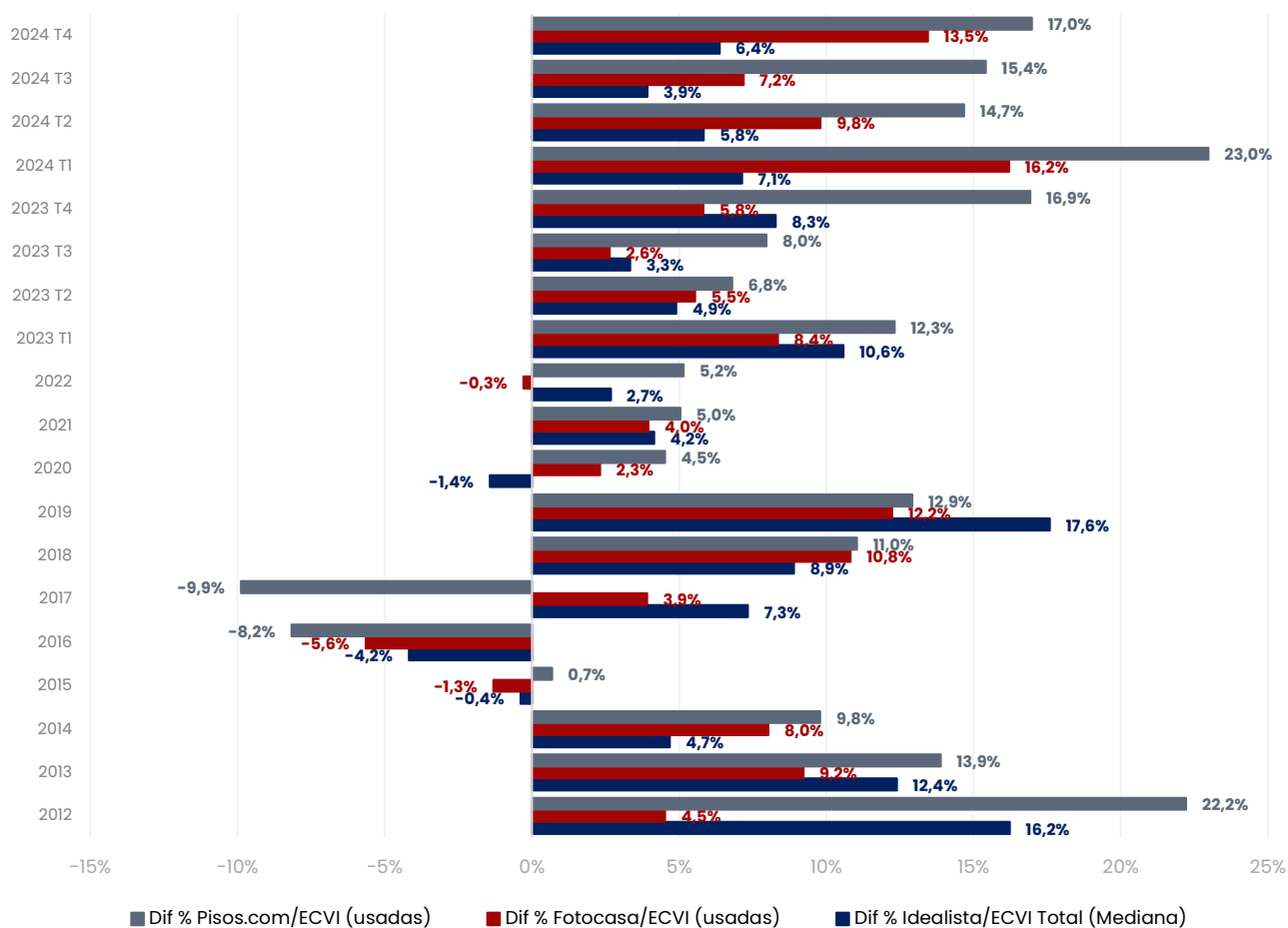
Entre los portales inmobiliarios analizados, el precio más alto se corresponde con **Pisos.com** (6.752 €/m<sup>2</sup>); mientras que **Fotocasa** (6.548 €/m<sup>2</sup>) e **Idealista** (5.681 €/m<sup>2</sup>) presentan precios inferiores.

El portal **Fotocasa** ofrece viviendas por un precio medio por metro cuadrado construido un 13,5% superior al registrado. Por su parte, el precio de **Idealista** supera en algo más de seis puntos (6,4%) el precio registrado al que se compara. El portal más alejado de su precio de referencia en el registro es **Pisos.com**: un 17,0% 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 m<sup>2</sup> construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2024



### 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. Los datos se corresponden con los del último trimestre de análisis: **cuarto trimestre de 2024**.

Hay que señalar que en los tres portales, los precios de oferta de referencia se sitúan, en todos los ámbitos geográficos, por encima del de compraventa.

En el caso de **Idealista**, destaca el territorio histórico de Araba/Álava como el ámbito geográfico donde más próximos están los precios comparados con una diferencia de 4,4% en términos relativos. En Bizkaia también se refleja una cierta proximidad en los precios (6,6%) quedando Gipuzkoa como el territorio con mayor disparidad (18,7%). En el conjunto de la CAE el precio de oferta es un 8,4% superior al registrado en las transacciones de compraventa.

Entre las capitales, Donostia / San Sebastián (6,4%) es la que menos diferencia de precios refleja. Los precios de la plataforma en Vitoria-Gasteiz (18,1%) y Bilbao (18,2%), con valores muy similares entre ellas, se alejan significativamente del precio de registro de las transacciones de compraventa.

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 4,8% de Gipuzkoa y el 8,1% de Araba/Álava. La media de la CAE (5,3%) y Bizkaia (5,5%) aportan datos muy similares.

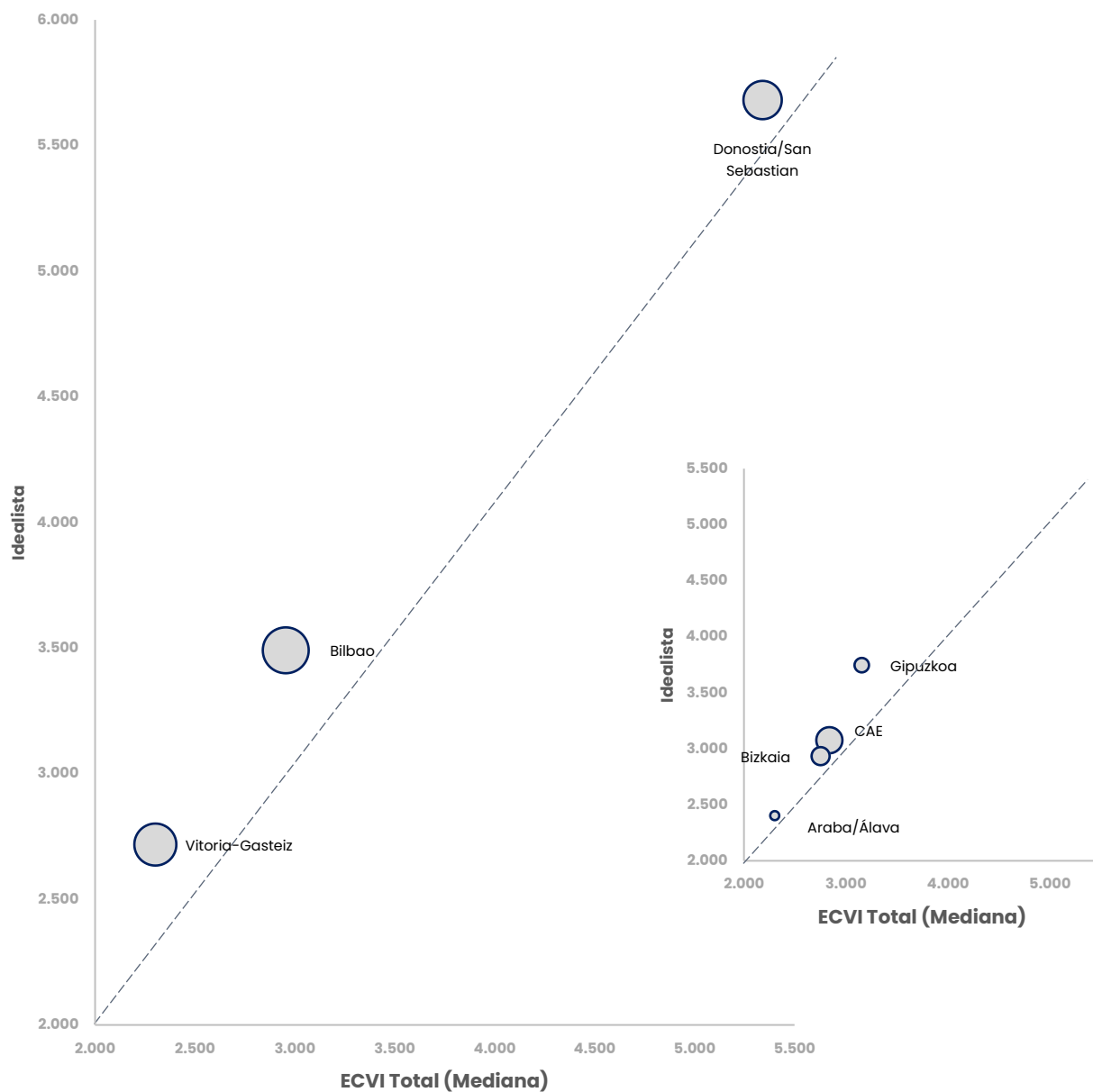
Vitoria-Gasteiz es el ámbito con mayor diferencia (16,5%), aunque con Bilbao muy próxima (15,9%). Algo más alejada estaría Donostia / San Sebastián (13,5%).

En lo que se refiere a los datos del portal inmobiliario **Pisos.com**, los territorios históricos de Gipuzkoa (3,2%) y Bizkaia (3,8%) presentan la diferencia más baja entre el precio por metro cuadrado medio y el de compraventa. En el caso de Araba/Álava la diferencia es mayor del doble (8,0%) de los otros dos. La media en la CAE es de 2,3%.

Entre las capitales, destaca Bilbao (21,2%) como el ámbito con mayor diferencia relativa entre los precios de oferta y compraventa seguido por Donostia / San Sebastián (17,0%), mientras que Vitoria-Gasteiz (14,7%) queda en tercer lugar.

## IDEALISTA

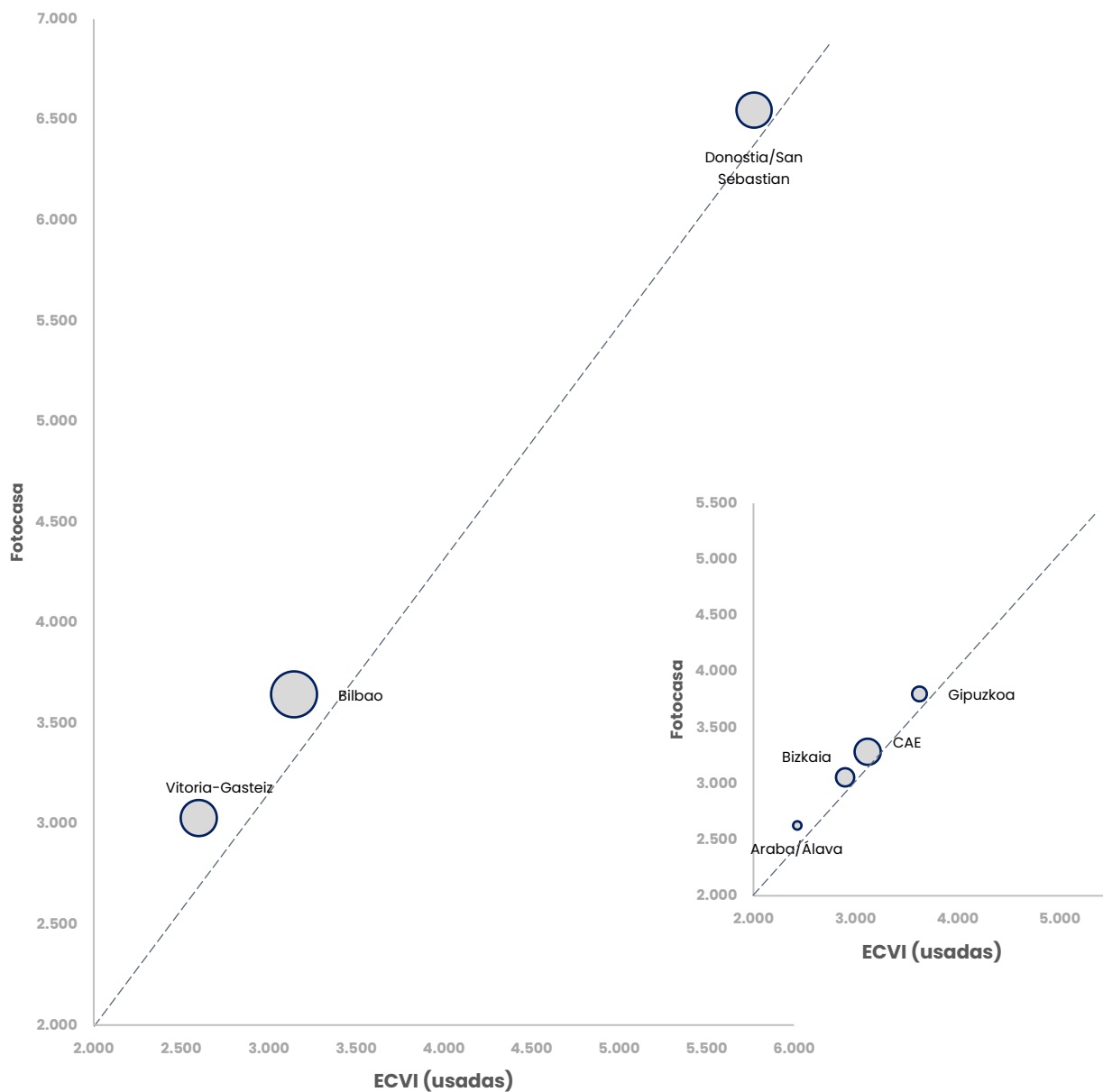
Comparación del precio por m<sup>2</sup> construido del precio de oferta con el de compraventa. **Idealista** 4º trimestre 2024.



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

**FOTOCASA**

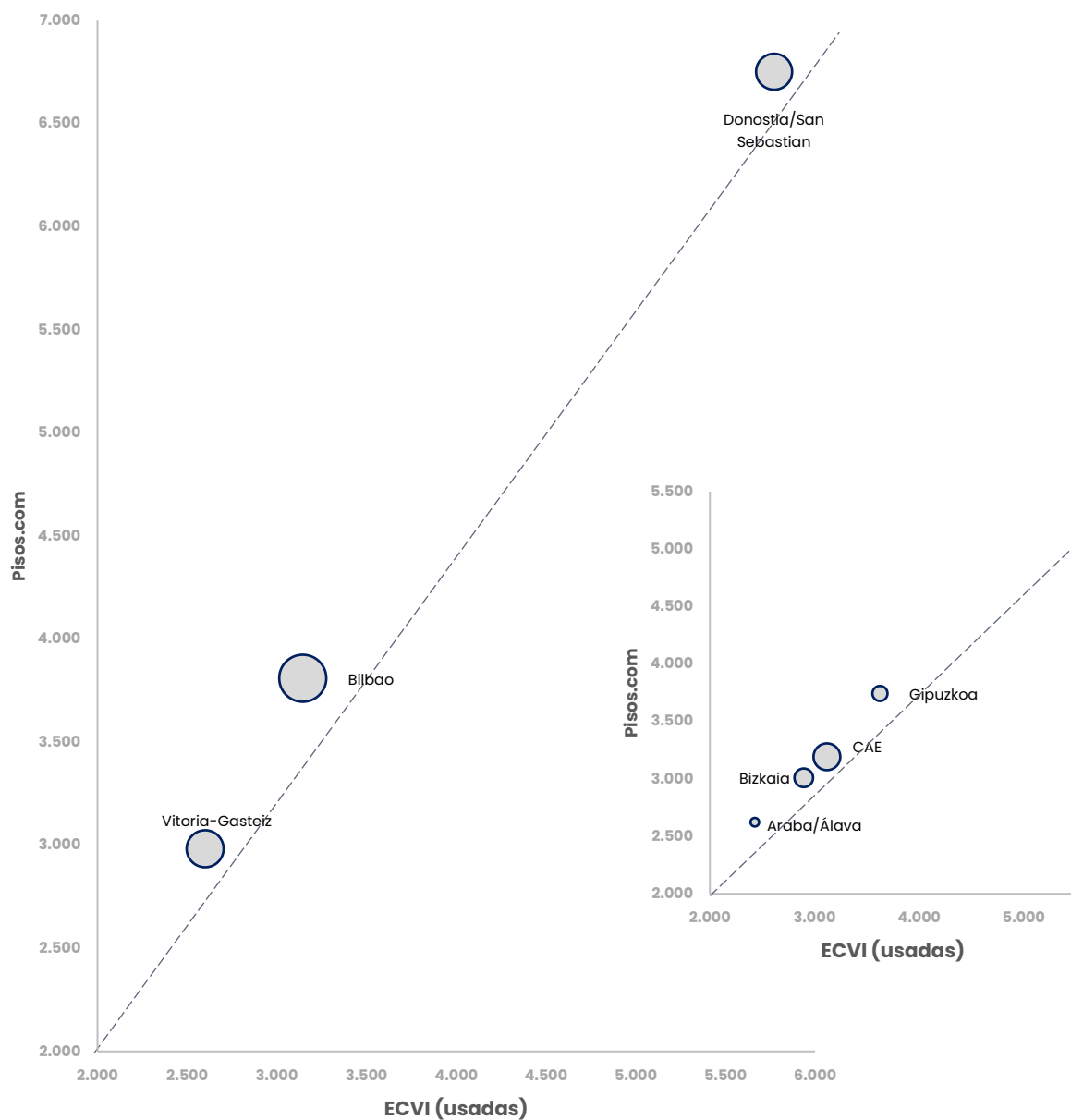
Comparación del precio por m<sup>2</sup>  
construido del precio de oferta con el  
de compraventa. **Fotocasa** 4º  
trimestre 2024.



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

## PISOS.COM

Comparación del precio por m<sup>2</sup>  
construido del precio de oferta con el  
de compraventa. [Pisos.com](https://pisos.com) 4º  
trimestre 2024.



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

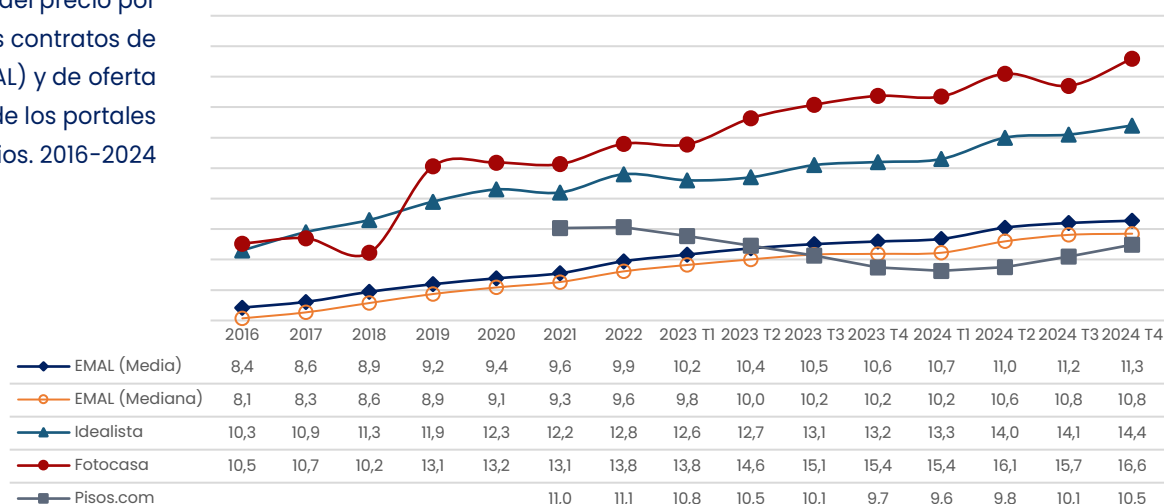
## 2.- PRECIOS DE ALQUILER POR ÁMBITOS ESPACIALES

### 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 excepción de este último que es inferior a partir del segundo trimestre de 2023. 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 m<sup>2</sup> de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2024



En el cuarto trimestre de 2024, en la CAE, el precio por metro cuadrado de los contratos registrados en el depósito de fianzas se situó en 11,3 €/m<sup>2</sup> de media y en 10,8 €/m<sup>2</sup> de mediana. Se observa un incremento trimestral de los precios, en ambos casos, inferior al 1%; mientras que interanualmente, también en ambos casos, se supera el 6% de aumento.

Los portales inmobiliarios presentan precios de oferta más elevados que los asociados a firmas de contratos de alquiler. El único portal con precios inferiores a los registrados con los que se compara es **Pisos.com** (10,5 €/m<sup>2</sup>: -6,9% inferior). El precio con mayor diferencia es **Fotocasa** (16,6 €/m<sup>2</sup>: 47,2% mayor). El precio de **Idealista** (14,4 €/m<sup>2</sup>), al compararse con el dato de la mediana, presenta también un importante desajuste (32,7%) con respecto al precio de registro.

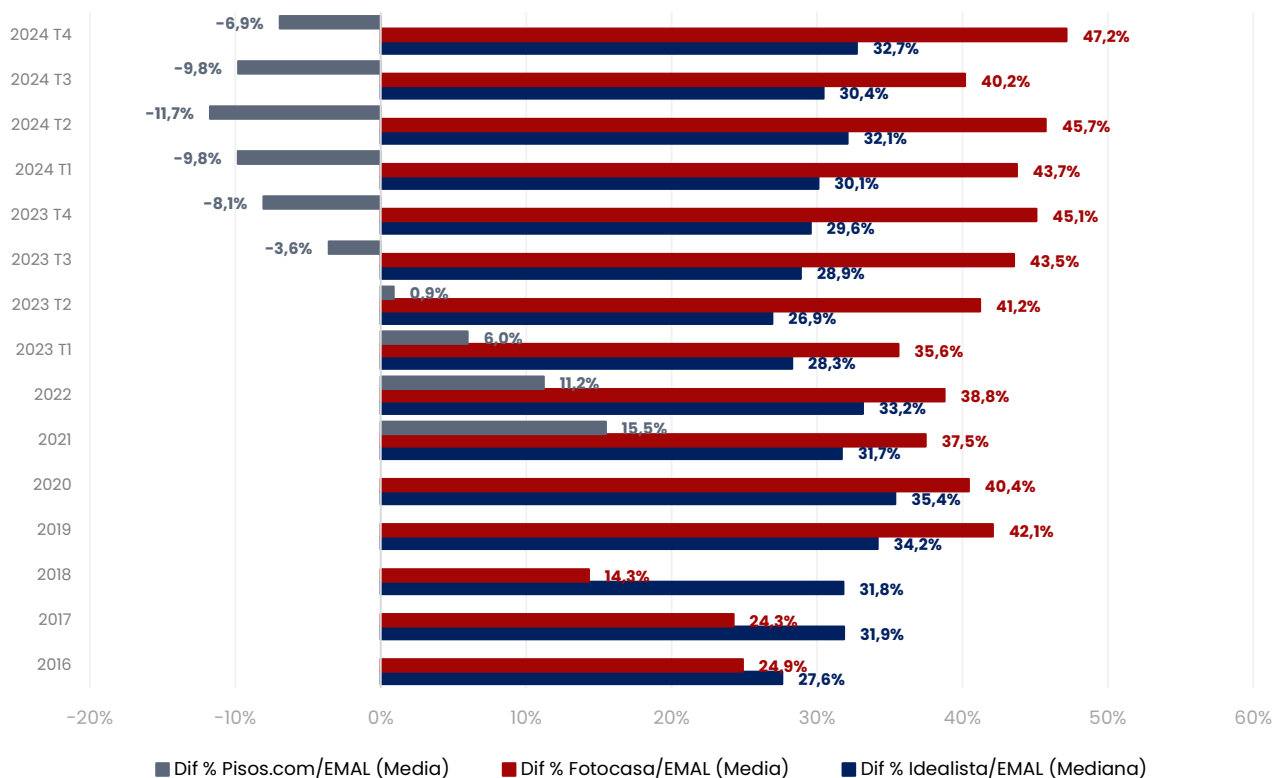
Precio por m<sup>2</sup> de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	CAE	Precio / m <sup>2</sup> 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
<b>Precio Registro de Fianzas (EMAL)</b>	Media <sup>(1)</sup>	<b>11,3</b>	0,7%	6,4%	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	<b>10,8</b>	0,4%	6,5%	-
<b>Precios de oferta</b>	Idealista <sup>(2)</sup>	<b>14,4</b>	2,1%	9,1%	32,7%
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	<b>16,6</b>	5,7%	7,9%	47,2%
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	<b>10,5</b>	3,9%	7,7%	-6,9%

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** presenta las mayores diferencias, especialmente las registradas desde los últimos trimestres de 2023, donde se ven diferencias superior al 40% en términos similares a lo sucedido en 2019 y 2020.

Evolución de la diferencia relativa de los precios  
por m<sup>2</sup> de los portales inmobiliarios con  
respecto a los precios de los contratos de  
alquiler (EMAL). 2016-2024

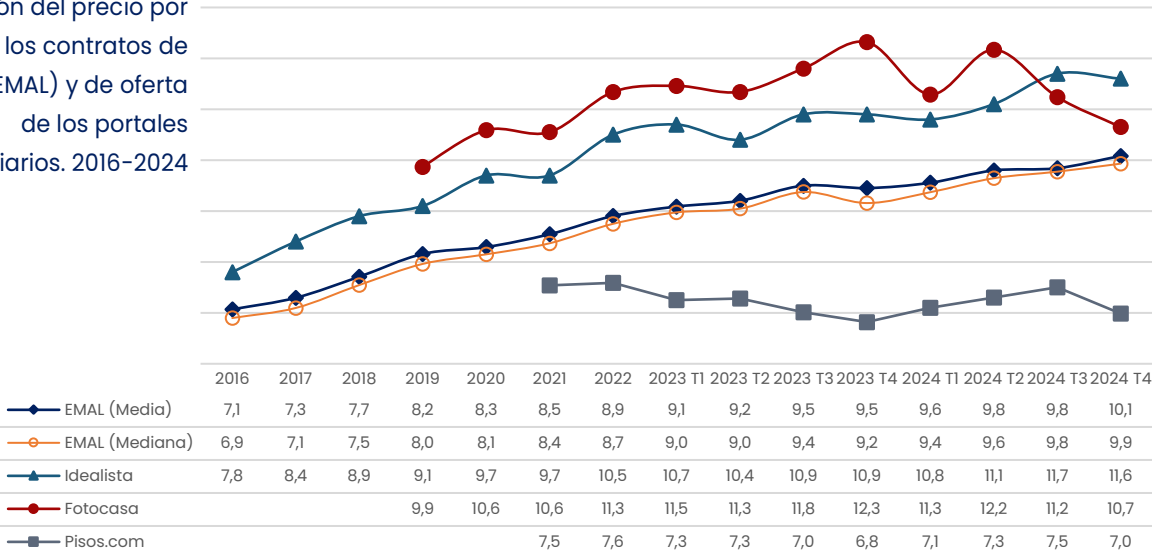




ARABA / ÁLAVA

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, hasta el tercer y cuarto trimestre de 2024 en el que se acerca hacia los precios del registro.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2024



En el cuarto trimestre de 2024, en Araba/Álava los precios de los **contratos firmados** quedan establecidos en 10,1 €/m² (de media) y 9,9 €/m² (por mediana). Ambos precios superan ligeramente a los del trimestre anterior (2,5% y 1,6%; respectivamente) y algo más altos que los del mismo trimestre del año anterior (6,7% y 8,5%, respectivamente).

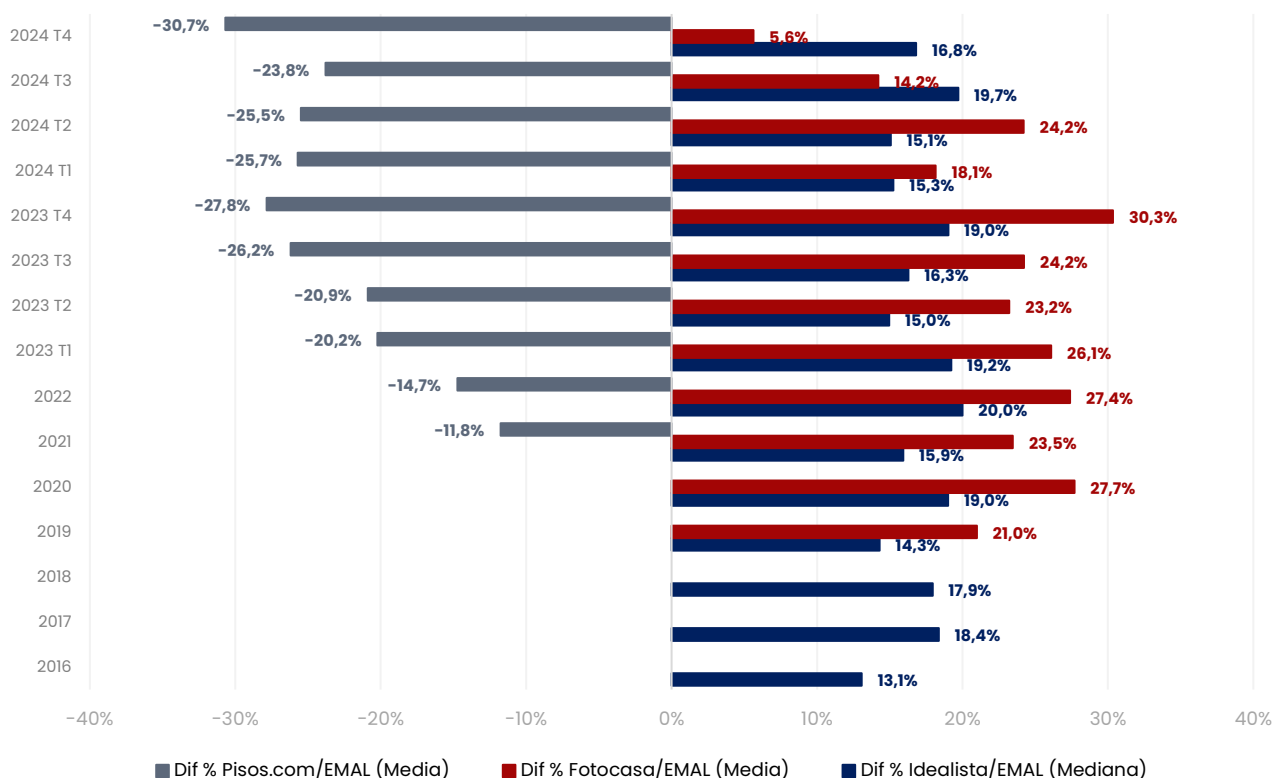
Los precios de oferta, por encima, más alejados los presenta **Idealista** (11,6 €/m²) con un 16,8% más caros. En el otro extremo se sitúan los precios de **Pisos.com** (7,0 €/m²) con más de 30 puntos porcentuales más barato que su precio de referencia (-30,7%). El precio de **Fotocasa** (10,7 €/m²) alcanza una situación intermedia en la comparativa y se sitúa a casi 6 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 2024

	Araba / Álava	Precio / m² 2022T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media <sup>(1)</sup>	10,1	2,5%	6,7%	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	9,9	1,6%	8,5%	-
Precios de oferta	Idealista <sup>(2)</sup>	11,6	-0,9%	6,4%	16,8%
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	10,7	-5,2%	-13,6%	5,6%
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	7,0	-6,8%	2,5%	-30,7%

En los últimos tres años, la tendencia de la diferencia relativa de los precios de **Pisos.com** con respecto al precio medio de registro de los contratos de alquiler es significativamente a la baja. En el caso de **Fotocasa** la diferencia con respecto al precio medio registrado que se incrementaba en el último trimestre de 2023 hasta alcanzar un 30,4% de desfase, tiende a disminuir en 2024 y en el cuarto trimestre se sitúa en el 5,6%. Las diferencias registradas en los precios de **Idealista** oscilan entre el 14,3% y el 19,7%.

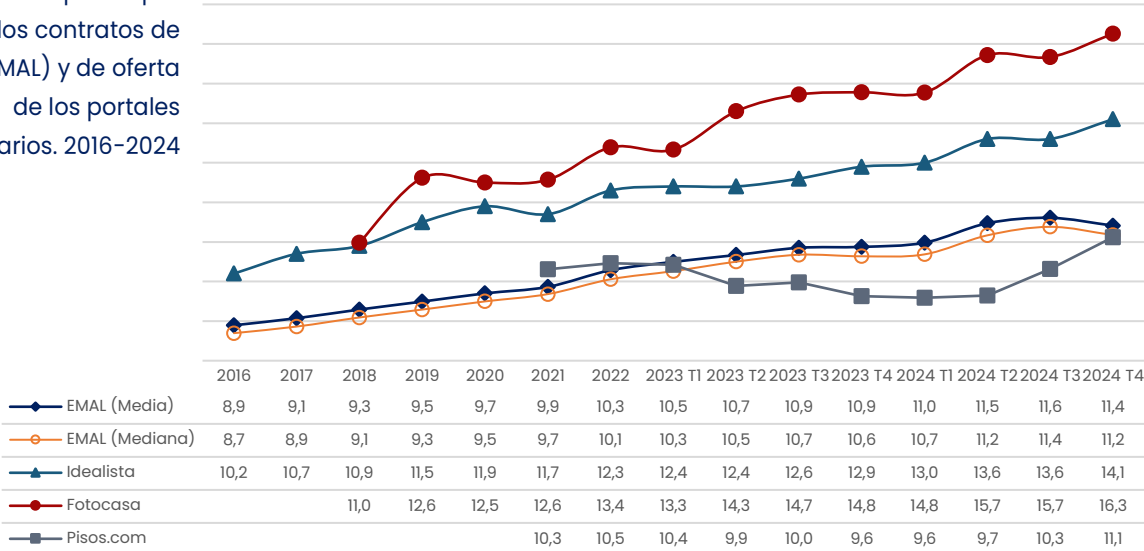
Evolución de la diferencia relativa de los precios  
por m<sup>2</sup> de los portales inmobiliarios con  
respecto a los precios de contratos de alquiler  
(EMAL). 2016-2024



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), han tomado valores muy parecidos hasta el segundo trimestre de 2023. A partir de ese trimestre se han ido distanciando (con los precios de la plataforma por debajo) para volver a coincidir en el cuarto de 2024. 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. 2016-2024



En el cuarto trimestre de 2024, Bizkaia registra precios de contrato de alquiler que se establecen en 11,2 €/m² (mediana) y 11,4 €/m² (de media). Son casi dos puntos porcentuales más bajos que hace tres meses y entorno a los cinco puntos porcentuales más altos que en el mismo trimestre de 2023.

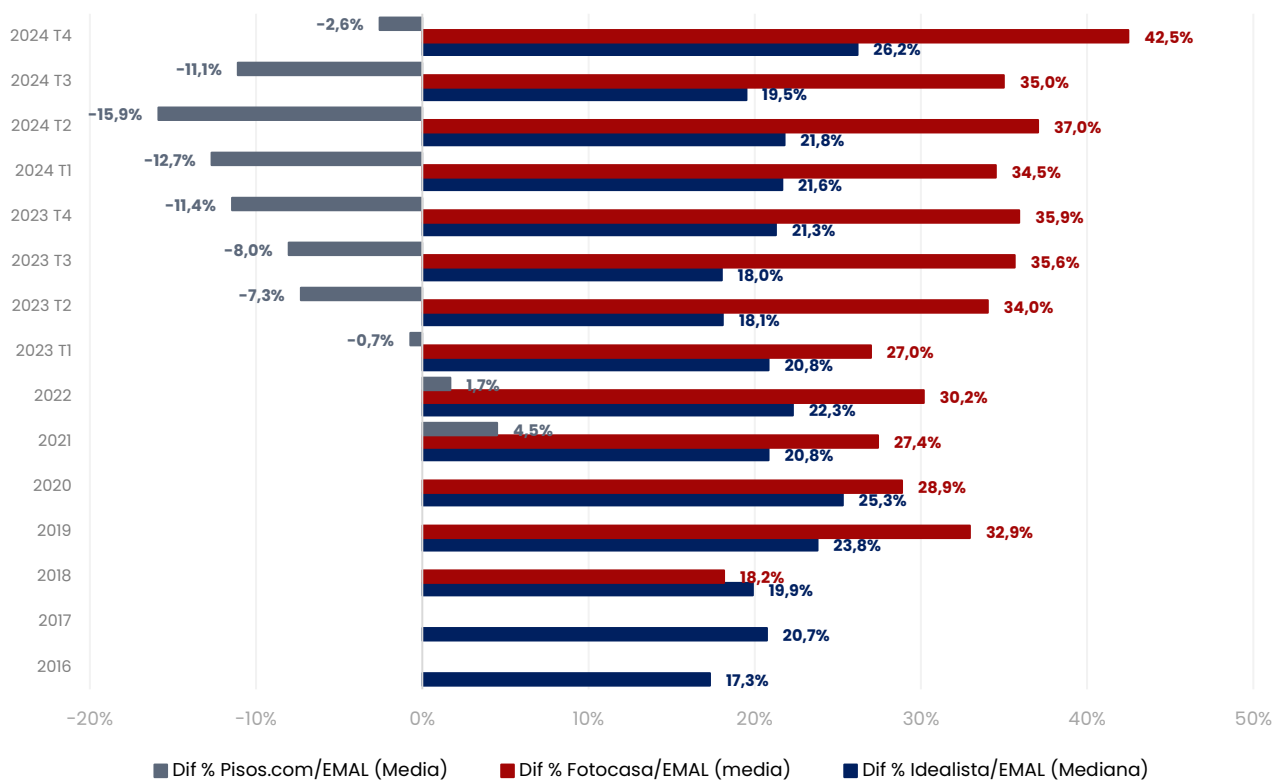
Los precios de oferta de los tres portales inmobiliarios crecen trimestral y anualmente (con más fuerza en este último caso). En el último trimestre de 2024, **Pisos.com** (11,1 €/m²) recoge el precio más bajo; un -2,6% por debajo del de los contratos de alquiler. **Fotocasa**, con el precio más alto (16,3 €/m²), es el portal con el precio más alejado de esa media (42,5%, en términos relativos); mientras que el precio de **Idealista** (14,1 €/m²) es tres euros por metro cuadrado mayor (26,2%) que el de la mediana de compraventa (11,2 €/m²).

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	Bizkaia	Precio / m² 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media <sup>(1)</sup>	11,4	-1,7%	4,9%	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	11,2	-1,8%	5,0%	-
Precios de oferta	Idealista <sup>(2)</sup>	14,1	3,7%	9,3%	26,2%
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	16,3	3,8%	10,0%	42,5%
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	11,1	7,8%	15,5%	-2,6%

En Bizkaia, las diferencias relativas de los precios de alquiler de oferta con respecto a los de los contratos registrados registran importantes variaciones en los últimos trimestres: **Pisos.com** en cifras próximas al -3% y -16%; **Idealista** entre el 18%-26% y **Fotocasa** en un intervalo de 27% al 43%.

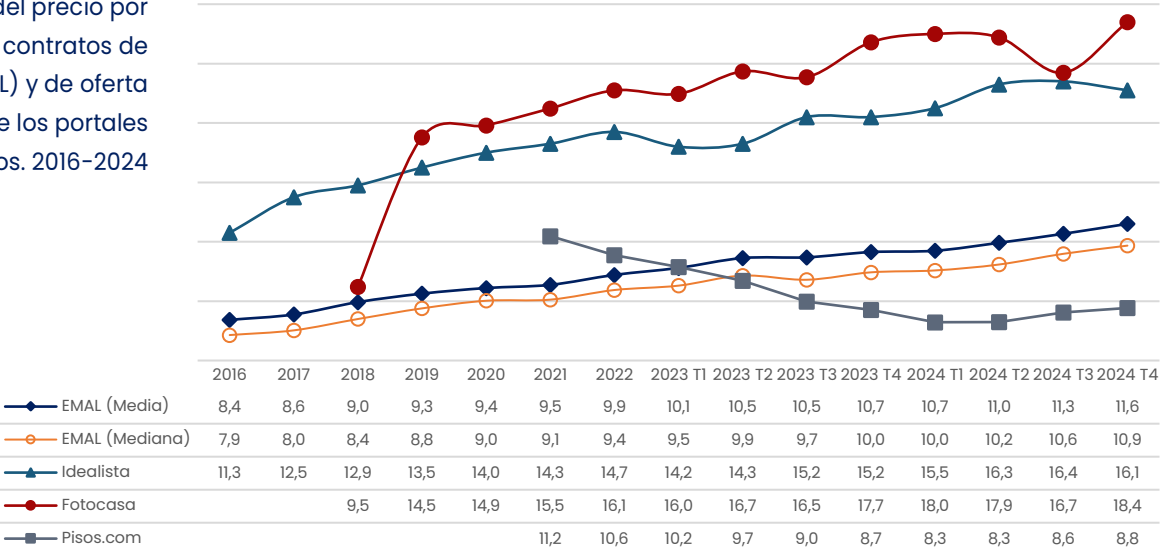
Evolución de la diferencia relativa de los precios  
por m<sup>2</sup> de los portales inmobiliarios con  
respecto a los precios de contratos de alquiler  
(EMAL). 2016-2024



GIPUZKOA

En Gipuzkoa se alquilan viviendas con precios sistemáticamente más bajos que los que se ofrecen en los portales inmobiliarios de **Fotocasa** e **Idealista** con valores bastante alejados de los registrados. En el caso de los precios de **Pisos.com**, por el contrario, se acercan más a los precios del registro de contratos y desde 2023 incluso se sitúan por debajo.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2024



En este cuarto trimestre de 2024, el territorio histórico de Gipuzkoa registra **precios de contratos de alquiler** que oscilan entre 10,9 €/m² (mediana) y 11,6 €/m² (media). Estos precios sufren un incremento del 2,6% y 3,0% respectivamente con respecto al trimestre anterior, y también crecen con respecto a las cifras de hace un año (9,0% y 8,9%).

En este último trimestre del año, en Gipuzkoa, **Fotocasa** presenta precios de oferta (18,4 €/m²) casi siete euros por metro cuadrado más caros (58,6%) que los relativos a los contratos registrados e **Idealista** (16,1 €/m²) algo más de cinco euros por metro cuadrado (48,1%).

El portal **Pisos.com** (8,8 €/m²) presenta un precio por metro cuadrado más bajo que el precio medio registrado (-24,4%).

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

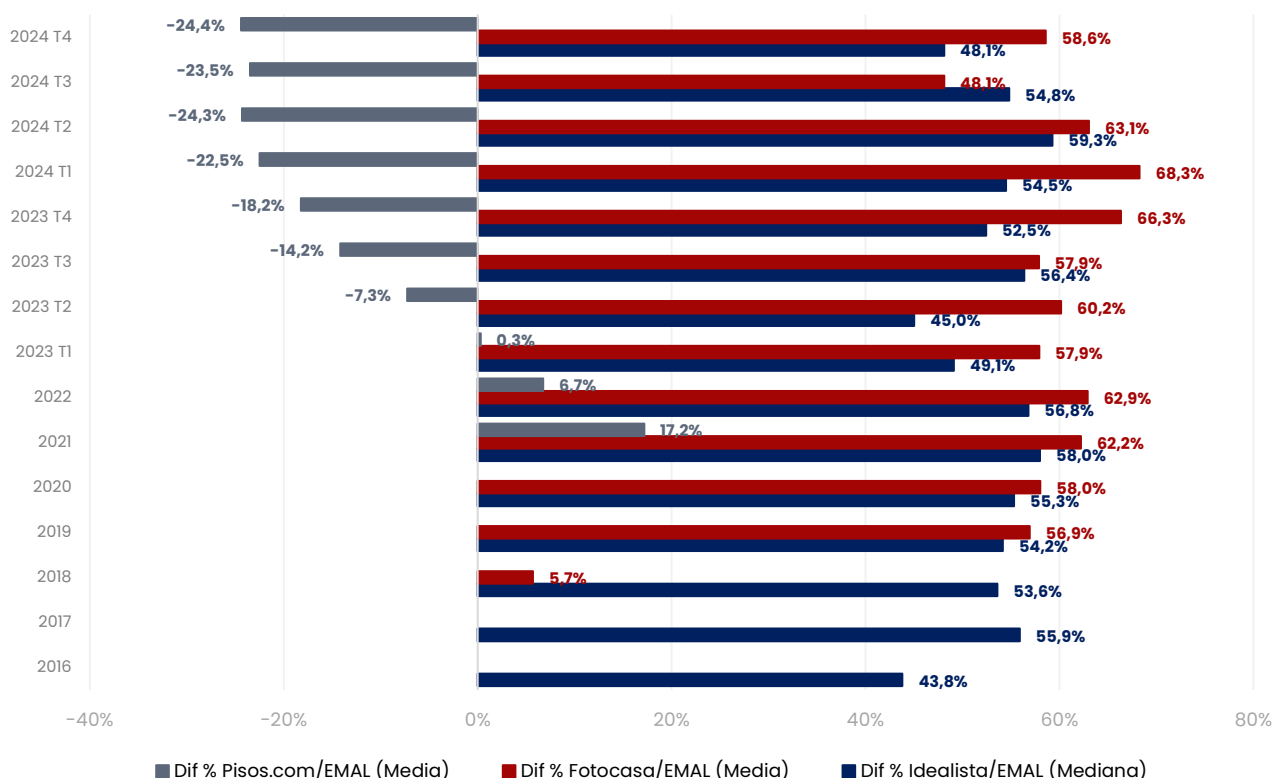
	Gipuzkoa	Precio / m² 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media <sup>(1)</sup>	11,6	3,0%	8,9%	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	10,9	2,6%	9,0%	-
Precios de oferta	Idealista <sup>(2)</sup>	16,1	-1,8%	5,9%	48,1%
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	18,4	10,2%	3,8%	58,6%
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	8,8	1,7%	0,7%	-24,4%



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 57-67%). Los precios del portal inmobiliario **Idealista** ofrecen un comportamiento similar, pero con un diferencial menor, en torno al 45-58%.

Únicamente el portal **Pisos.com** presenta diferencias relativas negativas en los tres últimos trimestres del año entre el -7% y el -25%.

Evolución de la diferencia relativa de los precios  
por m<sup>2</sup> de los portales inmobiliarios con  
respecto a los precios de los contratos de  
alquiler (EMAL). 2016-2024

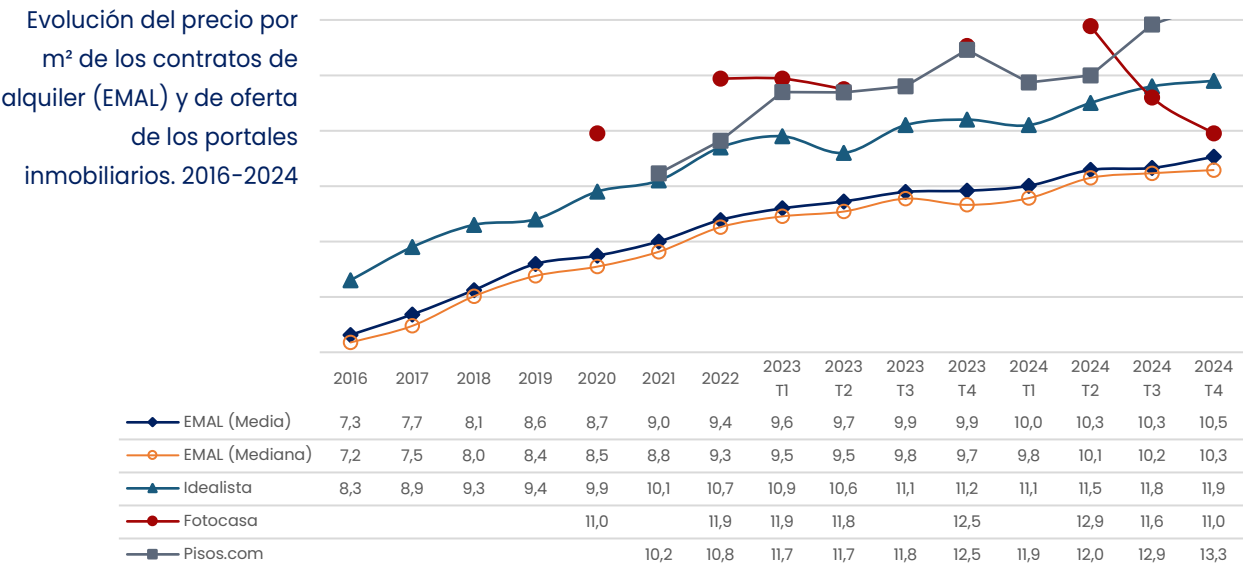


2.2.- Capitales

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** han sido los más altos de los portales inmobiliarios analizados, excepto a partir del segundo trimestre de 2024 donde comienza una tendencia a la baja que le acerca a los precios de la EMAL.



En el cuarto trimestre de 2024, el precio por metro cuadrado de **los contratos de alquiler firmados** se sitúa por debajo de los 11 euros (10,3 €/m² de mediana y 10,5 €/m² de media).

Los portales inmobiliarios **Fotocasa** (11,0 €/m²) e **Idealista** (11,9 €/m²) ofrecen precios próximos, aunque con cierta distancia con los de los contratos de alquiler a los que se comparan. **Idealista** se sitúa casi 16 puntos porcentuales por encima (15,7%), mientras que **Fotocasa** (4,0%) se acerca más a su referencia.

En el caso del portal **Pisos.com** (13,3 €/m²), el diferencial es mucho mayor (26,3%) ya que también registra el precio más alto de las distintas fuentes de análisis.

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	Vitoria-Gasteiz	Precio / m² 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media <sup>(1)</sup>	10,5	1,9%	6,2%	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	10,3	0,6%	6,5%	-
Precios de oferta	Idealista <sup>(2)</sup>	11,9	0,8%	6,3%	15,7%
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	11,0	-5,6%	-12,6%	4,0%
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	13,3	2,9%	6,7%	26,3%

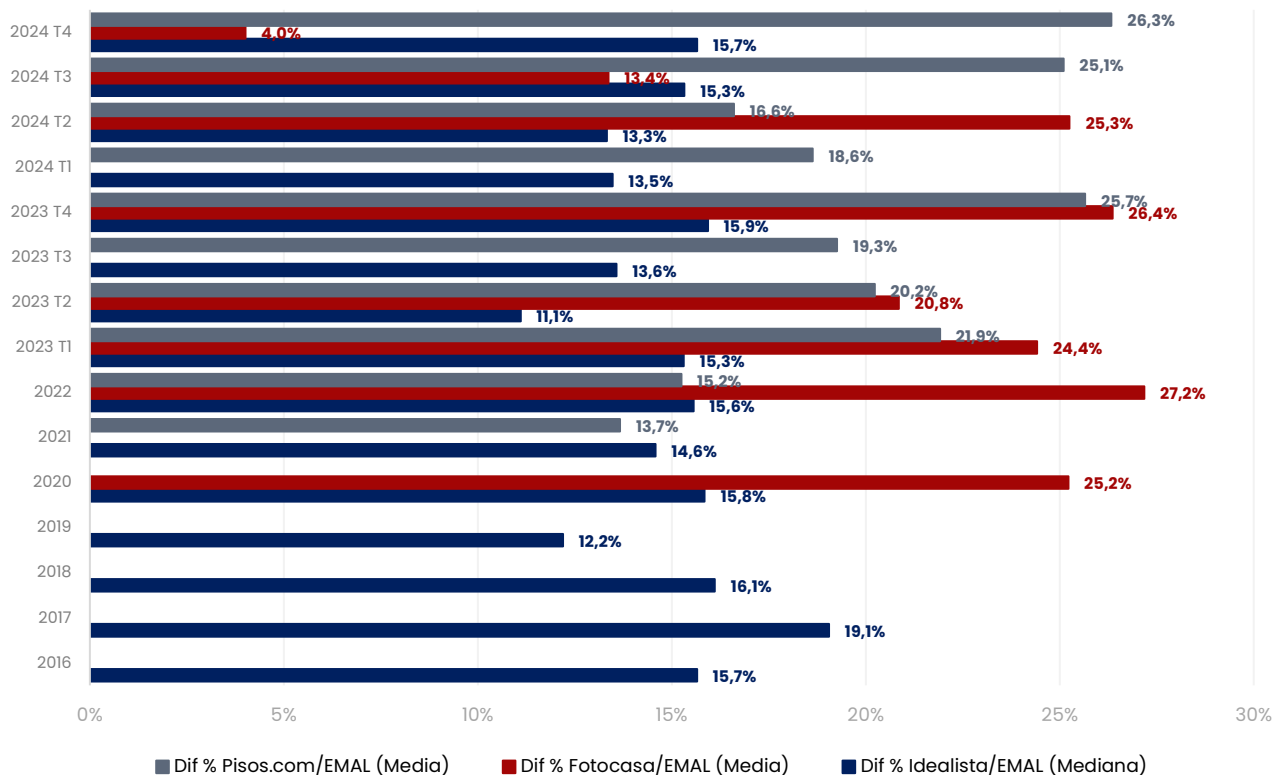


En los periodos de tiempo que se dispone de datos, la diferencia relativa de precios de alquiler entre **Fotocasa** y los contratos firmados se fija entre el 25% y el 30%, aunque en este último trimestre ha bajado hasta el 4,0%.

Esa diferencia con respecto a los precios del portal **Pisos.com** oscila entre el 10% y el 26%.

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 m<sup>2</sup> de los portales inmobiliarios con  
respecto a los precios de los contratos de  
alquiler (EMAL). 2016-2024



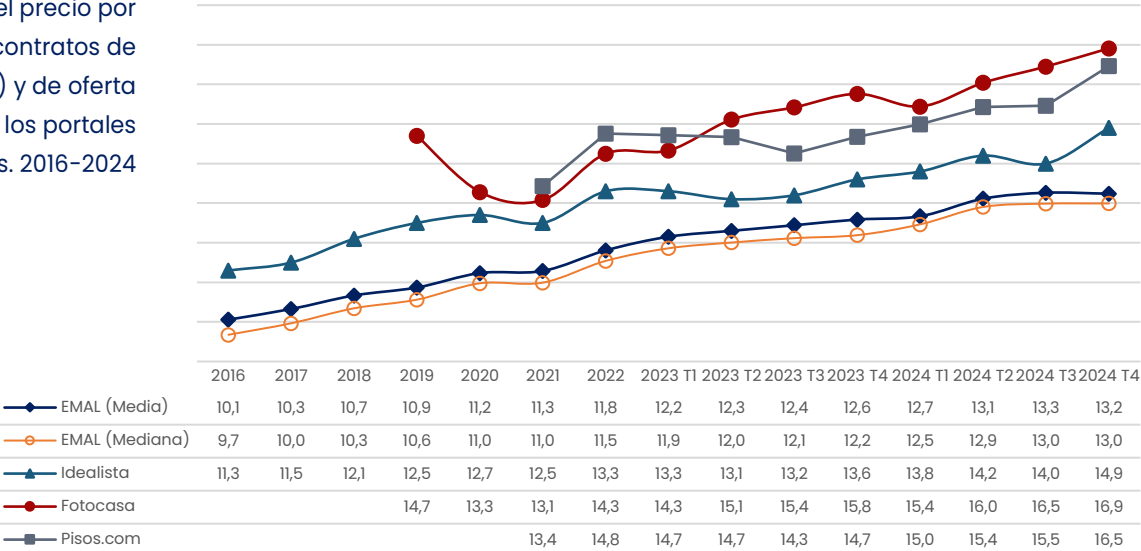


BILBAO

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

A lo largo de la serie, los precios de **Idealista** se comportan de manera similar a los del registro mientras que los de los portales **Fotocasa** y **Pisos.com** alternan su evolución con ligeras subidas y bajadas en los precios hasta el año 2023, a partir del cual **Fotocasa** se coloca como la plataforma con precios más altos.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2024



El **registro de fianzas** establece que, en el cuarto trimestre de 2024, en Bilbao los precios por metro cuadrado del alquiler de viviendas son de 13,0 €/m² en el caso de la mediana y, en el caso de la media, de 13,2 €/m².

Por su parte, los portales inmobiliarios ofrecen viviendas con precios de oferta de 14,9 €/m², en el caso de **Idealista** (14,7% más caros); 16,9 €/m², en el caso de **Fotocasa** (27,7%) y de 16,5 €/m² En el caso de **Pisos.com** (24,3% más caros).

Las tres plataformas reflejan importantes subidas en sus precios, sobre todo en la comparativa interanual.

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

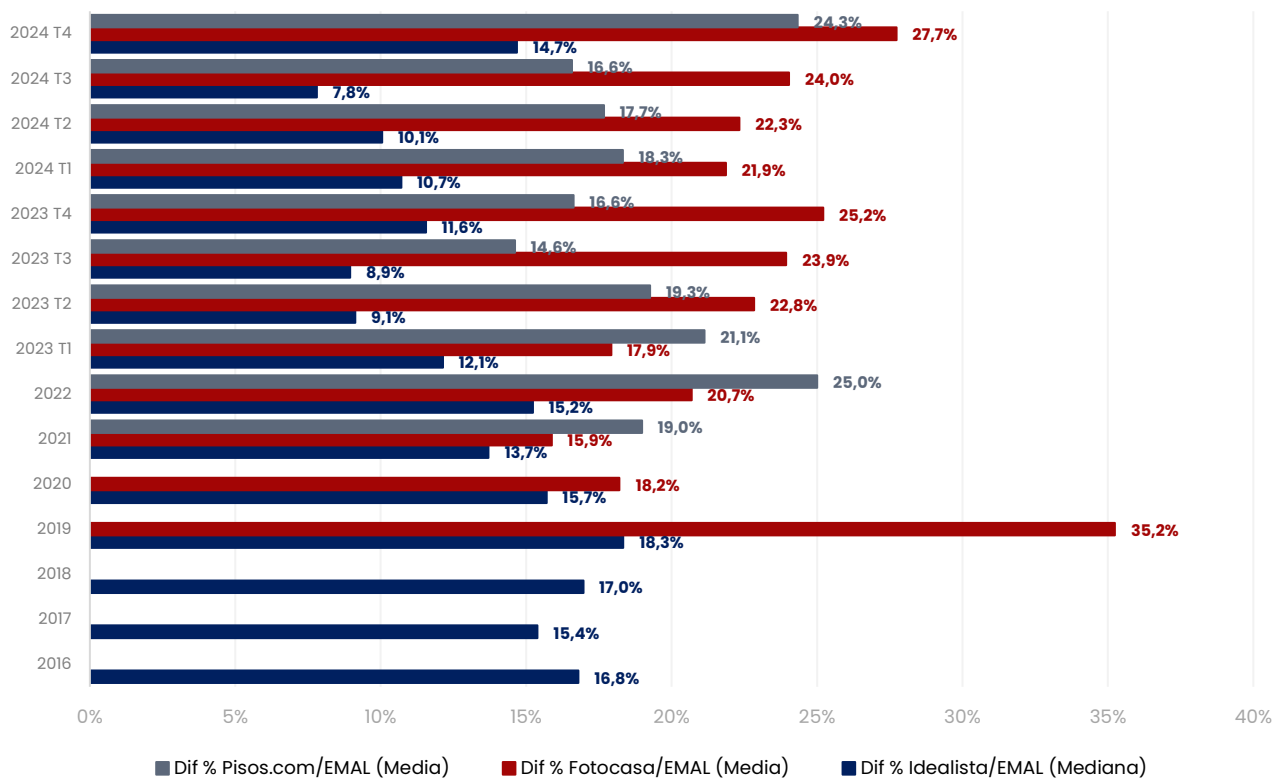
	Bilbao	Precio / m² 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media <sup>(1)</sup>	13,2	-0,2%	5,2%	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	13,0	0,0%	6,6%	-
Precios de oferta	Idealista <sup>(2)</sup>	14,9	6,4%	9,6%	14,7%
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	16,9	2,8%	7,3%	27,7%
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	16,5	6,5%	12,1%	24,3%

**Idealista** es el portal que recoge precios más cercanos a los registrados, aunque nunca ha descendido por debajo el 7% de diferencia relativa de precios. La diferencia más alta se produce en 2019 con 18,3% de diferencial.

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 28% (excepto el máximo de 2019: 35,2%).

La diferencia relativa de los precios de oferta de **Pisos.com** y el registro se había moderado en los últimos trimestres de 2023 situándose por debajo del 20%. En los tres primeros trimestres de 2024 se mantiene esa tendencia, pero en el cuarto vuelve a superar al 20% (24,3%).

Evolución de la diferencia relativa de los precios  
por m<sup>2</sup> de los portales inmobiliarios con  
respecto a los precios de los contratos de  
alquiler (EMAL). 2016-2024

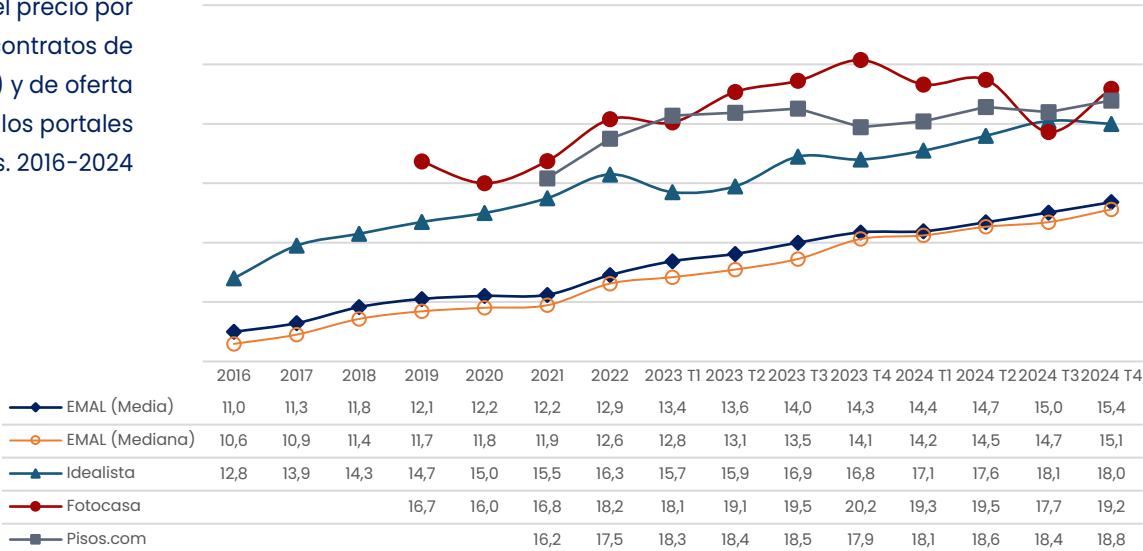


DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

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 (excepto el bache del tercer trimestre de 2024) e **Idealista** los más bajos, de los tres portales analizados. Aunque en general 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. 2016-2024



Los datos obtenidos del **registro de fianzas** relativos a la capital de Gipuzkoa para el cuarto trimestre de 2024 fijan el precio del alquiler en 15,1 €/m² en el caso de la mediana y 15,4 €/m² en el de la media. En ambos casos, se incrementan respecto al trimestre anterior (2,3% y 2,9% respectivamente) y, más significativamente, respecto a hace doce meses (7,1%, en ambos casos).

**Idealista**, aunque es el portal con menor diferencia de los contratos firmados, ofrece tres euros más por metro cuadrado (18,0 €/m²: 19,0% en términos relativos). **Pisos.com**, con casi tres euros y medio por metro cuadrado de diferencia (22,3%) tiene un precio de oferta medio de 18,8 €/m², en el cuarto trimestre de 2024.

**Fotocasa** (19,2 €/m²) se sitúa como el portal con mayor diferencia, con casi cuatro euros más por metro cuadrado (24,9%) por encima del precio registrado en los contratos.

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2024

	Donostia / San Sebastián	Precio / m² 2023T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media <sup>(1)</sup>	15,4	2,3%	7,1%	-
	Mediana <sup>(2)</sup>	15,1	2,9%	7,1%	-
Precios de oferta	Idealista <sup>(2)</sup>	18,0	-0,6%	7,1%	19,0%
	Fotocasa <sup>(1)</sup>	19,2	8,2%	-4,8%	24,9%
	Pisos.com <sup>(1)</sup>	18,8	2,1%	5,0%	22,3%

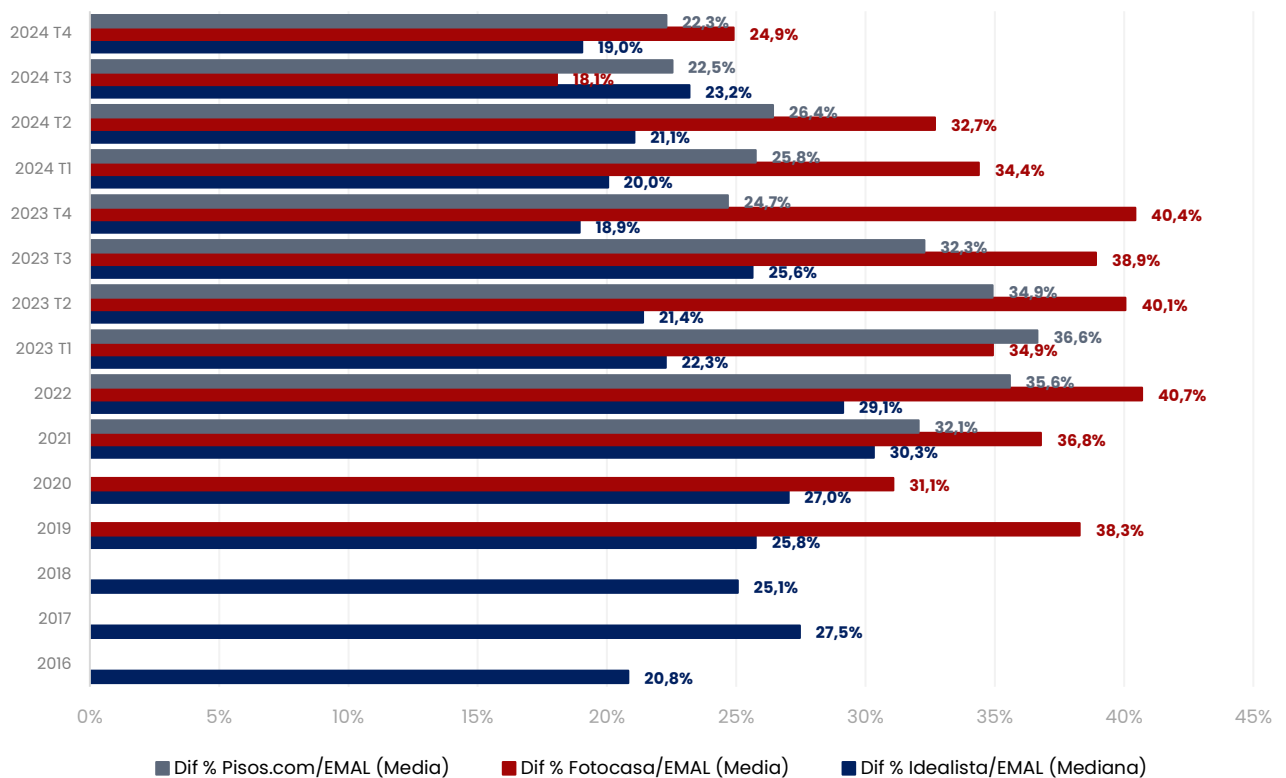


La mayor diferencia relativa entre el precio del portal **Idealista** y el precio recogido en los contratos data del año 2021 y se establece en un 30,3%; mientras que los valores mínimos se alcanzan en los cuartos trimestres de 2023 (18,9%) y 2024 (19,0%).

En el caso del portal **Pisos.com**, la mayor diferencia relativa es de 36,6% registrada en el primer trimestre de 2023; mientras que las menores se sitúan en los dos últimos trimestres de 2024: 22,5% en el tercero y 22,3% en el cuarto.

La diferencia relativa máxima con **Fotocasa** (40,7%) se ha obtenido en el año 2022, y la mínima (18,1%) se ha registrado en el tercer trimestre de este año.

Evolución de la diferencia relativa de los precios  
por m<sup>2</sup> de los portales inmobiliarios con  
respecto a los precios de los contratos de  
alquiler (EMAL). 2016-2024



## 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 2024**.

En el caso del portal inmobiliario **Idealista**, todas las áreas geográficas presentan precios por metro cuadrado por encima del de registro (32,7% en el conjunto de la CAE). Gipuzkoa es el ámbito geográfico analizado que más se aleja del precio registral (48,1% en términos relativos); mientras que, Bizkaia (26,2%) y Araba/Álava (16,8%) presentan distancias menores.

Los datos relativos de los tres territorios superan a los de sus respectivas capitales: 19,0% de Donostia / San Sebastián, 15,7% de Vitoria-Gasteiz y 14,7% de Bilbao.

También en **Fotocasa** los precios de oferta son mayores que los del registro, en todos los ámbitos del análisis. Y, 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 (58,6%). Bizkaia, con un 42,5%, está más cerca de Gipuzkoa que Araba/Álava (5,6%) con una distancia mucho más reducida. Si se considera la CAE conjuntamente, la diferencia relativa de precios de Fotocasa se sitúa en el 47,2%.

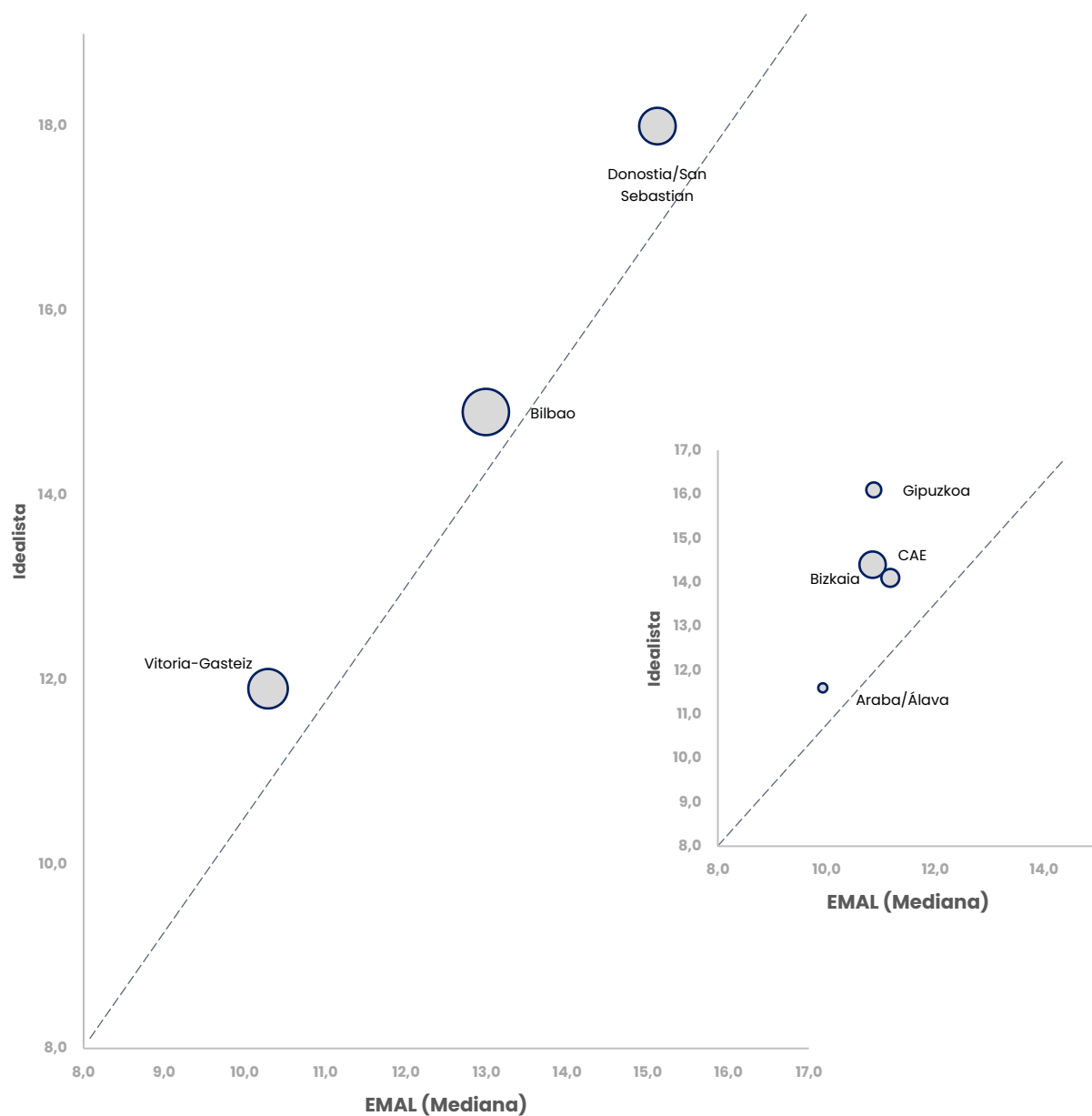
Por capitales, Bilbao (27,7%) tiene un mayor diferencial que las otras dos capitales. En el caso de Donostia / San Sebastián (24,9%) el dato es relativamente cercano al de Bilbao, pero en Vitoria-Gasteiz la distancia cae sustancialmente: 4,0%.

Por lo que respecta al portal **Pisos.com**, en las capitales el precio que ofertan es mayor que el recogido en el Registro de Fianzas: 22,3% en Donostia / San Sebastián; 26,3% en Vitoria-Gasteiz y 24,3% en Bilbao.

Sin embargo en los territorios sucede lo contrario: los precios de oferta son significativamente más bajos que los registrados en el depósito de fianzas así para el conjunto de la CAE la diferencia es de casi siete puntos porcentuales (-6,9%). La mayor distancia se revela en Araba/Álava (-30,7%), con Gipuzkoa (-24,4%) muy próxima al territorio alavés. El dato de Bizkaia (-2,6%) se aleja mucho de los dos anteriores.

## IDEALISTA

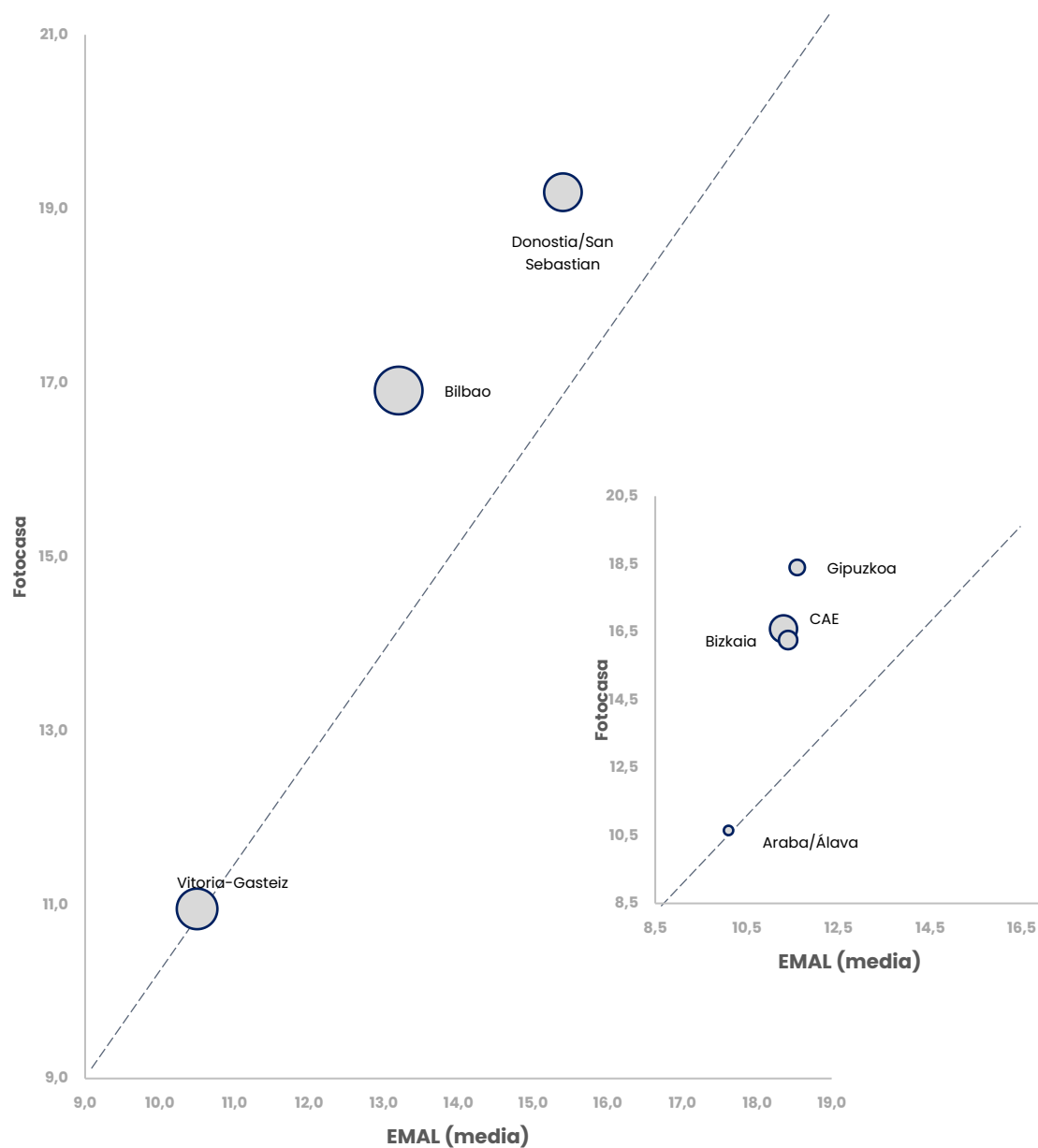
Comparación del precio por m<sup>2</sup> de  
los contratos de alquiler y el de  
oferta: **idealista** 4º trimestre 2024.



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

## FOTOCASA

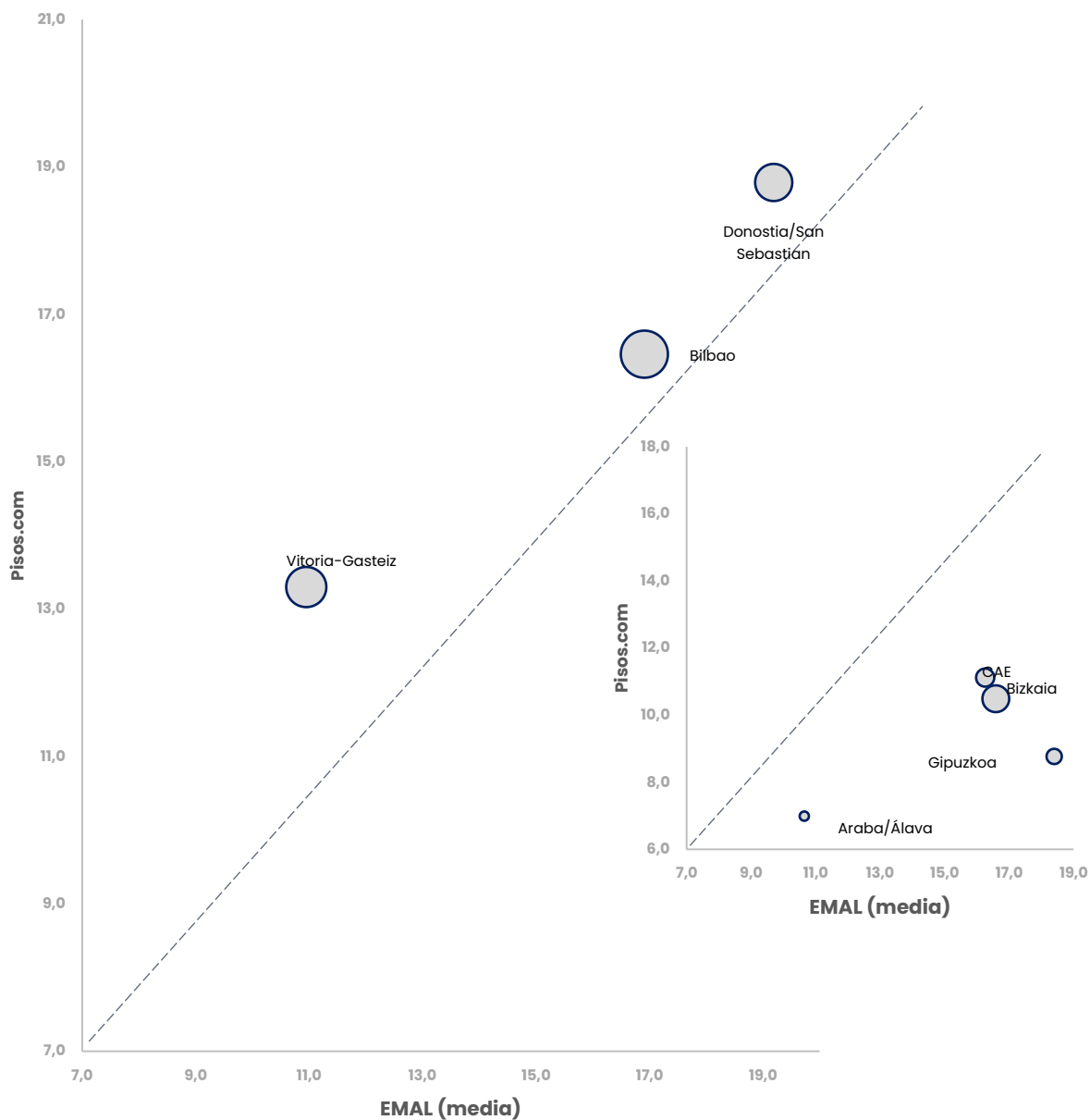
Comparación del precio por m<sup>2</sup> de  
los contratos de alquiler y el de  
oferta: **Fotocasa** 4º trimestre 2024.



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

## PISOS.COM

Comparación del precio por m<sup>2</sup> de  
los contratos de alquiler y el de  
oferta: [Pisos.com](https://pisos.com) 4º trimestre 2024.



(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 Autónomas<sup>2</sup>.

Por su parte, el Órgano Estadístico del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana 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 departamento<sup>3</sup>.

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.

<sup>2</sup> [https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad#portlet\\_com\\_liferay\\_journal\\_content\\_web\\_portlet\\_JournalContentPortlet\\_INSTANCE\\_92PKQIzgTNBS](https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad#portlet_com_liferay_journal_content_web_portlet_JournalContentPortlet_INSTANCE_92PKQIzgTNBS)

<sup>3</sup> <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.

**Compraventa.** La compraventa es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de un bien determinado y la otra parte se obliga a pagar por ella un precio cierto.

### Método de cálculo del precio medio por metro cuadrado<sup>4</sup>.

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  $P_{ij}^t$  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](#))

<sup>4</sup> <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 Vivienda y Agenda Urbana ofrece en su página web una colección de tablas e informes específicos de esta estadística<sup>5</sup>. 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](http://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.

<sup>5</sup> <https://www.euskadi.eus/estadistica/tablas-estadisticas-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-ema-2016-2024/>  
<https://www.euskadi.eus/informes-de-resultados-de-la-estadistica-del-mercado-de-alquiler-ema/>



## 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.

**Vivienda libre.** Viviendas promovidas en el mercado de vivienda y que no han sido objeto de calificación administrativa como viviendas de protección oficial.

**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 m<sup>2</sup> construido.** Es la renta por metro cuadrado de superficie construida, entendiendo 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=QIYiTy17&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/>