

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 2025: 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.

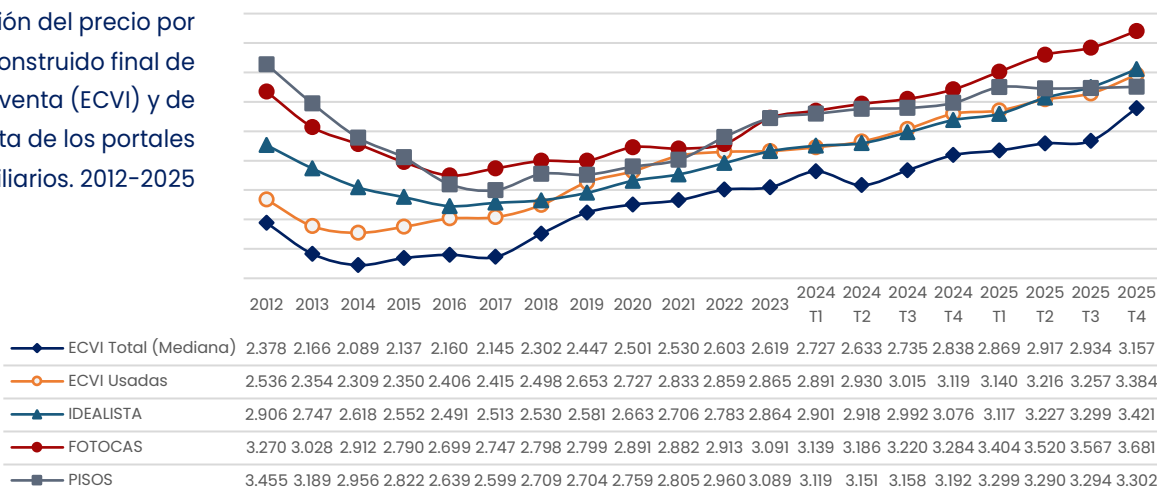
1.- PRECIOS DE COMPRA POR ÁMBITOS ESPACIALES

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 m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2025



En el cuarto trimestre de 2025, el precio por metro cuadrado construido de **compraventa** de vivienda se sitúa en los 3.157 euros en el caso del total de viviendas (mediana) y de 3.384 euros de media en el caso de la vivienda usada.

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	CAE	Precio / m ² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	3.157	7,6%	11,3%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	3.384	3,9%	8,5%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	3.421	3,7%	11,2%	8,4%
	Fotocasa ⁽²⁾	3.681	3,2%	12,1%	8,8%
	Pisos.com ⁽²⁾	3.302	0,2%	3,4%	-2,4%

Entre los precios de oferta, el valor más bajo lo presenta el valor medio de **Pisos.com** (3.302 €/m²), mientras que el valor más alto se refleja en **Fotocasa** (3.681 €/m²), quedando el dato del precio mediano de **idealista** (3.421 €/m²) entre ambos portales.

Los portales inmobiliarios de Idealista y Fotocasa presentan precios de oferta por encima de los respectivos precios de compraventa con los que se comparan: la mayor diferencia es la de **Fotocasa** (8,8%) aunque muy cercana a la distancia de **Idealista** (8,4%). En este trimestre los precios de oferta de **Pisos.com** son los únicos que se sitúan por debajo del precio de compraventa (-2,4%).

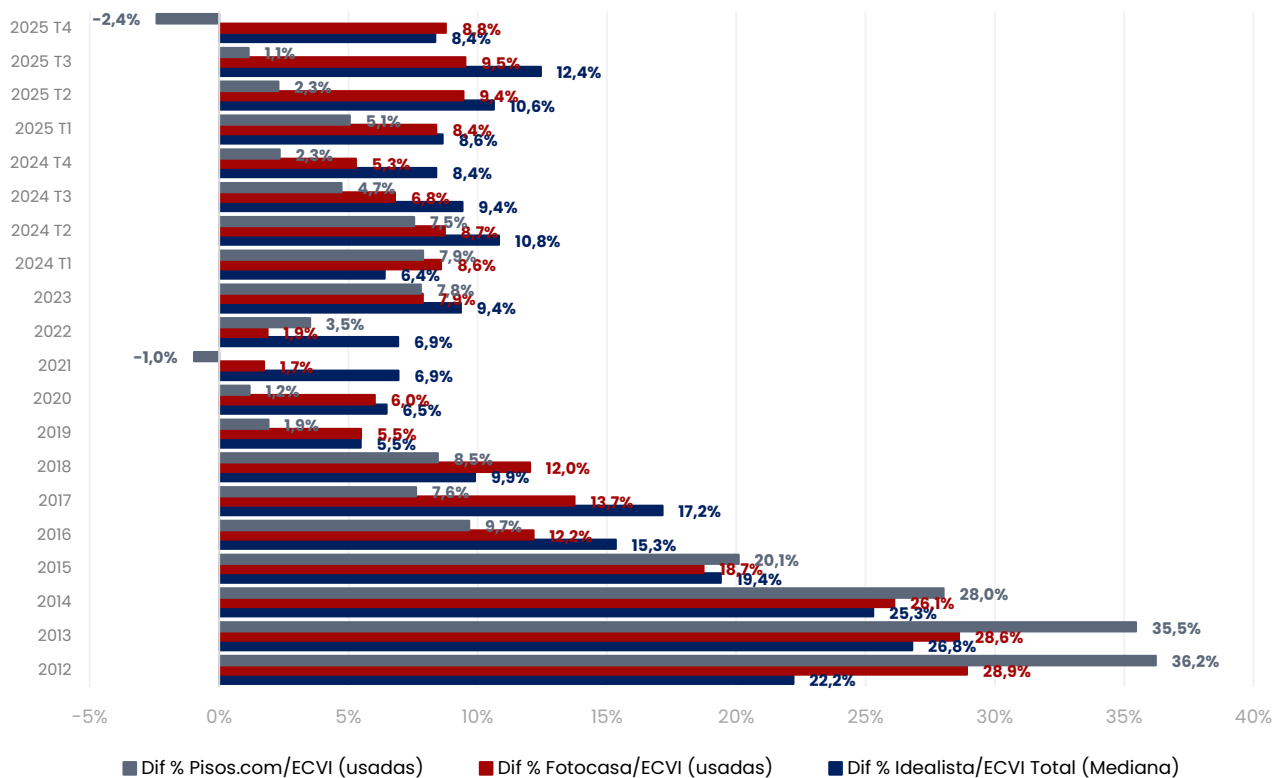


Desde 2012, en la comparación relativa de precios de compraventa y los precios de oferta de los portales inmobiliarios, los tres portales inmobiliarios (salvo **Pisos.com** en 2021 y en el trimestre actual) presentan precios por encima de la compraventa correspondiente.

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 ya en los últimos trimestres de 2024 y 2025 **Idealista** es el portal con mayores diferencias a excepción del cuarto trimestre de 2025 donde es **Fotocasa** la que presenta la mayor diferencia relativa.

En el cuarto trimestre de 2025, **Pisos.com** (-2,4% de diferencia) presenta los datos más próximos a los correspondientes precios de compraventa con los que se comparan, mientras que tanto **Fotocasa** como **Idealista** se mueven en una variación al alza muy similar (8,8% y 8,4% respectivamente).

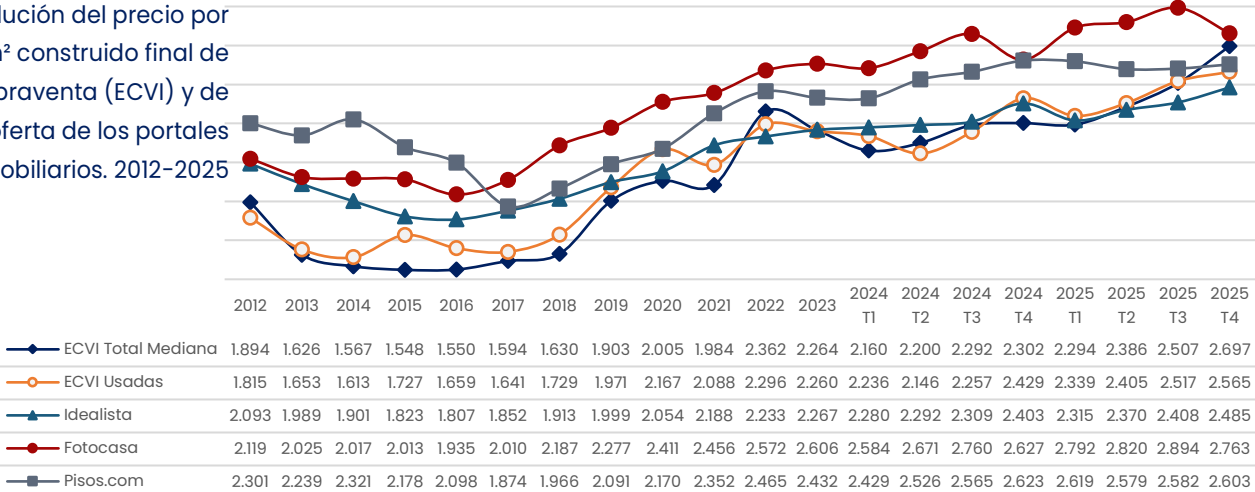
Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2025



ARABA / ÁLAVA

A lo largo de la serie, en Araba/Álava los precios de oferta tienden a ser superiores a los registrados en las transacciones de compraventa. En general, los datos del portal **Idealista** son los que más se aproximan a los del citado registro. El último trimestre de 2025 refleja un mayor acercamiento de los datos comparados.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2025



El precio mediano por metro cuadrado construido final de compraventa alcanza en Araba/Álava, en el cuarto trimestre de 2025, los **2.697 €/m²** para el total de viviendas vendidas y los **2.565 €/m²** en el caso de la media de las viviendas usadas.

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Araba/Álava	Precio / m² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	2.697	7,6%	17,2%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	2.565	1,9%	5,6%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	2.485	3,2%	3,4%	-7,9%
	Fotocasa ⁽²⁾	2.763	-4,5%	5,2%	7,7%
	Pisos.com ⁽²⁾	2.603	0,8%	-0,8%	1,5%

En el cuarto trimestre de 2025, el precio de oferta que más se aproxima al registrado es el del portal inmobiliario **Pisos.com** (1,5% de variación porcentual). **Fotocasa** (7,7%) e **Idealista** (-7,9%), presentan variaciones totalmente opuestas.

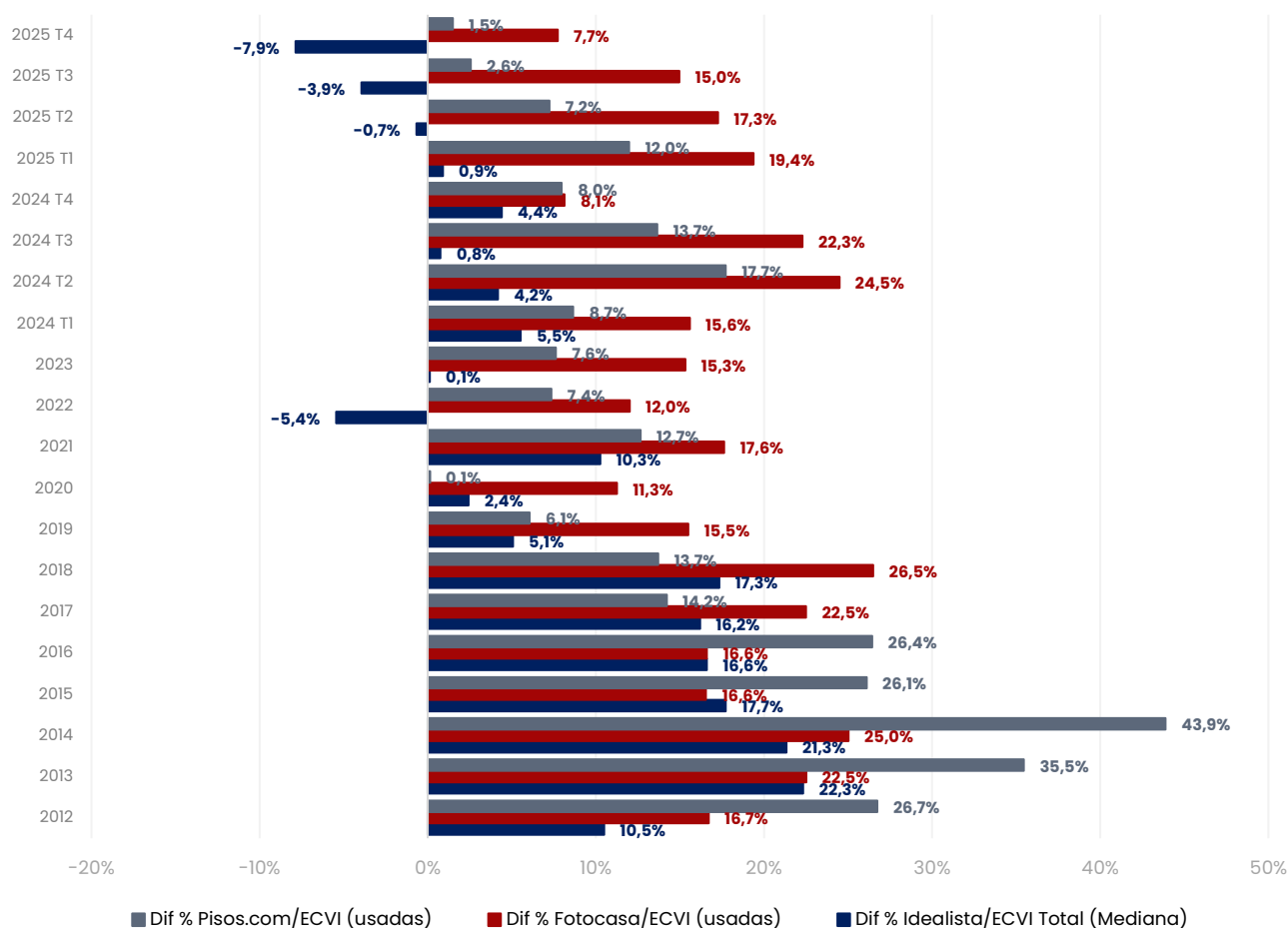
En este último trimestre de 2025, el precio registral para el Total de Viviendas (Mediana) aumenta con respecto al trimestre anterior (7,6% de incremento) y, en mayor medida, crece un 17,2% en la comparativa interanual. En el caso de las Viviendas Usadas los incrementos son algo menores (1,9% en la comparación trimestral y 5,6% en el periodo interanual).

El precio de oferta ofrece comportamientos variables. En la comparativa trimestral, **Fotocasa** baja casi cinco puntos (-4,5%) y las otras dos plataformas suben: 0,8% en el caso de **Pisos.com** y 3,2% en el caso de **Idealista**. En la comparativa interanual, **Pisos.com** baja cerca de un punto (-0,8%) frente a los incrementos de **Fotocasa** (5,2%) e **Idealista** (3,4%).

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.

En la oferta de **Idealista** se da la circunstancia de que en los tres últimos trimestres de 2025 el precio de oferta se sitúa por debajo del registrado al que se compara. Esta situación también se produjo en el año 2022.

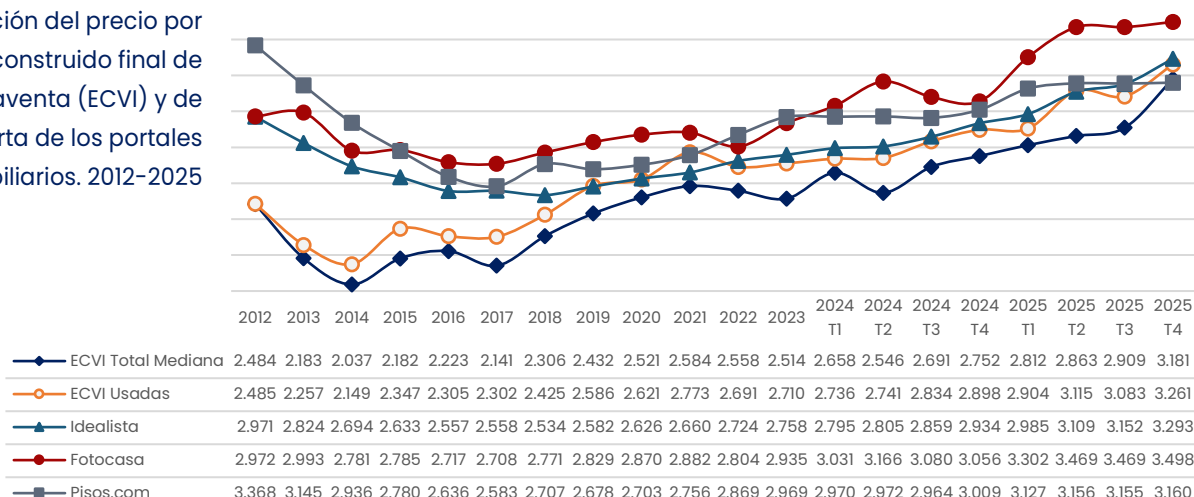
Evolución de la diferencia relativa de los precios
por m² construido de oferta de los portales
inmobiliarios con respecto a los precios de
compraventa (ECVI). 2012-2025



BIZKAIA

Bizkaia, al igual que en el conjunto de la CAE, también presenta en los últimos trimestres 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. Si bien es cierto que en el último año se aprecia una cierta tendencia al alza en los precios registrados por el portal Fotocasa.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2025



En el cuarto trimestre de 2025, el precio mediano por metro cuadrado construido en la **compraventa** de vivienda alcanza en Bizkaia los 3.181 €/m² en el colectivo total de viviendas y los 3.261 €/m² de media en el colectivo de viviendas usadas.

El portal inmobiliario **Fotocasa** presenta un precio medio de 3.498 €/m², que representa algo más de siete puntos porcentuales por encima del precio de compraventa (7,3%) siendo el portal con valores más alejados de este precio. Para **Idealista** sus 3.293 €/m² le distancian en 3,5% de su precio de referencia de registro; quedando **Pisos.com** (3.160 €/m²) como el único valor inferior al de compraventa (-3,1%).

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Bizkaia	Precio / m ² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	3.181	9,4%	15,6%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	3.261	5,8%	12,5%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	3.293	4,5%	12,2%	3,5%
	Fotocasa ⁽²⁾	3.498	0,8%	14,5%	7,3%
	Pisos.com ⁽²⁾	3.160	0,2%	5,0%	-3,1%

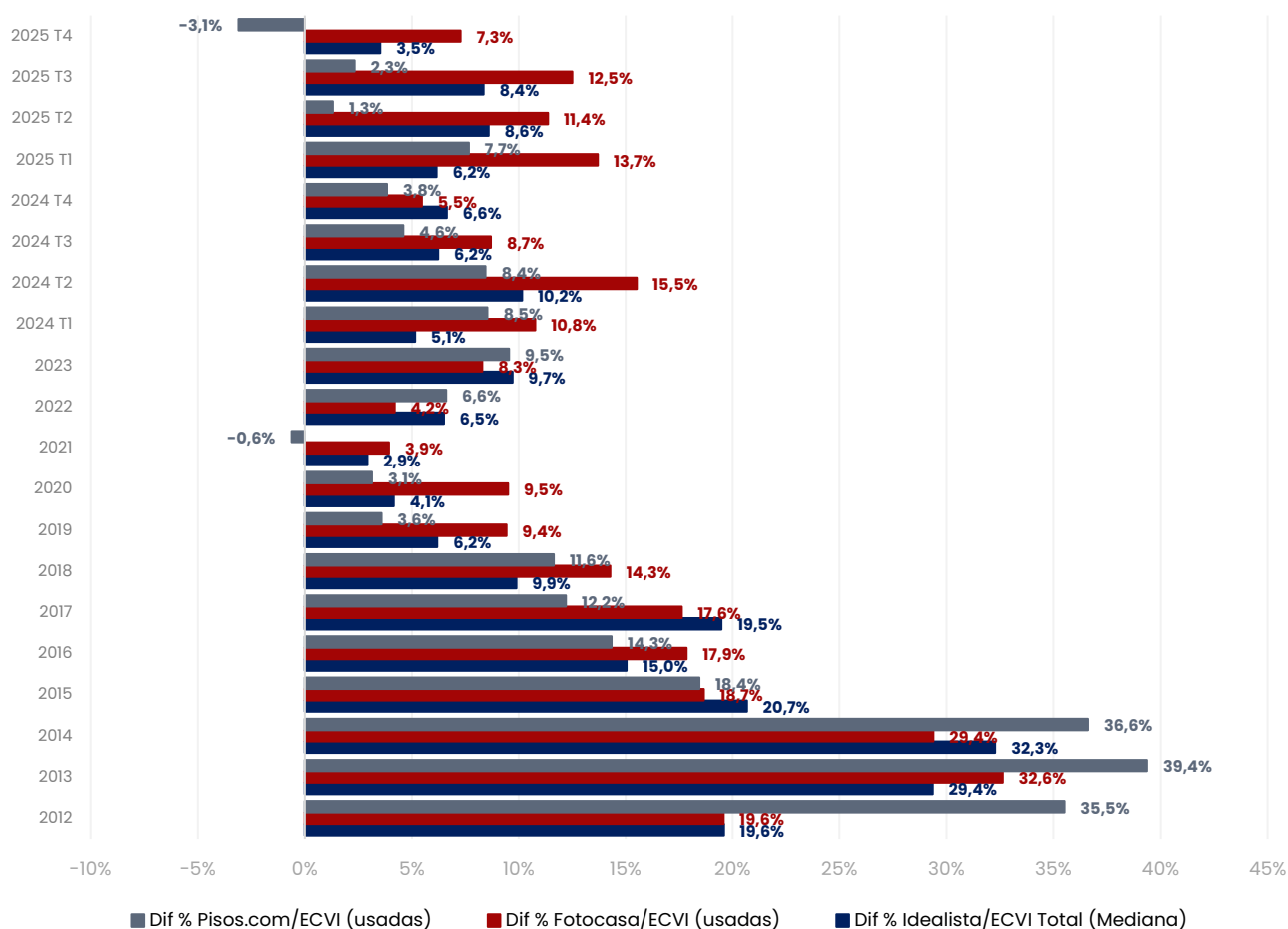
En Bizkaia, la variación de los precios de compraventa en la comparativa trimestral es de: 9,4% para el total de viviendas y 5,8% en la vivienda usada. El análisis interanual resalta el incremento de más de quince puntos del precio del total de viviendas (15,6%) y de 12,5 puntos del precio de la vivienda usada.



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

En general, salvo para el portal Pisos.com, cuyos precios son inferiores en 2021 y en el cuarto trimestre de 2025, los precios de los portales inmobiliarios son superiores a los precios de compraventa a lo largo de todo el periodo de análisis.

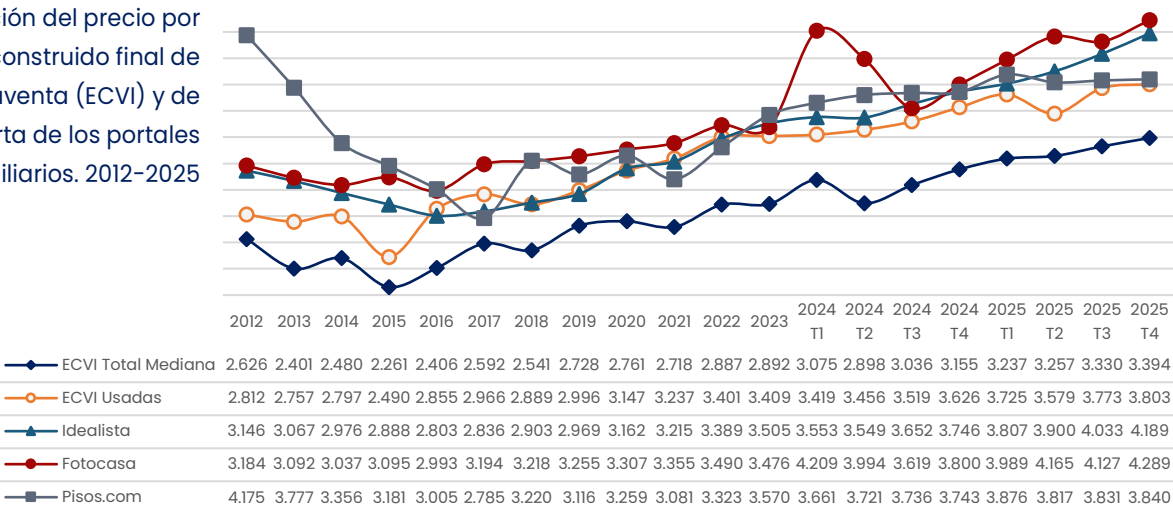
Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2025



GIPUZKOA

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 2019. El precio total de la vivienda se mantiene, siempre por debajo, alejado de los valores anteriores.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2025



En el último trimestre de 2025 el precio mediano por metro cuadrado construido en la **compraventa** de vivienda alcanza en Gipuzkoa los 3.394 €/m² en el colectivo total de viviendas y los 3.803 €/m² de media en el colectivo de viviendas usadas.

El precio por metro cuadrado construido más alto es el ofrecido por **Fotocasa** (4.289 €/m²) e **Idealista** (4.189 €/m²), situándose **Pisos.com** con 3.840 €/m² en un valor notablemente inferior.

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Gipuzkoa	Precio / m² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	3.394	1,9%	7,6%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	3.803	0,8%	4,9%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	4.189	3,9%	11,8%	23,4%
	Fotocasa ⁽²⁾	4.289	3,9%	12,9%	12,8%
	Pisos.com ⁽²⁾	3.840	0,2%	2,6%	1,0%

La variación trimestral de los precios de compraventa por metro cuadrado ofrece cierta estabilidad al registrarse incrementos entre el 0,8% y el 1,9% en ambos tipos de vivienda; mientras que en la variación interanual se observan incrementos del 7,6% en el precio mediano del total de viviendas y por debajo del 5% en el caso de las viviendas usadas (4,9%).

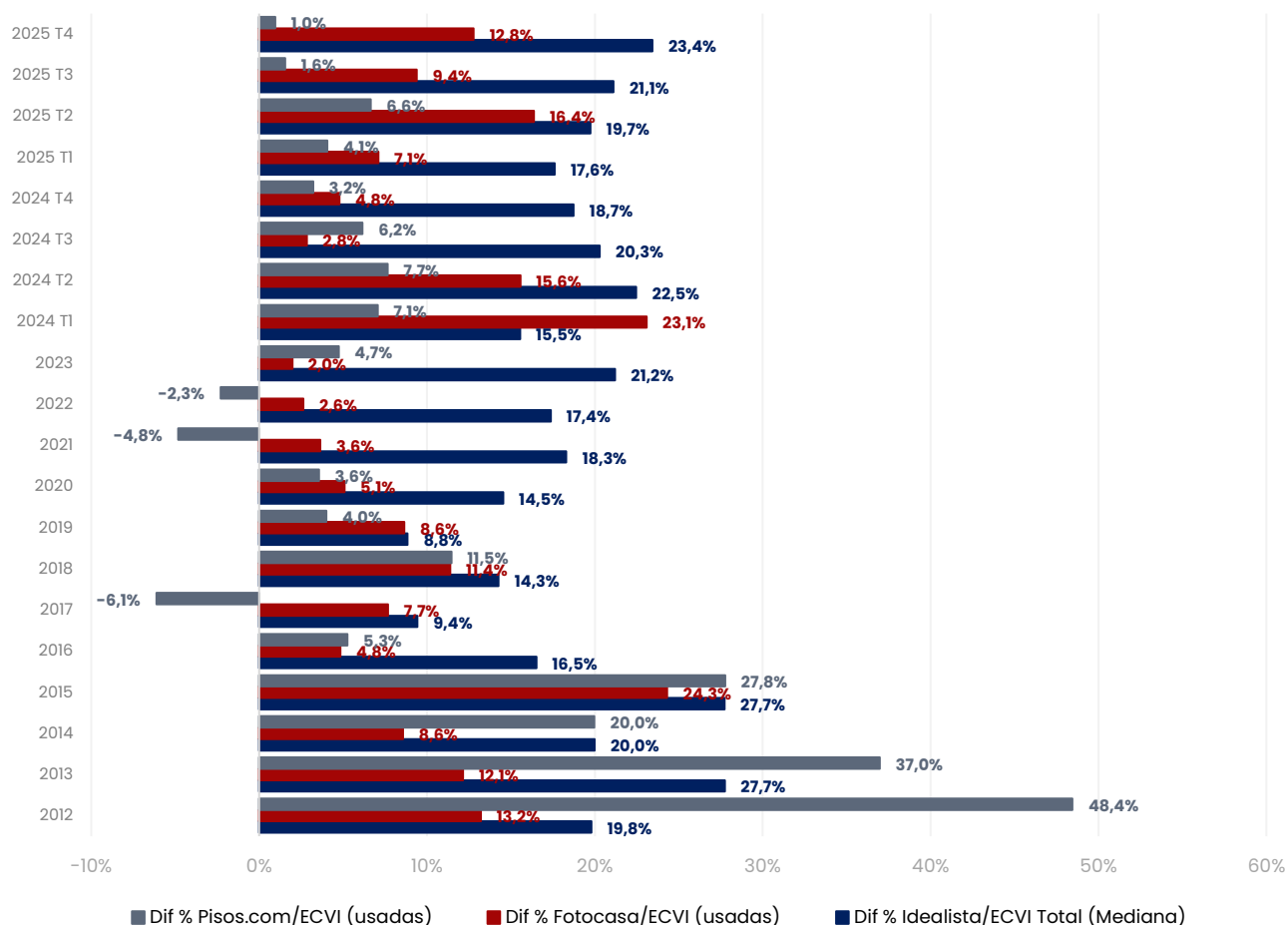
Destaca el diferencial del precio recogido en **Idealista** frente al precio de registro al que se compara (la mediana del precio total de las viviendas), situándose un 23,4% por encima.

La diferencia comparativa de precios de los otros dos portales es también notable en **Fotocasa**, superando en casi trece puntos el precio medio de las viviendas usadas (12,8%), y más moderada en **Pisos.com** que se sitúa solamente un punto más alto que el precio de registro.

Prácticamente a lo largo de toda la serie, los precios ofertados en Gipuzkoa por los portales inmobiliarios analizados superaban (salvo **Pisos.com** en 2017, 2021 y 2022) los precios registrados en las compraventas a los que se comparan.

Destaca **Idealista** por ofrecer importantes diferencias entre los precios de oferta y los registrados en las compraventas, presentando en el 4.º trimestre de 2025 una distancia del 23,4%. Por su parte, **Pisos.com** remite precios más próximos a los finales de compraventa en la mayoría de los últimos ocho trimestres, situándose en el cuarto trimestre de 2025 en una diferencia del 1,0%.

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). 2012-2025



1.2.- Capitales

VITORIA - GASTEIZ

En Vitoria-Gasteiz, tras el acercamiento registrado en los precios en 2022, se observa una tendencia -a lo largo de los cuatro trimestres de 2024- a la disparidad en los precios de las plataformas. Esta se va suavizando en 2025 hasta que en el cuarto trimestre convergen los precios de dos portales inmobiliarios: **Fotocasa** e **Idealista**, con cifras algo inferiores a los precios medios que ofrece el portal **Pisos.com**, pero coincidiendo prácticamente con los datos registrales.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2025



El precio mediano por metro cuadrado construido registrado en la **compraventa** para el conjunto de las viviendas asciende, en el cuarto trimestre de 2025, a 2.868 €/m²; aumentando un 8,2% con respecto al valor del trimestre anterior y un notable 24,6% con respecto al valor de hace un año.

La vivienda usada, con diferencias positivas más bajas (1,1% y 8,8%, respectivamente), tiene un valor medio de 2.829 €/m².

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Vitoria-Gasteiz	Precio / m ² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	2.868	8,2%	24,6%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	2.829	1,1%	8,8%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	2.849	0,7%	4,8%	-0,7%
	Fotocasa ⁽²⁾	2.859	-5,9%	-5,6%	1,1%
	Pisos.com ⁽²⁾	2.928	0,9%	-1,8%	3,5%



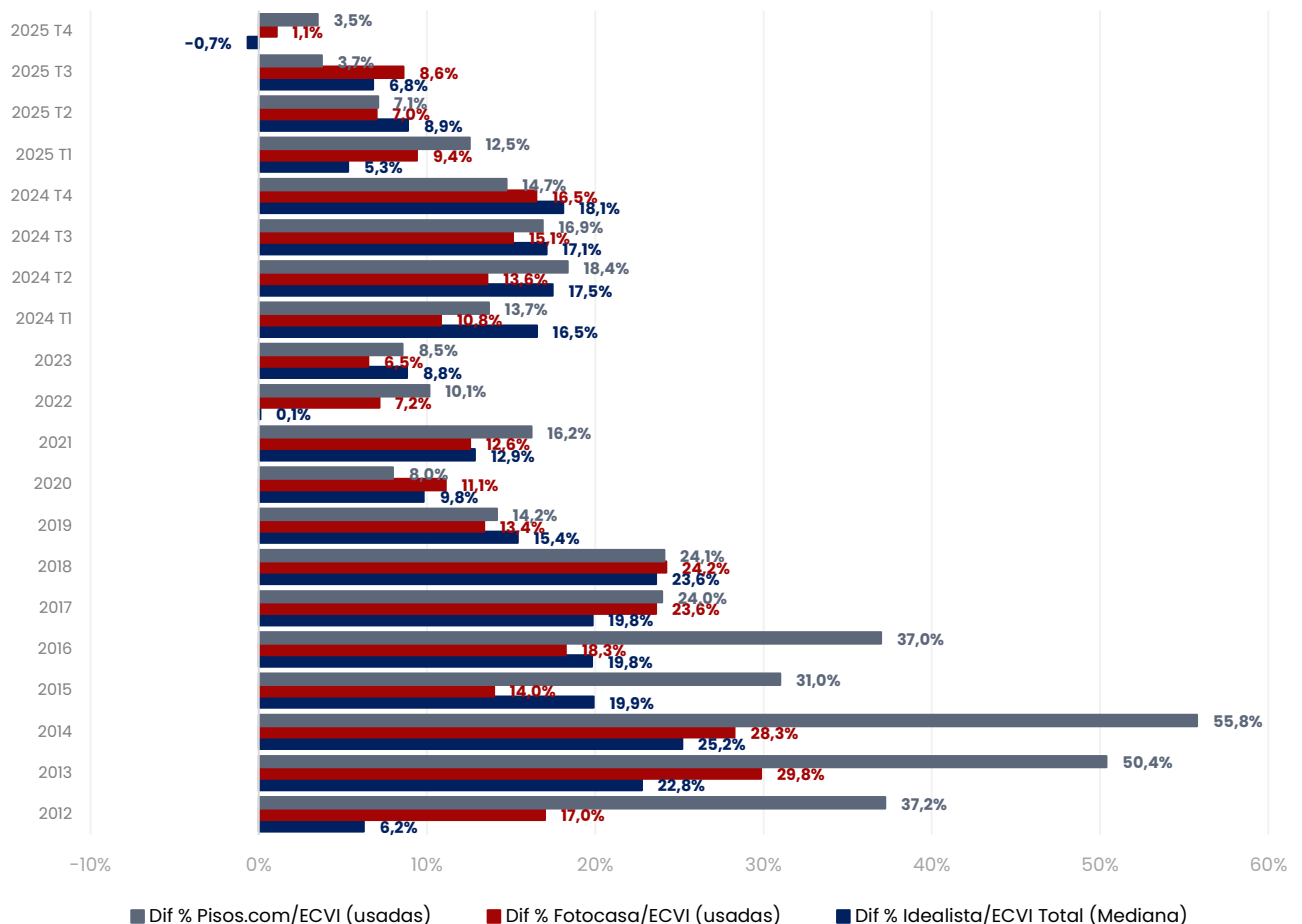
Los precios de la oferta de los portales inmobiliarios varían con diferente intensidad en los dos periodos analizados. **Fotocasa** (-5,9% trimestral) es el único portal que registra una bajada en los tres últimos meses, mientras que **Pisos.com** (0,9%) e **Idealista** (0,7%) mantienen prácticamente los mismo precios. La variación interanual es del -5,6%, -1,8% y 4,8%, respectivamente.

Idealista (2.849 €/m²) refleja el dato relativo más cercano del precio de registro al que se compara (-0,7% respecto al precio mediano del total de viviendas). **Fotocasa** (2.859 €/m²) y **Pisos.com** (2.928 €/m²) también se acercan sustancialmente al precio medio de la vivienda usada: 1,1% y 3,5%, respectivamente.

Desde 2012, en Vitoria-Gasteiz los precios de oferta superan en la gran mayoría de los trimestres a los del registro de compraventas con los que se comparan. En los primeros años, sobre todo, **Pisos.com** aparece como el portal inmobiliario que ofrece viviendas a precios más distantes que los que se registraban en las compraventas realizadas, circunstancia que fue corriéndose a partir de 2016.

Durante los últimos trimestres de 2024 y el año 2025, se observa una alternancia entre las tres plataformas en cuanto a quien encabeza la mayor diferencia de precios con el registro.

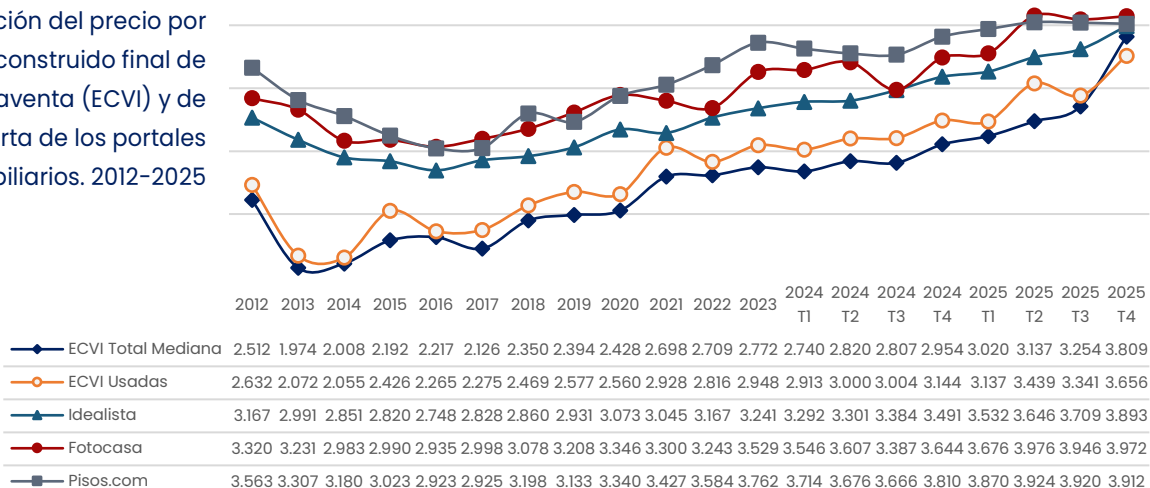
Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2025



BILBAO

En Bilbao, los precios por metro cuadrado construido de las viviendas en **oferta** han sido históricamente más altos que los precios del registro de **compraventa**. Sin embargo, en este último trimestre de 2025 se observa una menor diferencia entre los precios de las plataformas y del registro, cuya causa viene motivada por el incremento de precios señalado en este último, y por la convergencia en los precios de las tres plataformas analizadas.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2025



En el cuarto trimestre de 2025, el precio por metro cuadrado construido en Bilbao no presenta grandes diferencias entre los precios de oferta, que se acercan, sobre todo en el caso de Fotocasa y Pisos.com, a los 4.000 €/m². El precio de registro de las compraventas de vivienda usada realizadas se sitúa en 3.656 €/m² y el precio mediano del total es de 3.809 €/m².

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Bilbao	Precio / m ² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	3.809	17,1%	28,9%	-
	V. Usadas ⁽²⁾	3.656	9,4%	16,3%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	3.893	5,0%	11,5%	2,2%
	Fotocasa ⁽²⁾	3.972	0,7%	9,0%	8,6%
	Pisos.com ⁽²⁾	3.912	-0,2%	2,7%	7,0%

Ese precio mediano registrado en la venta de todo tipo de vivienda en Bilbao es un 17,1% mayor que hace tres meses y un 28,9% más alto que el de hace un año. En el caso de la vivienda usada, se incrementa también tanto con respecto al trimestre precedente (9,4%) como en la comparación interanual (16,3%).

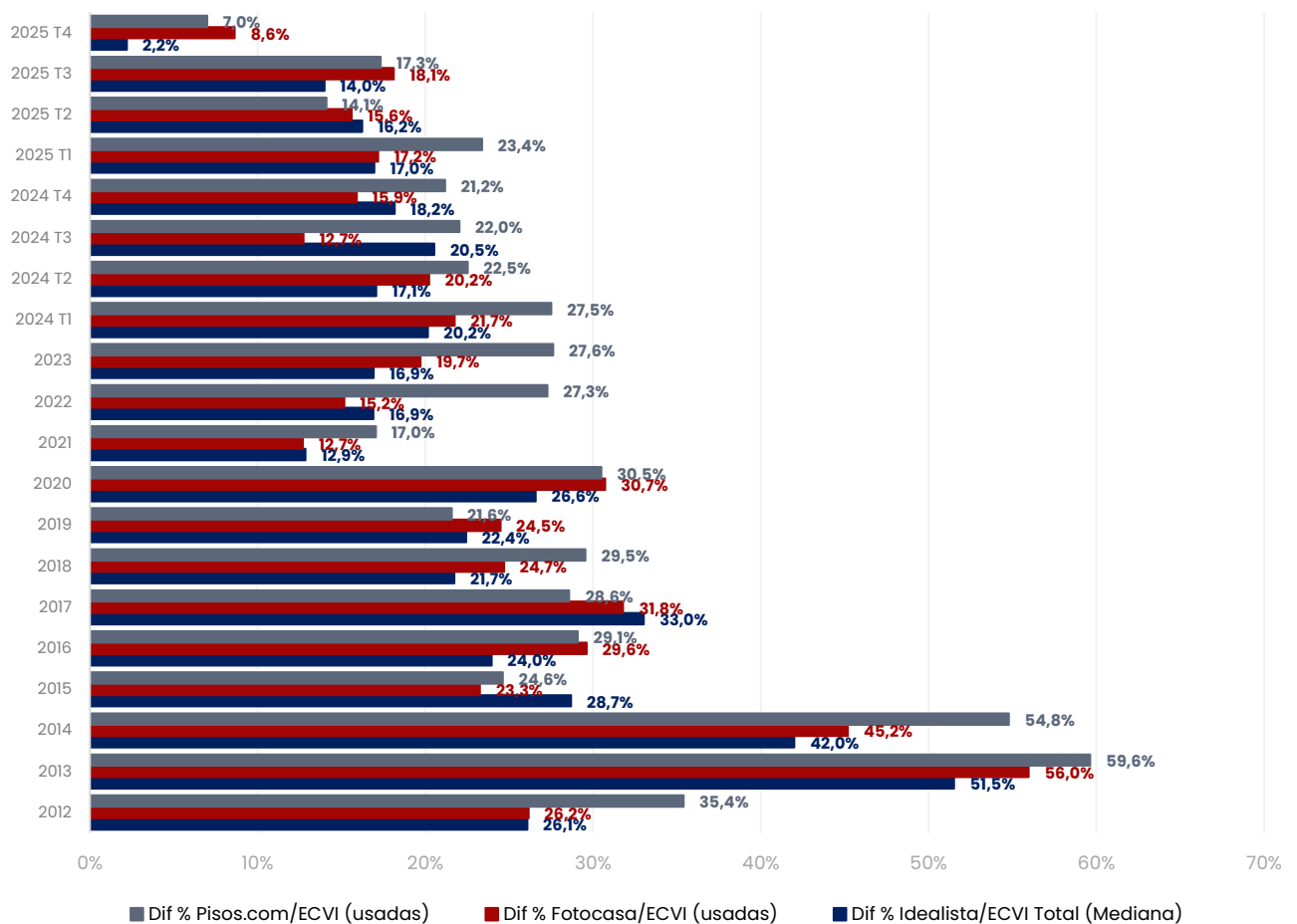


Pisos.com, con variaciones entre periodos más moderadas (-0,2% trimestral y 2,7% interanual) presenta, una diferencia relativa con el precio de compraventa del 7,0%. **Idealista** (con crecimientos de 5,0% trimestral y 11,5% en un año) se acerca al precio de registro con una diferencia del 2,2%. **Fotocasa**: crece 0,7% y 9,0%, respectivamente en la comparación temporal y se aleja un 8,6% del precio de registro.

Desde 2012, los portales inmobiliarios ofrecen precios de vivienda notablemente 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 tres últimos trimestres.

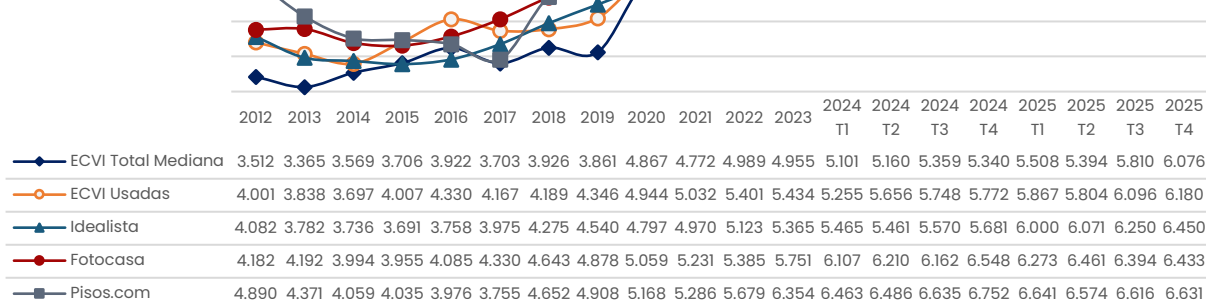
Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² construido de oferta de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de compraventa (ECVI). 2012-2025



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 6.000 €/m² en los últimos dos trimestres analizados. Por su parte, en el cuarto trimestre de 2025 se observa un nuevo acercamiento, similar al registrado entre 2020 y 2022, entre los precios de las plataformas y los del registro.

Evolución del precio por m² construido final de compraventa (ECVI) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2012-2025



En el cuarto trimestre de 2025, el precio mediano registrado del total de viviendas vendidas en la capital de Gipuzkoa alcanza los 6.076 €/m²; mientras que, en el caso de las viviendas usadas el precio medio es de 6.180 €/m².

El precio mediano ha registrado, en el último trimestre de 2025, un incremento con respecto al dato del trimestre precedente del 4,6%, y una notable subida en los últimos doce meses (13,8%). La media del precio de las viviendas usadas crece en las dos referencias temporales: 1,4% en el trimestre y 7,1% interanualmente.

Precio por m² construido y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Donostia / San Sebastián	Precio / m ² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de compraventa (%)
Precio de compraventa (ECVI)	Total (Mediana) ⁽¹⁾	6.076	4,6%	13,8%	–
	V. Usadas ⁽²⁾	6.180	1,4%	7,1%	–
Precios de oferta	Idealista ⁽¹⁾	6.450	3,2%	13,5%	6,2%
	Fotocasa ⁽²⁾	6.433	0,6%	–1,8%	4,1%
	Pisos.com ⁽²⁾	6.631	0,2%	–1,8%	7,3%

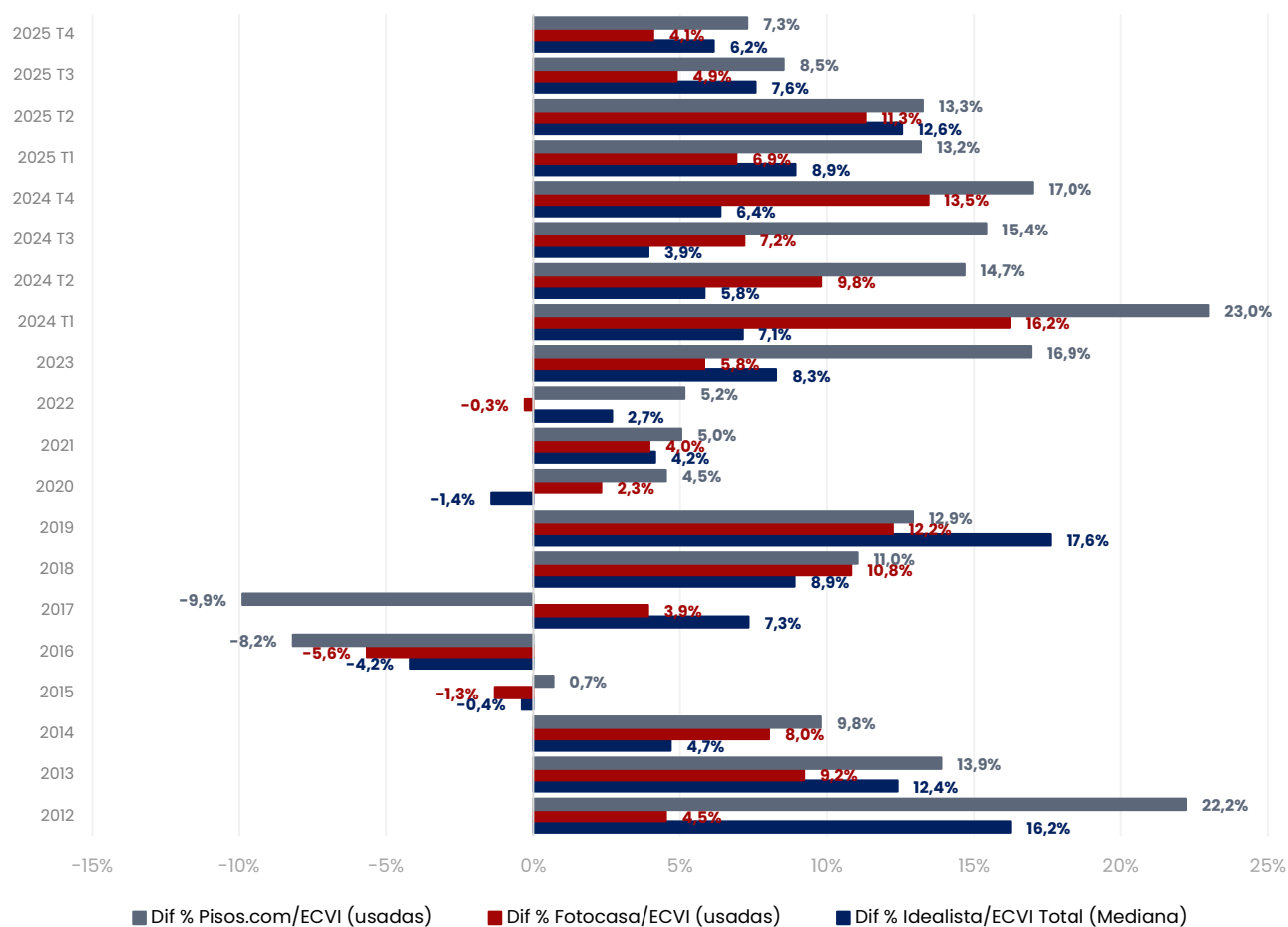
Entre los portales inmobiliarios analizados, el precio más alto se corresponde con **Pisos.com** (6.631 €/m²); mientras que **Fotocasa** (6.433 €/m²) e **Idealista** (6.450 €/m²) presentan precios algo inferiores.

El portal **Fotocasa** ofrece viviendas por un precio medio por metro cuadrado construido un 4,1% superior al registrado. Por su parte, el precio de **Idealista** supera en algo más de seis puntos (6,2%) el precio registrado al que se compara y **Pisos.com**: un 7,3% 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.

En general, **Fotocasa** e **Idealista** presentan diferencias relativas de menor intensidad que **Pisos.com** a lo largo de la serie, excepto en 2019: donde **Idealista** marcó 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). 2012-2025



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 2025**.

En el caso de **Idealista**, el Territorio Histórico de Araba/Álava y Vitoria-Gasteiz se sitúan como los únicos ámbitos geográfico donde los precios del portal inmobiliario son más bajos que los registrados: -7,9% y -0,7% en términos relativos respectivamente. En Bizkaia se refleja una cierta proximidad en los precios tanto en el Territorio como en la capital (3,5% y 2,2% cada uno), quedando Gipuzkoa como el Territorio con mayor disparidad (23,4%); mientras que su capital muestra una diferencia algo más atenuada (6,2%). En el conjunto de la CAE el precio de oferta es un 8,4% superior al registrado en 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 12,8% de Gipuzkoa, el 7,7% de Araba/Álava y el 7,3% de Bizkaia. La media de la CAE se sitúa en una diferencia del 8,8%.

Vitoria-Gasteiz es el ámbito con menor diferencia (1,1%), y en segundo lugar Donostia / San Sebastián (4,1%). Algo más alejada estaría Bilbao (8,6%).

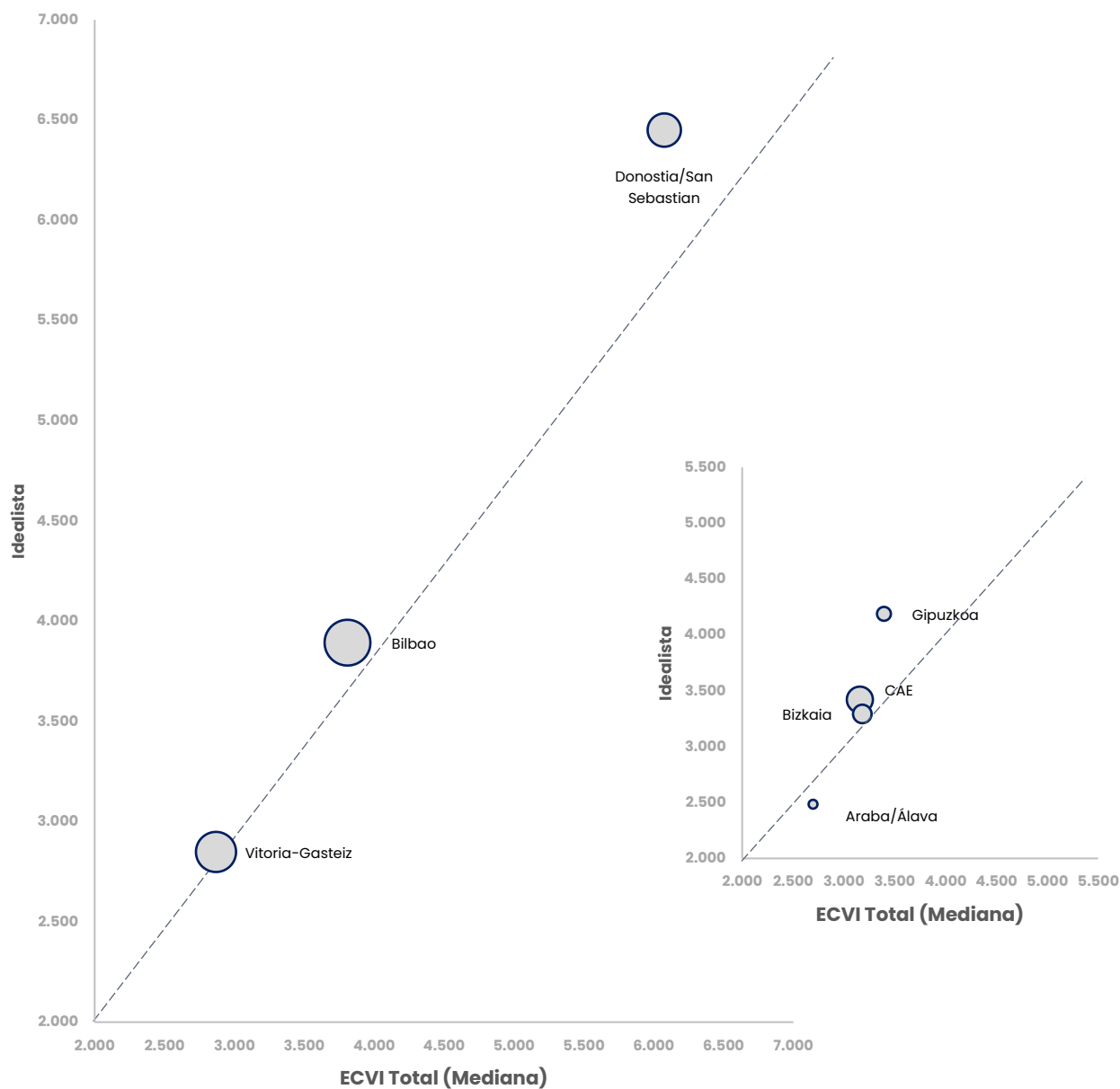
En lo que se refiere a los datos del portal inmobiliario **Pisos.com**, los territorios históricos de Gipuzkoa (1,0%) y Araba/Álava (1,5%) presentan pequeñas diferencias positivas entre el precio por metro cuadrado medio y el de compraventa. En el caso de Bizkaia, así como en la CAE, la diferencia es negativa (-3,1% y -2,4% respectivamente).

Entre las capitales, destaca Donostia / San Sebastián (7,3%) como el ámbito con mayor diferencia relativa entre los precios de oferta y compraventa seguido por Bilbao (7,0%), mientras que Vitoria-Gasteiz (3,5%) queda en tercer lugar.



IDEALISTA

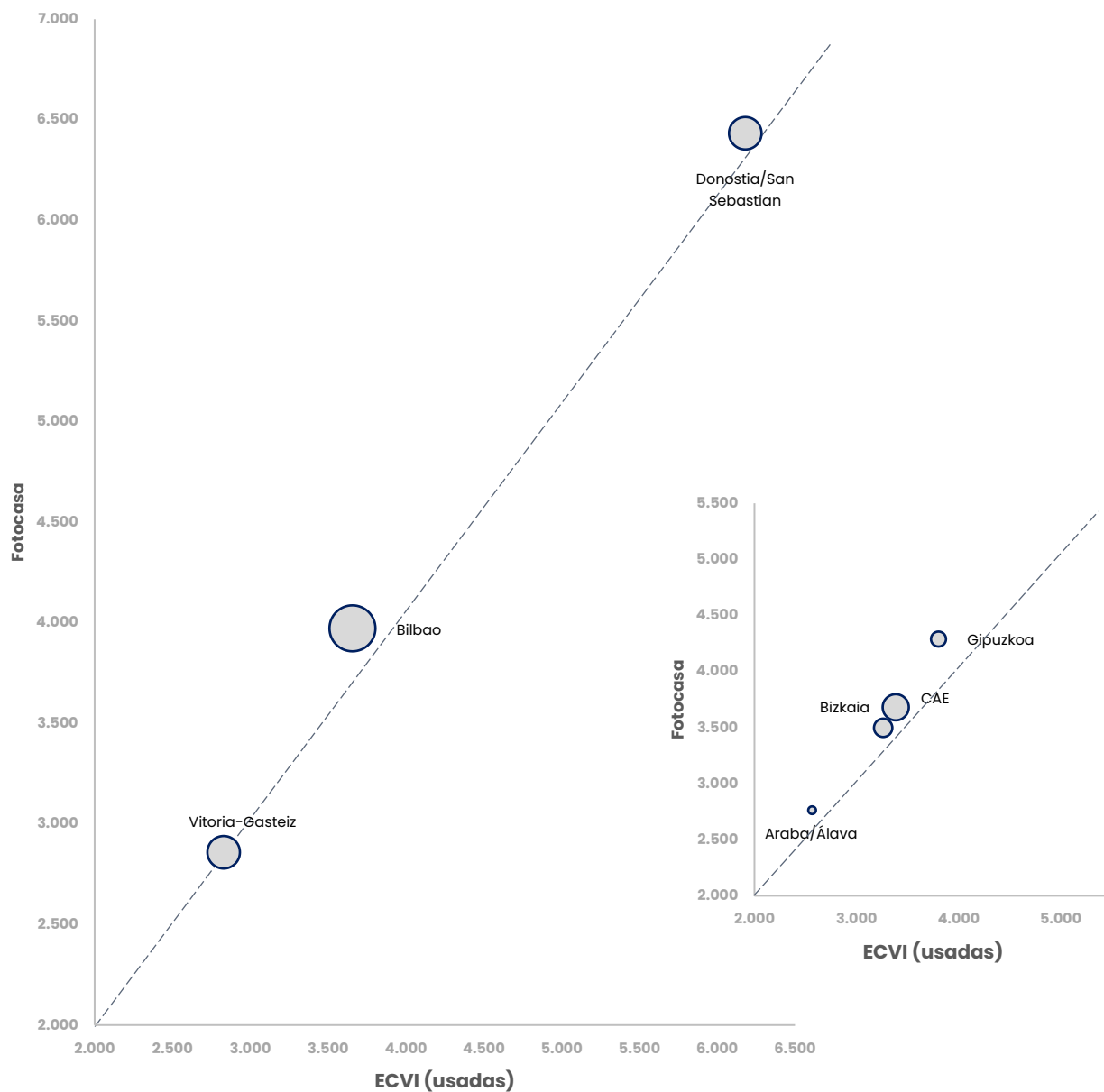
Comparación del precio por m² construido del precio de oferta con el de compraventa. **Idealista** 4º trimestre 2025.



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

FOTOCASA

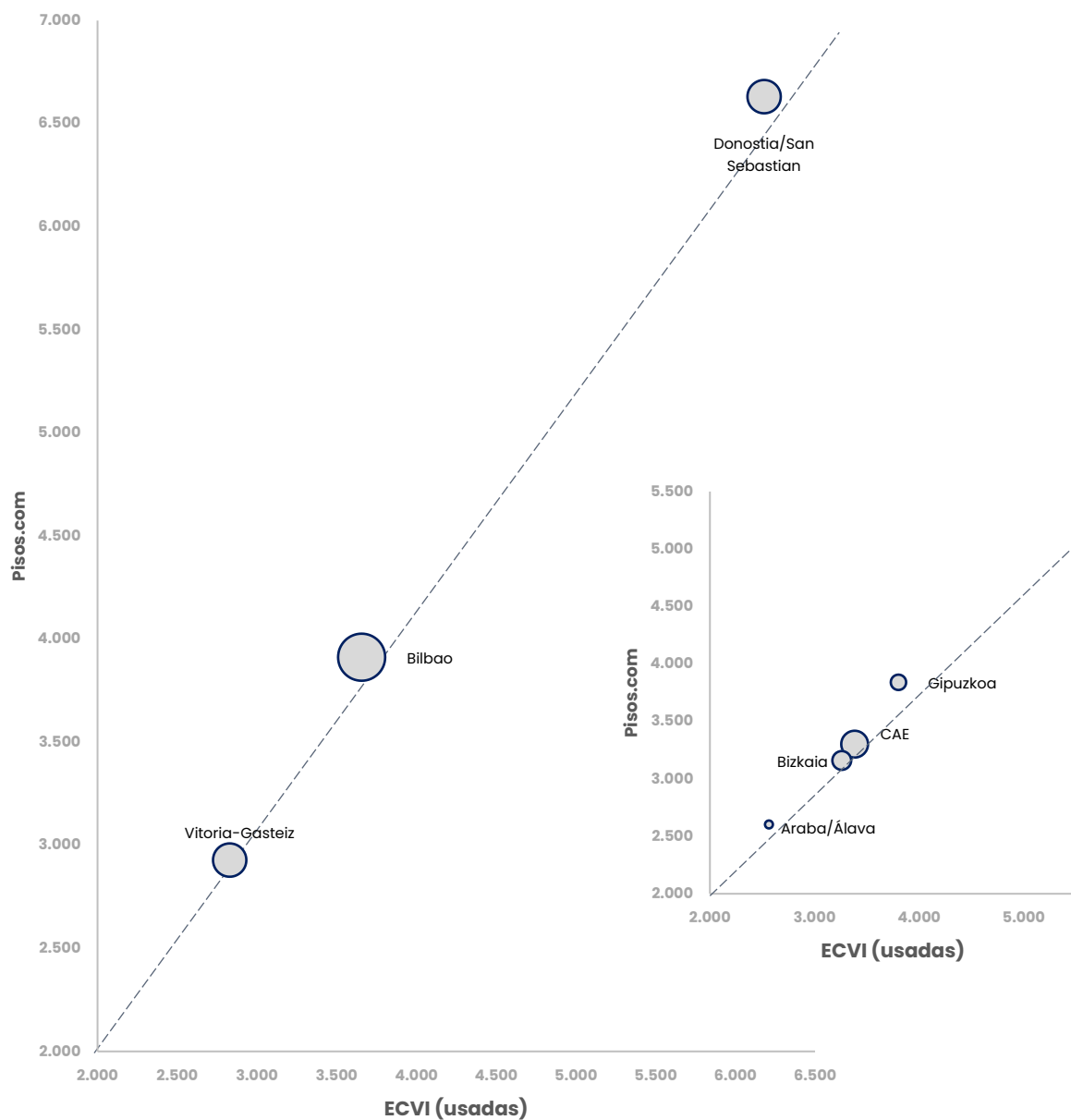
Comparación del precio por m²
construido del precio de oferta con el
de compraventa. **Fotocasa** 4º
trimestre 2025.



(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 2025.



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

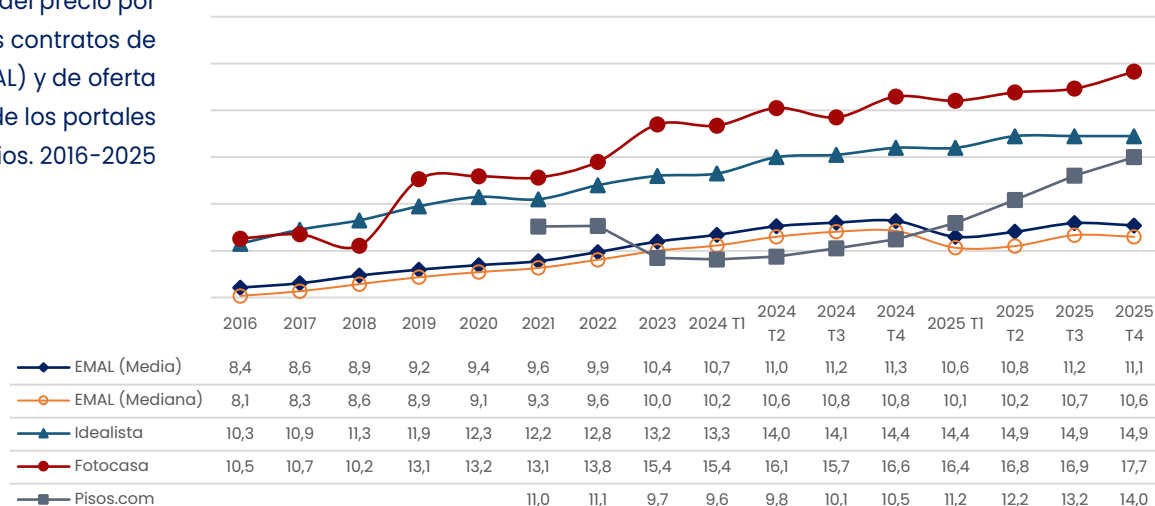
2.- PRECIOS DE ALQUILER POR ÁMBITOS ESPACIALES

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 a partir de 2022 registró valores inferiores. Esta situación de bajada de **Pisos.com** se mantuvo hasta el primer trimestre de 2025 donde inició una progresión ascendente. A diferencia de los precios de venta, que han reducido el diferencial en los últimos años, en el caso de los precios de alquiler la diferencia se mantiene estable.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2025



En el cuarto trimestre de 2025, en la CAE, el precio por metro cuadrado de los contratos registrados en el depósito de fianzas se situó en 11,1 €/m² de media y en 10,6 €/m² de mediana. Se observa un descenso trimestral de los precios, en ambos casos, inferior al 1%; y también interanualmente registran una bajada del -1,7% y -2,3% respectivamente.

Los portales inmobiliarios presentan precios de oferta más elevados que los asociados a firmas de contratos de alquiler. El precio con mayor diferencia es **Fotocasa** (17,7 €/m²: - 59,4% mayor-). El precio de **Idealista** (14,9 €/m²), al compararse con el dato de la mediana, presenta también un importante desajuste (40,6%) con respecto al precio de registro y finalmente **Pisos.com** con 14,0 €/m² registra una variación del 26,3%.

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	CAE	Precio / m ² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	11,1	-0,9%	-1,7%	-
	Mediana ⁽²⁾	10,6	-0,6%	-2,3%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	14,9	0,0%	3,5%	40,6%
	Fotocasa ⁽¹⁾	17,7	4,3%	6,4%	59,4%
	Pisos.com ⁽¹⁾	14,0	6,0%	33,5%	26,3%

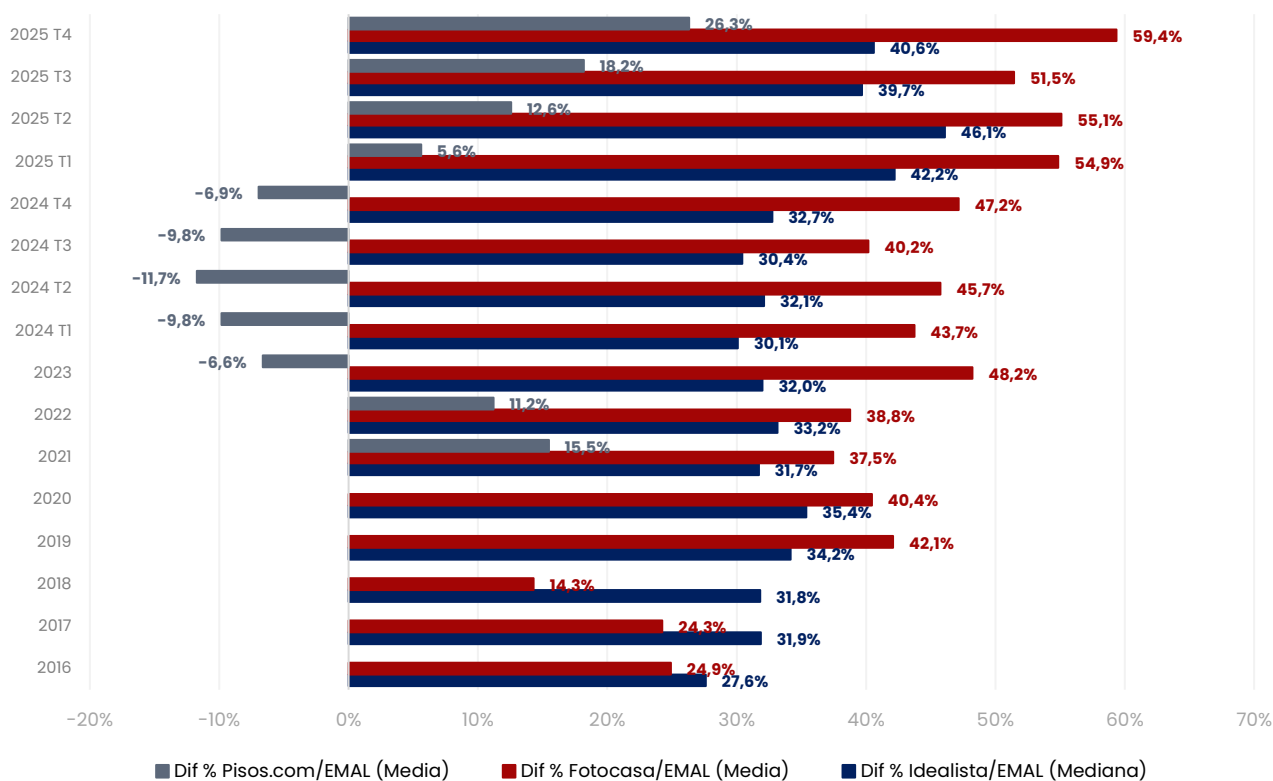


En la CAE, la diferencia relativa de los precios por metro cuadrado construido de oferta de los portales inmobiliarios con el precio de los contratos de alquiler se ha mantenido con variaciones similares a lo largo de la serie. Como excepción, los precios recogidos desde 2023 hasta el primer trimestre de 2025 en la plataforma **Pisos.com** ha sido inferior al de los contratos depositados

Fotocasa presenta las mayores diferencias, especialmente las registradas en los cuatro trimestres del año 2025, donde se ven diferencias superior al 50% siguiendo el periodo alcista detectado desde 2023.

².

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). 2016-2025

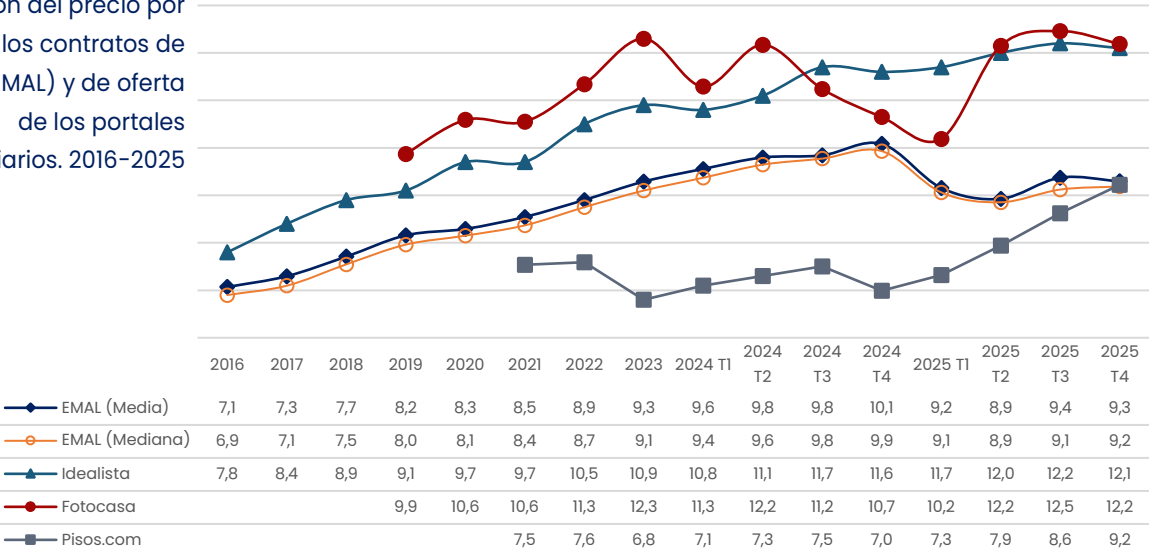


² **Nota: cambio en fuente de datos:** La modificación de la fuente utilizada para la determinación de la superficie de los inmuebles en la EMAL ha alterado los valores calculados de renta por metro cuadrado lo que ha provocado variaciones en las series e indicadores derivados este dato; ver aspectos metodológicos al final del documento.

ARABA / ÁLAVA

En el territorio histórico de Araba/Álava, la tendencia de **Pisos.com**, observada hasta el trimestre actual en el que convergen los precios, ha sido que el precio por metro cuadrado construido de alquiler, que se **registra en los contratos libres**, superaba al de la oferta de esta plataforma. Los portales **Idealista** y **Fotocasa**, sin embargo, siempre han ofrecido precios más elevados siguiendo una trayectoria similar, excepto entre el tercer trimestre de 2024 y el segundo de 2025, para a partir de aquí seguir líneas casi paralelas.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2025



En el cuarto trimestre de 2025, en Araba/Álava los precios de los **contratos firmados** quedan establecidos en 9,3 €/m² (de media) y 9,2 €/m² (por mediana). Tanto el precio mediano como el precio medio se mantienen prácticamente estables en relación con el trimestre anterior (-0,8% y +0,7%respectivamente), aunque ambos descienden con respecto a los del mismo trimestre del año anterior (-7,8% y -7,5%; respectivamente).

Los precios de oferta, más alejados de los contratos, los presenta **Fotocasa** (12,2 €/m² y un 31,1% más caros) e **Idealista** (12,1 €/m² y +31,7% de variación) En el otro extremo se sitúan los precios de **Pisos.com** (9,2 €/m²) cerca de un punto porcentual más barato que su precio de referencia (-0,8%).

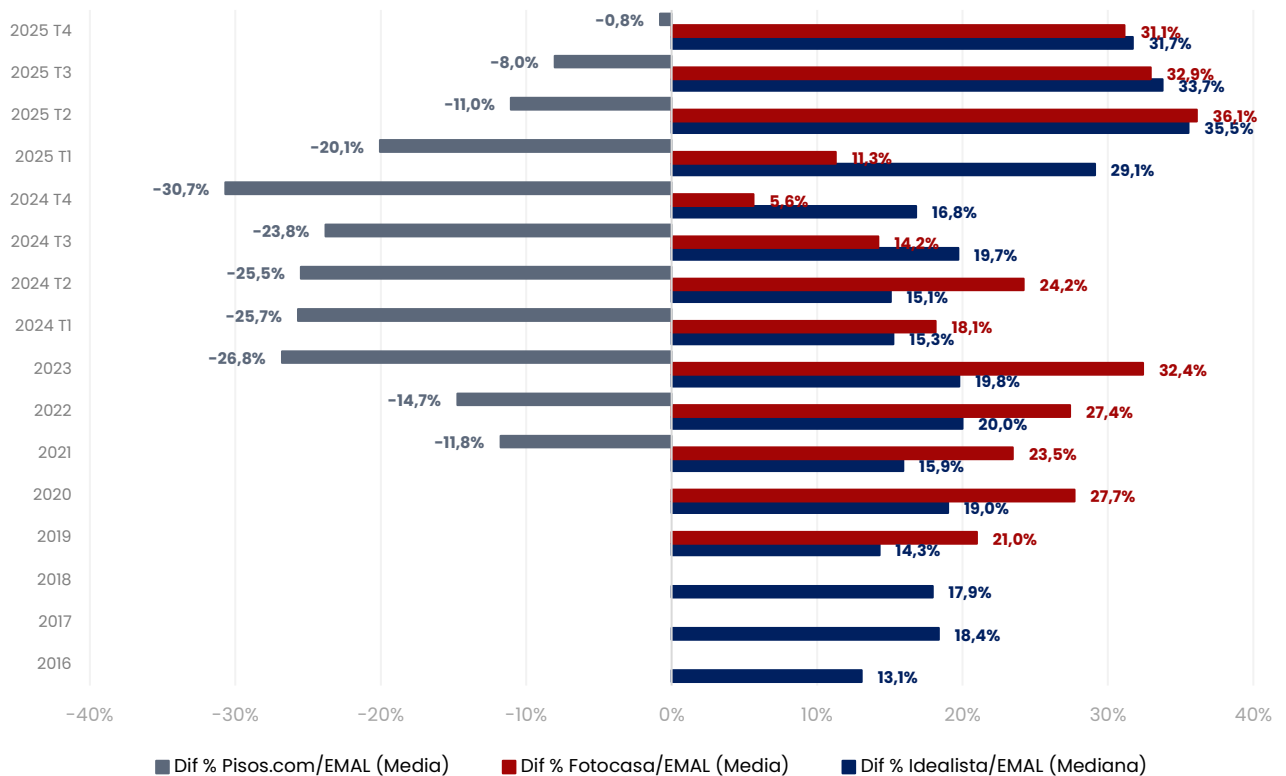
Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Araba / Álava	Precio / m² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	9,3	-0,8%	-7,8%	-
	Mediana ⁽²⁾	9,2	0,7%	-7,5%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	12,1	-0,8%	4,3%	31,7%
	Fotocasa ⁽¹⁾	12,2	-2,2%	14,5%	31,1%
	Pisos.com ⁽¹⁾	9,2	7,0%	31,9%	-0,8%



En los últimos cuatro 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** e **Idealista** la diferencia con respecto al precio medio registrado crece en 2025 hasta alcanzar valores que superan el 30% a partir del primer trimestre.

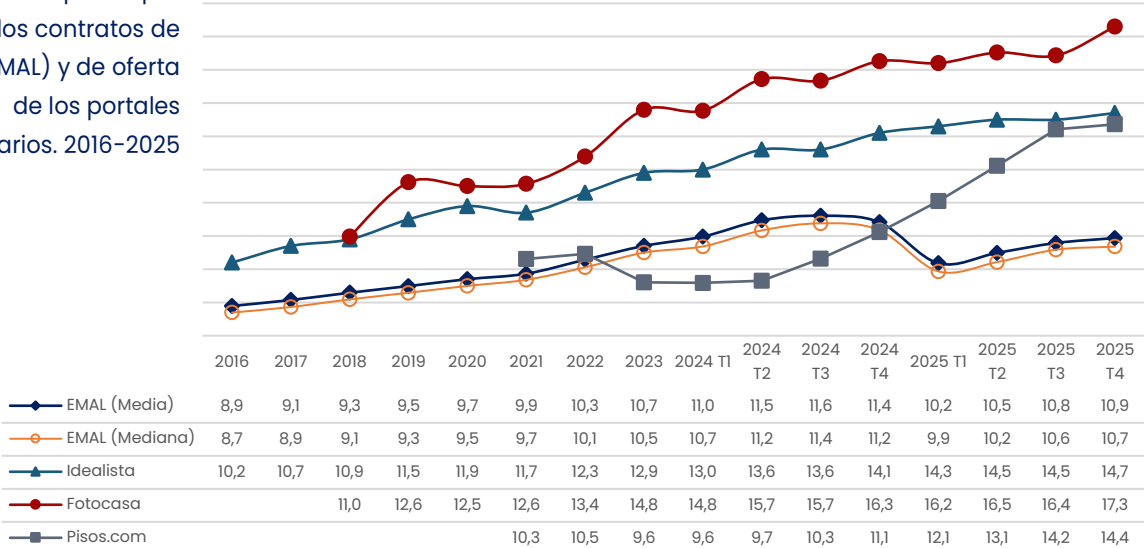
Evolución de la diferencia relativa de los precios por m² de los portales inmobiliarios con respecto a los precios de contratos de alquiler (EMAL). 2016-2025



BIZKAIA

En el territorio histórico de Bizkaia, el portal **Pisos.com**, ha tomado valores casi siempre inferiores al precio del **registro de los contratos de alquiler**, hasta el cuarto trimestre de 2024 donde inicia una tendencia ascendente. La tendencia en los otros dos portales es que, ofrezcan precios por metro cuadrado de oferta de alquiler más elevados, principalmente **Fotocasa**.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2025



En el cuarto trimestre de 2025, Bizkaia registra precios de contrato de alquiler que se establecen en 10,7 €/m² (mediana) y 10,9 €/m² (de media). Son precios, entre un 0,9% y un 1,4% respectivamente, más altos que hace tres meses y entorno a los cuatro puntos porcentuales más bajos que en el mismo trimestre de 2024.

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 2025, **Pisos.com** (14,4 €/m²) recoge el precio más bajo de las plataformas; aunque un 31,3% por encima del de los contratos de alquiler. **Fotocasa**, con el precio más alto (17,3 €/m²), es el portal con el precio más alejado de esa media (58,2%, en términos relativos); mientras que el precio de **Idealista** (14,7 €/m²) es cuatro euros por metro cuadrado mayor (37,6%) que el de la mediana del precio del registro (10,7 €/m²).

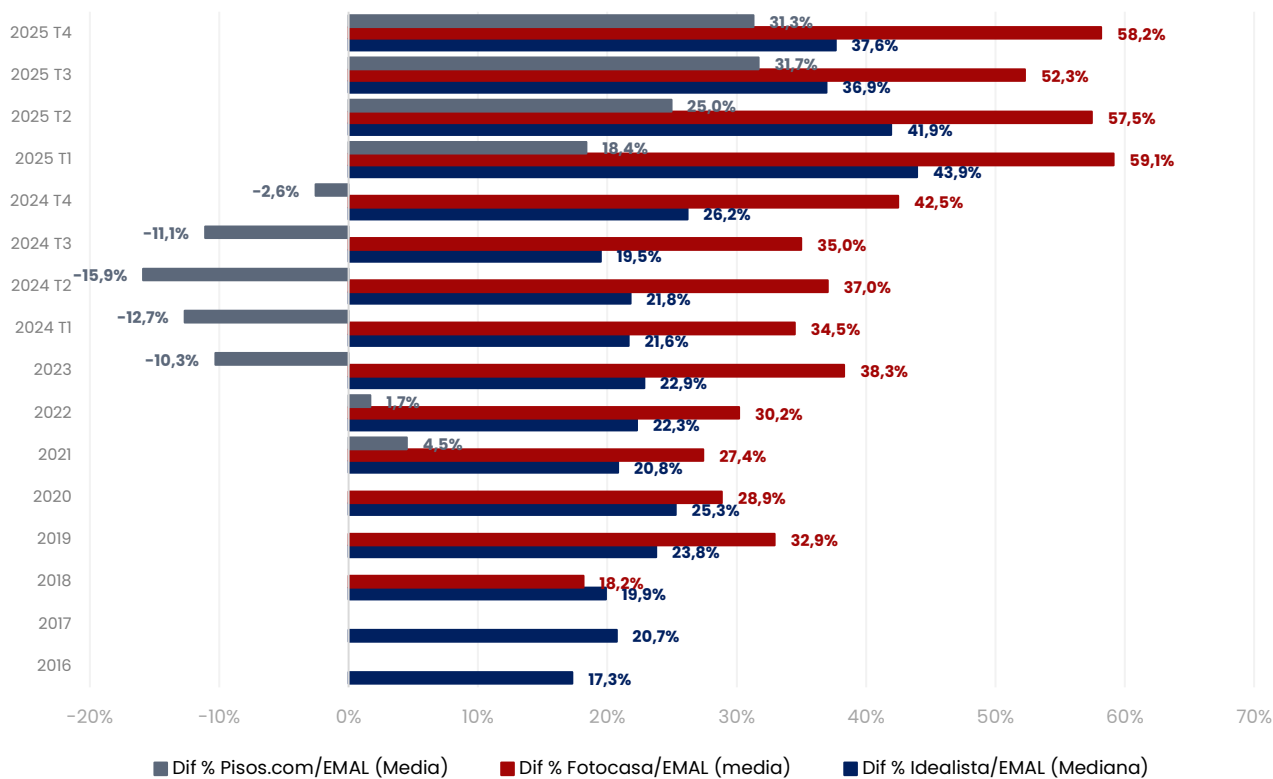
Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Bizkaia	Precio / m² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	10,9	1,4%	-4,2%	-
	Mediana ⁽²⁾	10,7	0,9%	-4,4%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	14,7	1,4%	4,3%	37,6%
	Fotocasa ⁽¹⁾	17,3	5,3%	6,4%	58,2%
	Pisos.com ⁽¹⁾	14,4	1,1%	29,1%	31,3%



En Bizkaia, las diferencias relativas de los precios de alquiler de oferta con respecto a los de los contratos registrados recogen importantes variaciones en los últimos trimestres: **Pisos.com** en cifras próximas al +18% y +31%; **Idealista** entre el +37% +43% y **Fotocasa** en un intervalo de +52% al +59%.

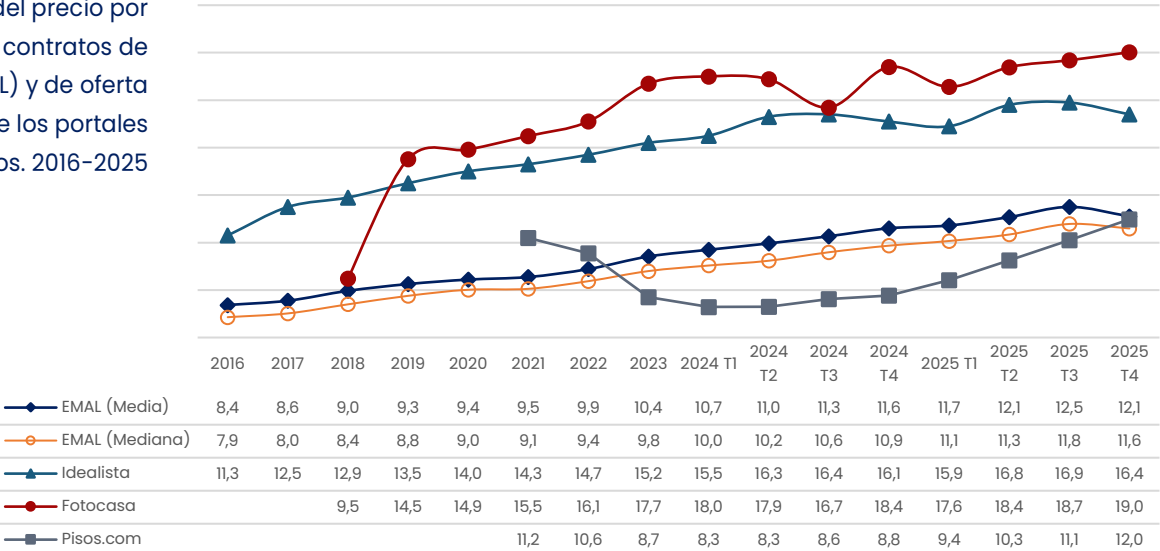
Evolución de la diferencia relativa de los precios
por m² de los portales inmobiliarios con
respecto a los precios de contratos de alquiler
(EMAL). 2016-2025



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, aunque 2025 marca una tendencia alcista.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2025



En este cuarto trimestre de 2025, el Territorio Histórico de Gipuzkoa registra **precios de contratos de alquiler** que oscilan entre 11,6 €/m² (mediana) y 12,1 €/m² (media). Estos precios sufren un descenso del 1,6% y 3,2% respectivamente con respecto al trimestre anterior, mientras que crecen con respecto a las cifras de hace un año (6,7% y 4,3%).

En este último trimestre del año, en Gipuzkoa, **Fotocasa** presenta precios de oferta (19,0 €/m²) casi siete euros por metro cuadrado más caros (57,1%) que los relativos a los contratos registrados; **Idealista** (16,4 €/m²) presenta algo menos de cinco euros de diferencia por metro cuadrado (41,5%) con el precio mediano del registro.

El portal **Pisos.com** (12,0 €/m²) presenta un precio por metro cuadrado similar al precio medio registrado (-1,0%) tras consignar un incremento de precios interanual del 36,6%.

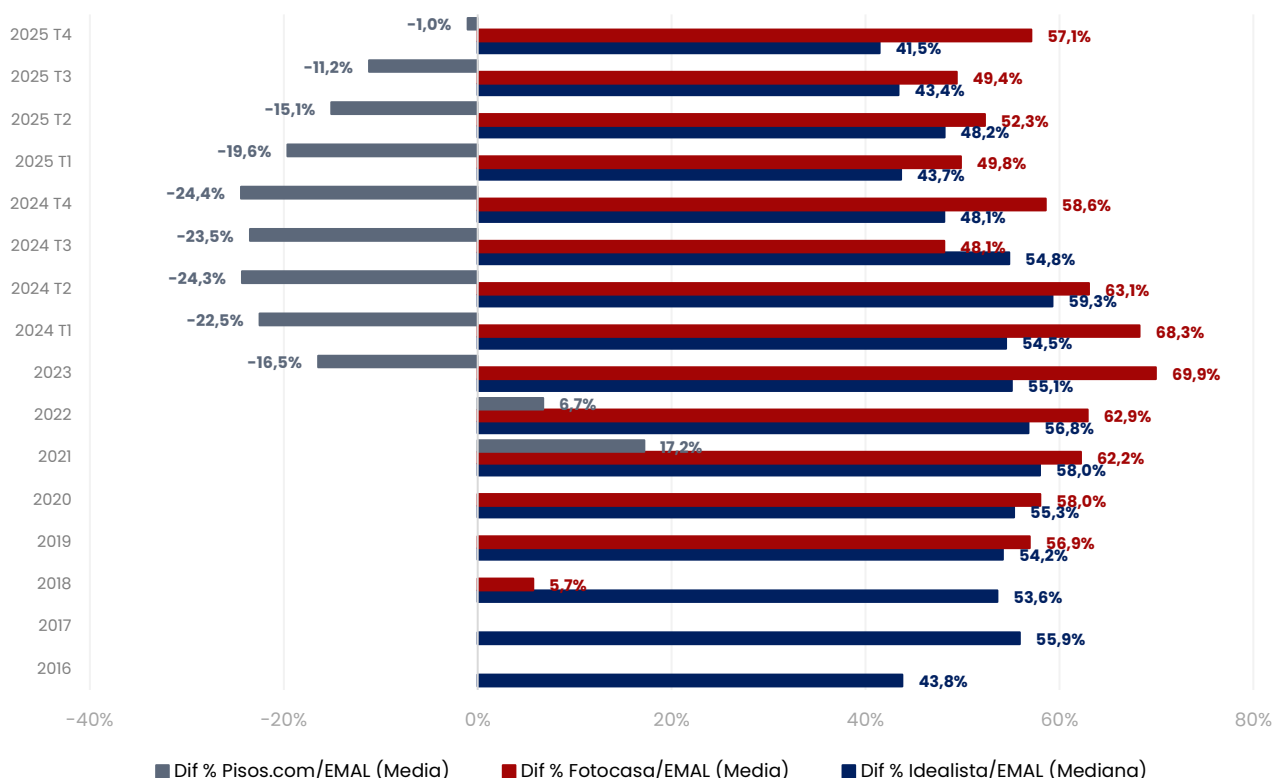
Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Gipuzkoa	Precio / m² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	12,1	-3,2%	4,3%	-
	Mediana ⁽²⁾	11,6	-1,6%	6,7%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	16,4	-3,0%	1,9%	41,5%
	Fotocasa ⁽¹⁾	19,0	1,8%	3,4%	57,1%
	Pisos.com ⁽¹⁾	12,0	7,9%	36,6%	-1,0%

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 con diferencias al alza que rondan en torno al 50%-60%.

Por su parte, 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 desde el año 2023, aunque estas se van acortando en el año 2025 entre -19% y el -1%.

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). 2016-2025



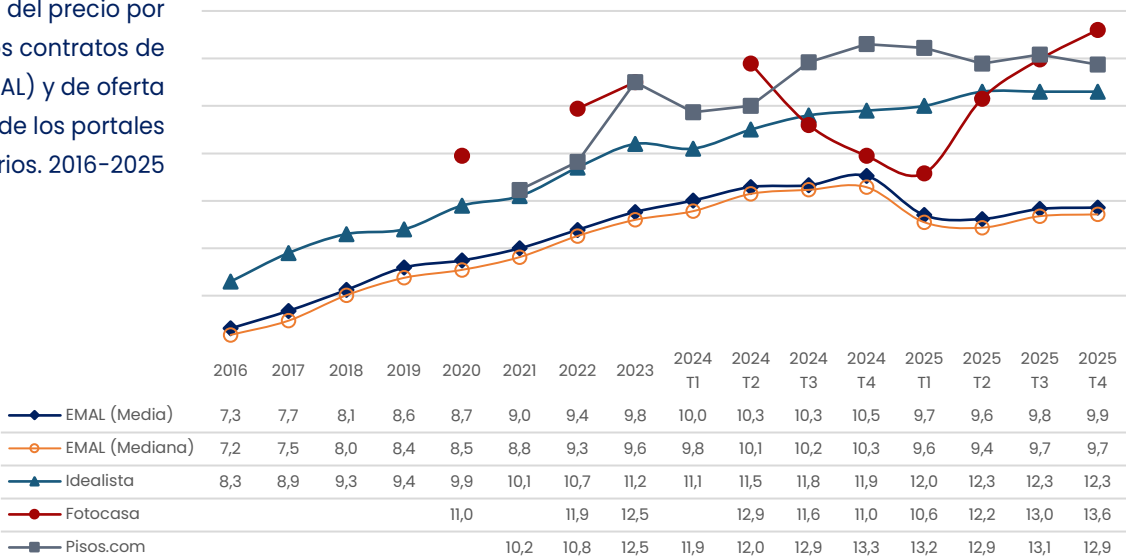
2.2.- Capitales

VITORIA - GASTEIZ

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

En los periodos para los que se dispone de información, los precios de **Idealista** y **Pisos.com** han mantenido una tendencia similar, siempre por encima de los precios de los contratos. **Fotocasa** por su parte inició en el segundo trimestre de 2024 una línea descendente de los precios que le acercaba a los precios de la EMAL, tendencia que se ha visto modificada a partir del primer trimestre de 2025.

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2025



En el cuarto trimestre de 2025, el precio por metro cuadrado de **los contratos de alquiler firmados** se sitúa por debajo de los 10 euros (9,7 €/m² de mediana y 9,9 €/m² de media).

Todos los portales inmobiliarios ofrecen precios más altos que los de los contratos de alquiler con los que se comparan: **Fotocasa** (13,6 €/m²), **Idealista** (12,3 €/m²) y **Pisos.com** (12,9 €/m²) se sitúan a una distancia de 38,0%, 26,6% y 30,6% respectivamente.

En el caso del portal **Fotocasa** (13,6 €/m²), el diferencial con respecto a los precios del registro es mucho mayor (38,0%) ya que ha registrado la mayor variación interanual en los precios (+24,2%) incorporando el precio más alto de las distintas fuentes de análisis.

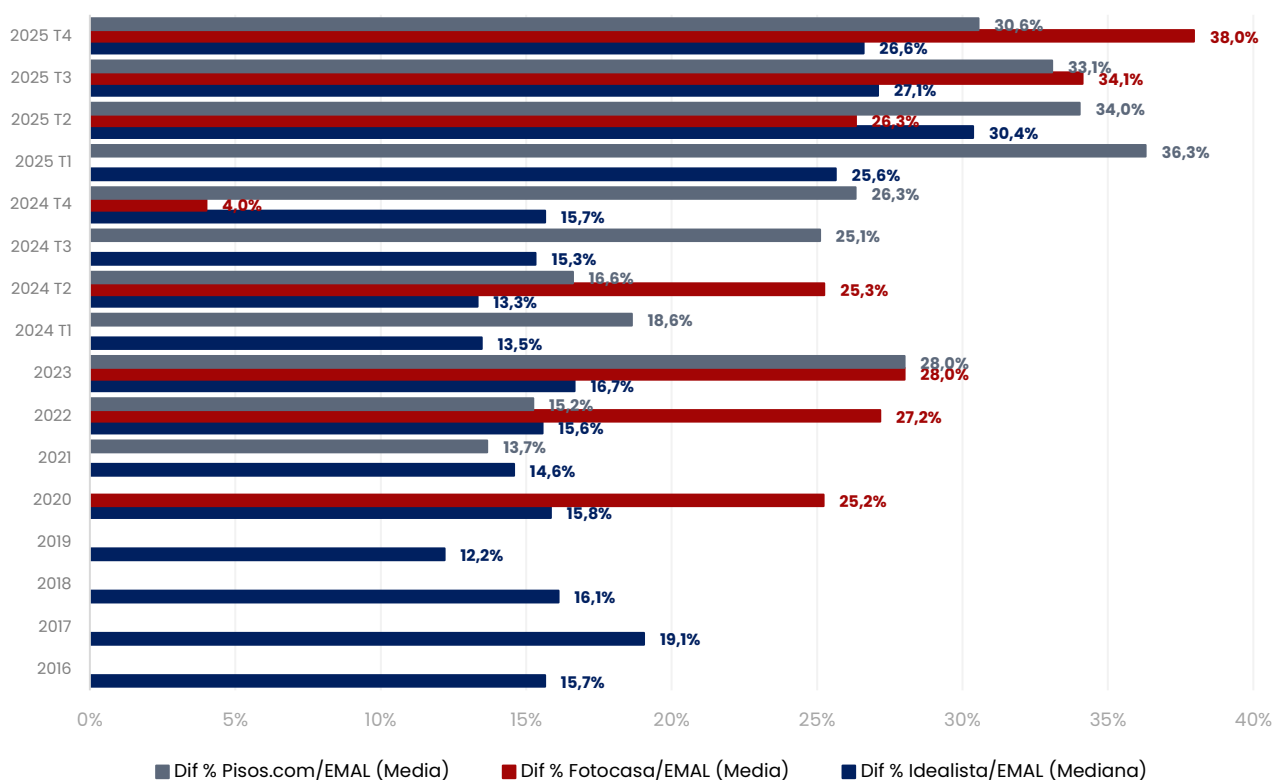
Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Vitoria-Gasteiz	Precio / m² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	9,9	0,3%	-6,4%	-
	Mediana ⁽²⁾	9,7	0,4%	-5,6%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	12,3	0,0%	3,4%	26,6%
	Fotocasa ⁽¹⁾	13,6	4,8%	24,2%	38,0%
	Pisos.com ⁽¹⁾	12,9	-1,6%	-3,2%	30,6%

En los periodos de tiempo que se dispone de datos, la diferencia relativa de precios de alquiler entre **Fotocasa** y los contratos firmados ha oscilado entre el 25% y el 38% salvo en el cuarto trimestre de 2024 donde registró la menor diferencia (4,0%).

Esa diferencia con respecto a los precios del portal **Pisos.com** oscila entre el 14% y el 36% mientras que el promedio de diferencias registrado por **Idealista** ronda el 18%.

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). 2016-2025

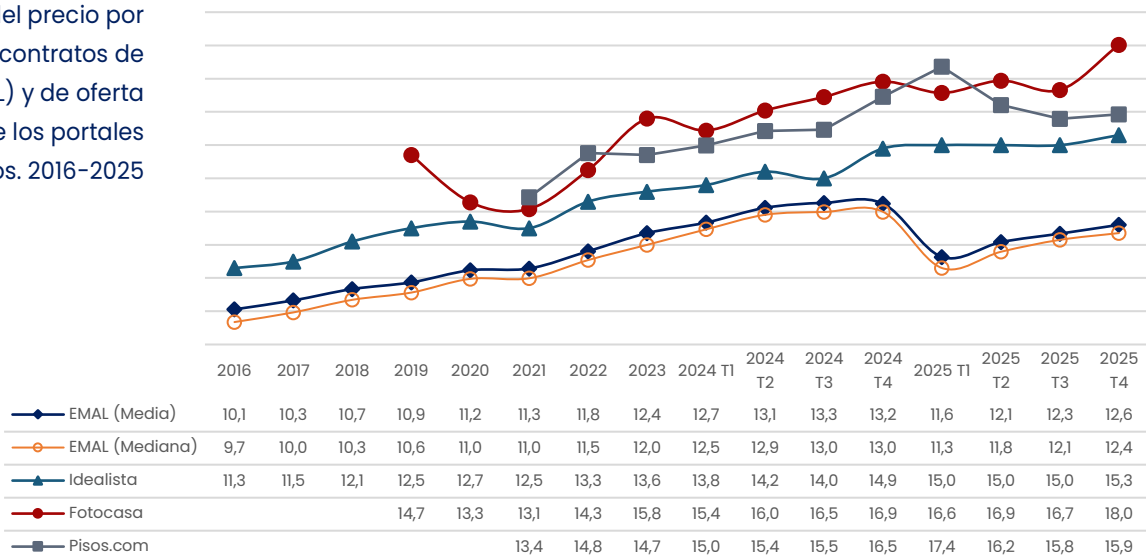


BILBAO

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 (excepto en el primer trimestre de 2025).

Evolución del precio por m² de los contratos de alquiler (EMAL) y de oferta de los portales inmobiliarios. 2016-2025



El **registro de fianzas** establece que, en el cuarto trimestre de 2025, en Bilbao los precios por metro cuadrado del alquiler de viviendas son de 12,4 €/m² en el caso de la mediana y, en el caso de la media, de 12,6 €/m².

Por su parte, los portales inmobiliarios ofrecen viviendas con precios de oferta de 15,3 €/m², en el caso de **Idealista** (23,9% más caros); 18,0 €/m², en el caso de **Fotocasa** (+43,0%) y de 15,9 €/m² en el caso de **Pisos.com** (26,4% más caros).

Las tres plataformas reflejan subidas en sus precios, en la comparativa trimestral y tan solo **Pisos.com** ofrece un ligero descenso en la interanual (-3,2%).

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

	Bilbao	Precio / m ² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	12,6	2,1%	-4,8%	-
	Mediana ⁽²⁾	12,4	1,7%	-4,9%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	15,3	2,0%	2,7%	23,9%
	Fotocasa ⁽¹⁾	18,0	8,2%	6,6%	43,0%
	Pisos.com ⁽¹⁾	15,9	0,9%	-3,2%	26,4%

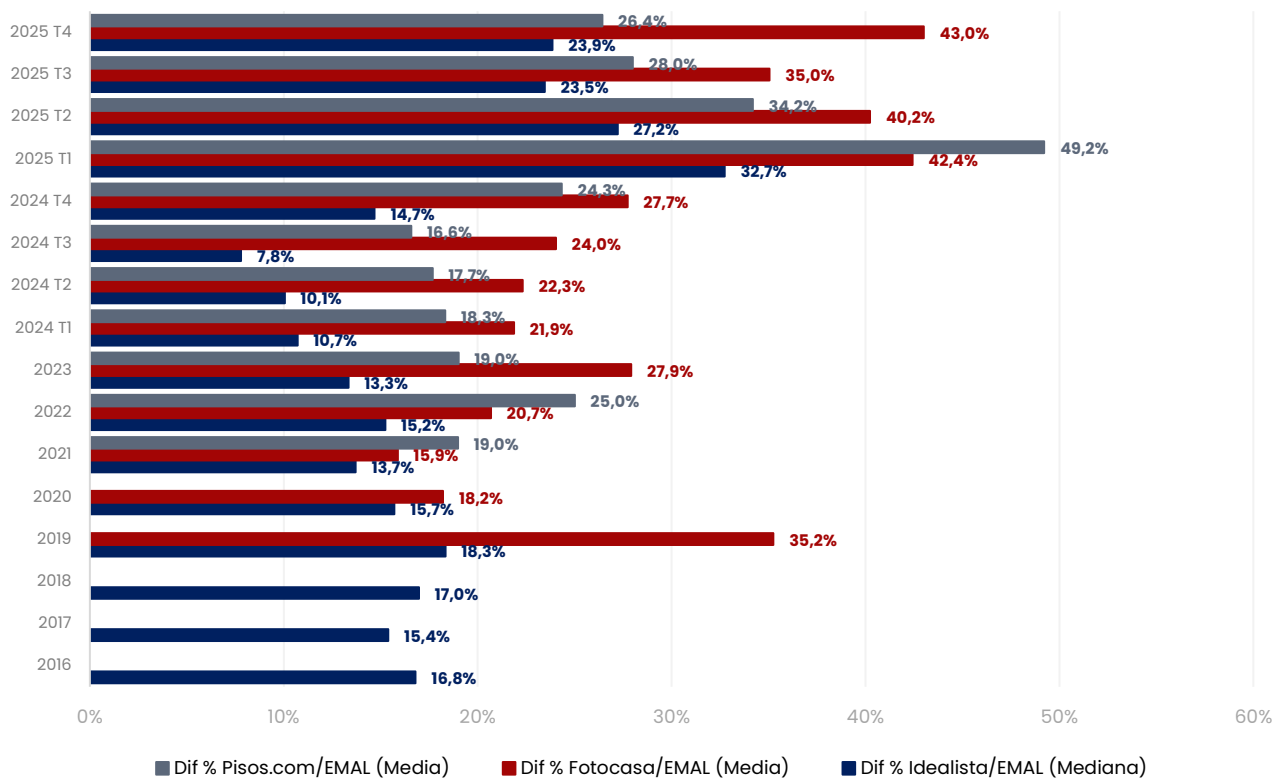


Idealista es el portal que recoge precios más cercanos a los registrados, aunque nunca ha descendido por debajo el 7% de diferencia relativa en los precios. Las distancias más altas se producen en 2025 (entre 23,5% y 32,7%).

La diferencia relativa del precio por metro cuadrado entre el precio que ofrece **Fotocasa** con respecto al precio del registro de alquileres, que oscilaba entre el 13% y el 28% (excepto el máximo de 2019: 35,2%), alcanza diferencias en 2025 que rondan el 40%.

Por su parte, la variación entre los precios de oferta de **Pisos.com** y el registro alcanza la mayor distancia de la serie en el primer trimestre de 2025 (49,2%) y tras él se modera aunque con valores cercanos al 30%.

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). 2016-2025

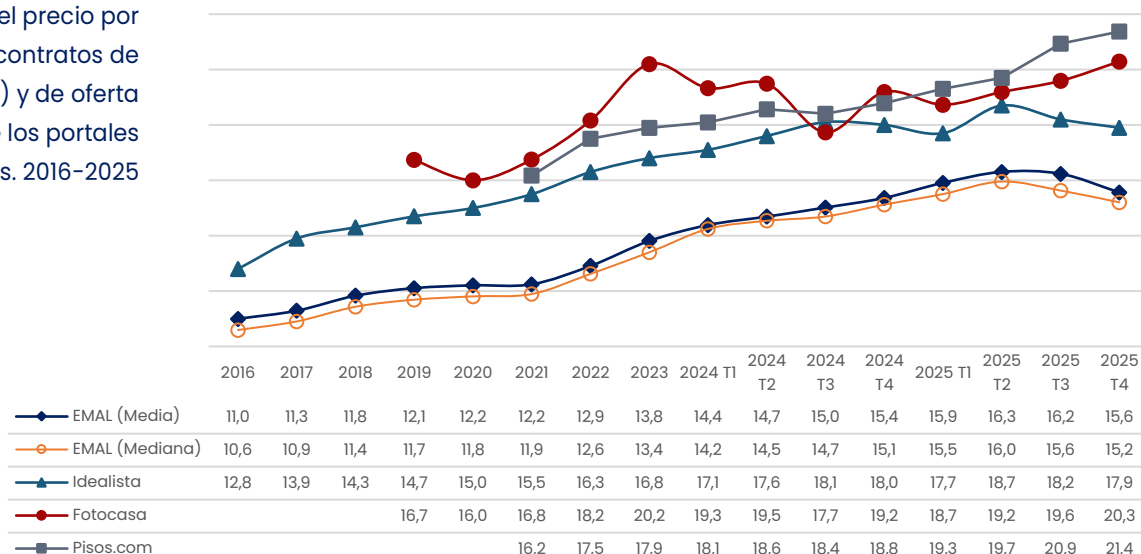


DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN

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 tres portales inmobiliarios.

Fotocasa ofrece los precios más elevados hasta el tercer trimestre de 2024 y durante 2025, donde se sitúa en un término intermedio, 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. 2016-2025



Los datos obtenidos del **registro de fianzas** relativos a la capital de Gipuzkoa para el cuarto trimestre de 2025 fijan el precio del alquiler en 15,2 €/m² en el caso de la mediana y 15,6 €/m² en el de la media. En ambos casos, descienden con respecto al trimestre anterior (-2,7% y -4,1% respectivamente) y, aumentan ligeramente con respecto a hace doce meses (0,5% y 1,3% en cada caso).

Idealista, aunque es el portal con menor diferencia de los contratos firmados, ofrece algo más de dos euros por metro cuadrado (17,9 €/m²; 17,7% en términos relativos). **Fotocasa**, con casi cinco euros por metro cuadrado de diferencia (+30,4% con respecto al registro) tiene un precio de oferta medio de 20,3 €/m², en el cuarto trimestre de 2025.

Pisos.com (21,4 €/m²) se sitúa como el portal con mayor diferencia, con cerca de seis euros más por metro cuadrado (37,3% por encima del precio registrado en los contratos).

Precio por m² de alquiler y variaciones relativas según tipo de fuente. 4º trimestre 2025

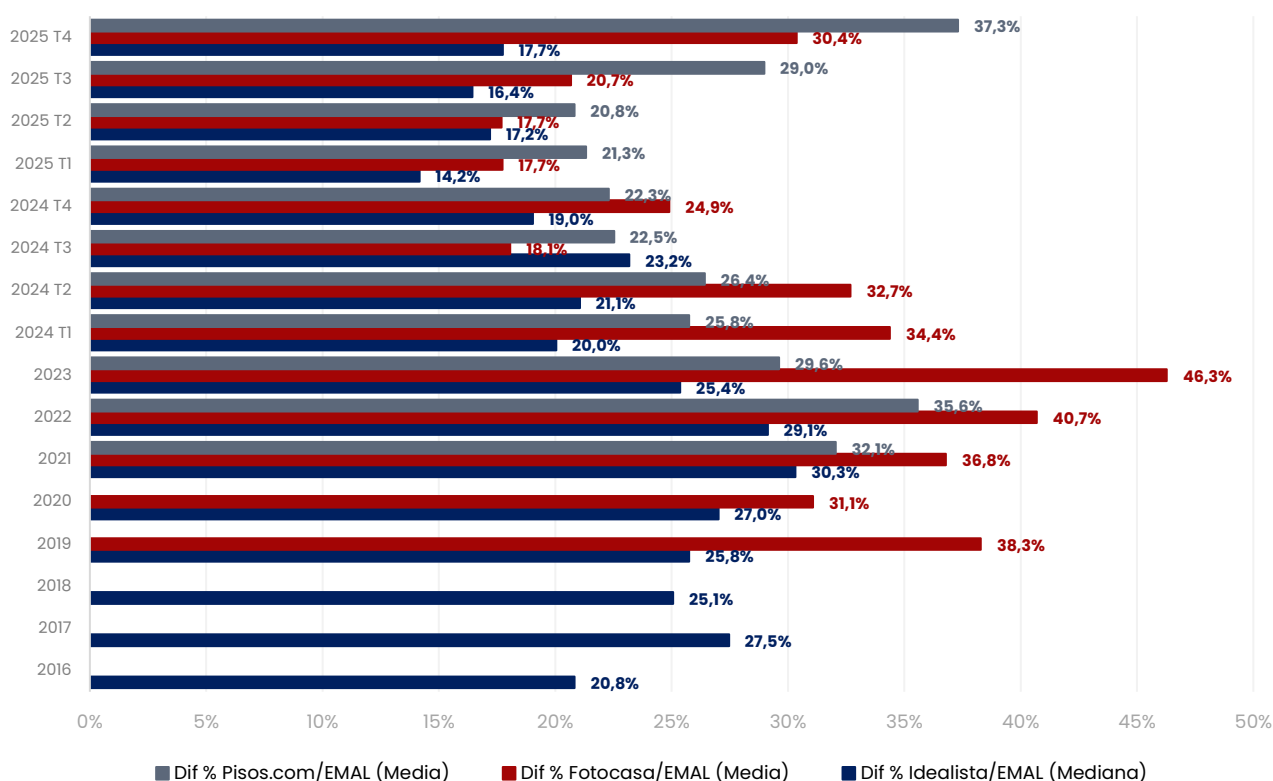
	Donostia / San Sebastián	Precio / m ² 2025T4	Variación trimestral (%)	Variación interanual (%)	Variación con respecto a precios de contratos de alquiler (%)
Precio Registro de Fianzas (EMAL)	Media ⁽¹⁾	15,6	-4,1%	1,3%	-
	Mediana ⁽²⁾	15,2	-2,7%	0,5%	-
Precios de oferta	Idealista ⁽²⁾	17,9	-1,6%	-0,6%	17,7%
	Fotocasa ⁽¹⁾	20,3	3,6%	5,7%	30,4%
	Pisos.com ⁽¹⁾	21,4	2,1%	13,7%	37,3%



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 2025 con un promedio de un 16%.

En el caso del portal **Pisos.com**, la mayor diferencia relativa es de 37,3% registrada en el último trimestre de 2025. En relación con el portal **Fotocasa** la mayor brecha se obtuvo en el año 2022 (40,7%) mientras que las mínimas se han registrado en los dos primeros trimestres de 2025 (17,7%).

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). 2016-2025





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 2025**.

En el caso del portal inmobiliario **Idealista**, todas las áreas geográficas presentan precios por metro cuadrado por encima del de registro (40,6% en el conjunto de la CAE). Gipuzkoa es el ámbito geográfico analizado que más se aleja del precio registral (41,5% en términos relativos); mientras que, Bizkaia (37,6%) y Araba/Álava (31,7%) presentan distancias menores.

Los datos relativos a las distancias de los tres territorios superan a los de sus respectivas capitales: 17,7% de Donostia / San Sebastián, 26,6% de Vitoria-Gasteiz y 23,9% de Bilbao.

También en **Fotocasa** los precios de oferta son mayores que los del registro, en todos los ámbitos del análisis. Destaca Bizkaia como el ámbito con precios con mayores diferencias (58,7%). Gipuzkoa, con un 57,0%, se encuentra más cercana a los datos de Bizkaia y Araba/Álava (31,2%) se desmarca con una distancia mucho más reducida. Si se considera la CAE conjuntamente, la diferencia relativa de precios de Fotocasa se sitúa en el 59,5%.

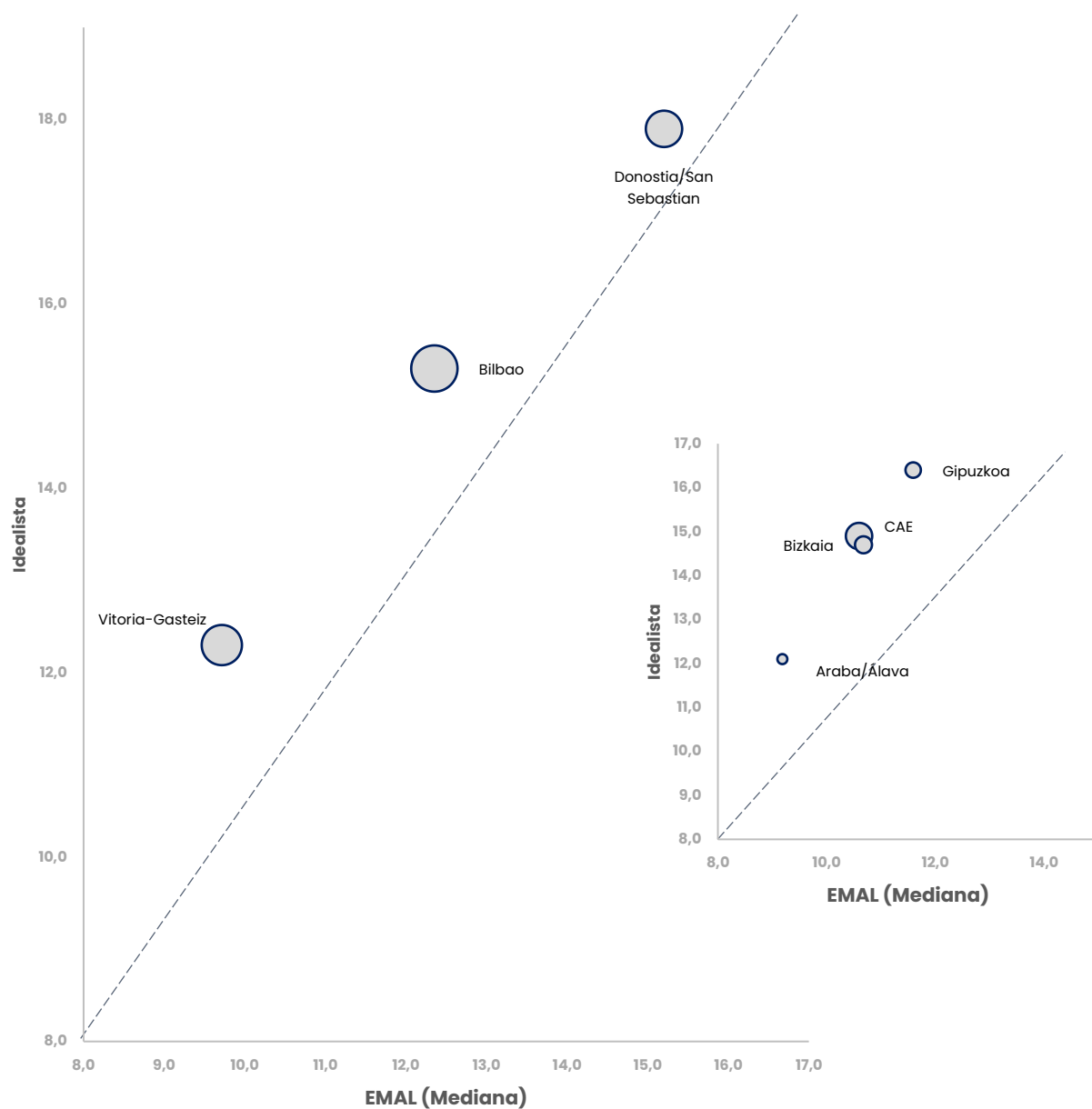
Por capitales, Bilbao (42,9%) tiene un mayor diferencial que las otras dos capitales: en el caso de Vitoria-Gasteiz alcanza el 37,4% seguido de Donostia / San Sebastián con una distancia del 30,1%.

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: 37,2% en Donostia / San Sebastián; 30,3% en Vitoria-Gasteiz y 26,2% en Bilbao.

Sin embargo, en el ámbito territorial de Araba / Álava y Gipuzkoa sucede lo contrario: los precios de oferta son moderadamente más bajos que los registrados en el depósito de fianzas (-1,1% y -0,8% respectivamente) mientras que en Bizkaia la diferencia con los contratos alcanza el +32,1%. Para el conjunto de la CAE la distancia es de un +26,1%.

IDEALISTA

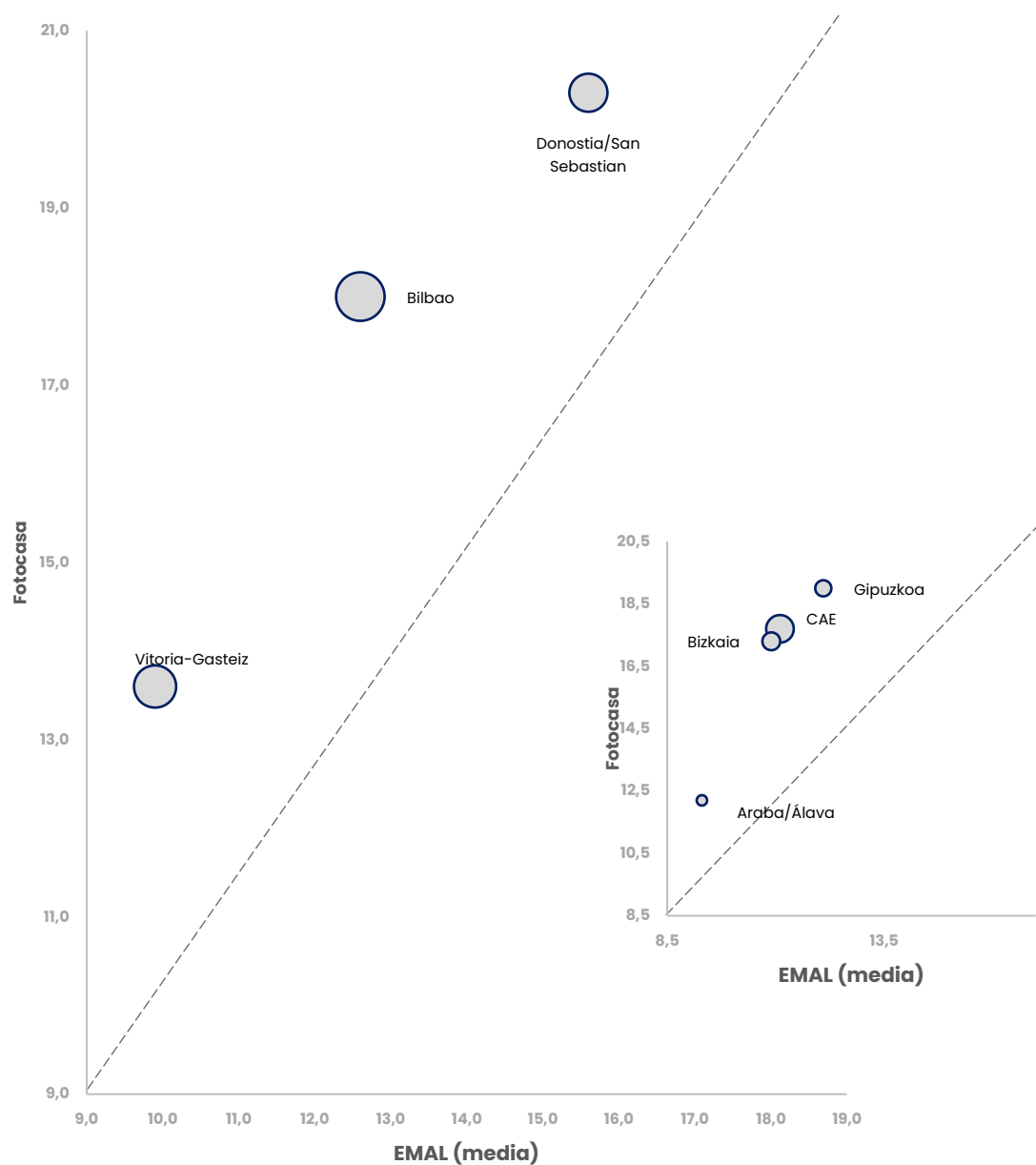
Comparación del precio por m² de
los contratos de alquiler y el de
oferta: **idealista** 4º trimestre 2025.



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

FOTOCASA

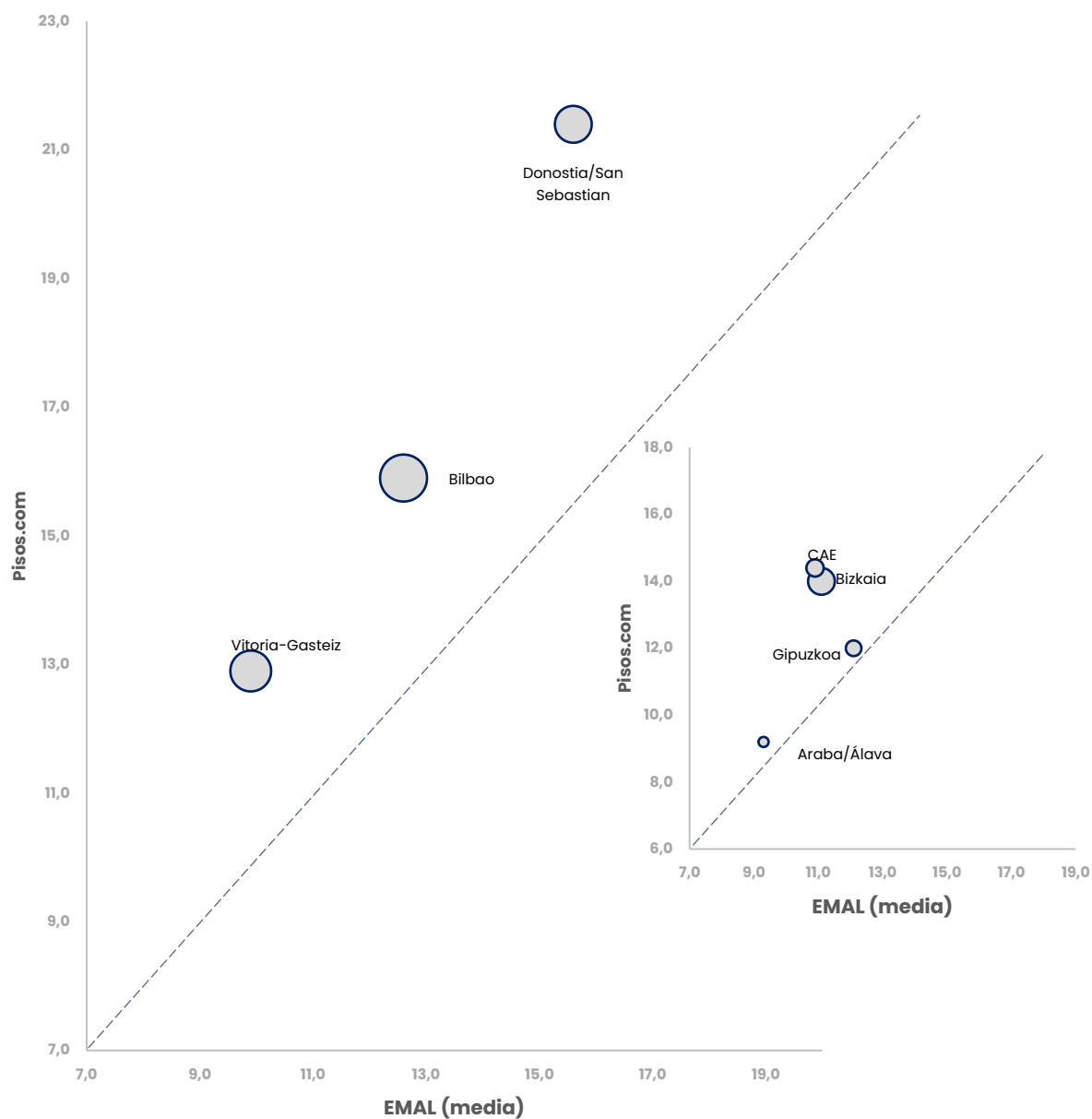
Comparación del precio por m² de
los contratos de alquiler y el de
oferta: **Fotocasa** 4º trimestre 2025.



(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 2025.



(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 Autónomas³.

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 departamento⁴.

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.

³ https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad#portlet_com_liferay_journal_content_web_portlet_JournalContentPortlet_INSTANCE_92PKQIzgTNBS

⁴ <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 cuadrado⁵.

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](#))

⁵ <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 estadística⁶. 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/ema1

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

Nota: cambio en fuente de datos: Desde el inicio de la operación y hasta el cuarto trimestre de 2024, la superficie de los inmuebles empleada para el cálculo de las rentas por metro cuadrado se obtuvo de los registros catastrales suministrados por los tres Territorios Históricos. Esos registros no distinguían de forma directa entre superficie útil y superficie construida, por lo que fue necesario aplicar un proceso sistematizado de transformación (factores de conversión).

⁶https://www.euskadi.eus/web01-s2ing/es/contenidos/informacion/122417_ema_oe_informacion/es_ovv_meto/index.shtml



A partir del cuarto trimestre de 2024, Eustat comenzó a facilitar, para cada inmueble, la superficie útil y la superficie construida con mayor precisión, eliminando la necesidad de las imputaciones aplicadas hasta entonces. Como consecuencia, se decidió cambiar la fuente de información de la variable superficie para los cálculos de rentas por metro cuadrado.

Este cambio de fuente introduce una cierta ruptura en la serie temporal que puede afectar la comparabilidad de los niveles y las tendencias entre los periodos anteriores y posteriores al primer trimestre de 2025.

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 m² 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/>