



ESTADISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
*Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia*

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
*Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico*

Estadística de Compraventa de Inmuebles – ECVI

Informe 4º trimestre

2
0
2
1

ÍNDICE

1.-	TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA (LIBRE Y PROTEGIDA) REGISTRADAS EN EUSKADI	3
2.-	ANÁLISIS POR TERRITORIO HISTÓRICO	7
	Álava	8
	Bizkaia	11
	Gipuzkoa	14
3.-	ANÁLISIS DE LAS CAPITALES VASCAS	17
	Vitoria-Gasteiz	18
	Bilbao	21
	Donostia-San Sebastián	24
4.-	ANÁLISIS POR ÁREAS FUNCIONALES	27
	ANEXO METODOLÓGICO	31

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios. Órgano Estadístico Específico

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

Teléfono: +34-945-01 69 61; Fax:+34-945-01 98 56

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus



1.- TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA (LIBRE Y PROTEGIDA) REGISTRADAS EN EUSKADI

Según datos de la estadística de compraventa de inmuebles (ECVI) del cuarto trimestre de 2021 se han registrado un total de 4.803 transacciones de compraventas en Euskadi, lo que supone un descenso del 13,6% con respecto al trimestre anterior. Cantidad que, en términos interanuales (mismo trimestre del año anterior), implica un ascenso del 10,1%. El 86% de estas operaciones (4.128) se han realizado sobre viviendas de segunda mano.

El precio medio de la vivienda libre en Euskadi asciende a 249.261 € en el cuarto trimestre de 2021. La evolución trimestral del precio señala una ligera bajada (-1,4%), más acusada en el caso de las viviendas de nueva construcción (-4,9%), mientras que ofrece un incremento general del 1,4%, con respecto al mismo trimestre de 2020, que en el caso de la vivienda usada se traduce en un aumento del 5,1%.

Por lo que respecta al precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda libre, este se sitúa en 2.860 €/m², lo que implica un ligero descenso del 1,4% respecto al trimestre anterior y un leve incremento del 0,4% en términos interanuales.

En el caso de la vivienda nueva¹, el precio medio por metro cuadrado construido en el cuarto trimestre de 2021 es de 3.039,3 €/m², presenta un descenso del 4,2% con respecto al trimestre anterior y una bajada más significativa (-12,8%) en relación con el mismo trimestre del 2020.

En el cuarto trimestre de 2021 el precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda usada libre alcanza los 2.832,7 €/m² lo que conlleva un leve descenso del 1,0% con referencia al trimestre anterior y un aumento del 3,9% con respecto al cuarto trimestre de 2020.

N.º de compraventas, precio medio (€) y precio medio por metro cuadro construido (€) de la C.A. de Euskadi por tipo de vivienda

(Valores absolutos y porcentajes verticales del trimestre. Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

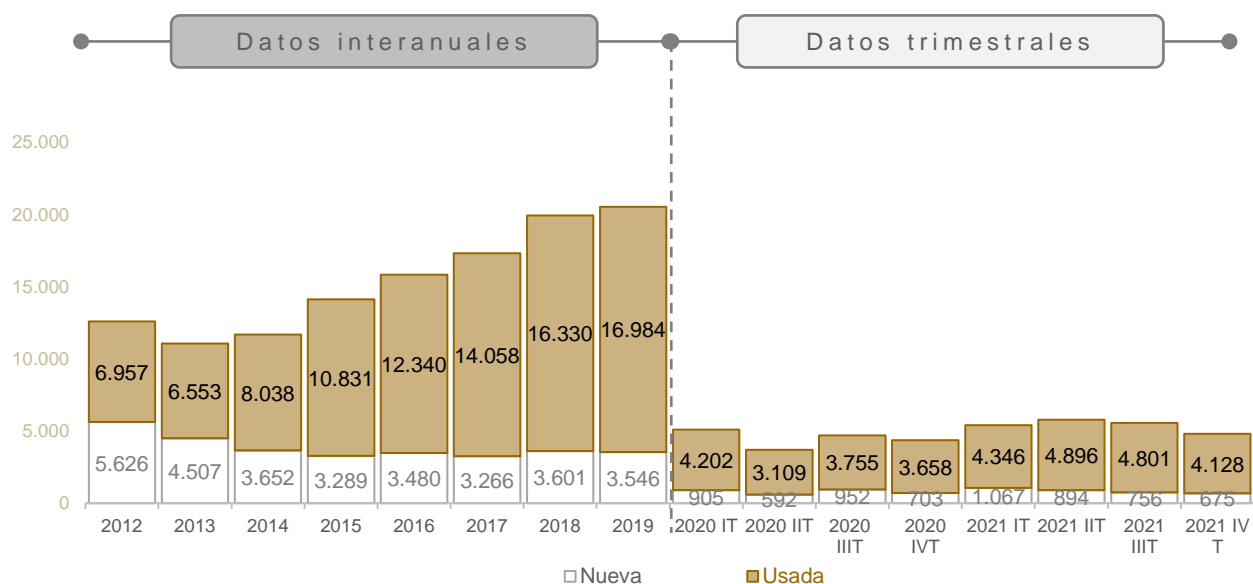
Euskadi		4º trimestre de 2021		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		N.º	%	N.º	Var %	N.º	Var %
N.º de compraventas	Total	4.803	100,0	-754	-13,6	442	10,1
	Nueva	675	14,1	-81	-10,7	-28	-4,0
	Usada	4.128	85,9	-673	-14,0	470	12,8
		Euros		Euros	Var %	Euros	Var %
Precio medio (€) vivienda libre	Total	249.261		-3.504	-1,4	3.356	1,4
	Nueva	286.022		-14.665	-4,9	-33.804	-10,6
	Usada	243.668		-2.353	-1,0	11.770	5,1
Precio m ² construido (€) vivienda libre	Total	2.860,0		-40	-1,4	12	0,4
	Nueva	3.039,3		-133	-4,2	-446	-12,8
	Usada	2.832,7		-29	-1,0	106	3,9

¹ Conviene precisar que tanto el volumen de ventas como los precios de las viviendas de nueva construcción, implicadas en este análisis, puede estar sujeto a importantes oscilaciones trimestrales en función de las características y ubicación de las promociones.

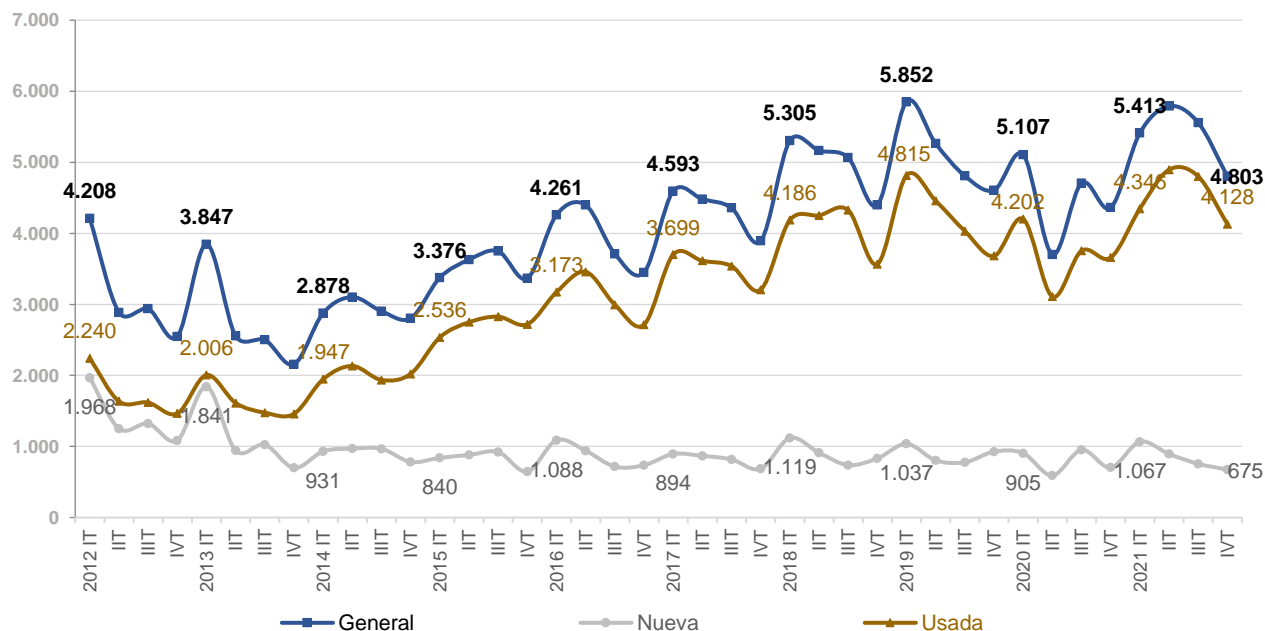
Número de compraventas registradas en vivienda en Euskadi. Cuarto trimestre de 2021

Euskadi	General	Nueva	Usada
	4.803	675	4.128
Variación trimestral	-13,6%	-10,7%	-14,0%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	10,1%	-4,0%	12,8%

Evolución del número de compraventas de vivienda en Euskadi según tipo. Anual 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Ritmo trimestral de compraventa de viviendas en Euskadi 2012-2021

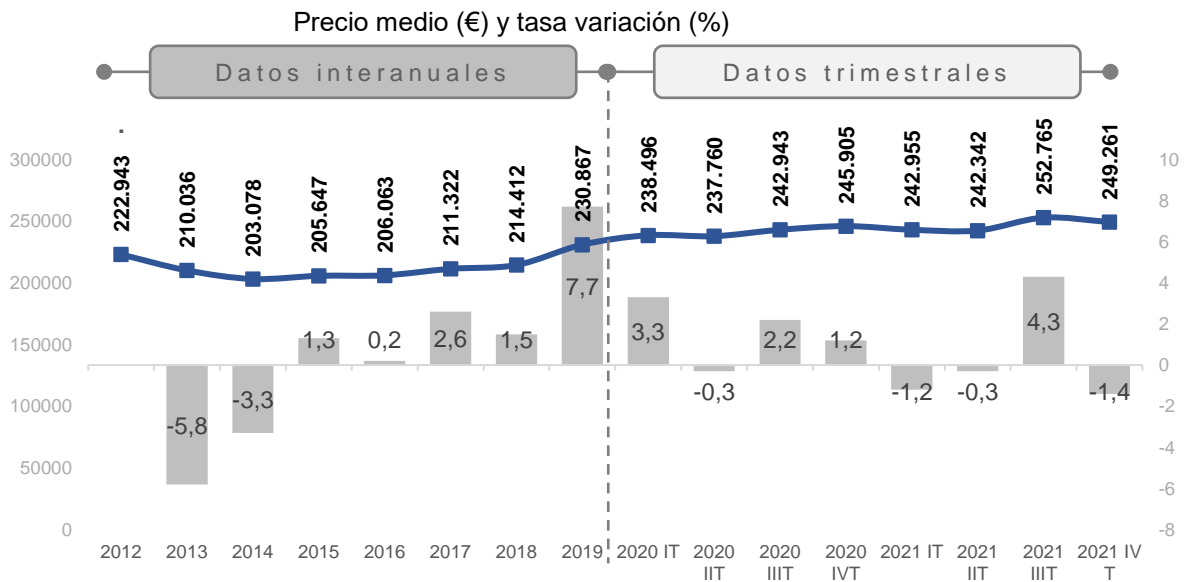
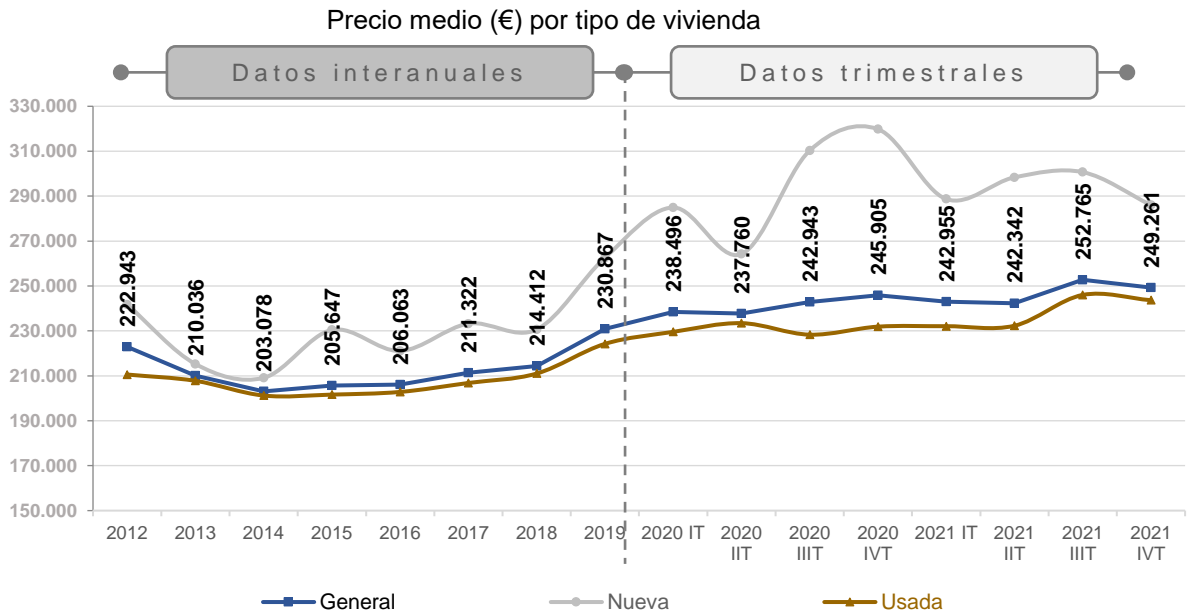




Precio medio de la vivienda libre en Euskadi. Cuarto trimestre de 2021

Euskadi	General	Nueva	Usada
	249.261	286.022	243.668
Variación trimestral	-1,4%	-4,9%	-1,0%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	1,4%	-10,6%	5,1%

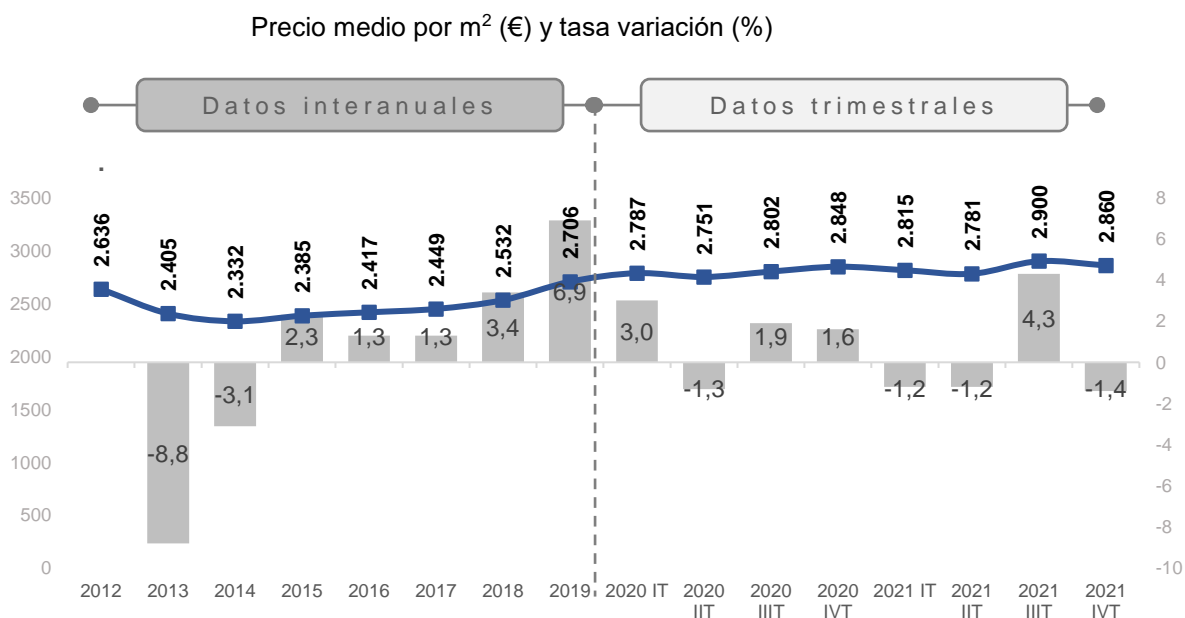
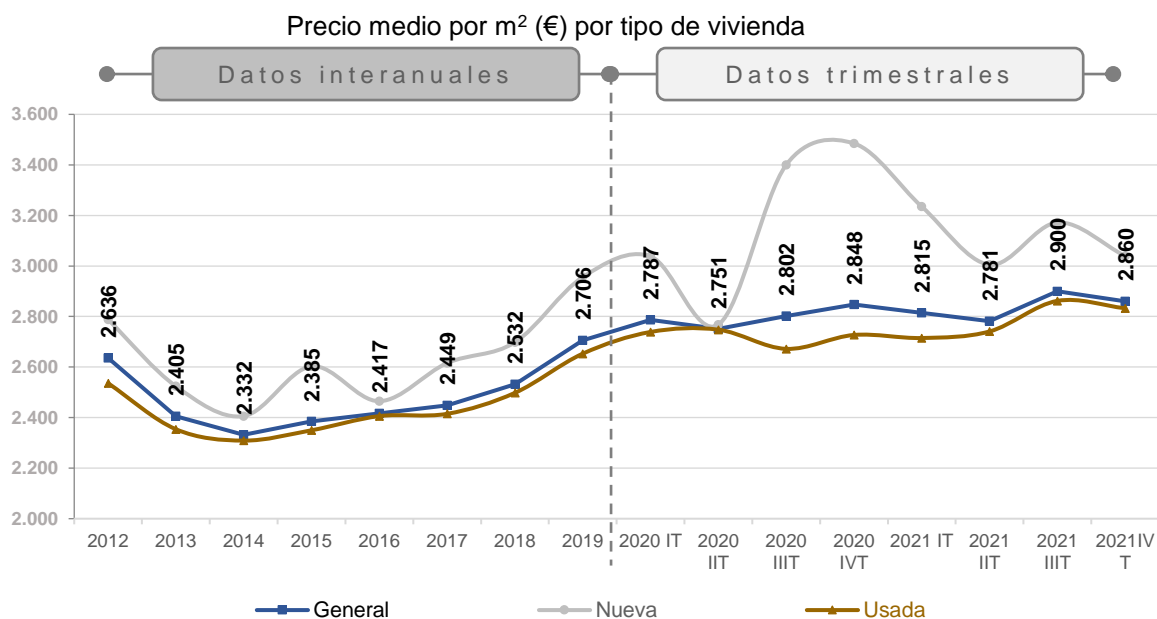
Evolución del precio total medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Euskadi. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda libre en Euskadi. Cuarto trimestre de 2021

Euskadi	General	Nueva	Usada
	2.860,0	3.039,3	2.832,7
Variación trimestral	-1.4%	-4.2%	-1.0%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	0.4%	-12,8%	3.9%

Evolución del precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Euskadi. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021





2.- ANÁLISIS POR TERRITORIO HISTÓRICO

Algo más de la mitad de las transacciones de compraventa realizadas en el trimestre se corresponden con viviendas pertenecientes al territorio histórico de Bizkaia (50,5%), el resto se distribuyen entre los territorios de Gipuzkoa y Álava con un 33% y 16,5% respectivamente. Aunque con distinta intensidad, los tres territorios presentan descensos en las compraventas de vivienda registradas con respecto al trimestre anterior. La proporción de viviendas usadas sobre el total de operaciones llevadas a cabo en el cuarto trimestre 2021 se sitúa entre el 92% de Álava, el 85,9% de Gipuzkoa y el 84% de Bizkaia.

Con respecto al trimestre anterior, el precio medio general de la vivienda libre presenta variaciones negativas en los tres territorios que oscilan entre los 195.348€ (-3,9%) del territorio histórico de Álava, los 247.064 (-1,5%) de Bizkaia y los 273.253€ (-0,4%) en Gipuzkoa. En términos interanuales Bizkaia (4,2%) y Gipuzkoa (0,4%), aunque más leve, presentan incrementos en los precios; mientras que los importes de las transacciones registradas en Álava ofrecen una caída del 8,7% con respecto al mismo trimestre del año anterior.

Entre el tercer y el cuarto trimestre de 2021, el precio del metro cuadrado construido de la vivienda libre desciende en los tres territorios: Álava 2.080,2€/m² (-1,9%), Bizkaia 2.816,4€/m² (-0,6%) y Gipuzkoa 3.225,2€/m² (-2,0%). Con respecto al análisis interanual, la evolución del precio medio por metro cuadrado construido aumenta en Bizkaia (1,8%); mientras que desciende tanto en Álava (-3,6%) como en Gipuzkoa (-1,1%).

N.º de compraventas, precio medio (€) y precio medio por metro cuadrado construido (€) por territorio histórico

(Valores absolutos y porcentajes verticales del trimestre. Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

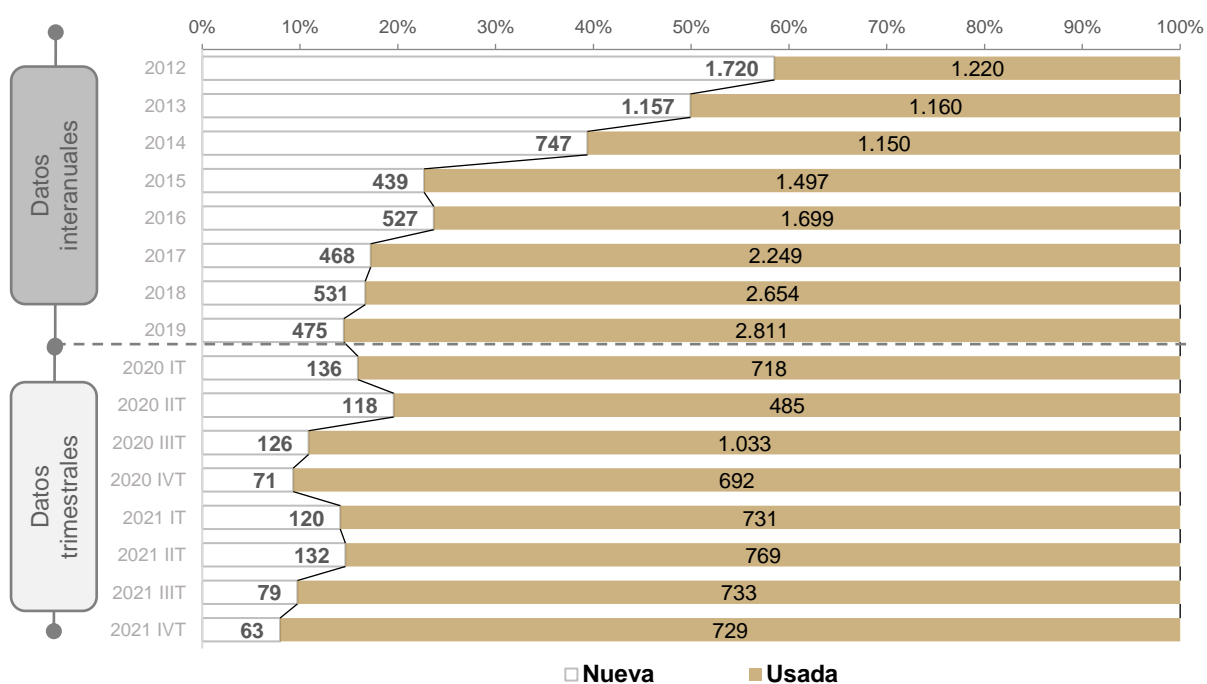
Territorio histórico		4º trimestre de 2021		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		N.º	%	N.º	Var %	N.º	Var %
N.º de compraventas	CAE	4.803	100,0	-754	-13,6	442	10,1
	Araba/Álava	792	16,5	-20	-2,5	29	3,8
	Bizkaia	2.427	50,5	-458	-15,9	305	14,4
	Gipuzkoa	1.584	33,0	-276	-14,8	108	7,3
		Euros		Euros	Var %	Euros	Var %
Precio medio (€) vivienda libre	CAE	249.261		-3.504	-1,4	-70.565	-22,1
	Araba/Álava	195.348		-7.899	-3,9	-18.509	-8,7
	Bizkaia	247.064		-3.676	-1,5	9.916	4,2
	Gipuzkoa	273.253		-1.200	-0,4	1.188	0,4
Precio m ² construido (€) vivienda libre	CAE	2.860,0		-40	-1,4	12	0,4
	Araba/Álava	2.080,2		-40	-1,9	-78	-3,6
	Bizkaia	2.816,4		-18	-0,6	51	1,8
	Gipuzkoa	3.225,2		-67	-2,0	-35	-1,1

Álava

Número de compraventas registradas en vivienda en Álava. Cuarto trimestre de 2021

Álava	General	Nueva	Usada
N.º compraventas	792	63	729
Variación trimestral	-2,5%	-20,3%	-0,5%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	3,8%	-11,3%	5,3%
%Viviendas sobre el total de Euskadi	16,5%		
Variación trimestral del peso relativo del territorio sobre el total de Euskadi	12,8%		

Evolución de la distribución de las compras de vivienda en Álava según tipo de vivienda. . Acumulado anual 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



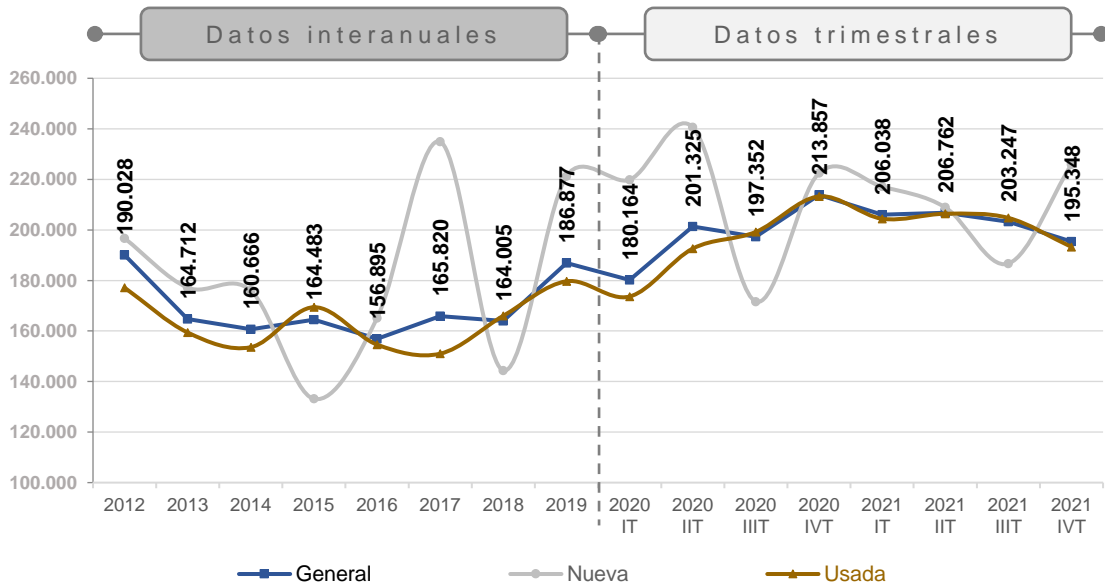


Precio medio de la vivienda libre en Álava. Cuarto trimestre de 2021

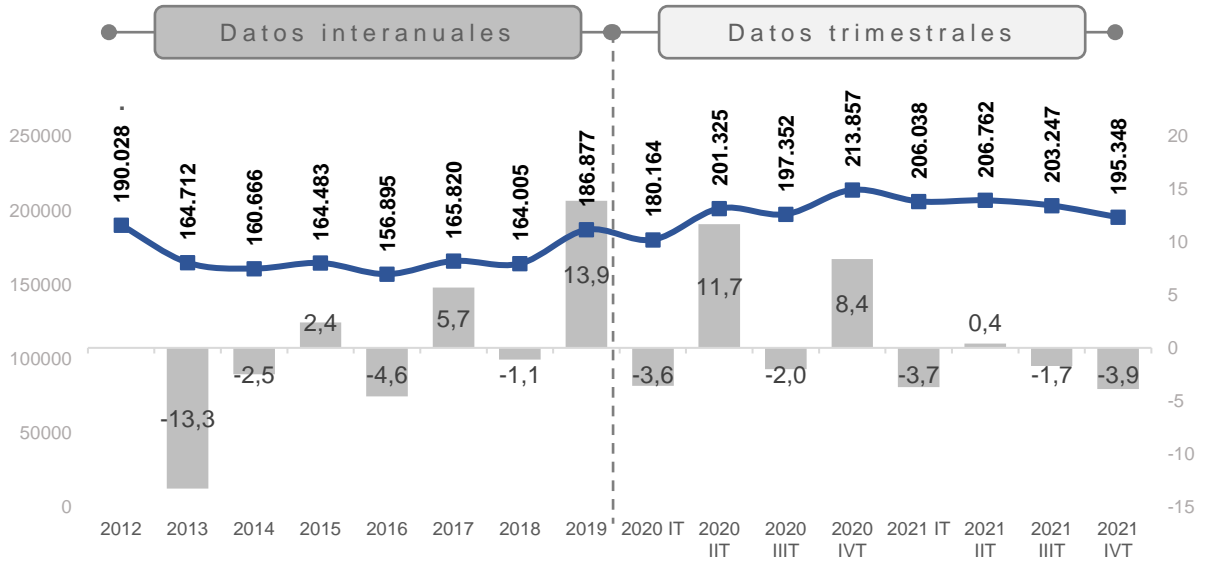
Álava	General	Nueva	Usada
	195.348	225.965	193.262
Variación trimestral	-3,9%	21,0%	-5,6%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	-8,7%	1,6%	-9,4%

Evolución del precio total medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Álava. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021

Precio medio por m² (€) por tipo de vivienda



Precio medio por m² (€) y tasa variación (%)

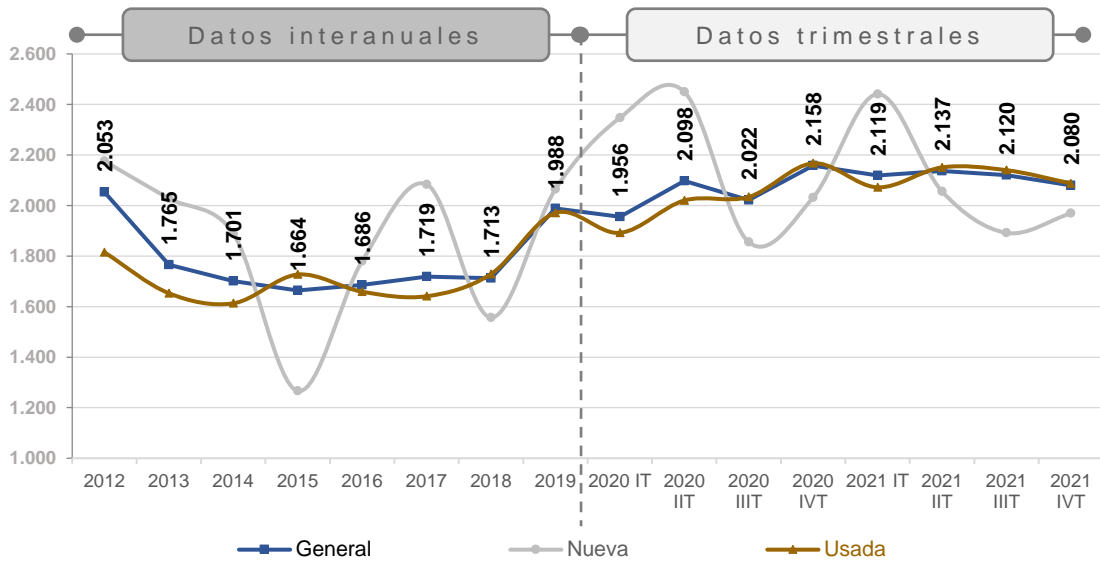


Precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda libre en Álava. Cuarto trimestre de 2021

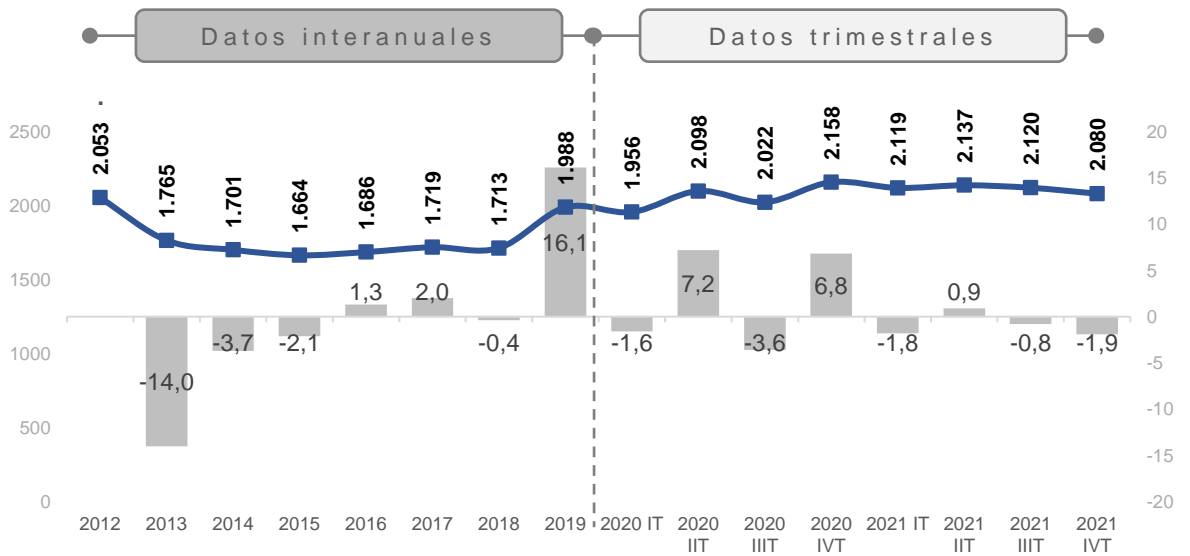
Álava	General	Nueva	Usada
	2.080,2	1.969,1	2.087,8
Variación trimestral	-1,9%	4,1%	-2,5%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	-3,6%	-3,1%	-3,7%

Evolución del precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Álava. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021

Precio medio por m² (€) por tipo de vivienda



Precio medio por m² (€) y tasa variación (%)



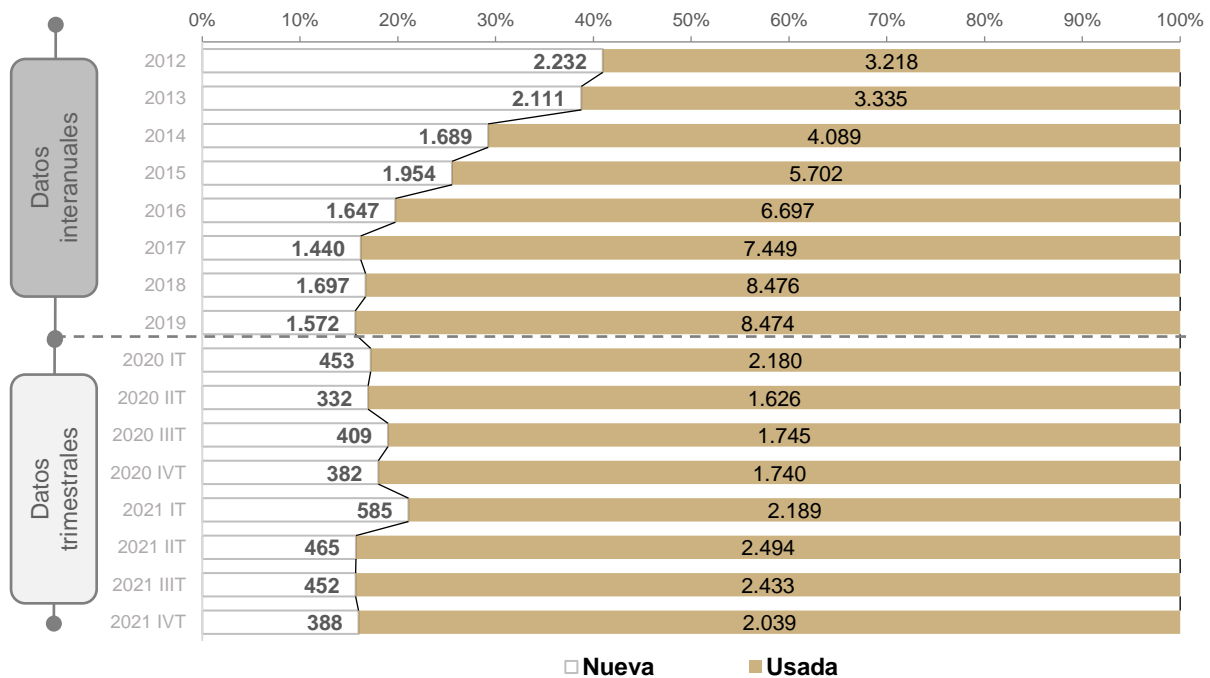


Bizkaia

Número de compraventas registradas en vivienda en Bizkaia. Cuarto trimestre de 2021

Bizkaia	General	Nueva	Usada
N.º compraventas	2.427	388	2.039
Variación trimestral	-15,9%	-14,2%	-16,2%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	14,4%	1,6%	17,2%
%Viviendas sobre el total de Euskadi	50,5%		
Variación trimestral del peso relativo del territorio sobre el total de Euskadi	-2,7%		

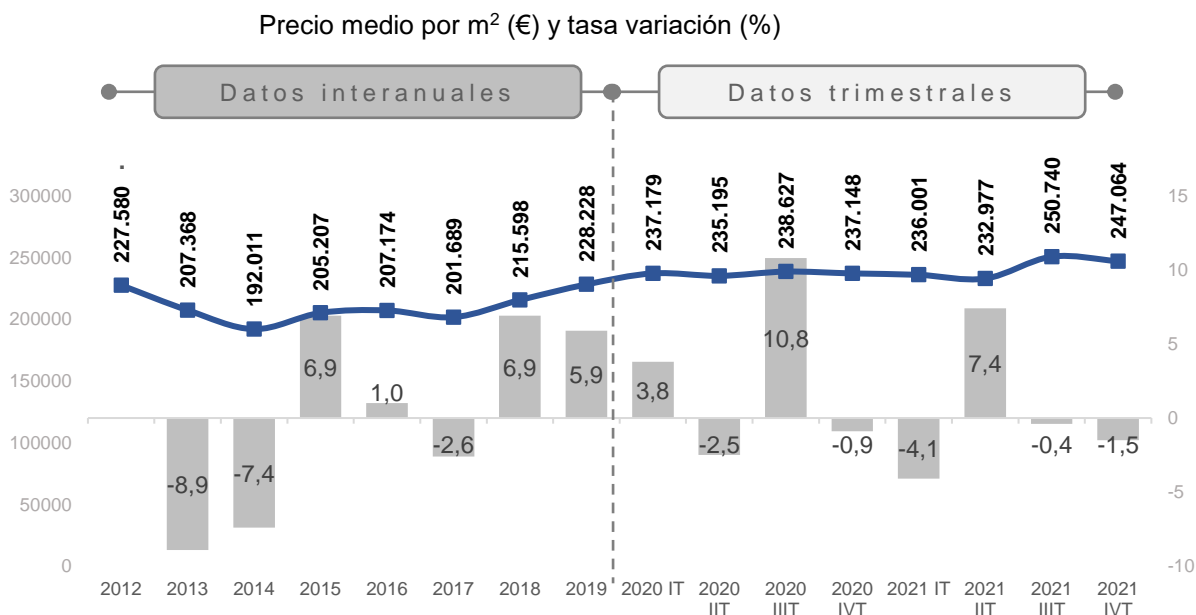
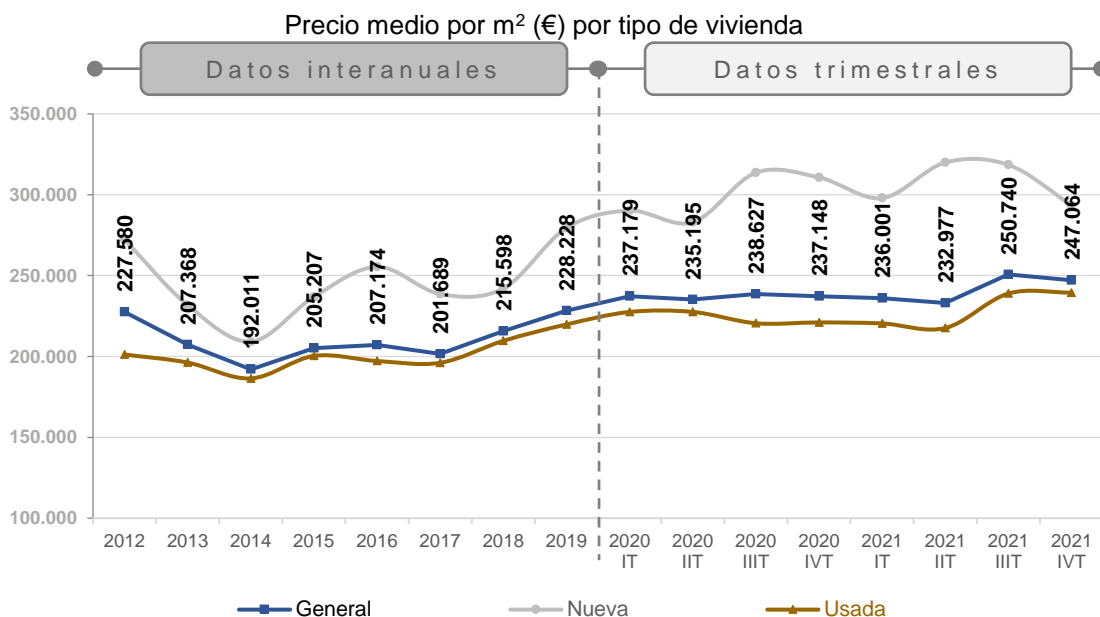
Evolución de la distribución de las compras de vivienda en Bizkaia según tipo de vivienda. . Acumulado anual 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Precio medio de la vivienda libre en Bizkaia. Cuarto trimestre de 2021

Bizkaia	General	Nueva	Usada
	247.064	293.517	239.488
Variación trimestral	-1,5%	-7,8%	0,2%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	4,2%	-5,5%	8,3%

Evolución del precio total medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Bizkaia. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



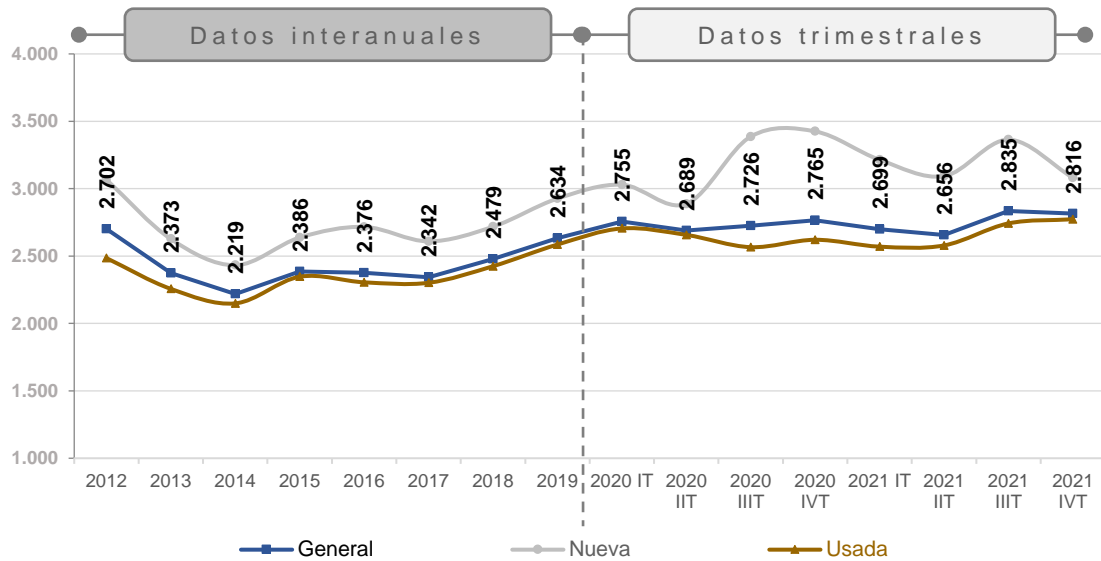


Precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda libre en Bizkaia. Cuarto trimestre de 2021

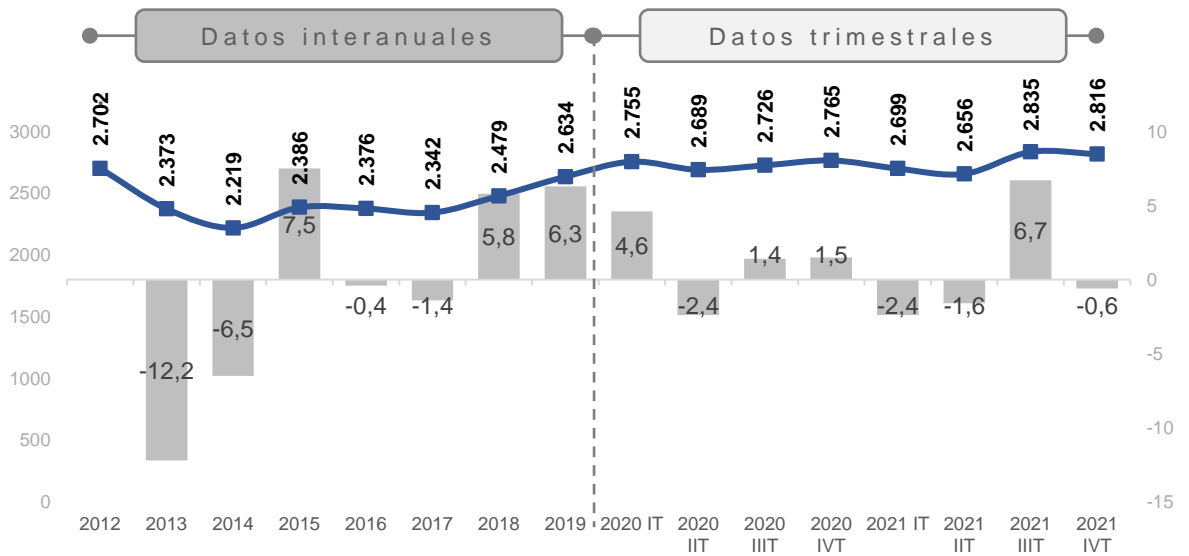
Bizkaia	General	Nueva	Usada
	2.816,4	3.081,6	2.773,1
Variación trimestral	-0,6%	-8,4%	1,1%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	1,8%	-10,0%	5,8%

Evolución del precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Bizkaia. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021

Precio medio por m² (€) por tipo de vivienda



Precio medio por m² (€) y tasa variación (%)

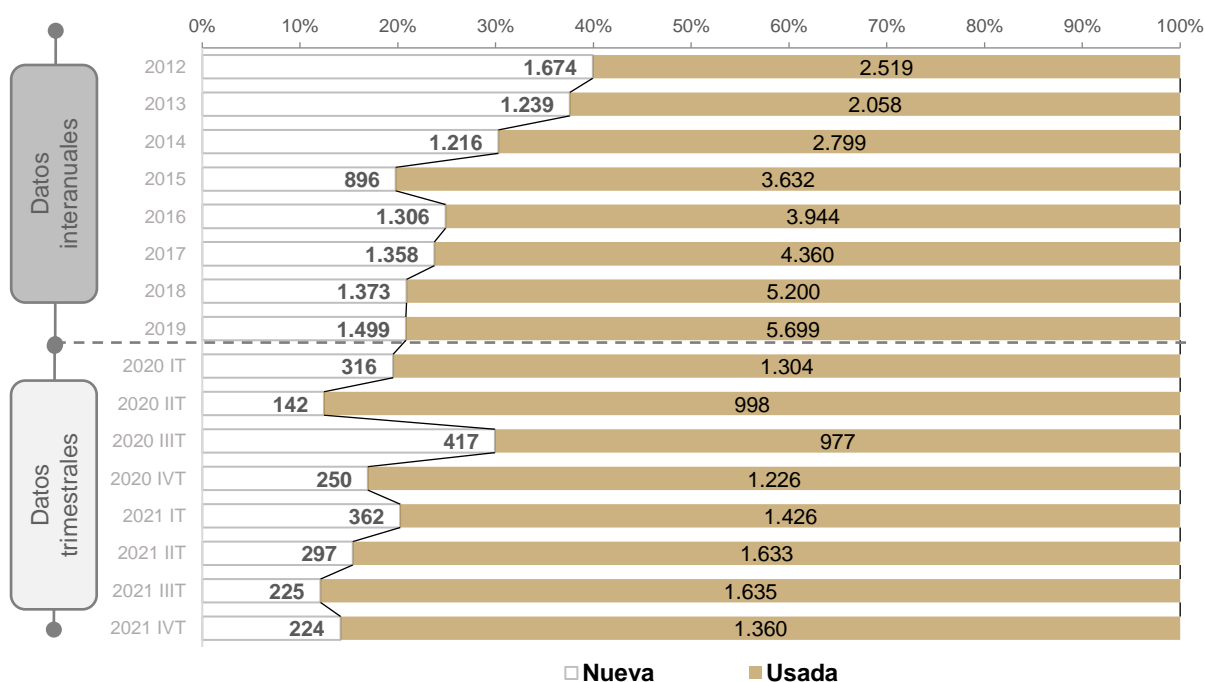


Gipuzkoa

Número de compraventas registradas en vivienda en Gipuzkoa. Cuarto trimestre de 2021

Gipuzkoa	General	Nueva	Usada
N.º compraventas	1.584	224	1.360
Variación trimestral	-14,8%	-0,4%	-16,8%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	7,3%	-10,4%	10,9%
%Viviendas sobre el total de Euskadi	33,0%		
Variación trimestral del peso relativo del territorio sobre el total de Euskadi	-1,5%		

Evolución de la distribución de las compras de vivienda en Gipuzkoa según tipo de vivienda. . Acumulado anual 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



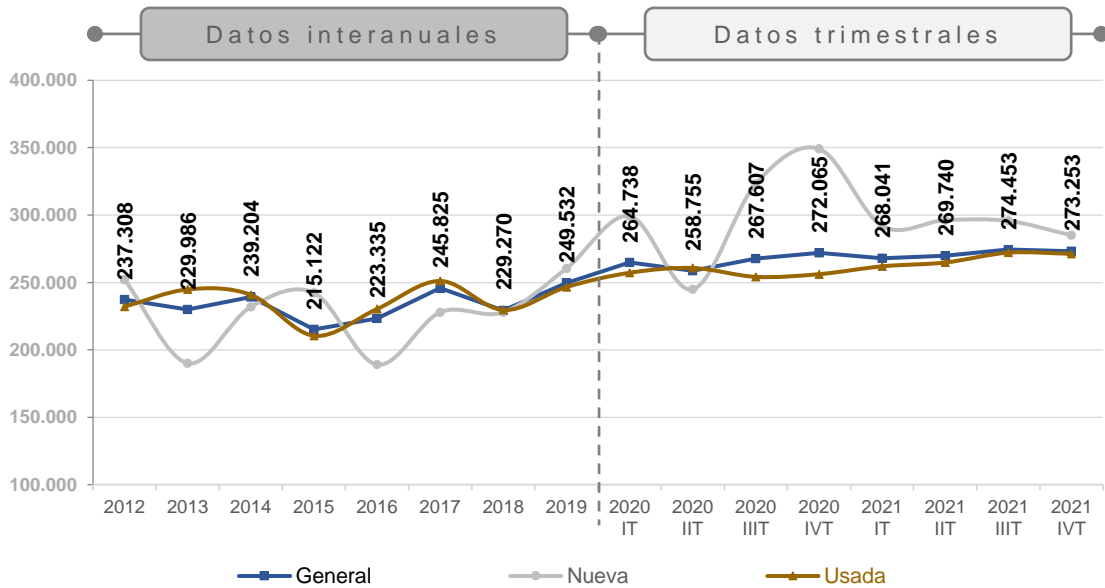


Precio medio de la vivienda libre en Gipuzkoa. Cuarto trimestre de 2021

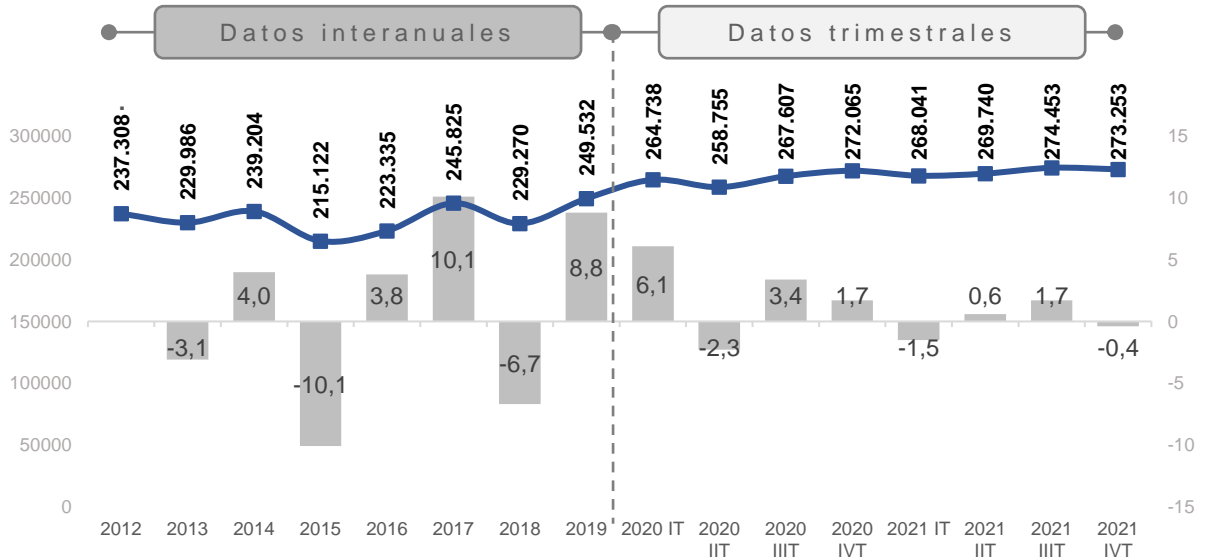
Gipuzkoa	General	Nueva	Usada
	273.253	284.986	271.254
Variación trimestral	-0,4%	-3,6%	-0,3%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	0,4%	-18,4%	5,9%

Evolución del precio total medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Gipuzkoa. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021

Precio medio por m² (€) por tipo de vivienda



Precio medio por m² (€) y tasa variación (%)

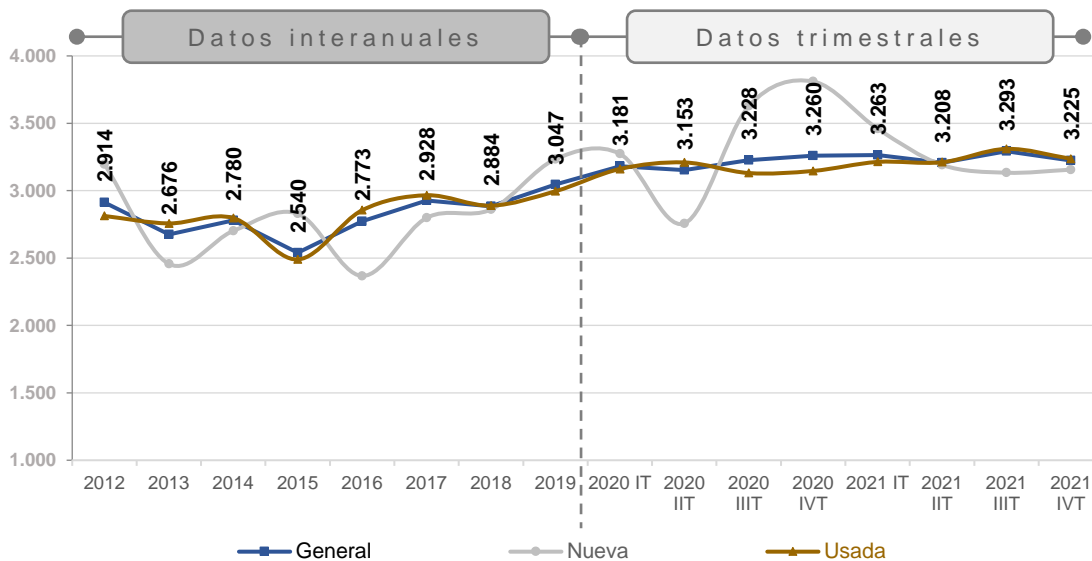


Precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda libre en Gipuzkoa. Cuarto trimestre de 2021

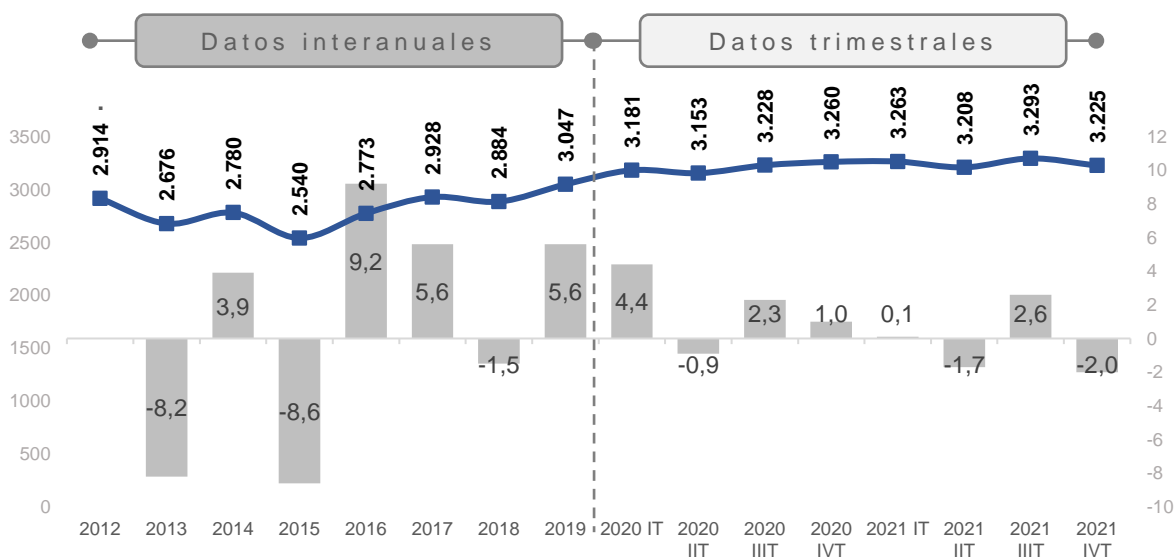
Gipuzkoa	General	Nueva	Usada
	3.225,2	3.155,9	3.236,9
Variación trimestral	-2,0%	0,7%	-2,2%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	-1,1%	-17,2%	2,9%

Evolución del precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Gipuzkoa. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021

Precio medio por m² (€) por tipo de vivienda



Precio medio por m² (€) y tasa variación (%)





3.- ANÁLISIS DE LAS CAPITALES VASCAS

El precio medio de la vivienda libre en las capitales oscila entre los 206.963€ en Vitoria-Gasteiz, los 261.645€ en Bilbao y los 441.977€ en Donostia / San Sebastián. La variación del precio total con respecto al trimestre anterior presenta un incremento del 4,7% en Donostia / San Sebastián; mientras que se reduce en Vitoria-Gasteiz (-2,5%) y en Bilbao (-0,8%). En relación con la información recogida hace 12 meses, los precios descienden en Vitoria-Gasteiz (-7,8%) y, de forma más moderada, en Donostia / San Sebastián (-1,8%); mientras que aumentan notablemente en Bilbao (9%).

El precio del metro cuadrado construido de la vivienda libre en Vitoria-Gasteiz (2.287,2€/m²) presenta un descenso de 3,3% con respecto al trimestre anterior. Bilbao, en términos trimestrales aumenta el 3,3% alcanzando los 2.956,6€/m²; mientras que en Donostia / San Sebastián, que cuenta con el precio más elevado de las tres capitales (4.970,8 €/m²), se registra una subida del 2,2%.

En términos interanuales, se observa una mayor tendencia al alza en los precios de la vivienda por metro cuadrado construido en Bilbao (10,6%), seguida de un leve ascenso en Vitoria-Gasteiz (0,7%). Donostia / San Sebastián por su parte registra un descenso del 3,5% con respecto al cuarto trimestre del año 2020.

N.º de compraventas, precio medio (€) y precio medio por metro cuadro construido (€) por capitales

(Valores absolutos y porcentajes verticales del trimestre. Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

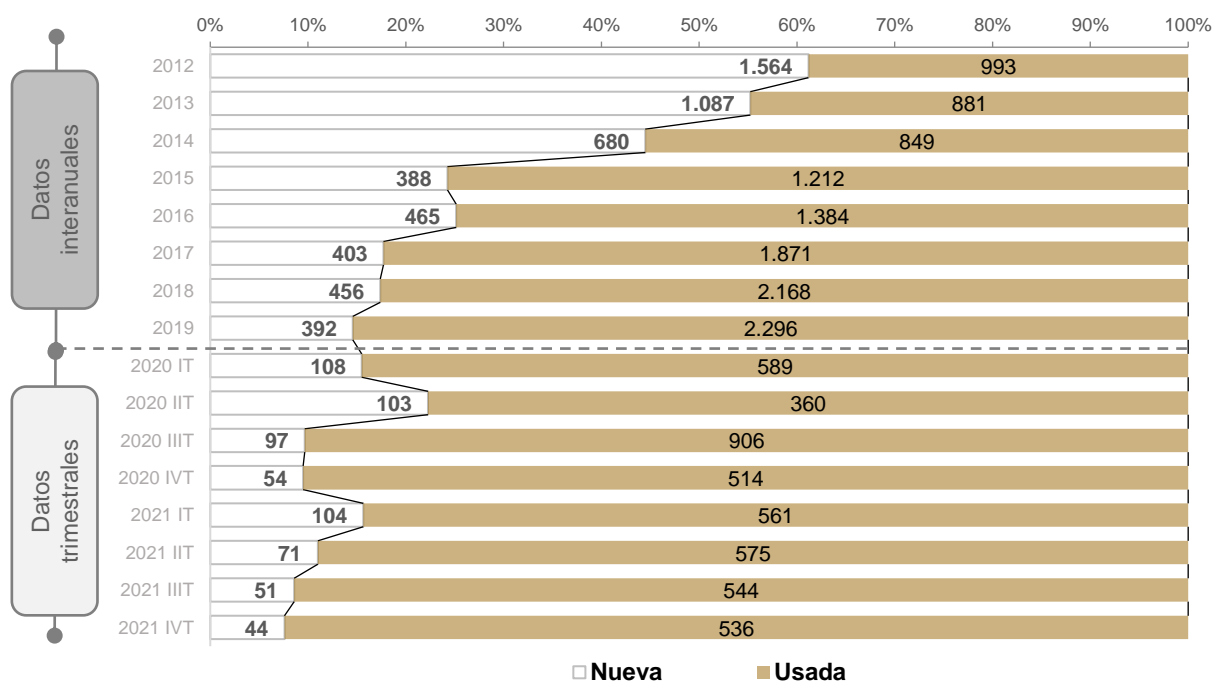
Capitales		4º trimestre de 2021		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		N.º	%	N.º	Var %	N.º	Var %
N.º de compraventas	Vitoria-Gasteiz	580	26,0	-15	-2,5	12	2,1
	Bilbao	817	17,0	-171	-17,3	132	19,3
	Donostia / San Sebastián	431	9,0	-169	-28,2	26	6,4
				Euros	Var %	Euros	Var %
Precio medio (€) vivienda libre	Vitoria-Gasteiz	206.963		-8.370	-3,9	-17.627	-7,8
	Bilbao	261.645		-2.236	-0,8	21.698	9,0
	Donostia / San Sebastián	441.977		19.808	4,7	-8.173	-1,8
Precio m ² construido (€) vivienda libre	Vitoria-Gasteiz	2.287,2		-78	-3,3	17	0,7
	Bilbao	2.965,6		95	3,3	284	10,6
	Donostia / San Sebastián	4.970,8		105	2,2	-178	-3,5

Vitoria-Gasteiz

Número de compraventas registradas en vivienda en Vitoria-Gasteiz. Cuarto trimestre de 2021

Vitoria-Gasteiz	General	Nueva	Usada
N.º compraventas	580	44	536
Variación trimestral	-2,5%	-13,7%	-1,5%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	2,1%	-18,5%	4,3%
%Viviendas sobre el total de Álava	73,2%		
Variación trimestral del peso relativo del territorio sobre el total de Álava	-0,1%		

Evolución de la distribución de las compras de vivienda en Vitoria-Gasteiz según tipo de vivienda. Acumulado anual 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021

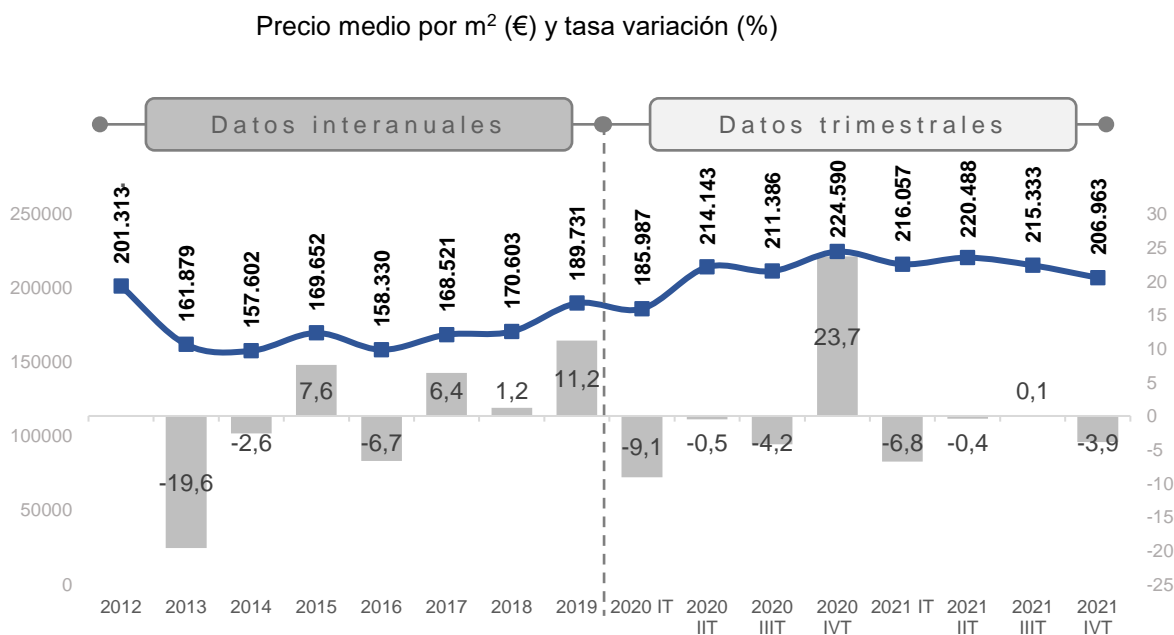
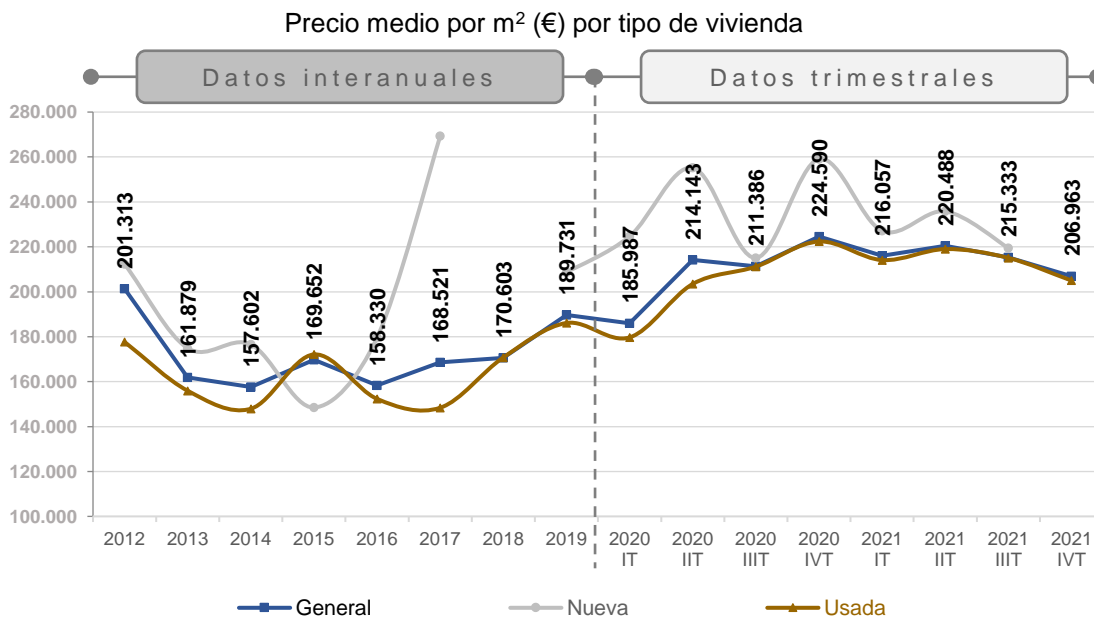




Precio medio de la vivienda libre en Vitoria-Gasteiz Cuarto trimestre de 2021

Vitoria-Gasteiz	General	Nueva	Usada
	206.963	-	204.995
Variación trimestral	-3,9%	-	-4,7%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	-7,8%	-	-7,8%

Evolución del precio total medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Vitoria-Gasteiz. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021

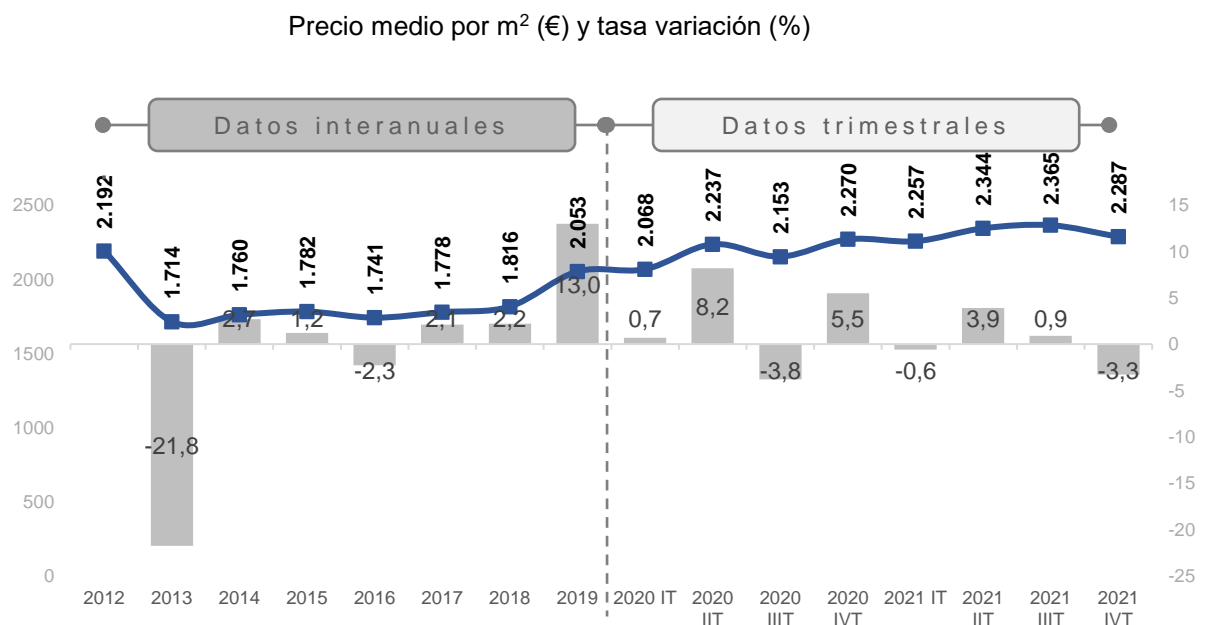
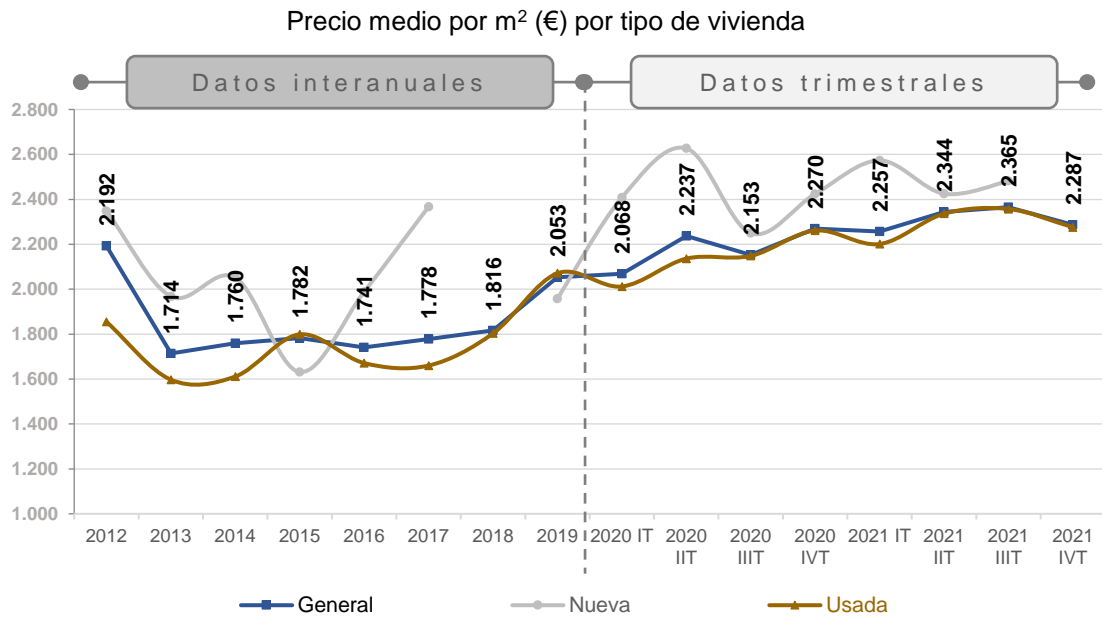


- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

Precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda libre en Vitoria-Gasteiz. Cuarto trimestre de 2021

Vitoria-Gasteiz	General	Nueva	Usada
	2.287,2	-	2.276,0
Variación trimestral	-3,3%	-	-3,4%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	0,7%	-	0,7%

Evolución del precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Vitoria-Gasteiz. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

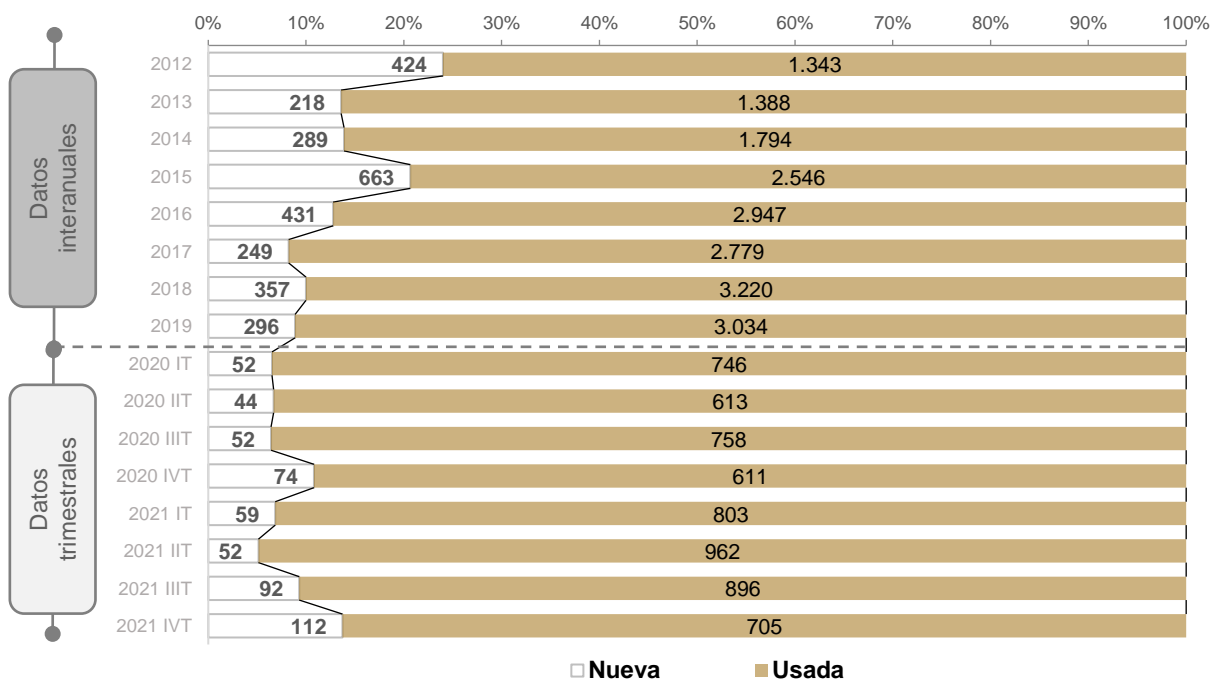


Bilbao

Número de compraventas registradas en vivienda en Bilbao. Cuarto trimestre de 2021

Bilbao	General	Nueva	Usada
N.º compraventas	817	112	705
Variación trimestral	-17,3%	21,7%	-21,3%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	19,3%	51,4%	15,4%
%Viviendas sobre el total de Bizkaia	33,7%		
Variación trimestral del peso relativo del territorio sobre el total de Bizkaia	-1,7%		

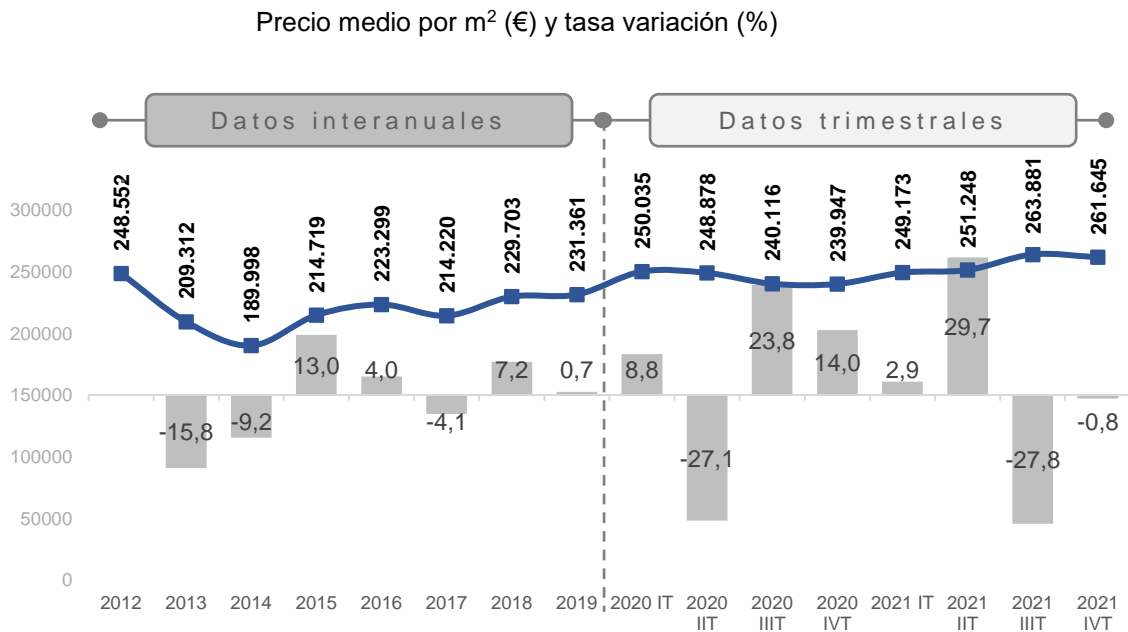
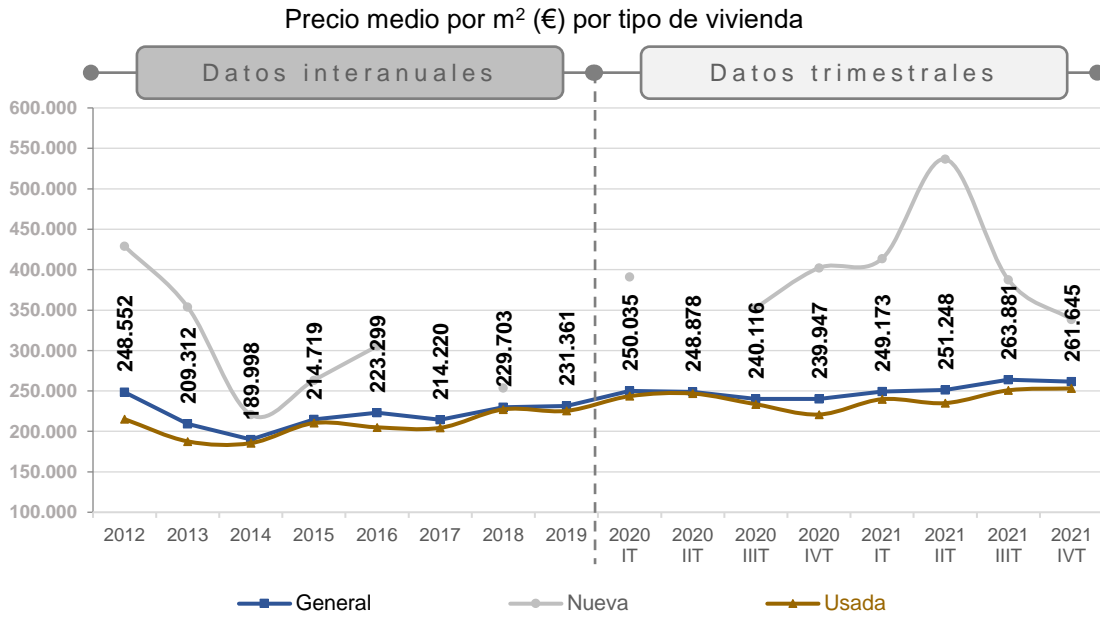
Evolución de la distribución de las compras de vivienda en Bilbao según tipo de vivienda. Acumulado anual 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



Precio medio de la vivienda libre en Bilbao Cuarto trimestre de 2021

Bilbao	General	Nueva	Usada
	261.645	338.416	253.157
Variación trimestral	-0,8%	-12,7%	0,9%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	9,0%	-15,9%	14,6%

Evolución del precio total medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Bilbao. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



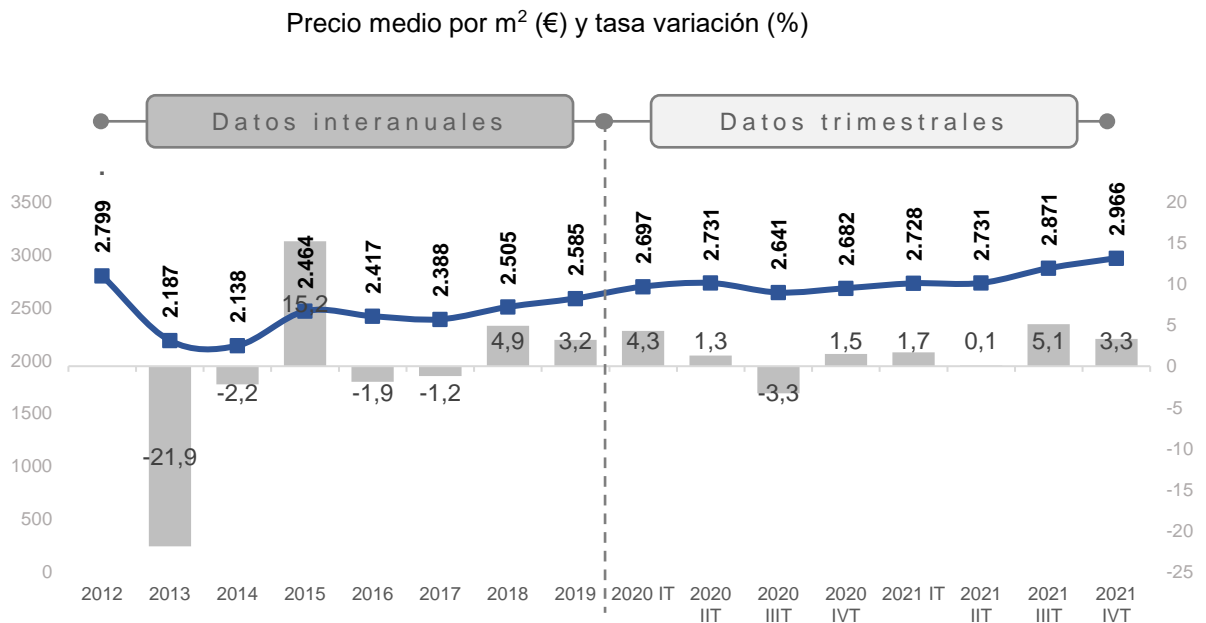
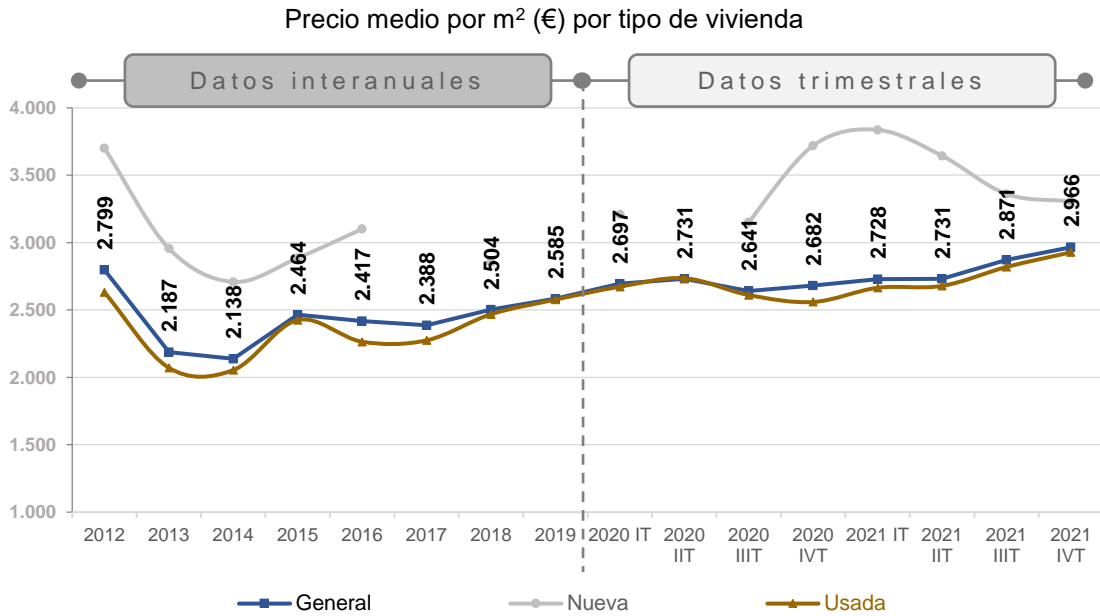
- Celda oculta para preservar el secreto estadístico



Precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda libre en Bilbao. Cuarto trimestre de 2021

Bilbao	General	Nueva	Usada
	2.965,6	3.306,0	2.928,0
Variación trimestral	3,3%	-1,6%	3,9%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	10,6%	-11,1%	14,4%

Evolución del precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Bilbao. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



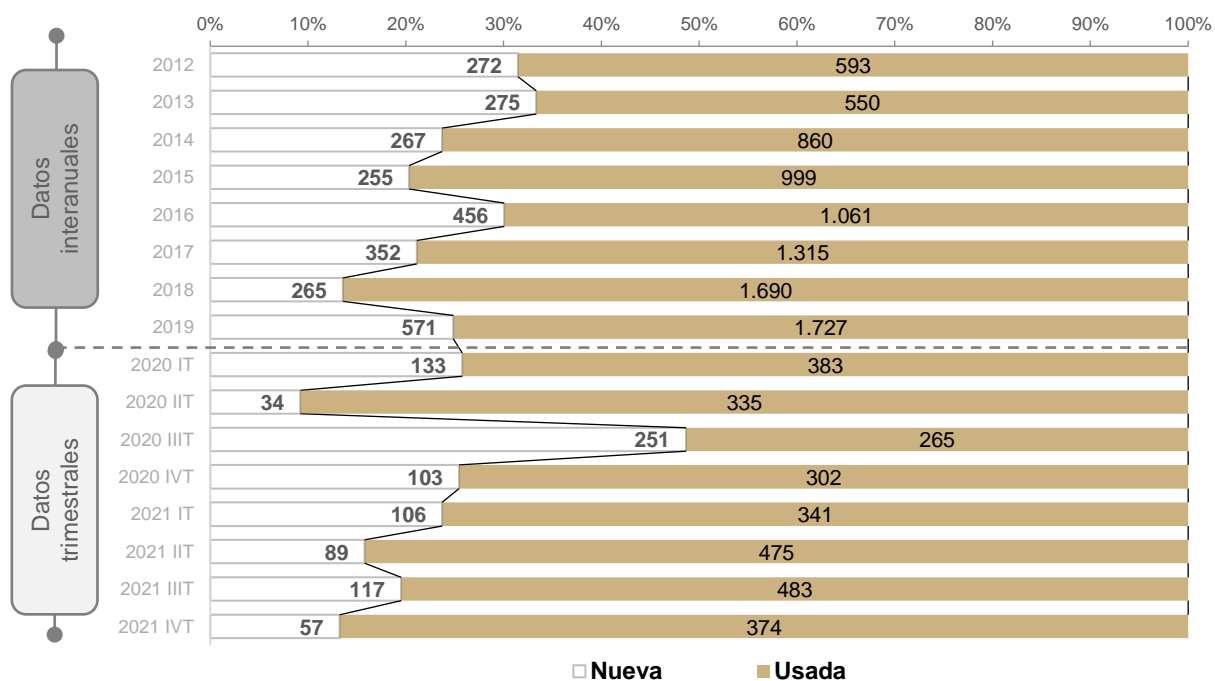
- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

Donostia / San Sebastián

Número de compraventas registradas en vivienda en Donostia / San Sebastián. Cuarto trimestre de 2021

Donostia / San Sebastián	General	Nueva	Usada
N.º compraventas	431	57	374
Variación trimestral	-28,2%	-51,3%	-22,6%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	6,4%	-44,7%	23,8%
%Viviendas sobre el total de Gipuzkoa	27,2%		
Variación trimestral del peso relativo del territorio sobre el total de Gipuzkoa	-15,7%		

Evolución de la distribución de las compras de vivienda en Donostia / San Sebastián según tipo de vivienda. Acumulado anual 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021

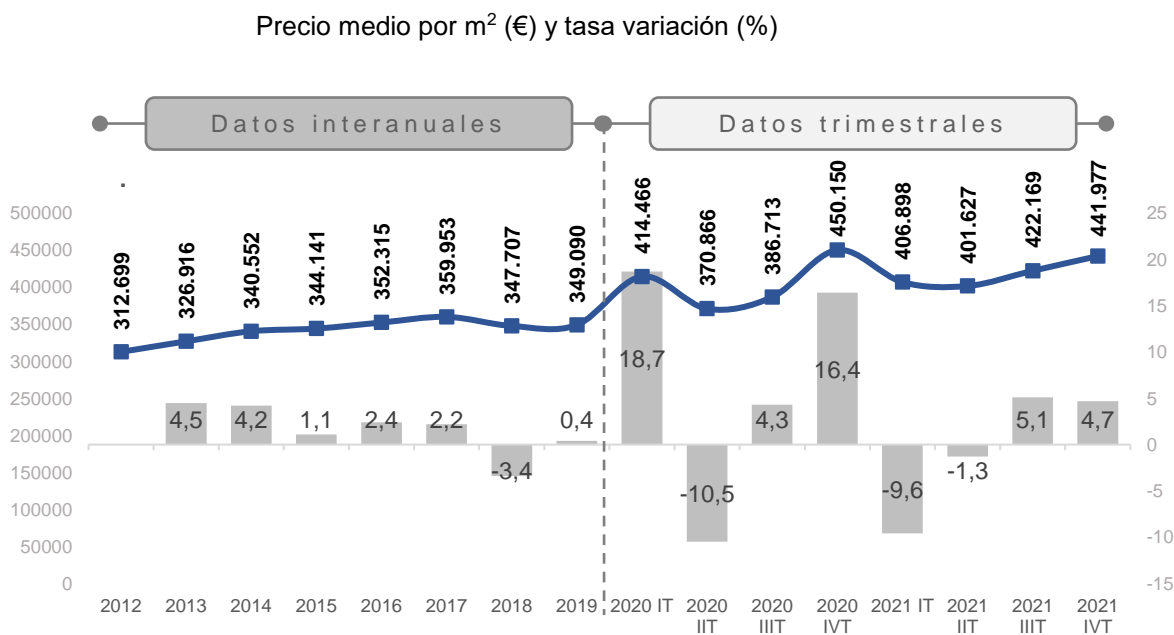
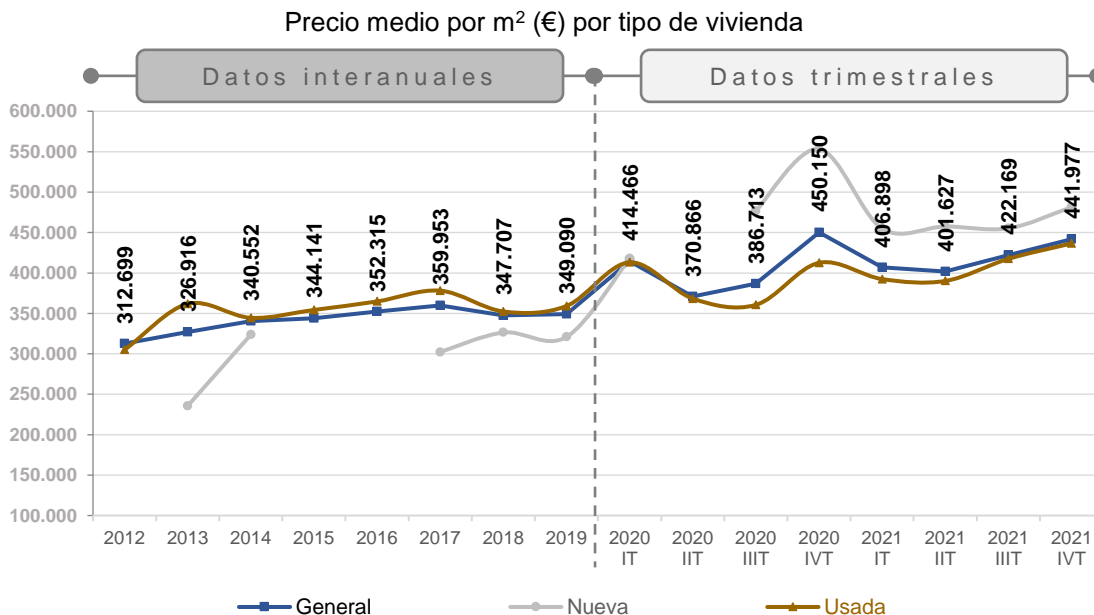




Precio medio de la vivienda libre en Donostia / San Sebastián Cuarto trimestre de 2021

Donostia / San Sebastián	General	Nueva	Usada
	441.977	481.228	436.533
Variación trimestral	4,7%	5,7%	4,6%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	-1,8%	-13,0%	5,8%

Evolución del precio total medio de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia / San Sebastián. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021

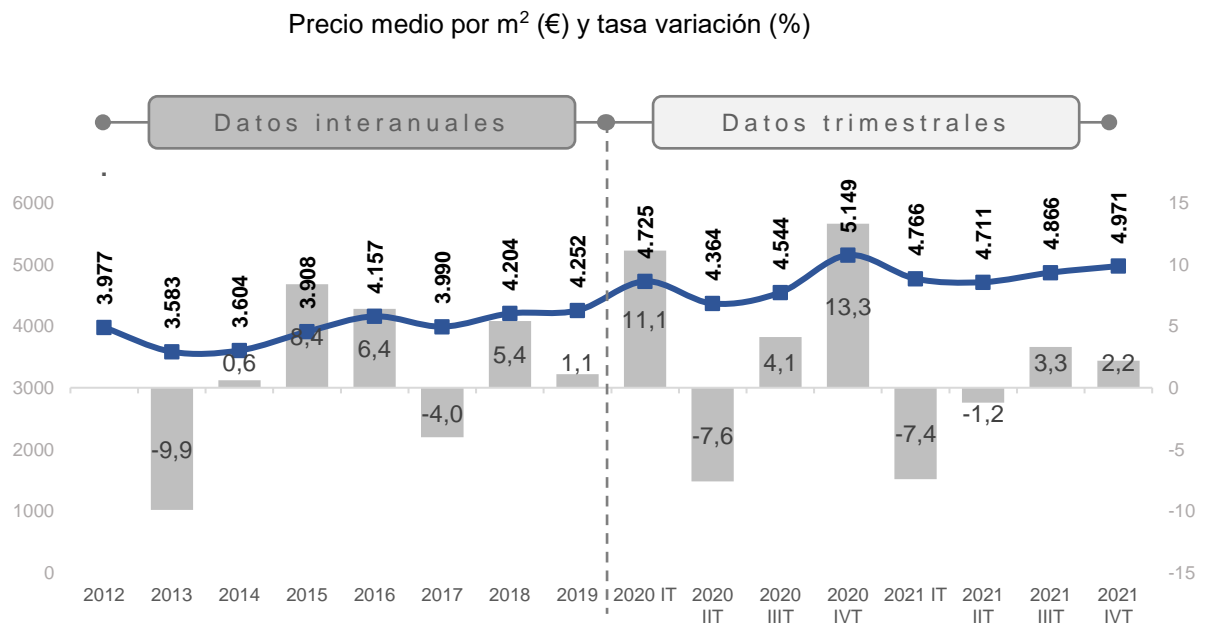
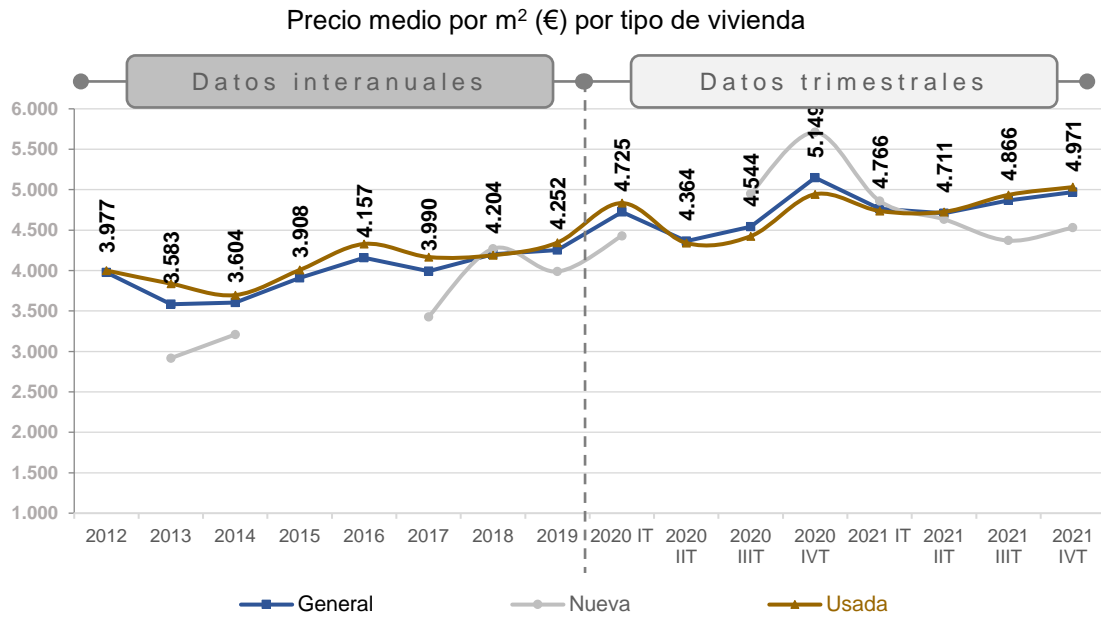


- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

Precio medio por metro cuadrado construido de la vivienda libre en Donostia / San Sebastián. Cuarto trimestre de 2021

	General	Nueva	Usada
	4.970,8	4.530,1	5.032,0
Variación trimestral	2,2%	3,7%	1,9%
Variación interanual (4T2021/4T2020)	-3,5%	-20,7%	1,8%

Evolución del precio medio por metro cuadrado construido de las transacciones de compraventa de vivienda libre en Donostia / San Sebastián. Anual 4º trimestre de 2012-2019 y trimestral en 2020 y 2021



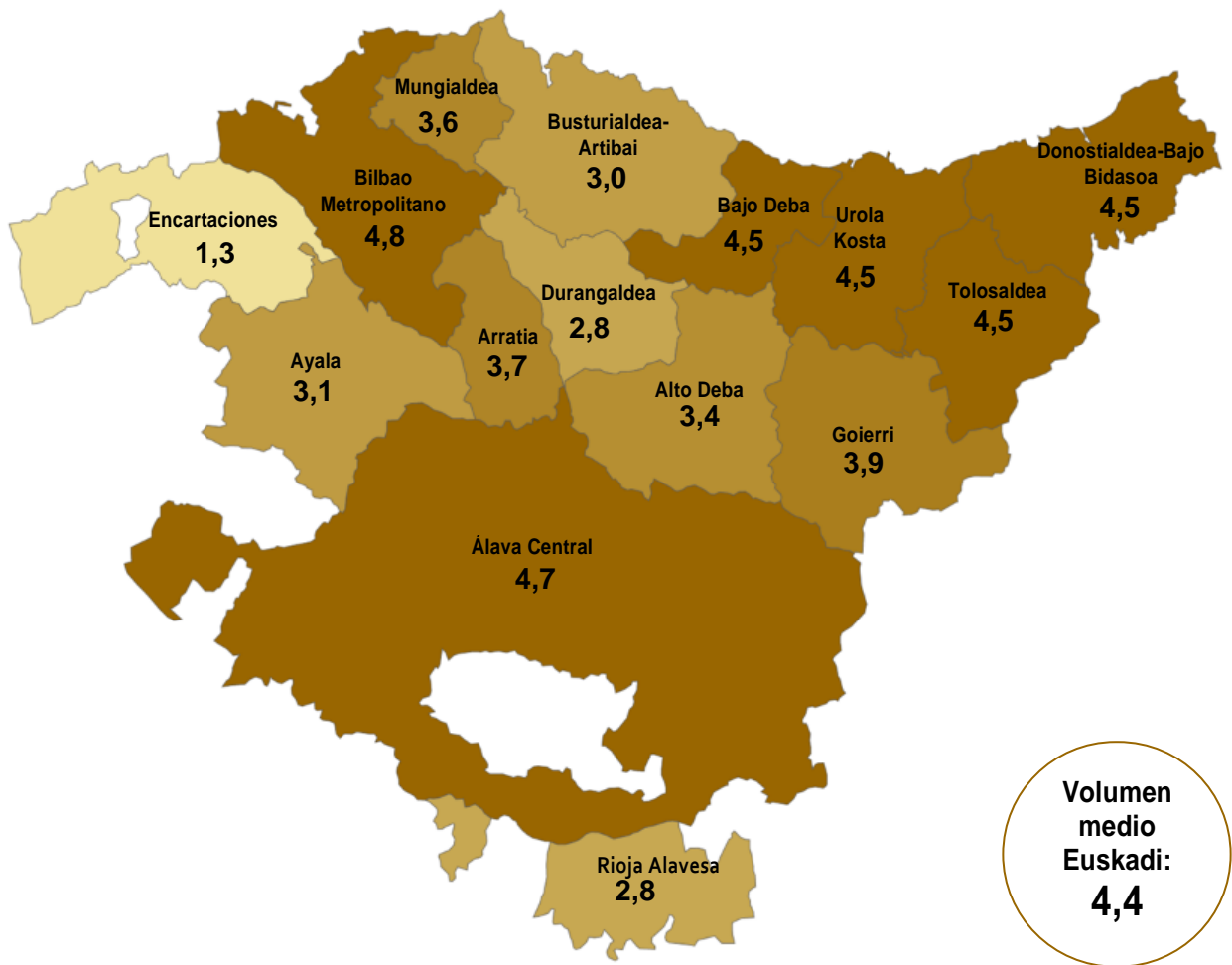
- Celda oculta para preservar el secreto estadístico



4.- ANÁLISIS POR ÁREAS FUNCIONALES

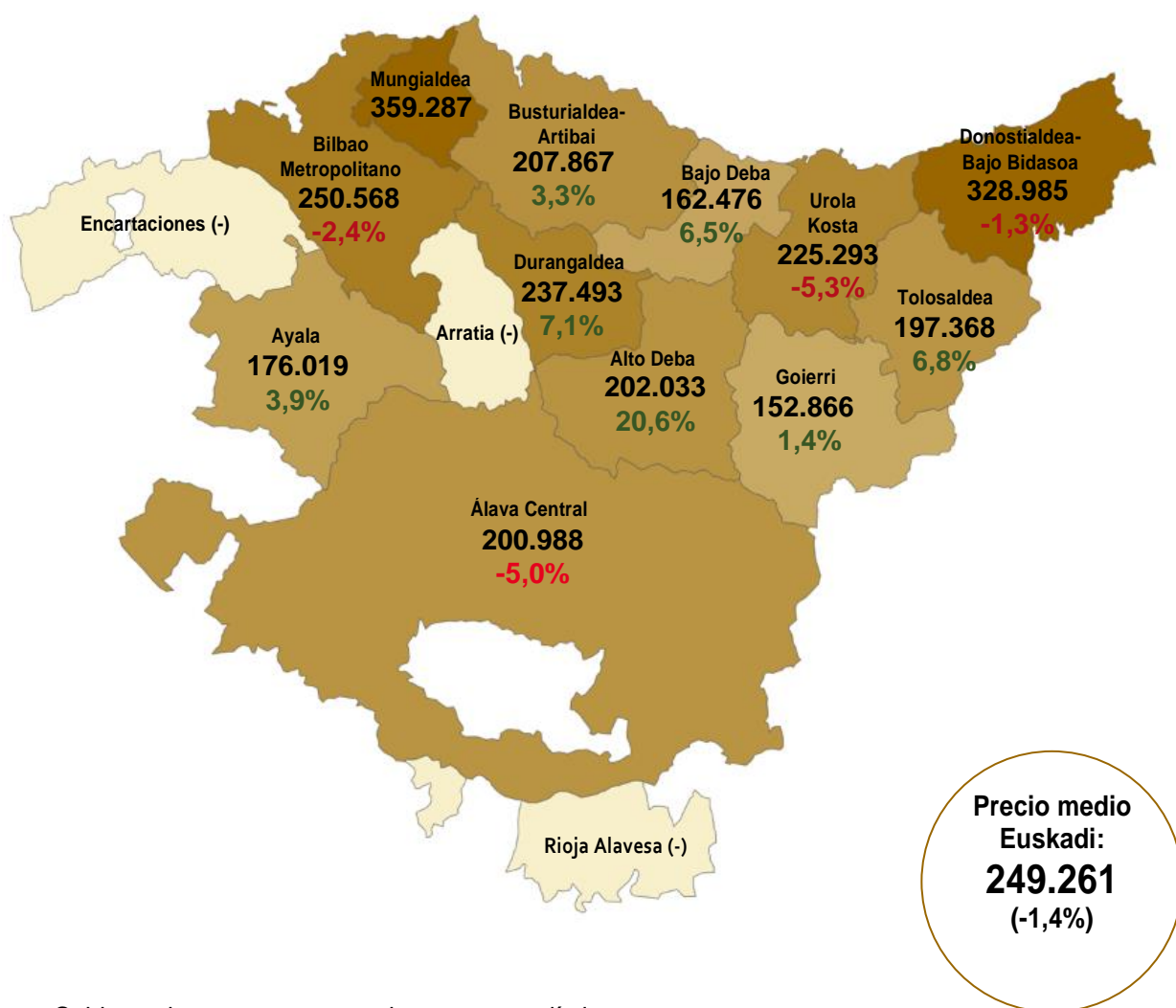
El volumen de compraventas registradas por cada 1.000 viviendas familiares se sitúa en un ratio de 4,4 en Euskadi. Según el peso relativo de las compraventas de cada área funcional en relación con su parque de viviendas, los ratios más elevados se encuentran en las áreas funcionales donde se sitúan las capitales de los territorios: Bilbao Metropolitano (4,8), Álava Central (4,7) y Donostialdea-Bajo Bidasoa (4,5); mientras que las más reducidas se localizan en Encartaciones (1,3), Rioja Alavesa (2,8) y Durangaldea (2,8).

Mapa del volumen de compraventas por cada 1.000 viviendas por área funcional en el Cuarto trimestre de 2021



En lo que respecta al precio medio de la vivienda libre, las áreas funcionales que ofrecen un precio por encima de la cifra media registrada en Euskadi (249.261€) son Donostialdea-Bajo Bidasoa (328.985€) y Mungialdea (359.287€), seguidas por el área funcional de Bilbao Metropolitano (250.568€), esta última con un precio cercano al precio medio recogido en Euskadi. Por el contrario, las áreas funcionales de Goierri (152.866 €), Bajo Deba (162.476€), Ayala (176.019€) y Tolosaldea (197.368€) presenta precios medios por debajo de los 200.000 euros.

Precio total medio y porcentaje de variación trimestral de las transacciones de compraventa de vivienda libre por área funcional en el Cuarto trimestre de 2021

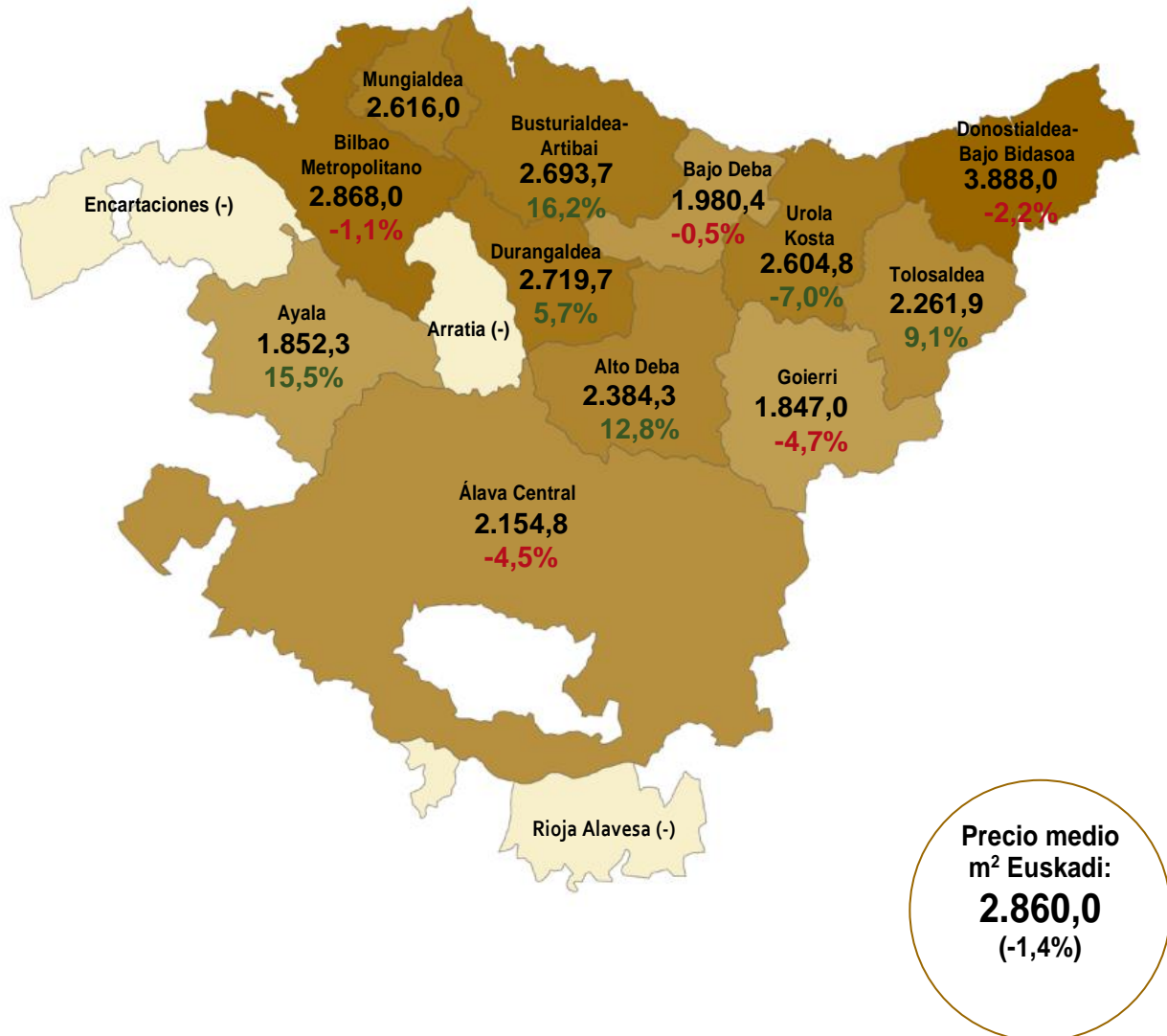


- Celda oculta para preservar el secreto estadístico



Con respecto al análisis del precio medio por metro cuadrado construido, de nuevo son las áreas funcionales de Donostialdea-Bajo Bidasoa (3.888,0€) y Bilbao Metropolitano (2.868,0€) las que registran los precios más elevados; mientras que en Goierri (1.842€), Ayala (1.852,3€) y Bajo Deba (1.980,4€) se sitúan por debajo de los 2.000 €/m².

Precio medio por metro cuadrado construido y porcentaje de variación trimestral de las transacciones de compraventa de vivienda libre por área funcional en el Cuarto trimestre de 2021



- Celda oculta para preservar el secreto estadístico

Análisis de los municipios de más de 40.000 habitantes

Entre los municipios de más de 40.000 habitantes los precios de la vivienda libre oscilan entre los 174.584€ de Santurtzi (2.449€/m²) y los 424.273 (3.929€/m²) alcanzados en Getxo. En cuanto a los precios medios por metro cuadrado, con respecto a los datos recogidos en el mismo trimestre del año anterior, bajan los precios en los municipios de Irun (-5,9%) y Basauri (-2,1%); mientras que el resto de los municipios presentan un incremento que oscila entre el 12,9% registrado en Santurtzi y el 0,6% en Barakaldo.

Número de compraventas, precio medio, precio medio por metro cuadrado construido y porcentaje de variación trimestral de las transacciones de compraventa de vivienda libre para municipios de más de 40.000 habitantes en el Cuarto trimestre de 2021

Municipios > 40.000 habitantes	N.º Viviendas Totales	Δ	Precio medio	Δ	Precio medio m ²	Δ
20045 - Irun	159	-9,7%	221.888	-1,7%	2.671	-5,9%
20067 - Errenteria	66	-18,5%	211.204	0,1%	3.020	6,8%
48013 - Barakaldo	203	-25,4%	177.714	-0,4%	2.480	0,6%
48015 - Basauri	108	100%	177.518	4,9%	2.338	-2,1%
48044 - Getxo	152	-21,2%	424.273	-1,0%	3.929	1,6%
48078 - Portugalete	57	-39,4%	197.410	0,5%	2.697	3,1%
48082 - Santurtzi	84	-16,8%	174.584	8,6%	2.449	12,9%

- Celda oculta para preservar el secreto estadístico



ANEXO METODOLÓGICO

OBJETIVOS

El objetivo genérico de la Encuesta ECVI es conocer la evolución de las compraventas y precios escriturados de los bienes inmuebles (viviendas, garajes, locales, oficinas, trasteros...) ubicados en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Fuente básica de información del sistema de indicadores de seguimiento de la política de vivienda.

Esta operación trata de forma específica los siguientes apartados:

- Evolución cuantitativa y cualitativa de los inmuebles asociados a las transmisiones de compraventa.
- Evolución del precio de los inmuebles asociados a las transmisiones de compraventa.

ÁMBITO

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

Geográfico: El ámbito territorial de esta operación estadística es la Comunidad Autónoma de Euskadi con niveles máximos de desagregación a nivel de Territorio Histórico, Área funcional, Municipio y en las capitales desagregado por distritos/barrios.

Temporal: La referencia temporal es trimestral para la difusión de los datos, mientras que la recogida de estos es continua.

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 la transmisión. La fecha de inscripción no tiene por qué coincidir con la fecha de formalización de la Transmisión.

Unidad informante: Oficinas de los Registros de la Propiedad, 1.103 oficinas distribuidas adecuadamente a lo largo de todo el estado.