

Mercado inmobiliario Comunidad Autónoma de Euskadi

4º trimestre 2022



Contenido

	PÁG.
01 Resumen ejecutivo	4
02 Vivienda. Actividad	6
Comunidad Autónoma de Euskadi	
Territorios Históricos	
Principales municipios	
Barrios	
03 Vivienda. Precio por m²	24
Comunidad Autónoma de Euskadi	
Territorios Históricos	
Principales municipios	
Barrios	
04 Vivienda. Precio medio	35
Comunidad Autónoma de Euskadi	
Territorios Históricos	
Principales municipios	
Barrios	

Informe trimestral

4T - 2022 Febrero 2023

El número de compraventas de vivienda en 2022 registra máximos desde 2007, pero se acumula el tercer descenso trimestral consecutivo, mostrando cambio de tendencia

Nº compraventas interanuales 4T 2022

23.623

9,6 %

Variación
1 año

15,1%

Variación
3 años

36,4%

Variación
5 años



Vivienda
5.125

4T - 2022



Viv. nueva
970

4T - 2022



Viv. usada
4.155

4T - 2022



Precio m²
2.872

4T - 2022



Precio medio
242.782 €

4T - 2022



Hipotecas
22.905

4T - 2022

De un vistazo

012
34...



Compraventa vivienda

Compraventas de vivienda . Trimestral
(Incluye nueva y usada)

	4T 2022	3T 2022
Nº de compraventas	5.125	5.967
Variación trimestral	-14,1 %	-3,1 %
Variación interanual	6,7 %	7,4 %



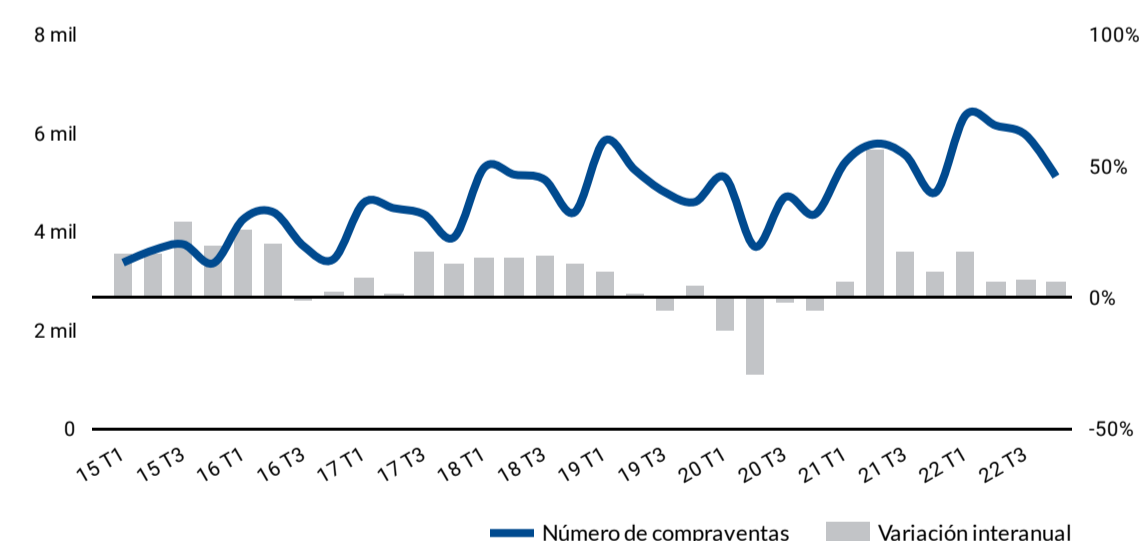
Precio por m² vivienda

Compraventas de vivienda . Interanual
(Incluye nueva y usada)

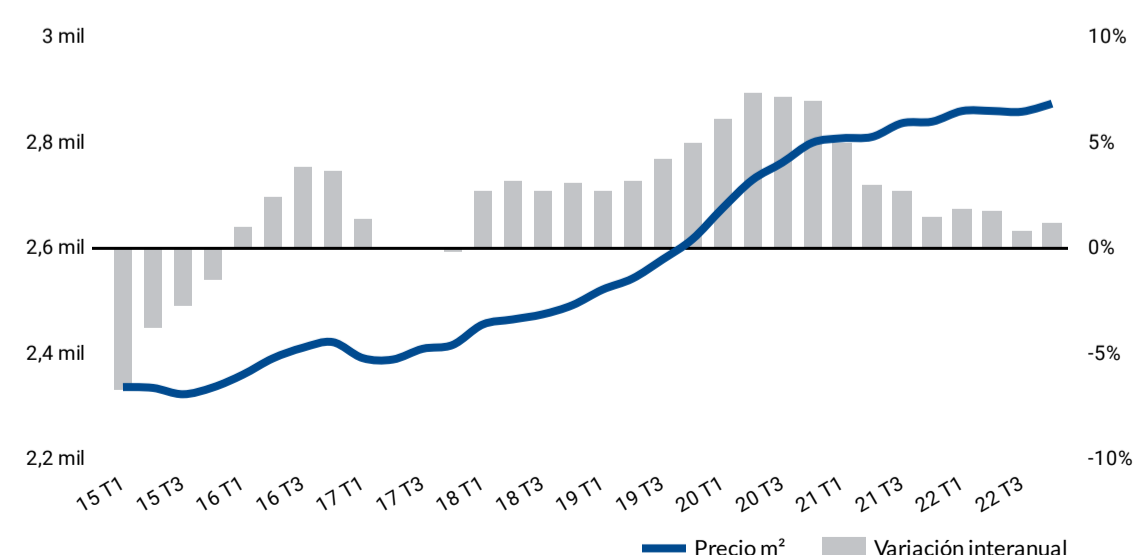
	4T 2022	3T 2022
Precio medio m²	2.872	2.857
Variación trimestral	0,5 %	-0,0 %
Variación interanual	1,2 %	0,8 %

Algunos datos relevantes

Evolución trimestral número de compraventas y var. interanual



Evolución interanual del precio medio por m² y var. interanual



Resumen ejecutivo

Vivienda. Actividad

El **número de compraventas** registrado en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el cuarto trimestre del año ha sido de 5.125, con un descenso trimestral del -14,1%, acumulando tres trimestres consecutivos con descensos. Sin embargo, con respecto al mismo trimestre de 2021 se ha registrado un incremento interanual del 6,7%.

En los últimos doce meses se han registrado 23.623 compraventas, con un incremento interanual del 9,6%, alcanzando el mayor resultado interanual desde 2007. La actividad inmobiliaria relativa se ha situado en el último año en 10,83 compraventas por cada mil habitantes, nivel máximo desde 2007.

Bizkaia ha registrado el 53,1% del total de compraventas de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el último trimestre, alcanzando las 2.721 compraventas, con un incremento interanual del 12,1%. Gipuzkoa ha registrado el 29,2% de las compraventas con 1.497 compraventas y un descenso interanual del -5,5%. Araba/Álava ha alcanzado una cuota de mercado del 17,7%, con 907 compraventas y un incremento interanual del 14,5%.

En **vivienda usada** se han registrado 4.155 compraventas en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el cuarto trimestre, con un descenso trimestral del -20,2% y una mejora interanual del 0,7%. En **vivienda nueva** se han alcanzado las 970 compraventas, con un aumento trimestral del 27,3% y una mejora interanual del 43,7%.

La **distribución de compraventas** de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi modera el liderazgo de la **vivienda usada**, con un peso del 81,08% de las compraventas del cuarto trimestre, alejándose del reciente máximo histórico (87,46% 2T22), quedándose la **vivienda nueva** con un porcentaje del 18,92%. Esta última modalidad se ha desagregado en un 14,26% de vivienda nueva libre y un 4,66% de vivienda nueva protegida.

La **tipología de compraventas de vivienda** en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha mantenido el bajo peso de compraventa de **vivienda unifamiliar**, tal y como es tradicional, alcanzando el 4,7% del total de compraventas del cuarto trimestre. La **vivienda colectiva** (pisos) ha vuelto a superar el 95%, alcanzando un peso del 95,3%.



La **superficie media de compraventas de vivienda nueva libre** del cuarto trimestre en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 85,5 m², reduciéndose significativamente con respecto a trimestres precedentes. La **vivienda usada** se ha situado en los 86 m², con una cierta estabilización de resultados. La superficie media en las compraventas de **vivienda nueva protegida** ha sido de 76,4 m².

El 42,50% de las **compraventas de pisos** del último trimestre en la Comunidad Autónoma de Euskadi han presentado una **superficie** media superior a los 80 m², el 37,33% entre 60 y 80 m², el 17,56% entre 40 y 60 m², quedando un 2,61% con menos de 40 m². Se consolidan niveles en las compraventas de pisos con mayor superficie, dando lugar a una cierta reducción en los de superficie intermedia.

El **porcentaje de compras de vivienda por personas extranjeras** en la Comunidad Autónoma de Euskadi se ha mantenido en niveles máximos de la serie. En el cuarto trimestre el 3,7% de las compras han correspondido a personas extranjeras, alcanzando las 191 compras. En el último año el peso de compras por personas extranjeras ha sido del 3,2%, con 763 compras.

Gipuzkoa encabeza los resultados territoriales en términos porcentuales con un 4%, seguida de Bizkaia (3,2%) y Araba/Álava(1,9%). En términos absolutos Bizkaia encabeza las compras por personas extranjeras.

Vivienda. Precio por m²

El **precio por m² de la vivienda** en la Comunidad Autónoma de Euskadi se ha mantenido relativamente estable durante el cuarto trimestre, con un ligero incremento trimestral del 0,5%, acumulando cuatro trimestres consecutivos de estabilidad. El precio medio interanual ha sido de 2.872 €/m², con un incremento interanual del 1,2% (0,8% el trimestre precedente). En términos absolutos el nivel de precios alcanza niveles máximos desde 2012.

En **vivienda nueva** el precio medio interanual ha sido de 3.145 €/m², con un incremento trimestral del 2,2% y con una mejora interanual del 0,8%, mientras que en **vivienda usada** el precio medio interanual ha sido de 2.829 €/m², máximos desde 2012, con un ascenso trimestral del 0,2% y un incremento interanual del 1,5%.

Los resultados por **territorios históricos** en precio por metro cuadrado interanual de la vivienda del cuarto trimestre muestran un comportamiento relativamente diferenciado:

- **Gipuzkoa** ha seguido encabezando los resultados con 3.306 €/m², con un incremento trimestral del 0,9% y un crecimiento interanual del 1,8%.
- **Bizkaia** se ha situado en 2.778 €/m², con un descenso trimestral del -0,1% y un incremento interanual del 1,1%.
- **Araba/Álava** ha obtenido un precio medio de 2.272 €/m², con un incremento trimestral del 5,7% y del 7,4% interanual.

En las capitales el precio medio de la vivienda muestra un predominio de tendencia alcista durante el último año, manteniendo una cierta fortaleza en las tasas de crecimiento: **Donostia / San Sebastián** 5.152 €/m², incremento interanual 6,96%, **Bilbao** 2.938 €/m², ascenso interanual 4,19%, **Vitoria-Gasteiz** 2.436 €/m², incremento interanual 5,24%.

Vivienda. Precio medio

El **precio medio interanual por vivienda libre** en la Comunidad Autónoma de Euskadi en el cuarto trimestre ha sido de 242.782 €, con un descenso interanual del -1,6%. En **vivienda nueva libre** el precio medio interanual ha sido de 265.231 €, mientras que en **vivienda usada** el importe medio interanual ha sido de 226.704 €.

El **precio medio interanual por vivienda** en los territorios históricos proporciona un comportamiento más aleatorio, dando lugar a diferencias territoriales como consecuencia de los distintos niveles de precios por metro cuadrado. Los resultados del cuarto trimestre han sido: Gipuzkoa 271.567, Bizkaia 236.256 € y Araba/Álava 203.899 €.

2

Vivienda Actividad

En el cuarto trimestre del año se han registrado 5.125 compraventas de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi, dando lugar a un descenso trimestral del -14,1%, pero con un incremento del 6,7% con respecto al mismo trimestre de 2021.

Para el conjunto del año 2022 el mercado ha marcado un nuevo máximo, alcanzando las 23.623 compraventas en la Comunidad Autónoma de Euskadi, debiendo retroceder hasta 2007 para encontrar una cifra superior.

Atendiendo al desglose de compraventas por territorios históricos, Bizkaia alcanza el mayor número de compraventas, con 12.498 durante el último año, dando lugar a un incremento del 13,2% con respecto a 2021.

En Gipuzkoa se han registrado 7.300 compraventas en 2022, con un aumento del 1,9% con respecto a 2021. Mientras que en Araba/Álava ha registrado 3.825 compraventas en 2021, con una mejora anual del 14%.

La actividad inmobiliaria relativa, medida en número de compraventas por cada mil habitantes, está en 10,83, nivel máximo desde 2007.

Por lo que respecta a las características de la actividad, se han producido escasos cambios, destacando el incremento de peso en compraventas de vivienda nueva o la reducción de superficie media en compraventas de vivienda nueva, manteniéndose resultados en peso de tipología unifamiliar.

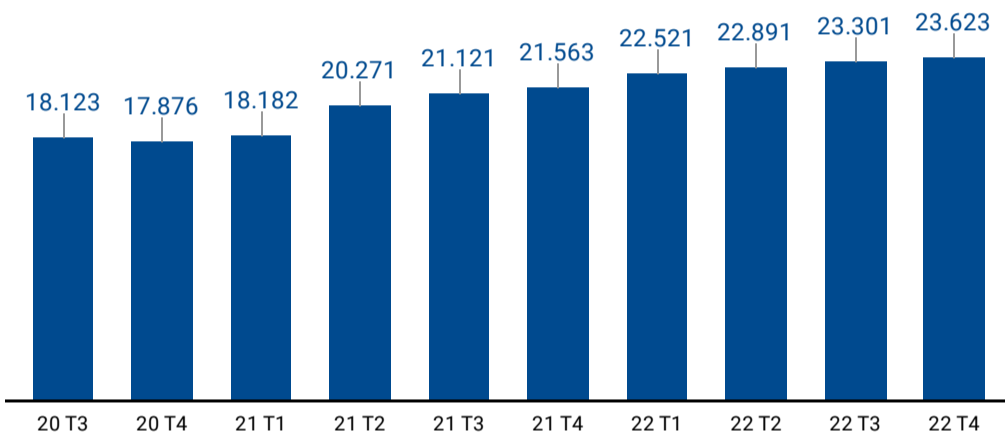
Concretamente, el 95,3% de las compraventas de vivienda del cuarto trimestre han sido colectivas (pisos), quedando el peso de vivienda unifamiliar en el 4,7%.


Las compraventas de pisos con más de 80 metros cuadrados ha supuesto el 42,5% del total, con una pérdida de peso relativo, en favor de los pisos con superficie intermedia.

Compraventas totales

Por tercer trimestre consecutivo se ha reducido el número de compraventas de vivienda, alcanzando las 5.125 trimestrales, con un ajuste trimestral del -14,1%. Con respecto al mismo trimestre del año precedente todavía se mantiene el signo positivo, con un incremento interanual del 6,7%. Este hecho permite que los resultados interanuales alcancen nuevo máximos, con 23.623 compraventas, nivel máximo desde 2007.

Evolución del número de compraventas de vivienda
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores





↑

Nº compraventas

Viviendas. Interanual
Colegio de Registradores

23.623

9,6%

Variación
1 año

15,1%

Variación
3 años

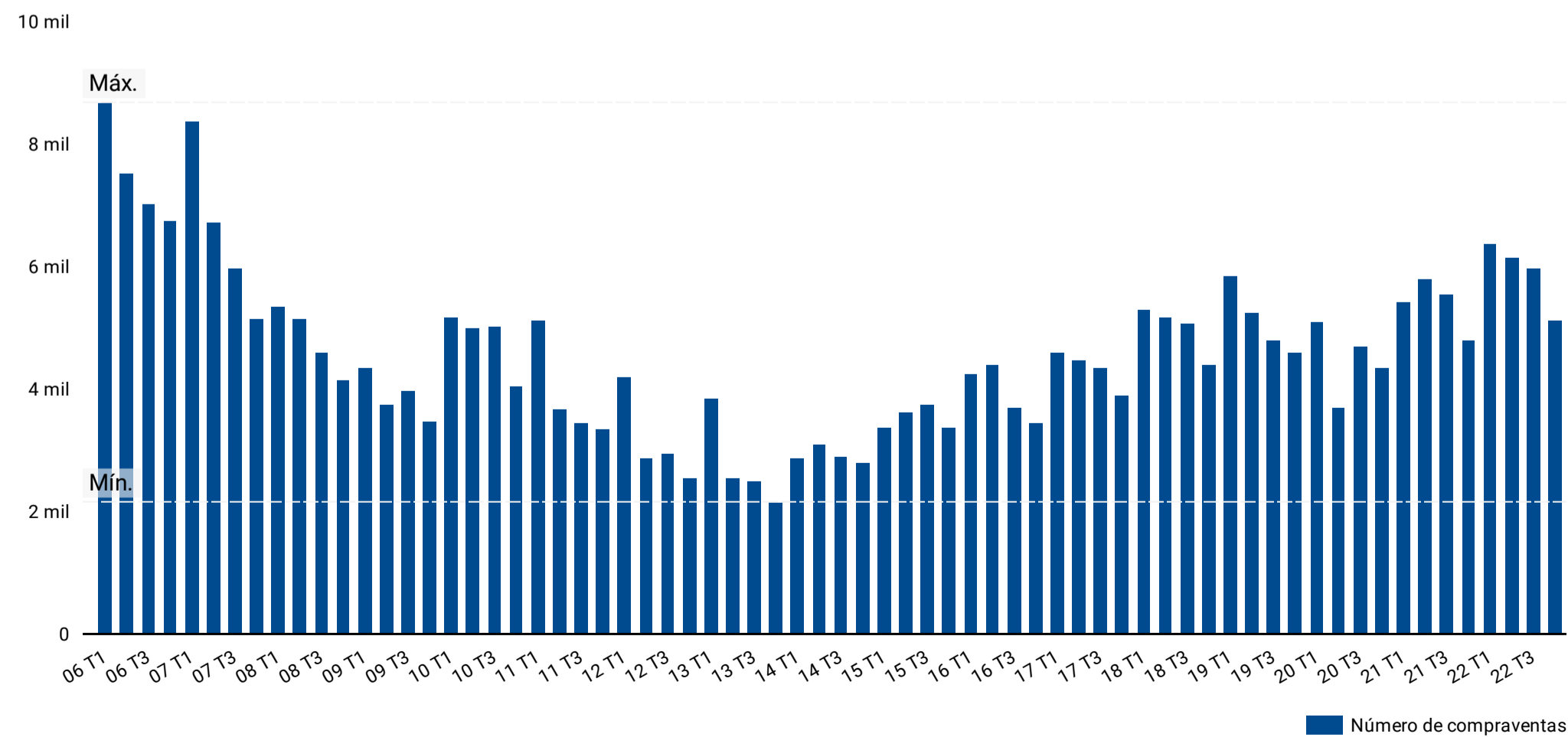
36,4%

Variación
5 años

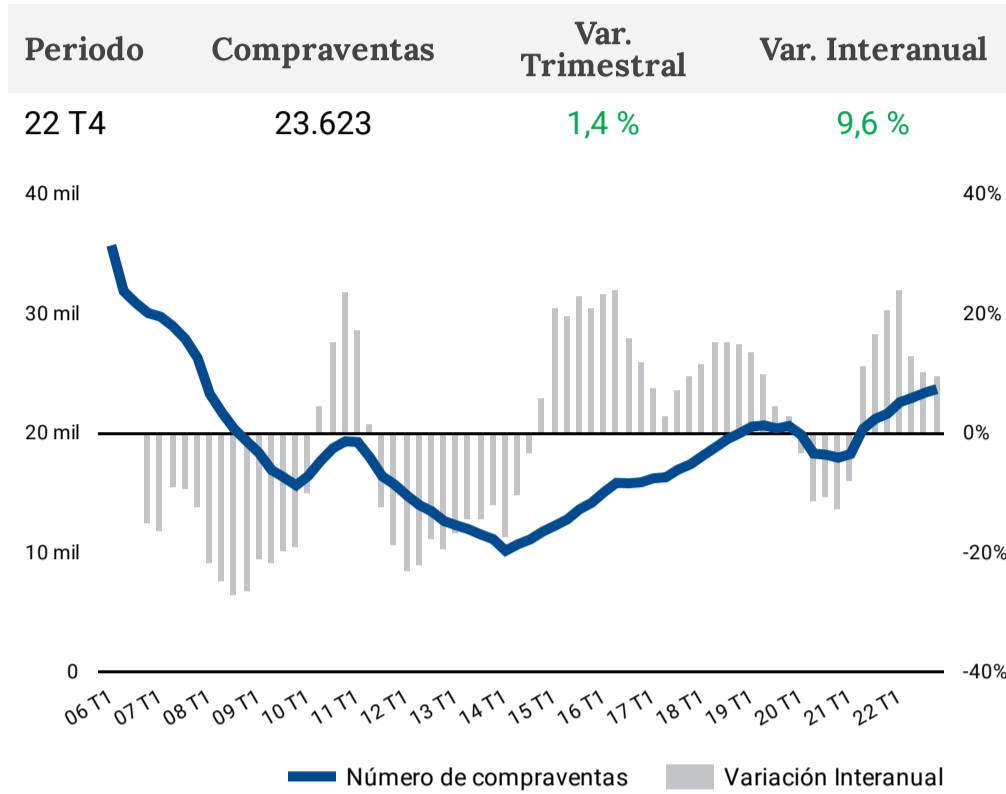
Región	4T 2022	Var. interanual
País Vasco	23.623	9,6 %
Bizkaia	12.498	13,2 %
Araba/Álava	3.825	14,0 %
Gipuzkoa	7.300	1,9 %

Evolución del número de compraventas.
Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

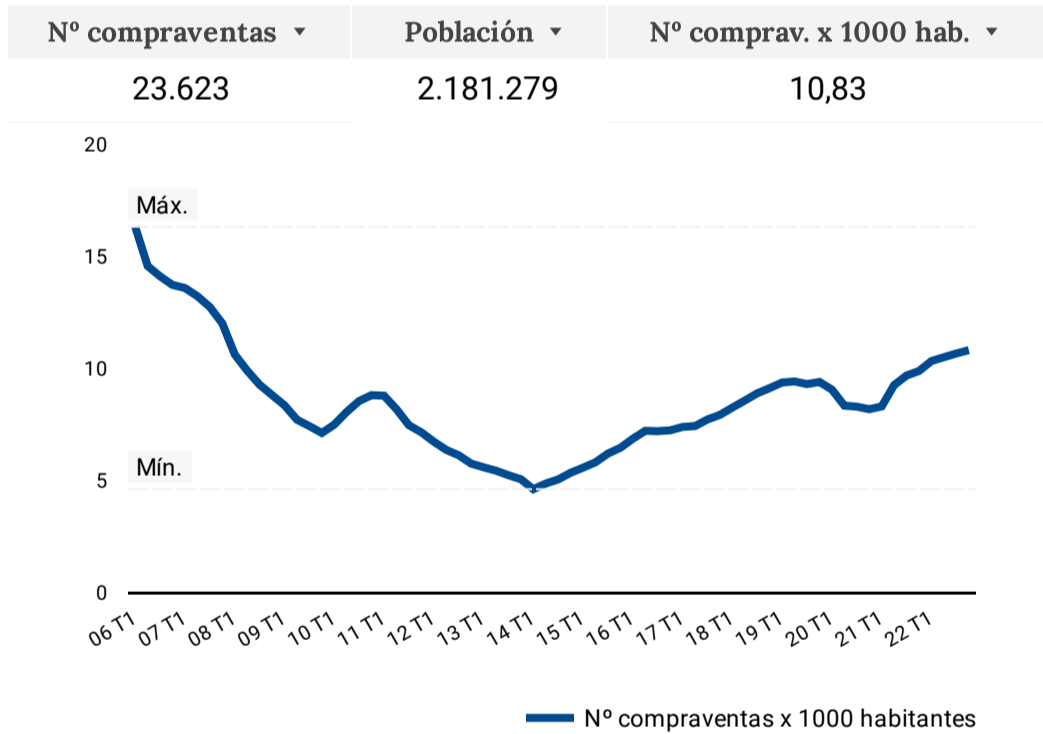
Periodo ▾	Nº de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
22 T4	5.125	-14,1 %	6,7 %
22 T3	5.967	-3,1 %	7,4 %
22 T2	6.160	-3,3 %	6,4 %
22 T1	6.371	32,6 %	17,7 %



Evolución del número de compraventas.
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Nº compraventas por cada mil habitantes
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



En términos relativos, el número de compraventas por cada mil habitantes durante el último año en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 10,83, el mayor resultado desde 2007.

En consecuencia, la demanda de vivienda durante el último año en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha mostrado una notable fortaleza, aunque, tal y como constatan los resultados trimestrales, se va a ir dando paso a un nuevo escenario de resultados a lo largo de los próximos trimestres.

Las variables con incidencia positiva durante los últimos años han ido desapareciendo, configurándose un nuevo escenario, con tipos de interés más elevados, menores expectativas de crecimiento económico, empleo... afectando a la demanda.

Compraventas por tipología

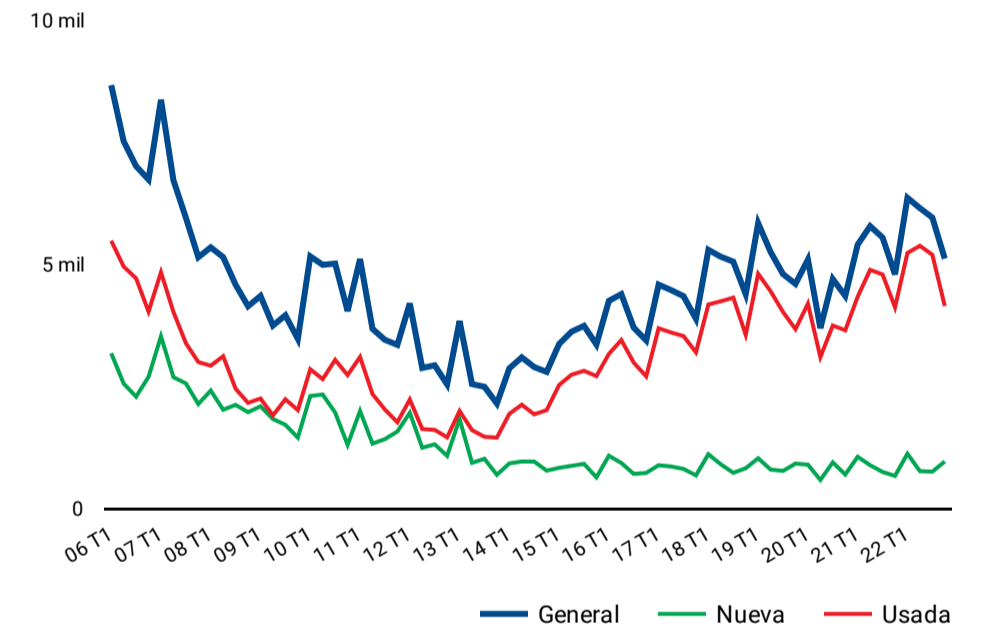
El descenso del último trimestre se ha debido al comportamiento en vivienda usada, ya que la vivienda nueva ha registrado un importante crecimiento trimestral. Ambas modalidades han registrado mejorar con respecto al mismo trimestre del año precedente.

En vivienda nueva se han registrado 970 compraventas, nivel máximo de los tres últimos trimestres, con un incremento trimestral del 27,3%.

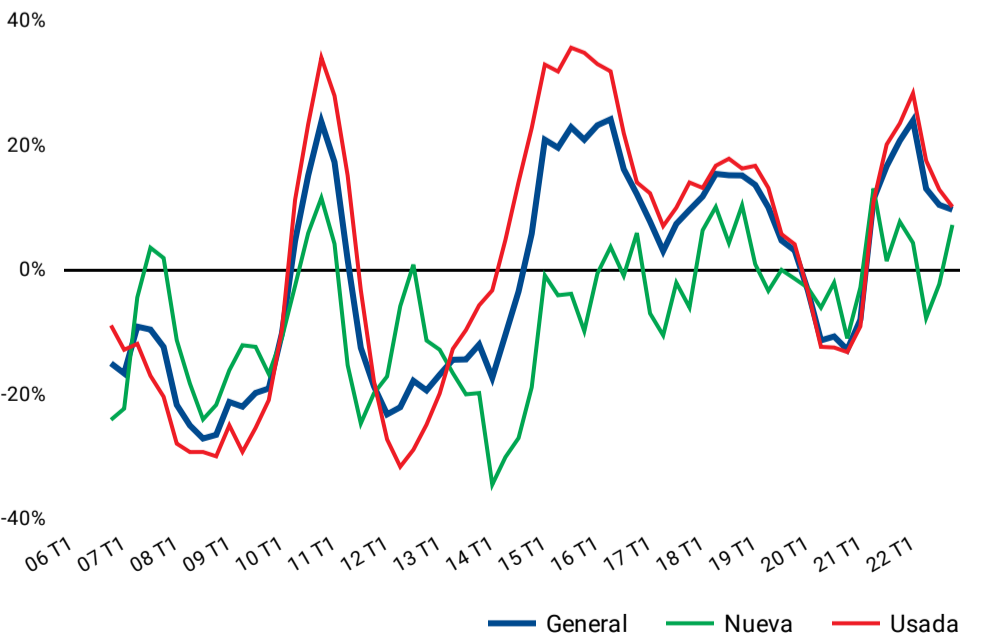
En vivienda usada se han registrado 5.125 compraventas, con un descenso trimestral del -14,1%, pero con un incremento del 0,7% con respecto al mismo trimestre del año precedente.

Evolución del número de compraventas. Nueva vs usada
Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Tipología	Compraventas	Var. trimestral	Var. interanual
Vivienda	5.125	-14,1 %	6,7 %
Vivienda nueva	970	27,3 %	43,7 %
Vivienda usada	4.155	-20,2 %	0,7 %

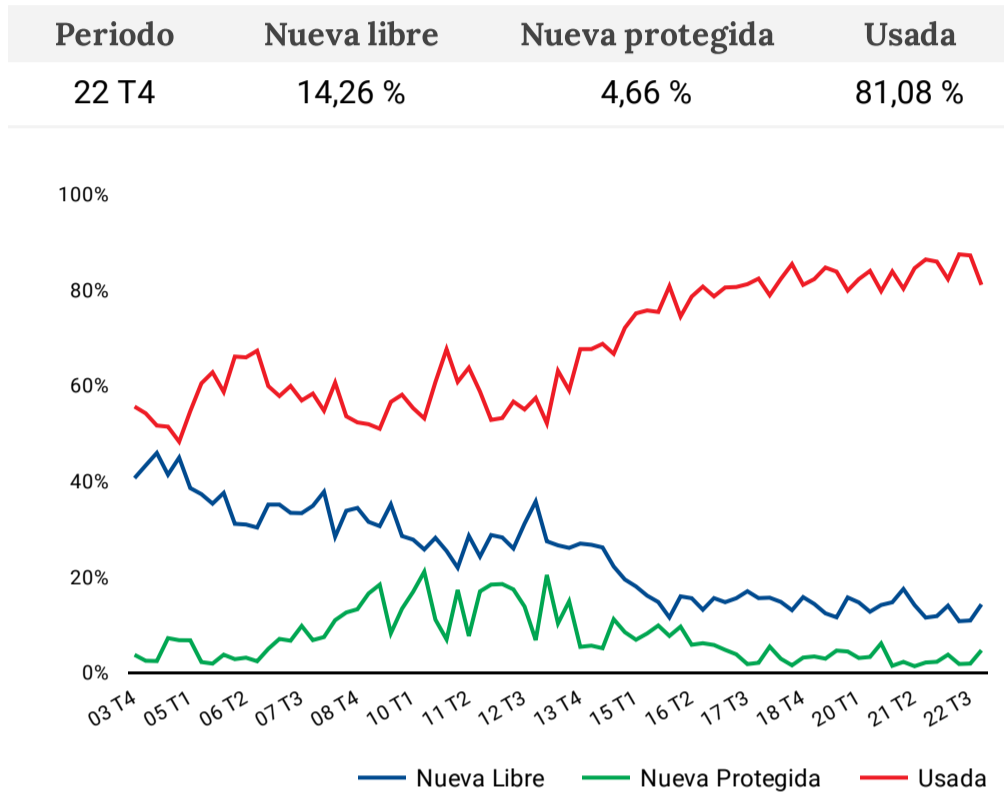


Tasa de variación de compraventas. Nueva vs usada
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



La distribución de compraventas ha minorado el intenso liderazgo de la vivienda usada, con un 81,08% de las registradas en el cuarto trimestre. La vivienda nueva ha supuesto el 18,92%, distribuida en un 14,26% de vivienda nueva libre y 4,66% de nueva protegida.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda
Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

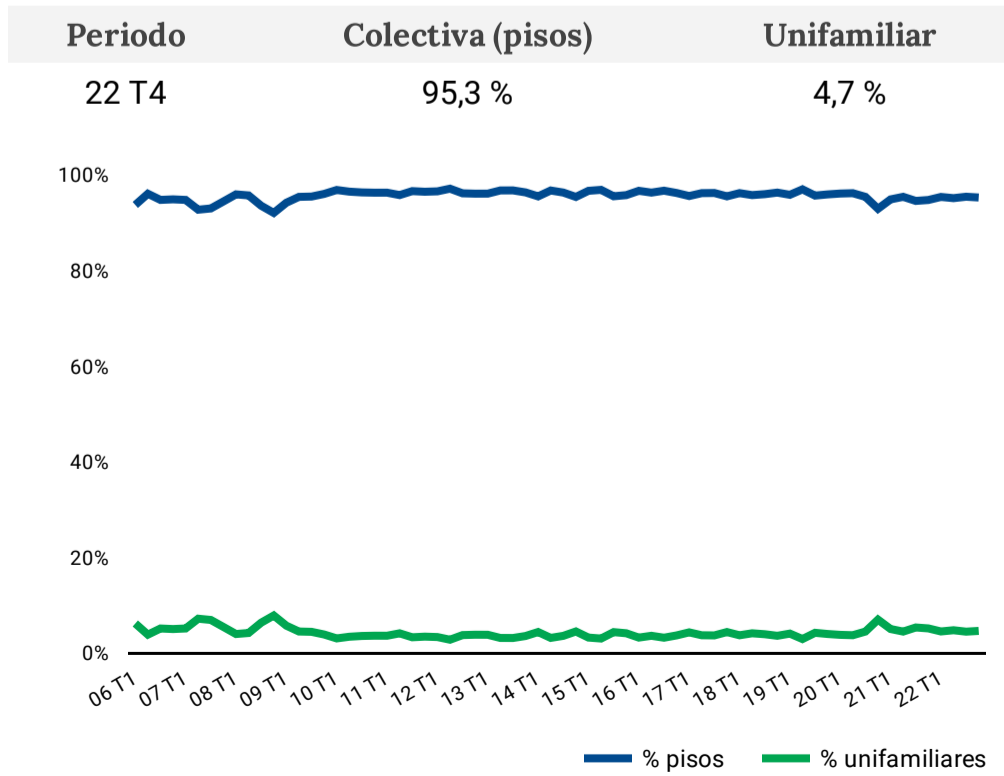


El peso de vivienda usada ha descendido con respecto a niveles próximos a máximos históricos de los dos últimos trimestres (87,46% 2T 2022).

La desagregación entre compraventas de vivienda unifamiliar y colectiva sigue mostrando un proceso de vuelta a la normalidad, tras el crecimiento en el peso de vivienda unifamiliar, que llegó a superar el 7% del total.

En el cuarto trimestre la vivienda unifamiliar ha supuesto el 4,7% y la vivienda colectiva (pisos) el 95,3%.

Evolución del peso de compraventas. Colectiva vs unifamiliar
Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



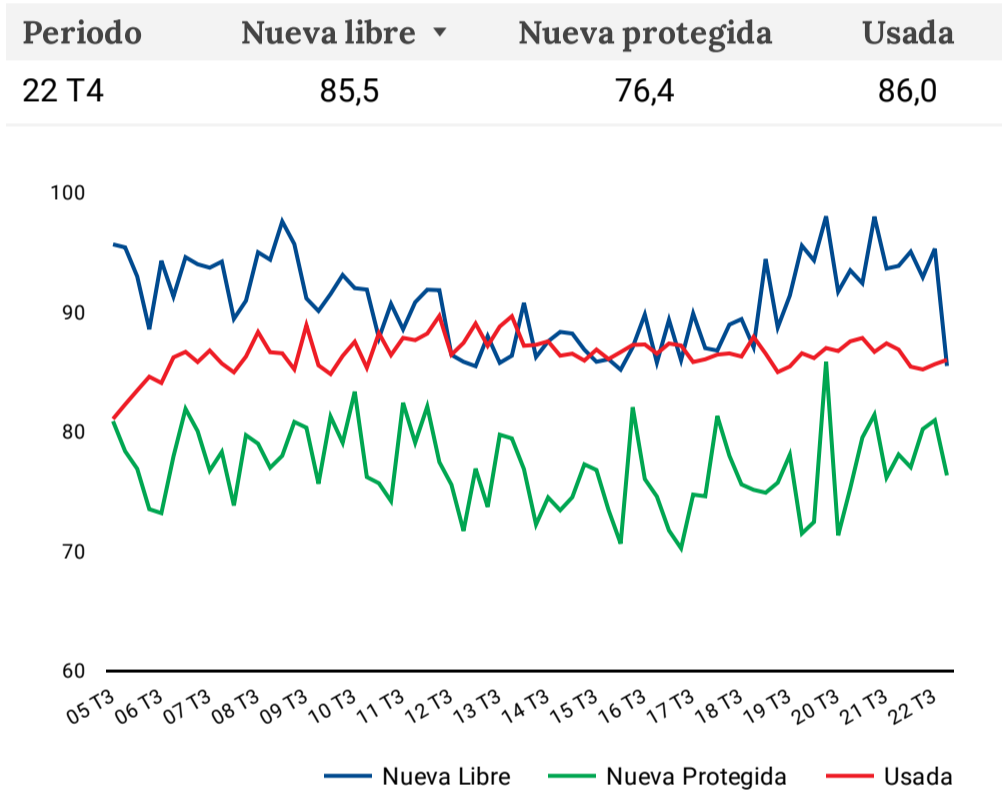
Superficie

La superficie media transmitida en las compraventas de vivienda también sigue mostrando un cierto grado de vuelta a la normalidad, aunque con distintos comportamientos.

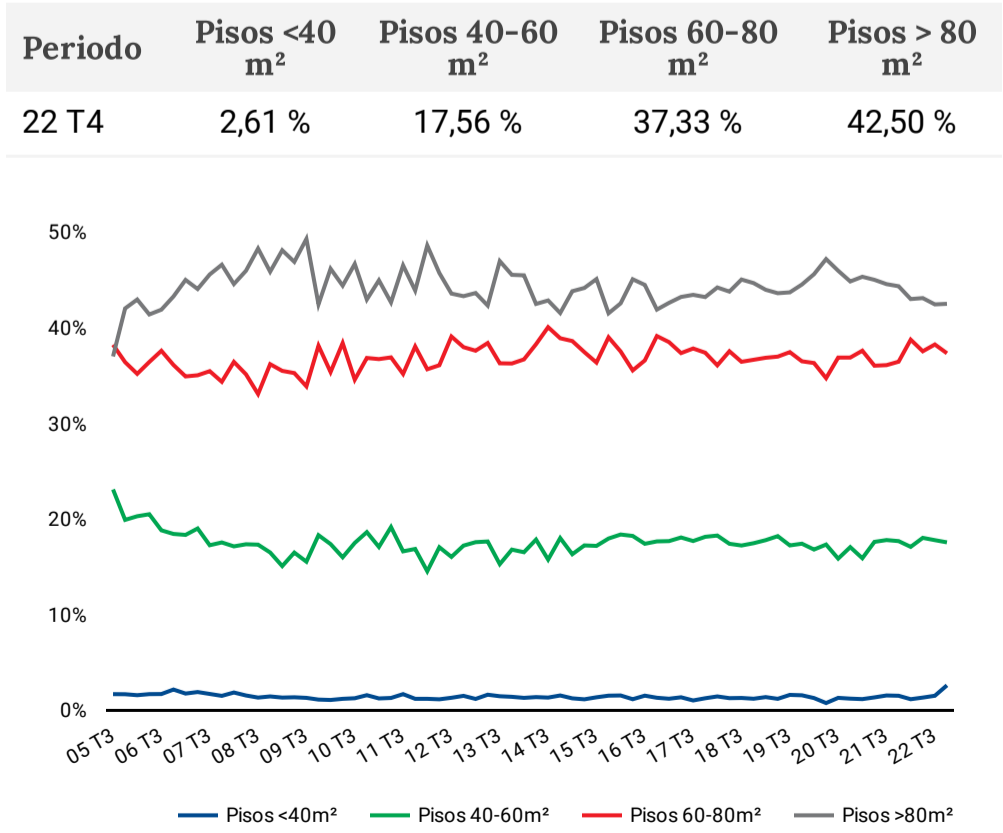
La vivienda nueva libre ha registrado una superficie media de 85,3 m², con un intenso descenso trimestral, condicionado por las ventas de vivienda nueva del trimestre. En vivienda usada la superficie media ha sido de 86 m², acumulando dos trimestres consecutivos con ligeras mejoras.

El porcentaje de compraventas de pisos según superficie consolida el descenso en la agrupación de pisos con mayor superficie media (más de 80 m²).

Evolución de la superficie media de compraventas de vivienda (m²) por tipología
Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



Evolución de la distribución de pesos de compraventas de vivienda según superficie
Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



Compraventa por personas extranjeras

La demanda extranjera ha alcanzado un ligeros descenso, manteniéndose próximo al máximo de la serie histórica del trimestre precedente, aunque dentro de un peso relativo generalmente bajo.

El 3,7% del total de compras de vivienda del cuarto trimestre del año han correspondido a personas extranjeras, lo que supone 191 compras de vivienda. El resultado interanual ha sido del 3,2%, con 763 compras de vivienda.

Las diferencias territoriales son relativamente pequeñas, tal y como viene siendo habitual. Gipuzkoa ha registrado un 4% de compras por extranjeros en el último año, por encima de Bizkaia (3,2%) y Araba/Álava (1,9%). En términos absolutos Bizkaia alcanza la mayor cuantía.

Mercado de compraventas por personas extranjeras
Comunidad Autónoma de Euskadi y Territorios Históricos.
Trimestral e interanual
Colegio de Registradores

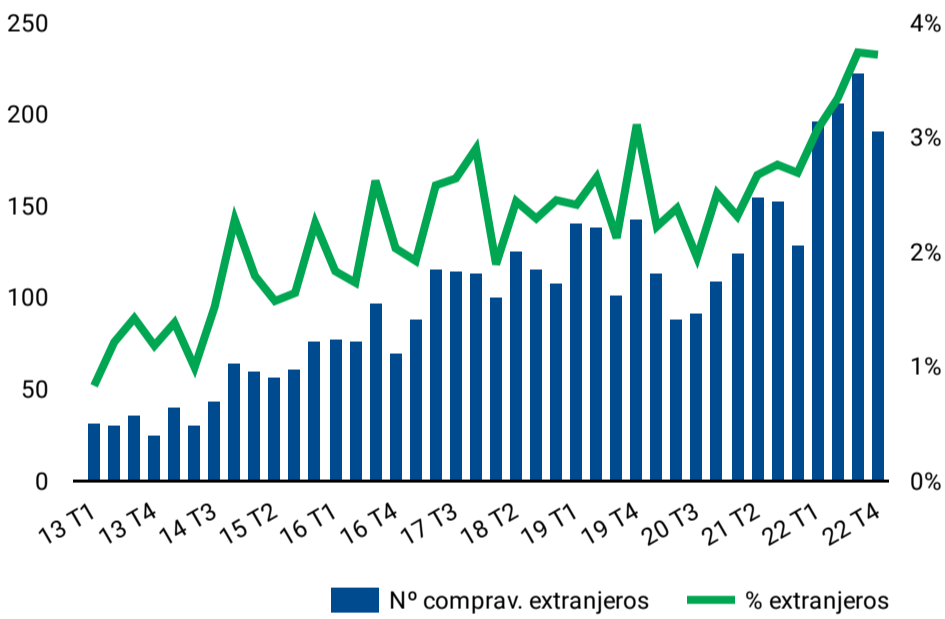
Nº compras personas extranjeras		% comprav. personas extranjeras	
Interanual	Trimestral	Interanual	Trimestral
763	191	3,2 %	3,7 %
↑ 1.3%	↓ -14.3%	0,0 %	↓ -0,0 %



T.T.H.H ▲	Núm.	% extr.	Núm.
Araba/Álava	72	1,9 %	
Bizkaia	402	3,2 %	
Gipuzkoa	289	4,0 %	

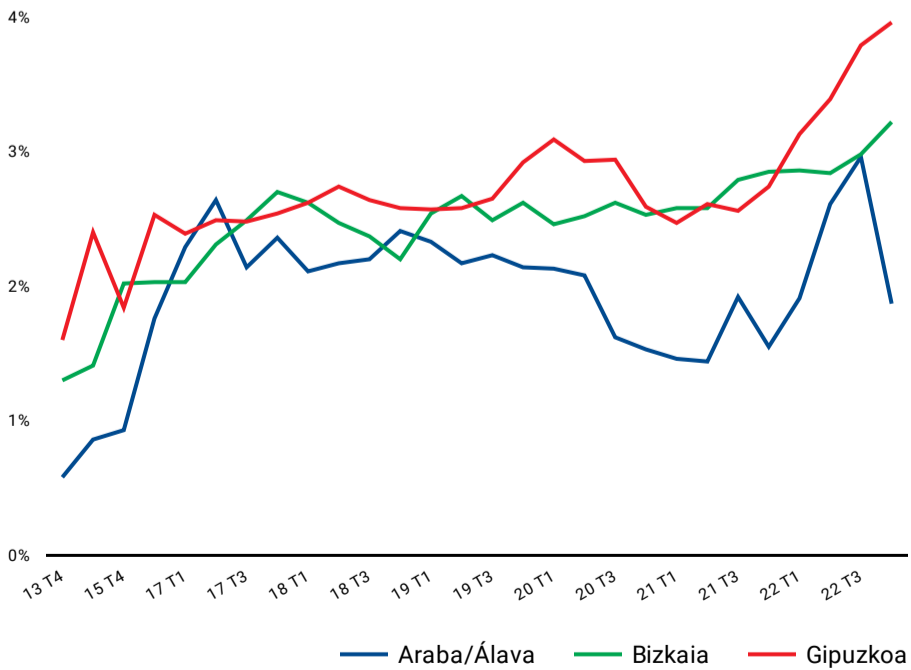
Número de compras de vivienda y cuota de mercado por personas extranjeras.

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



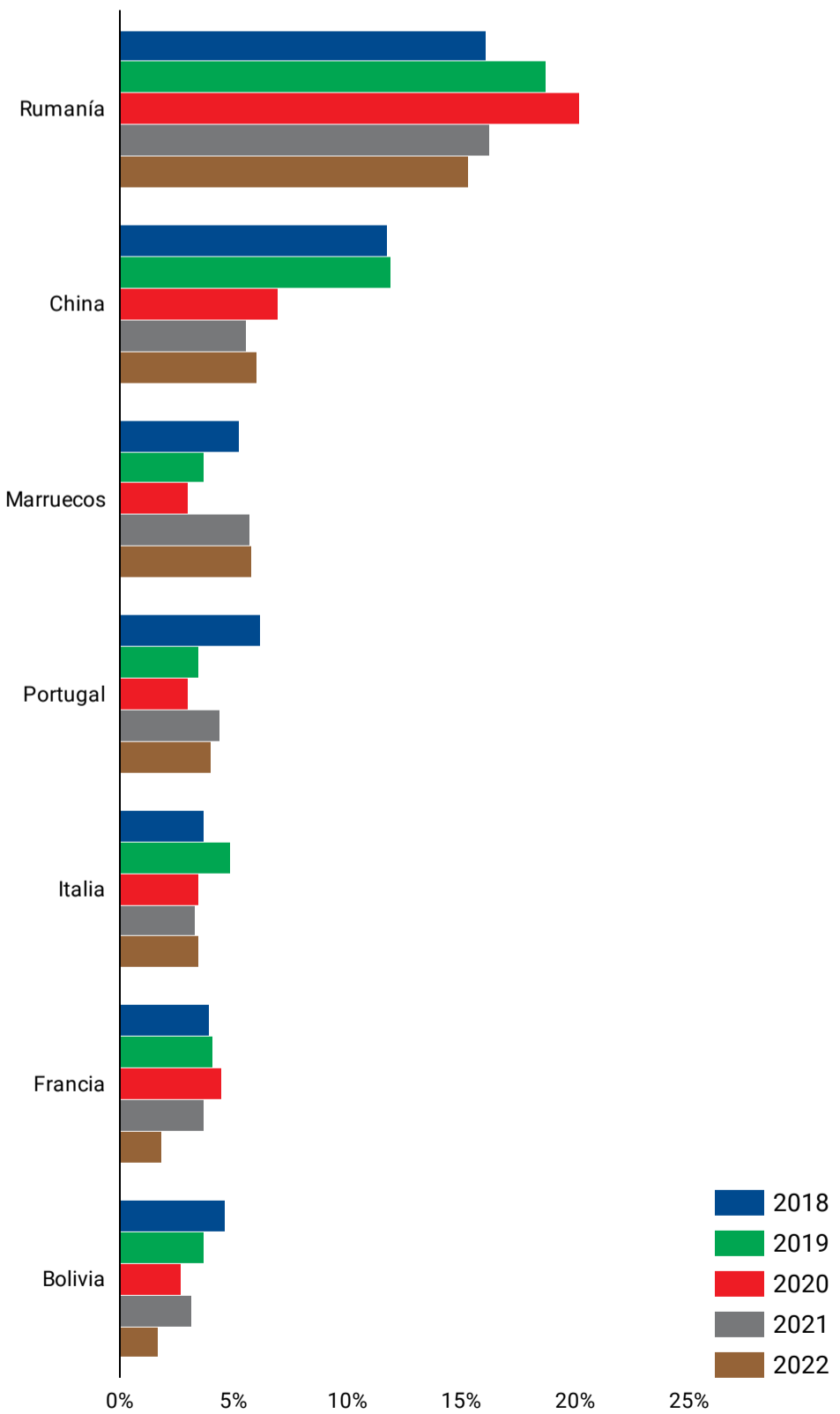
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por personas extranjeras

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del porcentaje de compra de vivienda por personas extranjeras según nacionalidad

Comunidad Autónoma de Euskadi. Anual
Colegio de Registradores



Territorios Históricos

Compraventas

El mercado de compraventas de vivienda ha registrado un descenso trimestral en todos los territorios históricos, aunque con incrementos con respecto al mismo trimestre del año precedente en Araba/Álava y Bizkaia.

Los resultados interanuales muestran una evolución más favorable, con incrementos interanuales en todos ellos.

El desglose por territorios históricos de las siguientes páginas constata el negativo resultado trimestral, dando lugar a un claro cambio de ciclo inmobiliario.

Por el contrario, el gráfico de evolución de resultados anuales de la derecha permite observar cómo en Araba/Álava y Bizkaia se han alcanzado máximos de los últimos años.

Número de compraventas y cuota de mercado

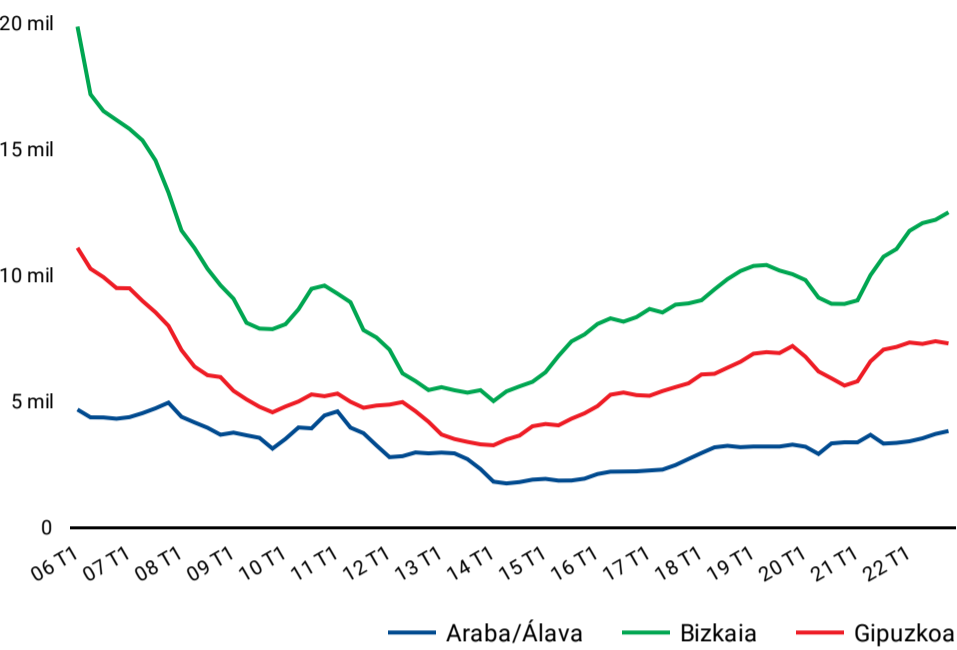
Territorios Históricos. Trimestral e interanual
Elaboración propia sobre datos del Colegio de Registradores

T.T.H.H ^	Núm. trimestral	Cuota	Var. interanual
Araba/Álava	907	17,7 %	14,5 %
Bizkaia	2.721	53,1 %	12,1 %
Gipuzkoa	1.497	29,2 %	-5,5 %

T.T.H.H ^	Núm. interanual	Cuota	Var. interanual
Araba/Álava	3.825	16,2 %	14,0 %
Bizkaia	12.498	52,9 %	13,2 %
Gipuzkoa	7.300	30,9 %	1,9 %

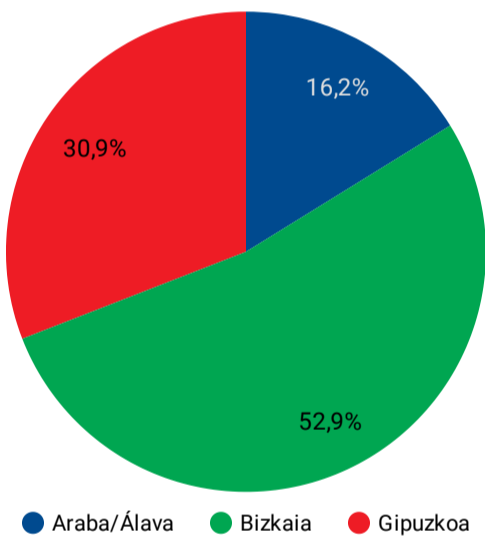
Evolución del número de compraventas

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



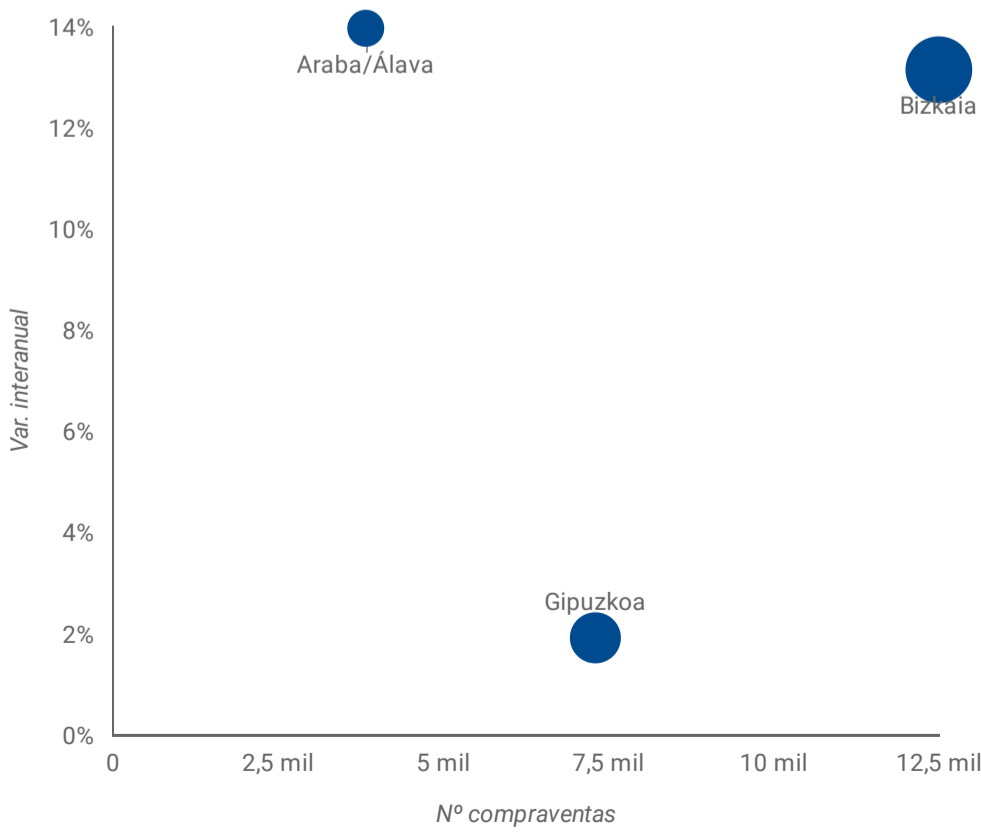
Compraventa de viviendas. Cuota de mercado de las provincias.

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



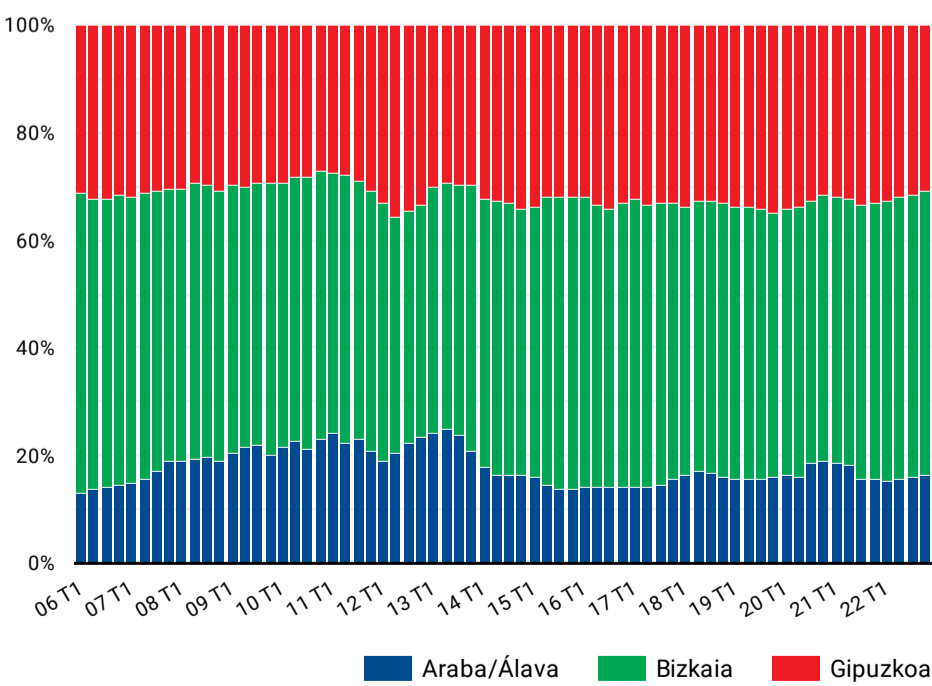
Evolución del número de compraventas y variación interanual

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



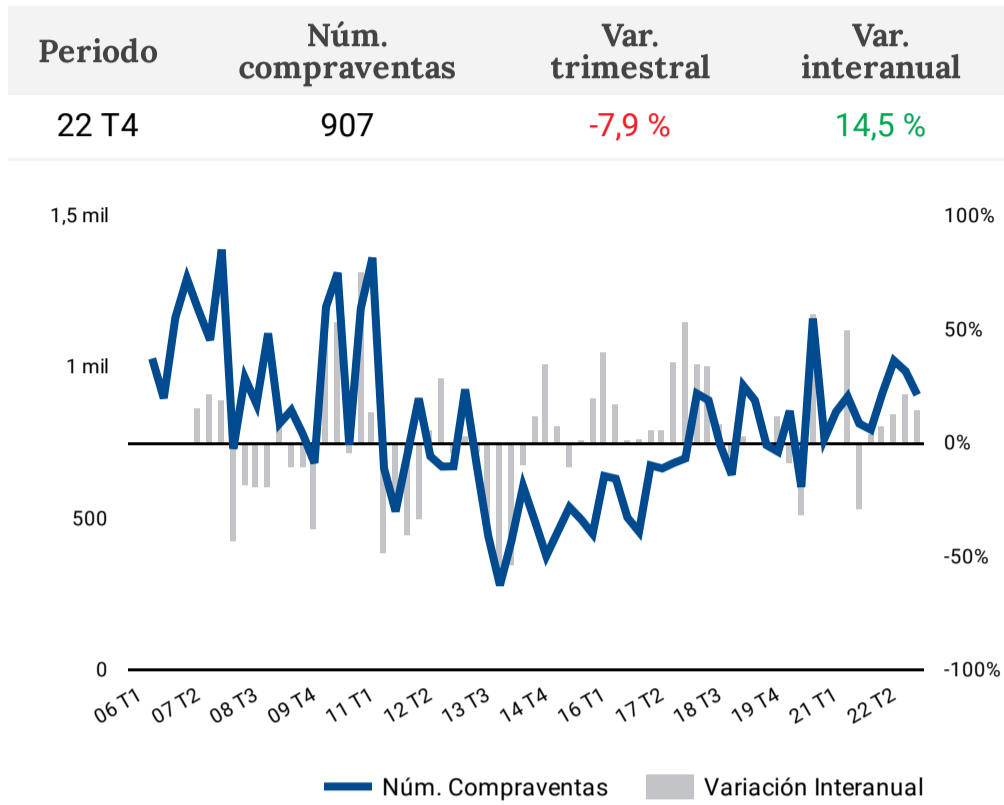
Evolución de la cuota de mercado de las provincias

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



Araba/Álava

Evolución del número de compraventas y variación interanual
Araba/Álava. Trimestral
Colegio de Registradores



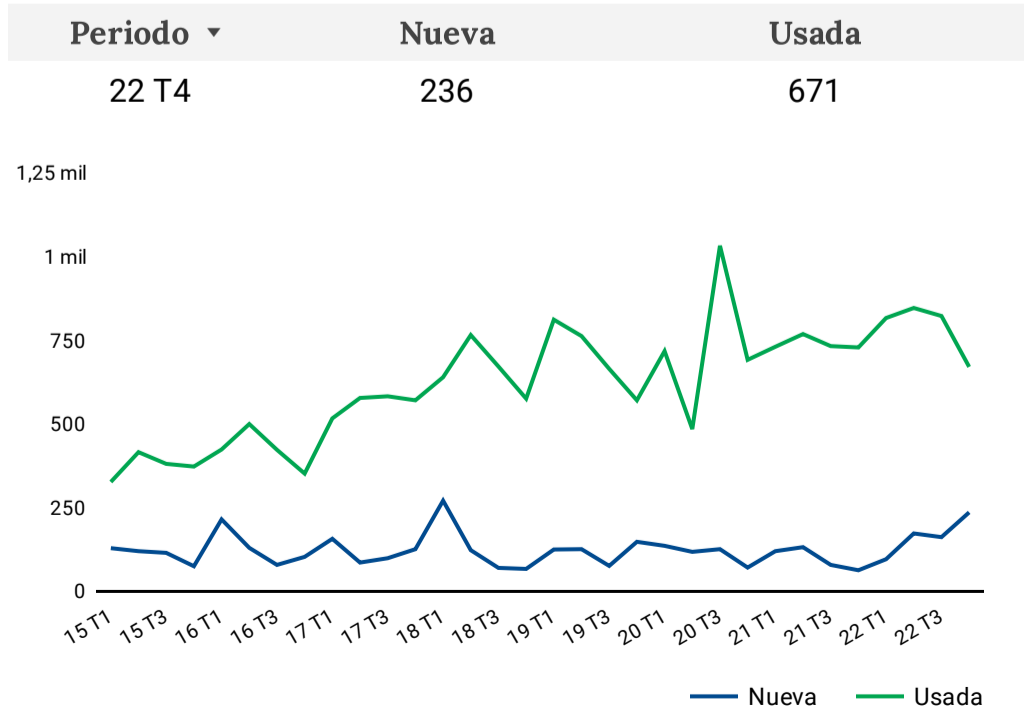
Número de compraventas por municipio y cuota de mercado
Municipios de Araba/Álava. Trimestral
Colegio de Registradores

Municipios	Nº Compraventas ▾	Cuota
Vitoria-Gasteiz	718	75,4 %
Laudio/Llodio	37	3,9 %
Amurrio	29	3,0 %
Agurain/Salvatierra	13	1,4 %
Iruña Oka/Iruña de Oca	12	1,3 %
Labastida/Bastida	10	1,1 %
Legutio	8	0,8 %
Lagrán	8	0,8 %
Zambrana	7	0,7 %
Ribera Baja/Erriberabeitia	7	0,7 %
Zuia	6	0,6 %

Evolución del número de compraventas y variación interanual
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores

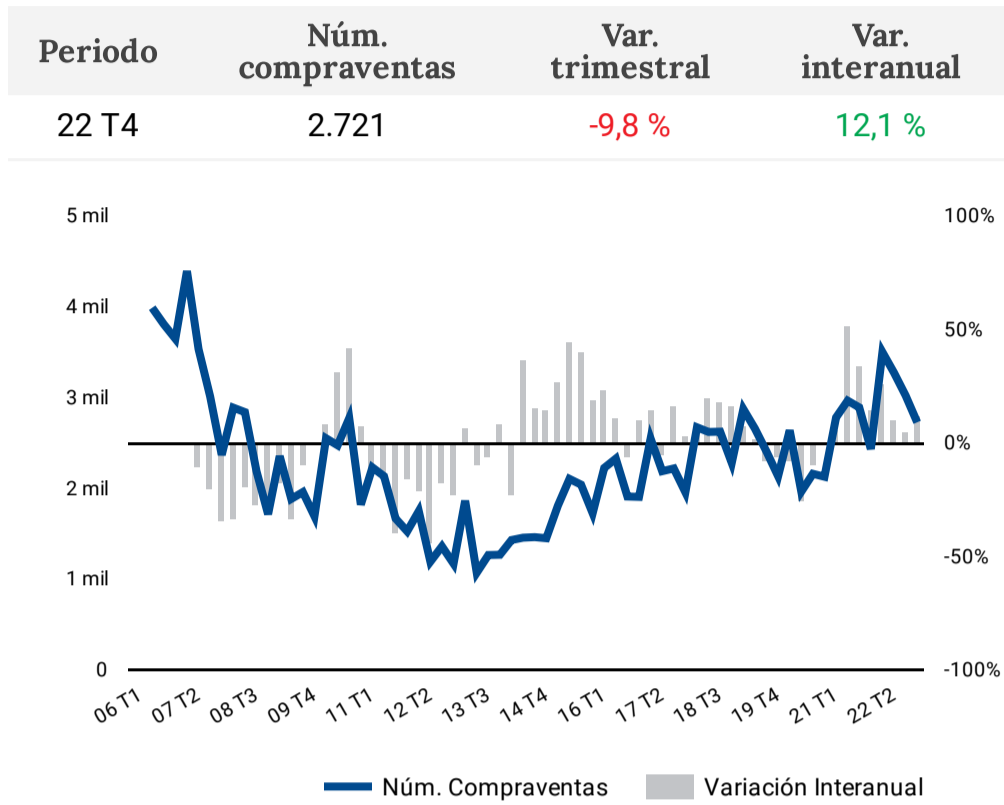


Evolución del número de compraventas por tipología
Araba/Álava. Trimestral
Colegio de Registradores

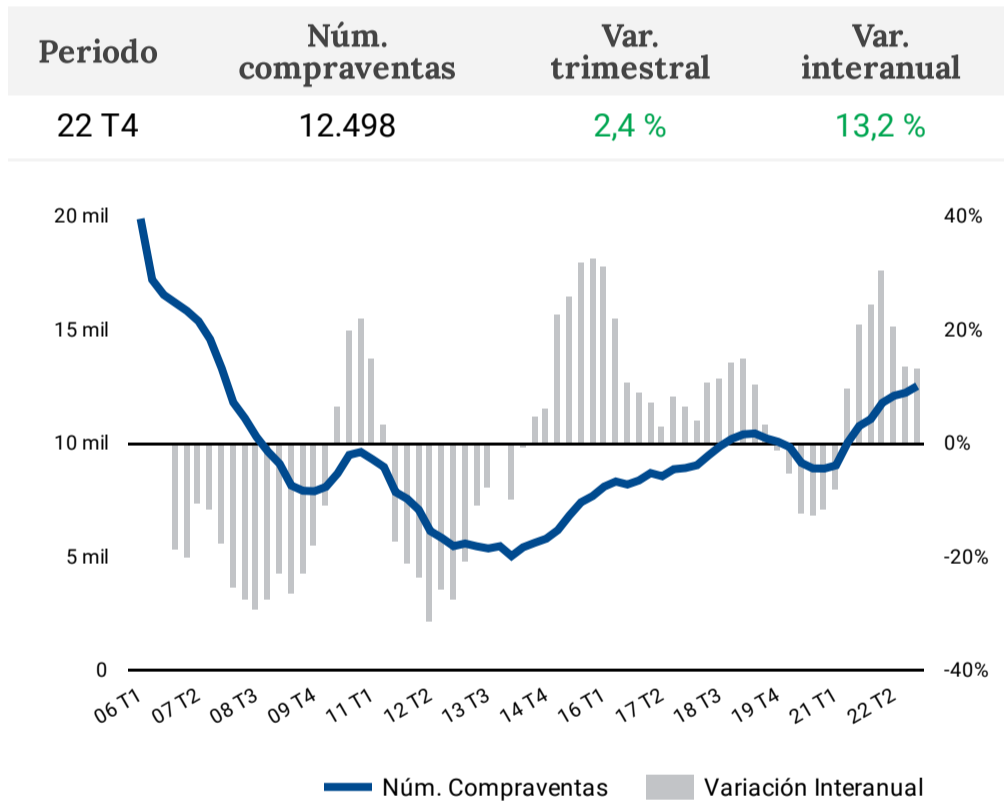


Bizkaia

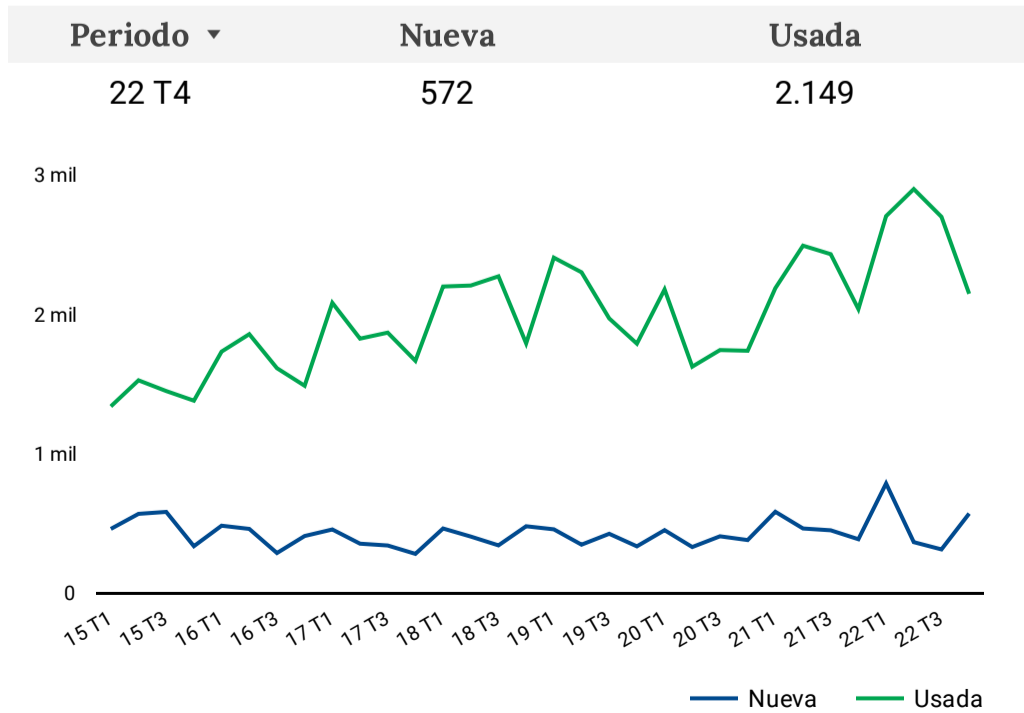
Evolución del número de compraventas y variación interanual
Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas y variación interanual
Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas por tipología
Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores

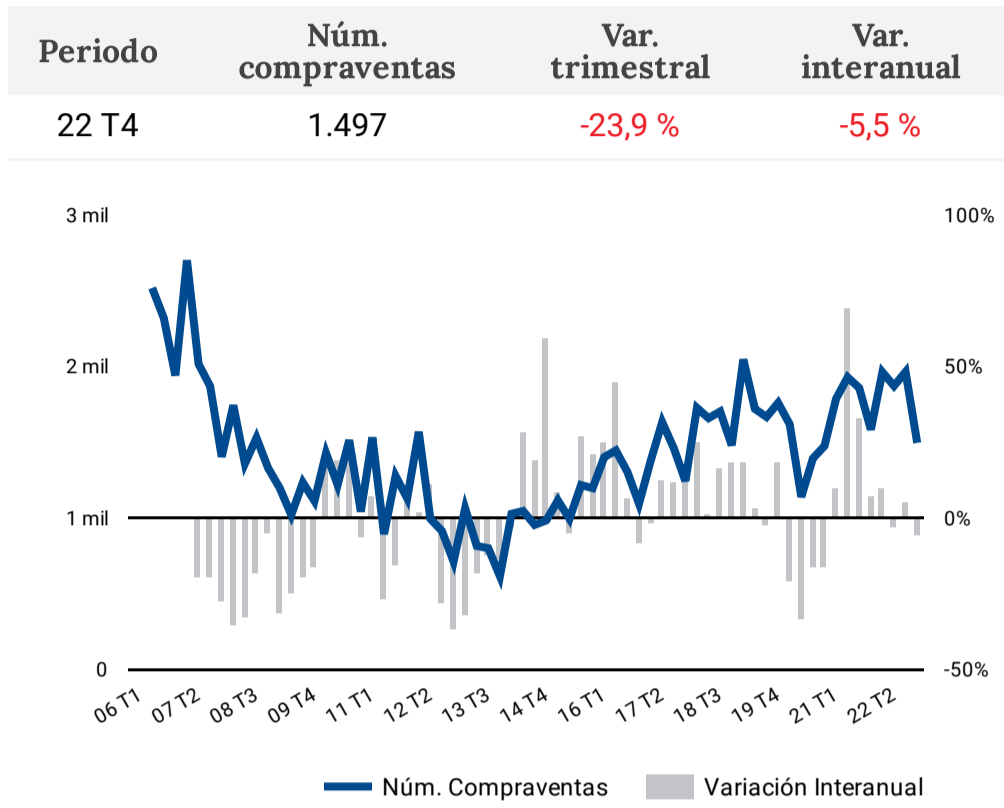


Número de compraventas por municipio y cuota de mercado
Municipios de Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores

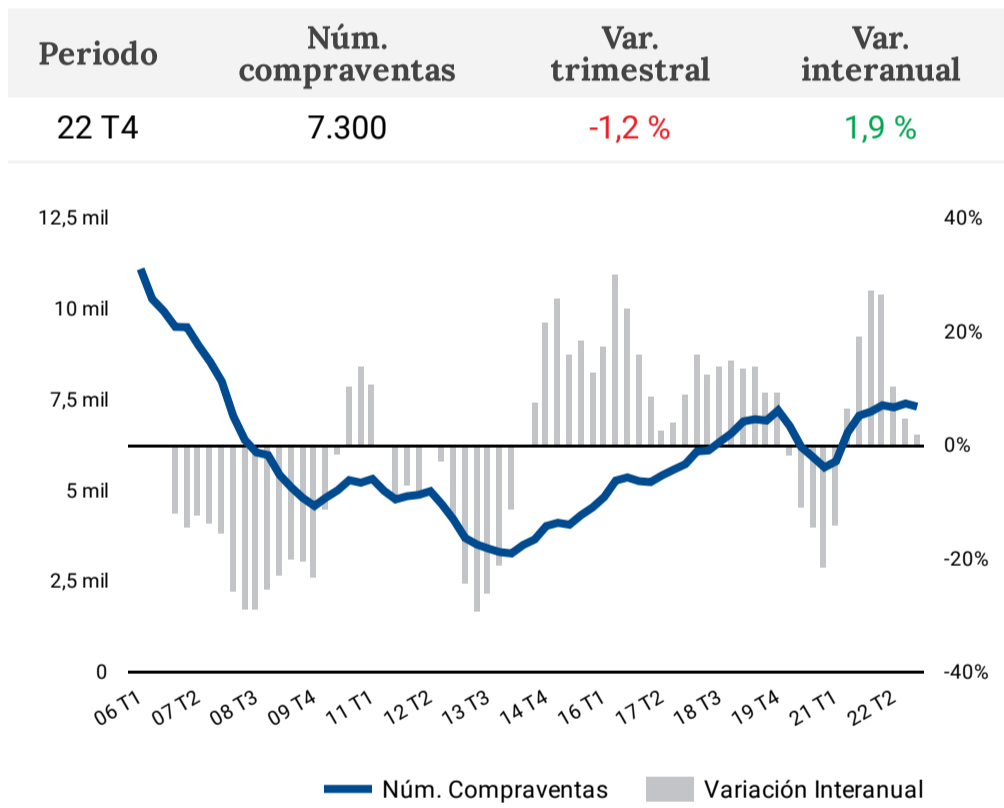
Municipios	Nº Compraventas	Cuota
Bilbao	811	34,3 %
Barakaldo	340	14,4 %
Getxo	173	7,3 %
Santurtzi	147	6,2 %
Portugalete	135	5,7 %
Basauri	108	4,6 %
Galdakao	84	3,6 %
Bermeo	76	3,2 %
Sestao	68	2,9 %
Leioa	66	2,8 %
Sopela	42	1,8 %
Durango	41	1,7 %
Ermua	39	1,7 %
Erandio	37	1,6 %
Valle de Trápaga-Trapagaran	36	1,5 %
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	33	1,4 %
Etxebarri	33	1,4 %
Mungia	33	1,4 %
Urduliz	30	1,3 %
Balmaseda	30	1,3 %

Gipuzkoa

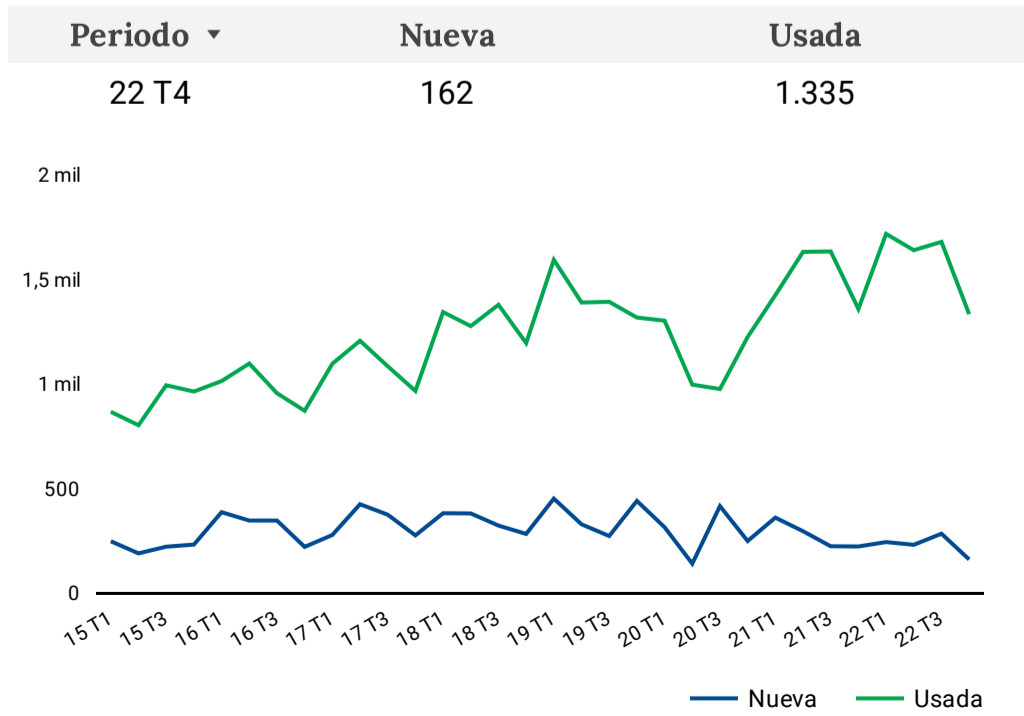
Evolución del número de compraventas y variación interanual
Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas y variación interanual
Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas por tipología
Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores



Número de compraventas por municipio y cuota de mercado
Municipios de Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

Municipios	Nº Compraventas ▾	Cuota
Donostia/San Sebastián	343	31,3 %
Irun	184	16,8 %
Hondarribia	64	5,8 %
Errenteria	60	5,5 %
Eibar	55	5,0 %
Zarautz	45	4,1 %
Tolosa	40	3,7 %
Urnieta	37	3,4 %
Arrasate/Mondragón	36	3,3 %
Beasain	36	3,3 %
Pasaia	35	3,2 %
Hernani	35	3,2 %
Oñati	34	3,1 %
Azpeitia	31	2,8 %
Orio	30	2,7 %
Andoain	30	2,7 %

Municipios

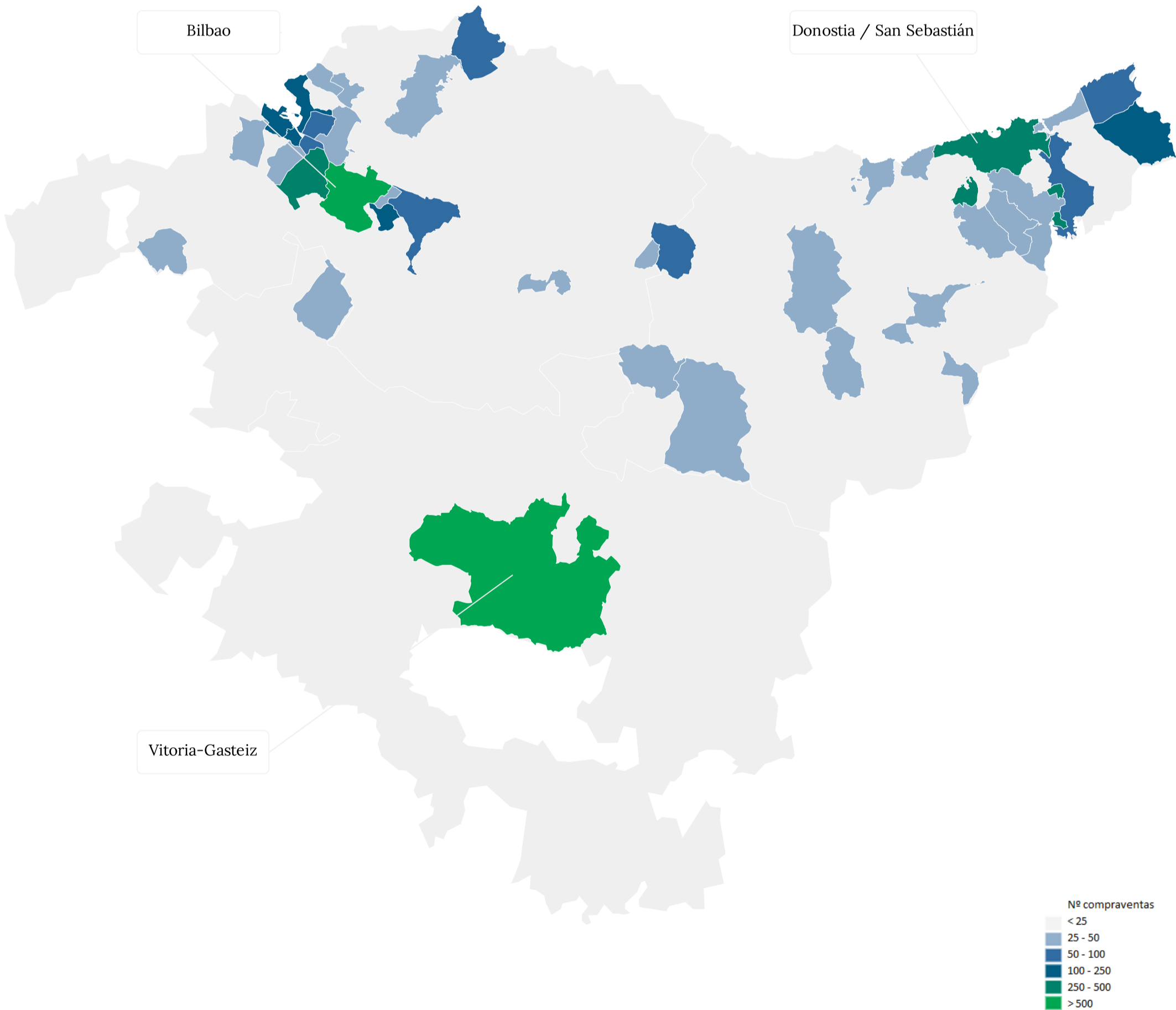
La visión gráfica de los resultados municipales a nivel de la Comunidad Autónoma de Euskadi permite constatar el mayor o menor nivel de concentración del mercado de compraventas de vivienda.

Las capitales suponen el mayor foco de atracción, dando lugar a la mayor concentración de compraventas de vivienda, con un efecto directo sobre los municipios de su entorno.

Por otro lado, existe un cierto efecto "costa", observándose cómo los municipios costeros atraen normalmente un mayor grado de actividad inmobiliaria relativa.

En todo caso, existe un reparto relativamente equilibrado de la actividad, siendo determinante el tamaño poblacional, que tiende a concentrarse en las capitales y los municipios del entorno .

Número de compraventas de vivienda
Municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Último trimestre
Colegio de Registradores



* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

Existe un cierto equilibrio entre municipios con incrementos y descensos con respecto al mismo trimestre del año precedente, frente al predominio de los incrementos a lo largo de los últimos trimestres.

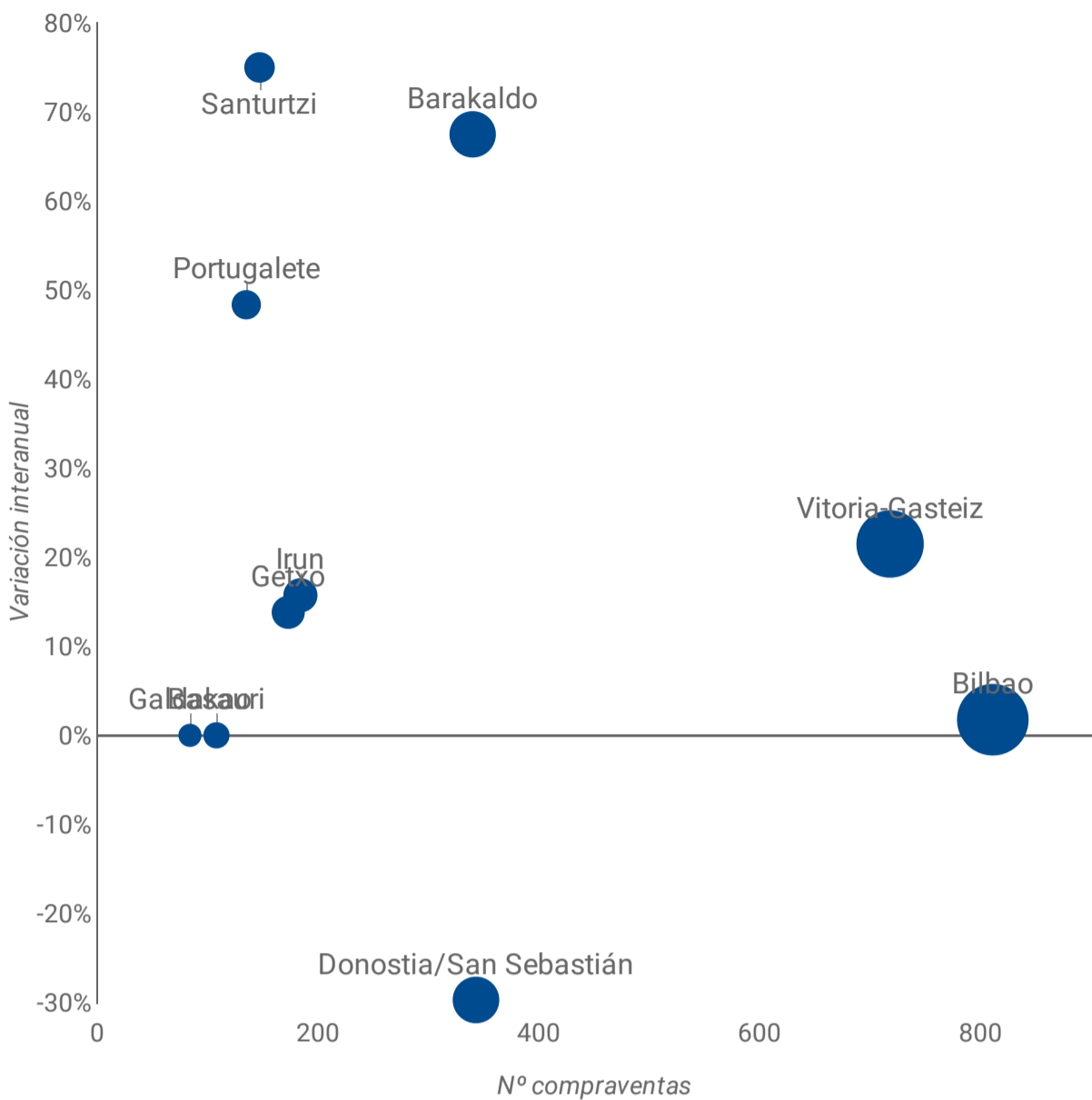
En términos absolutos existen las lógicas diferencias como consecuencia del distinto tamaño poblacional. Globalmente, por lo que respecta a la variación trimestral, existe una cierta agrupación hacia los niveles centrales, dando lugar a variaciones más reducidas.

El gráfico de la derecha muestra el número compraventas de vivienda (eje x) en el cuarto trimestre de 2022, la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica el número compraventas de vivienda.

El gráfico inferior aglutina los municipios ordenados por mayor número de compraventas de vivienda durante el último trimestre, así como su variación interanual.

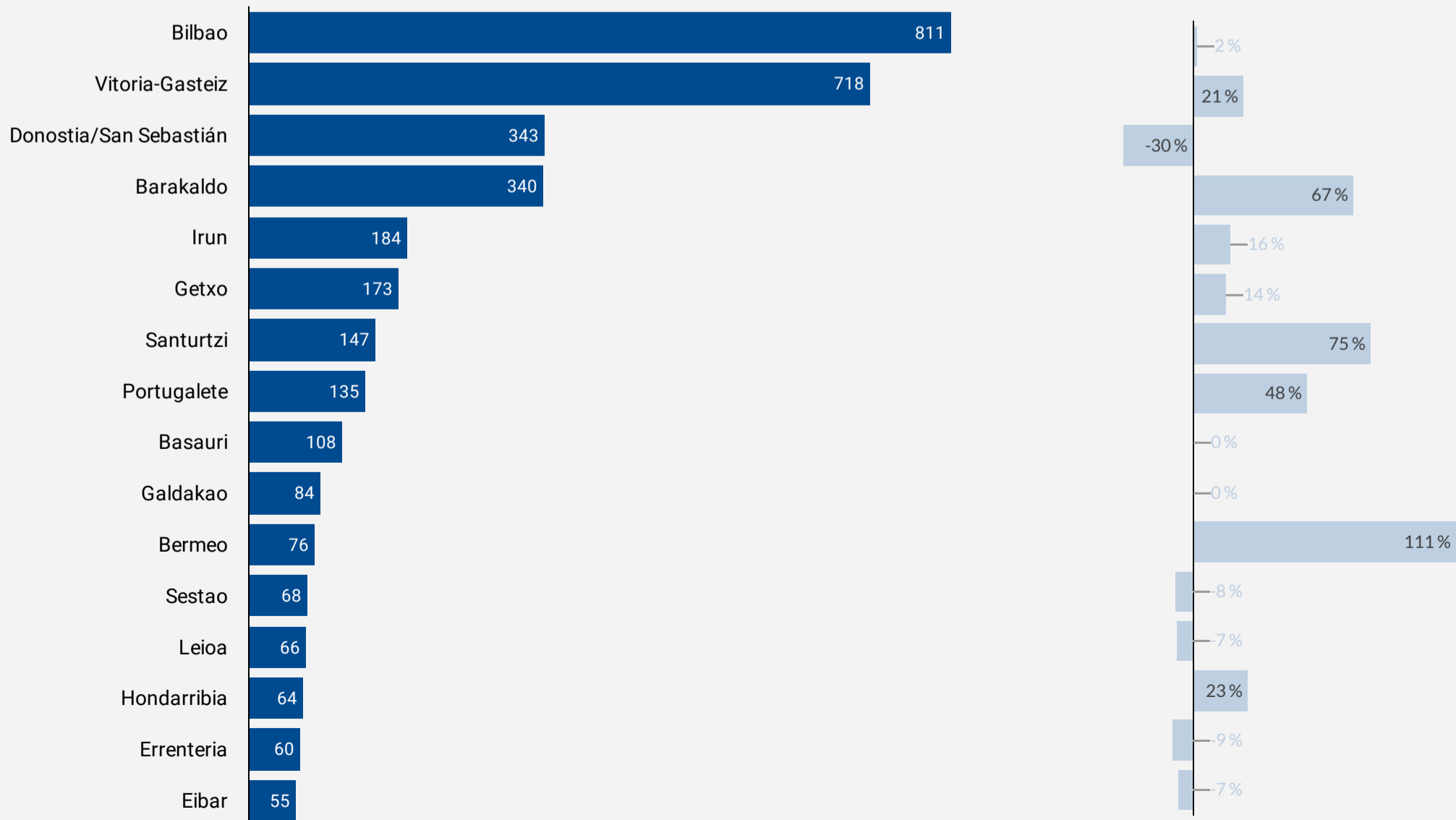
Número de compraventas trimestral y variación interanual

Principales municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

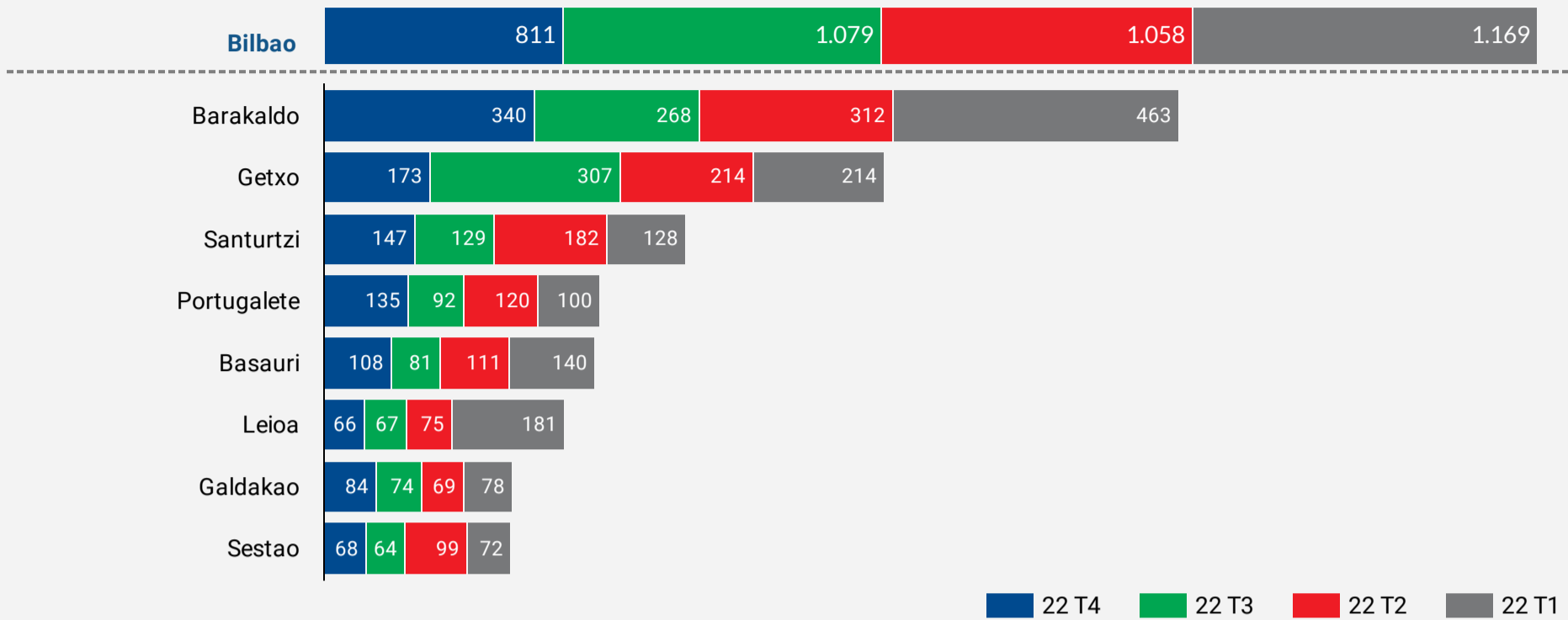


Número de compraventas de vivienda y variación interanual

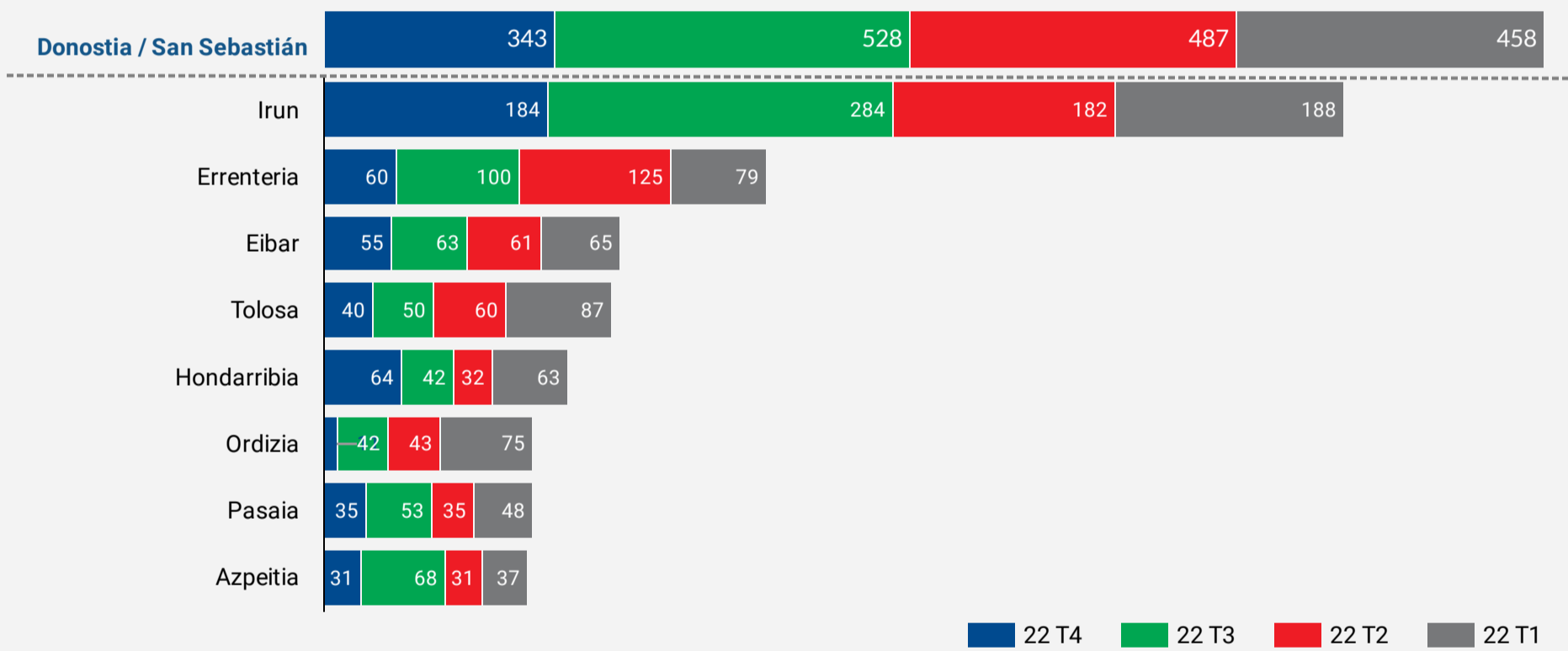
Principales municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



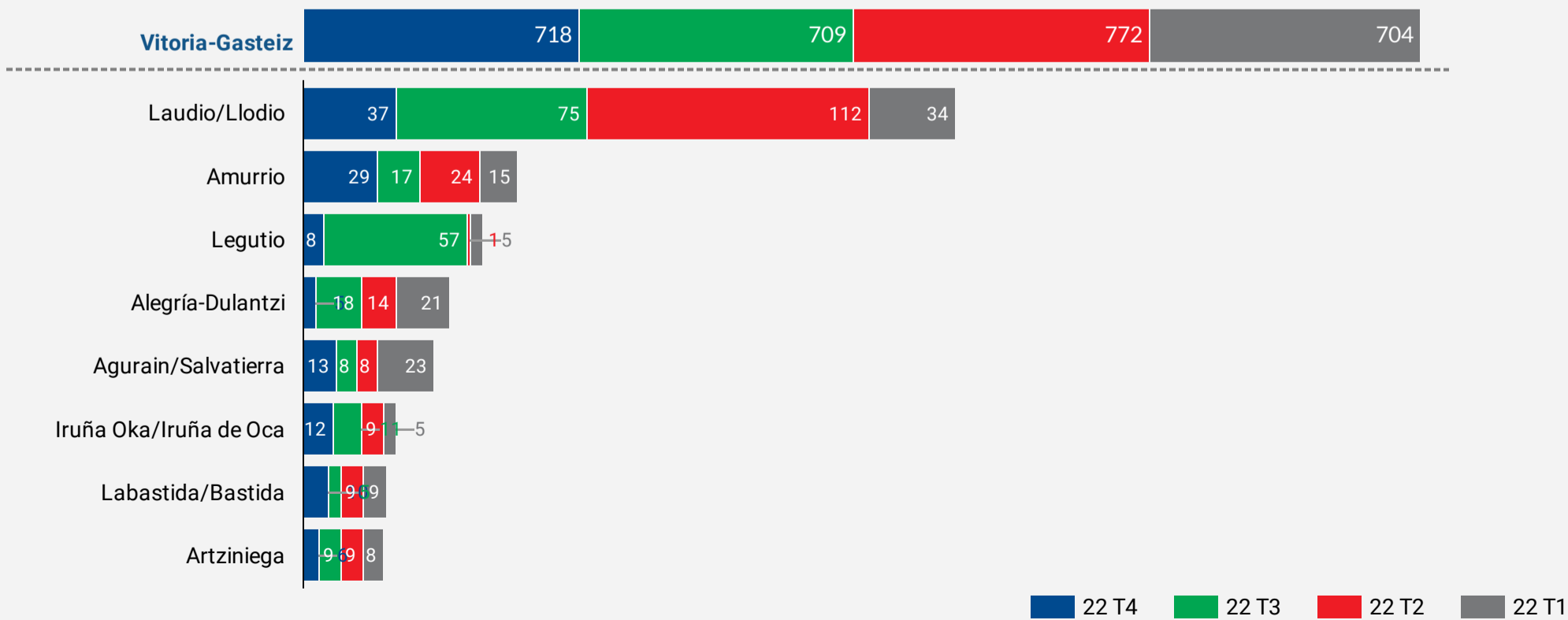
Número de compraventas de vivienda
Principales municipios de Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores



Número de compraventas de vivienda
Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores



Número de compraventas de vivienda
Principales municipios de Araba/Álava. Trimestral
Colegio de Registradores



Bilbao. Barrios

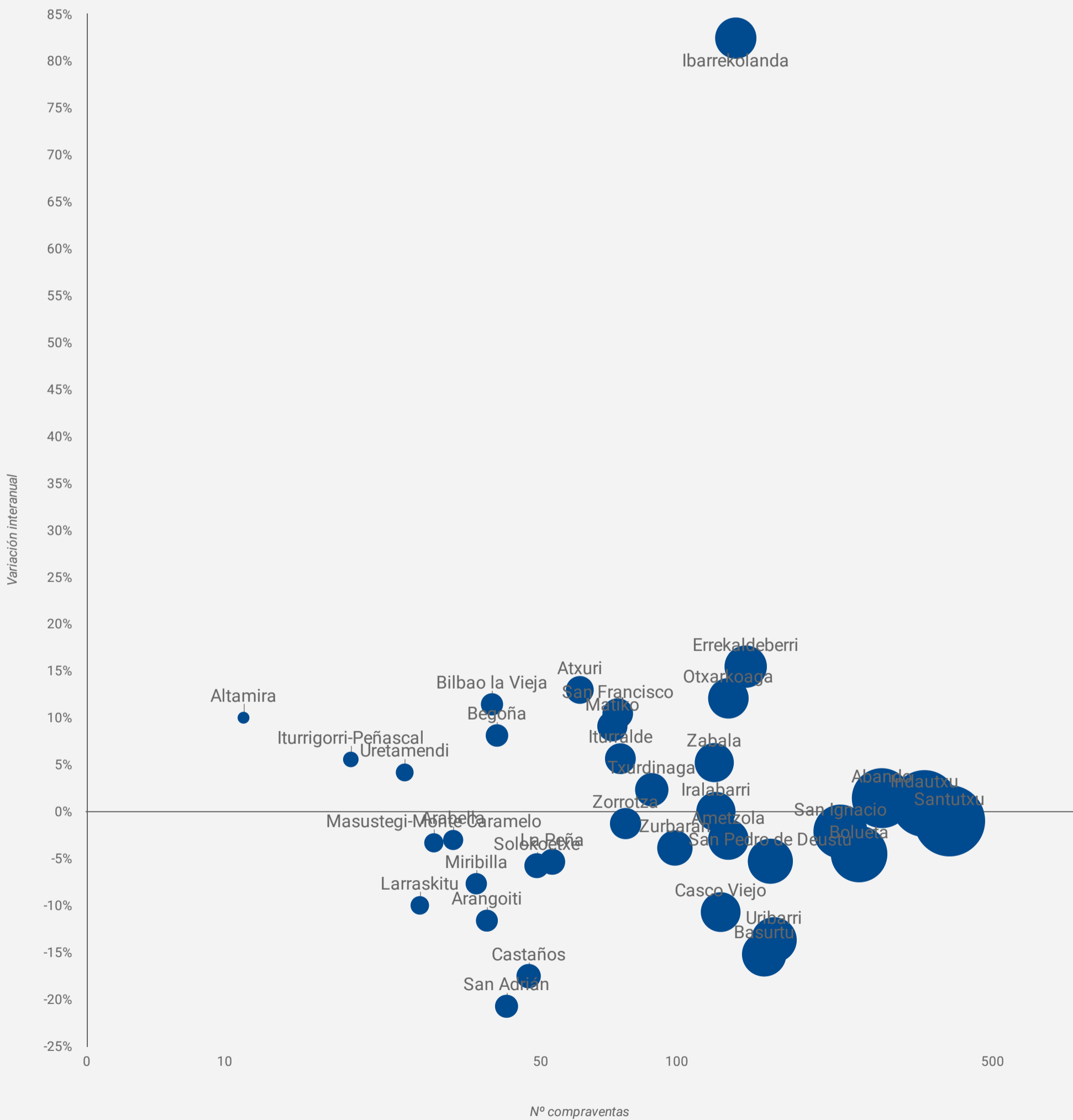
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses en los distintos barrios de Bilbao, así como la evolución interanual del número de compraventas.

Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

mayor o menor actividad inmobiliaria, condicionada, normalmente, por el número de habitantes del barrio.

El eje vertical nos muestra la evolución interanual del número de compraventas, con una mayor concentración de barrios en tasas de variación anuales relativamente moderadas.

Número de compraventas y variación interanual
Principales barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores

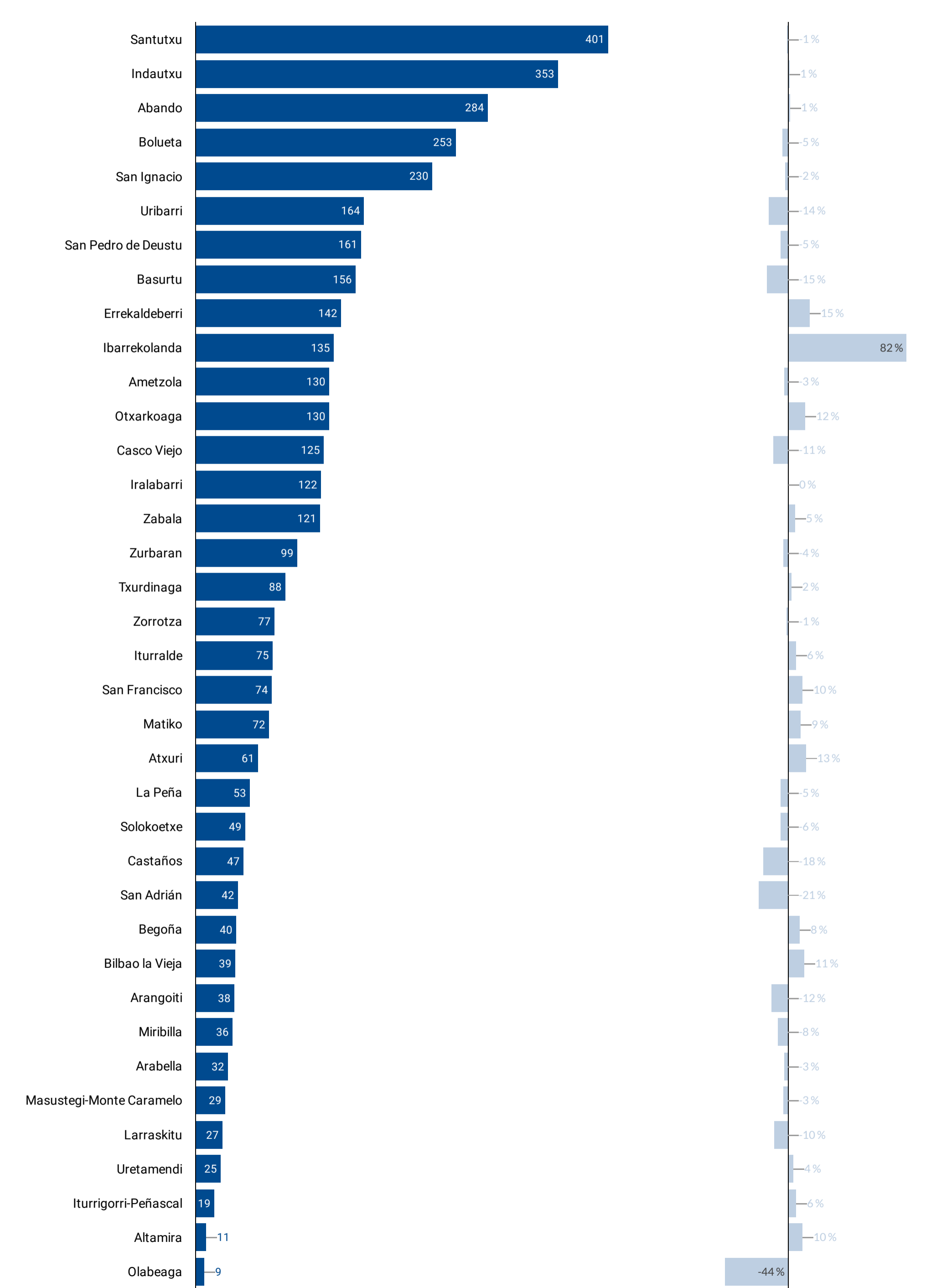


El gráfico muestra el número compraventas de vivienda (eje x) en escala logarítmica en el cuarto trimestre de 2022 (interanual), la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica el número interanual de compraventas de vivienda.

Número de compraventas de vivienda y variación interanual

Principales barrios de Bilbao. Interanual

Colegio de Registradores



Donostia / San Sebastián. Barrios

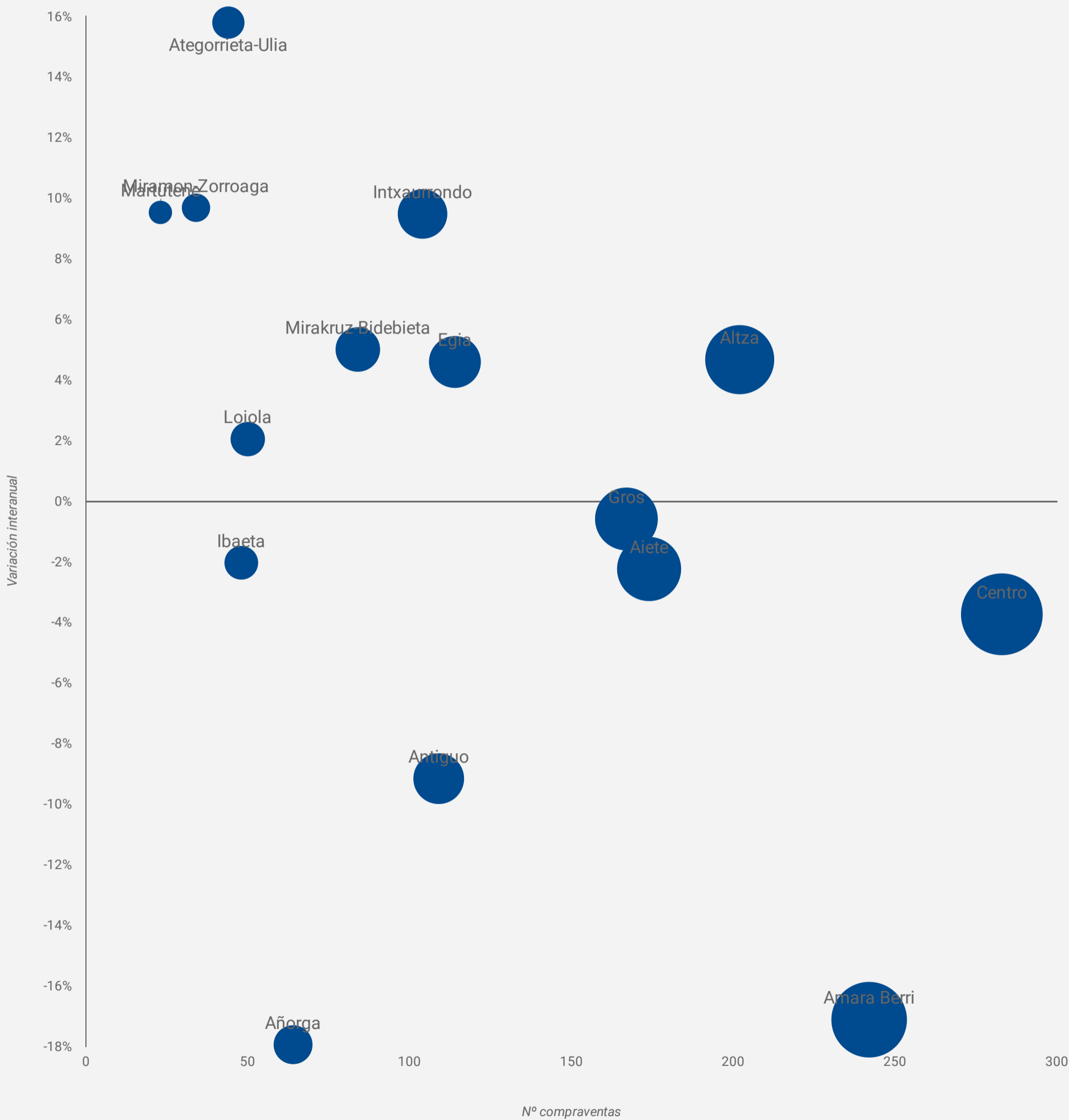
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses en los distintos barrios de Donostia / San Sebastián, así como la evolución interanual del número de compraventas.

Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

mayor o menor actividad inmobiliaria, condicionada, normalmente, por el número de habitantes del barrio.

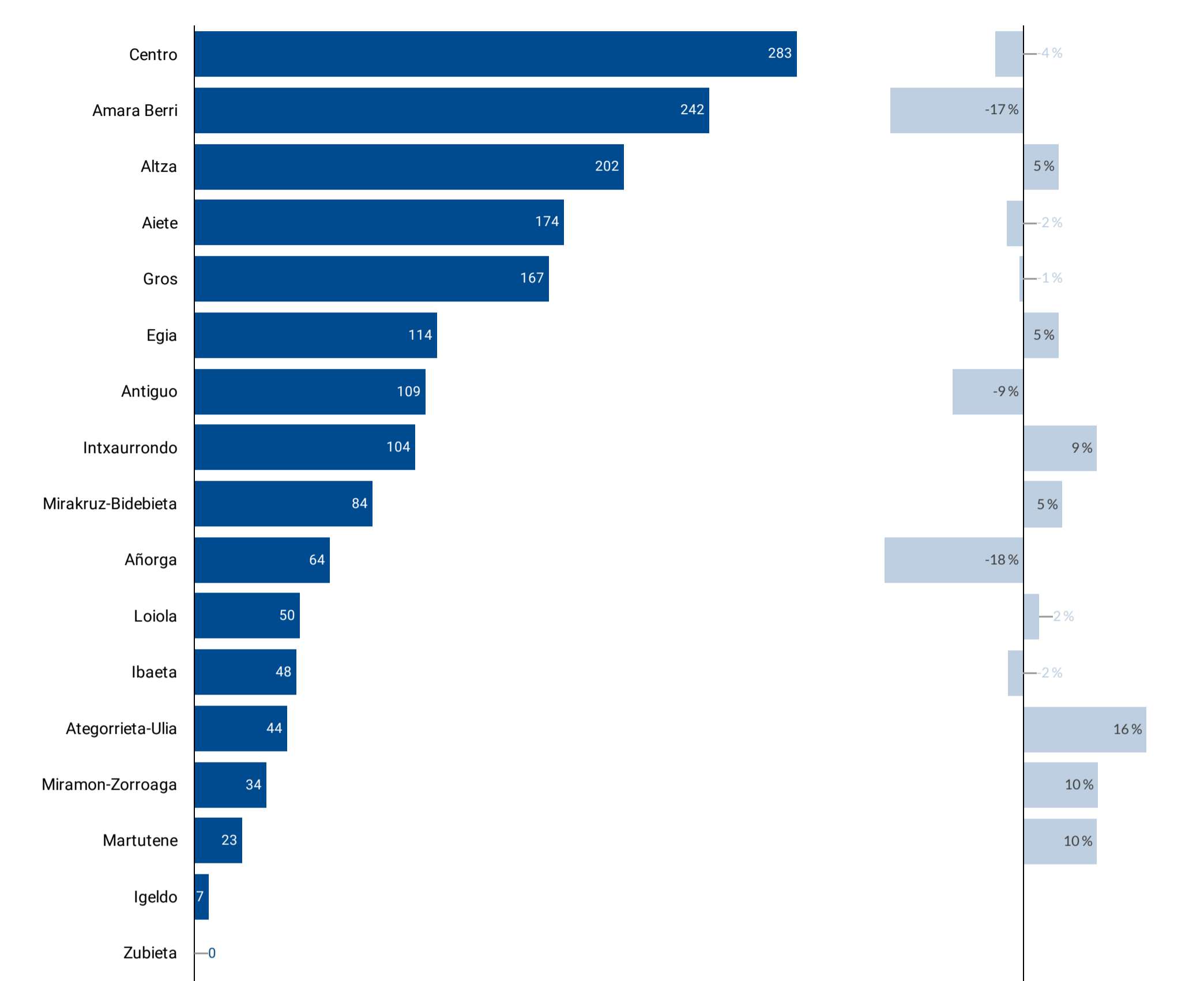
El eje vertical nos muestra la evolución interanual del número de compraventas, que en este caso proporciona un cierto equilibrio entre ascensos y descensos.

Número de compraventas y variación interanual
Principales barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



El gráfico muestra el número compraventas de vivienda (eje x) en el cuarto trimestre de 2022 (interanual), la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica el número interanual de compraventas de vivienda.

Número de compraventas de vivienda y variación interanual
Principales barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



Vitoria-Gasteiz. Barrios

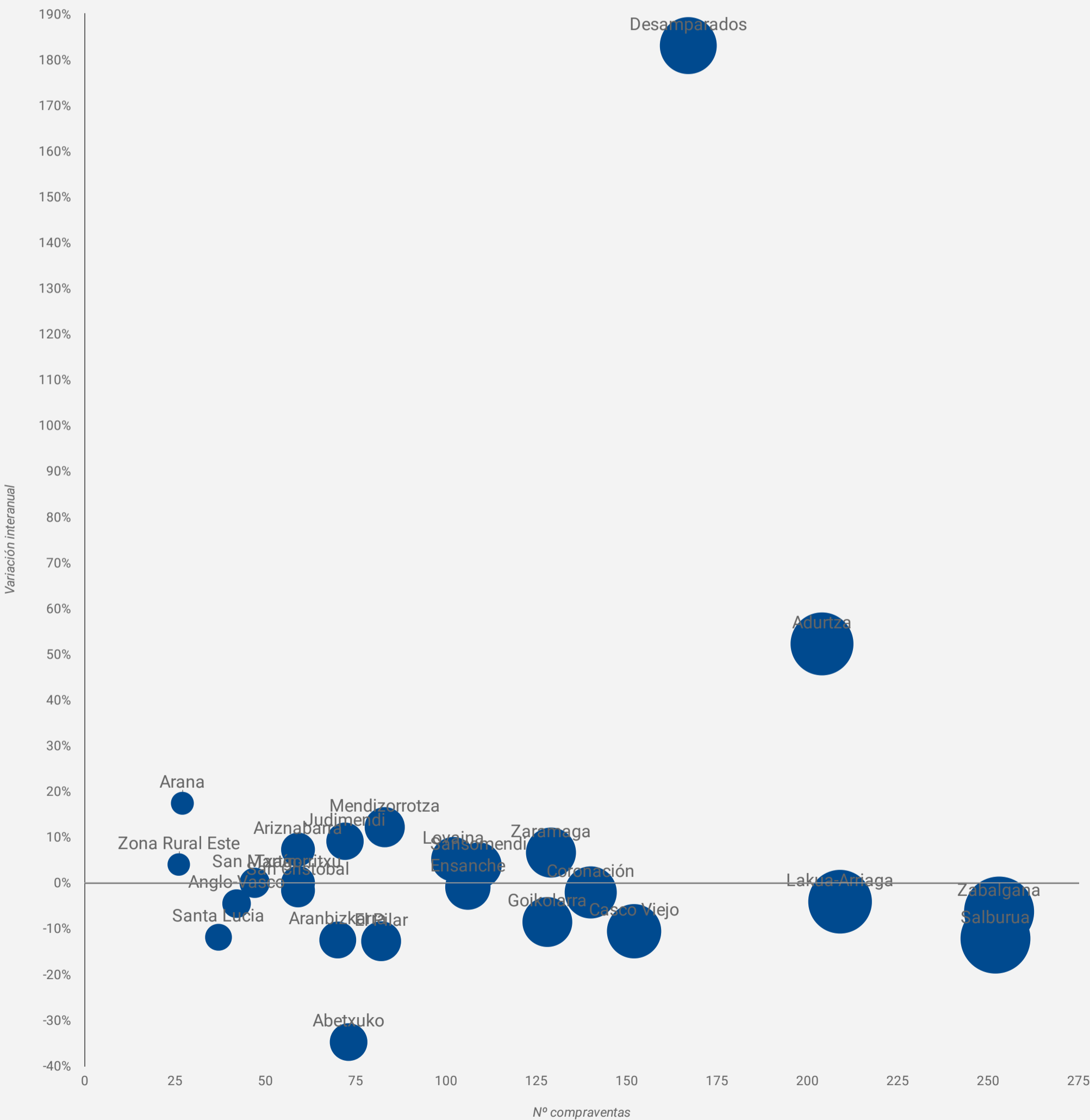
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses en los distintos barrios de Vitoria-Gasteiz, así como la evolución interanual del número de compraventas.

Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

mayor o menor actividad inmobiliaria, condicionada, normalmente, por el número de habitantes del barrio.

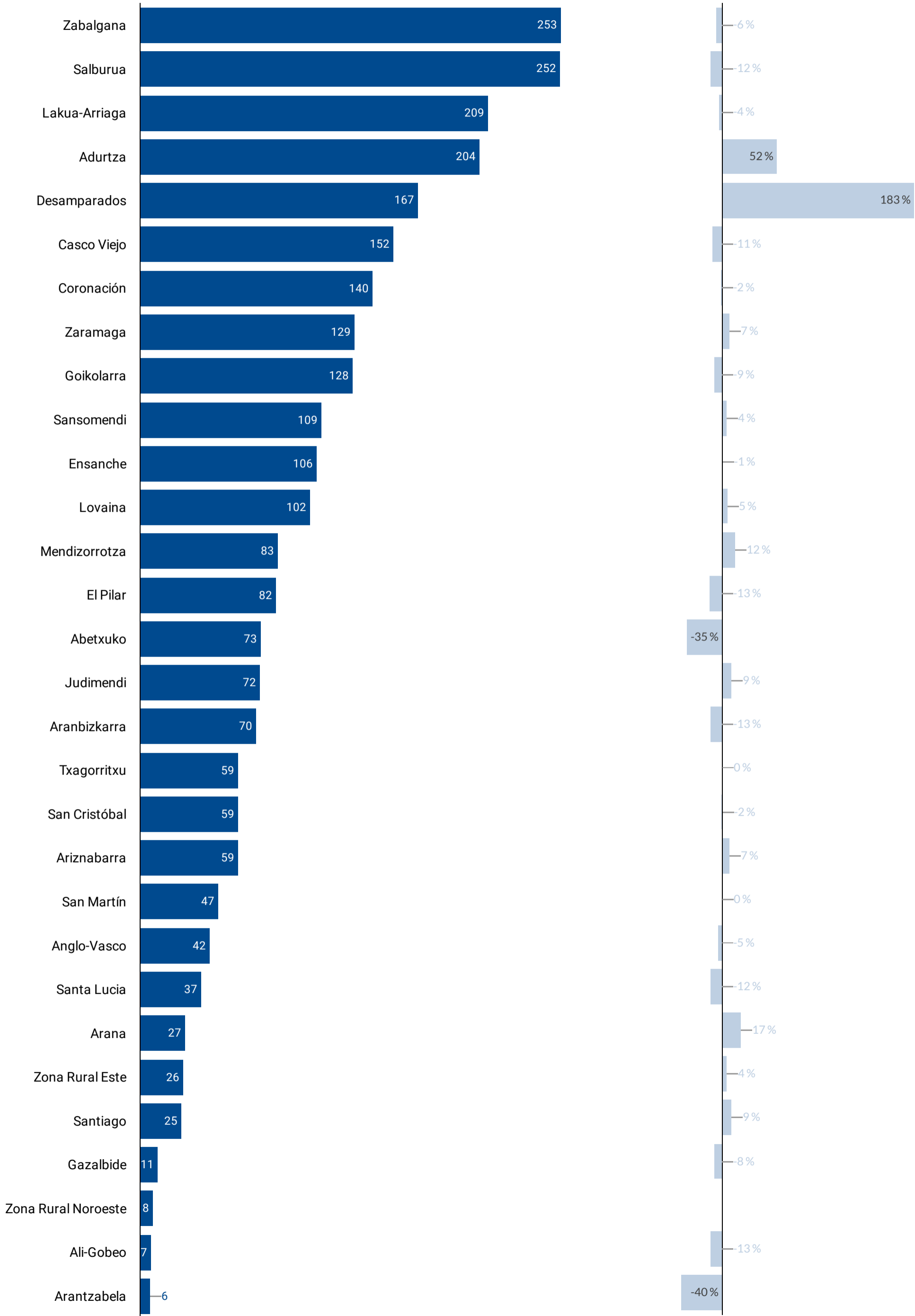
El eje vertical nos muestra la evolución interanual del número de compraventas, que en este caso proporciona un cierto equilibrio entre barrios, salvo un par de excepciones.

Número de compraventas y variación interanual
Principales barrios de Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



El gráfico muestra el número compraventas de vivienda (eje x) en el cuarto trimestre de 2022 (interanual), la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica el número interanual de compraventas de vivienda.

Número de compraventas de vivienda y variación interanual
Principales barrios de Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



3

Vivienda Precio por m²

El precio de la vivienda se ha mantenido relativamente estable durante el cuarto trimestre del año, dando lugar a un ligero incremento trimestral (0,5%), pero dentro de la estabilidad que viene caracterizando durante los cuatro últimos trimestres.

En la mayoría de las zonas analizadas se produce una cierta ralentización de las tasas interanuales, aunque con niveles de precios próximos a máximos de los últimos años.

La Comunidad Autónoma de Euskadi acumula un aumento para el conjunto del año 2022 del 1,2%. El precio medio de 2.872 €/m² supone el nivel máximo desde 2012.

La vivienda nueva ha registrado una mejora trimestral (2,2%) e interanual (0,8%), con un importe medio de 3.145 €/m². En vivienda usada el precio medio ha sido 2.829 €/m², con un leve incremento trimestral (0,2%) y una mejora interanual (1,5%).

Los territorios históricos mantienen su tradicional diferencial de precios por metro cuadrado, encabezados por Gipuzkoa (3.306 €/m²), a cierta distancia de Bizkaia (2.778 €/m²) y Araba/Álava (2.272 €/m²).

El comportamiento ha sido relativamente distinto entre los territorios históricos durante el último trimestre y año, dando lugar a tasas de variación distanciadas, aunque con una tendencia relativamente paralela durante los últimos años.

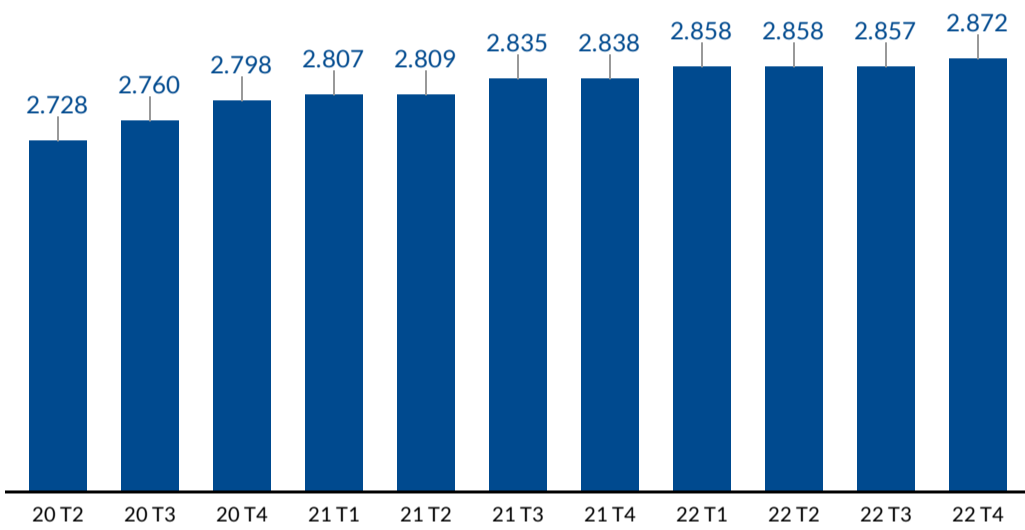
El desglose de resultados a nivel municipal permite constatar los precios medios en cada uno de los municipios con mayor número de compraventas durante el último año en la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como las tasas de variación durante el último año, llegando incluso a la consecución de resultados a nivel de barrio para las capitales.


Comunidad Autónoma de Euskadi

El precio de la vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi se ha mantenido relativamente estable por cuarto trimestre consecutivo, con una tasa trimestral del 0,5%. El precio medio interanual ha sido de 2.872 €/m², nivel máximo desde 2012, con un incremento interanual del 1,2%

Araba/Álava registra el mayor incremento interanual con un 7,4%, quedando Gipuzkoa en el 1,8% y Bizkaia en el 1,1%, predominando los moderados niveles de crecimiento.

Evolución del precio por m² de vivienda
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual. €/m²
Colegio de Registradores





↑ Precio por m²

Comunidad Autónoma de Euskadi
Precio medio por m² . Interanual
Colegio de Registradores

2.872

1,2%

Variación
1 año

9,8%

Variación
3 años

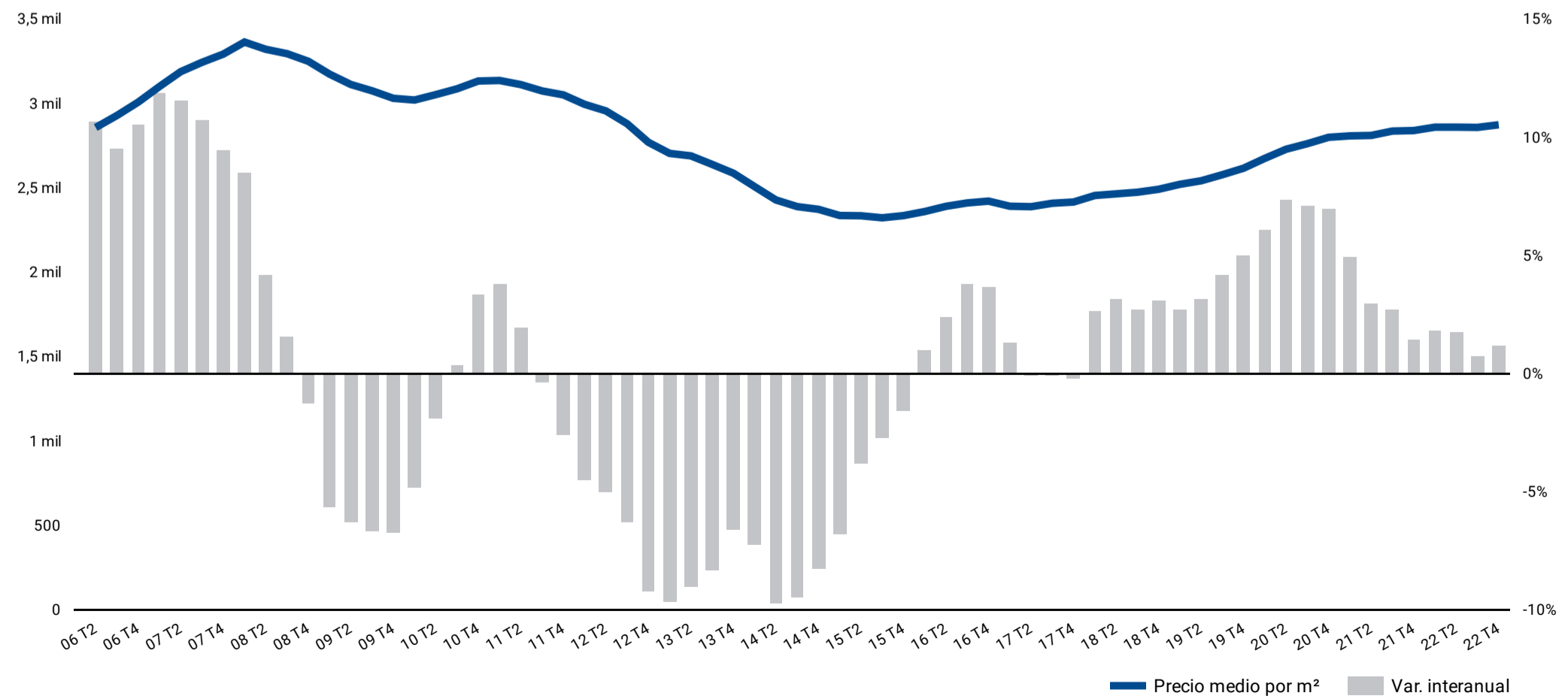
18,9%

Variación
5 años

Región	22 T4	Var. interanual
País Vasco	2.872	1,2 %
Bizkaia	2.778	1,1 %
Araba/Álava	2.272	7,4 %
Gipuzkoa	3.306	1,8 %

Evolución del precio de la vivienda y variación interanual
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual. €/m²
Colegio de Registradores

Periodo ▾	Pm² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
22 T4	2.872	0,5 %	1,2 %
22 T3	2.857	-0,0 %	0,8 %
22 T2	2.858	0,0 %	1,7 %
22 T1	2.858	0,7 %	1,8 %

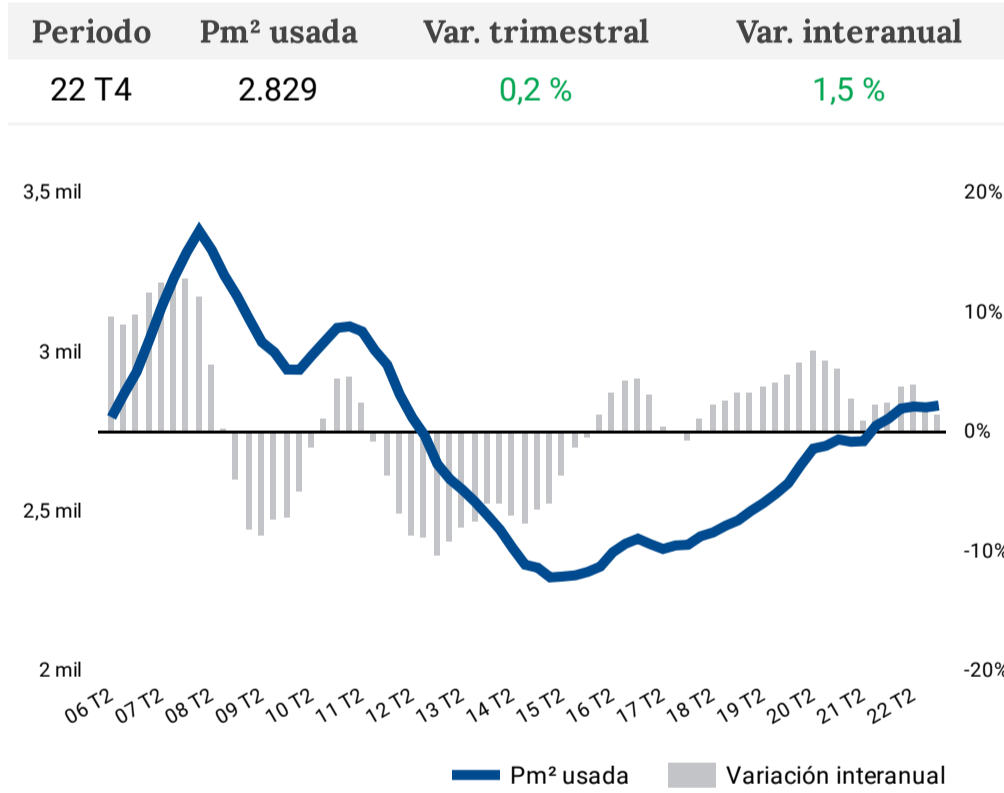


Precio por m² por tipologías

Evolución del precio de la vivienda nueva y variación interanual
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio de la vivienda usada y variación interanual
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Territorios Históricos

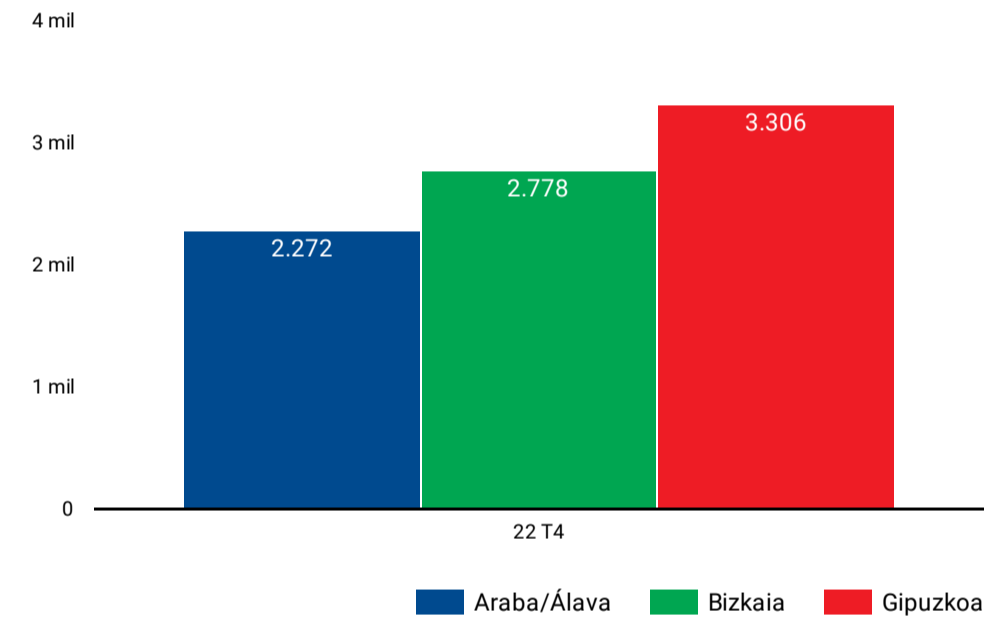
Precio medio por m²

A nivel de TT.HH el precio de la vivienda ha seguido registrando un comportamiento relativamente diferencial, con un descenso interanual en Bizkaia (-0,1%), frente a los incrementos en Gipuzkoa (0,9%) y Araba/Álava (5,7%).

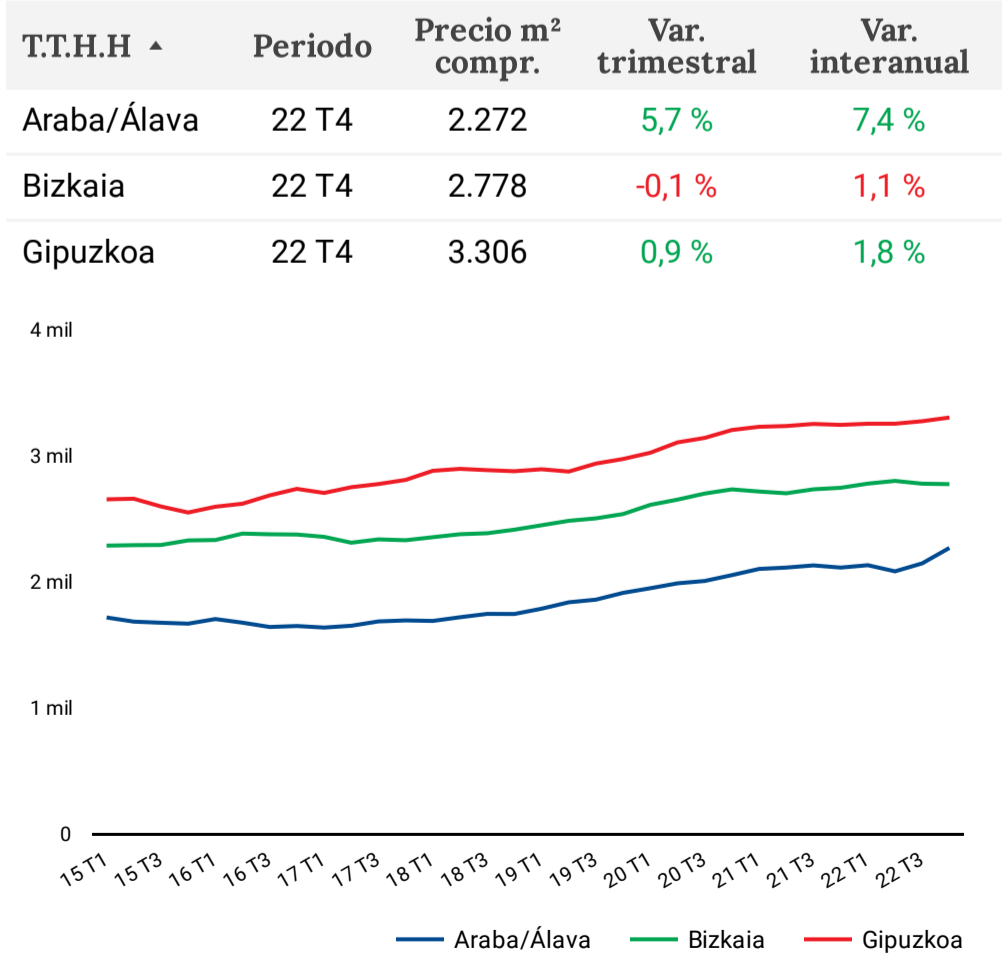
Las diferencias territoriales en precios absolutos son relativamente significativas, aunque su comportamiento durante el ciclo inmobiliario ha sido similar.

La debilidad en el nivel de actividad hace previsible una cierta moderación de precios, retrocediendo las tasas interanuales, siendo posible registrar descensos trimestrales.

Precio medio por m²
Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



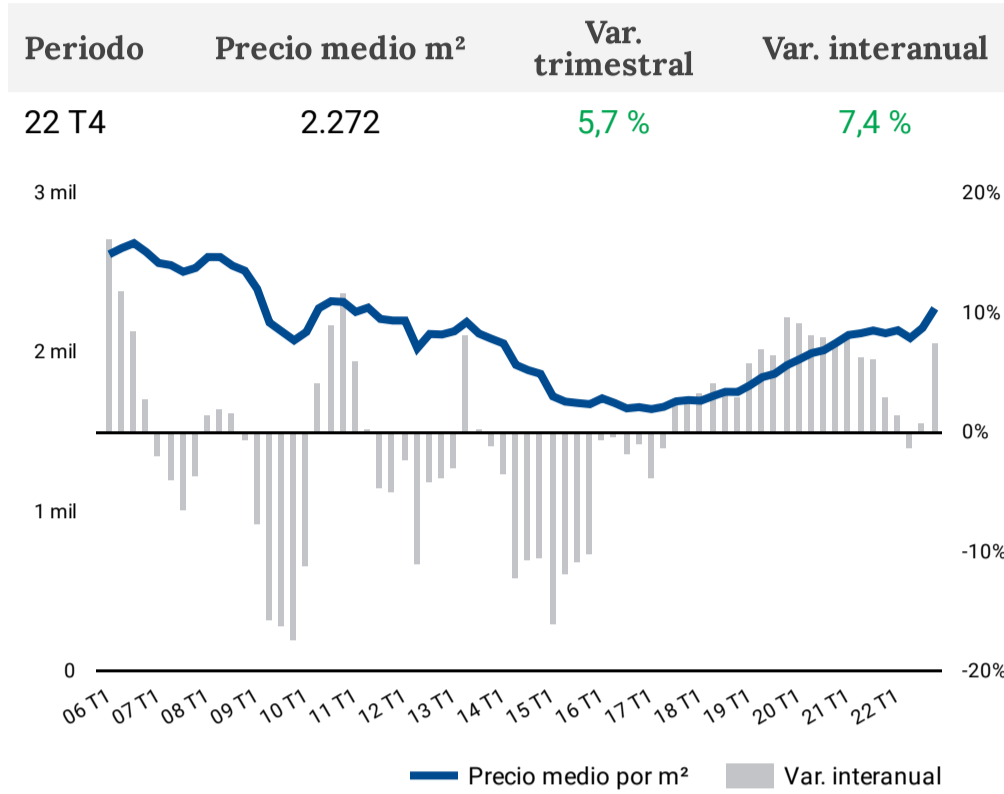
Evolución del precio por m²
Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



Araba/Álava

Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

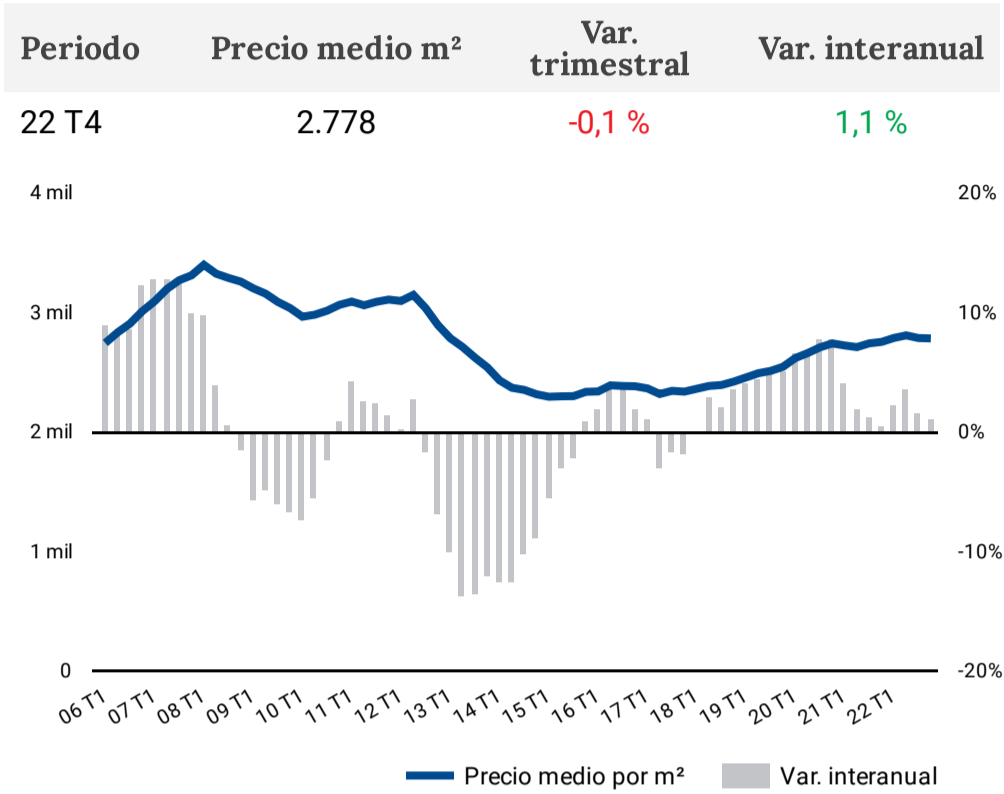
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



Bizkaia

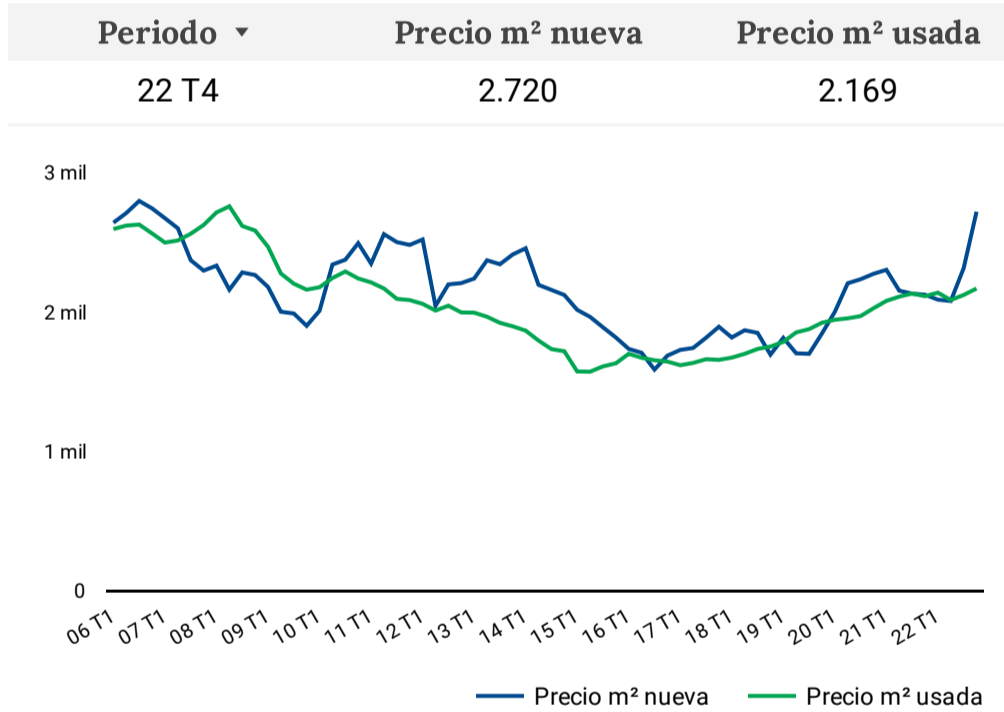
Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores



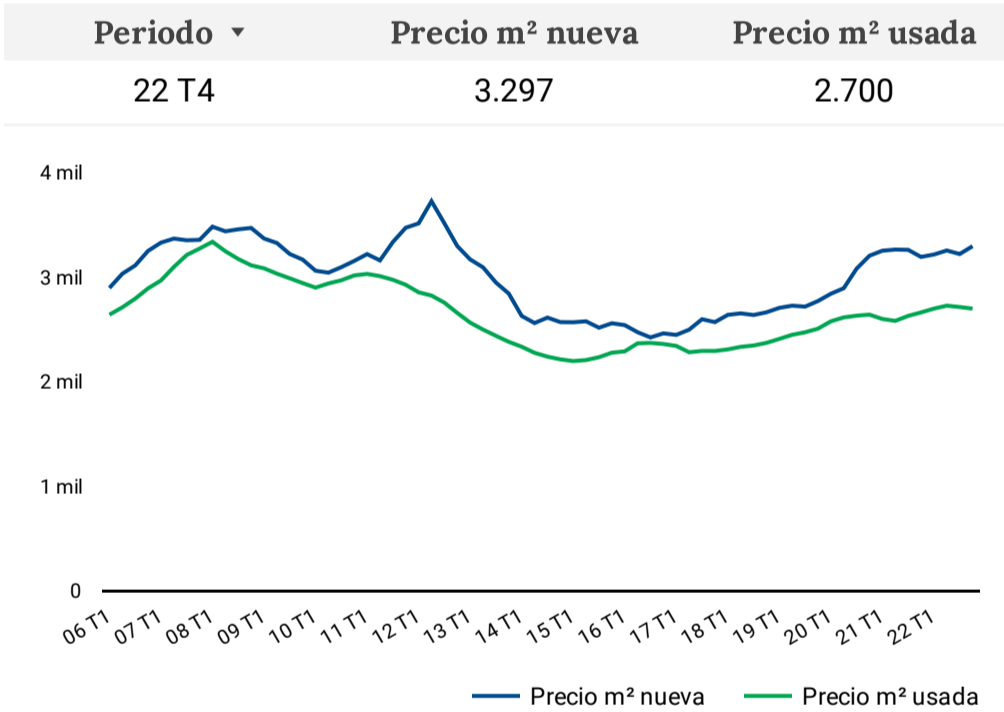
Evolución del precio medio por m² por tipología

Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



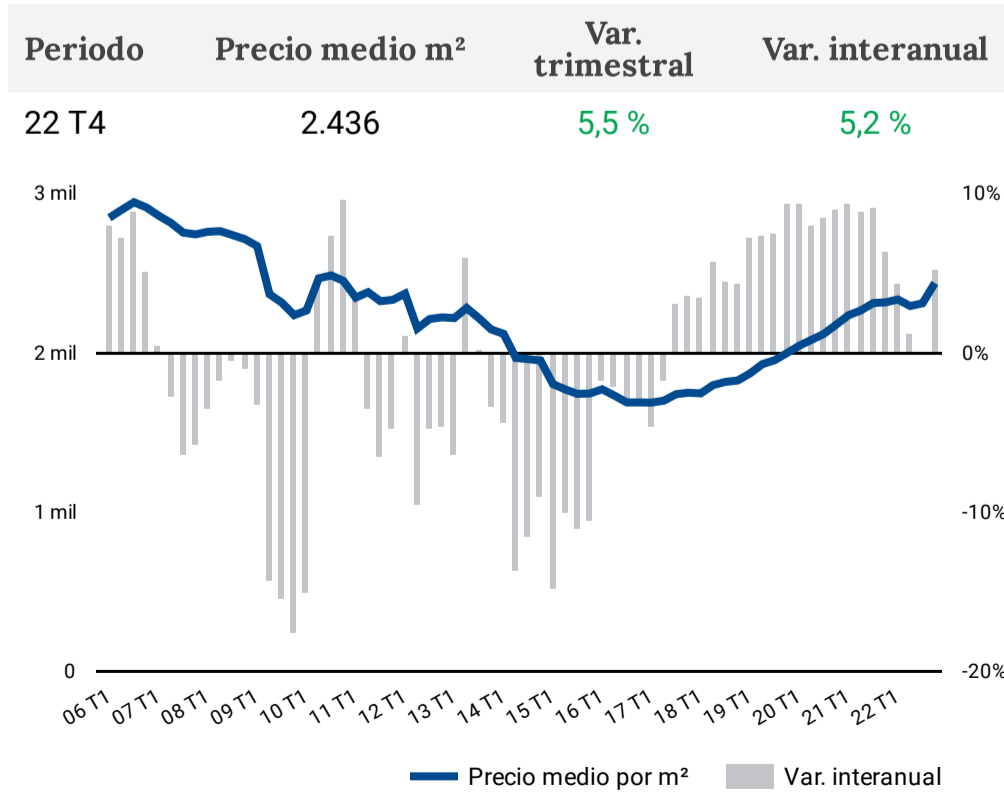
Evolución del precio medio por m² por tipología

Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores



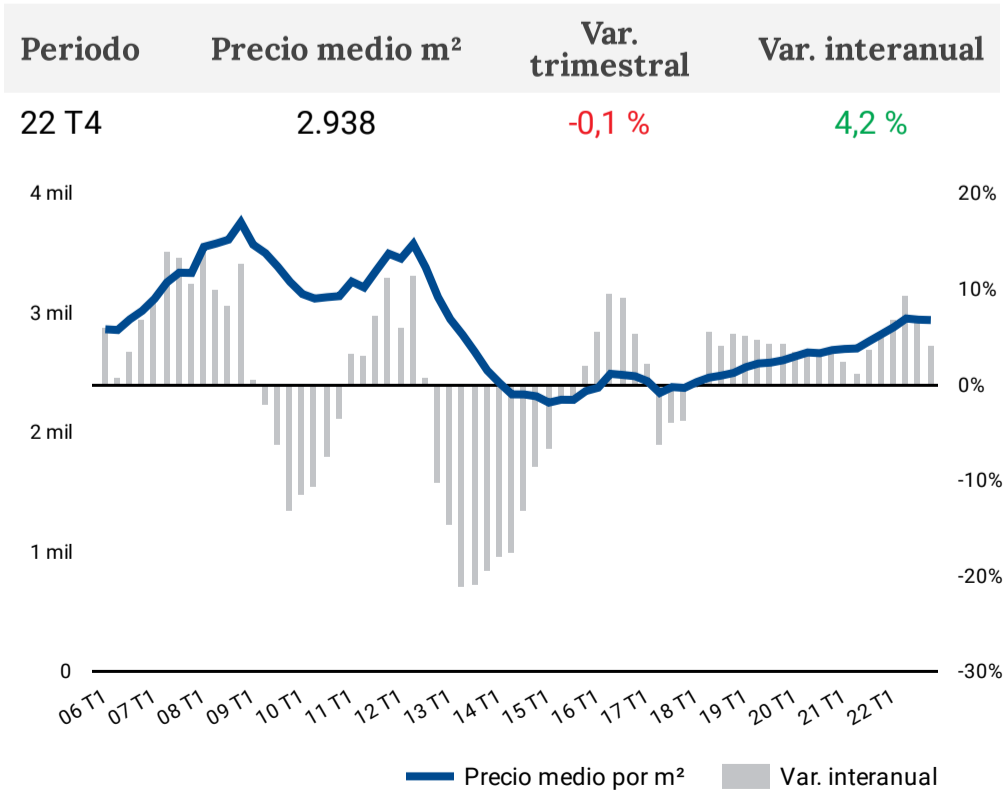
Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

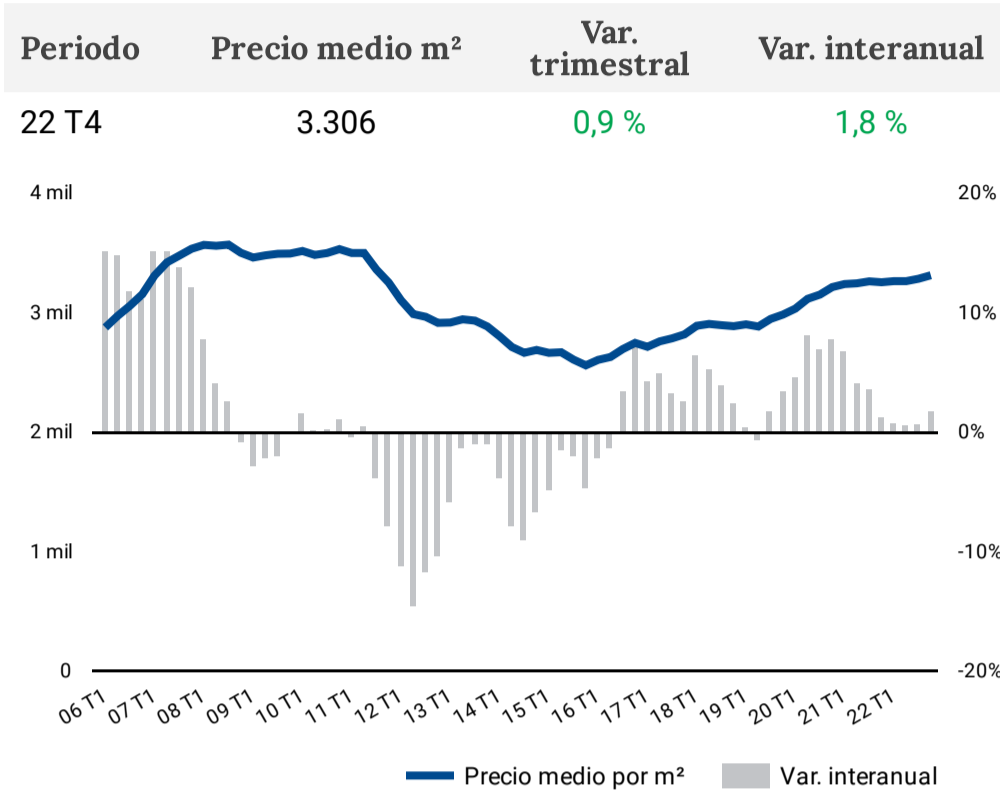
Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



Gipuzkoa

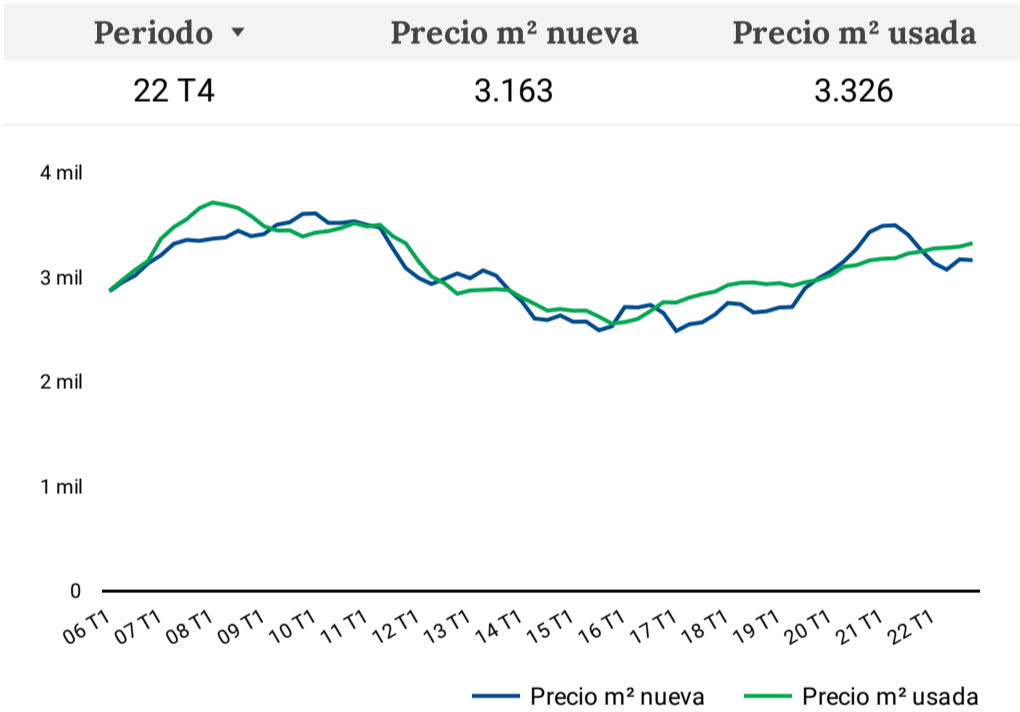
Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



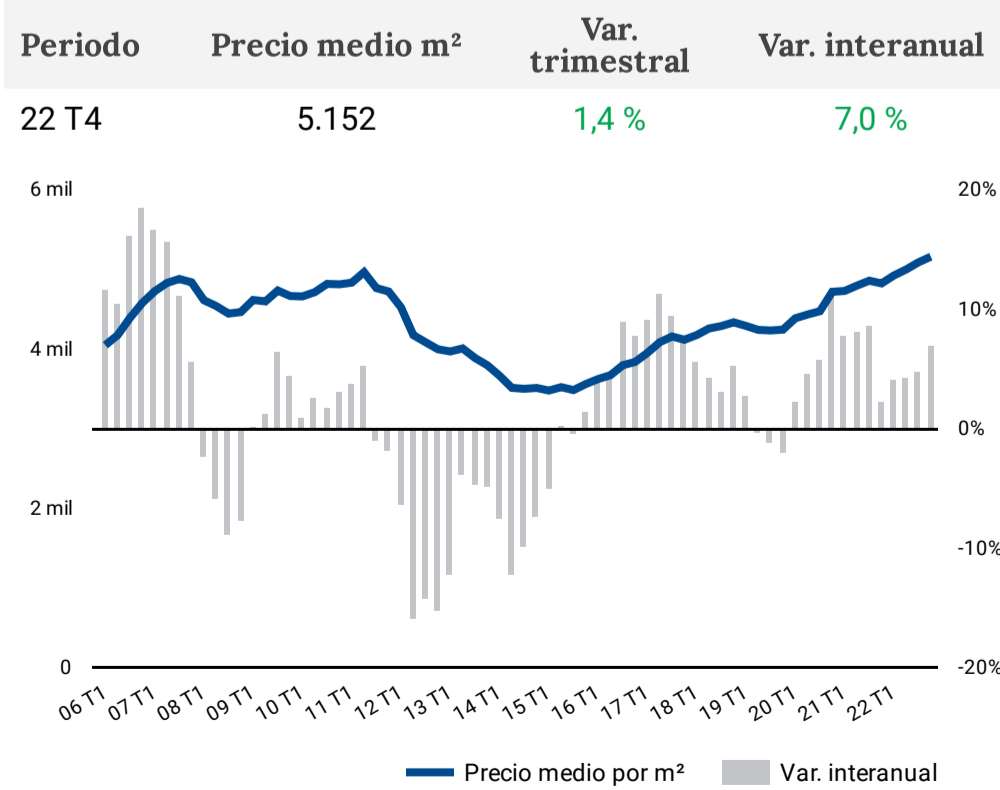
Evolución del precio medio por m² por tipología

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores

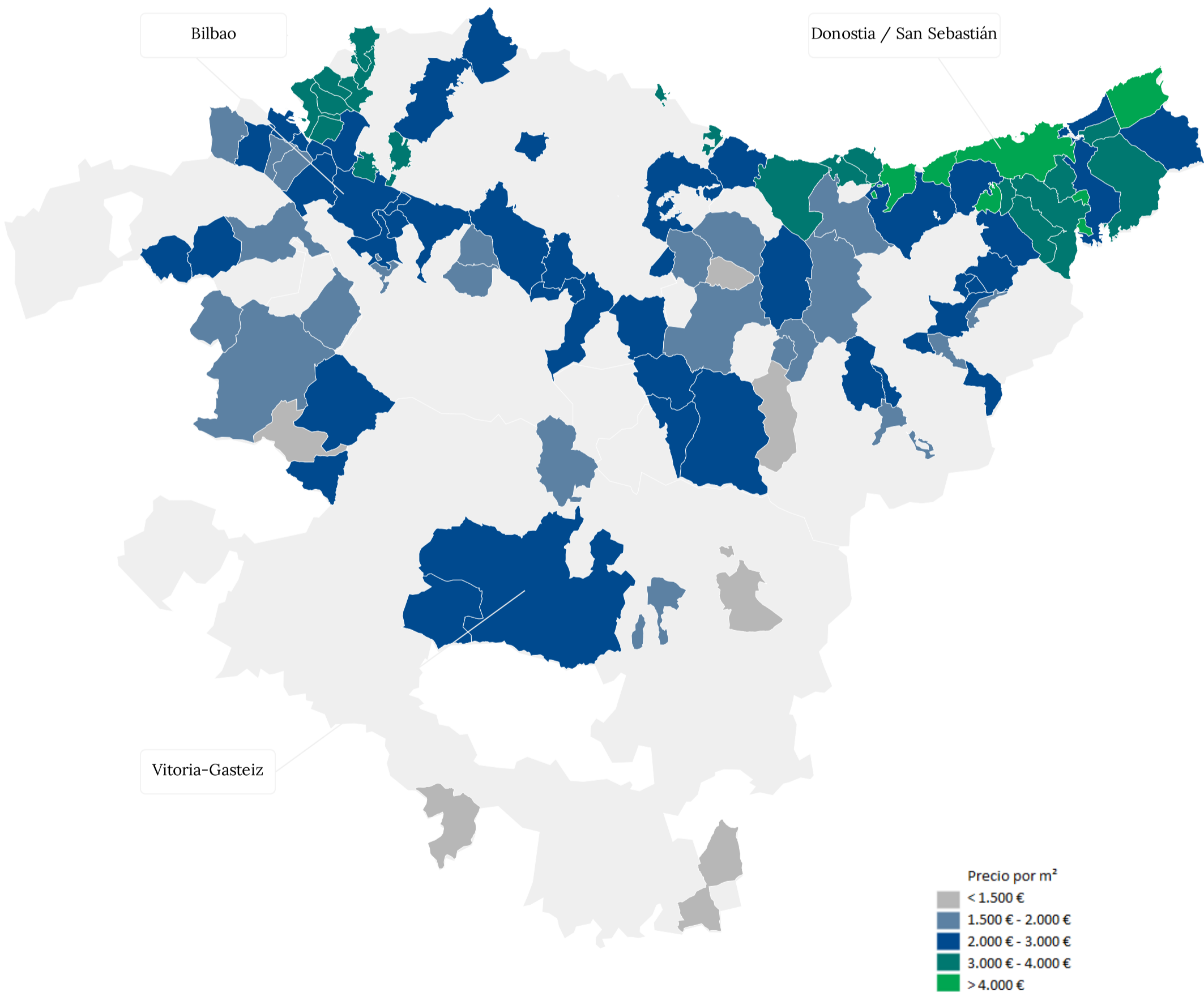


Municipios

El desglose de resultados interanuales municipales del precio por metro cuadrado a nivel de mapa permite constatar con claridad las diferencias territoriales, dando lugar a municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi con precios por metro cuadrado medios superiores a los 4.000 €, frente a otros con precios medios significativamente más bajos.

Los mayores precios medios se concentran en Donostia / San Sebastián, que junto a Bilbao y los entornos de ambos municipios, registran los mayores precios medios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Precio medio por m² de vivienda
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

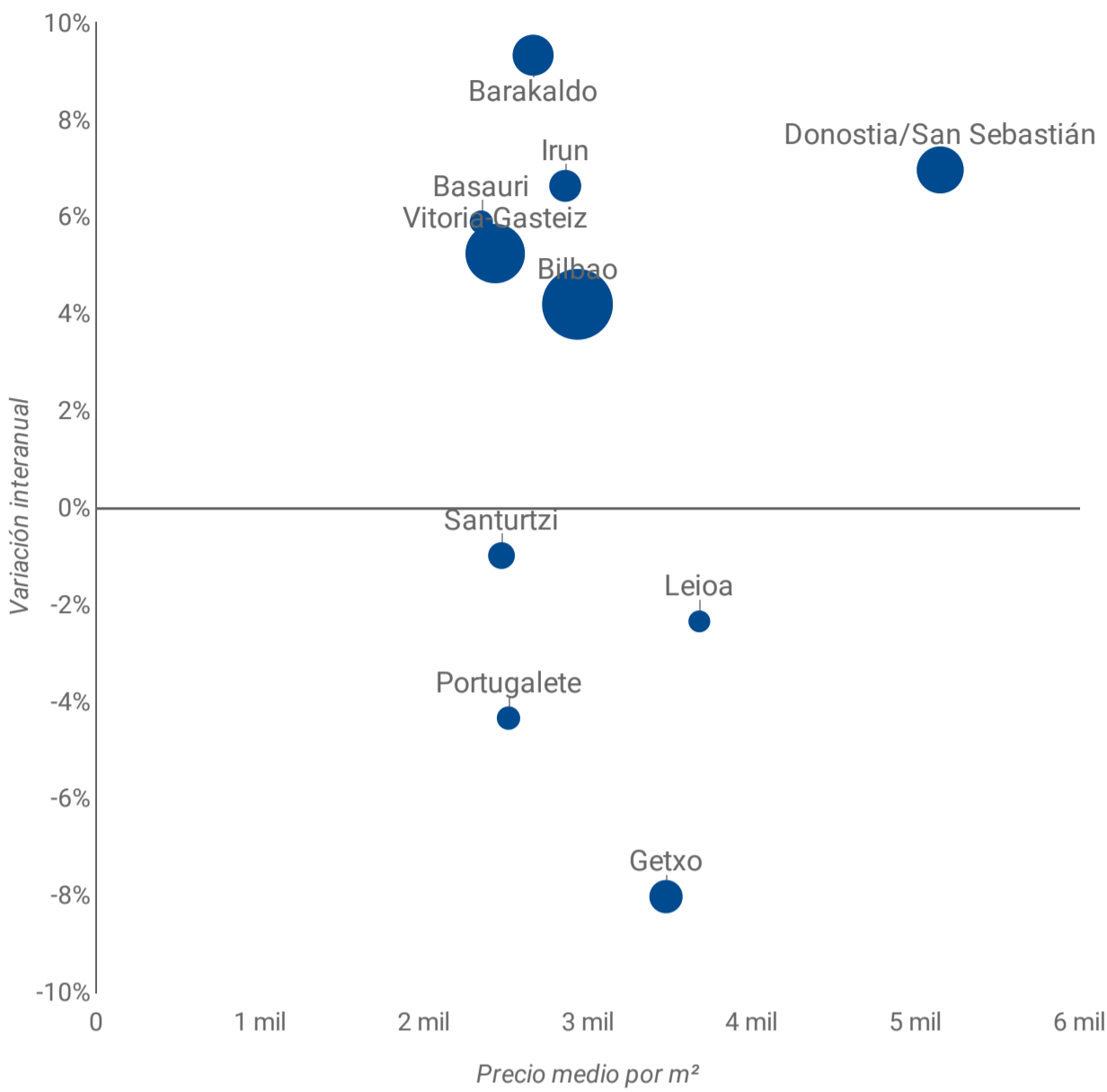
En la siguiente gráfica, en un sólo vistazo, se posicionan los municipios más relevantes de Euskadi por actividad inmobiliaria, situándose en función del precio por metro cuadrado trimestral y la variación interanual, constatando la situación y comportamiento durante el último año por lo que respecta a sus precios.

Las diferencias, por lo que respecta a los precios por metro cuadrado trimestrales son significativas. En cuanto al comportamiento por las tasas de variación interanuales, existe un cierto equilibrio entre incrementos y descensos de precios durante el último año.

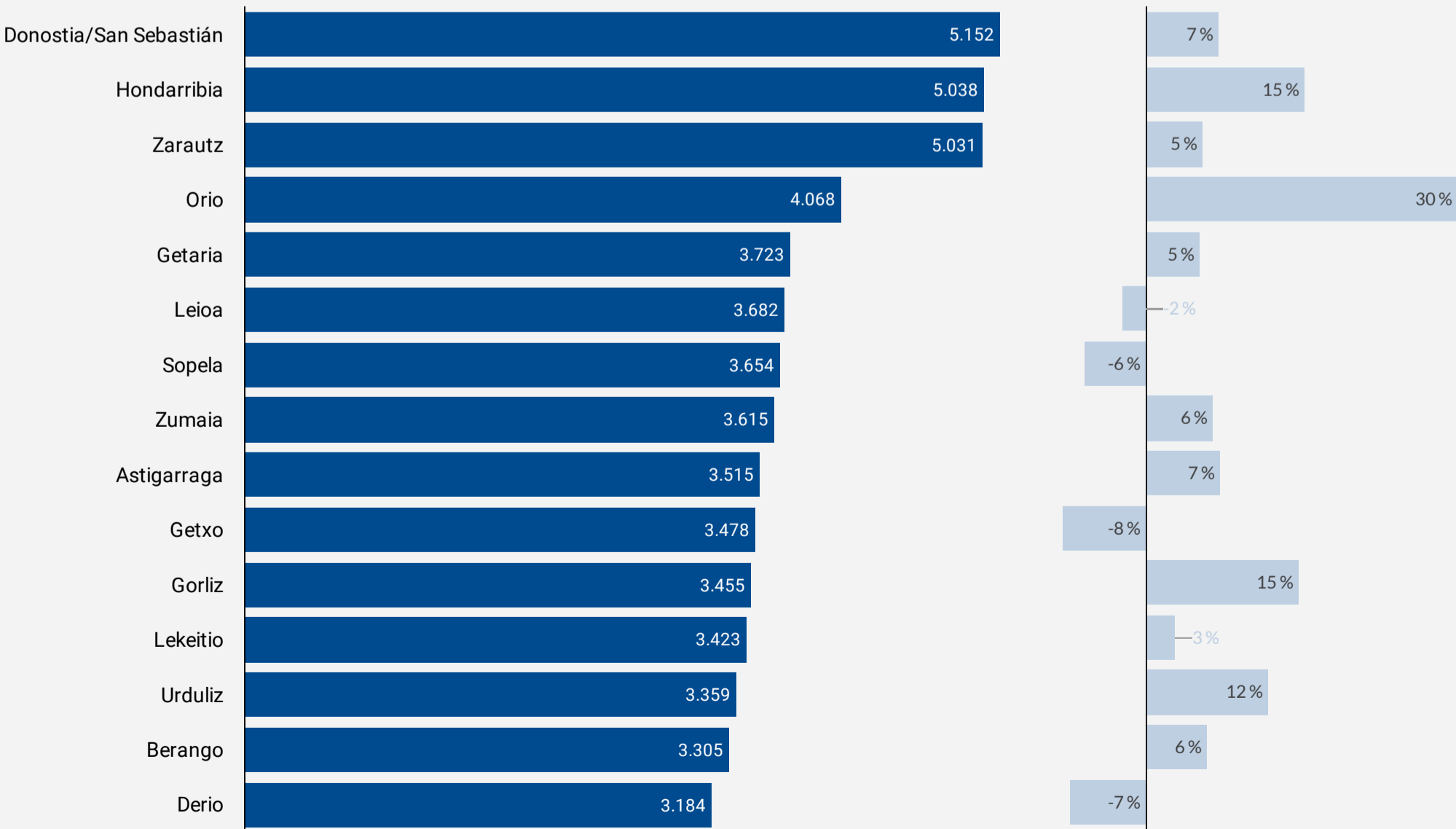
El gráfico muestra el precio medio por m² (eje x) en el cuarto trimestre de 2022, la variación interanual del precio medio por m² (eje y). El tamaño nos indica el número compraventas de vivienda.

Por su parte, el gráfico de la parte inferior de la página, además de mostrar los precios medios interanuales en los municipios con mayor número de compraventas, registra las tasas de variación interanuales, constatándose el predominio de los incrementos de precios durante el último año.

Mapa estratégico de los principales indicadores:
Precio medio m², variación interanual precio m² y número de compraventas
Principales municipios la Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



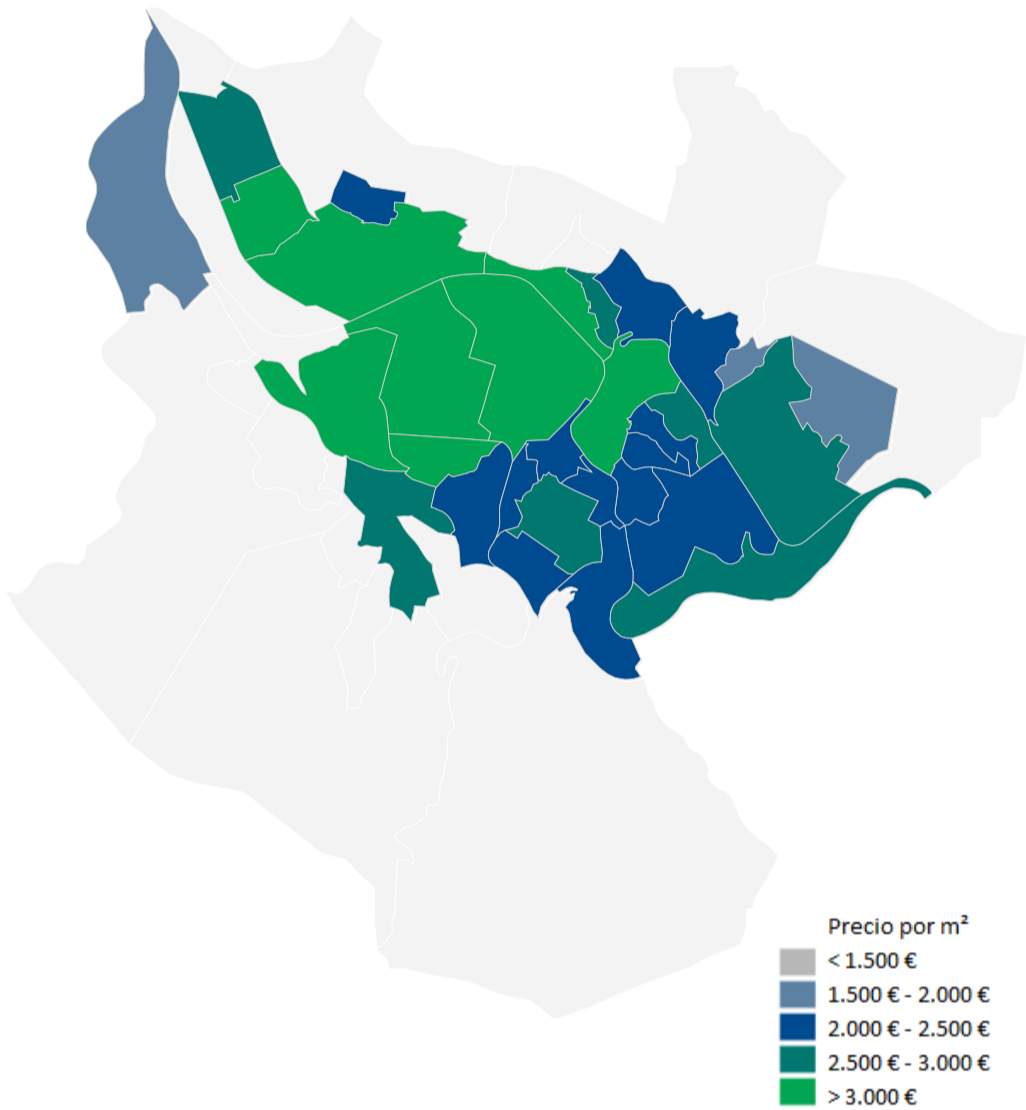
Precio medio por m² de vivienda y variación interanual
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



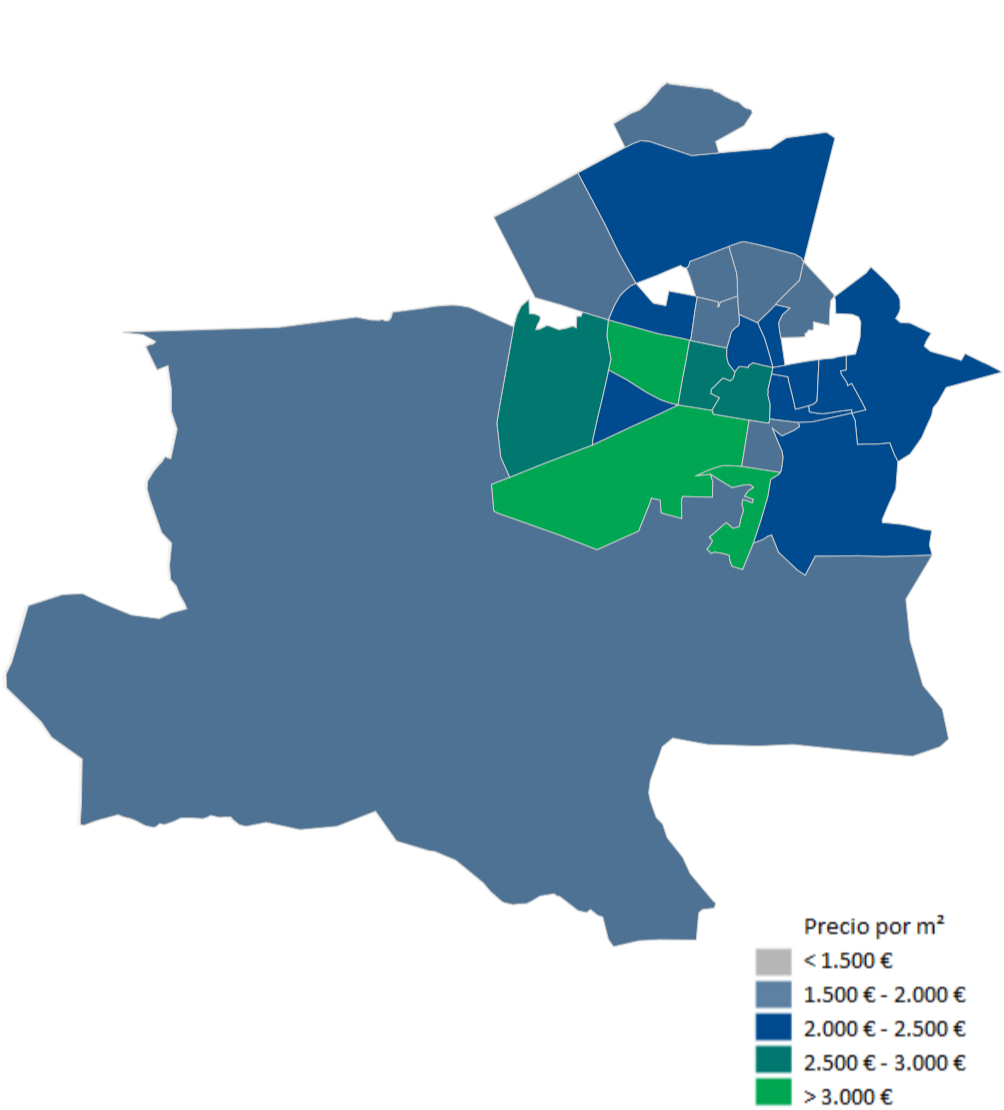
* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

Capitales. Barrios

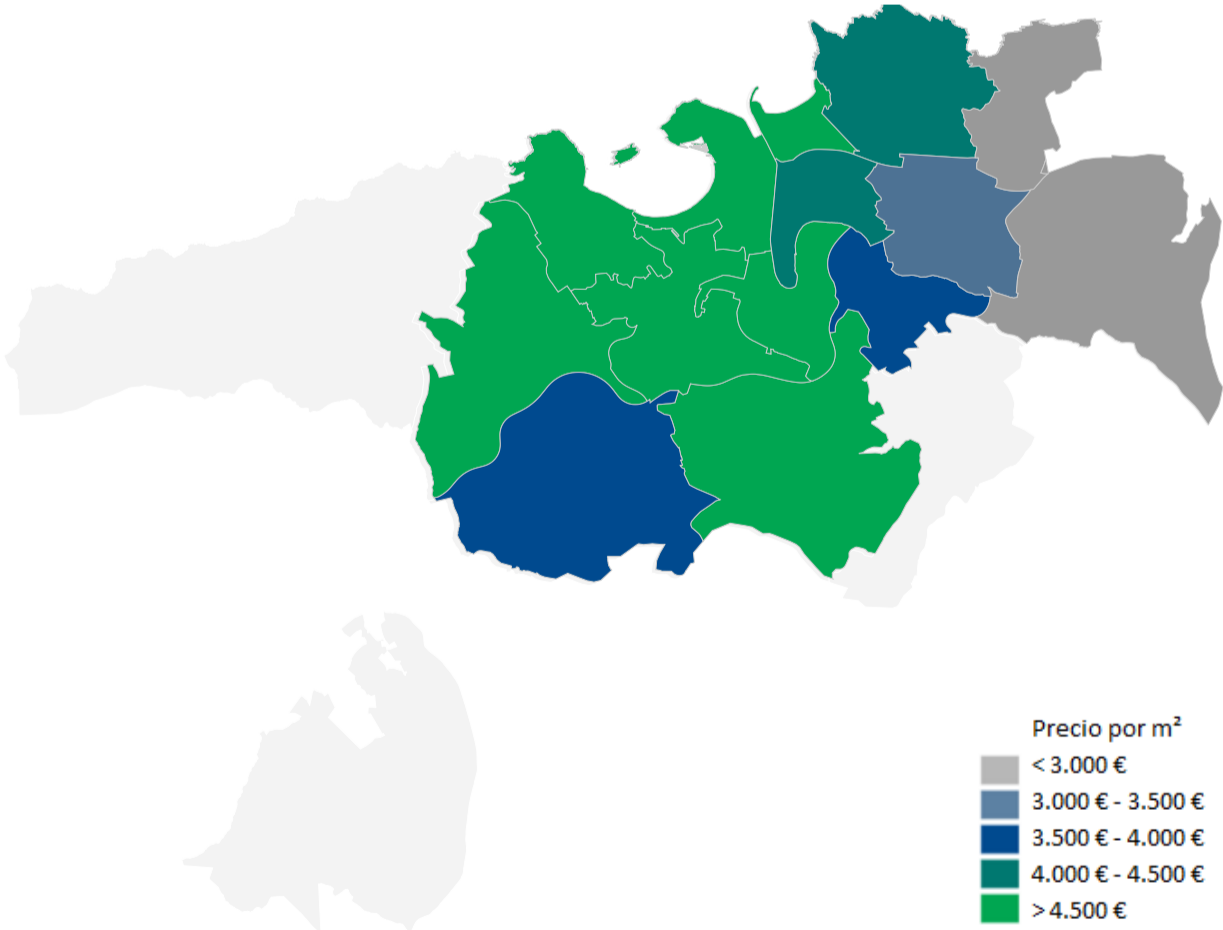
Precio medio por m² de vivienda
Barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



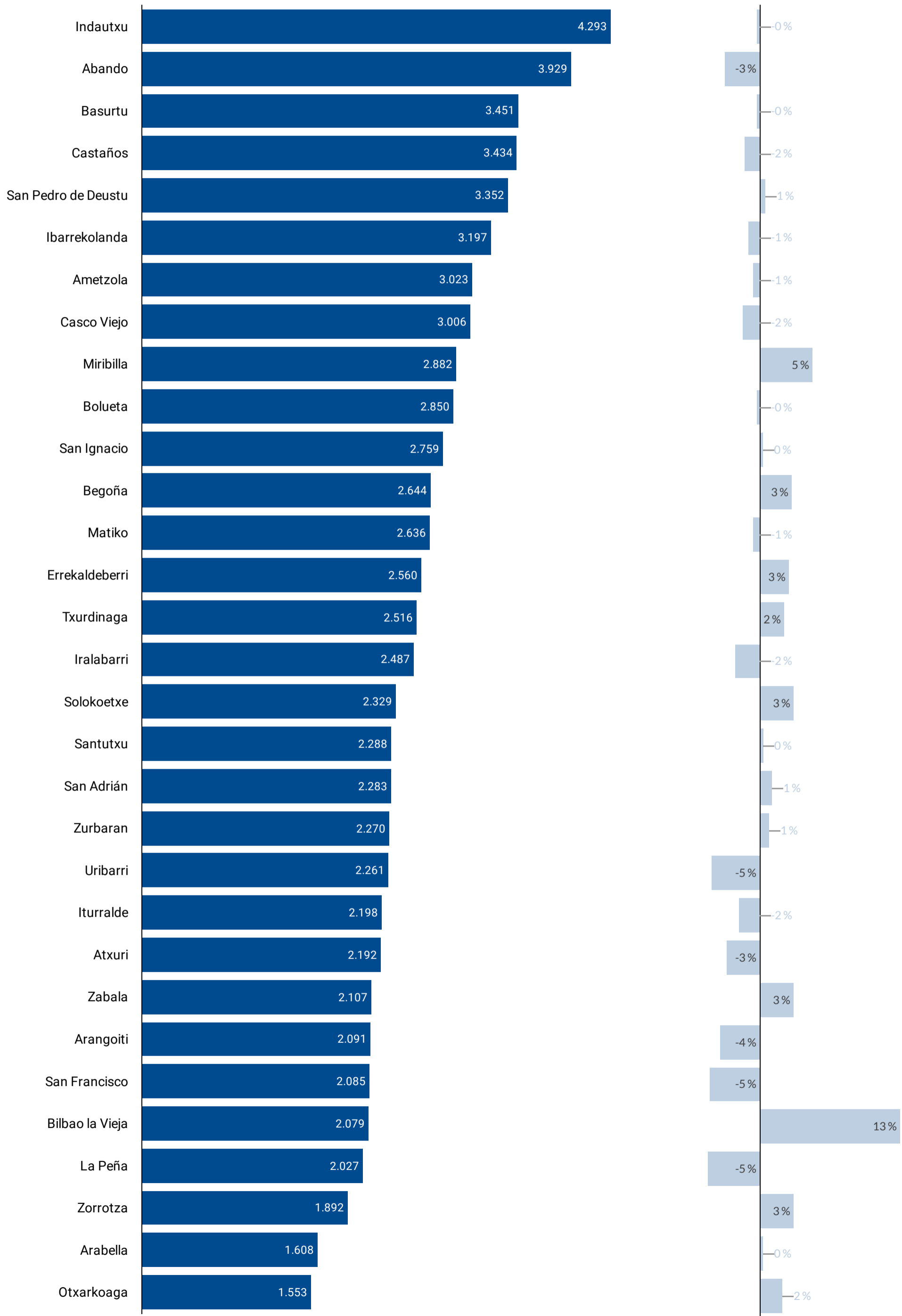
Precio medio por m² de vivienda
Barrios de Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



Precio medio por m² de vivienda
Barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores

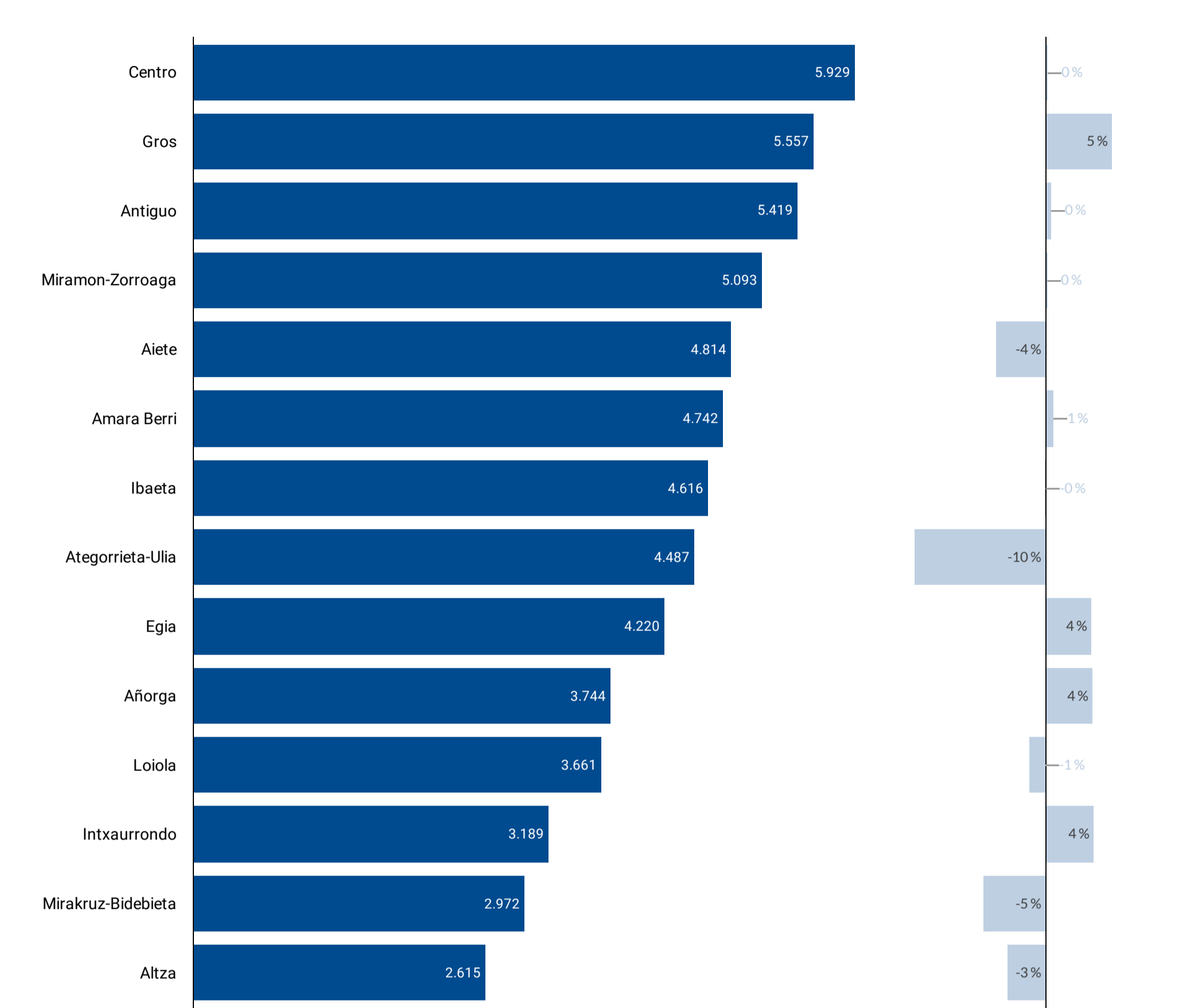


Precio medio por m² de vivienda y variación interanual
Principales barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



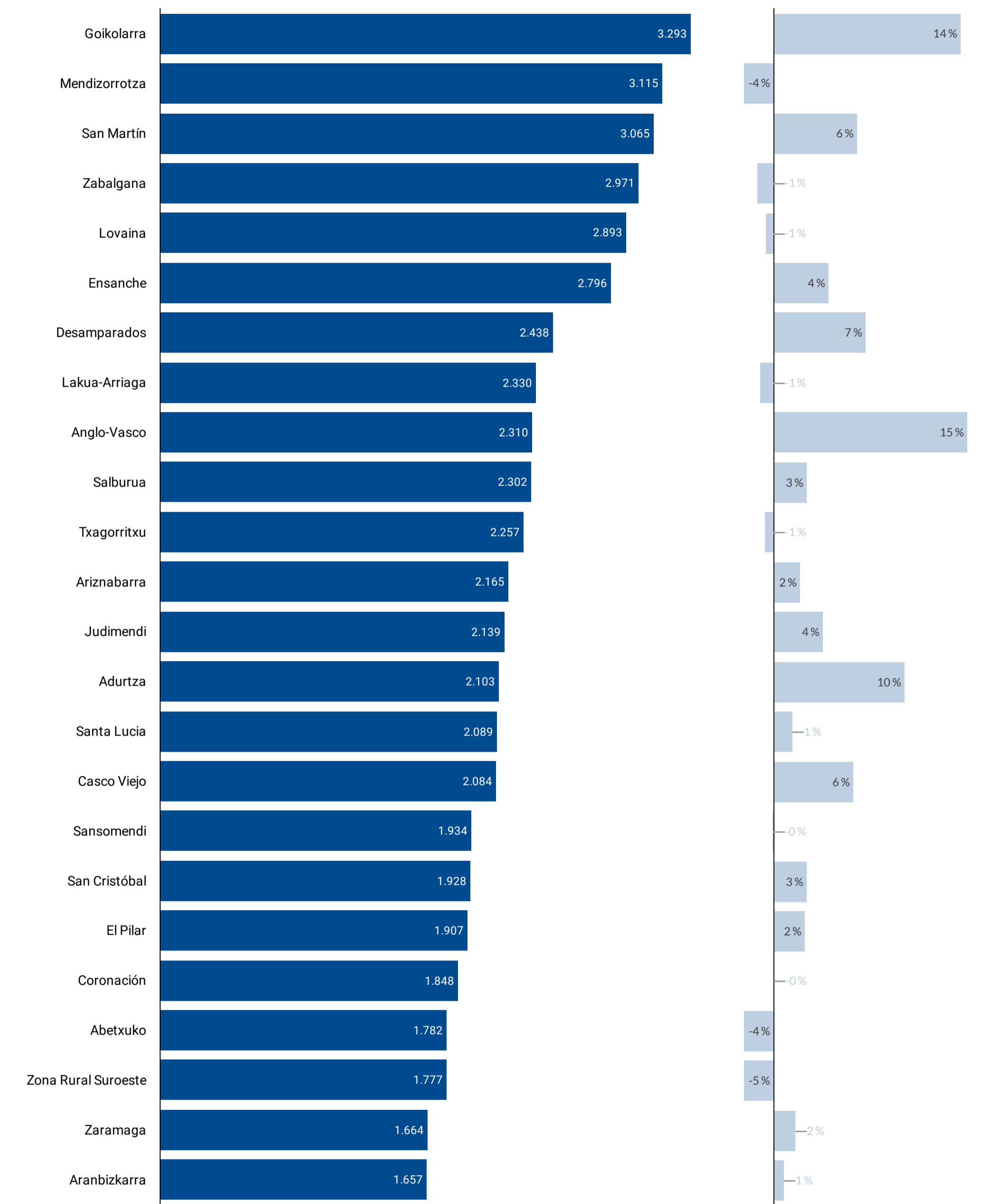
* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.

Precio medio por m² de vivienda y variación interanual
Principales barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.

Precio medio por m² de vivienda y variación interanual
Principales barrios de Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.

4

Vivienda Precio total

El precio medio por vivienda ha registrado un descenso trimestral del -0,5%, acumulando tres trimestres consecutivos de descensos hasta situarse en los 242.782 €.

Estos resultados suponen un cambio de tendencia tras los máximos de los últimos diez años, registrados a comienzos de 2021 con 247.145 €.

Para el conjunto del año 2022 se ha registrado un descenso del -1,6% en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Desde un punto de vista territorial dicho descenso se ha debido al ajuste en Bizkaia (-2,2%), en la medida que el resto de territorios históricos han registrado ligeros ascensos de importe medio: Araba/Álava (0,4%) y Gipuzkoa (0,1%).

Los importes medios registrados en los territorios históricos han estado encabezados por Gipuzkoa con 271.567 €, a cierta distancia de Bizkaia (236.256 €) y Araba/Álava (203.899 €).

La tendencia venía siendo ascendente desde los mínimos de 2015, año en el que se llegó a descender ligeramente de los 200.000 €. Tras ello se dio paso a una tendencia ascendente, que ha puesto su freno en los últimos tres trimestres de 2022.

El comportamiento entre los diferentes territorios históricos viene siendo relativamente paralelo, a pesar de las diferencias existentes en términos absolutos como consecuencia del mayor o menor nivel de precios por metro cuadrado.

La desagregación de resultados a nivel municipal permite constatar la posición de cada uno de los municipios con mayor actividad de compraventas por lo que respecta a los precios medios por vivienda, así como la evolución durante el último año a través de la representación de la variación anual.

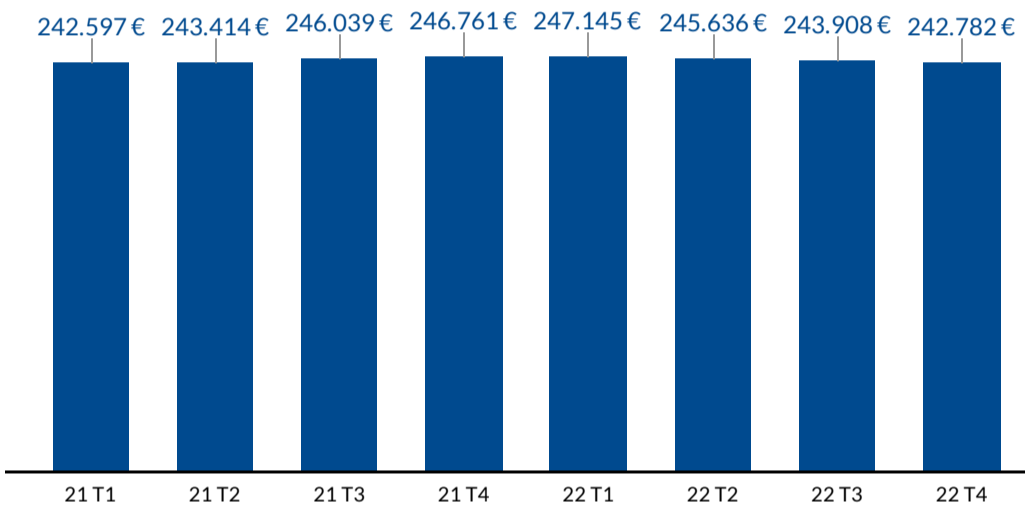
De igual modo, a través de la representación a través de mapas, gráficos y tablas se puede constatar el comportamiento en los barrios de las capitales, alcanzando una detallada radiografía del comportamiento del importe medio por vivienda a nivel territorial.


Comunidad Autónoma de Euskadi

El precio medio por vivienda registra un descenso trimestral del -0,5%, acumulando el tercer trimestre consecutivo, tras alcanzar en el primer trimestre del año 2022 el nivel máximo de los últimos diez años.

Se mantienen las diferencias en precios medios por vivienda entre los territorios históricos, con una progresiva moderación de los importe medios.

Evolución del precio medio de vivienda
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores





↑

Precio medio vivienda

Comunidad Autónoma de Euskadi.
Precio medio vivienda . Interanual
Colegio de Registradores

242.782 €

-1,6%

Variación
1 año

9,5%

Variación
3 años

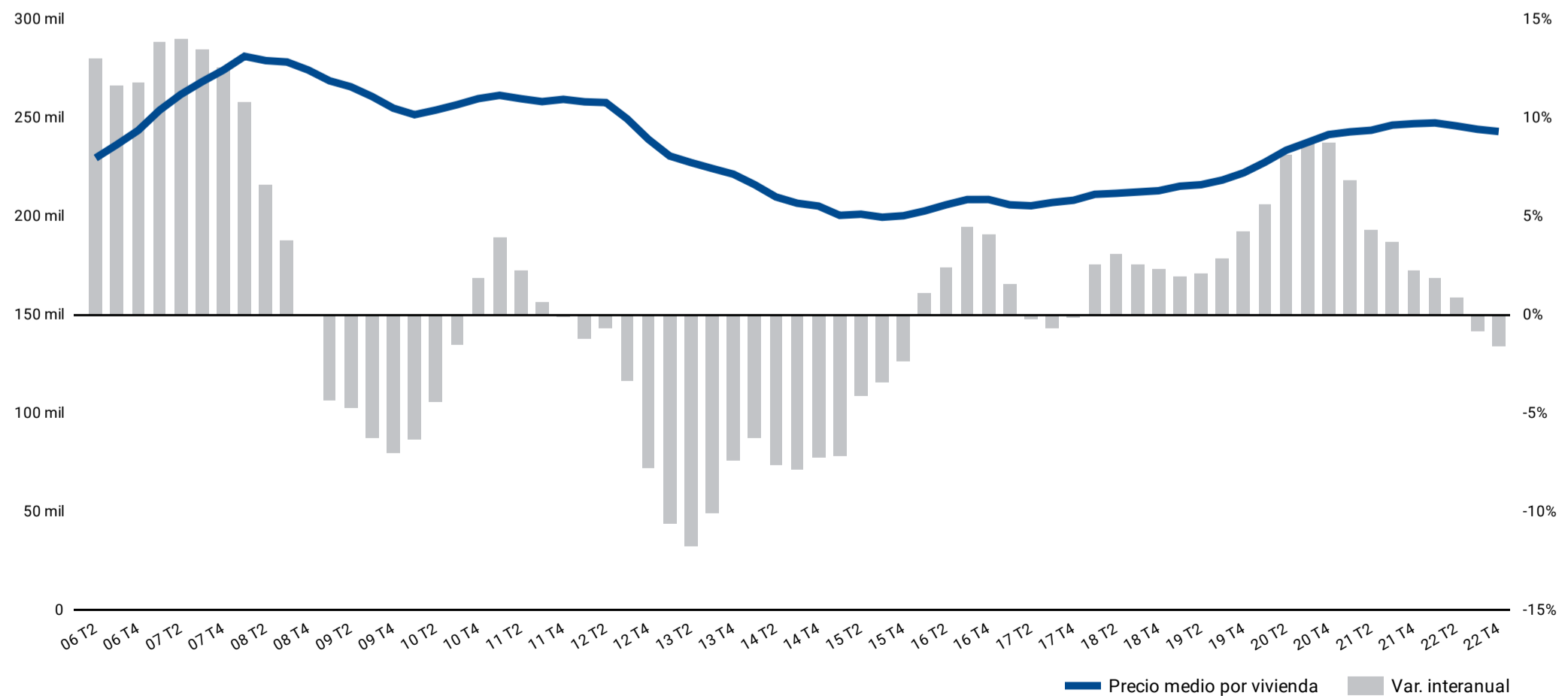
16,8%

Variación
5 años

Región	22 T4	Var. interanual
País Vasco	242.782 €	-1,6 %
Bizkaia	236.256 €	-2,2 %
Araba/Álava	203.899 €	0,4 %
Gipuzkoa	271.567 €	0,1 %

Evolución del precio de la vivienda y variación interanual
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

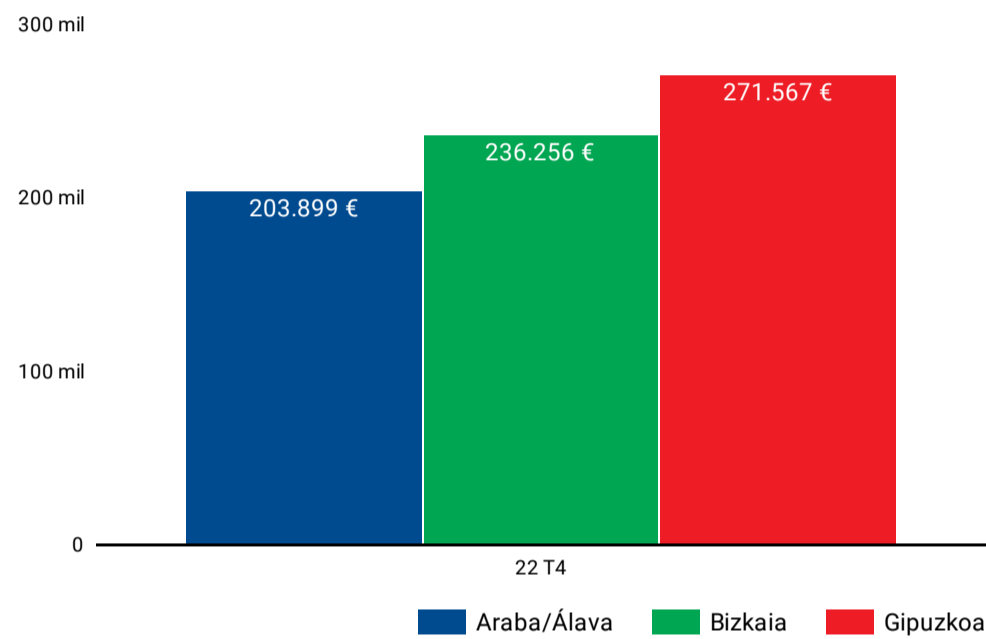
Periodo ▾	Precio medio	Var. trimestral	Var. interanual
22 T4	242.782 €	-0,5 %	-1,6 %
22 T3	243.908 €	-0,7 %	-0,9 %
22 T2	245.636 €	-0,6 %	0,9 %
22 T1	247.145 €	0,2 %	1,9 %



Territorios Históricos

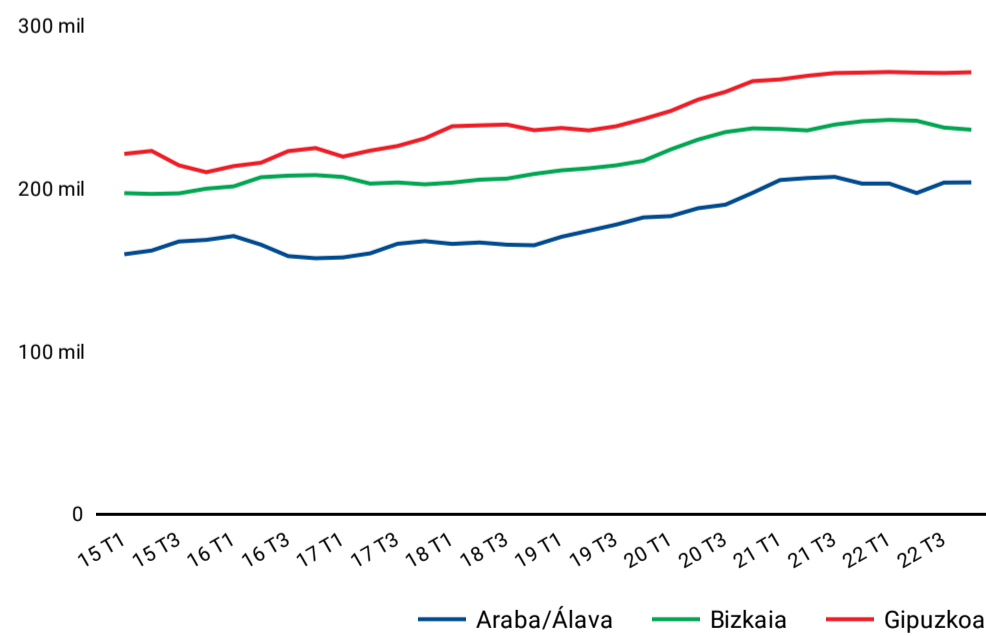
La evolución interanual del precio medio por vivienda sigue mostrando un comportamiento con ciertas diferencias territoriales, pero con un cierto grado de estabilización de niveles. En términos comparativos, los distintos niveles de precios por m² determinan las diferencias.

Precio medio por vivienda
Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio medio por vivienda
Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores

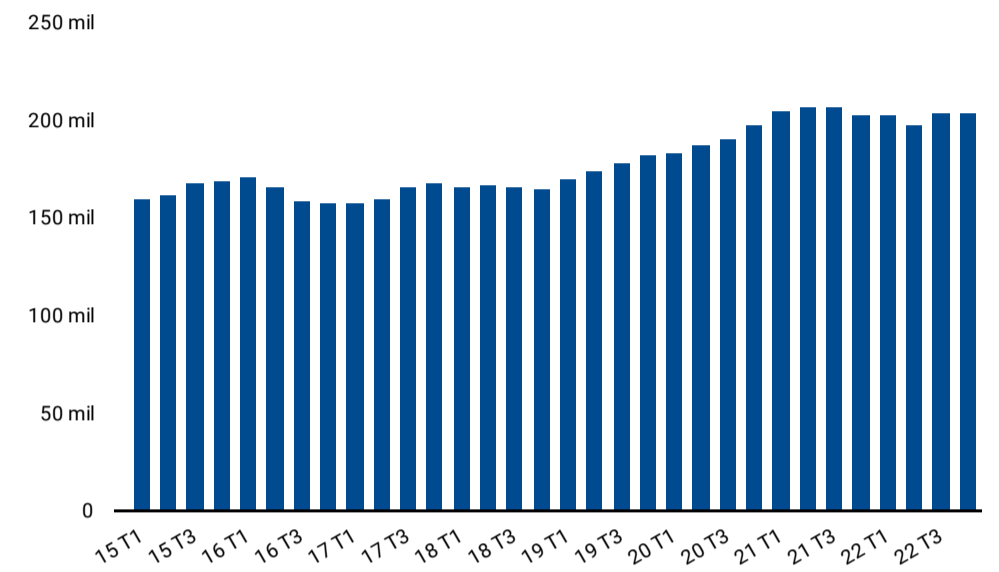
T.T.H.H ^	Periodo	Precio medio	Var. trimestral	Var. interanual
Araba/Álava	22 T4	203.899 €	0,1 %	0,4 %
Bizkaia	22 T4	236.256 €	-0,5 %	-2,2 %
Gipuzkoa	22 T4	271.567 €	0,2 %	0,1 %



Araba/Álava

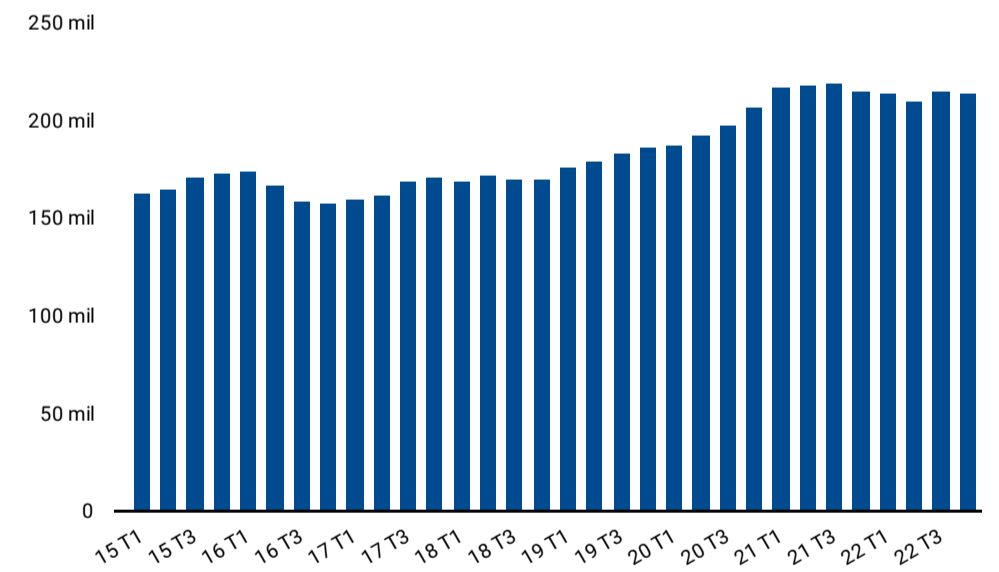
Evolución del precio medio por vivienda
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
22 T4	203.899 €	0,4 %



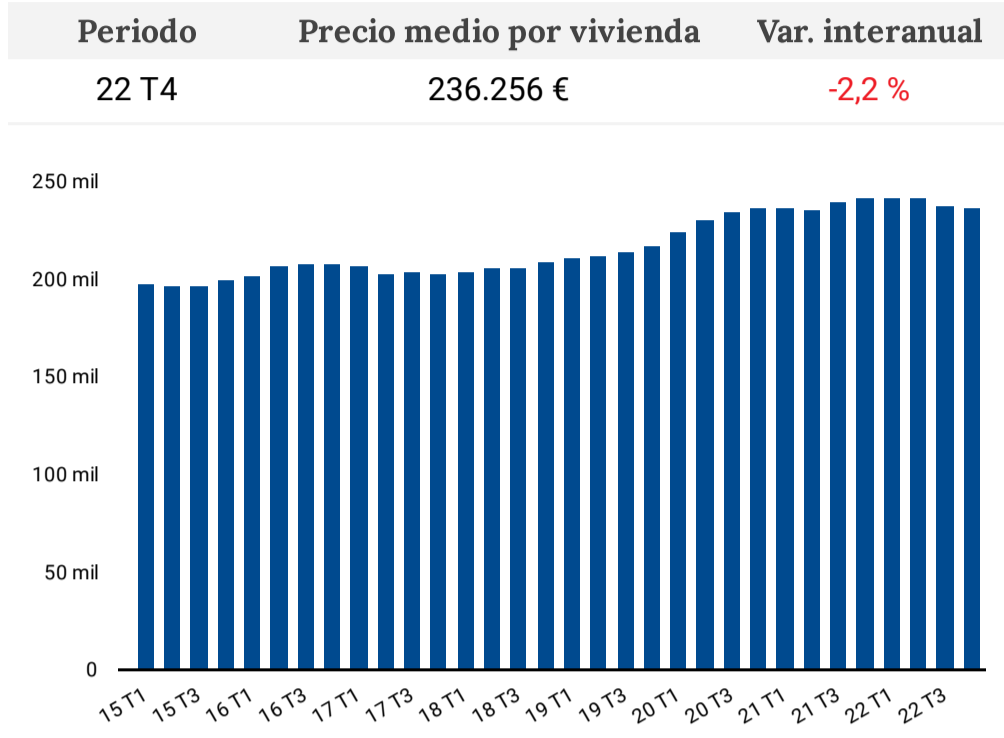
Evolución del precio medio por vivienda
Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
22 T4	214.038 €	-0,5 %



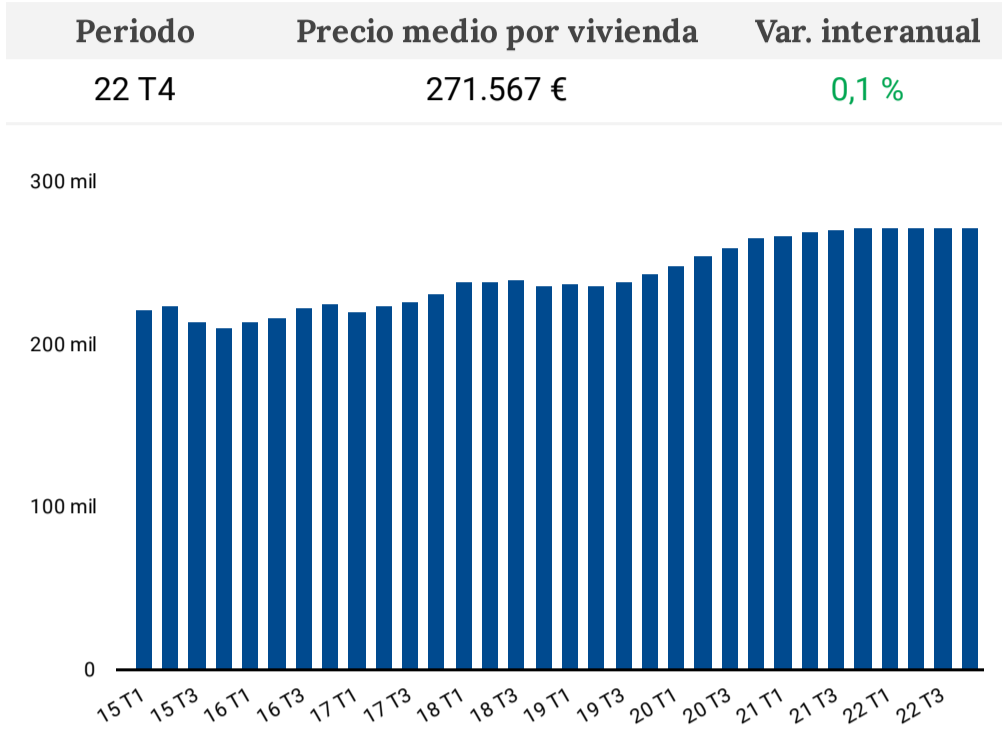
Bizkaia

Evolución del precio medio por vivienda
Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores

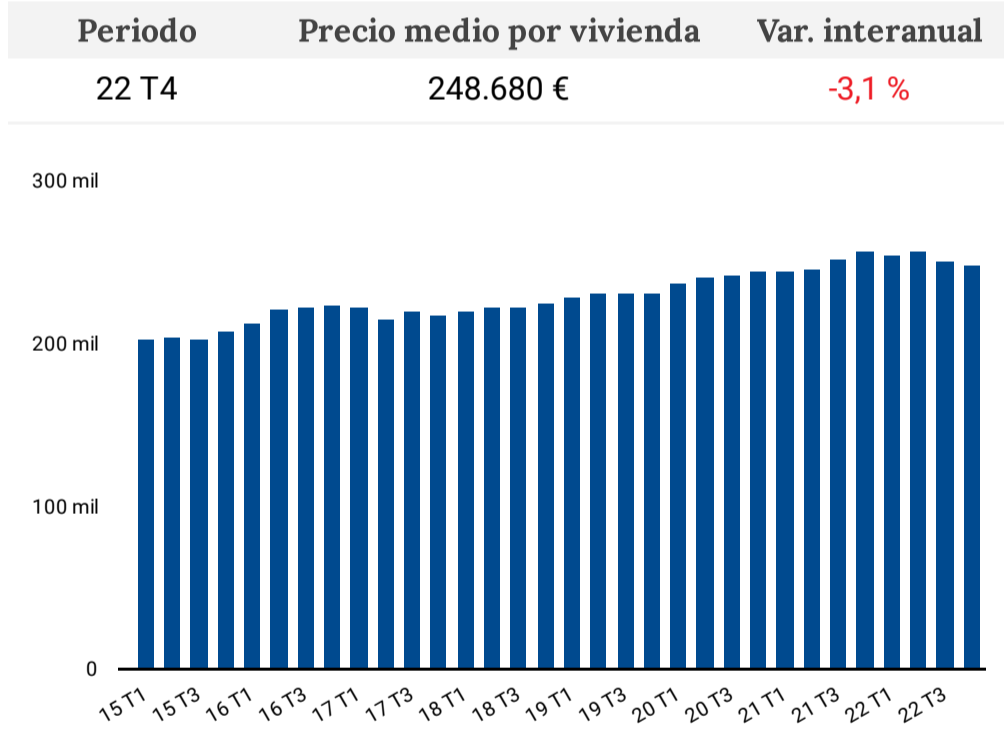


Gipuzkoa

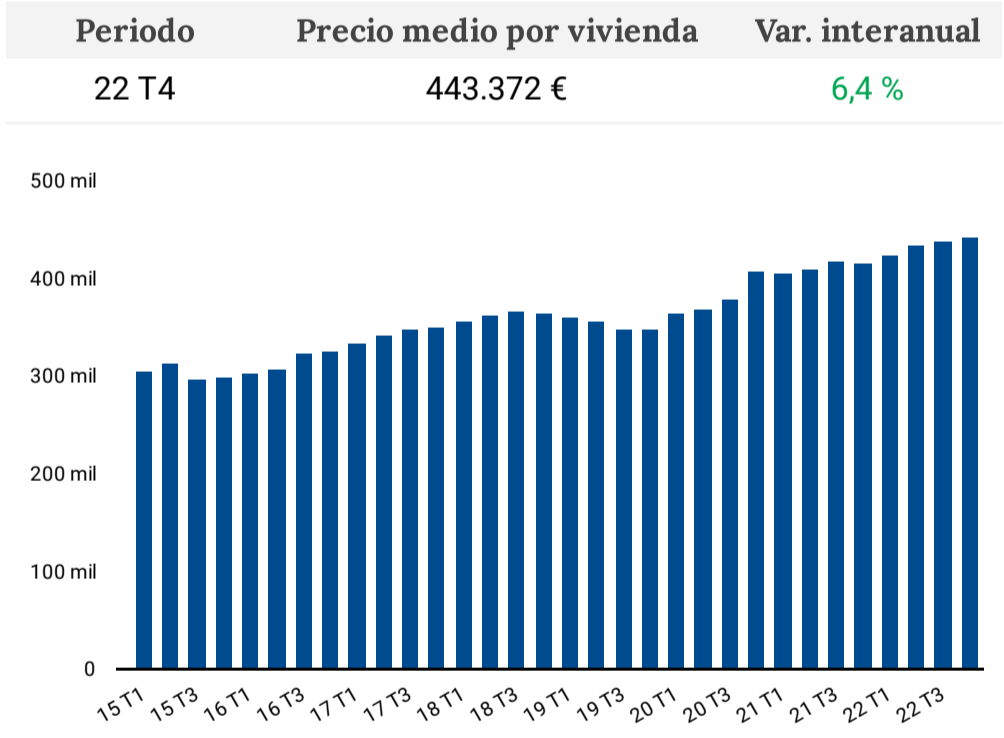
Evolución del precio medio por vivienda
Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio medio por vivienda
Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio medio por vivienda
Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores

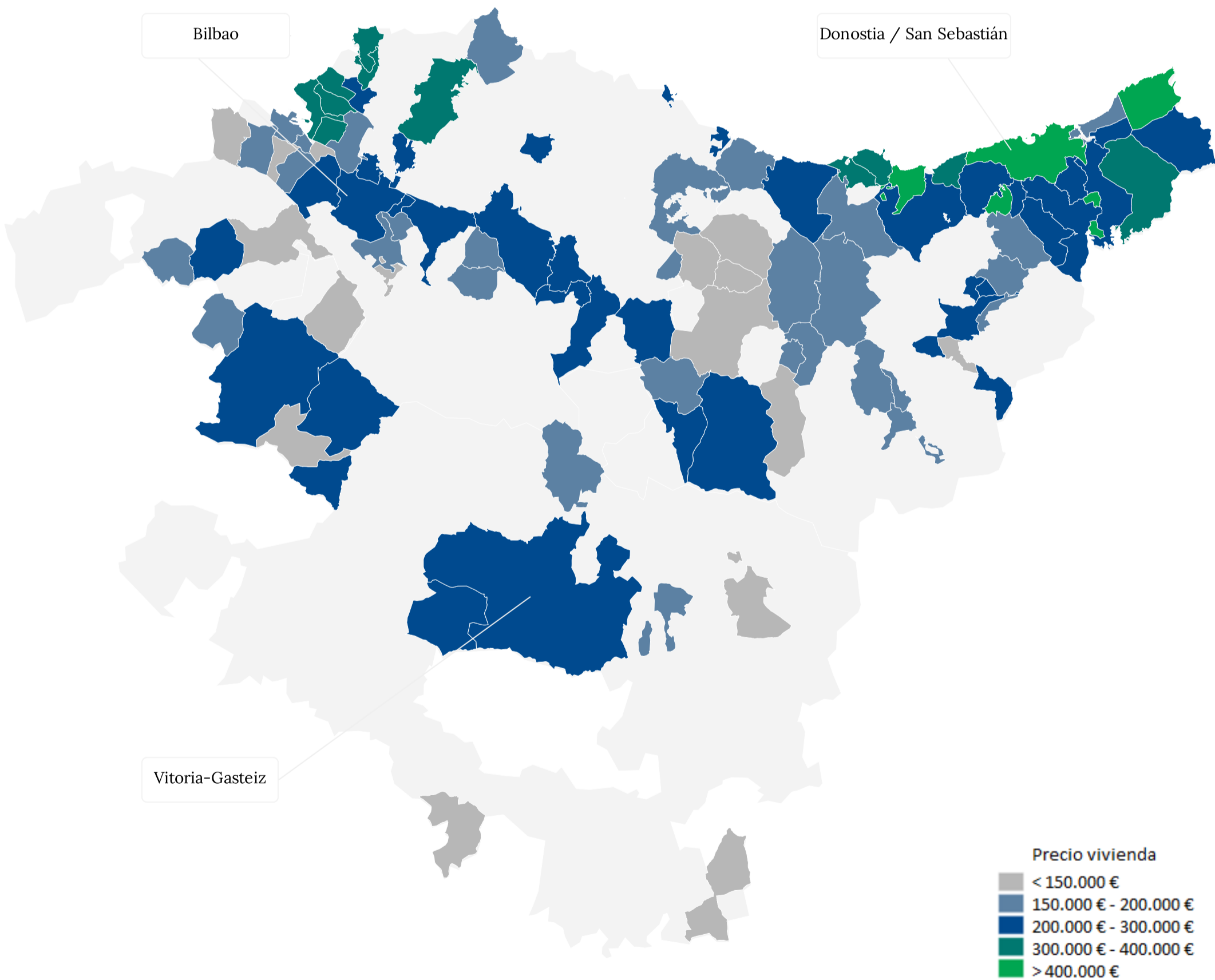


Municipios

El desglose de resultados interanuales municipales del precio a nivel de mapa permite constatar con claridad, por un lado, las diferencias territoriales, dando lugar a municipios de País Vasco con precios medios superiores a los 400.000 €, frente a otros con precios medios significativamente más bajos.

Los mayores precios medios se concentran en Donostia / San Sebastián, que junto a Bilbao y los entornos de ambos municipios, registran los mayores precios medios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Precio medio de vivienda
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

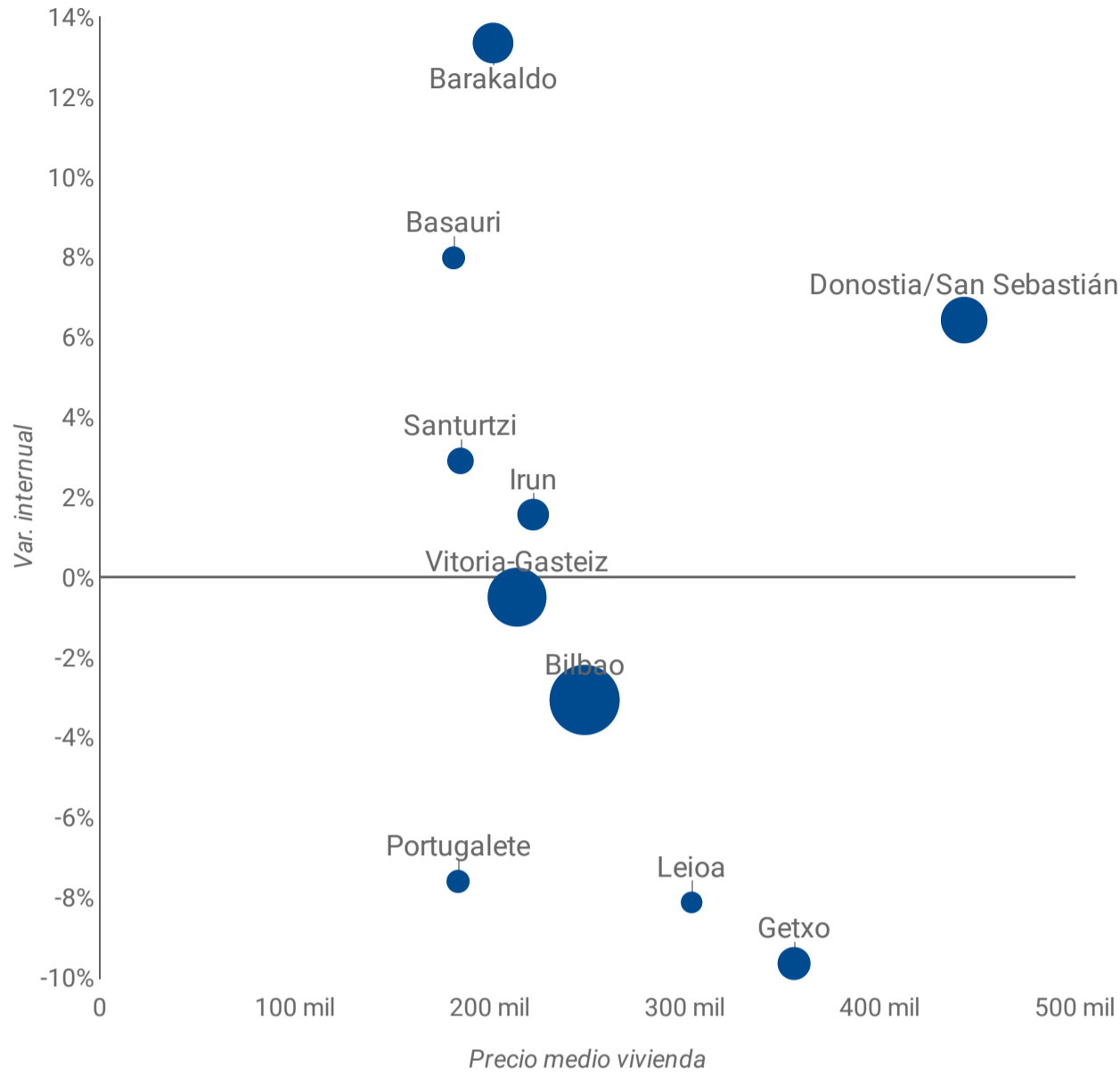
La representación de los importes medios por vivienda, así como la evolución de los precios durante el último año, queda representada a través de la siguiente figura.

Los municipios representados corresponden a aquellos con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año.

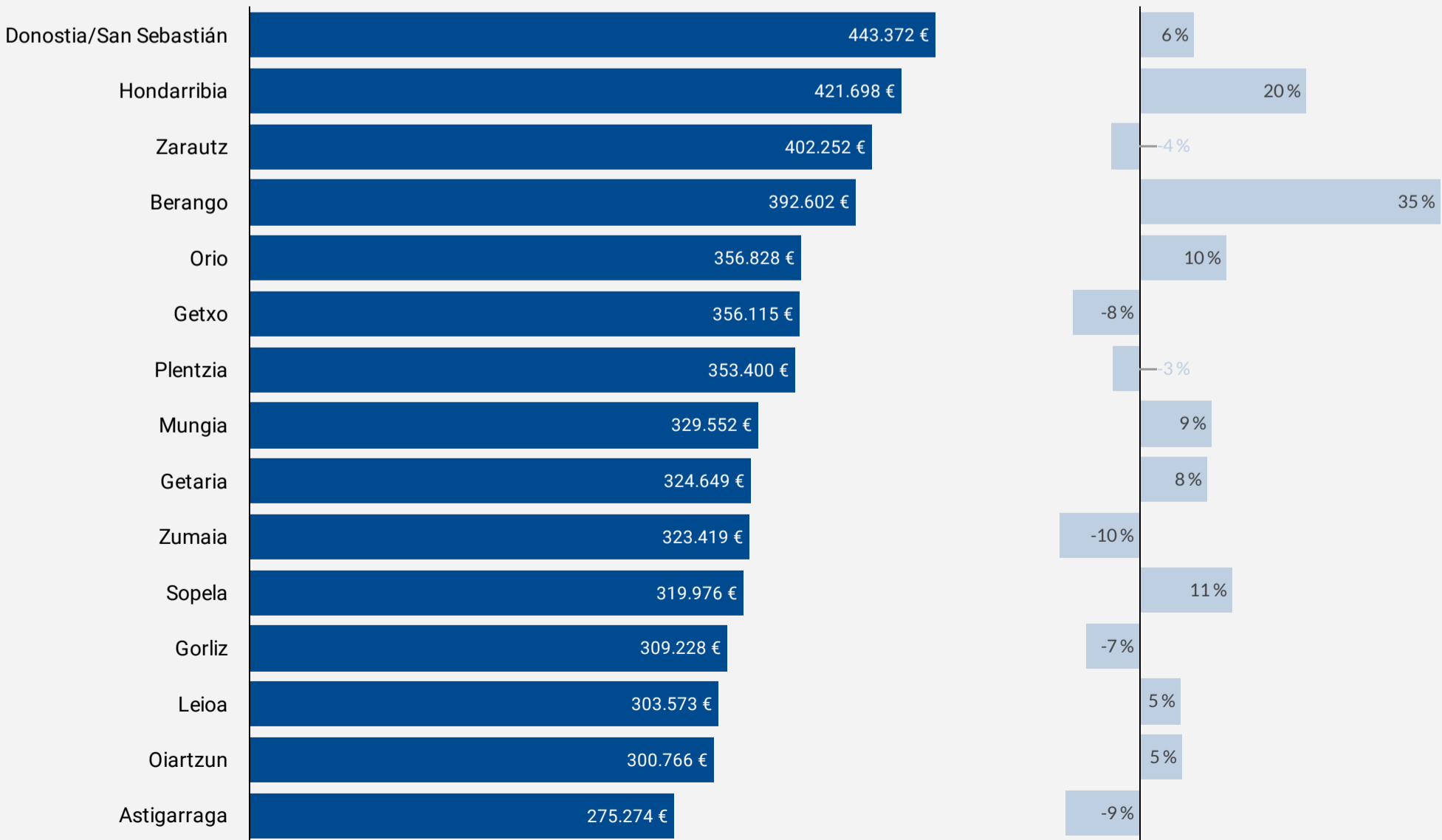
El gráfico de la derecha muestra el precio medio por vivienda (eje x) en el cuarto trimestre de 2022, la variación interanual del precio medio por vivienda (eje y). El tamaño nos indica el número compraventas de vivienda.

Por su parte, el gráfico de la parte inferior de la página, además de mostrar los precios medios interanuales en los municipios con mayor número de compraventas, registra las tasas de variación interanuales, constatándose el cierto predominio de los incrementos de precios durante el último año.

Mapa estratégico de los principales indicadores:
Precio medio de vivienda, variación interanual precio medio y número de compraventas
Principales municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



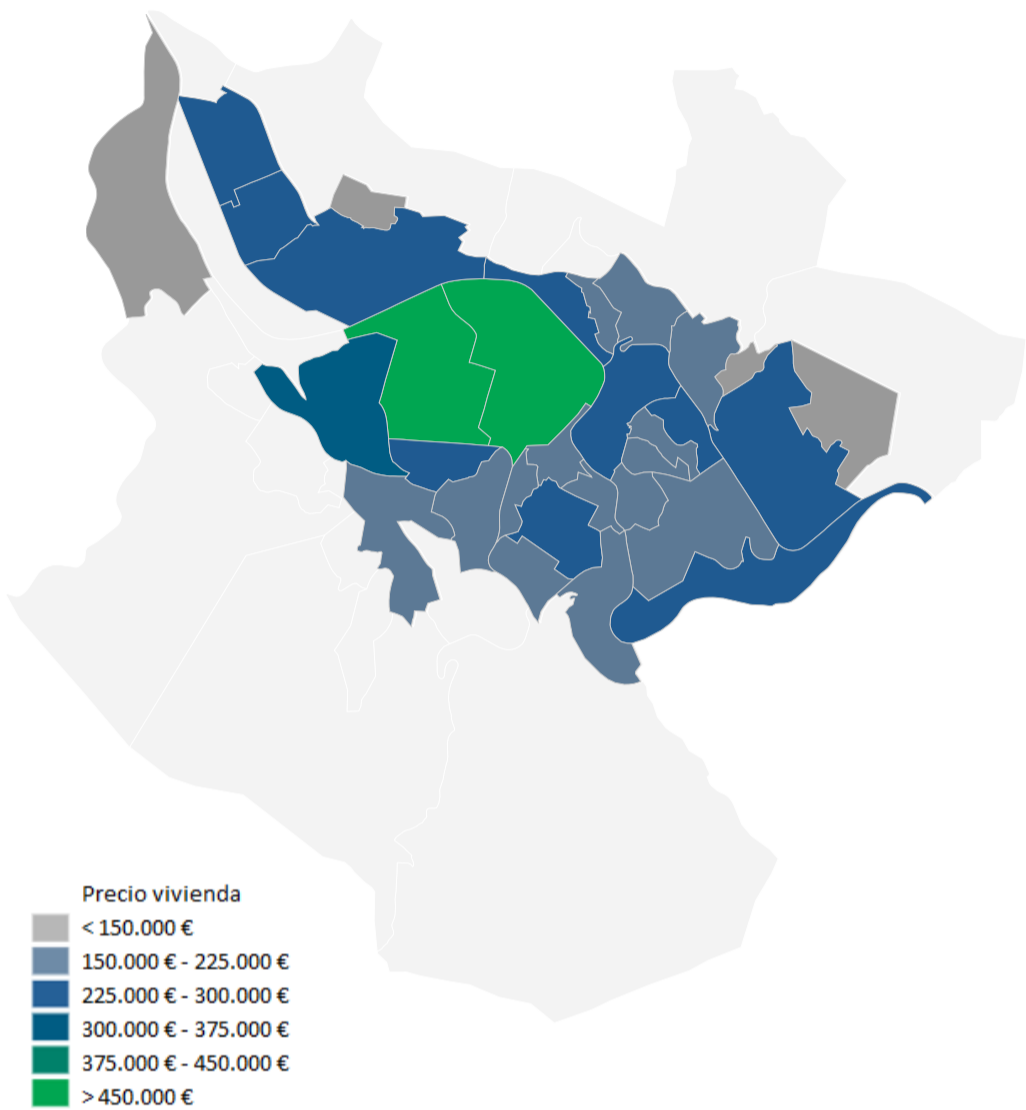
Precio medio de vivienda y variación interanual
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



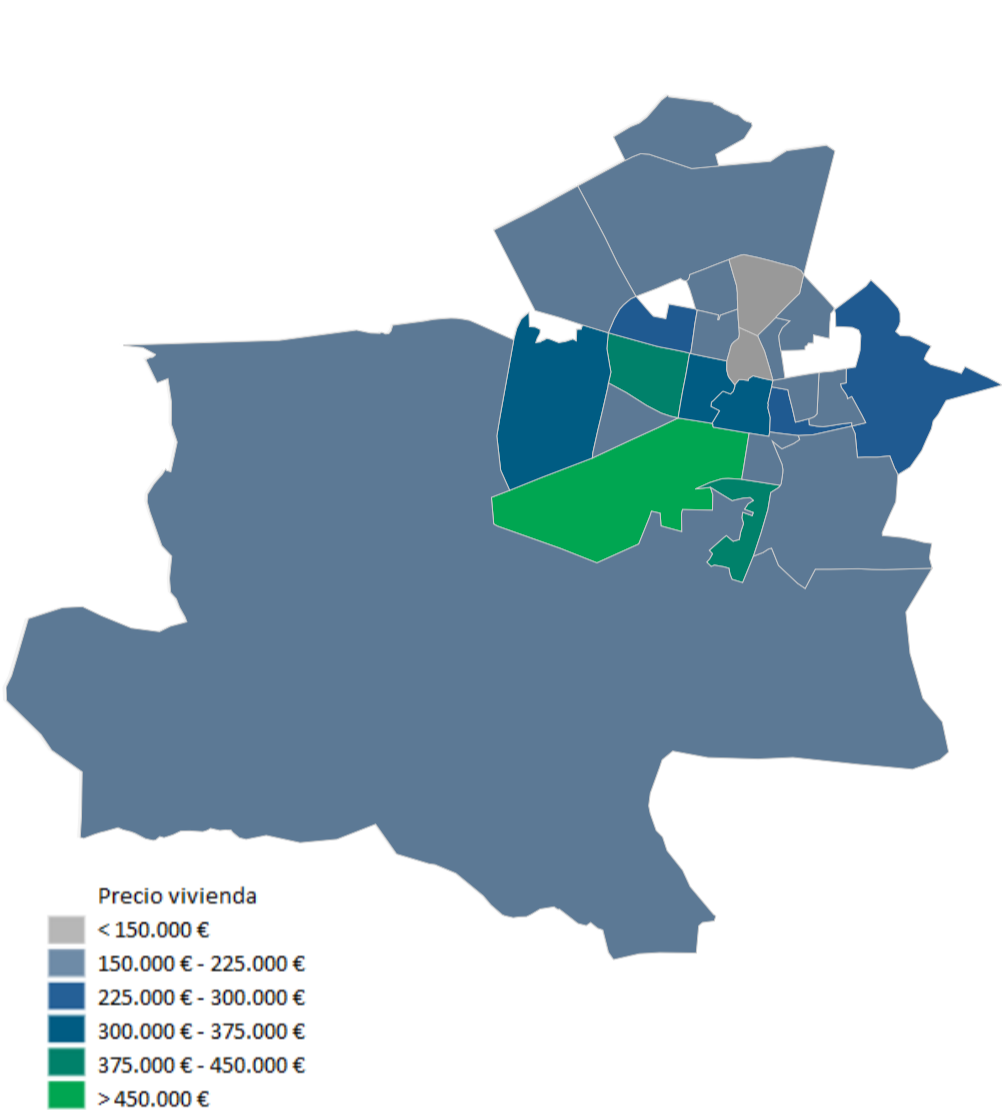
* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

Capitales. Barrios

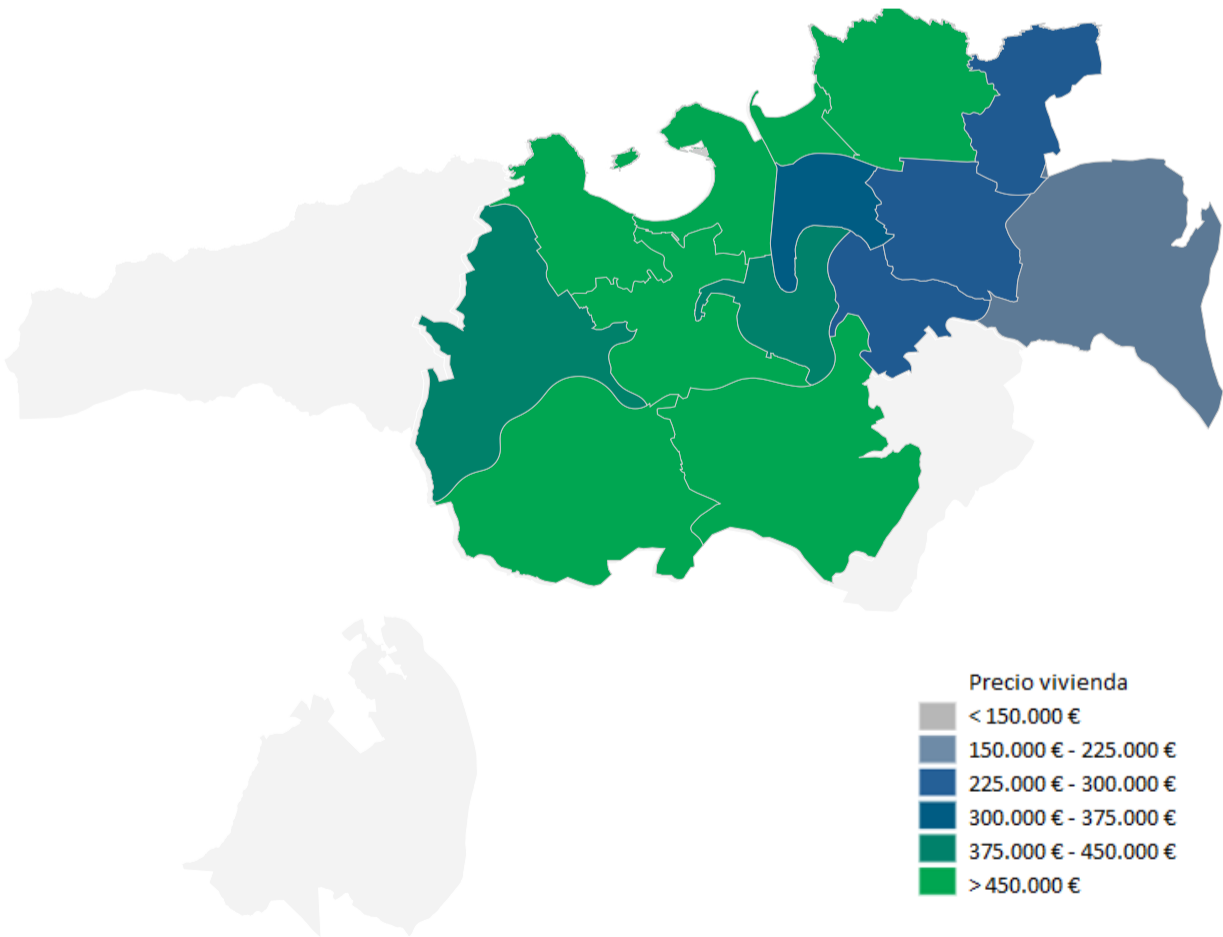
Precio medio de vivienda
Barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



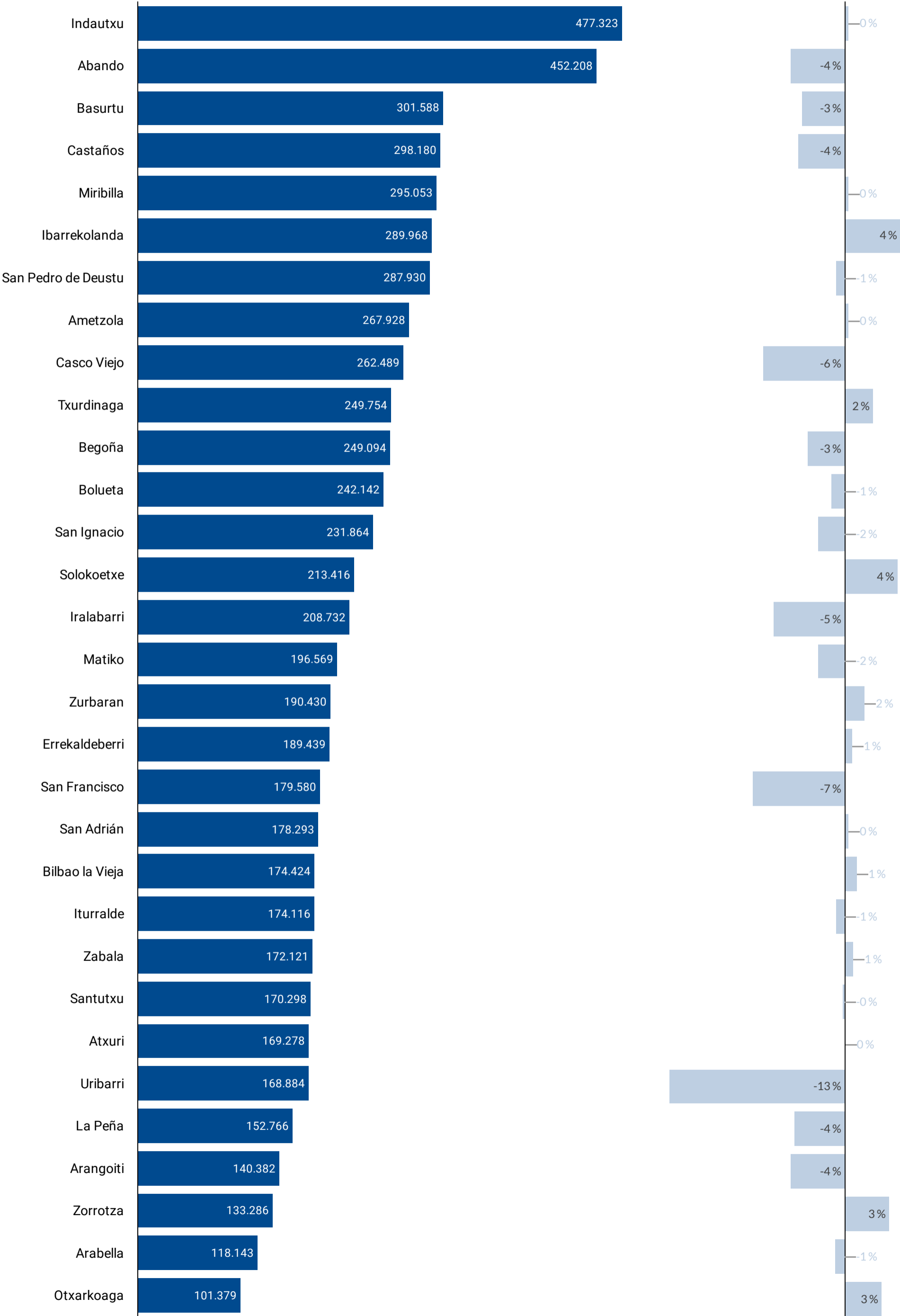
Precio medio de vivienda
Barrios de Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



Precio medio de vivienda
Barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores

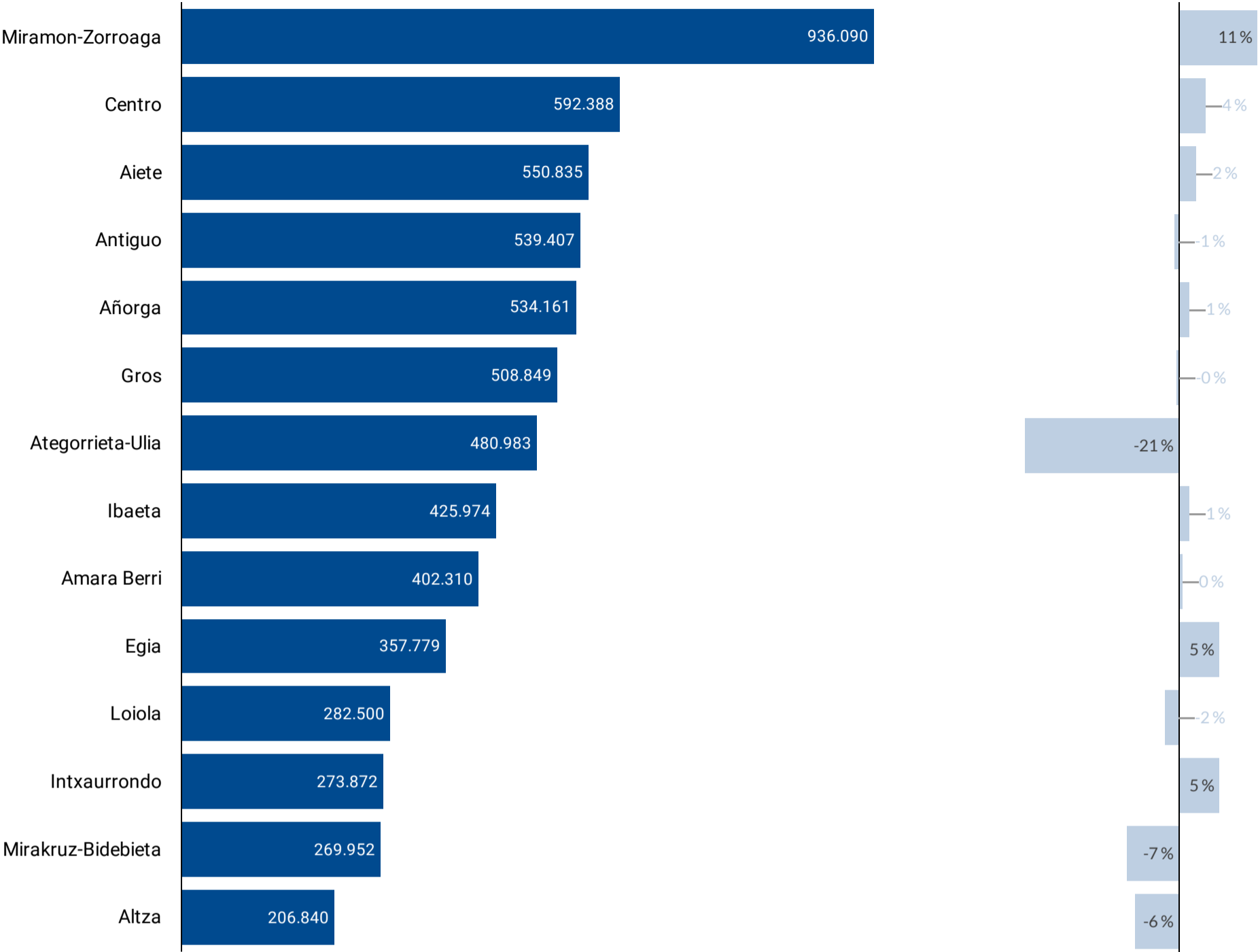


Precio medio por vivienda y variación interanual
Principales barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



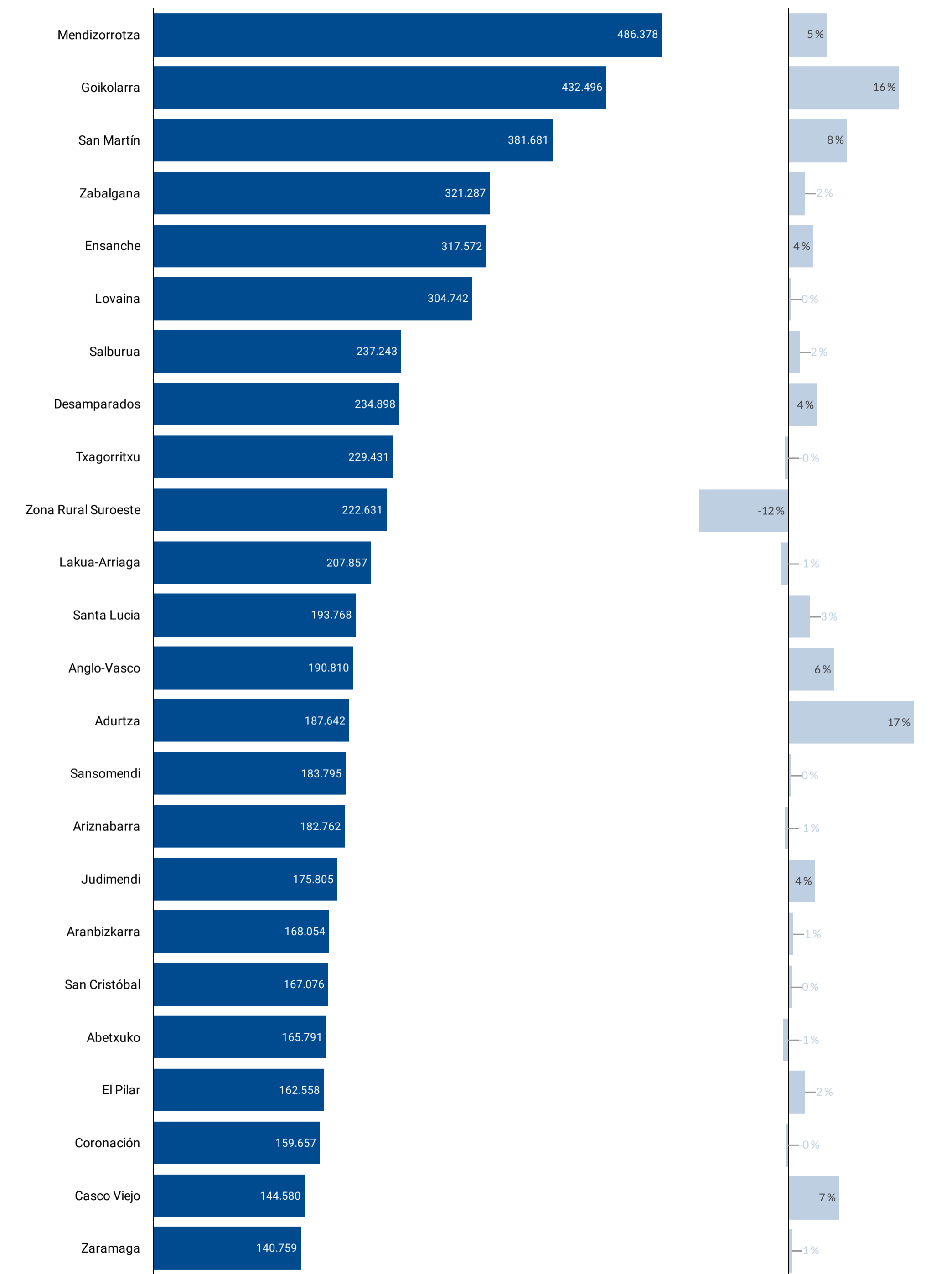
* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.

Precio medio de vivienda y variación interanual
Principales barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.

Precio medio por vivienda y variación interanual
Principales barrios de Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.