

Mercado inmobiliario Comunidad Autónoma de Euskadi

3^{er} trimestre 2023



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

3T - 2023 Noviembre 2023

Las compraventas interanuales de vivienda registran el tercer trimestre consecutivo de reducciones, consolidando una lenta, pero progresiva, tendencia descendente, aunque en niveles razonables de compraventas por cada mil habitantes y año

Nº compraventas interanuales 3T 2023

21.278

-8,7 %

Variación 1 año

17,4%

Variación 3 años

9,5%

Variación 5 años



Vivienda
5.005

3T - 2023



Viv. nueva
725

3T - 2023



Viv. usada
4.280

3T - 2023



Precio m²
2.963

3T - 2023



Precio medio
246.875 €

3T - 2023



Hipotecas
20.757

3T - 2023

De un vistazo

012
34...



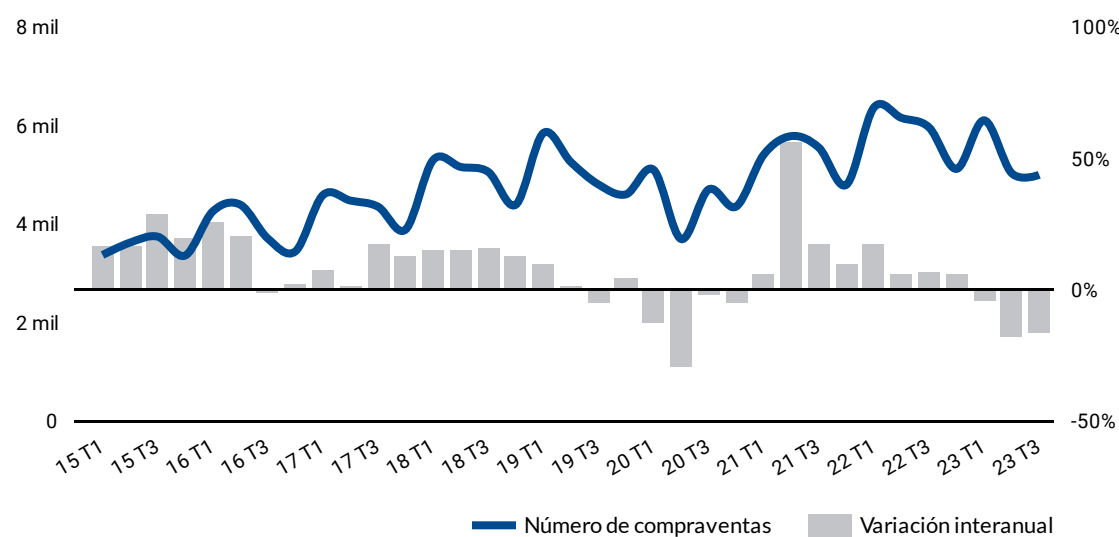
Compraventa vivienda

Compraventas de vivienda . Trimestral
(Incluye nueva y usada)

	3T 2023	2T 2023
Nº de compraventas	5.005	5.038
Variación trimestral	-0,7 %	-17,5 %
Variación interanual	-16,1 %	-18,2 %

Algunos datos relevantes

Evolución trimestral número de compraventas y var. interanual

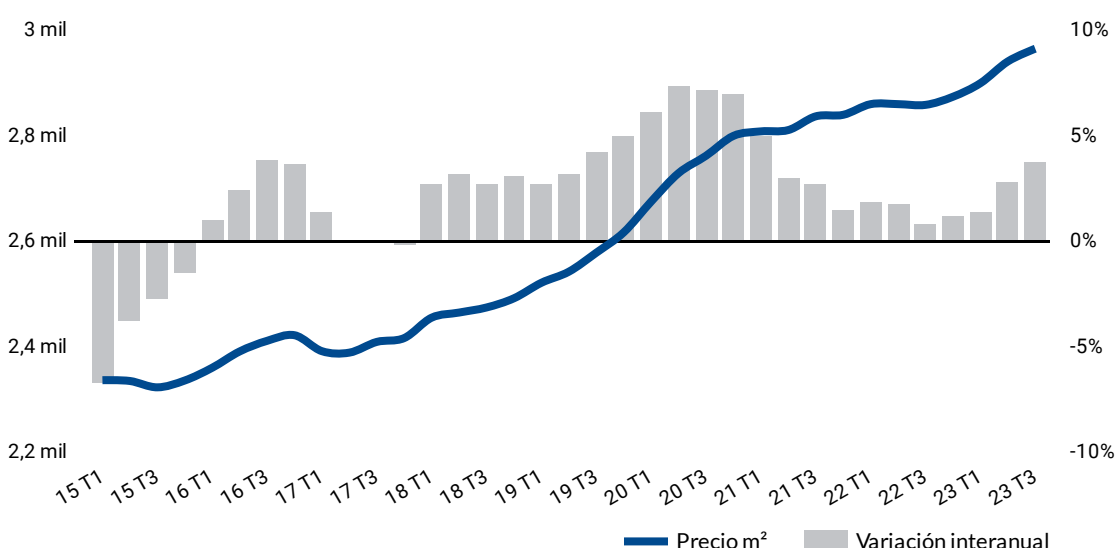


Precio por m² vivienda

Compraventas de vivienda . Interanual
(Incluye nueva y usada)

	3T 2023	2T 2023
Precio medio m²	2.963	2.939
Variación trimestral	0,8 %	1,4 %
Variación interanual	3,7 %	2,8 %

Evolución interanual del precio medio por m² y var. interanual



1

Resumen ejecutivo

Vivienda. Actividad

El **número de compraventas** registrado en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el tercer trimestre del año ha sido de 5.005, con un ligero descenso trimestral del -0,7% (-17,5% el trimestre precedente). Con respecto al mismo trimestre de 2022 se ha registrado un ajuste interanual del -16,1%.

En los últimos doce meses se han registrado 21.278 compraventas, con una reducción interanual del -8,7%, acumulando tres trimestres consecutivos con ajustes en los resultados interanuales, consolidando una clara tendencia descendente. La actividad inmobiliaria relativa se ha situado en el último año en 9,75 compraventas por cada mil habitantes (10,2 el trimestre precedente).

Bizkaia ha registrado el 47,3% del total de compraventas de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el último trimestre, alcanzando las 2.368 compraventas, con un descenso trimestral del -10,5%. Gipuzkoa ha registrado el 36,3% de las compraventas con 1.816 compraventas y una mejora trimestral del 7,1%. Araba/Álava ha alcanzado una cuota de mercado del 16,4%, con 821 compraventas y un incremento trimestral del 18%.

En **vivienda usada** se han registrado 4.280 compraventas en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el tercer trimestre, con un descenso trimestral del -2,2% y un ajuste interanual del -17,8%. En **vivienda nueva** se han alcanzado las 725 compraventas, con un ascenso trimestral del 9,4% y una reducción interanual del -4,9%.

La **distribución de compraventas** de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi modera el liderazgo de la **vivienda usada**, con un peso del 85,51% de las compraventas del tercer trimestre, a cierta distancia del máximo histórico (87,46% 2T22), quedándose la **vivienda nueva** con un porcentaje del 14,49%, que se desagrega en un 10,63% de vivienda nueva libre y un 3,86% 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 5% del total de compraventas del tercer trimestre. La **vivienda colectiva** (pisos) se ha situado en el 95%.



La **superficie media de compraventas de vivienda nueva libre** del tercer trimestre en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 90,1 m², reduciéndose con respecto al trimestre precedente (97,9 m²). La **vivienda usada** se ha situado en los 85,3 m². La superficie media en las compraventas de **vivienda nueva protegida** ha sido de 76,3 m². Para el conjunto de las compraventas de vivienda la superficie media ha sido de 85,5 m² (86,2 m² en 2T23).

El 44,2% 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 37,07% entre 60 y 80 m², el 17,29% entre 40 y 60 m², quedando un 1,44% con menos de 40 m². La agrupación de pisos con mayor superficie ha mejorado su peso en el último trimestre, rompiendo con la tendencia descendente de trimestres precedentes.

El **porcentaje de compras de vivienda por personas extranjeras** en la Comunidad Autónoma de Euskadi se ha incrementado en términos absolutos y porcentuales durante el último trimestre. En el tercer trimestre el 4,5% de las compras han correspondido a personas extranjeras, alcanzando las 223 compras. En los últimos doce meses el peso de compras por personas extranjeras ha sido del 3,7%, con 781 compras.

Gipuzkoa encabeza los resultados territoriales interanuales en términos porcentuales con un 4%, seguida de Bizkaia (3,8%) y Araba/Álava (2,5%). En términos absolutos Bizkaia encabeza las compras por personas extranjeras (411), seguida de Gipuzkoa (287) y Araba/Álava (83).

Vivienda. Precio por m²

El **precio por m² de la vivienda** en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha seguido creciendo durante el tercer trimestre, con un incremento trimestral del 0,8% (1,4% el trimestre precedente). El precio medio interanual ha sido de 2.963 €/m², con un incremento interanual del 3,7%, alcanzando el nivel máximo desde comienzos de 2012.

En **vivienda nueva** el precio medio interanual ha sido de 3.309 €/m², próximo a máximos desde 2008, con un descenso trimestral del -0,2% y una mejora interanual del 7,5%, mientras que en **vivienda usada** el precio medio interanual ha sido de 2.903 €/m², máximos desde 2011, con un ascenso trimestral del 1% y un incremento interanual del 2,8%.

Los resultados por **territorios históricos** en precio por metro cuadrado interanual de la vivienda del tercer trimestre registran ligeros incrementos trimestrales, con las tradicionales diferencias en términos absolutos:

- **Gipuzkoa** ha seguido encabezando los resultados con 3.422 €/m², con un incremento trimestral del 1,3% y un crecimiento interanual del 4,4%.
- **Bizkaia** se ha situado en 2.811 €/m², con un ascenso trimestral del 0,2% y un incremento interanual del 1,1%.
- **Araba/Álava** ha obtenido un precio medio de 2.431 €/m², con un incremento trimestral del 0,6% y del 13,1% interanual.

En las capitales el precio medio de la vivienda también se ha incrementado durante el último trimestre, dando lugar, igualmente, a importantes diferencias en términos absolutos:

- **Donostia / San Sebastián** 5.366 €/m², con un ascenso trimestral del 2,4% y un incremento interanual del 5,6%.
- **Bilbao** 2.898€/m², con un aumento trimestral del 0,9% y un ajuste interanual del -1,5%.
- **Vitoria-Gasteiz** 2.616 €/m², con un ascenso trimestral del 1,3% y del 13,3% interanual.

Vivienda. Precio medio

El **precio medio interanual por vivienda libre** en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 246.875 € durante el tercer trimestre, con un incremento trimestral del 0,5% (1% 2T23) y del 1,2% interanual, consolidando una relativa estabilidad de resultados, con resultados relativamente próximos durante los tres últimos años.

Gipuzkoa ha registrado el mayor importe medio (277.413 €), a cierta distancia de Bizkaia (236.386 €) y Araba/Álava (212.626 €). En Bizkaia se acumula un descenso interanual del -0,5%, mientras que Gipuzkoa y Araba/Álava mantienen incrementos interanuales, con tasas del 2,3% y 4,4%, respectivamente.

En Donostia / San Sebastián el importe medio ha sido de 444.915 €, con un incremento interanual del 1,2%. A notable distancia se sitúa Bilbao con 246.116 € y un descenso interanual del -2,1%, y Vitoria-Gasteiz con 223.049 € y un incremento interanual del 3,4%.

En tres municipios se han registrado precios medios por vivienda superiores a los 400.000 €, acompañando a Donostia / San Sebastián los municipios de Hondarribia (446.959 €) y Zarautz (416.685 €). Nueve municipios han registrado importes medios superiores a los 300.000 €.

2

Vivienda Actividad

En el tercer trimestre del año se han registrado 5.005 compraventas de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi, con un ligero descenso trimestral (-0,7%), moderándose con respecto al trimestre precedente (-17,5%). Estas compraventas han supuesto un descenso del -16,1% con respecto al mismo trimestre de 2022.

En los últimos doce meses se han registrado 21.278 compraventas, acumulando tres trimestres consecutivos de descensos en los resultados interanuales. Con respecto a los doce meses precedentes el ajuste ha sido del -8,7%.

Bizkaia registra el mayor número de compraventas durante el último trimestre, con 2.368, con un descenso trimestral del -10,5% y un ajuste interanual del -21,5%. En Gipuzkoa se han registrado 1.816 compraventas, con un incremento trimestral del 7,1%, y una reducción interanual del -7,6%. Araba/Álava ha registrado 821 compraventas trimestrales, con una mejora trimestral del 18% y un descenso interanual del -16,6%.

En consecuencia, se han generalizado los descensos en el número de compraventas de vivienda desde un punto de vista territorial.

La actividad inmobiliaria relativa, medida en número de compraventas por cada mil habitantes y año, se ha situado en 9,75, con un nuevo descenso trimestral (10,2 2T23).

El ligero descenso trimestral en número de compraventas ha sido debido al comportamiento en vivienda usada (-2,2%) ya que en vivienda nueva se ha incrementado (9,4%). Ambas registran descensos interanuales.

La vivienda usada ha supuesto el 85,51% de las compraventas, situando a la vivienda nueva en el 14,49%, con un desglose del 10,63% de vivienda nueva libre y del 3,86% de vivienda nueva protegida.

El 95% de las compraventas de vivienda del tercer trimestre han sido colectivas (pisos), frente al 5% de vivienda unifamiliar.

La superficie media de las compraventas de vivienda ha sido de 85,5 m², desglosada en 90,1 m² para vivienda nueva y 85,3 m² en vivienda usada. El 44,2% de las compraventas de pisos han registrado una superficie superior a los 80 m², con un ligero incremento trimestral.



Compraventas totales

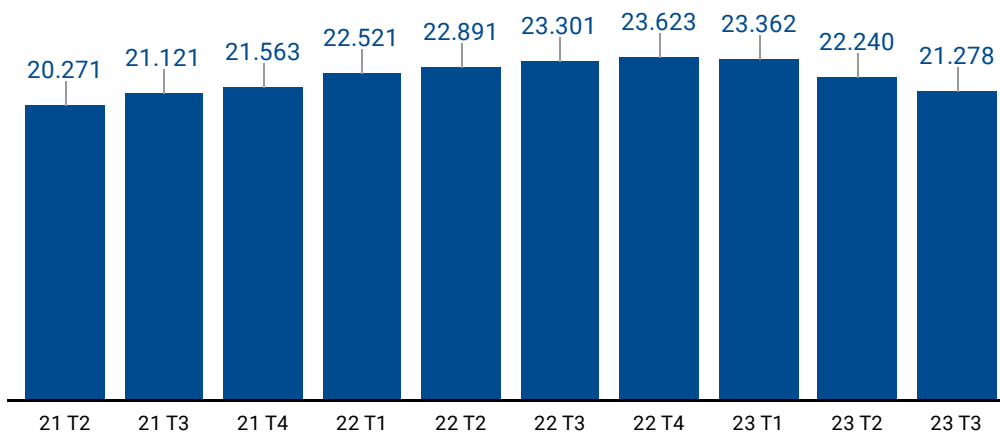
Las compraventas de vivienda han registrado un ligero descenso con respecto al trimestre precedente (-0,7%), alcanzando las 5.005 compraventas, acumulando descensos en tres de los cuatro últimos trimestres.

Con respecto al mismo trimestre del año precedente, el descenso interanual ha sido del -16,1%.

Los resultados interanuales se han situado en las 21.278 compraventas, acumulando tres trimestres consecutivos con descensos, con una tasa interanual del -8,7%.

Evolución del número de compraventas de vivienda

Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Nº compraventas

Viviendas. Interanual
Colegio de Registradores

21.278

-8,7%

Variación
1 año

17,4%

Variación
3 años

9,5%

Variación
5 años

Región

País Vasco

3T 2023

21.278

Var. interanual

-8,7 %

Bizkaia

10.790

-11,6 %

Araba/Álava

3.353

-9,6 %

Gipuzkoa

7.135

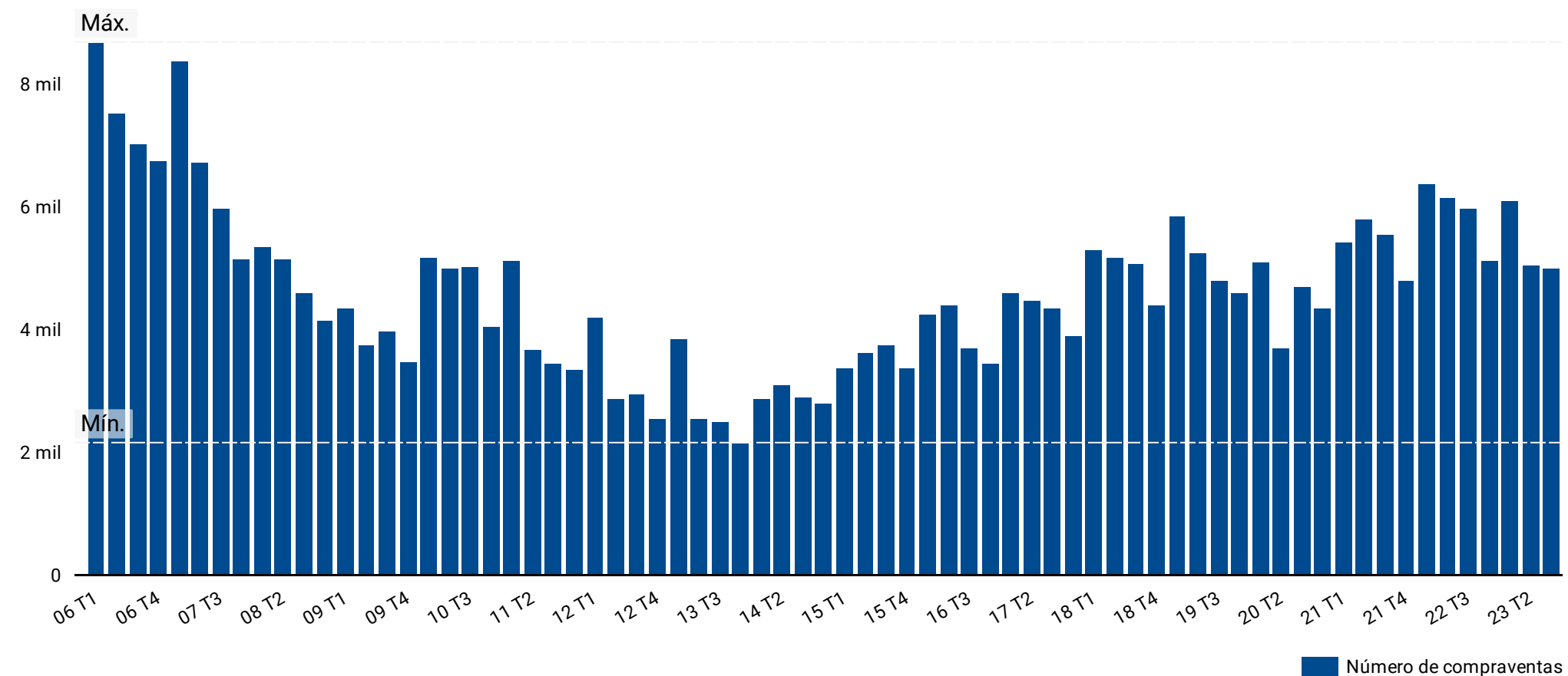
-3,4 %

Evolución del número de compraventas.

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Nº de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
23 T3	5.005	-0,7 %	-16,1 %
23 T2	5.038	-17,5 %	-18,2 %
23 T1	6.110	19,2 %	-4,1 %
22 T4	5.125	-14,1 %	6,7 %

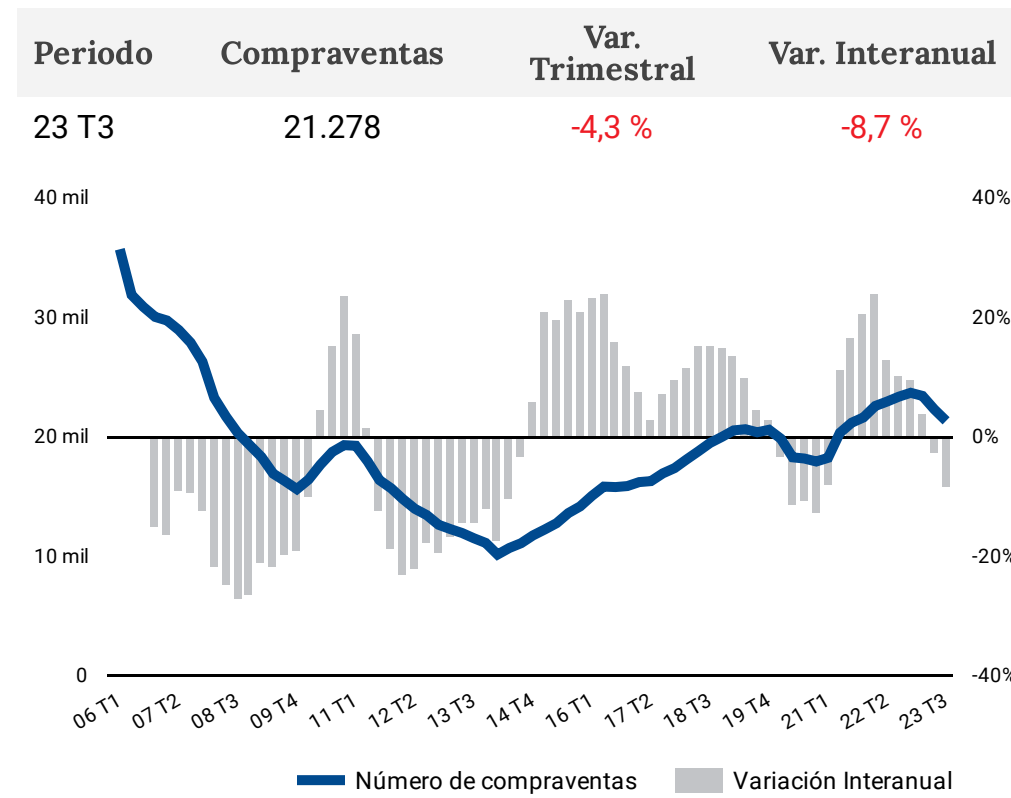
10 mil



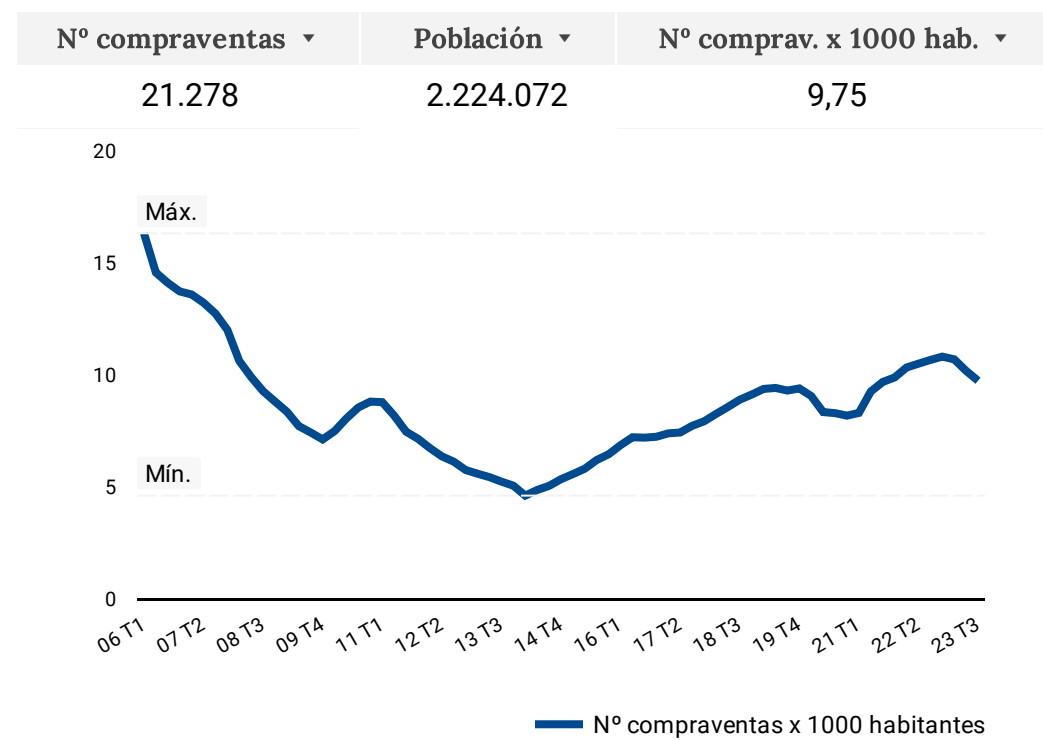
■ Número de compraventas



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



La actividad inmobiliaria relativa (número de compraventas por cada mil habitantes y año) en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 9,75 interanual, minorándose con respecto a las 10,2 del trimestre precedente, alejándose del nivel máximo de los últimos años (10,83 4T22).

A pesar de estos descensos, desde un punto de vista retrospectivo se alcanzan niveles razonables de actividad inmobiliaria relativa, superando las cuantías alcanzadas en el anterior máximo del ciclo 2014-2019 (9,41 4T19).

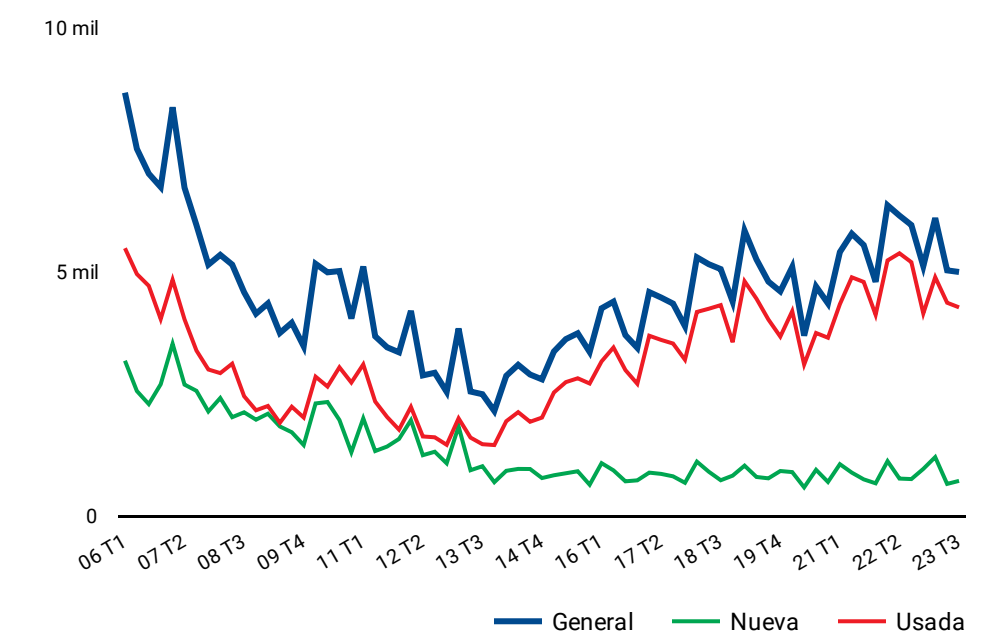
Compraventas por tipología

La reducción trimestral en el número de compraventas de vivienda ha sido como consecuencia del comportamiento en vivienda usada, con un descenso trimestral del -2,2%, registrando 4.280 compraventas. Con respecto al mismo trimestre del año precedente, el descenso interanual ha sido del -17,8%.

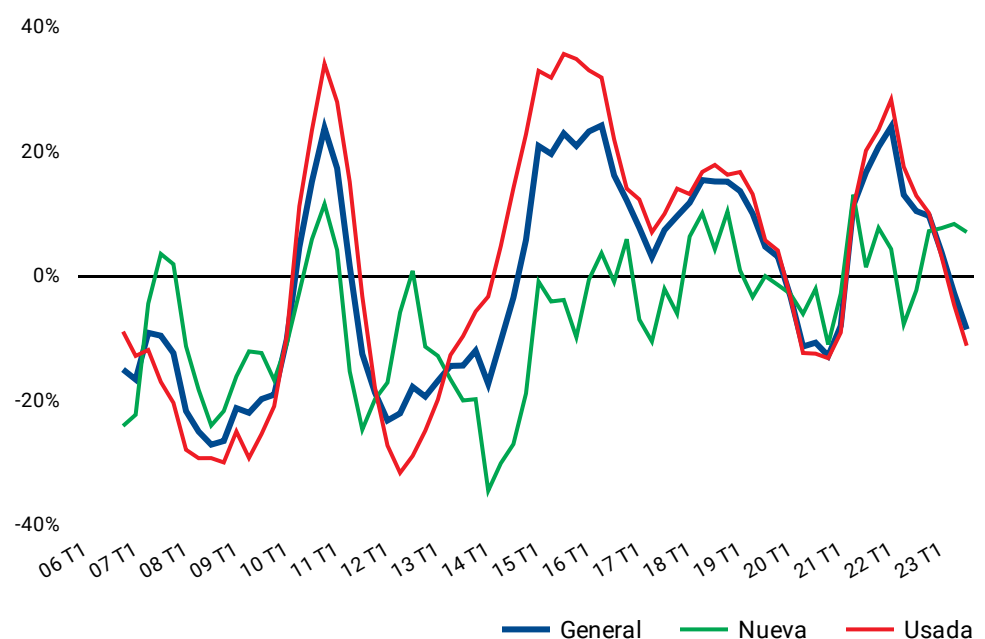
Por el contrario, en vivienda nueva se ha registrado un incremento trimestral del 9,4%, alcanzando las 725 compraventas, con un descenso del -4,9% con respecto al mismo trimestre del año precedente.

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

Tipología	Compraventas	Var. trimestral	Var. interanual
Vivienda	5.005	-0,7 %	-16,1 %
Vivienda nueva	725	9,4 %	-4,9 %
Vivienda usada	4.280	-2,2 %	-17,8 %



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





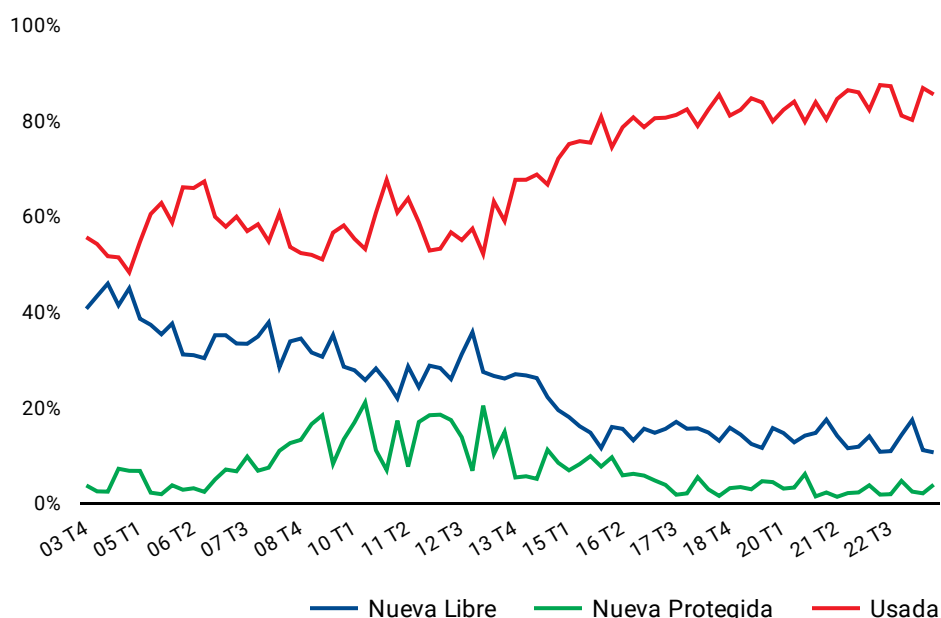
Este comportamiento más favorable en vivienda nueva ha provocado una mejora de su peso relativo sobre el total de compraventas de vivienda, con una cuota de mercado del 14,49% en el último trimestre, frente al 85,51% de compraventas de vivienda usada.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral

Colegio de Registradores

Periodo	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
23 T3	10,63 %	3,86 %	85,51 %



Este aumento en vivienda nueva se ha debido a la vivienda nueva protegida, con un peso del 3,86%, siendo del 10,63% el peso de vivienda nueva libre.

La desagregación entre compraventas de vivienda unifamiliar y colectiva ha mantenido la estabilidad de los últimos trimestres.

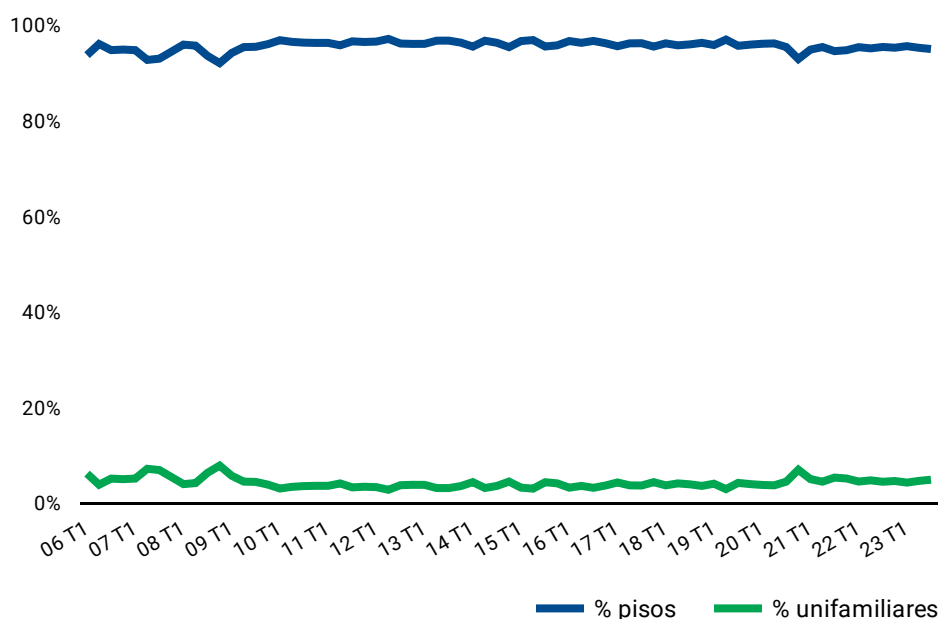
En el tercer trimestre la vivienda unifamiliar ha supuesto el 5%, con un incremento trimestral (4,7% 2T23), situándose la vivienda colectiva (pisos) en el 95%.

Evolución del peso de compraventas. Colectiva vs unifamiliar

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral

Colegio de Registradores

Periodo	Colectiva (pisos)	Unifamiliar
23 T3	95,0 %	5,0 %



Superficie

La superficie media transmitida ha seguido descendiendo, situándose en los 85,5 m², frente a los 86,2 m² del trimestre precedente.

En vivienda nueva libre se ha registrado una superficie media de 90,1 m², significativamente por debajo de los 97,9 m² del segundo trimestre.

Por el contrario, en vivienda usada se ha registrado un ligero incremento, alcanzando los 85,3 m² (85 m² en 2T23).

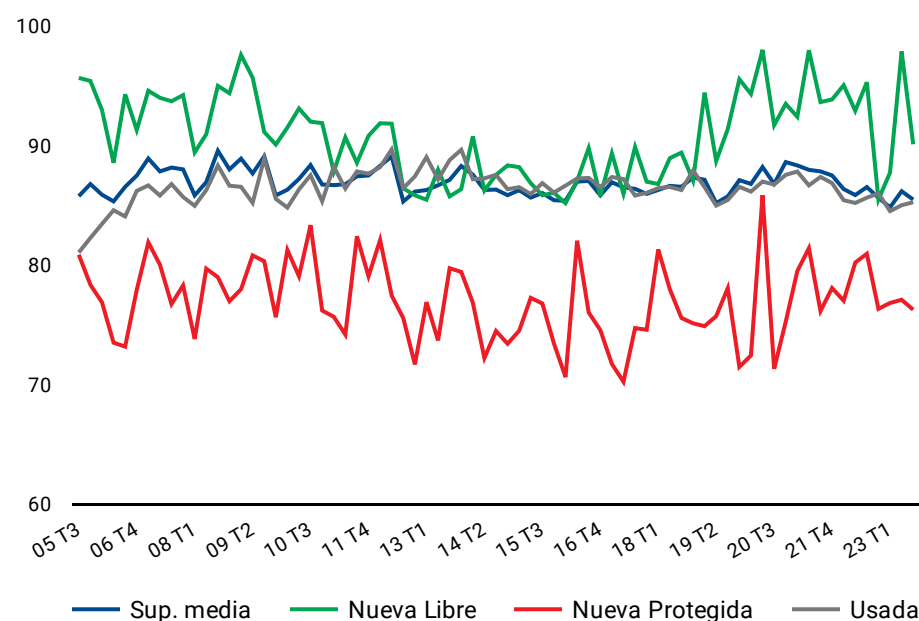
El 44,2% de las compraventas de pisos han correspondido a la agrupación de pisos con mayor superficie media (más de 80 m²), con un incremento trimestral (41,83% en 2T23).

Evolución de la superficie media de compraventas de vivienda (m²) por tipología

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral

Colegio de Registradores

Periodo	Superficie media	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
23 T3	85,5	90,1	76,3	85,3

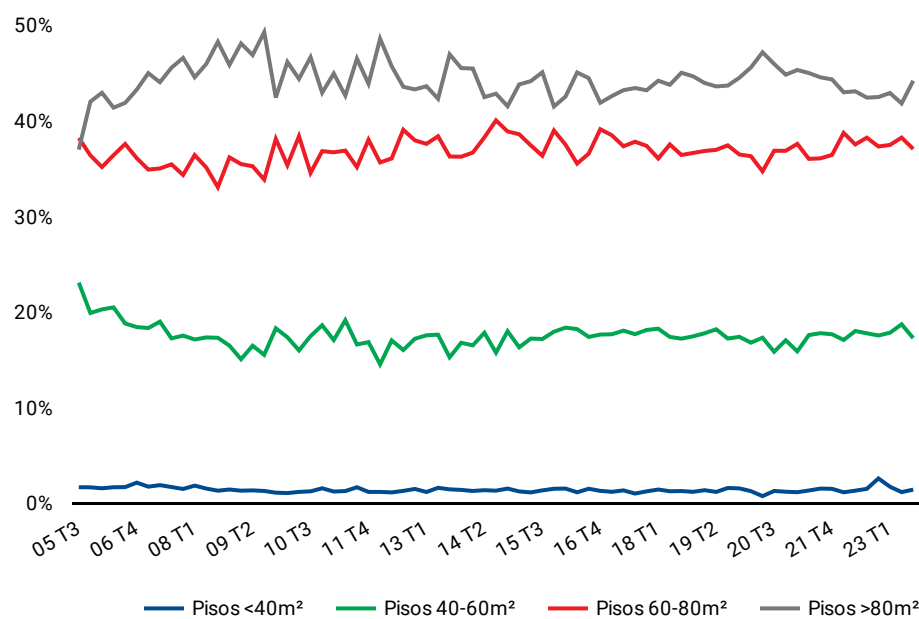


Evolución de la distribución de pesos de compraventas de vivienda según superficie

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral

Colegio de Registradores

Periodo	Pisos <40 m ²	Pisos 40-60 m ²	Pisos 60-80 m ²	Pisos > 80 m ²
23 T3	1,44 %	17,29 %	37,07 %	44,20 %





Compraventa por personas extranjeras

La compra de vivienda por personas extranjeras se ha incrementado tanto en términos absolutos como porcentuales. El 4,5% de las compraventas de vivienda del tercer trimestre han correspondido a personas extranjeras, por encima del 3,7% de los últimos doce meses.

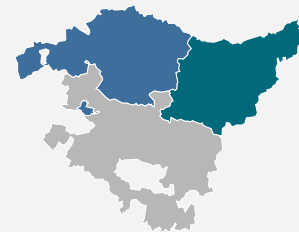
Estos resultados suponen 223 compras por personas extranjeras en el último trimestre y 781 compras en los últimos doce meses.

Gipuzkoa ha registrado el mayor porcentaje interanual, con un peso del 4% y 287 compras. Sin embargo, el mayor resultado absoluto se ha registrado en Bizkaia con 411 compras por personas extranjeras, que han supuesto el 3,8%. Las menores cuantías han correspondido a Araba/Álava con 83 compras y un peso del 2,5%.

Mercado de compraventas por personas extranjeras

Comunidad Autónoma de Euskadi y Territorios Históricos.
Trimestral e interanual
Colegio de Registradores

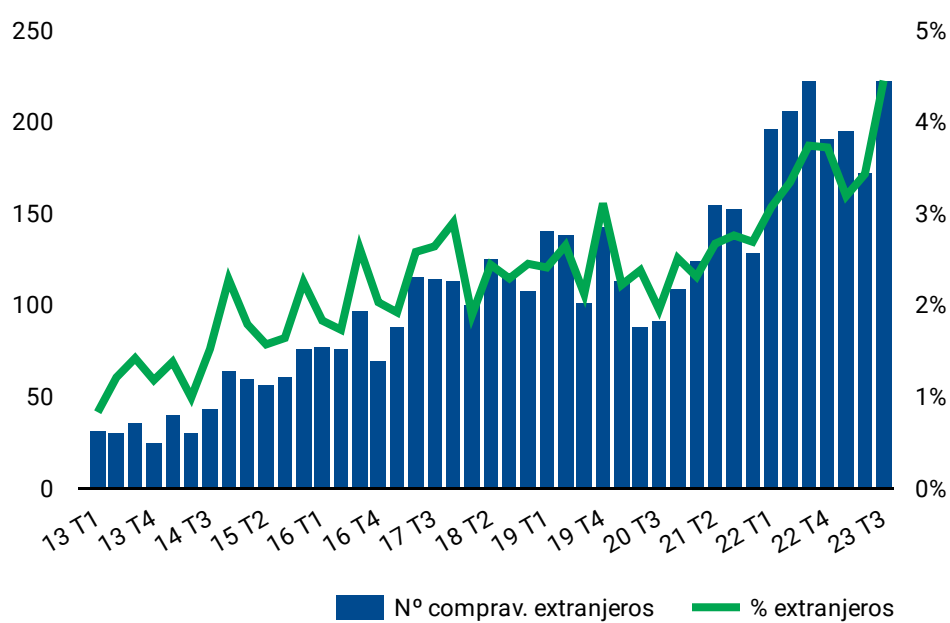
Nº compras personas extranjeras		% comprav. personas extranjeras	
Interanual	Trimestral	Interanual	Trimestral
781	223	3,7 %	4,5 %
↑ 3.0%	↑ 28.9%	↑ 0,3 %	↑ 1,0 %



T.T.H.H ▲	Núm.	% extr.	Núm.
Araba/Álava	83	2,5 %	■
Bizkaia	411	3,8 %	■
Gipuzkoa	287	4,0 %	■

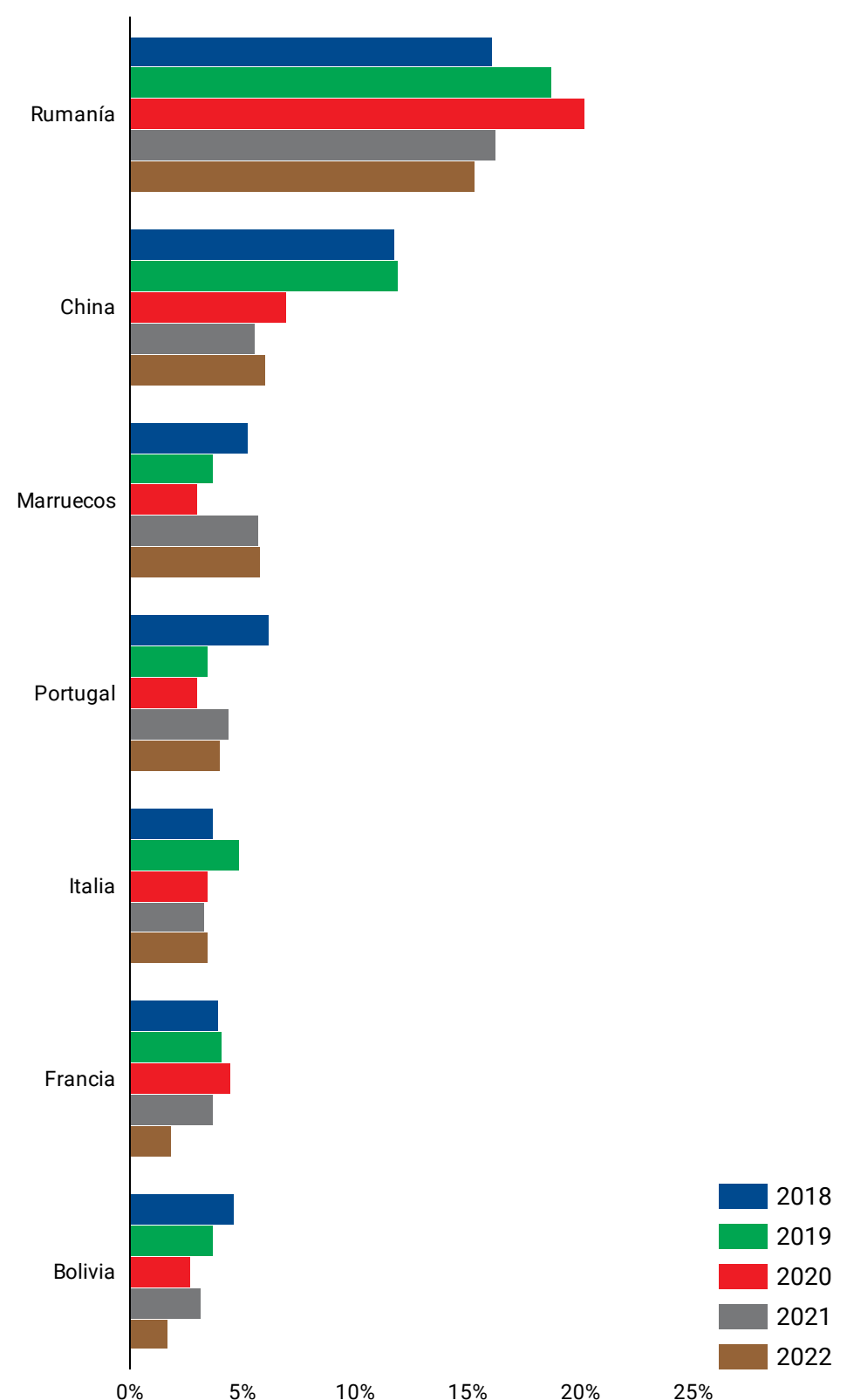
Número de compras de vivienda y cuota de mercado por personas extranjeras.

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



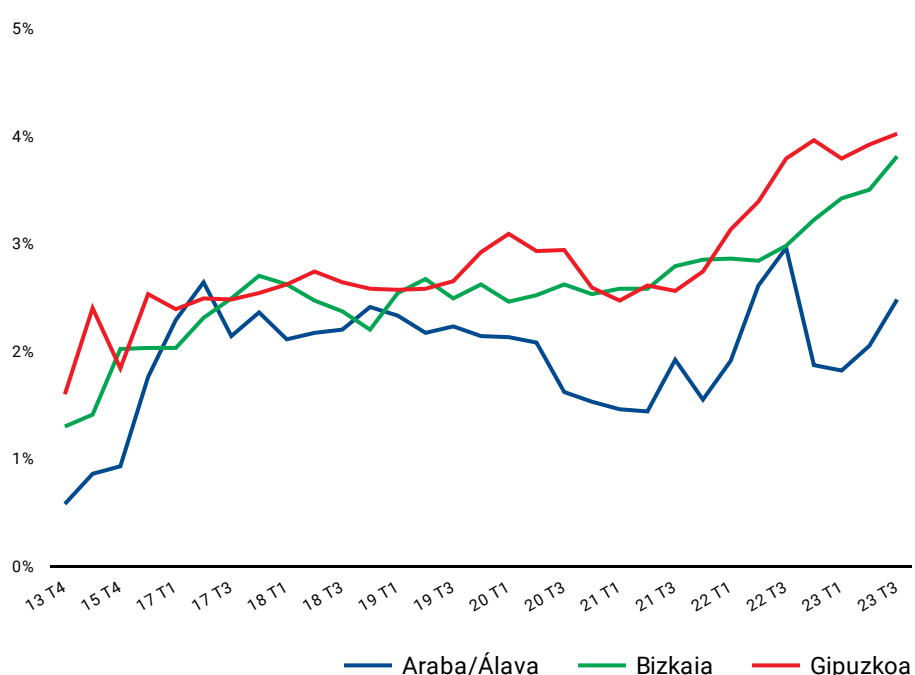
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por personas extranjeras según nacionalidad

Comunidad Autónoma de Euskadi. Anual
Colegio de Registradores



Evolución del porcentaje de compra de vivienda por personas extranjeras

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores





Territorios Históricos

Compraventas

Todos los territorios históricos han registrado descensos en compraventas de vivienda con respecto al mismo trimestre del año precedente. Del mismo modo, en todos ellos las cuantías alcanzadas en los últimos doce meses son inferiores a las de los doce meses precedentes, definiendo una clara tendencia descendente en el comportamiento del mercado de compraventas de vivienda.

A pesar de estos descensos, se mantienen niveles por encima de los registrados en los niveles máximos del periodo 2017-2019 en la mayoría de ámbitos territoriales.

En el último trimestre Bizkaia ha alcanzado una cuota de mercado del 47,3%, Gipuzkoa del 36,3% y Araba/Álava del 16,4%.

Número de compraventas y cuota de mercado

Territorios Históricos. Trimestral e interanual

Elaboración propia sobre datos del Colegio de Registradores

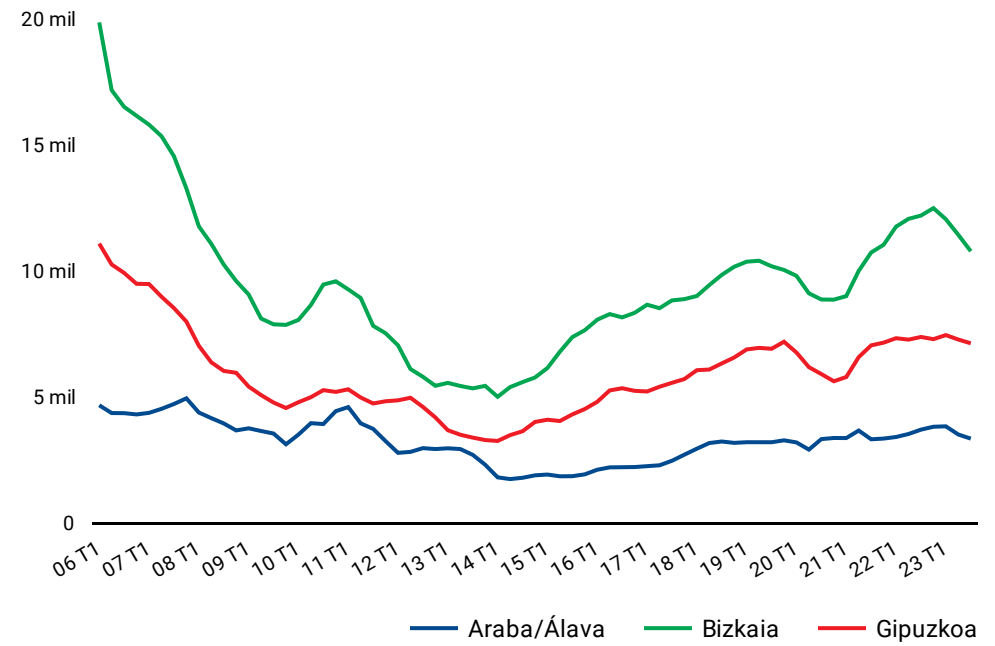
T.T.H.H ^	Núm. trimestral	Cuota	Var. interanual
Araba/Álava	821	16,4 %	-16,6 %
Bizkaia	2.368	47,3 %	-21,5 %
Gipuzkoa	1.816	36,3 %	-7,6 %

T.T.H.H ^	Núm. interanual	Cuota	Var. interanual
Araba/Álava	3.353	15,8 %	-9,6 %
Bizkaia	10.790	50,7 %	-11,6 %
Gipuzkoa	7.135	33,5 %	-3,4 %

Evolución del número de compraventas

Territorios Históricos. Interanual

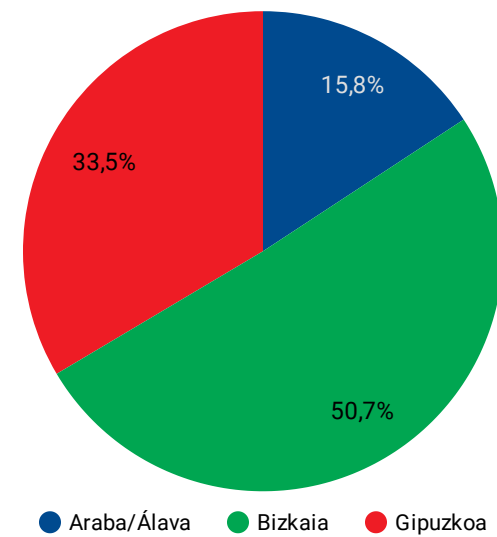
Colegio de Registradores



Compraventa de viviendas. Cuota de mercado de las provincias.

Territorios Históricos. Interanual

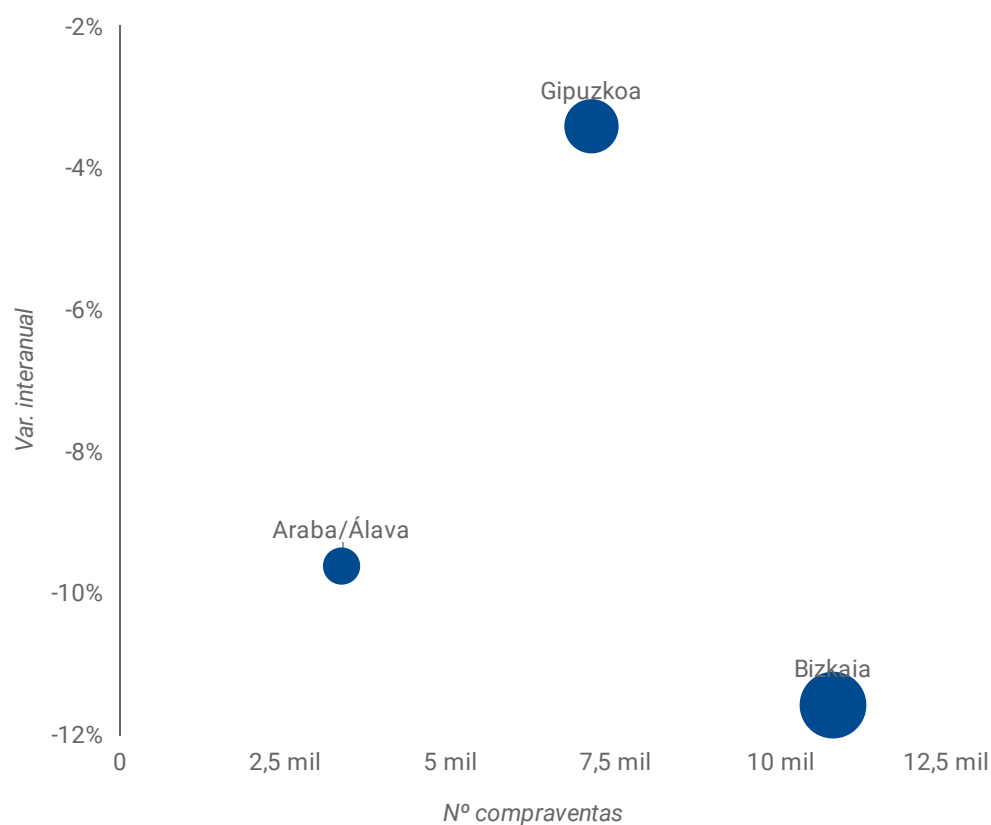
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas y variación interanual

Territorios Históricos. Interanual

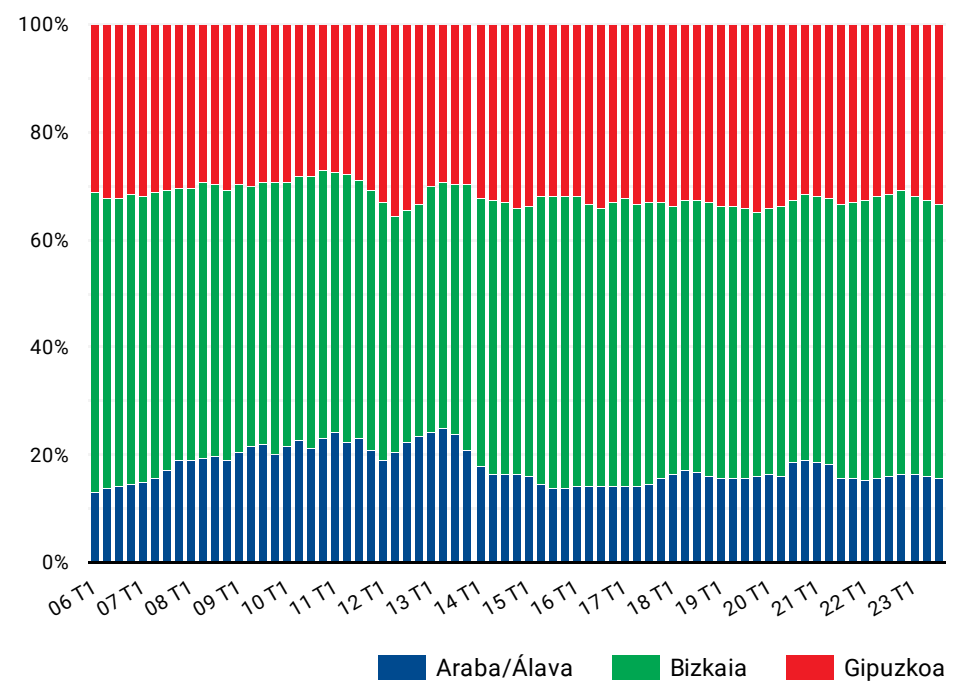
Colegio de Registradores



Evolución de la cuota de mercado de las provincias

Territorios Históricos. Interanual

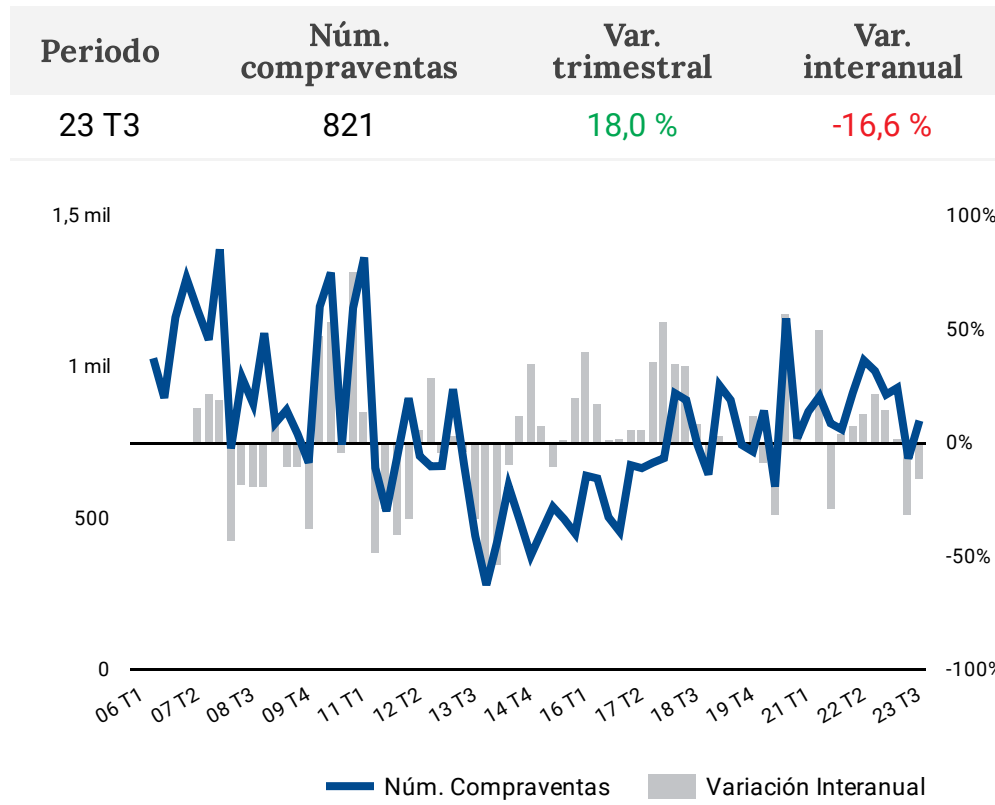
Colegio de Registradores





Araba/Álava

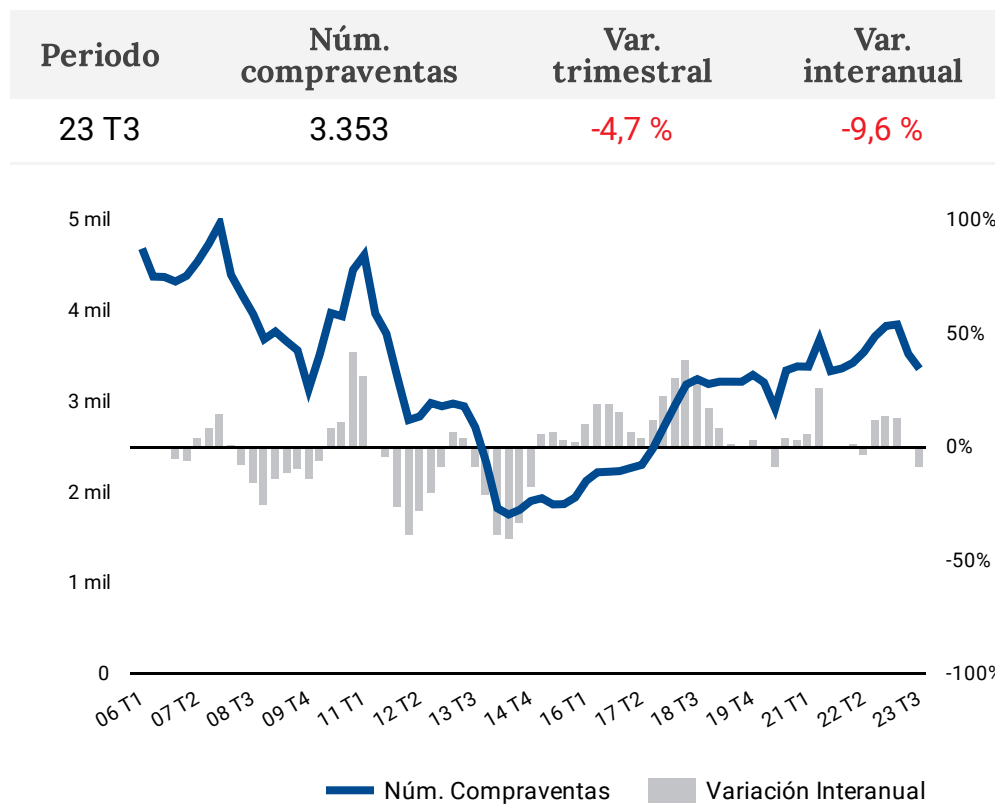
Evolución del número de compraventas y variación interanual
Araba/Álava. Trimestral
Colegio de Registradores



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

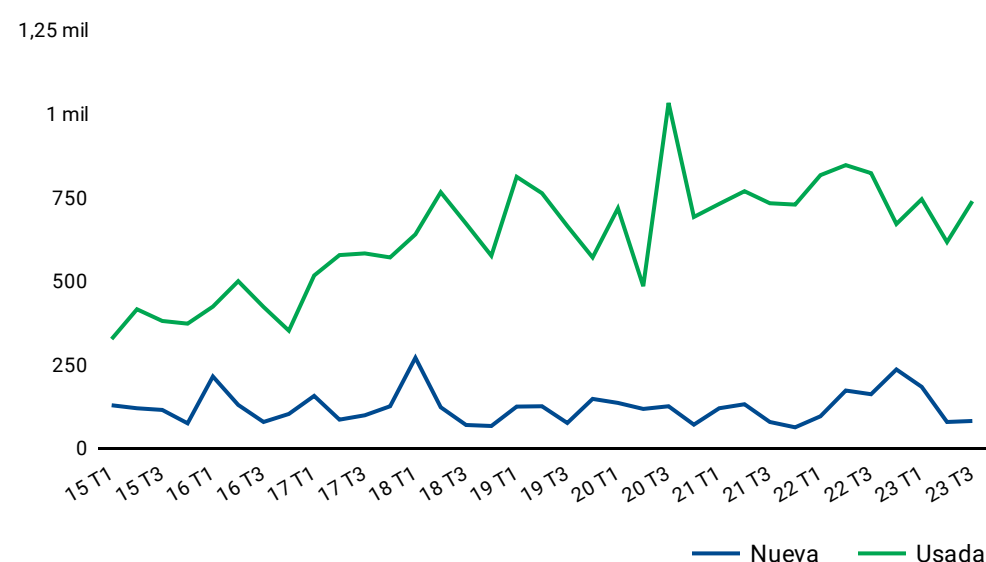
Municipios	Nº Compraventas	Cuota
Vitoria-Gasteiz	677	76,8 %
Laudio/Llodio	16	1,8 %
Amurrio	12	1,4 %
Asparrena	11	1,2 %
Labastida/Bastida	10	1,1 %
Oyón-Oion	9	1,0 %
Iruña Oka/Iruña de Oca	9	1,0 %
Ayala/Aiara	9	1,0 %
Campezo/Kanpezu	9	1,0 %
Alegria-Dulantzi	8	0,9 %
Legutio	7	0,8 %

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

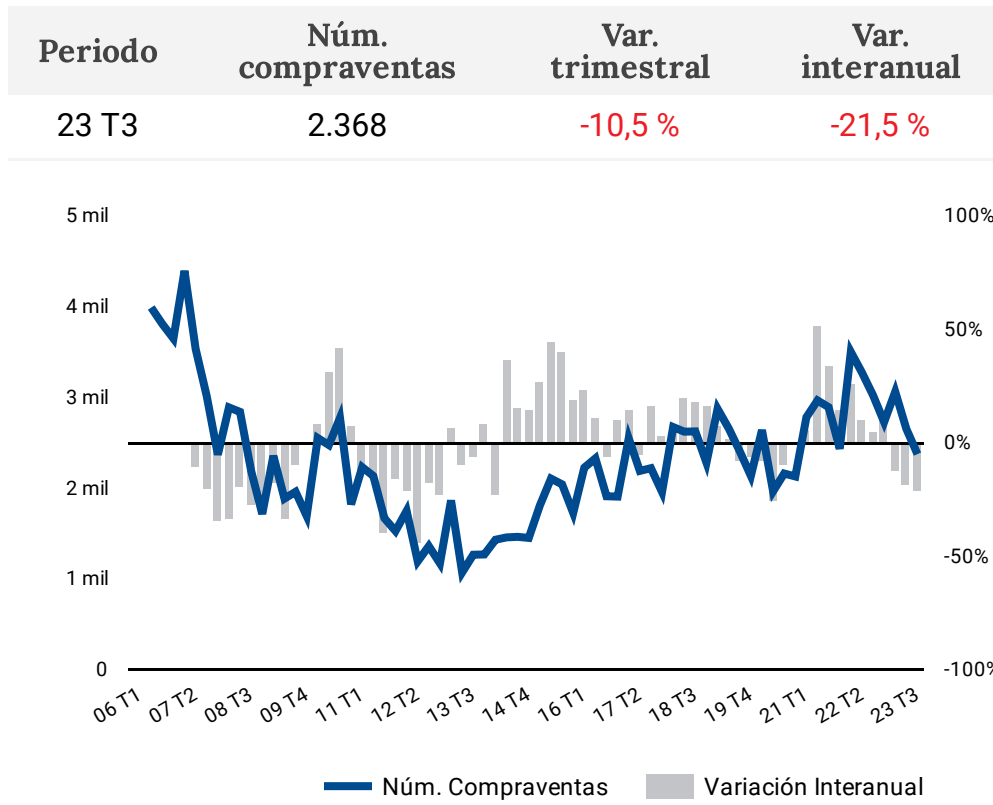
Periodo	Nueva	Usada
23 T3	82	739



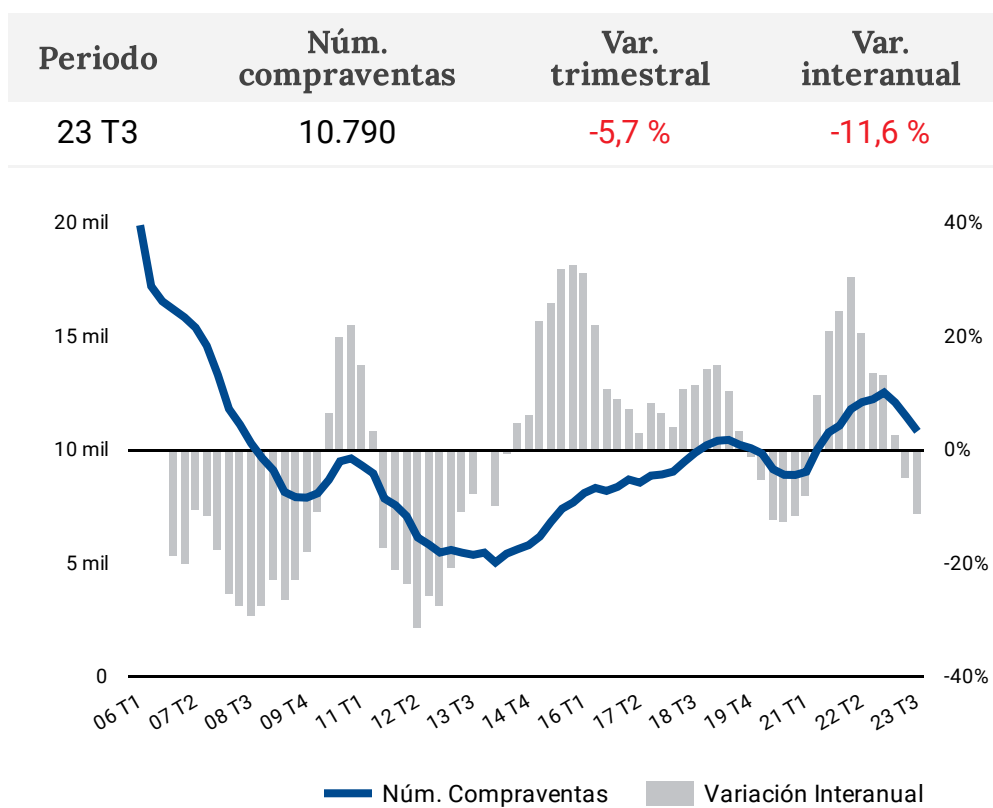


Bizkaia

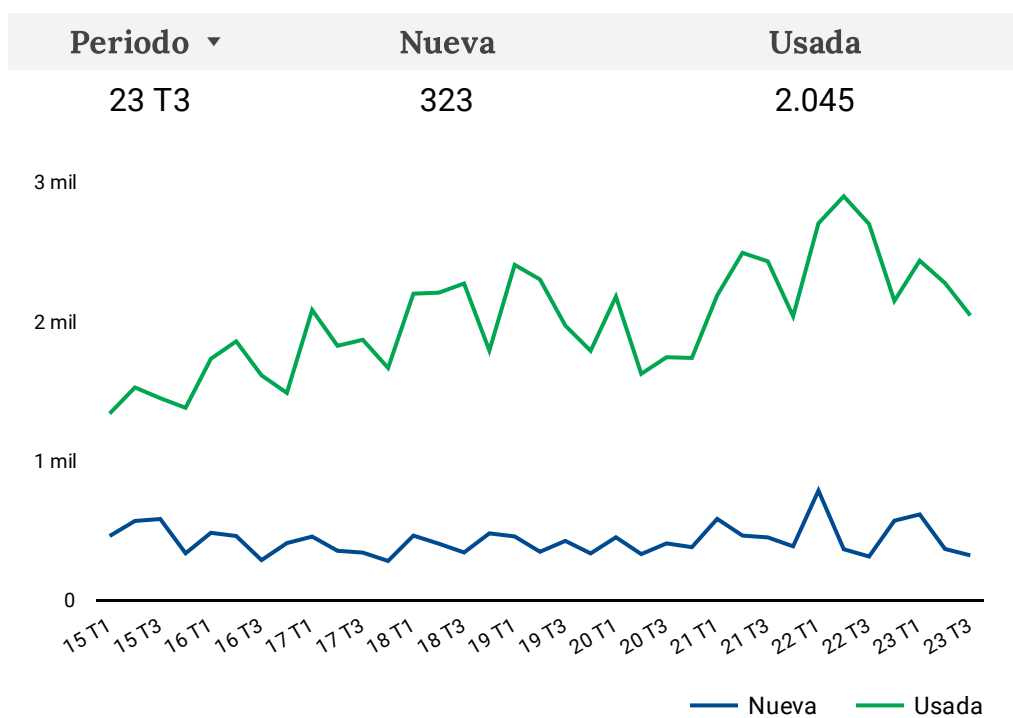
Evolución del número de compraventas y variación interanual
Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores



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



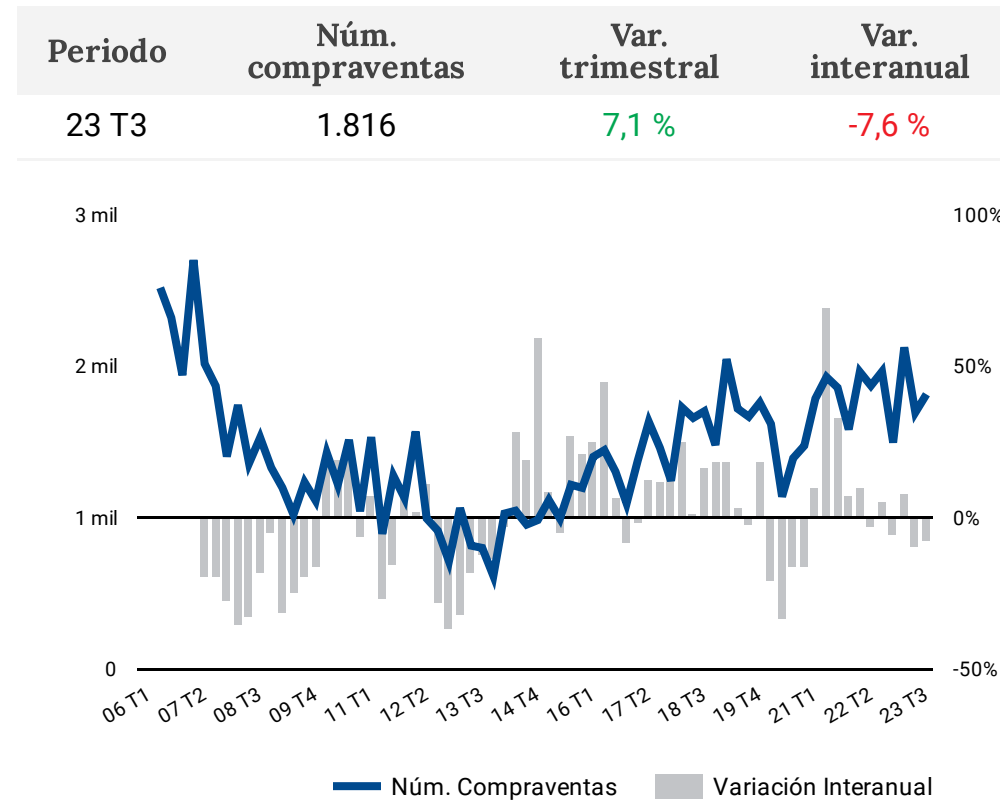
Número de compraventas por municipio y cuota de mercado
Municipios de Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores

Municipios	Nº Compraventas	Cuota
Bilbao	833	33,7 %
Barakaldo	223	9,0 %
Getxo	136	5,5 %
Portugalete	111	4,5 %
Santurtzi	105	4,2 %
Erandio	94	3,8 %
Basauri	86	3,5 %
Sestao	65	2,6 %
Leioa	54	2,2 %
Bermeo	51	2,1 %
Durango	48	1,9 %
Galdakao	47	1,9 %
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	42	1,7 %
Etxebarri	29	1,2 %
Sopela	27	1,1 %
Gorliz	20	0,8 %
Mungia	20	0,8 %
Balmaseda	20	0,8 %
Arrigorriaga	20	0,8 %
Gernika-Lumo	19	0,8 %
Ermua	18	0,7 %
Valle de Trápaga-Trapagaran	18	0,7 %
Amorebieta-Etxano	17	0,7 %
Urduliz	15	0,6 %
Ugao-Miraballes	14	0,6 %
Markina-Xemein	13	0,5 %

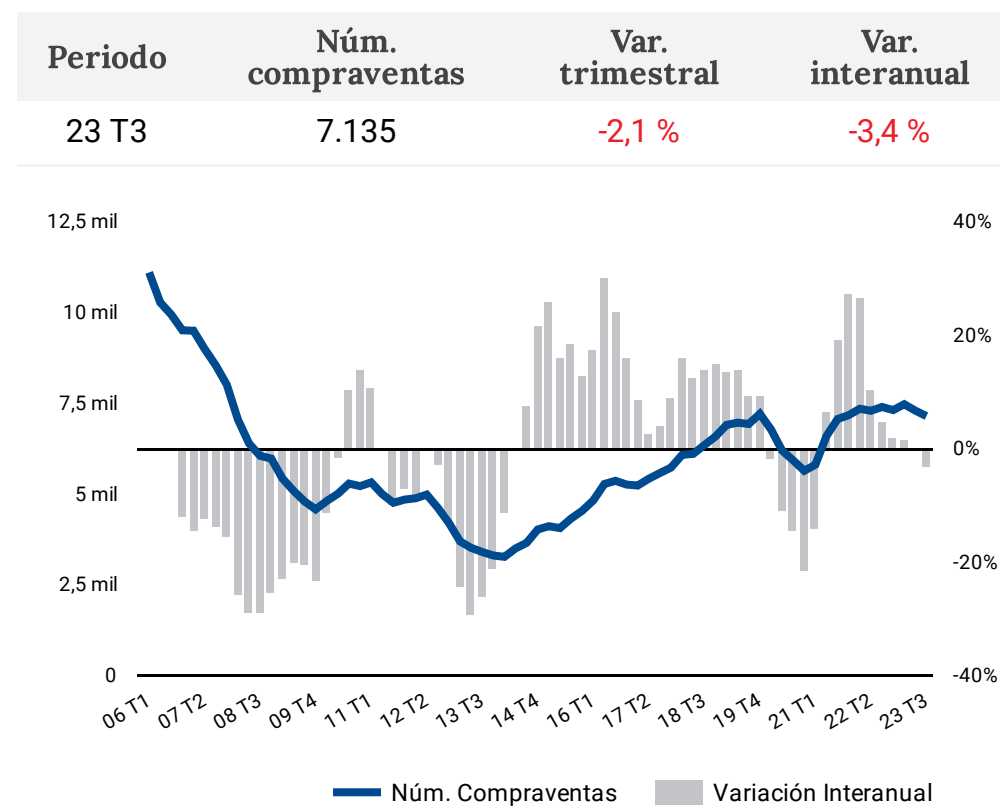


Gipuzkoa

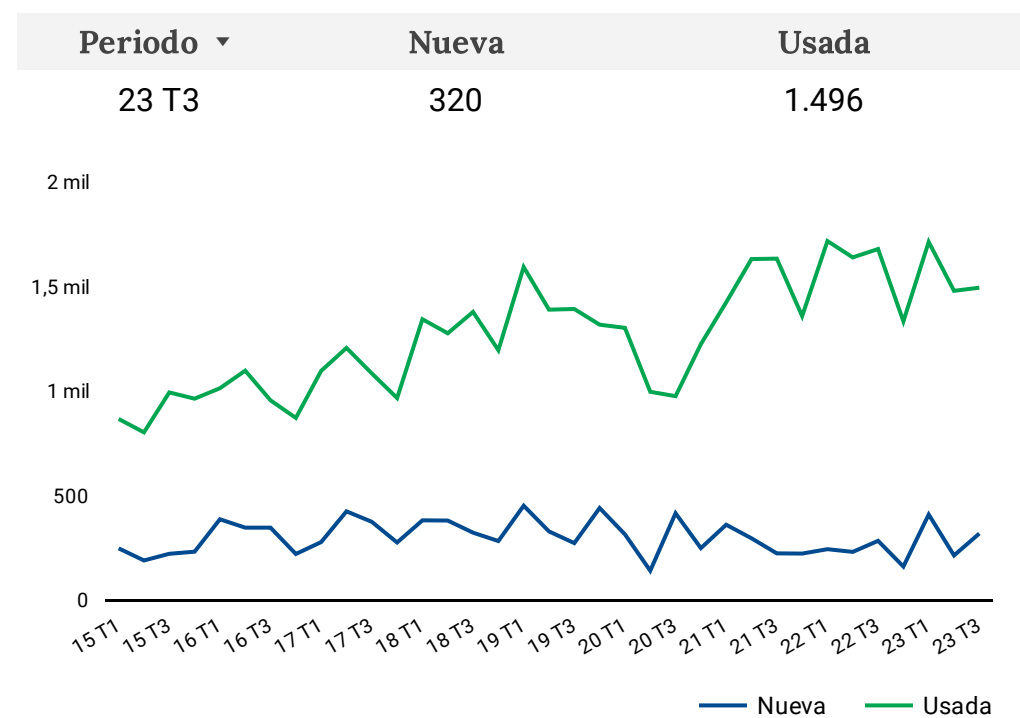
Evolución del número de compraventas y variación interanual Gipuzkoa. Trimestral Colegio de Registradores



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	406	22,2 %
Irun	222	12,1 %
Zarautz	135	7,4 %
Arrasate/Mondragón	93	5,1 %
Errenteria	88	4,8 %
Beasain	82	4,5 %
Eibar	65	3,5 %
Lasarte-Oria	63	3,4 %
Tolosa	45	2,5 %
Elgoibar	37	2,0 %
Azpeitia	36	2,0 %
Hernani	32	1,7 %
Urnieta	29	1,6 %
Oiartzun	28	1,5 %
Hondarribia	28	1,5 %
Ordizia	28	1,5 %
Urretxu	27	1,5 %
Pasaia	25	1,4 %
Azkoitia	23	1,3 %
Zumaia	21	1,1 %
Bergara	19	1,0 %
Zumarraga	18	1,0 %
Andoain	17	0,9 %
Astigarraga	15	0,8 %



Municipios

El desglose municipal de resultados de la Comunidad Autónoma de Euskadi se proporciona a través del correspondiente mapa, observando con ello los municipios que concentran una mayor actividad de compraventas de vivienda.

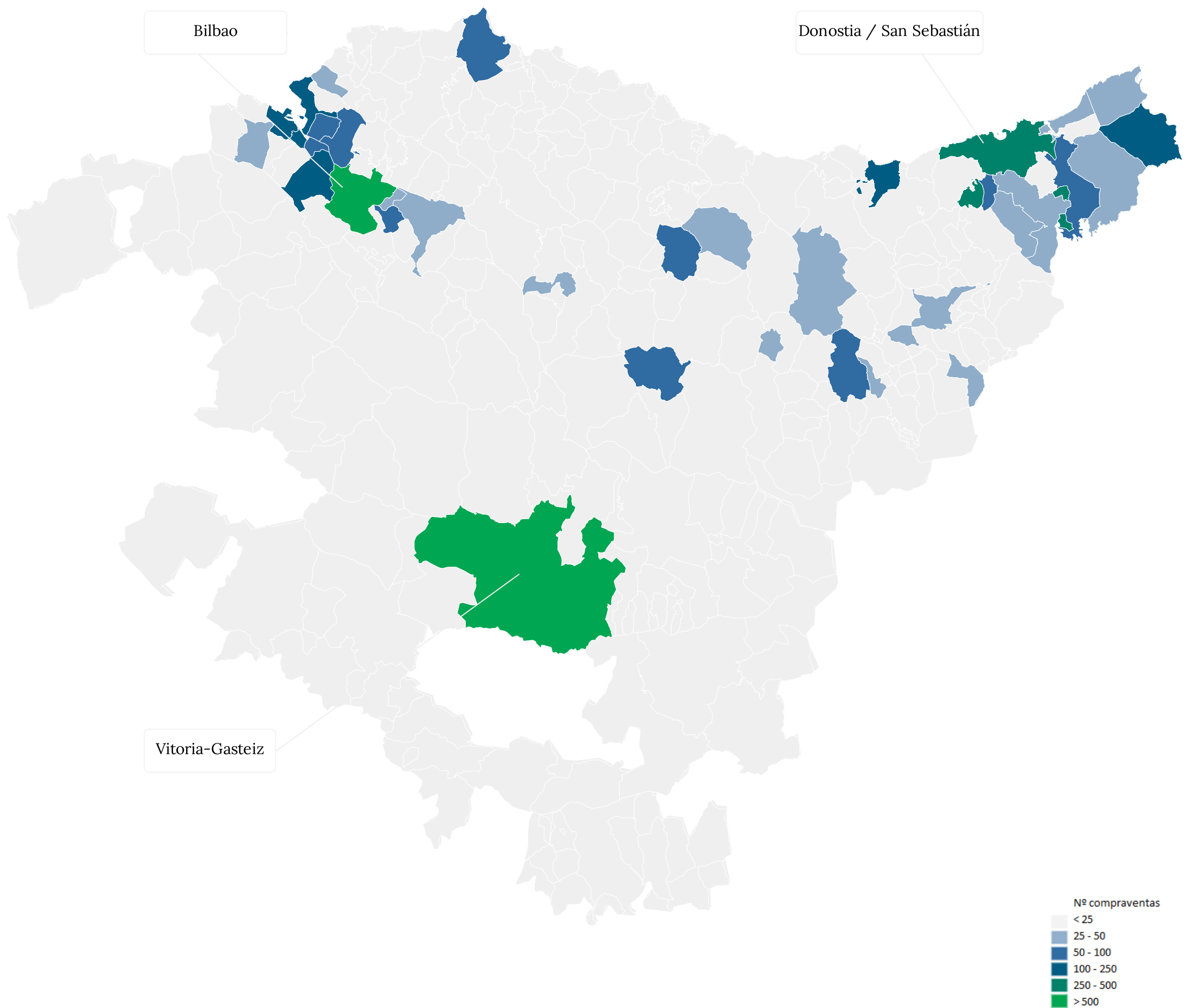
Las capitales mantienen los mayores niveles de actividad, estando acompañadas de los municipios de su entorno próximo.

Se aprecia igualmente un cierto efecto "costa", en la medida que 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 de los municipios.

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.



Con el paso de los trimestres se observa un progresivo "goteo" de municipios en el gráfico de la derecha, en la medida que van acumulándose un mayor número en el cuadrante inferior, correspondiendo a la consecución de tasas interanuales negativas en la evolución del número de compraventas de vivienda.

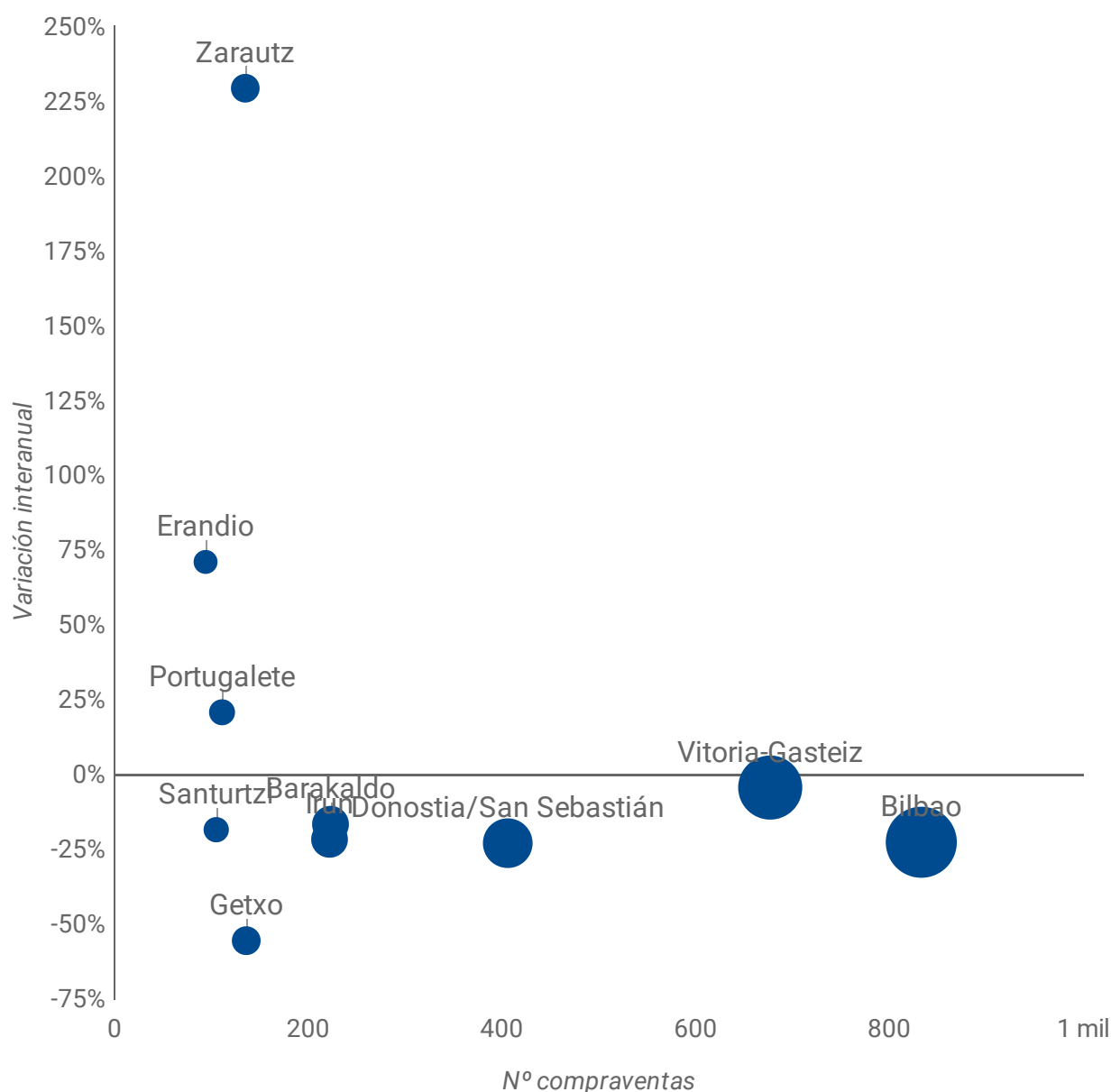
El hecho de comparar resultados con respecto a los niveles máximos alcanzados a mediados de 2022 supone proporcionar esta perspectiva desfavorable, que queda suavizada en cuanto se amplía el periodo temporal del análisis.

Las tradicionales diferencias territoriales se mantienen, en la medida que el número de compraventas de vivienda está condicionado, en gran medida, por el número de habitantes de cada municipio.

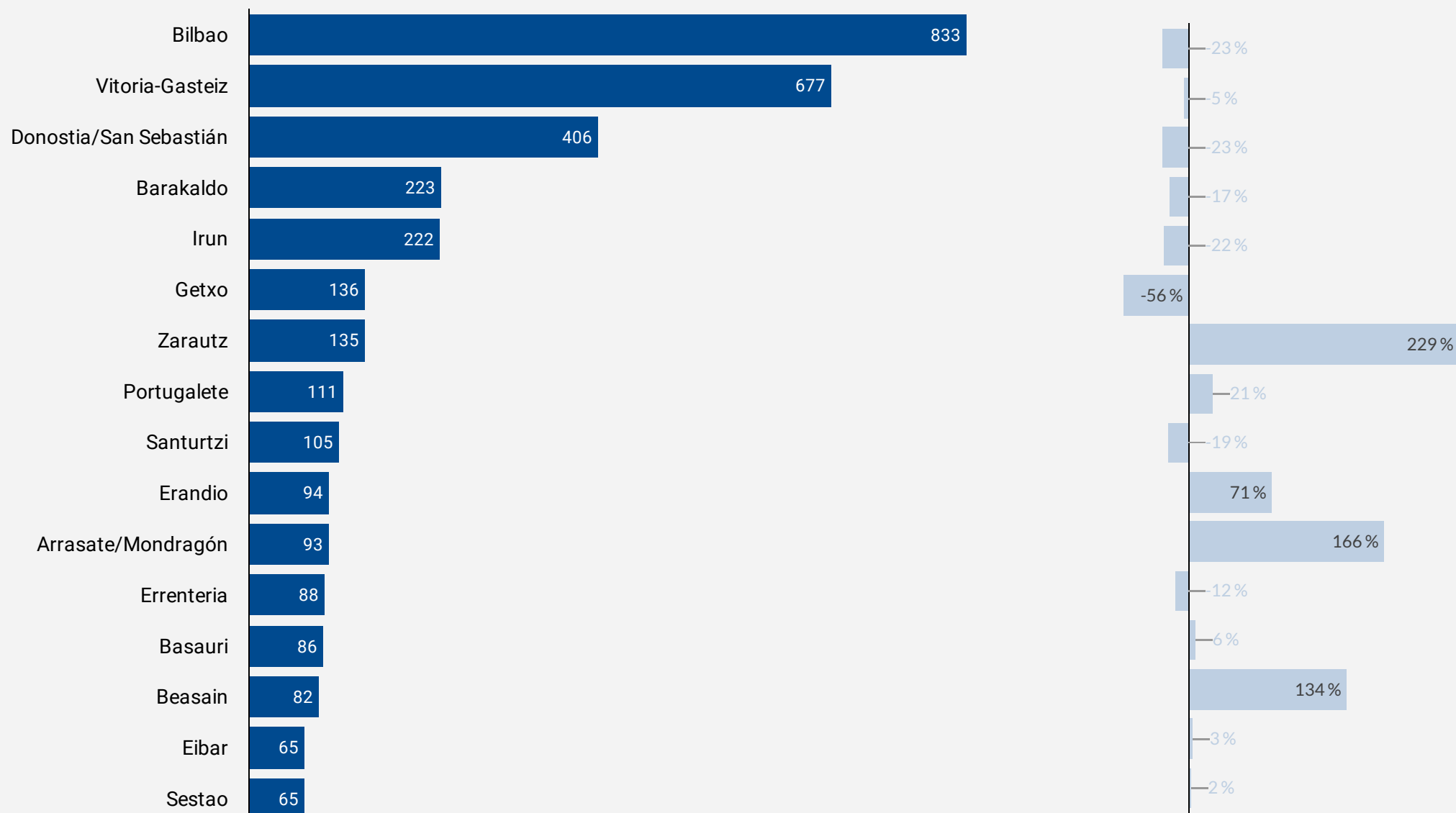
De igual modo, debe destacarse el hecho de que en la medida que se descende en el tamaño del municipio, es más probable contar con resultados aleatorios, condicionados por aspectos coyunturales del mercado.

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

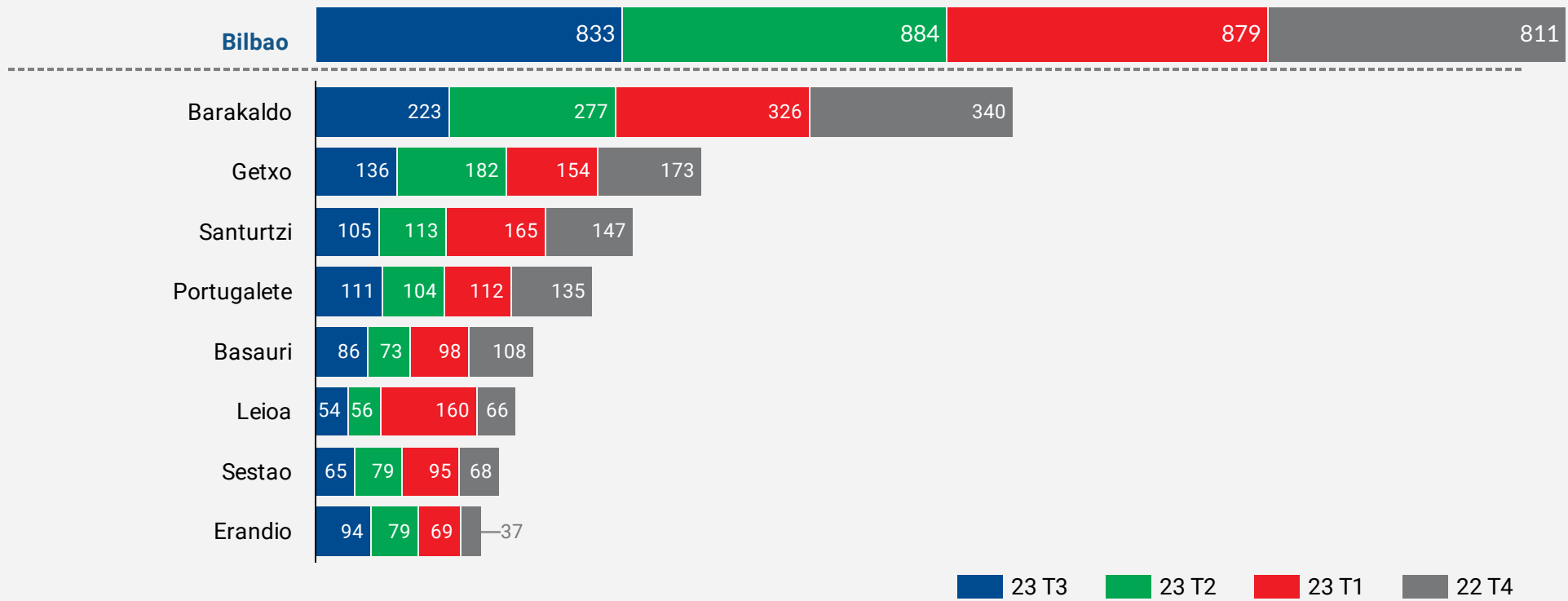
Número de compraventas trimestral y variación interanual
Principales municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



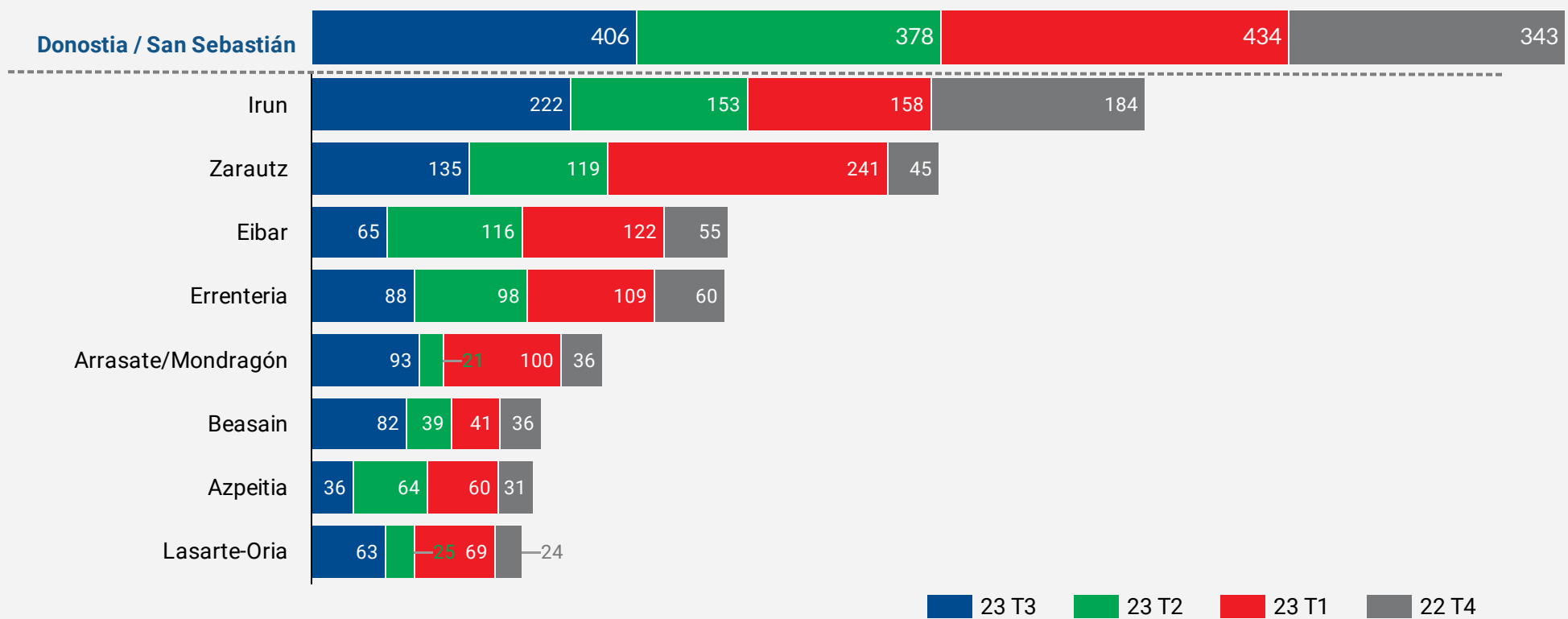
Número de compraventas de vivienda y variación interanual
Principales municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



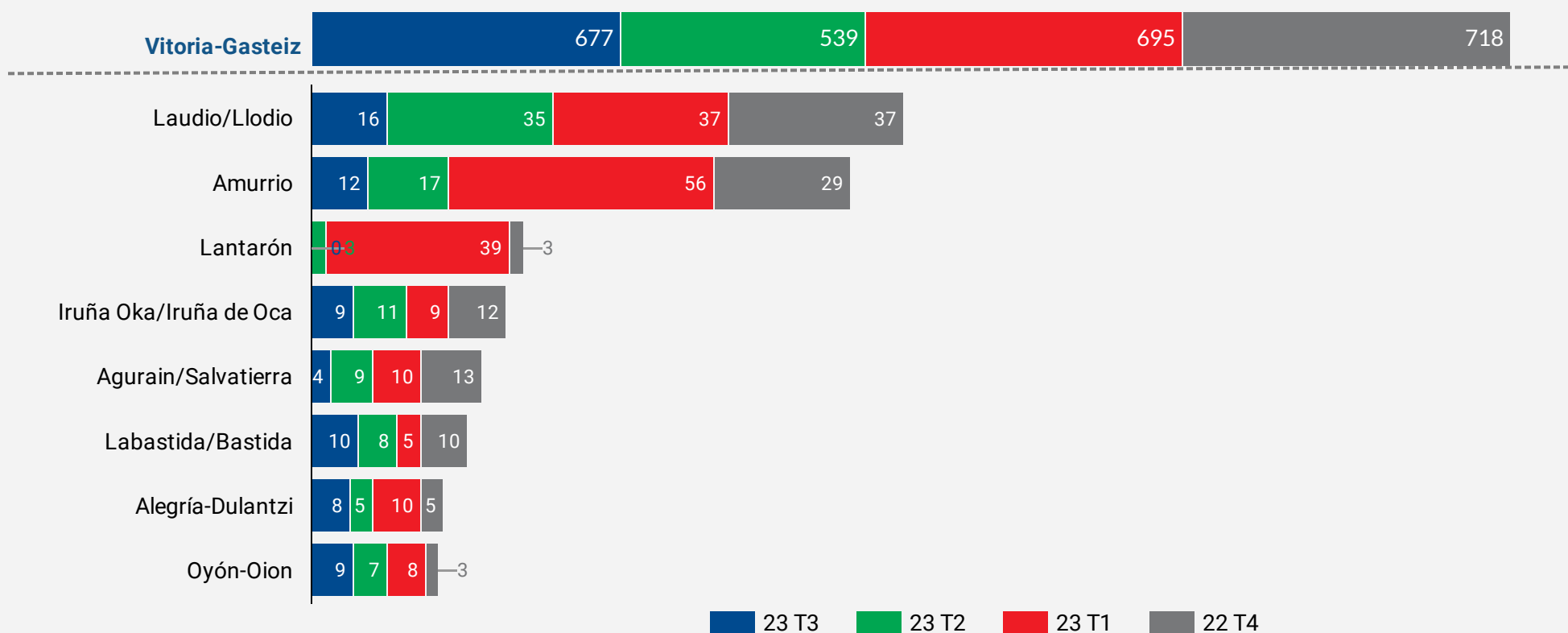
Número de compraventas de vivienda
Principales municipios de Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores



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.

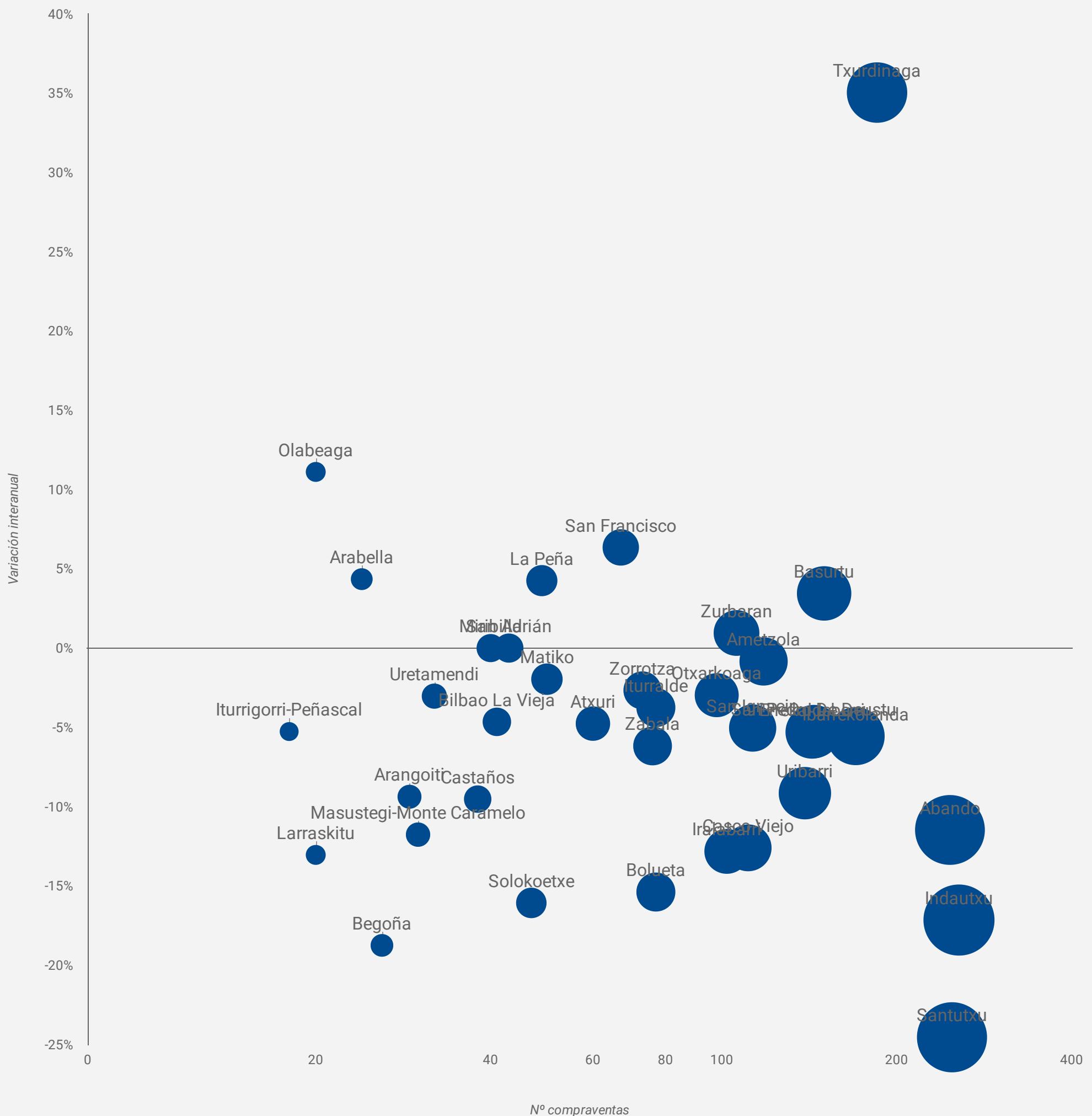
mayor o menor actividad inmobiliaria, condicionada, normalmente, por el número de habitantes del barrio.

El eje vertical nos muestra la evolución interanual del número de compraventas, con un claro predominio de los descensos.

Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

Número de compraventas y variación interanual

Principales barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



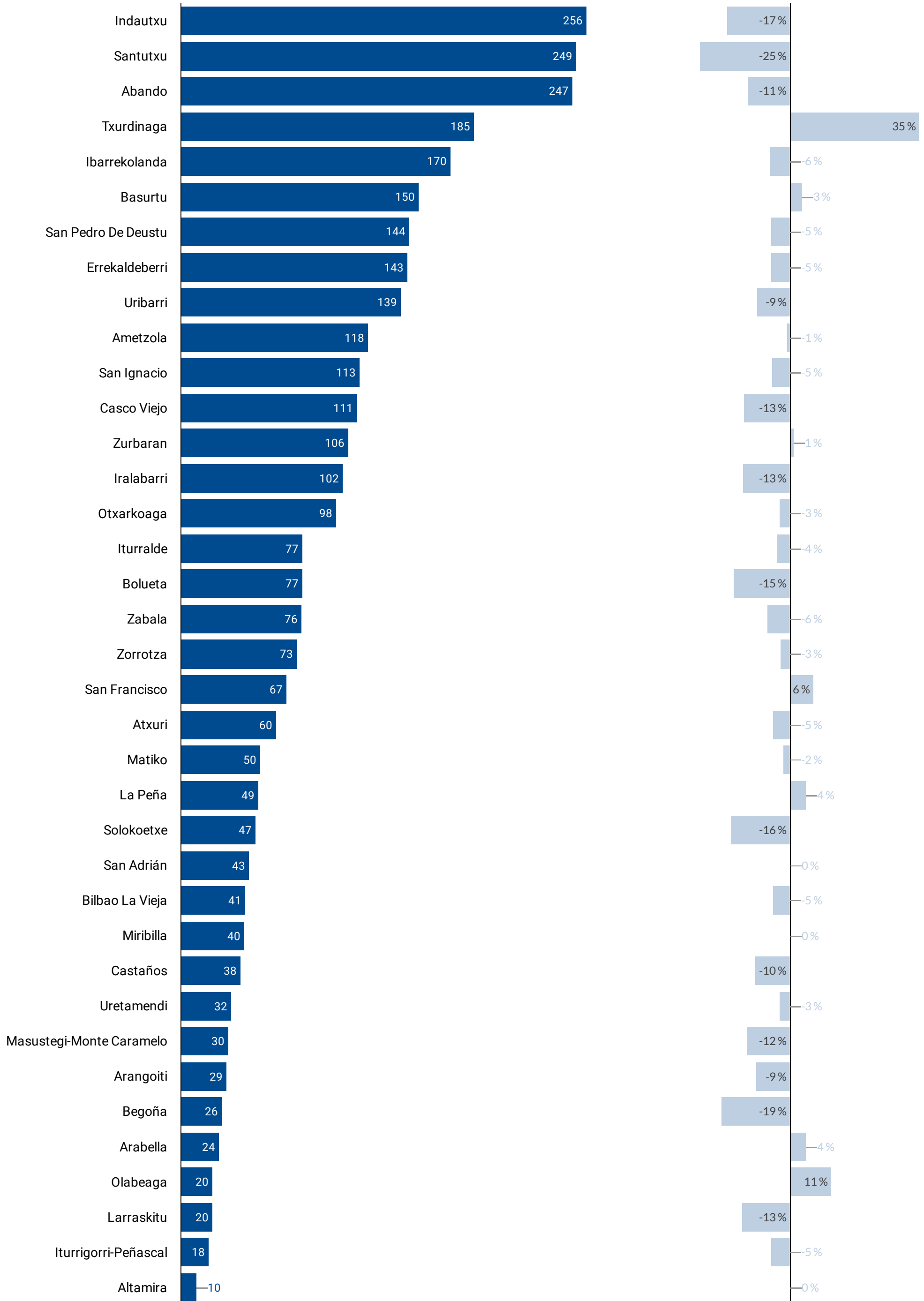
El gráfico muestra el número compraventas de vivienda (eje x) en escala logarítmica en el tercer trimestre de 2023 (interanual), la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica el número interanual de compraventas de vivienda.



Número de compraventas de vivienda y variación interanual

Principales barrios de Bilbao. Interanual

Colegio de Registradores





Donostia / San Sebastián. Barrios

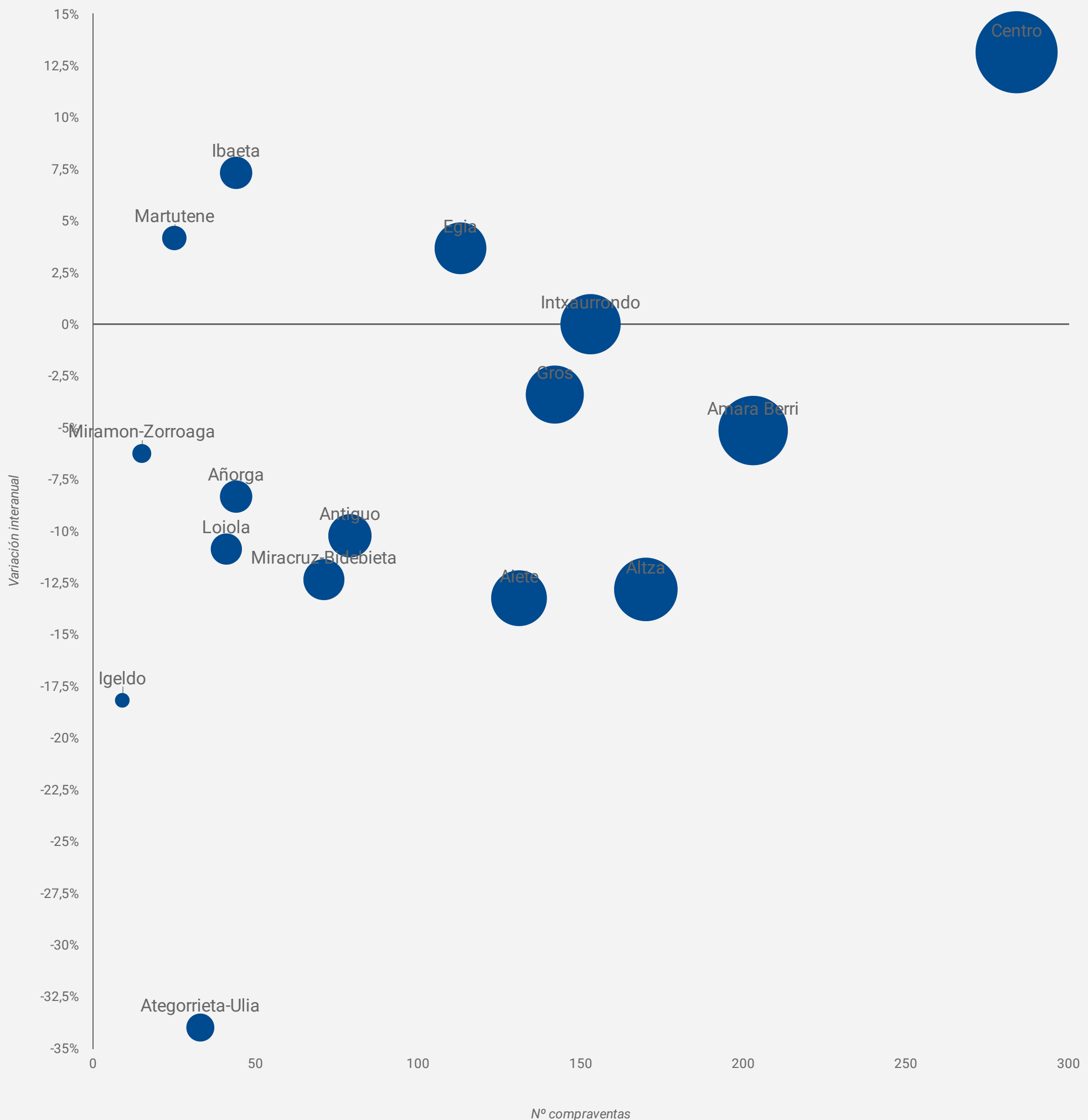
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses en los distintos barrios de Donostia / San Sebastián, así como la evolución interanual del número de compraventas.

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 muestra la evolución interanual del número de compraventas, que proporciona, igualmente, un predominio de los descensos.

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

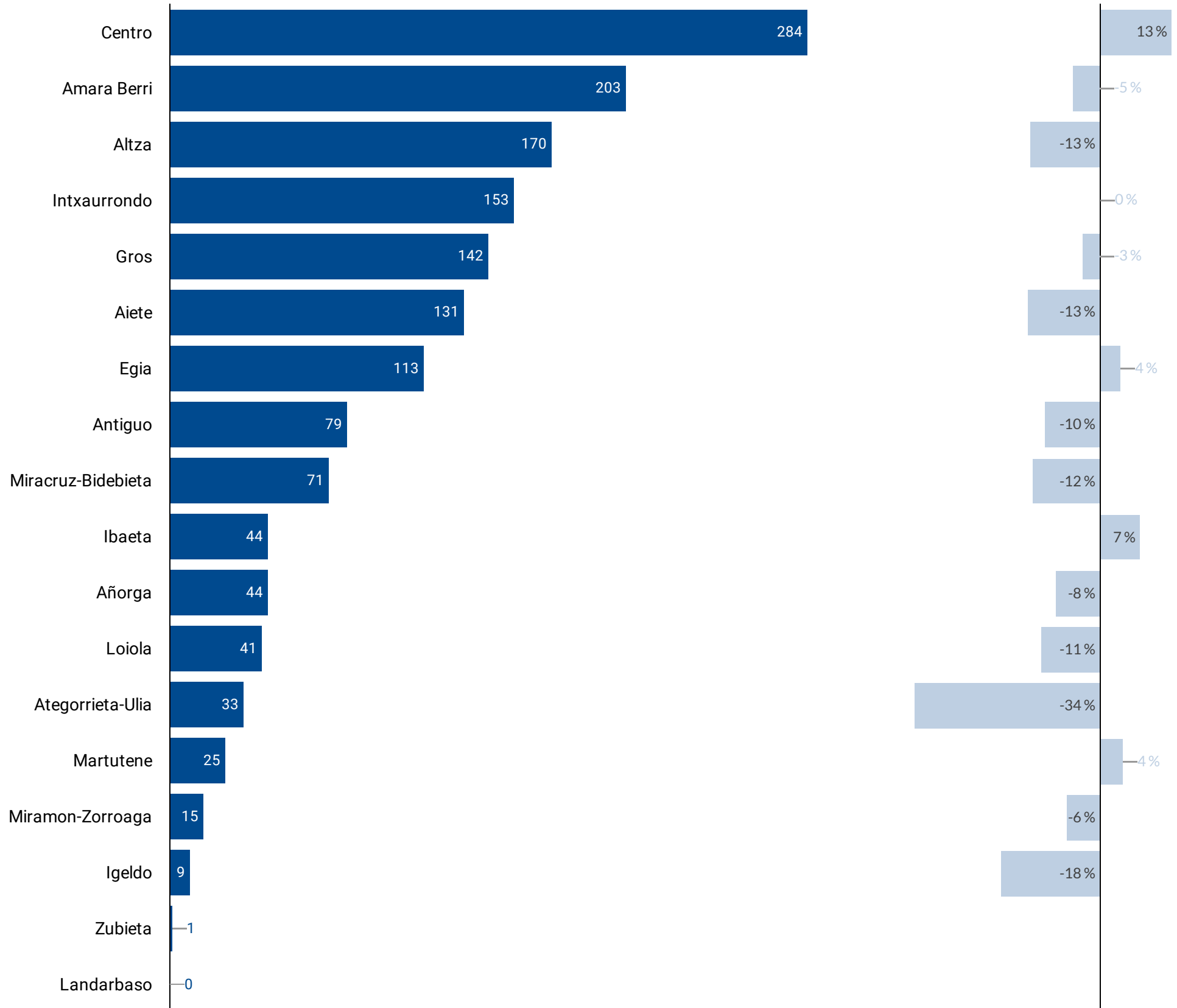


El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda (eje x) en el tercer trimestre de 2023 (interanual), la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica el número interanual de compraventas de vivienda.



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.

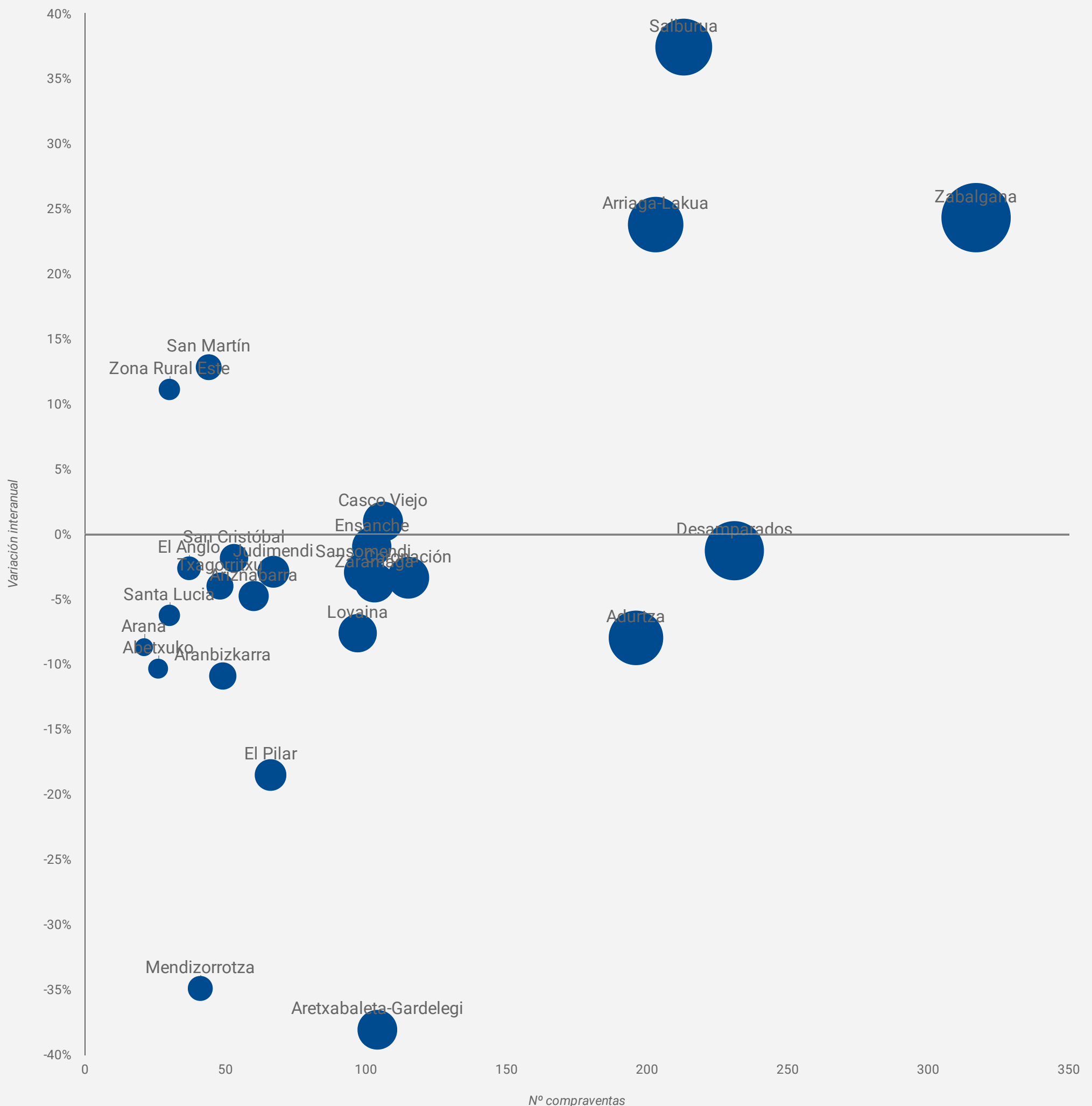
Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

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

El eje vertical muestra la evolución interanual del número de compraventas que, al igual que en el resto de capitales, proporciona un predominio de los descensos.

Número de compraventas y variación interanual

Principales barrios de Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



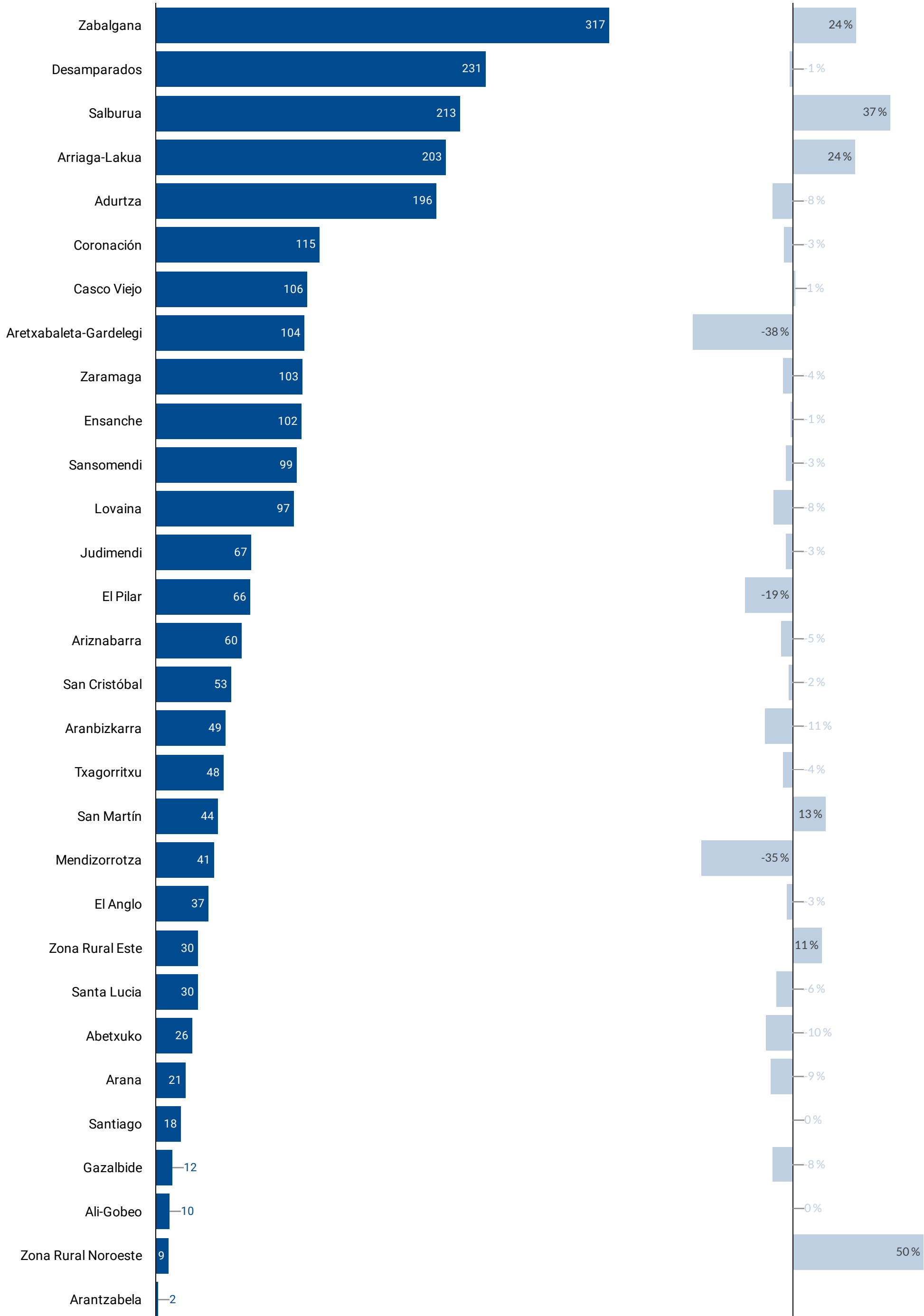
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda (eje x) en el tercer trimestre de 2023 (interanual), la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica el número interanual de compraventas de vivienda.



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 en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha registrado un incremento del 0,8% durante el último trimestre, por debajo del 1,4% del trimestre precedente.

En los últimos doce meses el incremento interanual se ha situado en el 3,7%, por encima de la tasa interanual del trimestre anterior (2,8%).

El precio medio ha sido de 2.963 €/m² (2.939 €/m² en 2T 2023), nivel máximo desde comienzos de 2012.

Desde un punto de vista territorial, sigue predominando el incremento del precio de la vivienda, aunque con una moderación en la intensidad del crecimiento.

En vivienda nueva se ha registrado un descenso trimestral del -0,2%, situándose la tasa interanual en el 7,5%, alcanzando un precio medio de 3.309 €/m², cerca de máximos desde 2008.

En vivienda usada el precio medio ha sido 2.903 €/m², la mayor cuantía desde 2011, con un incremento trimestral del 1% y con un crecimiento interanual del 2,8%.

Los territorios históricos han registrado incrementos trimestrales, aunque más moderados que en el trimestre precedente, manteniendo su tradicional diferencial de precios por metro cuadrado, encabezados por Gipuzkoa (3.422 €/m²), a cierta distancia de Bizkaia (2.811 €/m²) y Araba/Álava (2.431 €/m²).

Gipuzkoa ha registrado el crecimiento trimestral más intenso (1,3%), seguida de Araba/Álava (0,6%) y Bizkaia (0,2%). Las tasas interanuales se mantienen en signo positivo en todos los TT.HH, con una mayor diferencial en las cuantías alcanzadas.

El desglose municipal de resultados, así como la correspondiente desagregación por barrios, ratifica el predominio del crecimiento del precio de la vivienda, con una progresiva moderación en su intensidad.

Los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi con mayores precios registrados el último trimestre, superando los 4.000 €/m², han sido Donostia/San Sebastián (5.366 €/m²), Zarautz (5.049 €/m²), Hondarribia (4.914 €/m²), Astigarraga (4.482 €/m²) y Leioa (4.337 €/m²).



Comunidad Autónoma de Euskadi

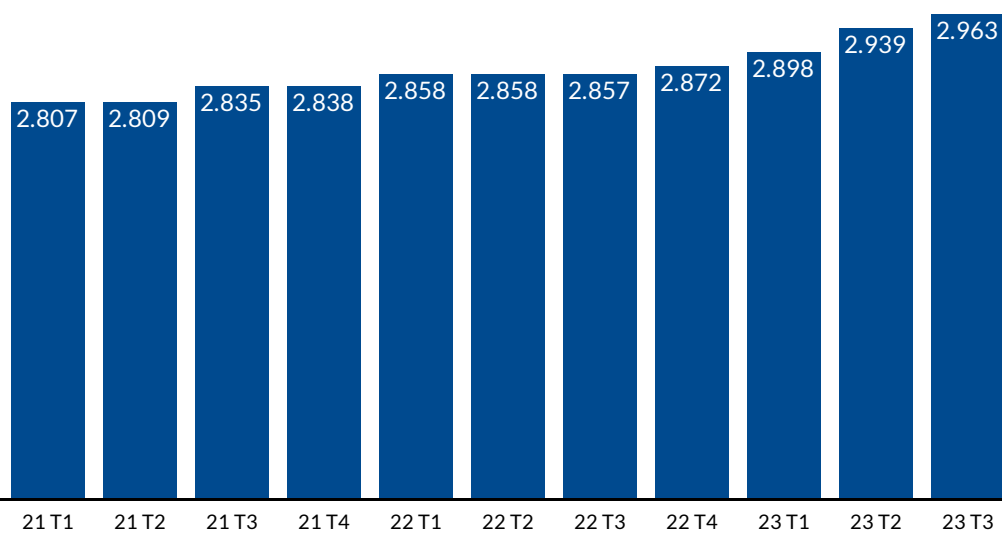
El precio de la vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha seguido creciendo durante el tercer trimestre, aunque más moderadamente que en trimestres precedentes.

El incremento trimestral ha sido del 0,8% (1,4% el trimestre precedente), situándose en los 2.963 €/m², nivel máximo desde comienzos de 2012.

El incremento interanual ha sido del 3,7%, dando lugar a una ligera intensificación.

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

2.963

3,7%

Variación
1 año

7,4%

Variación
3 años

19,8%

Variación
5 años

Región

País Vasco

Bizkaia

Araba/Álava

Gipuzkoa

23 T3

2.963

2.811

2.431

3.422

Var. interanual

3,7%

1,1%

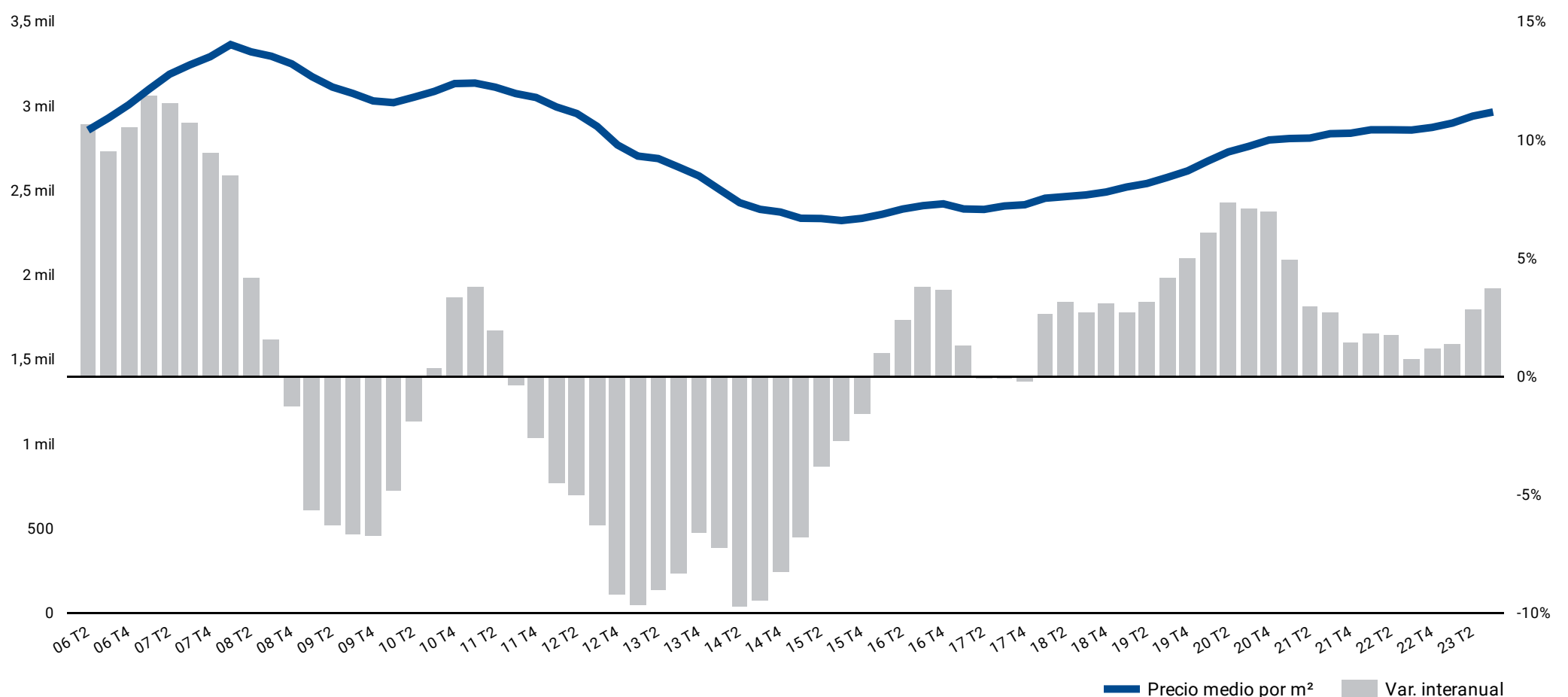
13,1%

4,4%

Evolución del precio de la vivienda y variación interanual

Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual. €/m²
Colegio de Registradores

Periodo	Pm ² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
23 T3	2.963	0,8 %	3,7 %
23 T2	2.939	1,4 %	2,8 %
23 T1	2.898	0,9 %	1,4 %
22 T4	2.872	0,5 %	1,2 %



— Precio medio por m² ■ Var. interanual



Precio por m² por tipologías

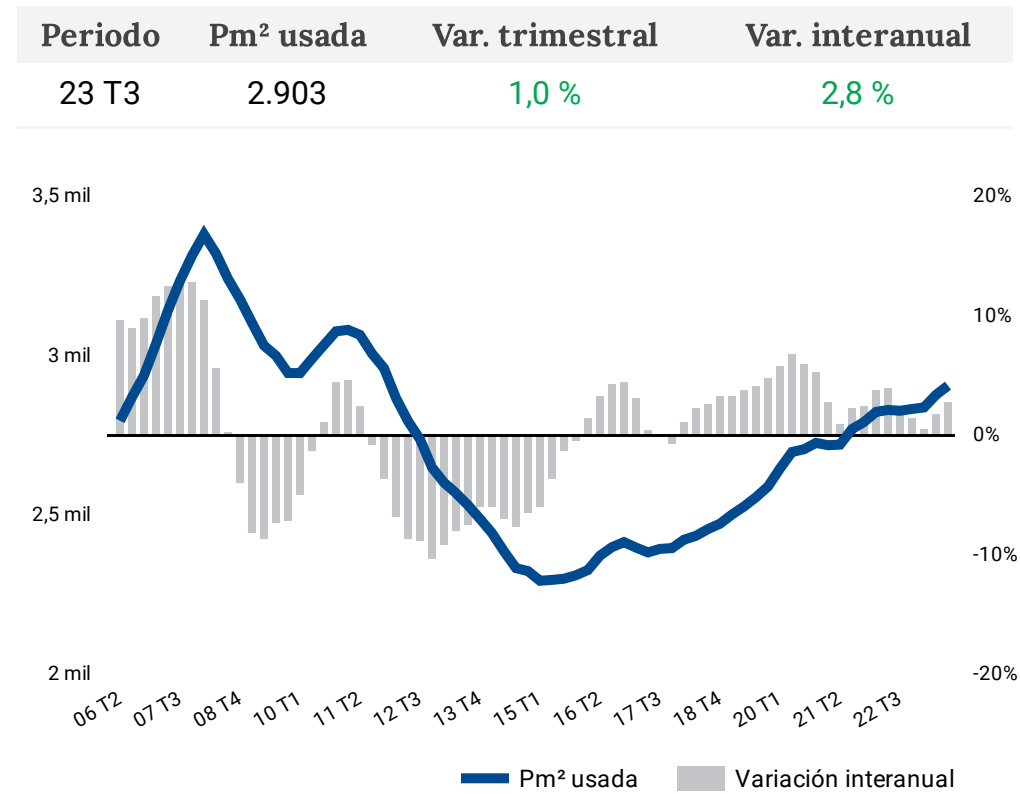
Evolución del precio de la vivienda nueva y variación interanual

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



En vivienda nueva el precio medio ha sido de 3.309 €/m², dando lugar a un ligero descenso trimestral (-0,2%), pero con un importante incremento interanual (7,5%). Este resultado supone mantenerse próximo a niveles máximos desde 2008.

En vivienda usada el precio medio registrado ha sido de 2.903 €/m², el mayor importe medio desde 2011. El incremento trimestral ha sido del 1%, moderándose con respecto al trimestre precedente (1,4%). El incremento interanual se ha situado en el 2,8%.

La vivienda usada registra más adecuadamente el verdadero comportamiento del mercado al corresponder a acuerdos de compraventa mucho más próximos que la vivienda nueva.

Territorios Históricos

Precio medio por m²

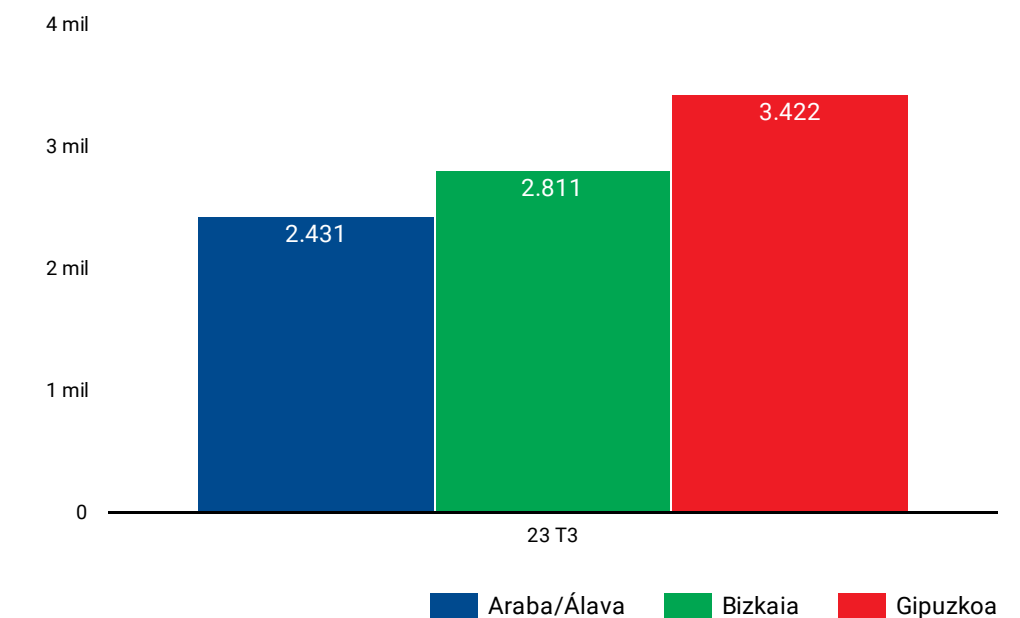
Los tres territorios históricos han registrado incrementos trimestrales e interanuales de precios.

El mayor incremento trimestral se ha producido en Gipuzkoa (1,3%), seguido de Araba/Álava (0,6%) y Bizkaia (0,2%). En los tres casos las tasas se han moderado con respecto al trimestre precedente.

En términos absolutos Gipuzkoa encabeza los resultados (3.422 €/m²), seguida de Bizkaia (2.811 €/m²) y Araba/Álava (2.431 €/m²), alcanzando niveles máximos de los últimos años.

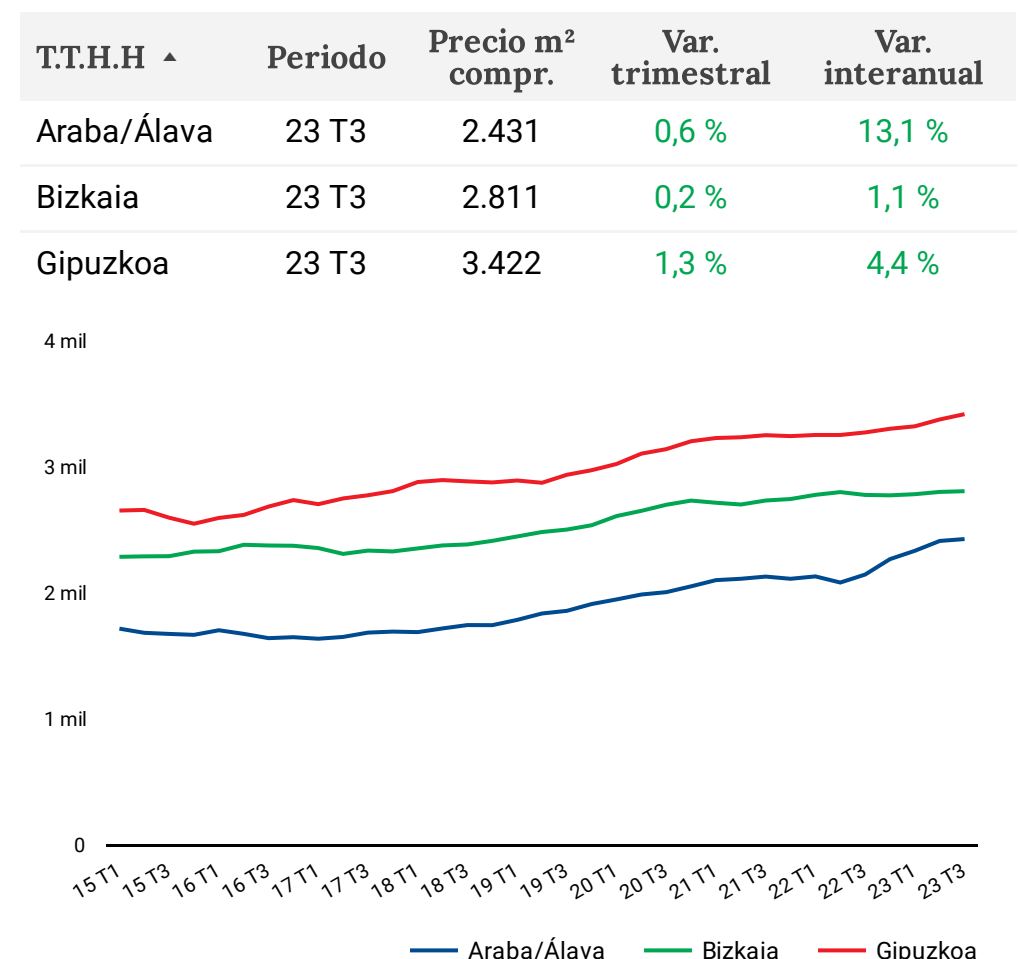
Precio medio por m²

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio por m²

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores

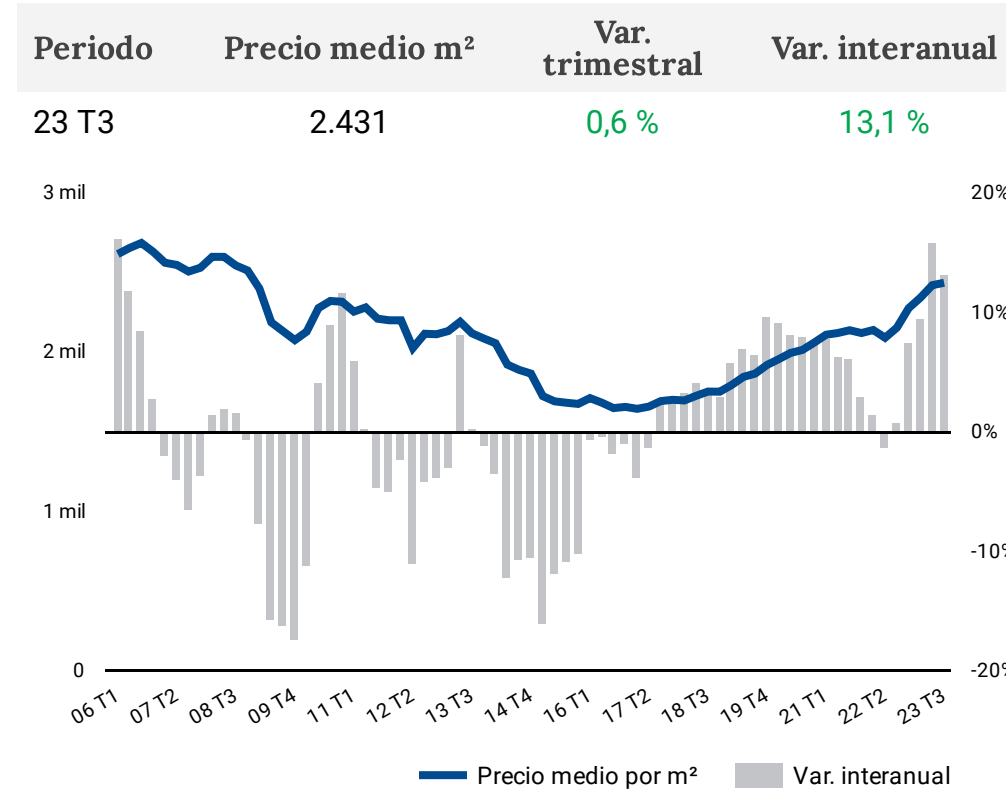




Araba/Álava

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

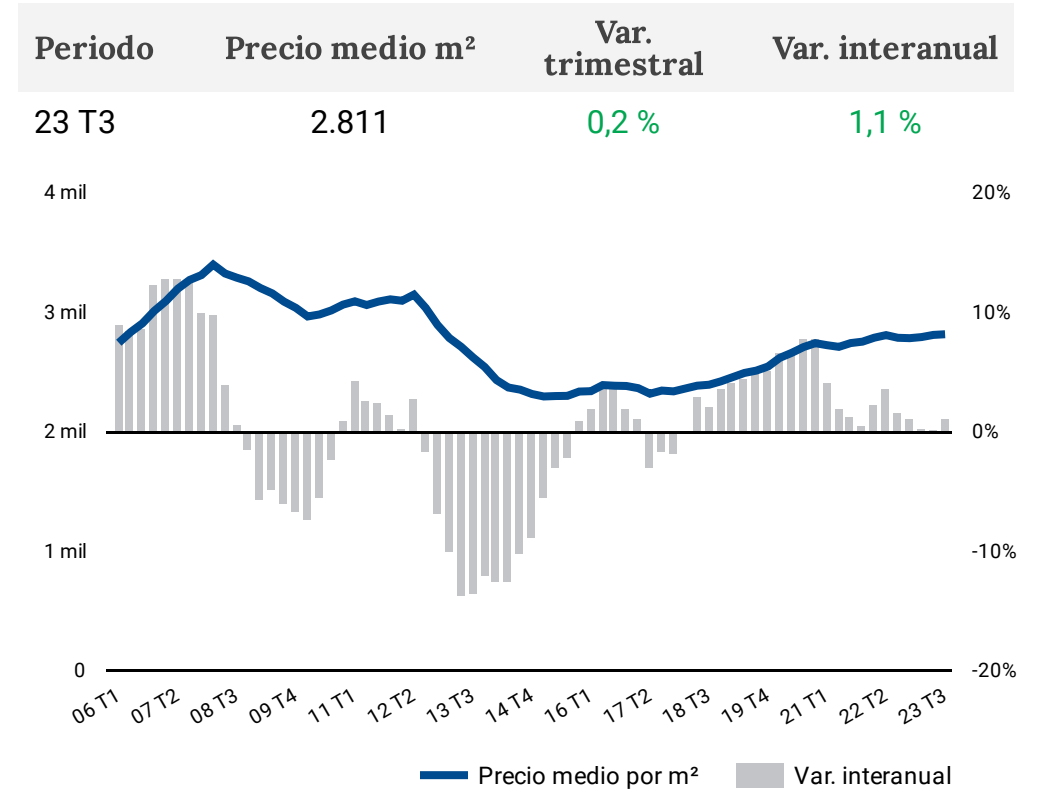
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



Bizkaia

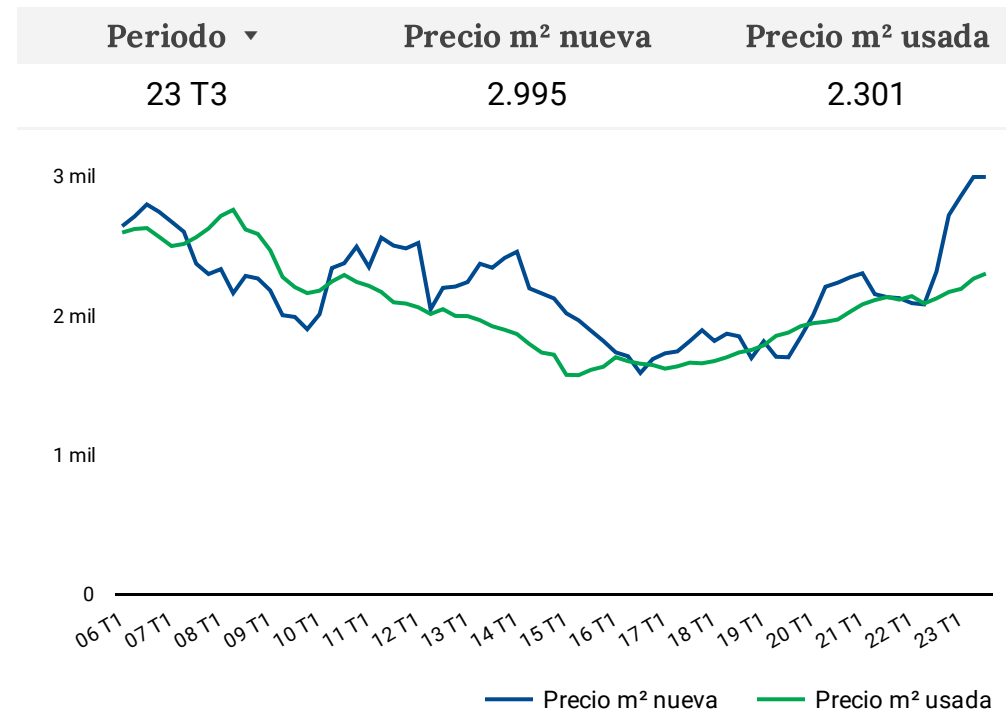
Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores



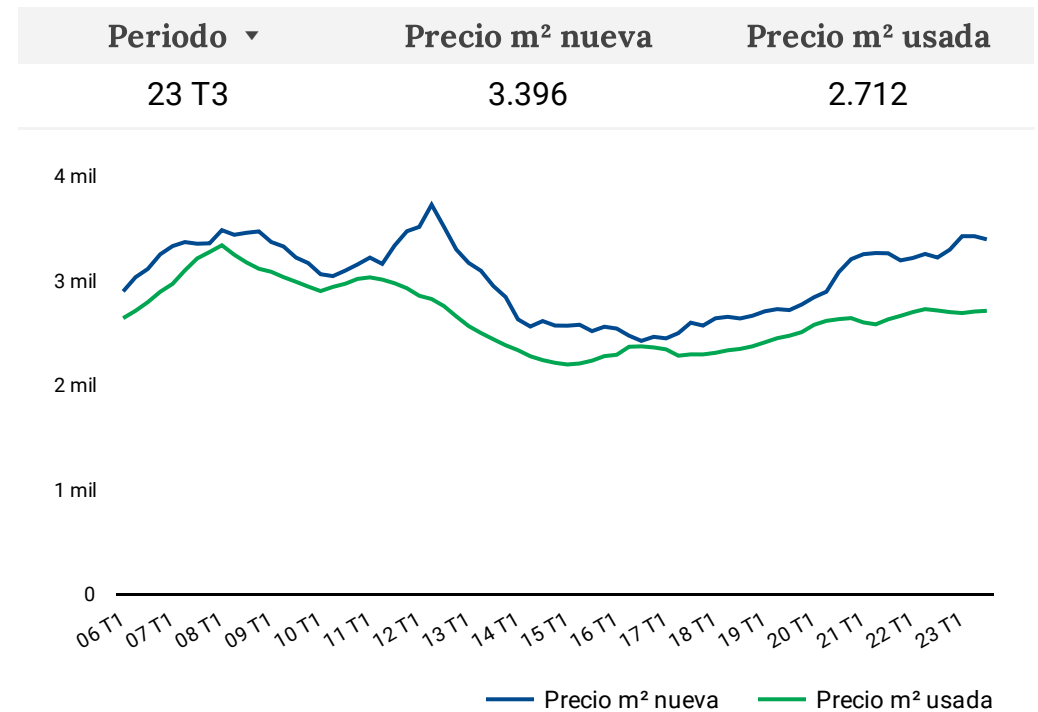
Evolución del precio medio por m² por tipología

Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



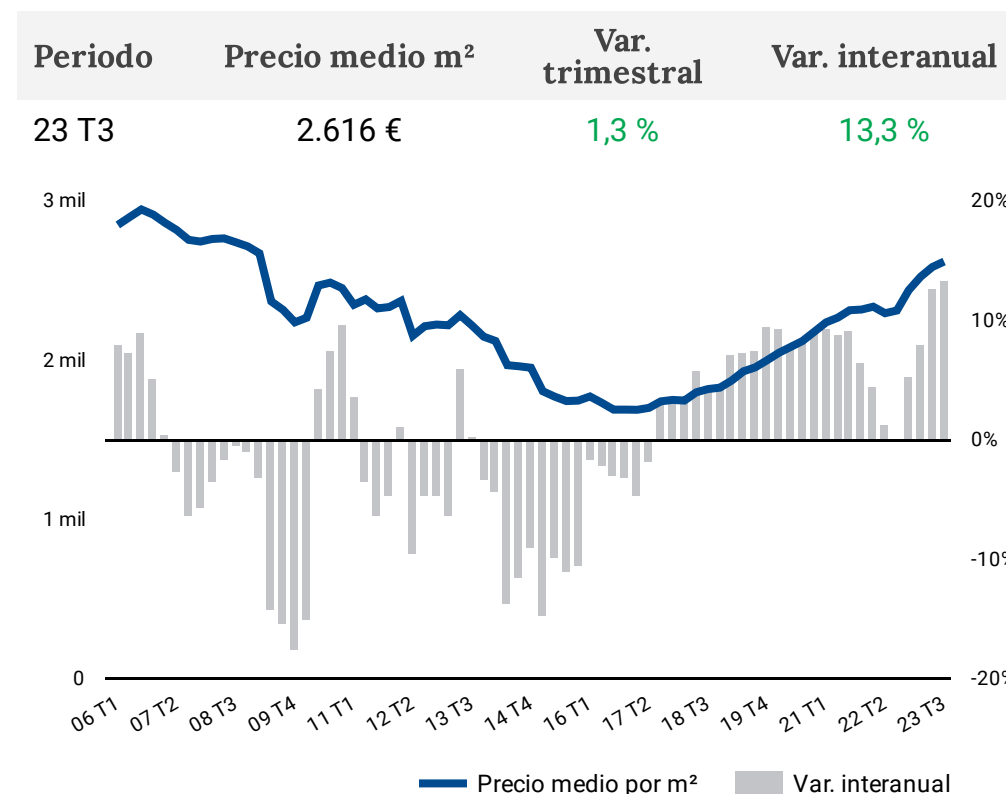
Evolución del precio medio por m² por tipología

Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores



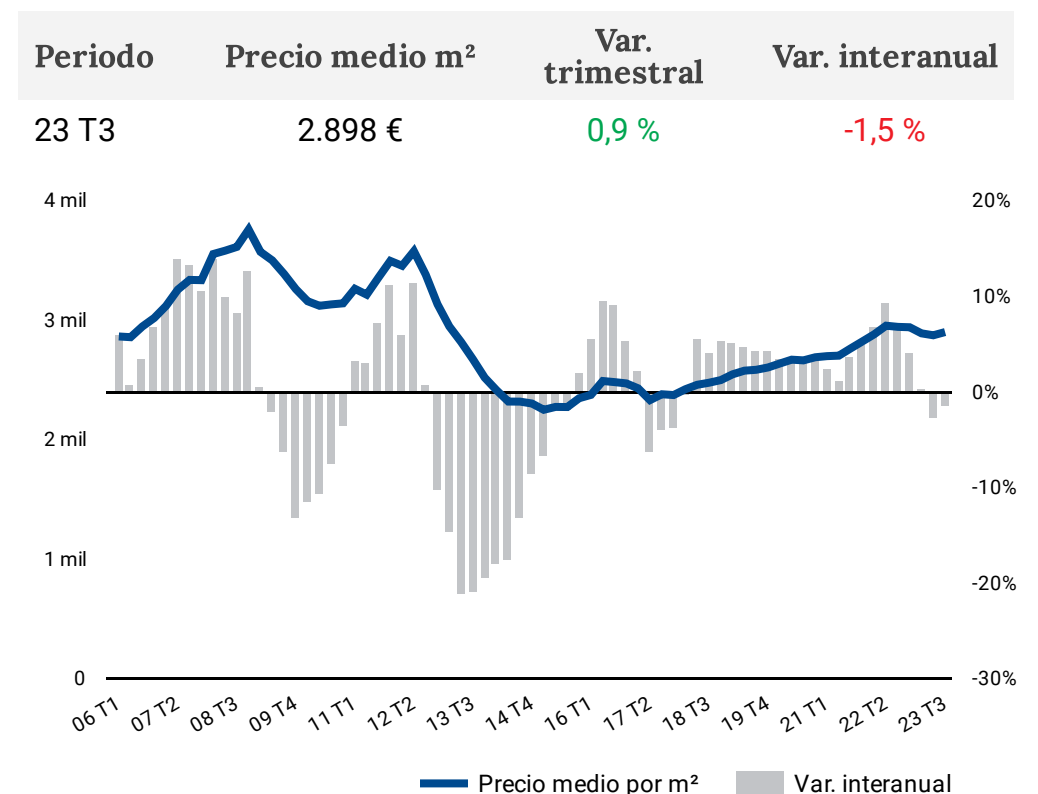
Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores

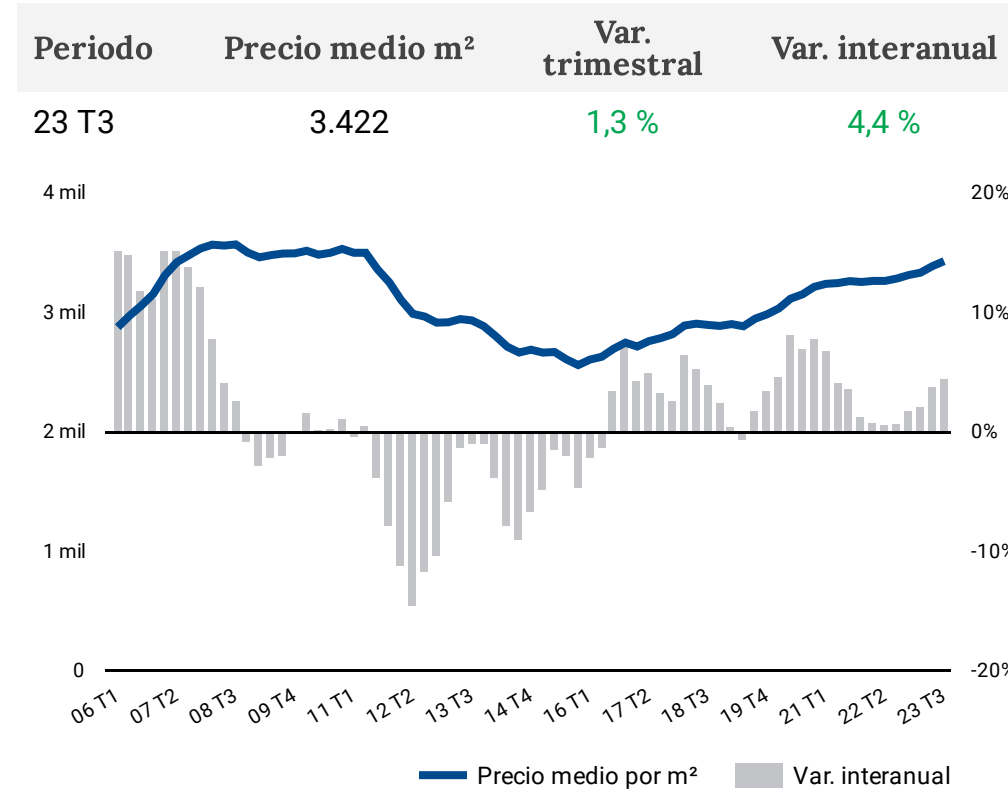




Gipuzkoa

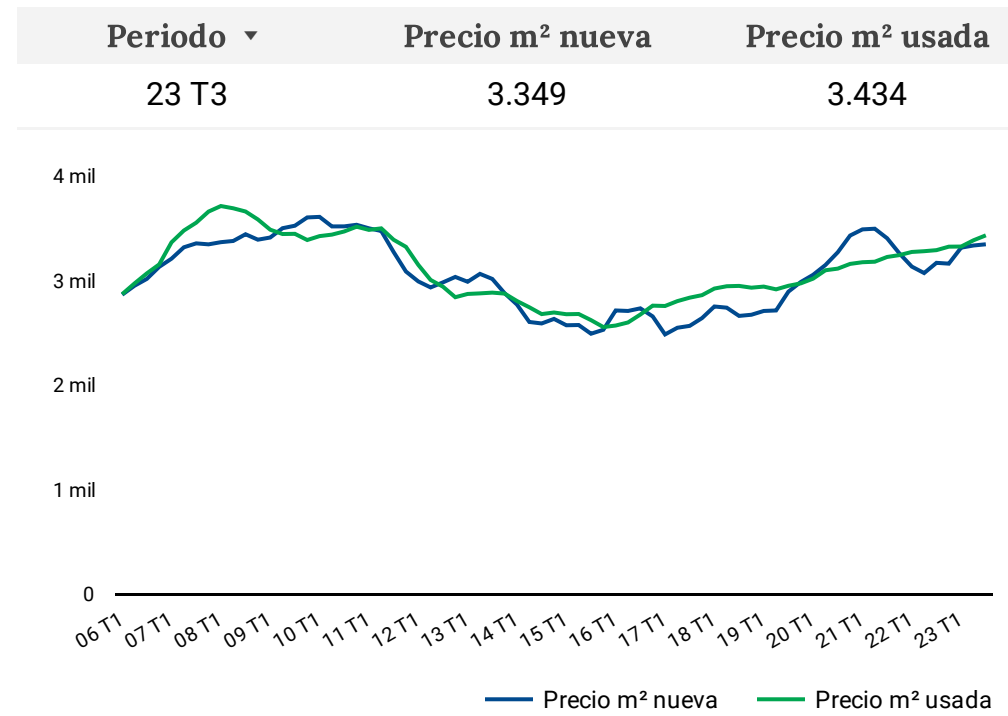
Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



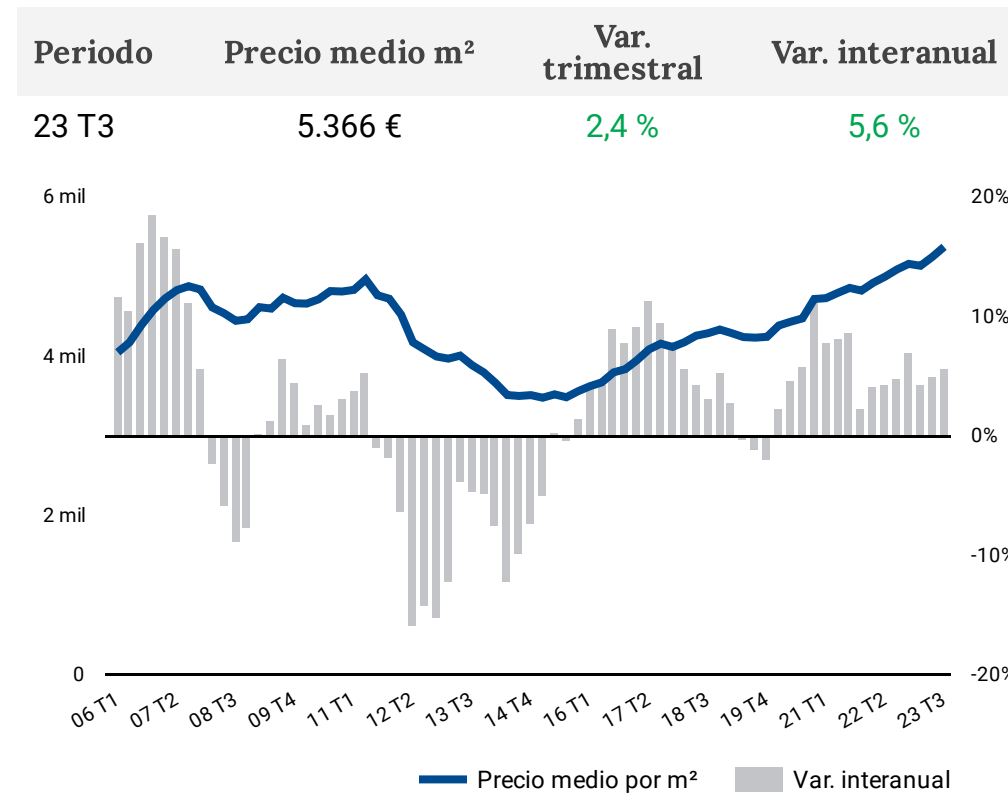
Evolución del precio medio por m² por tipología

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



Municipios

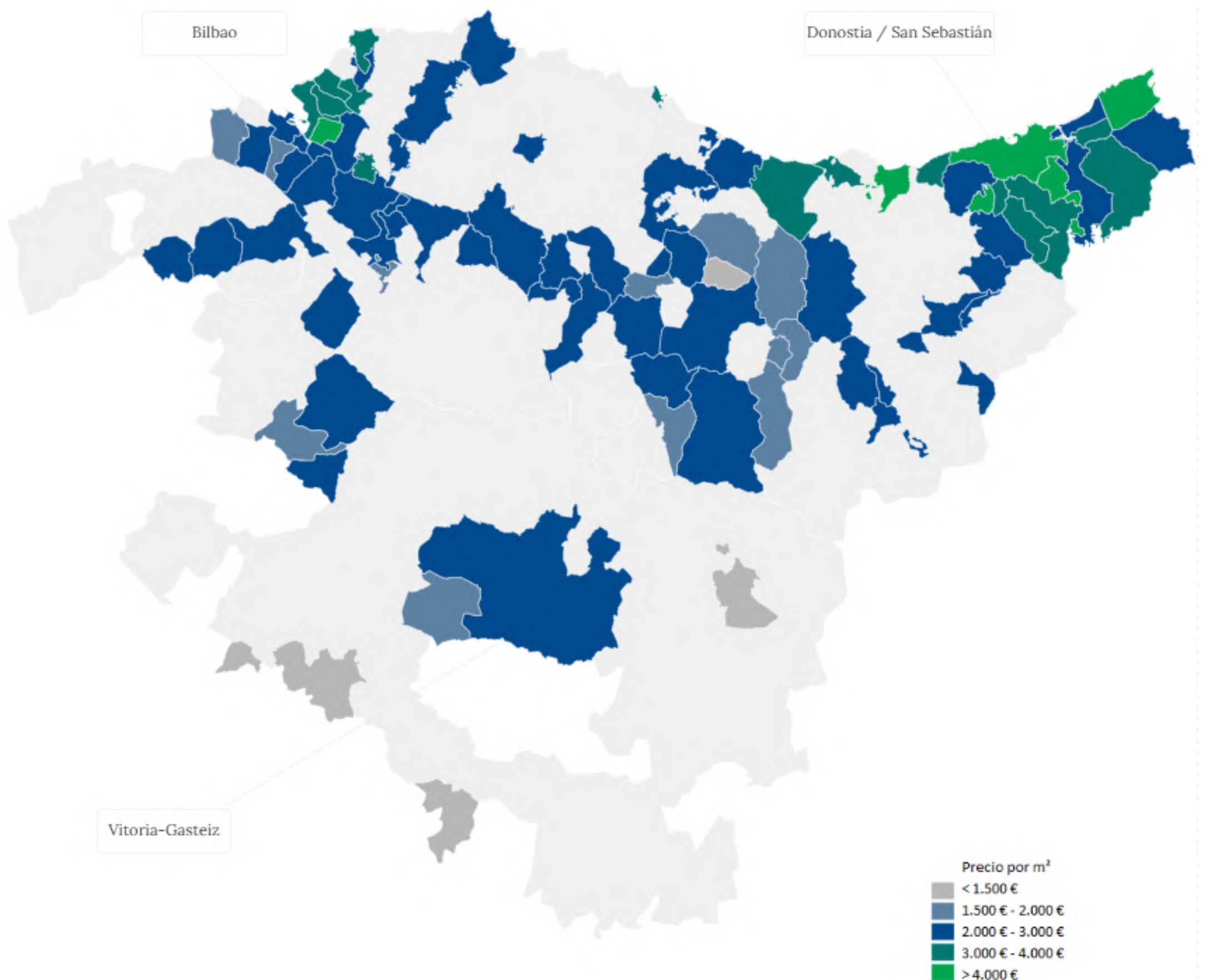
El desglose de resultados del precio medio por metro cuadrado interanual a nivel municipal, a través del correspondiente mapa, permite constatar con claridad las diferencias territoriales, dando lugar a municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi con precios medios por metro cuadrado superiores a 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 los municipios de su entorno próximo, así como los próximos a Bilbao registran los mayores precios medios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Se aprecia un cierto "efecto costa" y "tamaño del municipio y su entorno" en el comportamiento del precio de la vivienda.

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.



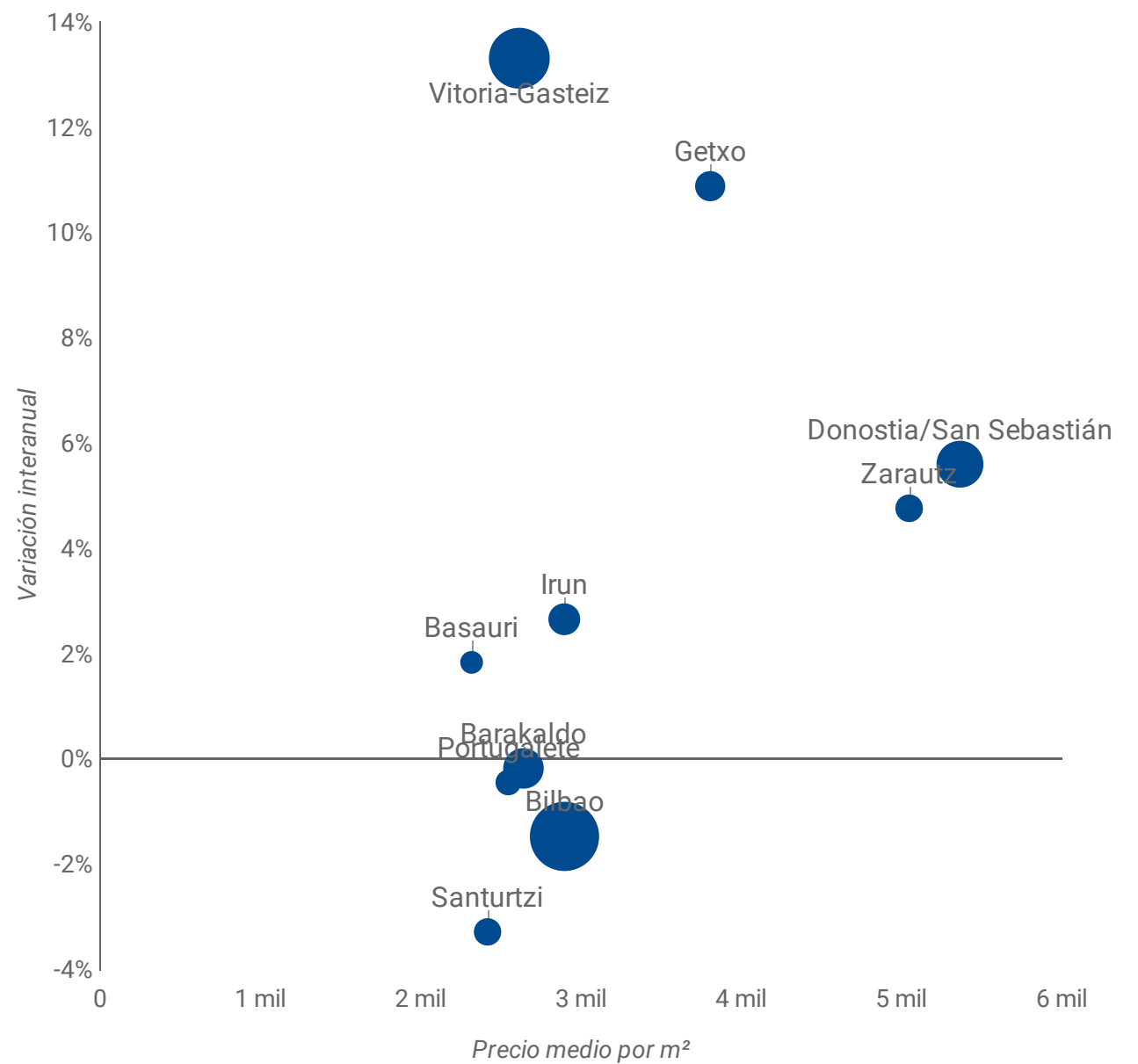
En la siguiente gráfica de la derecha, en un sólo vistazo, se posicionan los municipios más relevantes de la Comunidad Autónoma de Euskadi por actividad inmobiliaria residencial, situándose en función del precio por metro cuadrado y la variación interanual, constatando la situación y comportamiento durante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

Las diferencias en precios por metro cuadrado trimestrales son significativas. En cuanto al comportamiento por las tasas de variación interanuales también existen diferencias, con un predominio de tasas positivas, pero que progresivamente van siendo más moderadas.

El gráfico muestra el precio medio por m² (eje x) en el tercer trimestre de 2023 y la variación interanual del precio medio por m² (eje y). El tamaño de la bola nos indica el número compraventas de vivienda.

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.

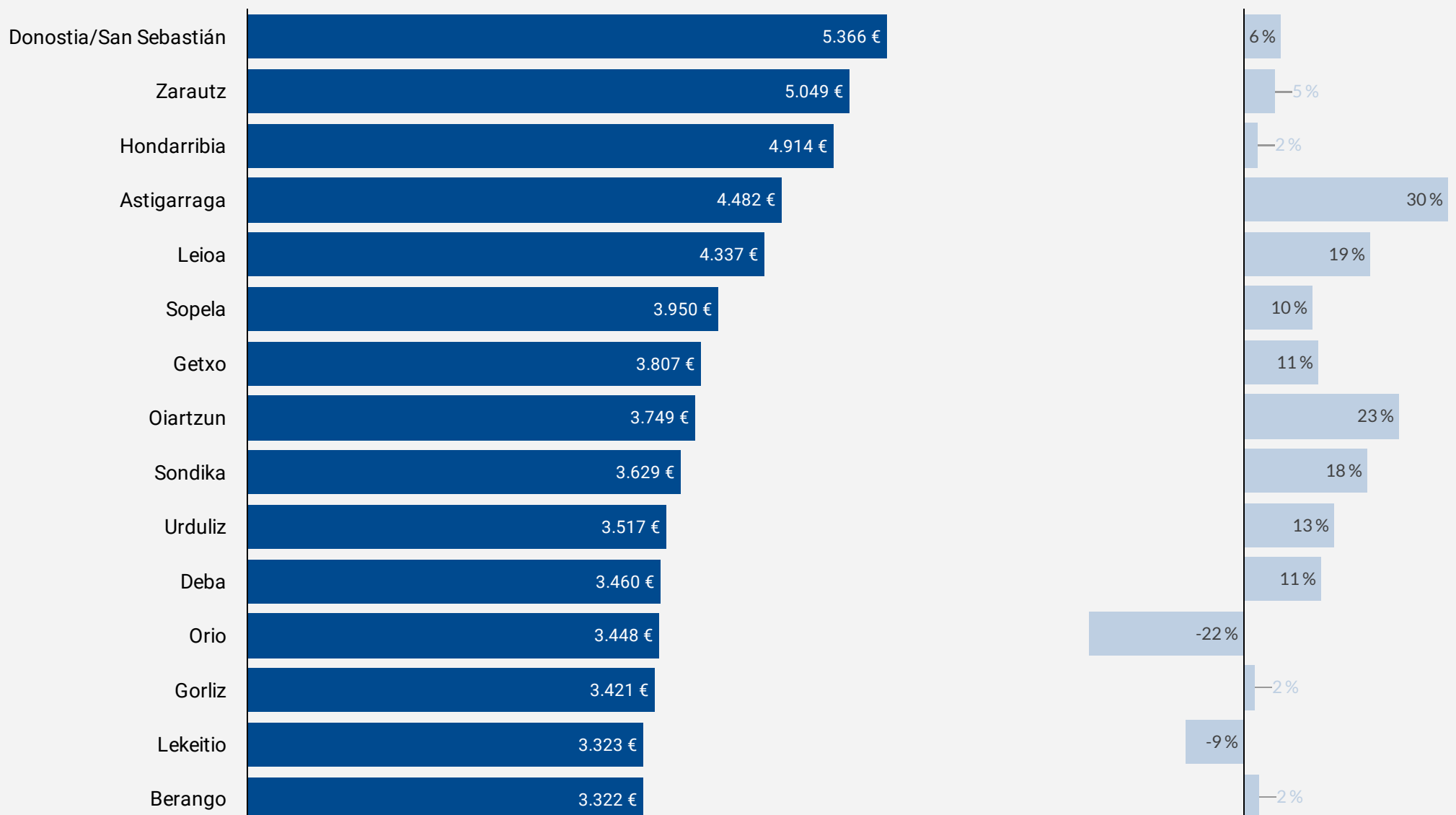
Mapa estratégico de los principales indicadores:
Precio medio m², variación interanual precio m² y número de compraventas
Principales municipios la Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Precio medio por m² de vivienda y variación interanual

Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual

Colegio de Registradores

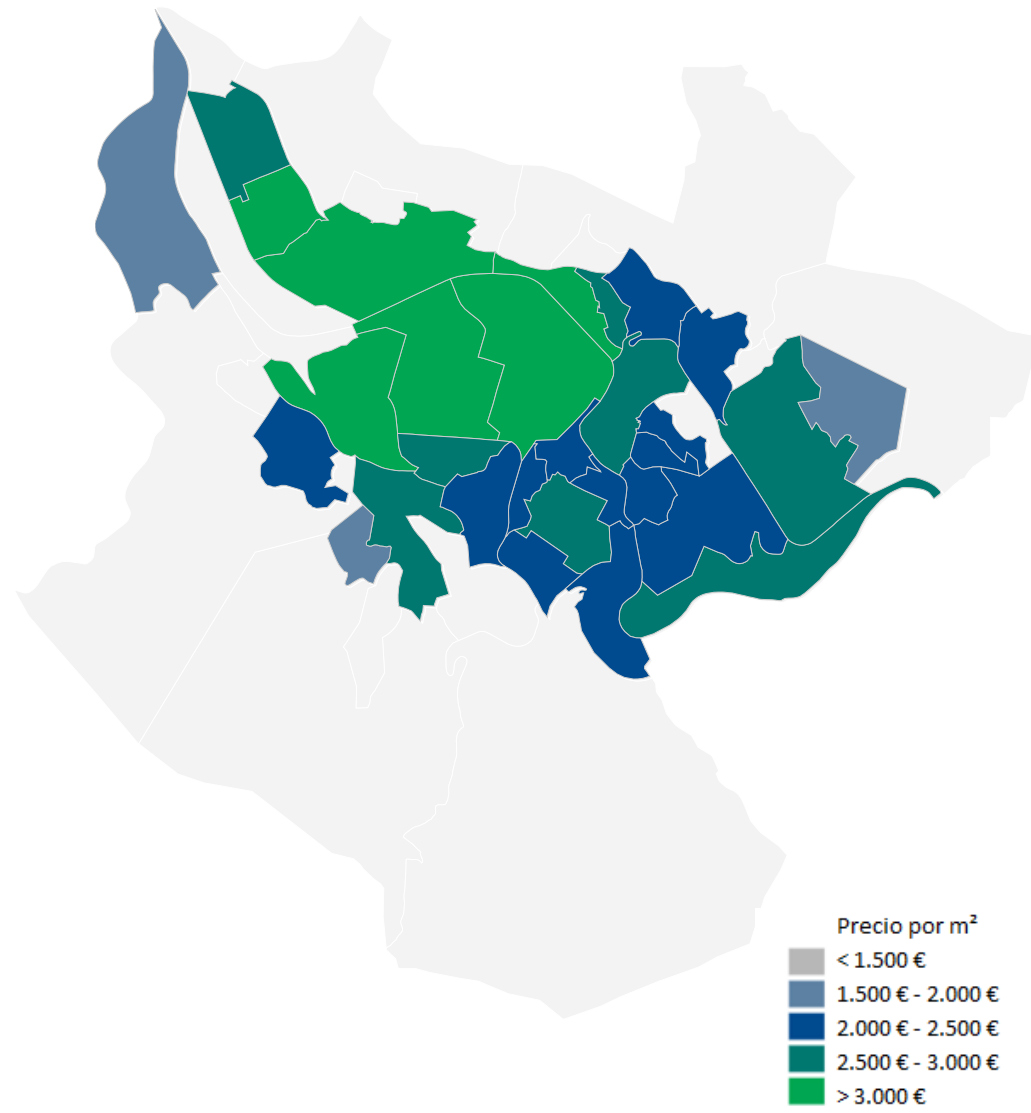


* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

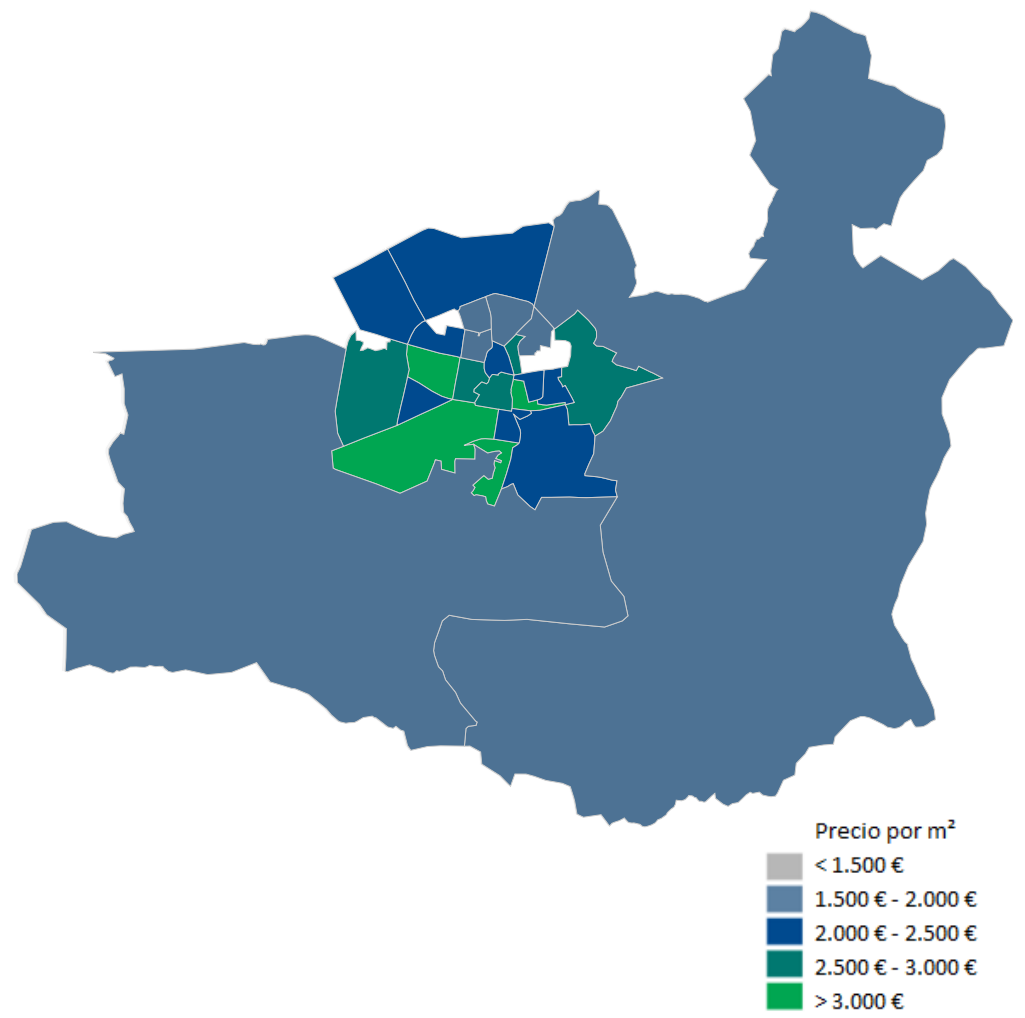


Capitales. Barrios

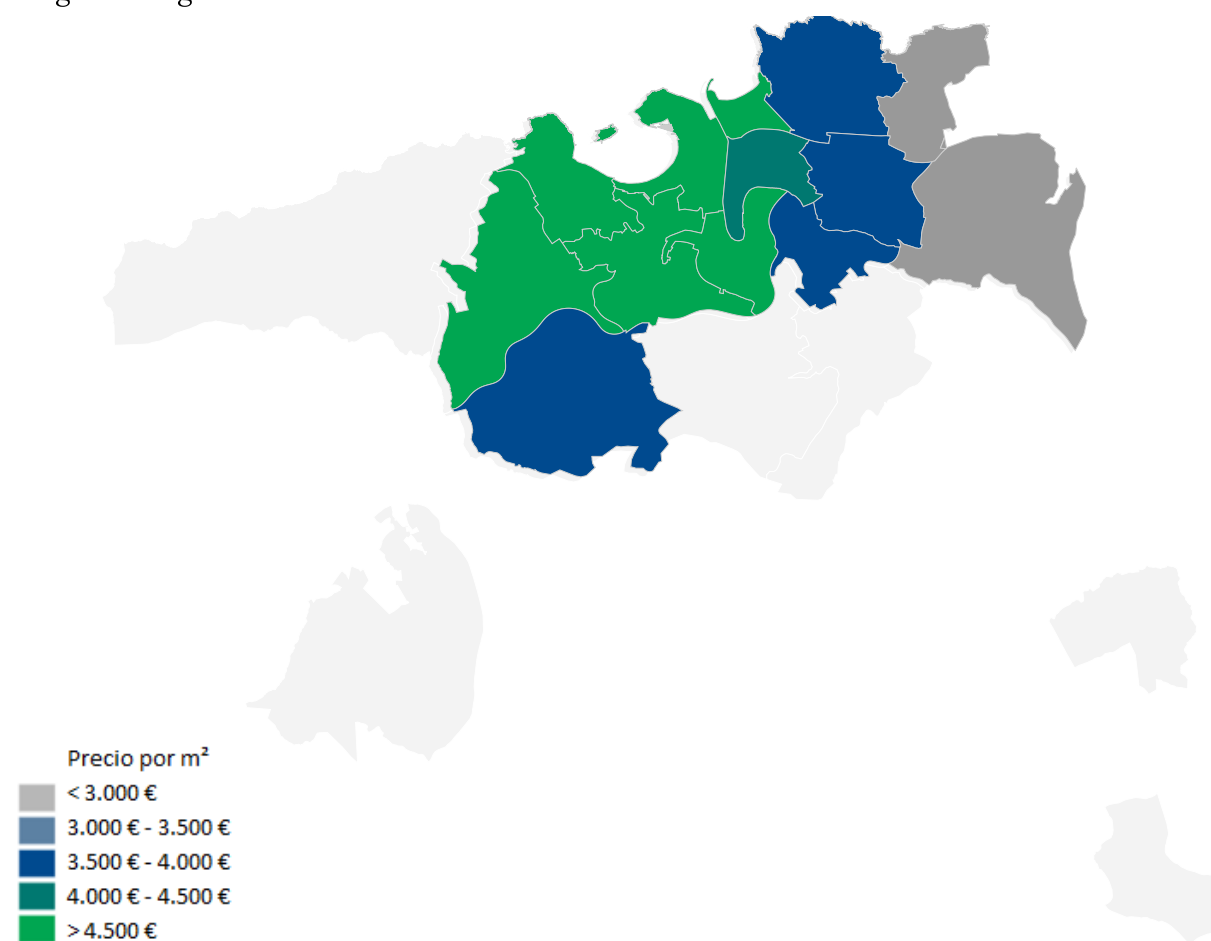
Precio medio por m² de vivienda
Barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



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

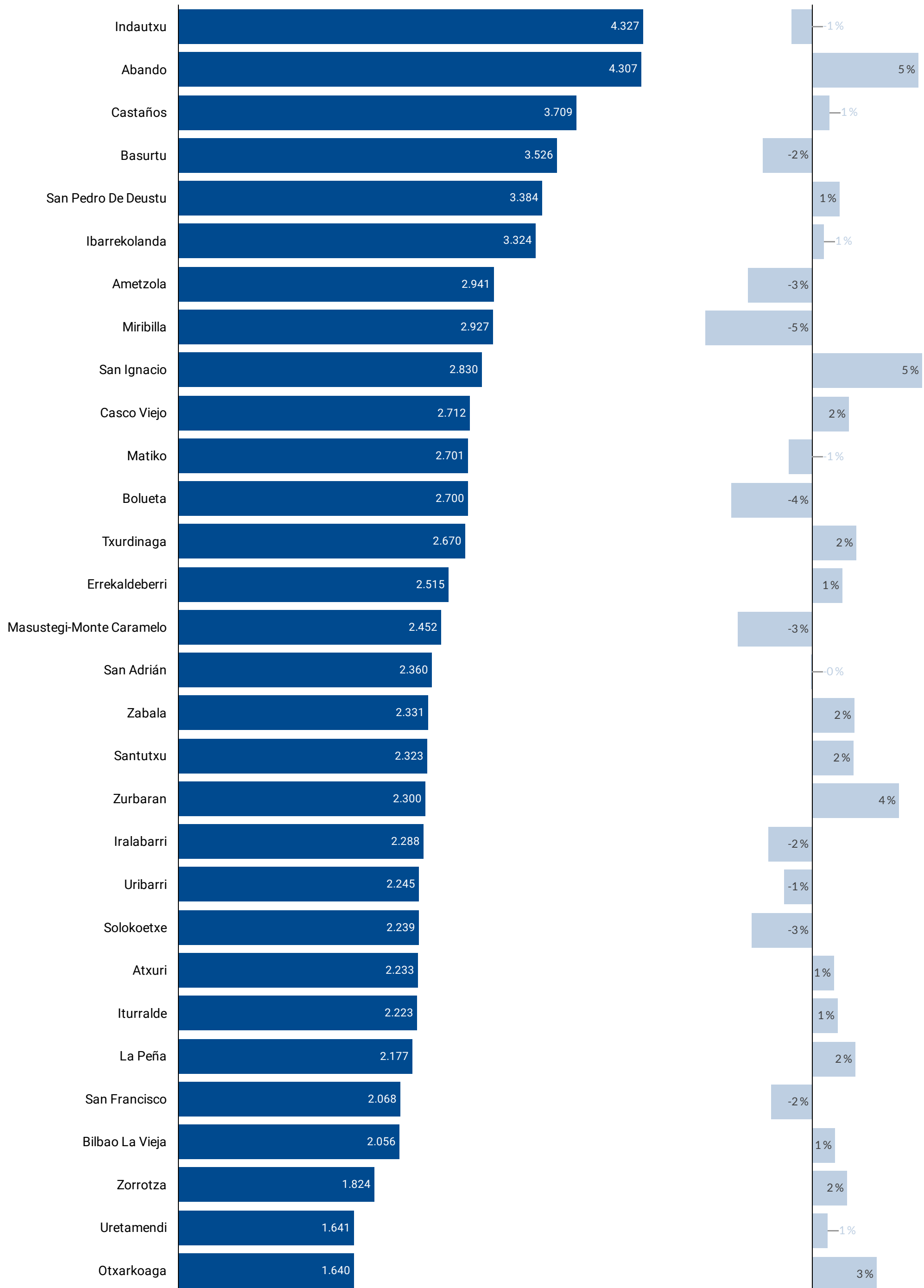




Precio medio por m² de vivienda y variación interanual

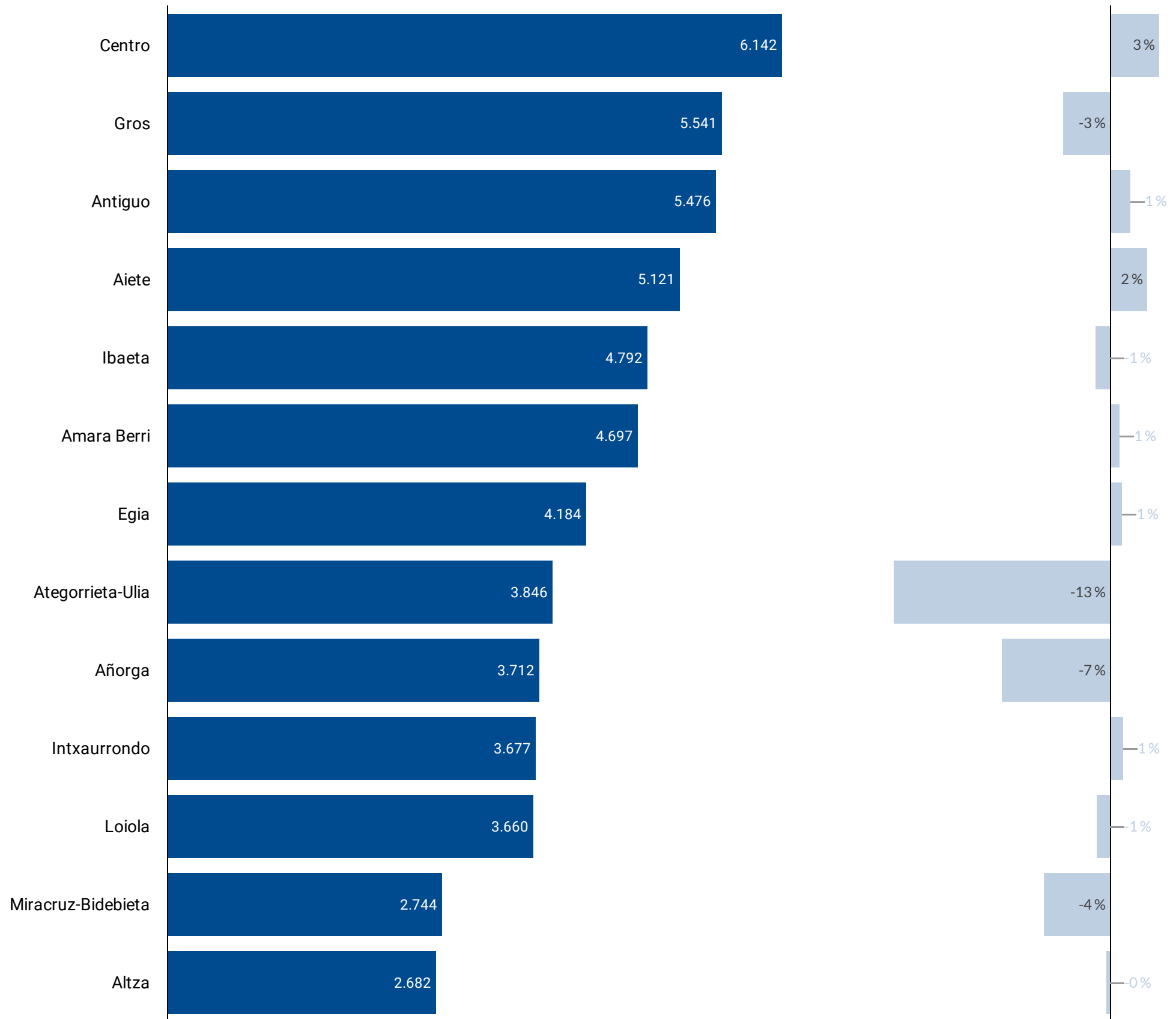
Principales barrios de Bilbao. Interanual

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

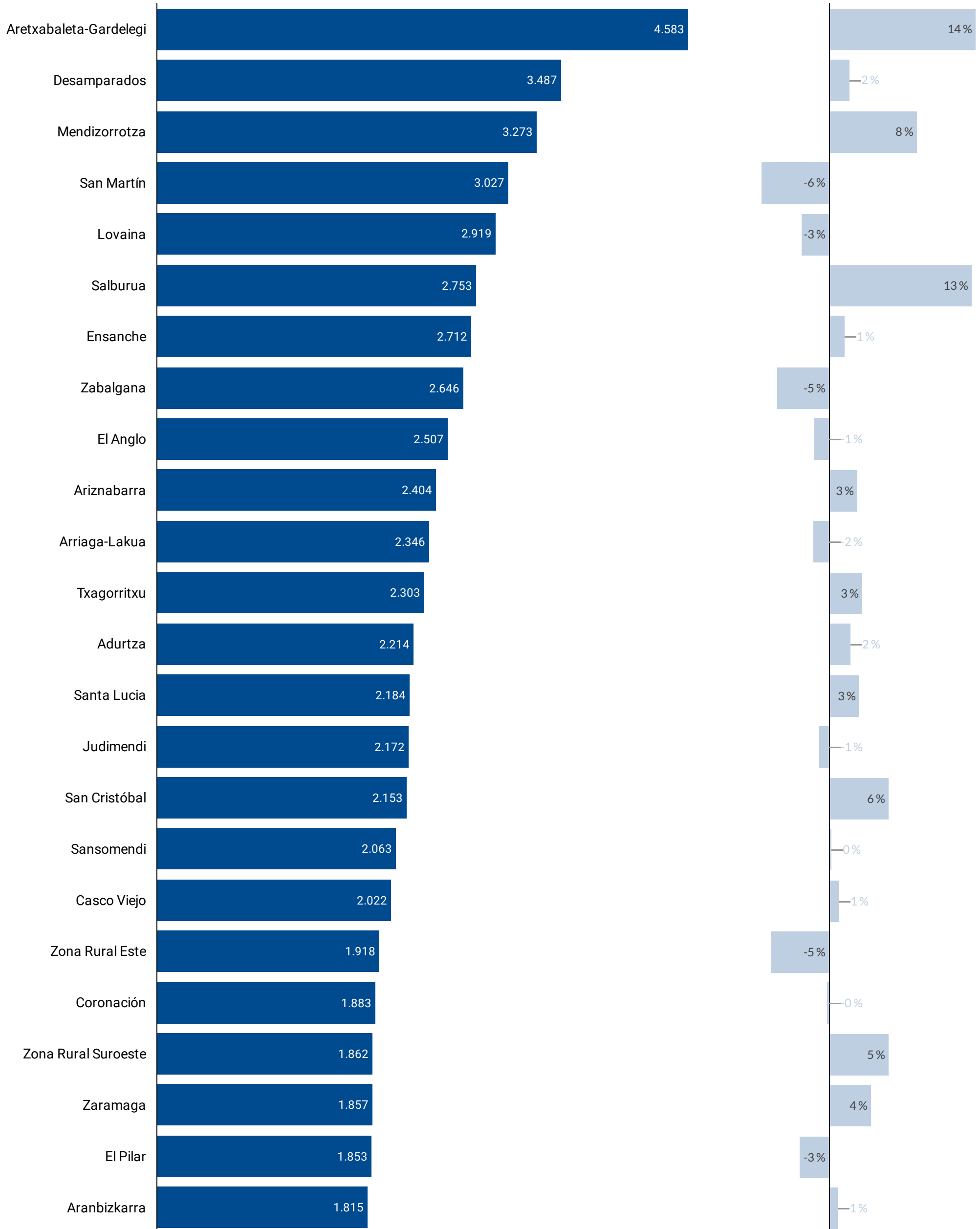


* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.



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 en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha registrado un incremento trimestral del 0,5%, moderándose con respecto al trimestre precedente (0,5%).

El importe medio del tercer trimestre del año ha sido de 246.875 €, con una variación interanual nula. Las variaciones trimestrales vienen registrando variaciones reducidas, dando lugar a una relativa estabilidad del importe medio por vivienda.

Los territorios históricos han registrado comportamientos diferenciados, dentro de un contexto de ligeras oscilaciones. En Gipuzkoa se ha incrementado un 1,3%, Bizkaia ha mantenido resultados y Araba/Álava ha descendido un -0,9%.

Los importes medios registrados en los territorios históricos han estado encabezados por Gipuzkoa con 277.413 €, a cierta distancia de Bizkaia (236.386 €) y Araba/Álava (212.626 €).

En esta ocasión se han incrementado las distancias entre los importes medios de los T.T.HH como consecuencia del descenso en Araba/Álava y el incremento en Gipuzkoa.

Las capitales registran un mayor recorrido entre los importes medios, dando lugar a cuantías superiores a las registradas en los territorios históricos. Donostia / San Sebastián mantiene el mayor importe medio (444.915 €), a notable distancia de Bilbao (246.116 €) y Vitoria-Gasteiz (223.049 €).

La ampliación del desglose territorial a nivel municipal muestra cómo tres municipios se mantienen con importes medios superiores a los 400.000 €, correspondiendo a Hondarribia (446.959 €), la citada Donostia / San Sebastián, y Zarautz (416.685 €).

Tras estos municipios cabeceros se encuentran nueve municipios más con precios medios por vivienda superiores a los 300.000 €.

La proximidad a los municipios con mayores precios por vivienda, acompañado de la mayor proximidad a zonas de costa, con desarrollos urbanísticos de viviendas con mayores superficies medias, se configuran como factores relevantes a la hora de delimitar los mayores o menores importes medios por vivienda.

Comunidad Autónoma de Euskadi

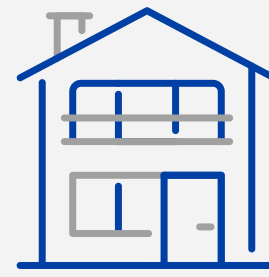
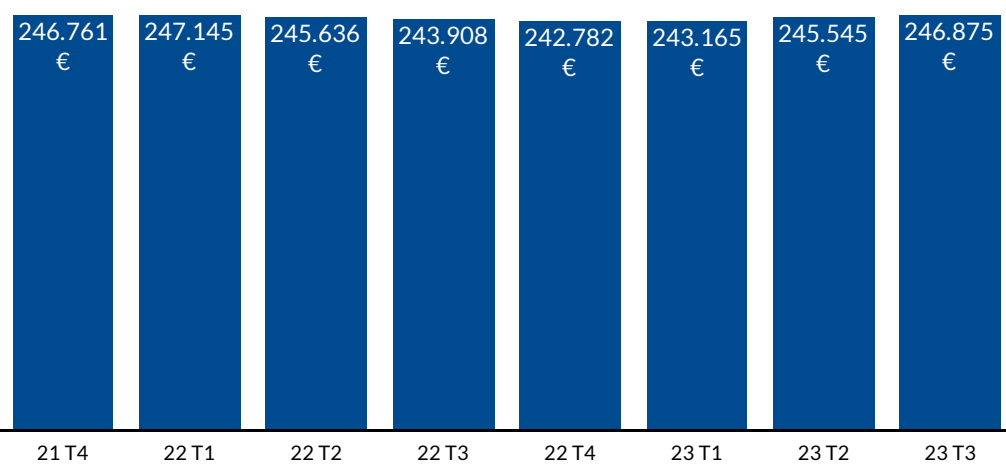
El precio medio por vivienda ha registrado un ligero incremento trimestral (0,5%), situándose en los 246.875 €.

Las mínimas variaciones de los últimos trimestres muestran una tendencia a la estabilización de los importes medios por vivienda. De hecho, la tasa interanual se sitúa en el 1,2%.

Gipuzkoa ha mantenido el mayor importe medio (277.413 €), seguida de Bizkaia (236.386 €) y Araba/Álava (212.626 €).

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

246.875 €

1,2%

Variación
1 año

4,1%

Variación
3 años

16,4%

Variación
5 años

Región

País Vasco

Bizkaia

Araba/Álava

Gipuzkoa

23 T3

246.875 €

236.386 €

212.626 €

277.413 €

Var. interanual

1,2%

-0,5%

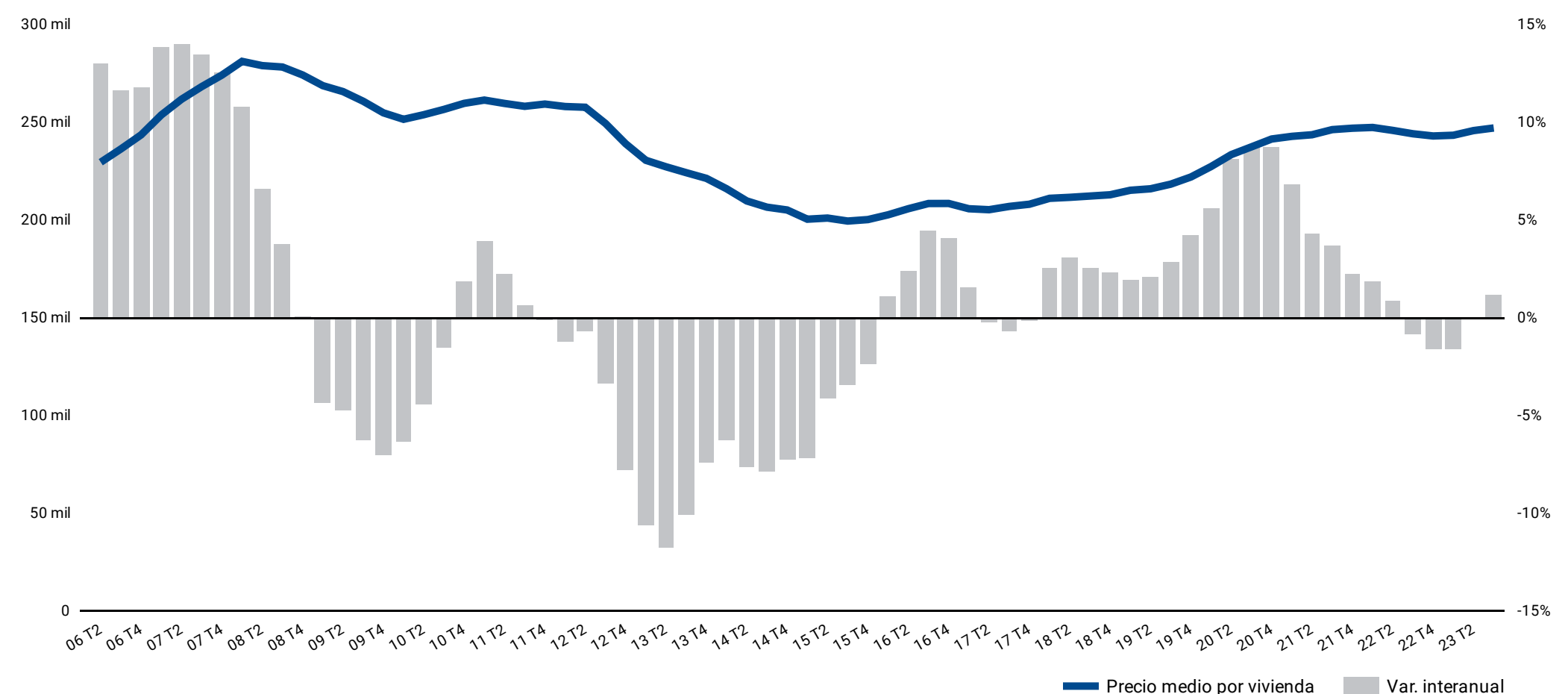
4,4%

2,3%

Evolución del precio de la vivienda y variación interanual

Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio	Var. trimestral	Var. interanual
23 T3	246.875 €	0,5 %	1,2 %
23 T2	245.545 €	1,0 %	-0,0 %
23 T1	243.165 €	0,2 %	-1,6 %
22 T4	242.782 €	-0,5 %	-1,6 %





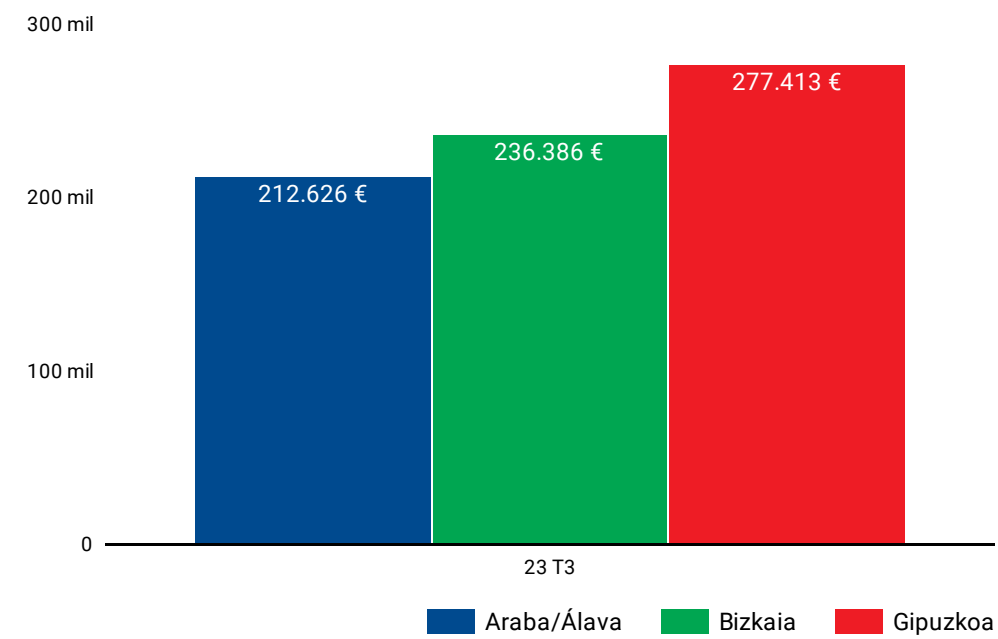
Territorios Históricos

Los T.T.HH han registrado comportamientos diferenciados, con un incremento trimestral en Gipuzkoa (1,3%), mantenimiento de importes en Bizkaia y descenso en Araba/Álava (-0,9%).

Los resultados absolutos mantienen su tradicional diferencia, aunque con menor intensidad que el precio por m2.

Precio medio por vivienda

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores

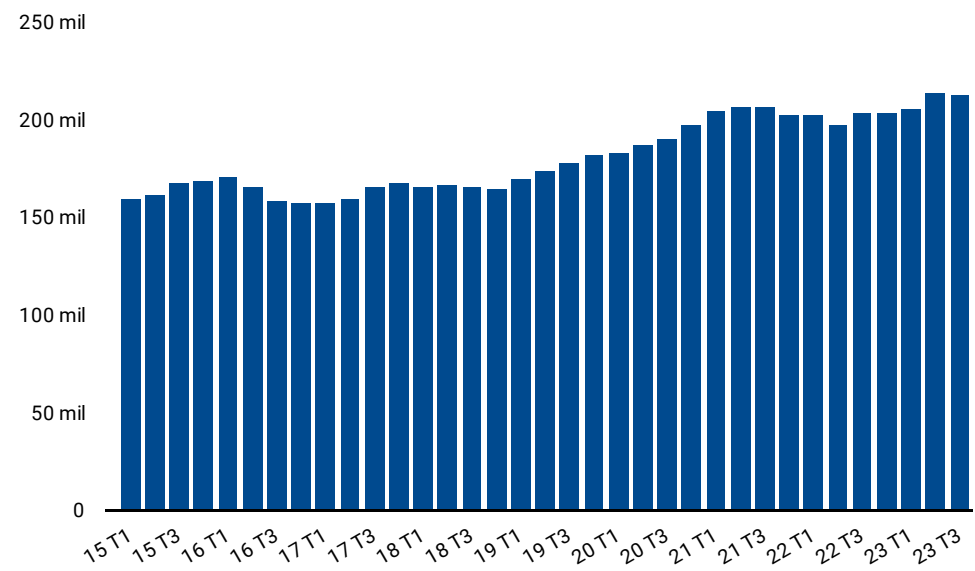


Araba/Álava

Evolución del precio medio por vivienda

Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores

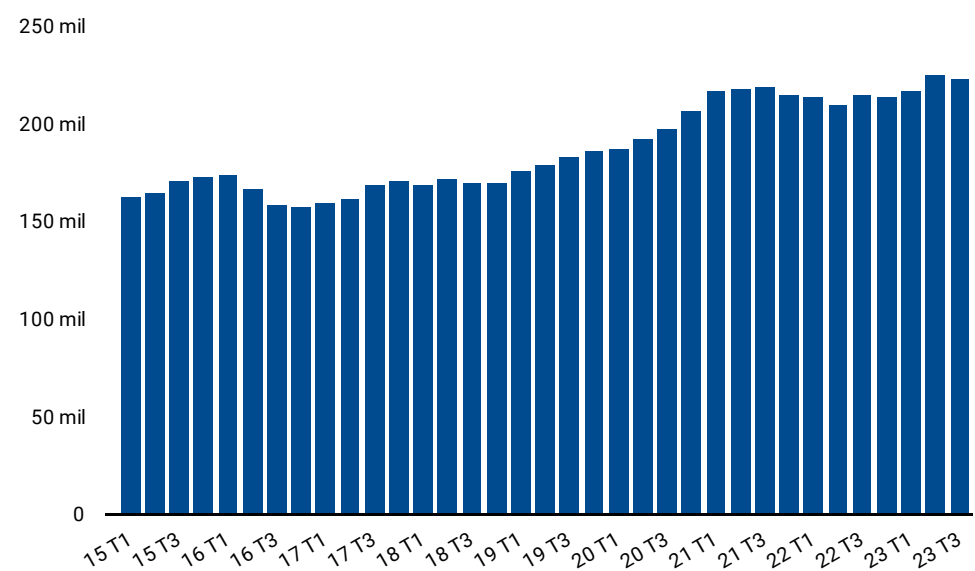
Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
23 T3	212.626 €	4,4 %



Evolución del precio medio por vivienda

Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores

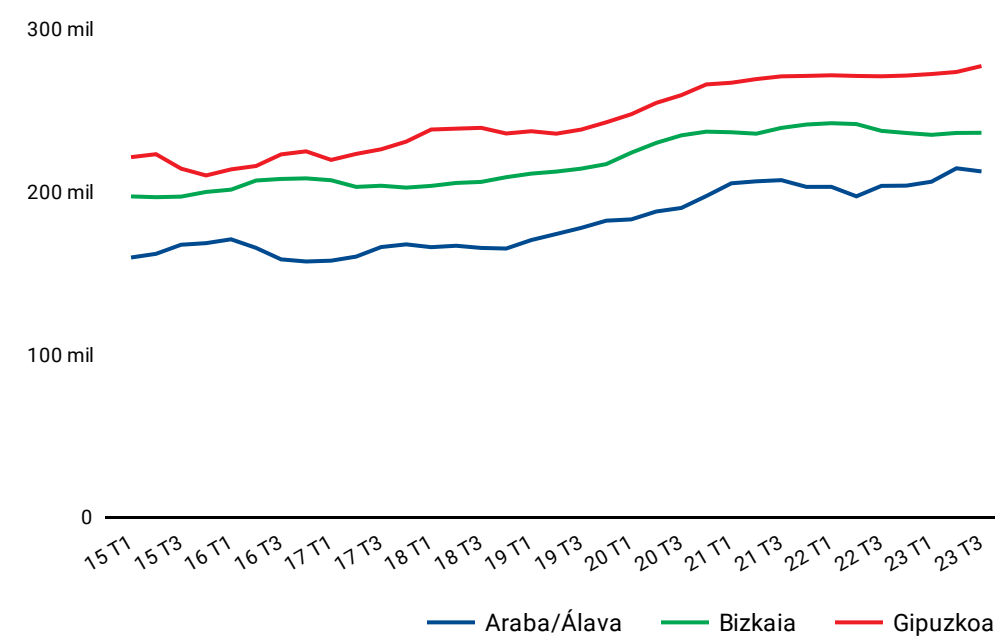
Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
23 T3	223.049 €	3,4 %



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	23 T3	212.626 €	-0,9 %	4,4 %
Bizkaia	23 T3	236.386 €	0,0 %	-0,5 %
Gipuzkoa	23 T3	277.413 €	1,3 %	2,3 %





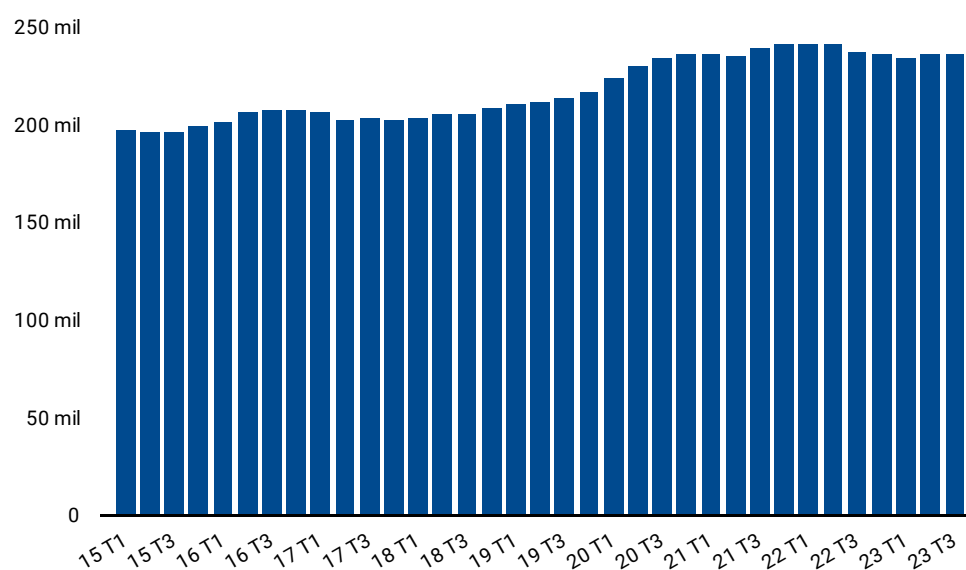
Bizkaia

Evolución del precio medio por vivienda

Bizkaia. Interanual

Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
23 T3	236.386 €	-0,5 %



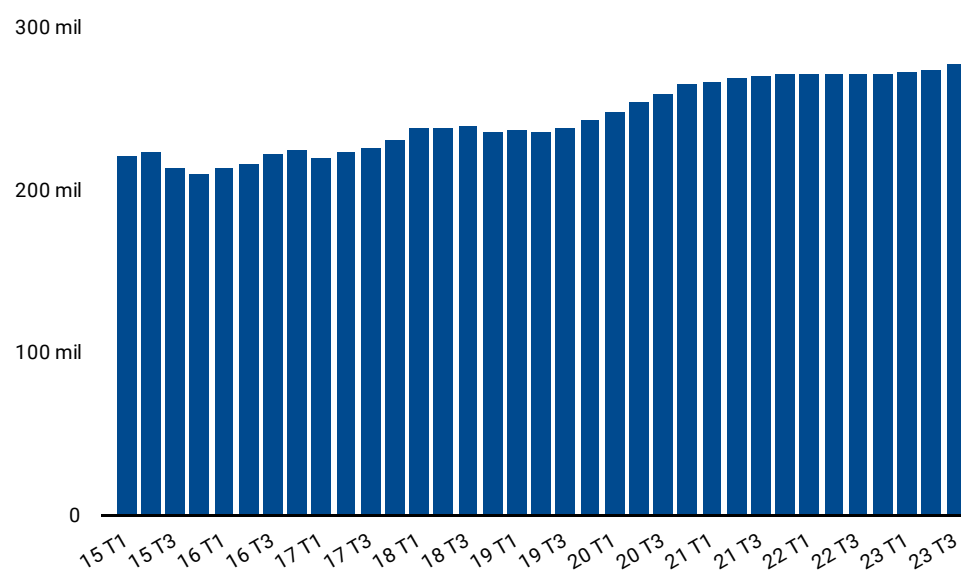
Gipuzkoa

Evolución del precio medio por vivienda

Gipuzkoa. Interanual

Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
23 T3	277.413 €	2,3 %

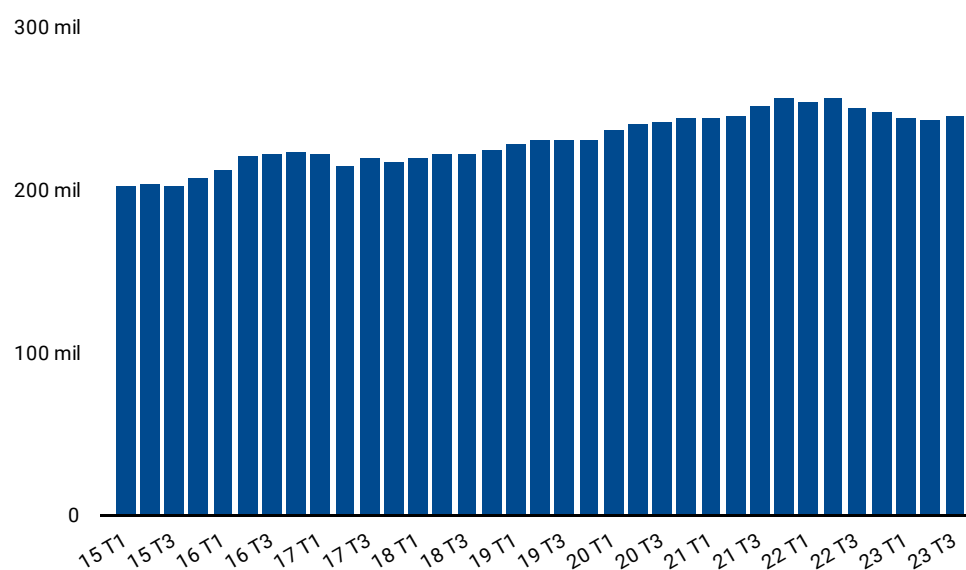


Evolución del precio medio por vivienda

Bilbao. Interanual

Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
23 T3	246.116 €	-2,1 %

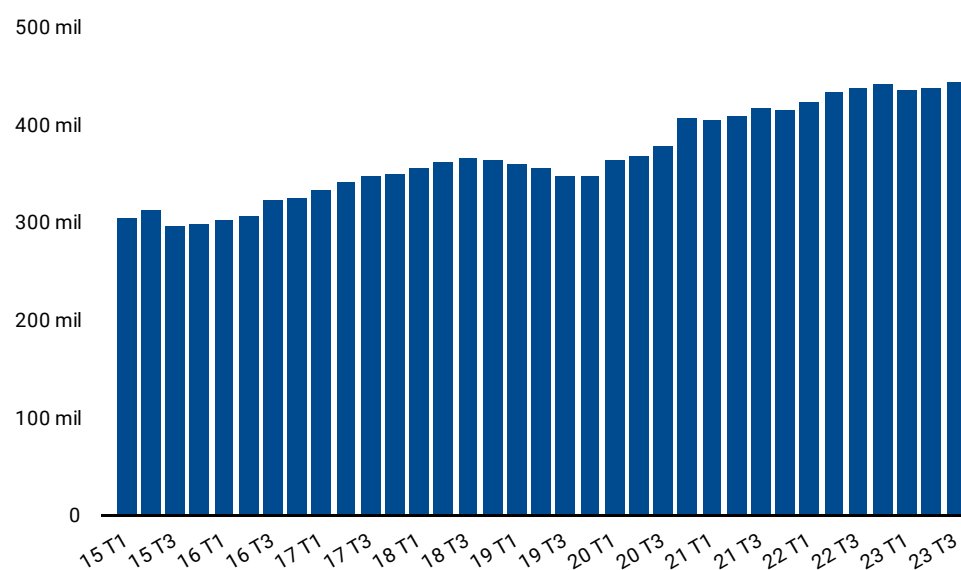


Evolución del precio medio por vivienda

Donostia / San Sebastián. Interanual

Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
23 T3	444.915 €	1,2 %





Municipios

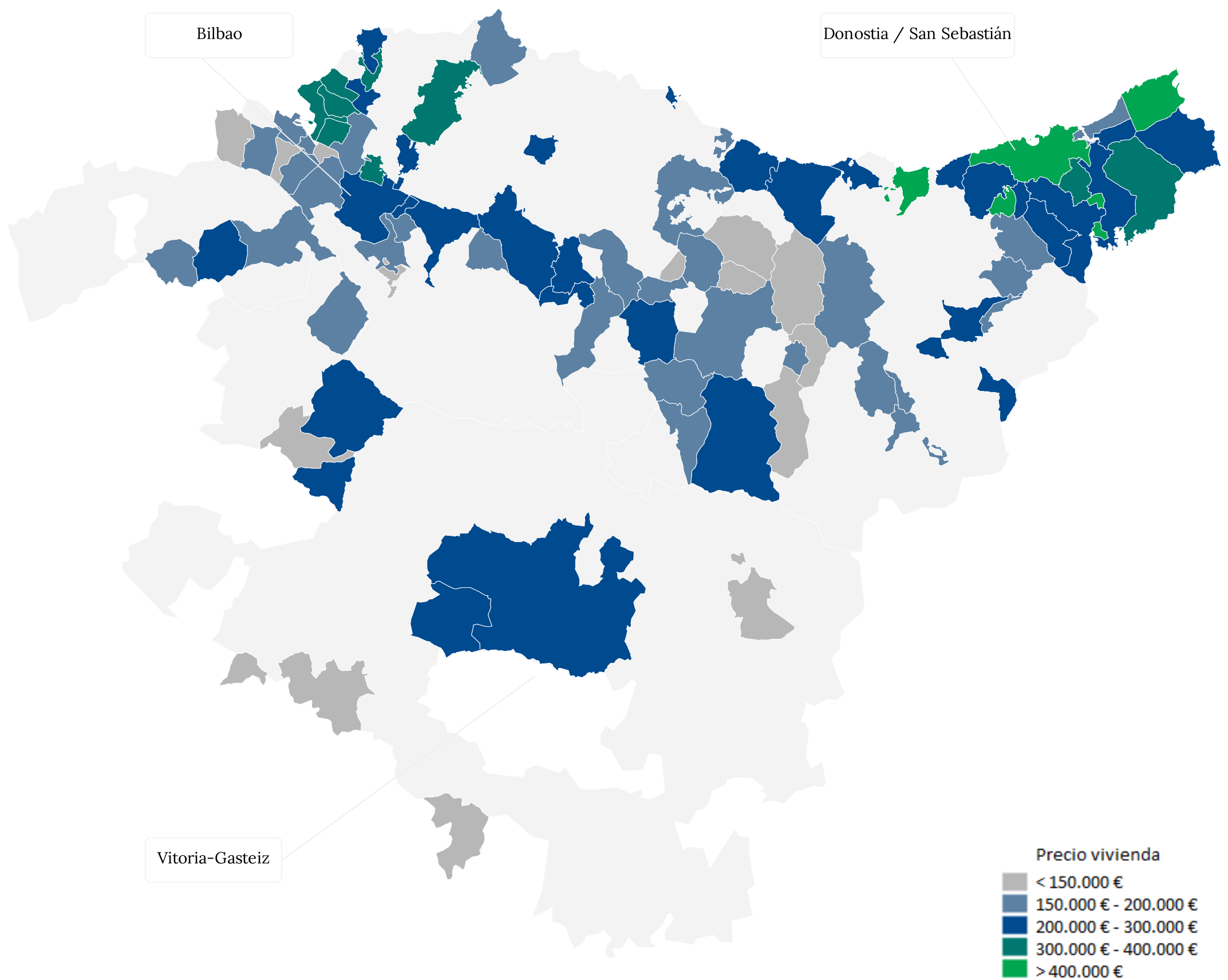
El siguiente mapa muestra el desglose de resultados de precio medio por vivienda interanual a nivel municipal, permitiendo constatar las diferencias territoriales, dando lugar a municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi con precios medios superiores a los 400.000 €, frente a otros con precios medios inferiores a los 150.000 €.

Los mayores precios medios se concentran en Donostia / San Sebastián y municipios próximos, especialmente con costa (Hondarribia, Zarautz...), así como municipios próximos a Bilbao.

El precio medio por metro cuadrado, así como la superficie media de cada municipio resultan determinantes.

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 figura de la derecha.

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

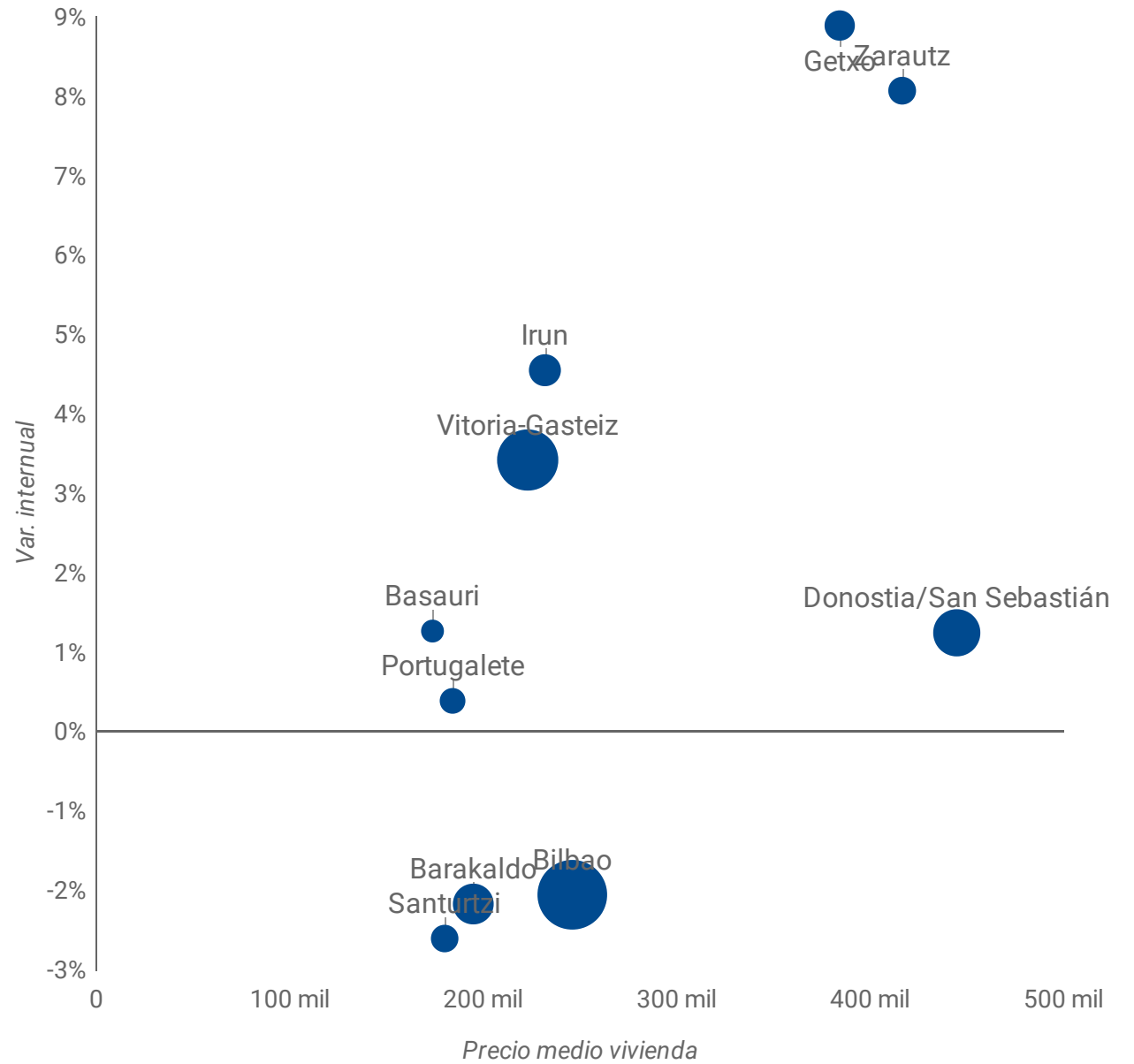
En el gráfico de la derecha el eje X muestra el precio medio por vivienda en el tercer trimestre de 2023, el eje Y la variación interanual del precio medio por vivienda. El tamaño de la bola indica el número compraventas de vivienda.

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 un predominio de los incrementos de precios durante el último año, aunque ya con un porcentaje no menor de municipios con descensos.

Tres municipios registran precios medios por vivienda superiores a los 400.000 € y nueve importes medios superiores a los 300.000 €.

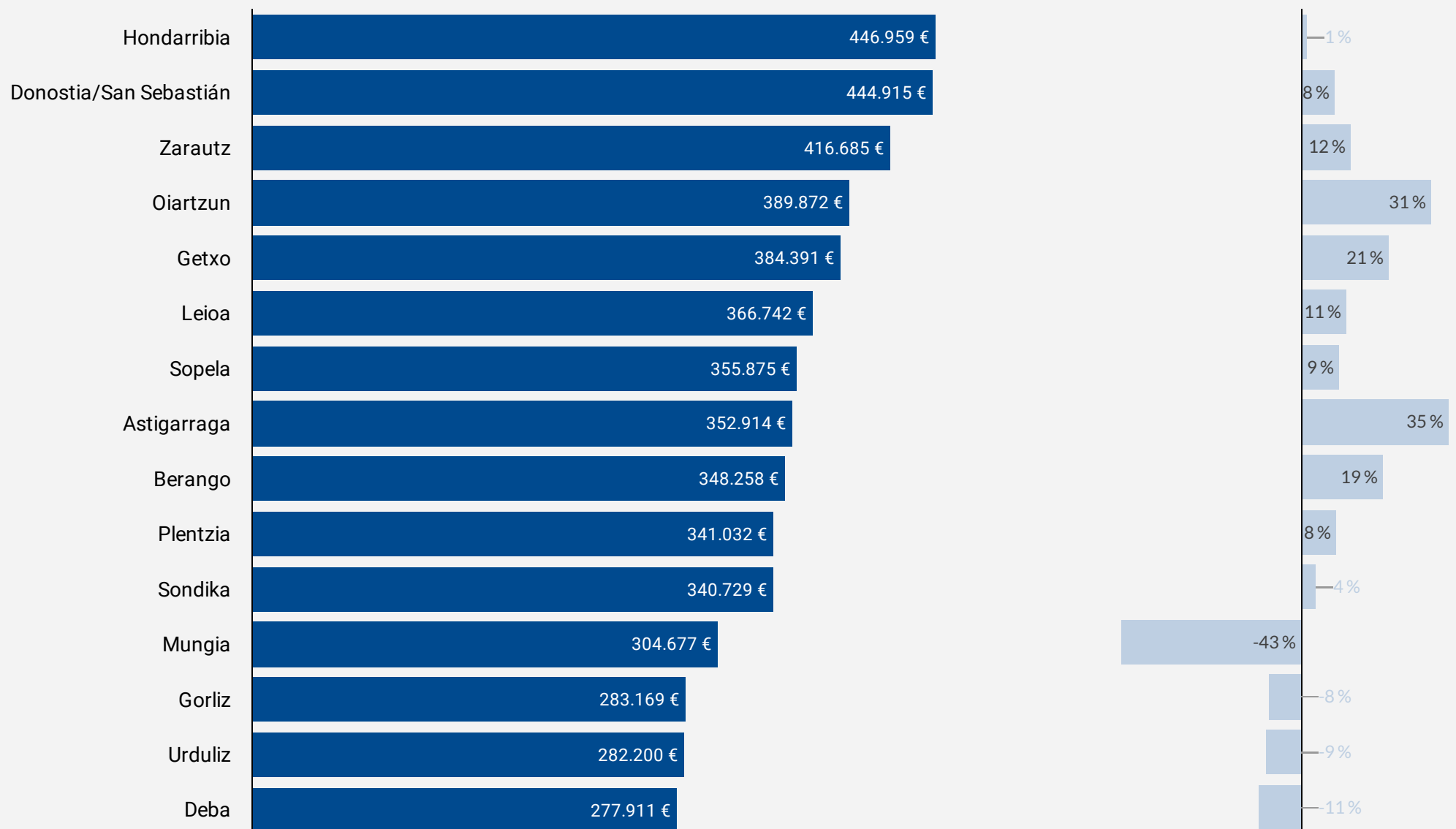
**Mapa estratégico de los principales indicadores:
Precio medio de vivienda, variación interanual precio medio y número de compraventas**

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

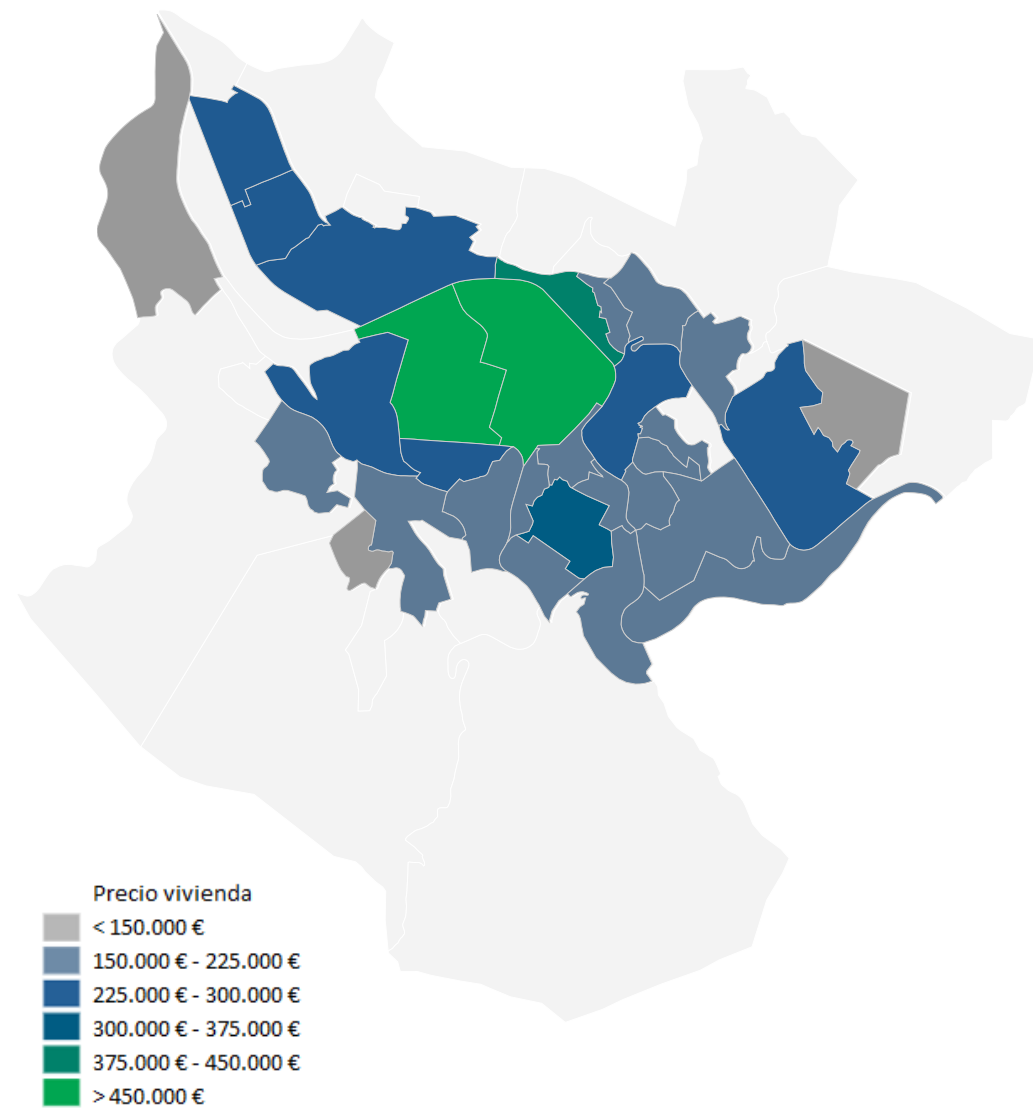


* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

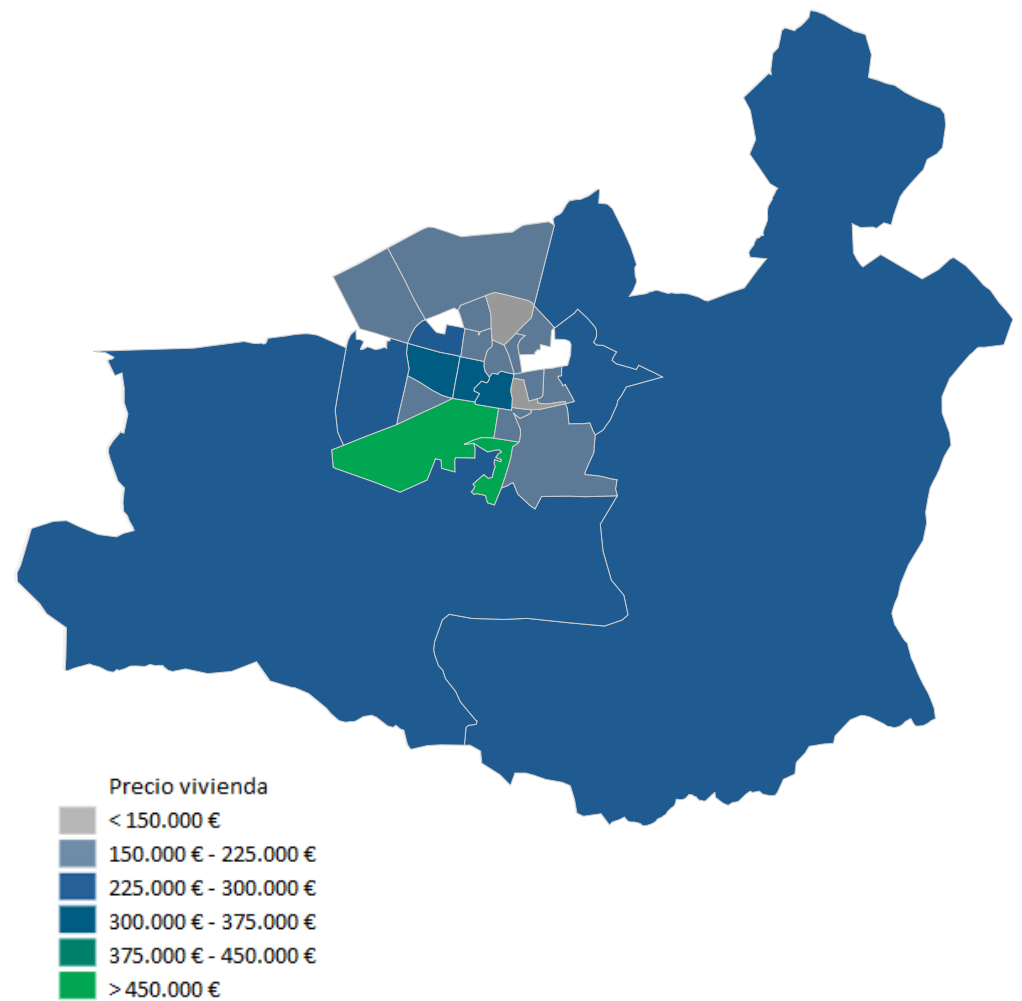


Capitales. Barrios

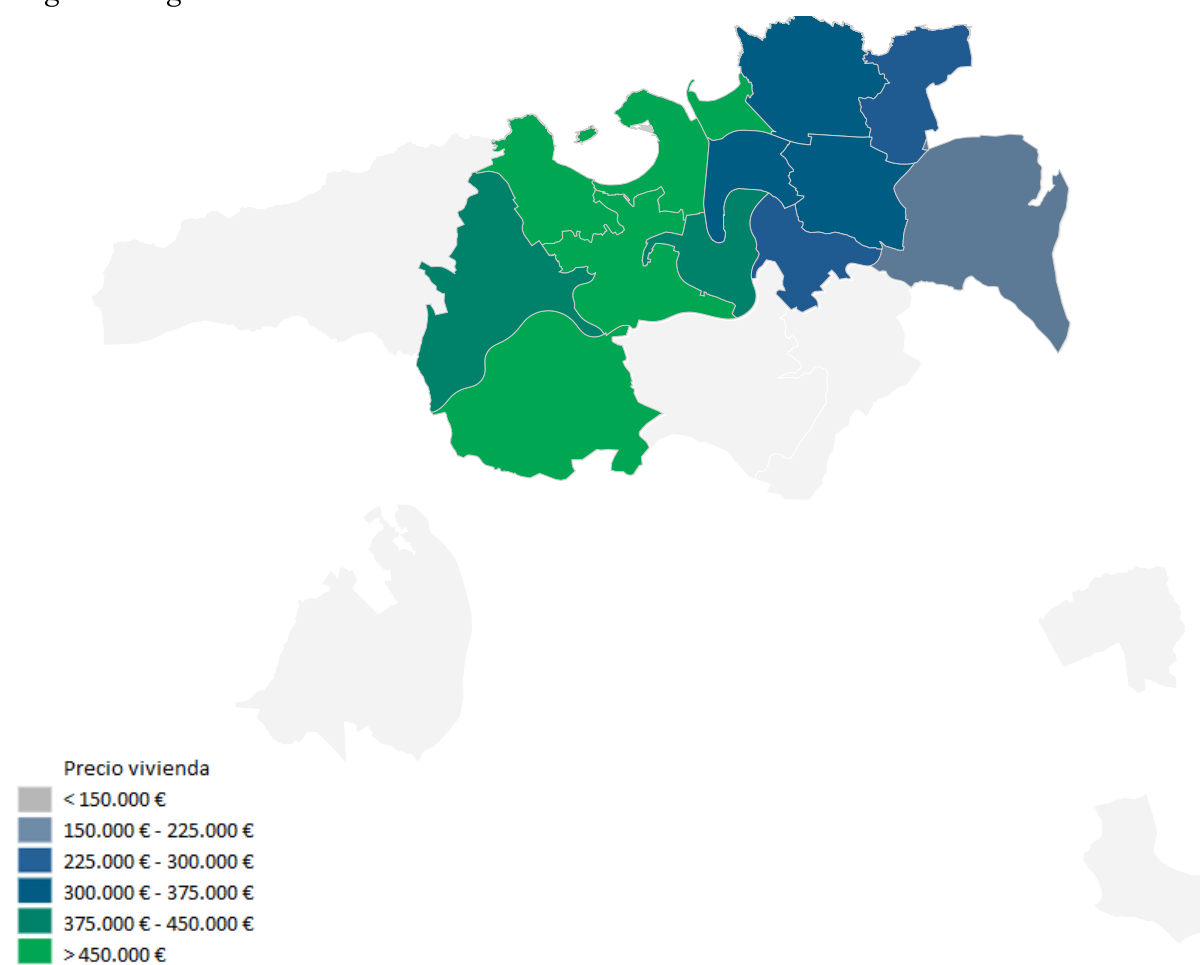
Precio medio de vivienda
Barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



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



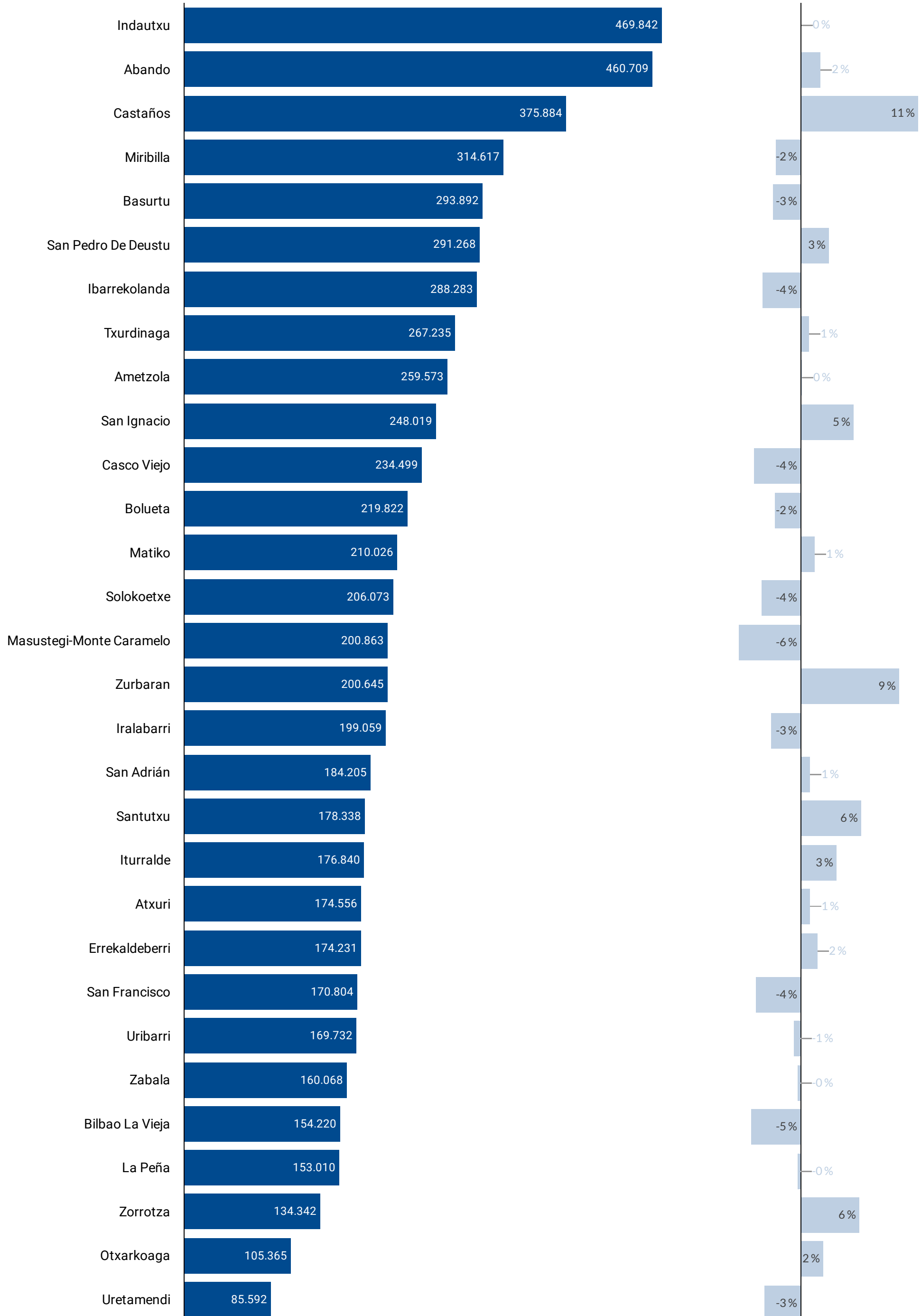
Precio medio de vivienda
Barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores





Precio medio por vivienda y variación interanual

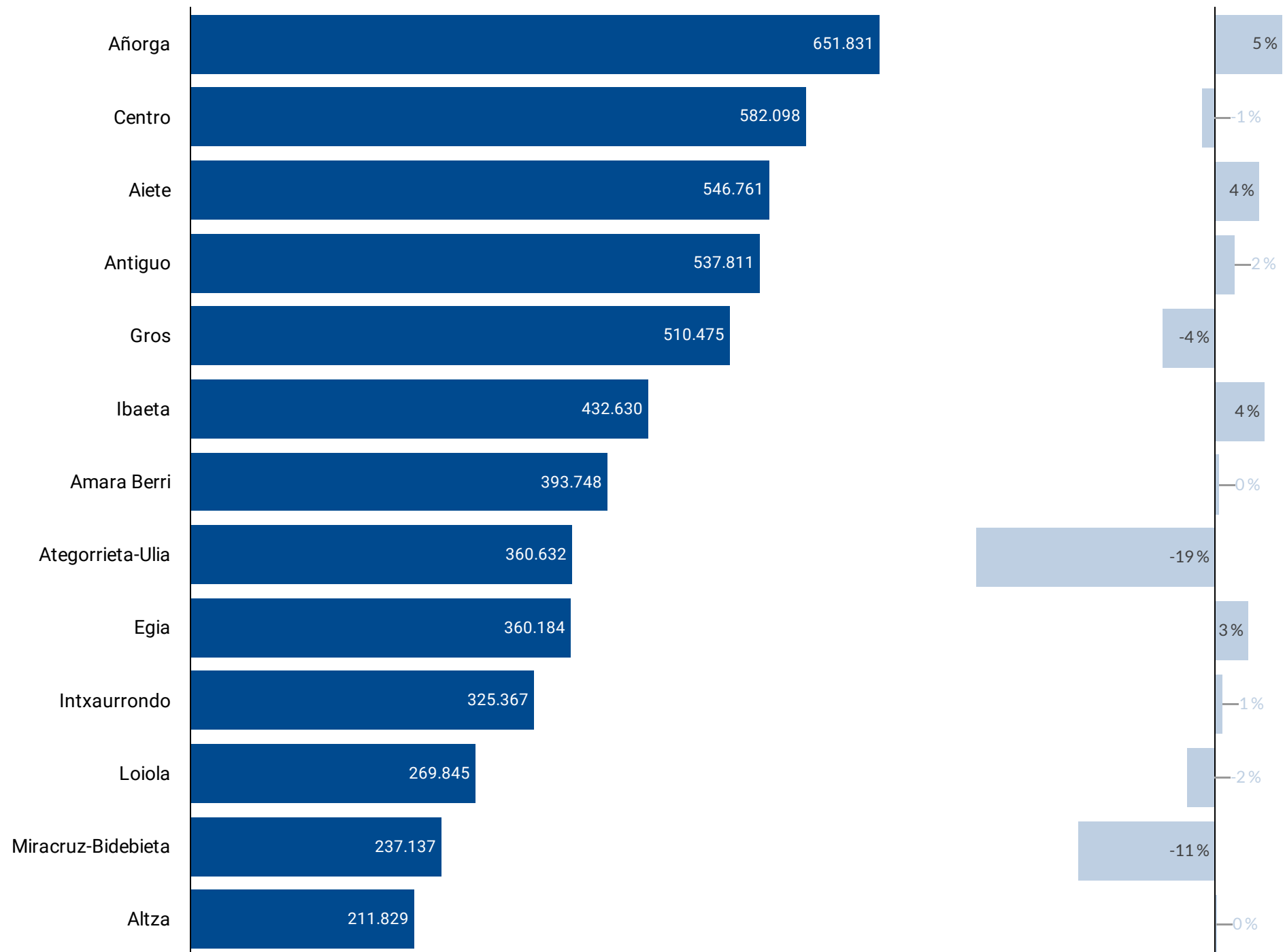
Principales barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



* 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

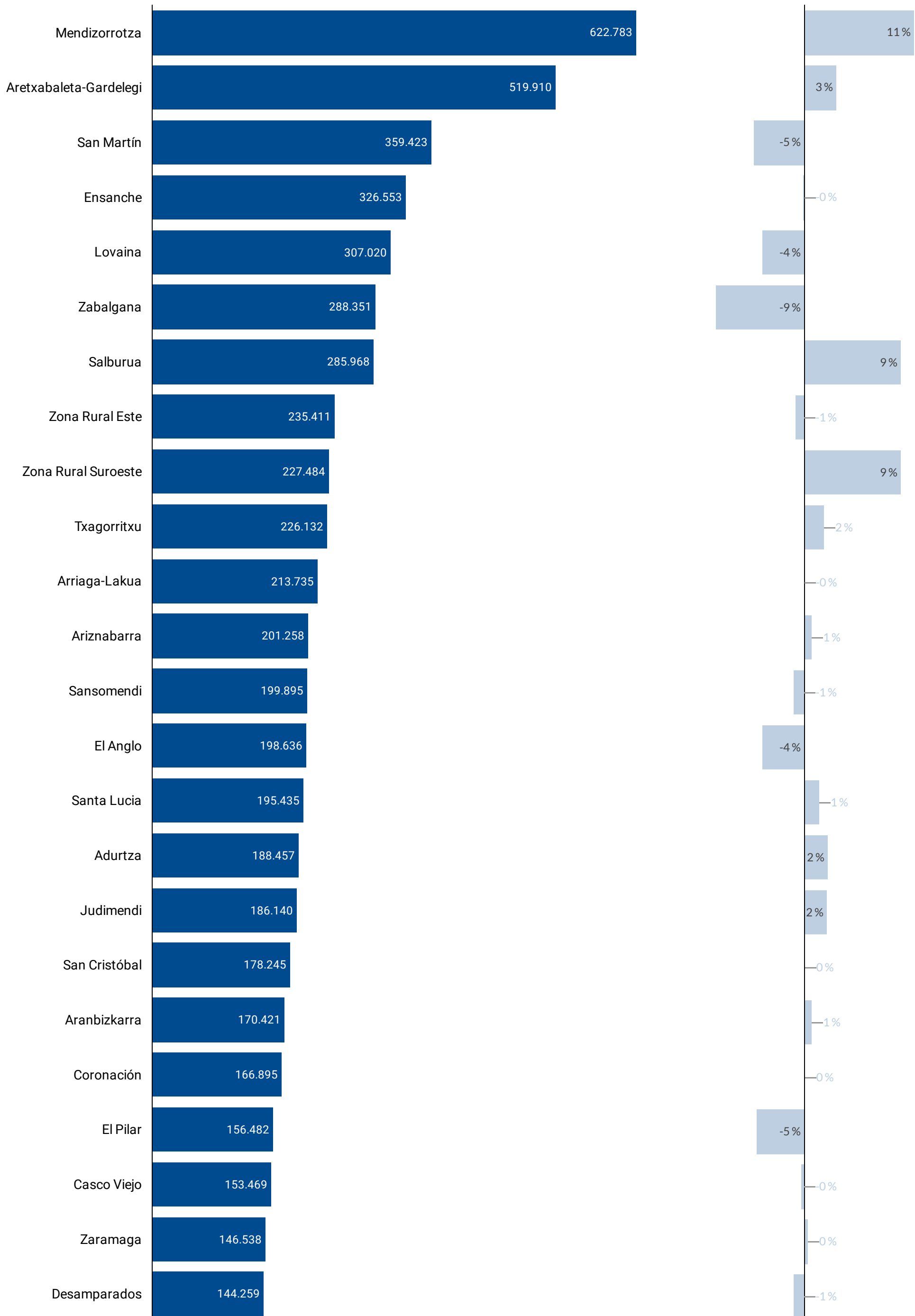


* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.



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.