

Mercado inmobiliario Comunidad Autónoma de Euskadi

2º trimestre 2025



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	

Principales indicadores

Nº compraventas interanuales

25.594

29,5 %

Variación
1 año

11,8%

Variación
3 años

40,4%

Variación
5 años

Precio por m² interanual

3.154 €

6,3 %

Variación
1 año

10,4%

Variación
3 años

15,6%

Variación
5 años

012
34...



Compraventa vivienda

Compraventas de vivienda. Trimestral
(Incluye nueva y usada)

	2T 2025	1T 2025
Nº de compraventas	6.234	6.735
Variación trimestral	-7,4%	8,6%
Variación interanual	22,0%	25,4%

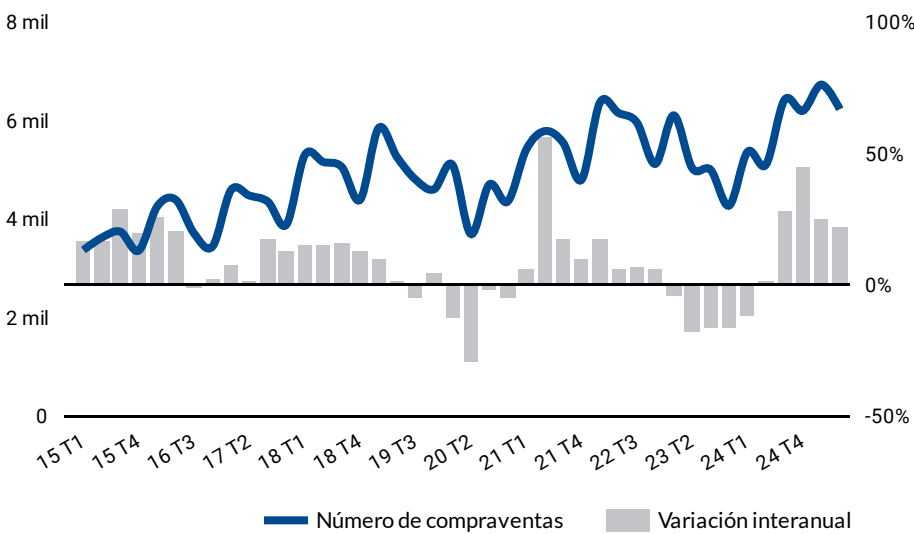


Precio por m² vivienda

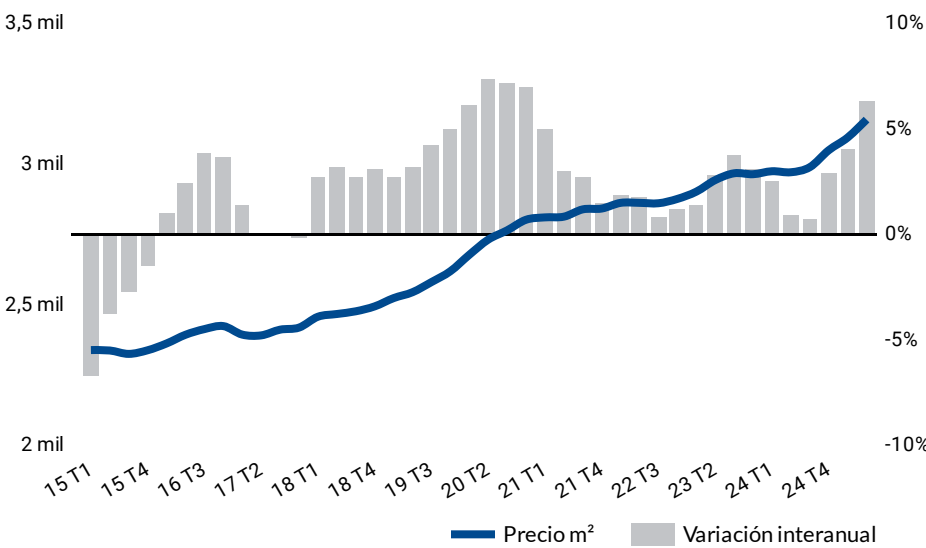
Compraventas de vivienda. Interanual
(Incluye nueva y usada)

	2T 2025	1T 2024
Precio medio m²	3.154 €	3.090 €
Variación trimestral	2,1%	1,5%
Variación interanual	6,3%	4,0%

Evolución trimestral número de compraventas y
variación interanual



Evolución interanual del precio medio por m² y
variación interanual



Viv. nueva

918

Trimestral



Viv. usada

5.316

Trimestral



Pm² nueva

3.307 €

Interanual



Pm² Usada

3.124 €

Interanual



Precio medio

264.785 €

Interanual

Resumen ejecutivo

Vivienda. Actividad

El **número de compraventas** registrado en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el segundo trimestre del año ha sido de 6.234, con un descenso trimestral del -7,4% (8,6% 1T25). Con respecto al mismo trimestre de 2024 se ha registrado un incremento interanual del 22%.

En los últimos doce meses se han registrado 25.594 compraventas, con una mejora interanual del 29,5%, intensificando la tendencia ascendente (24,3% 1T25).

La actividad inmobiliaria relativa se ha situado en el último año en 11,41 compraventas por cada mil habitantes (10,92 el trimestre precedente).

Bizkaia ha registrado el 49,1% del total de compraventas de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el último trimestre, alcanzando las 3.064 compraventas, con un descenso trimestral del -13,8%. Gipuzkoa ha registrado el 35,7% de las compraventas con 2.223 compraventas y una mejora trimestral del 2,7%. Araba/Álava ha alcanzado una cuota de mercado del 15,2%, con 947 compraventas y un ajuste trimestral del -6,8%.

En **vivienda usada** se han registrado 5.316 compraventas en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el segundo trimestre, con un ascenso trimestral del 1,5% y con un crecimiento interanual del 26,4%. En **vivienda nueva** se han alcanzado las 918 compraventas, con un descenso trimestral del -38,7% y un crecimiento interanual del 1,7%.

La **distribución de compraventas** de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi intensifica el liderazgo de la **vivienda usada**, con un peso del 85,3% de las compraventas del segundo trimestre, a escasa distancia del máximo histórico (87,46% 2T22), quedándose la **vivienda nueva** con un porcentaje del 14,7%, que se desagrega en un 13,4% de vivienda nueva libre y un 1,4% 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 4,2% del total de compraventas del segundo trimestre (4,6% 1T25). La **vivienda colectiva** (pisos) se ha situado en el 95,%.



La **superficie media de compraventas de vivienda nueva libre** del segundo trimestre en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 86 m², reduciéndose con respecto al trimestre precedente (90,7 m²). La **vivienda usada** se ha situado en los 84,5 m² (85,5 m² 1T25). La superficie media en las compraventas de **vivienda nueva protegida** ha sido de 85 m² (83,1 m² 1T25). Para el conjunto de las compraventas de vivienda la superficie media ha sido de 96,2 m² (86,2 m² 1T25).

El 43% 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 36,7% entre 60 y 80 m², el 18,8% entre 40 y 60 m², quedando un 1,5% con menos de 40 m². La agrupación de pisos con mayor superficie ha reducido ligeramente su peso en el último trimestre, pero dentro de la relativa estabilidad general.

El **porcentaje de compras de vivienda por personas extranjeras** en la Comunidad Autónoma de Euskadi se ha reducido en términos absolutos y en términos porcentuales durante el último trimestre. En el segundo trimestre el 3,5% de las compras han correspondido a personas extranjeras (3,6% 1T25), alcanzando las 221 compras. En los últimos doce meses el peso de compras por personas extranjeras ha sido del 3,7%, con 934 compras.

Gipuzkoa encabeza los resultados territoriales interanuales en términos porcentuales con un 4,2%, seguida de Bizkaia (3,4%) y Araba/Álava (3,3%). En términos absolutos Bizkaia encabeza las compras por personas extranjeras (446), seguida de Gipuzkoa (357) y Araba/Álava (130).

Vivienda. Precio por m²

El **precio por m² de la vivienda** en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha seguido creciendo durante el segundo trimestre, con un crecimiento trimestral del 2,1% (1,5% el trimestre precedente). El precio medio interanual ha sido de 3.154 €/m², con un incremento interanual del 6,3%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (4%). Estos resultados consolidan la senda ascendente de los precios, alcanzando máximos desde 1T 2009.

En **vivienda nueva** el precio medio interanual ha sido de 3.307 €/m², cerca de máximos de la serie, con un ascenso trimestral del 1,6% (-1,6% 1T25) y una mejora interanual del 0,3% (-2,5% 1T25), mientras que en **vivienda usada** el precio medio interanual ha sido de 3.124 €/m², máximos desde 4T 2008, con un crecimiento trimestral del 2,2% (2,1% 1T25) y un incremento interanual del 7,2% (5% 1T25).

Los resultados por **territorios históricos** en precio por metro cuadrado interanual de la vivienda del segundo trimestre registran un comportamiento de generalizado crecimiento, con las tradicionales diferencias en términos absolutos:

- **Gipuzkoa** ha seguido encabezando los resultados con 3.698 €/m², máximo histórico, con un ascenso trimestral del 1% y un crecimiento interanual del 6,3% (5,3% 1T25).
- **Bizkaia** se ha situado en 2.996 €/m², máximo desde 3T 2012, con un crecimiento trimestral del 2,8% y un incremento interanual del 2,8% (3,2% 1T25).
- **Araba/Álava** ha obtenido un precio medio de 2.366 €/m², con un ascenso trimestral del 1,9% y una mejora interanual del 1,9% (0,4% 1T25).

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

- **Donostia / San Sebastián** 5.869 €/m², con un ascenso trimestral del 0,8% y un incremento interanual del 5,7% (6% 1T25).
- **Bilbao** 3.237 €/m², con un aumento trimestral del 3,5% y un crecimiento interanual del 8,3% (5,5% 1T25).
- **Vitoria-Gasteiz** 2.565 €/m², con una mejora trimestral del 1,6% y un incremento interanual del 3,1% (1,6% 1T25).

Vivienda. Precio medio

El **precio medio interanual por vivienda libre** en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 264.785 € durante el segundo trimestre, con un ascenso trimestral del 1,1% (2,3% 1T25) y un crecimiento interanual del 6,2% (3,5% 1T25), alcanzando la mayor cuantía media desde 2T 2009.

Gipuzkoa ha registrado el mayor importe medio (301.200 €), a cierta distancia de Bizkaia (249.527 €) y Araba/Álava (230.710 €). En Araba/Álava se acumula un ascenso interanual del 5,7%, en Gipuzkoa del 6,8% y en Bizkaia del 5,6%.

En Donostia / San Sebastián el importe medio ha sido de 495.463 €, con un ascenso interanual del 5,5% (7% 1T25). A notable distancia se sitúa Bilbao con 274.991 € y un incremento interanual del 7,8% (3,3% 1T25), y Vitoria-Gasteiz con 247.294 € y un incremento interanual del 7,2% (3,5% 1T25).

En seis municipios se han registrado precios medios por vivienda superiores a los 400.000 €, acompañando a Donostia / San Sebastián los municipios de Zarautz (490.383 €), Hondarribia (477.400 €), Berango (434.571 €), Getxo (419.918 €) y Sopela (414.918 €). Otros ocho municipios han registrado importes medios superiores a los 300.000 €.

2

Vivienda Actividad

En el segundo trimestre del año se han registrado 6.234 compraventas de vivienda, con un descenso trimestral del -7,4%, Este resultado trimestral es el cuarto mayor resultado desde el primer trimestre de 2007.

Con respecto al mismo trimestre del año 2024 se ha registrado un incremento interanual del 22%, consolidando la tendencia ascendente, a pesar del descenso trimestral.

El resultado interanual ha sido de 25.594 compraventas, con un crecimiento del 29,5% con respecto a los doce meses precedentes, intensificando la tendencia ascendente (24,3% 1T25).

Bizkaia ha registrado el mayor número de compraventas en el último trimestre, con 3.064, con un descenso trimestral del -13,8% y un crecimiento interanual del 11,3%. En Gipuzkoa se han registrado 2.223 compraventas, con una mejora trimestral del 2,7% y un crecimiento interanual del 48,4%. Araba/Álava ha registrado 947 compraventas trimestrales, con un descenso trimestral del -6,8% y una mejora interanual del 10,1%.

La actividad inmobiliaria relativa, medida en número de compraventas por cada mil habitantes y año, se ha situado en 11,41, consolidando la tendencia ascendente (10,92 1T25).

El descenso trimestral en el número de compraventas ha sido debido al comportamiento en vivienda nueva (-38,7%), frente al ascenso en vivienda usada (1,5%). Las variaciones interanuales han sido del 26,4% en vivienda usada y del 1,7% en vivienda nueva. La vivienda usada ha supuesto el 85,3% de las compraventas (77,78% 1T25), situando a la vivienda nueva en el 14,7%, con un desglose del 13,4% de vivienda nueva libre y del 1,4% de vivienda nueva protegida.

El 95,8% de las compraventas de vivienda del segundo trimestre han sido colectivas (pisos), frente al 4,2% de vivienda unifamiliar.

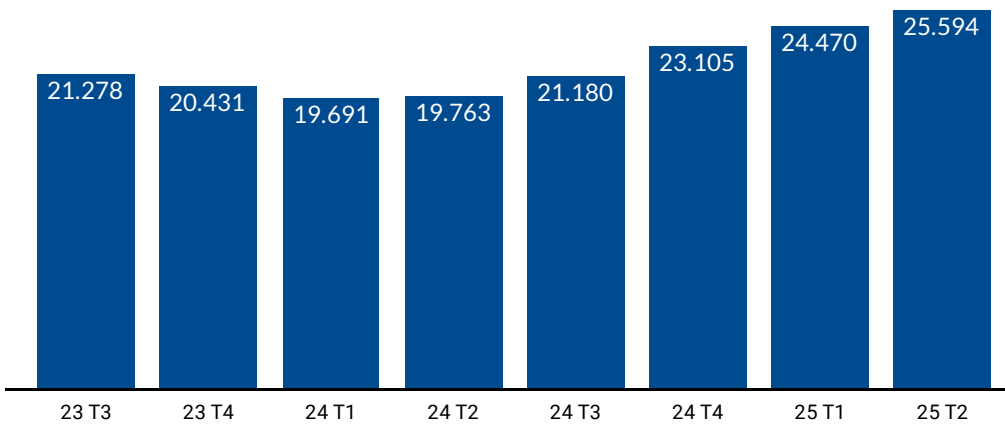
La superficie media de las compraventas de vivienda ha sido de 86 m² (86,2 m² 1T25), desglosada en 96,2 m² para vivienda nueva libre y 84,5 m² en vivienda usada. El 43% de las compraventas de pisos han registrado una superficie superior a los 80 m², con un ligero descenso trimestral.

Compraventas totales

El segundo trimestre de 2025 ha registrado un descenso del -7,4% en el número compraventas de vivienda, alcanzando las 6.234, que supone el cuarto mayor resultado trimestral desde el primer trimestre de 2007. Con respecto al mismo trimestre del año 2024 el incremento interanual ha sido del 22%.

En los últimos doce meses se han registrado 25.594 compraventas, un 4,6% superior al interanual del trimestre precedente y un 29,5% por encima de los doce meses precedentes. Este resultado interanual es el máximo desde 2007.

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





↑ N° compraventas

Viviendas. Interanual
Colegio de Registradores

25.594

29,5%

Variación
1 año

11,8%

Variación
3 años

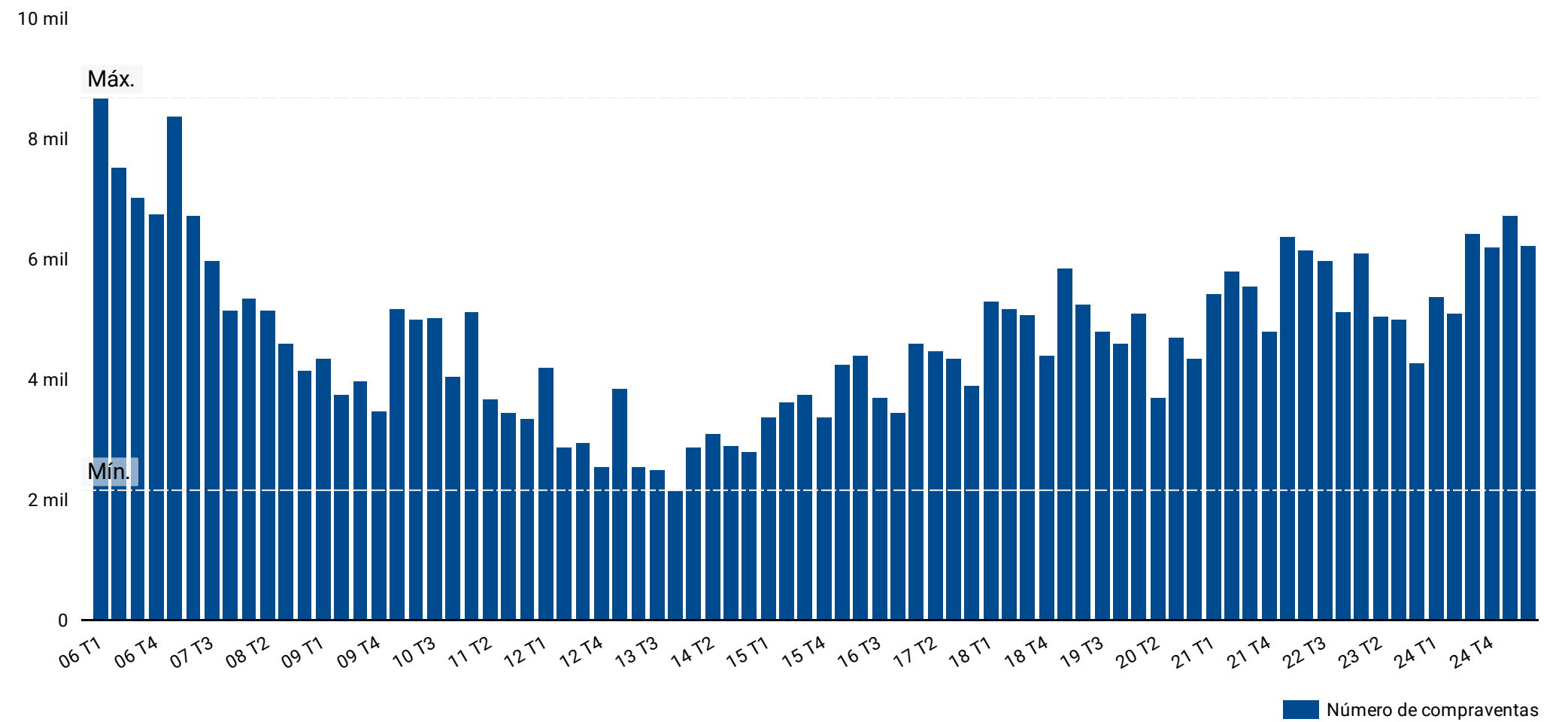
40,4%

Variación
5 años

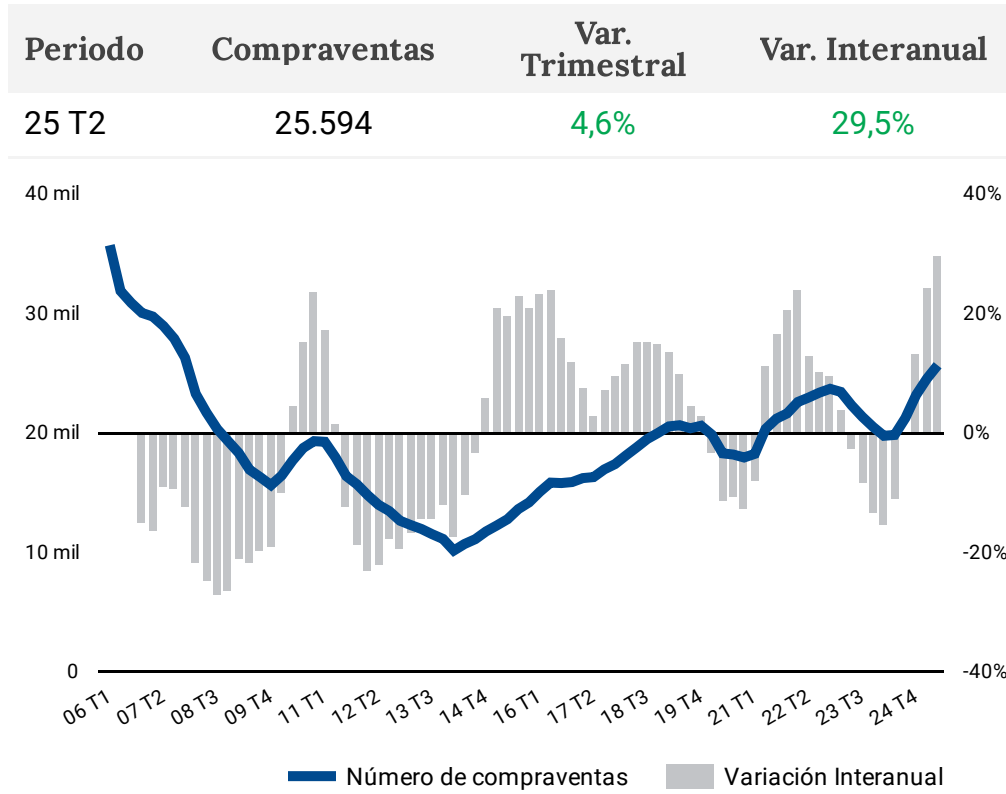
Región	2T 2025	Var. interanual
País Vasco	25.594	29,5%
Araba/Álava	3.960	25,2%
Bizkaia	13.163	30,7%
Gipuzkoa	8.471	29,8%

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

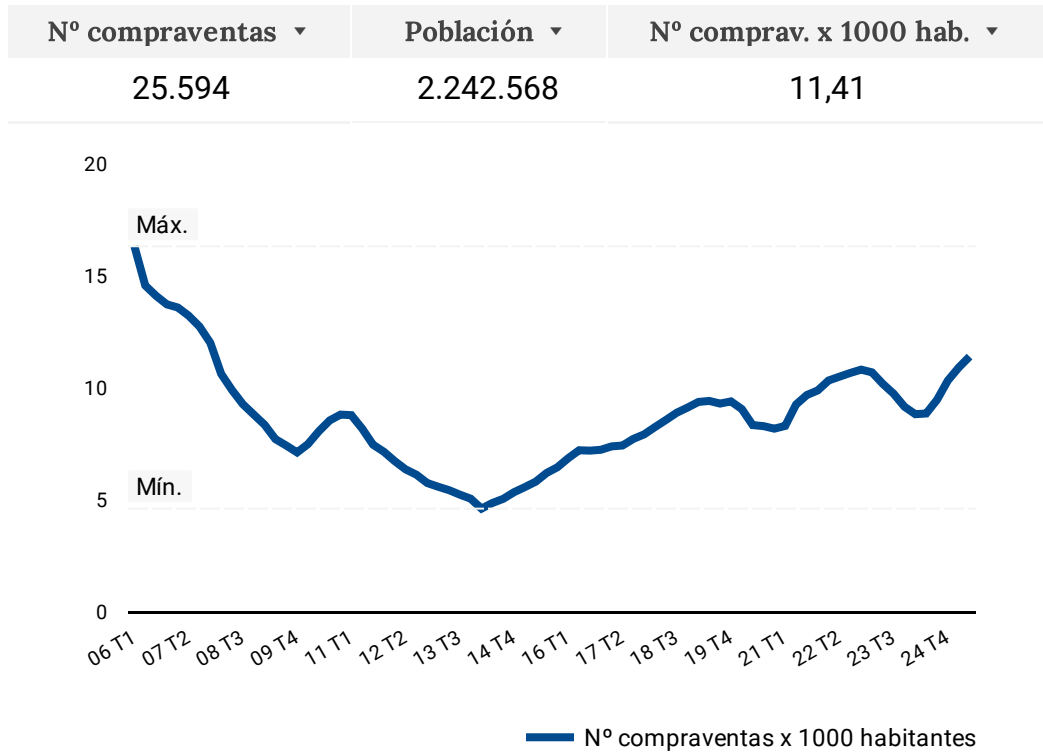
Periodo ▾	Nº de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
25 T2	6.234	-7,4%	22,0%
25 T1	6.735	8,6%	25,4%
24 T4	6.203	-3,4%	45,0%
24 T3	6.422	25,7%	28,3%



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 (número de compraventas por cada mil habitantes y año) la actividad inmobiliaria en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 11,41, incrementándose con respecto a las 10,92 del trimestre precedente, alcanzando igualmente su nivel máximo desde 2007.

El anterior máximo de los últimos años se situaba en el año 2022, con 10,83 compraventas por cada mil habitantes y año. La cuantía del último trimestre supone superar este máximo reciente por segundo trimestre consecutivo, constatando la fortaleza de la demanda en el mercado inmobiliario residencial.

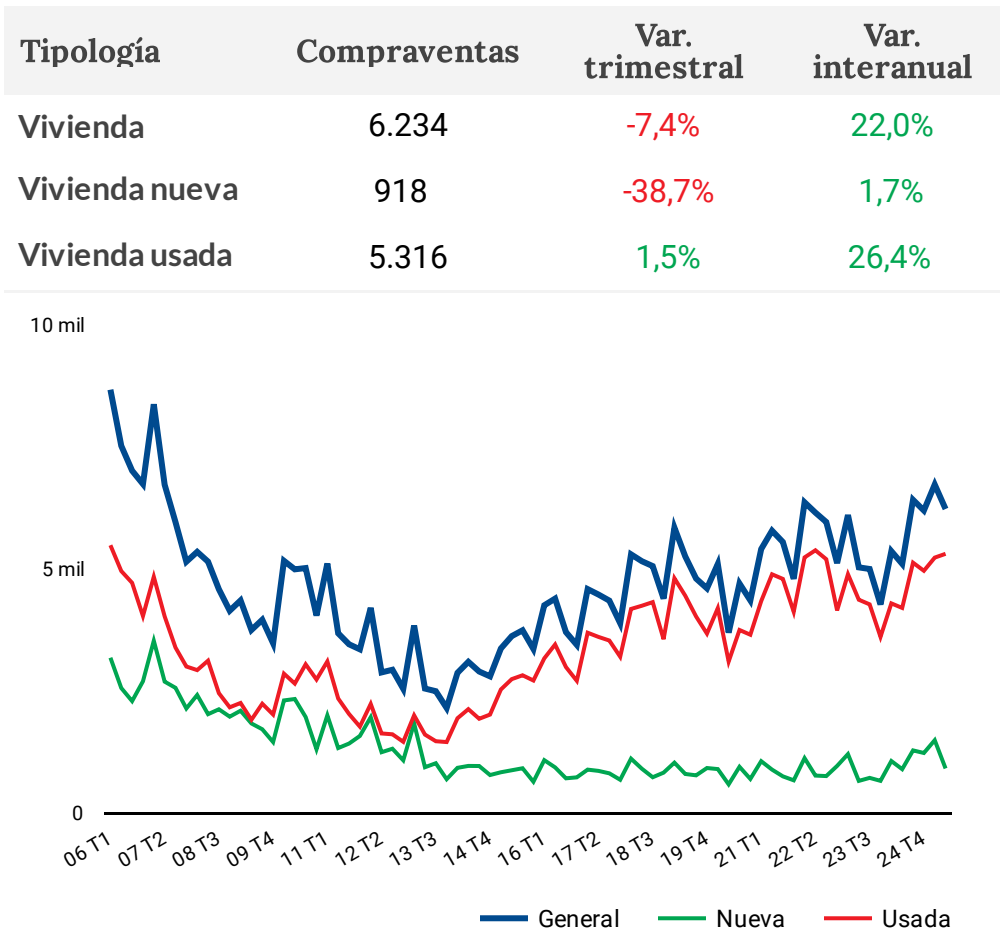
Compraventas por tipología

El descenso trimestral en el número de compraventas de vivienda se debe al comportamiento en vivienda nueva, en la medida que la vivienda usada ha seguido creciendo.

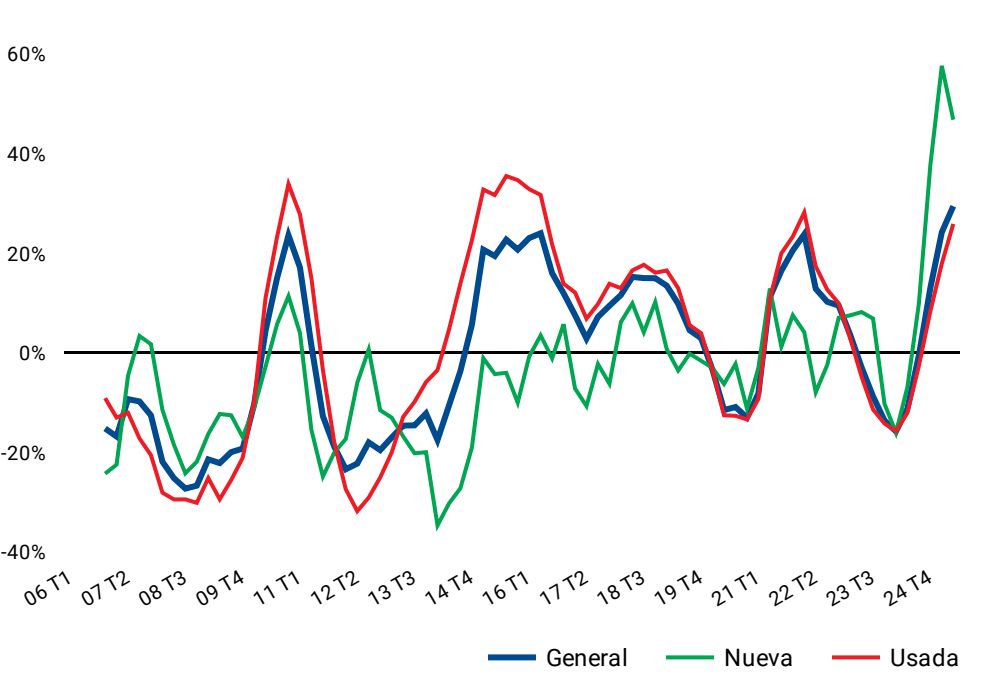
En vivienda nueva se han registrado 918 compraventas, con un descenso trimestral del -38,7%, pero con una mejora con respecto al mismo trimestre de 2024 del 1,7%.

En vivienda usada se han registrado 5.316 compraventas, con un incremento trimestral del 1,5%, y con una mejora con respecto al mismo trimestre del año precedente del 26,4%, manteniéndose en el rango alto de resultados históricos.

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

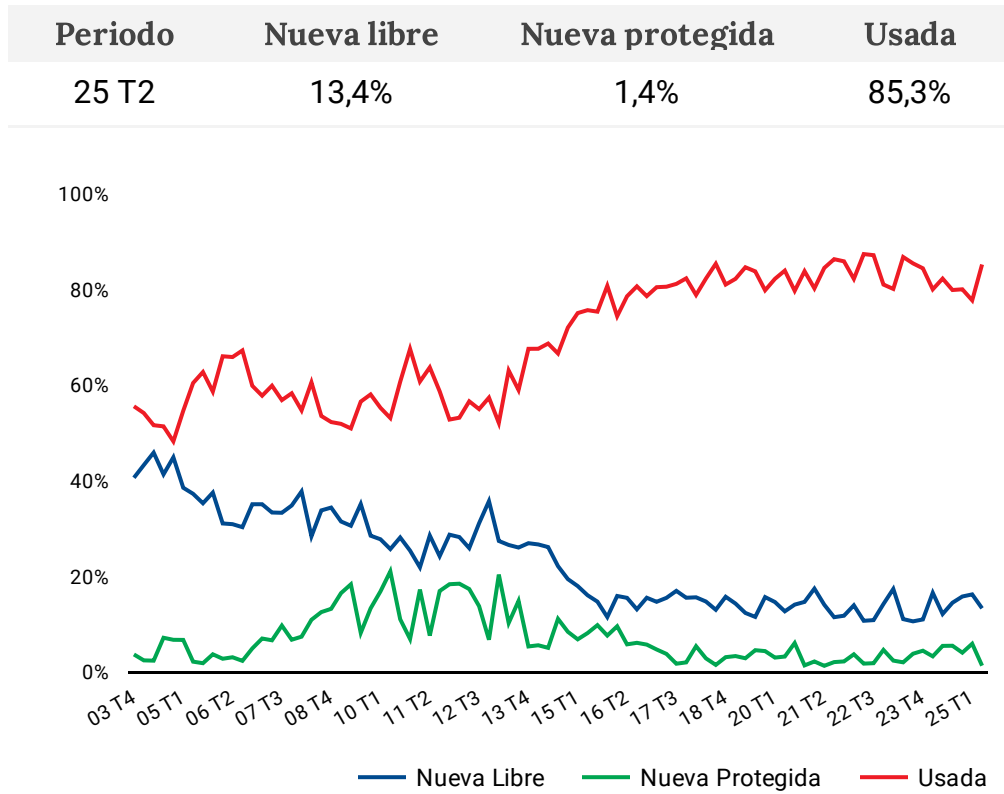


Tasa de variación de compraventas. Nueva vs usada
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



La distribución del total de compraventas de vivienda del segundo trimestre se ha desagregado en un 85,3% de vivienda usada (77,78% 1T25) y un 14,7% de vivienda nueva (22,22% 1T25). De esta última, el 1,4% han sido compraventas de vivienda nueva protegida y el 13,4% vivienda nueva libre.

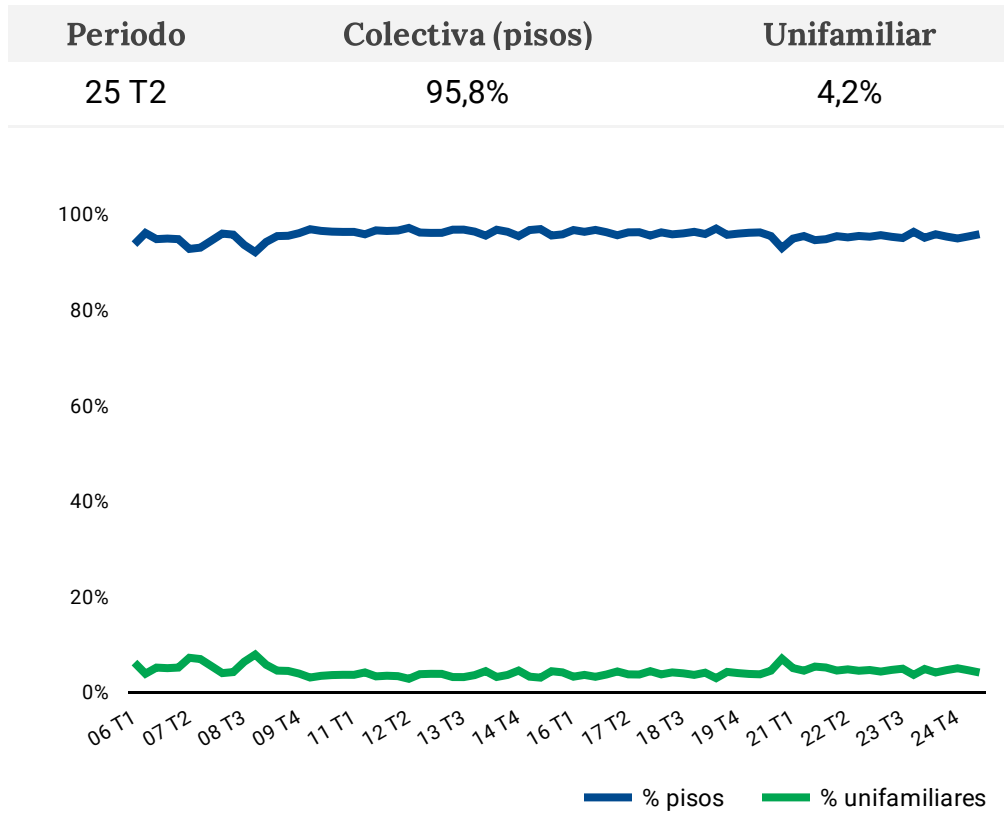
Evolución de la distribución de compraventas de vivienda
Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



Estos resultados han supuesto romper la tendencia ascendente que venía mostrando la compraventa de vivienda nueva, dando lugar a la correspondiente recuperación en vivienda usada.

La desagregación entre compraventas de vivienda unifamiliar y colectiva muestra una reducción en el peso de vivienda unifamiliar. En el segundo trimestre la vivienda unifamiliar ha supuesto el 4,2% (4,6% 1T25), situándose la vivienda colectiva (pisos) en el 95,8%.

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



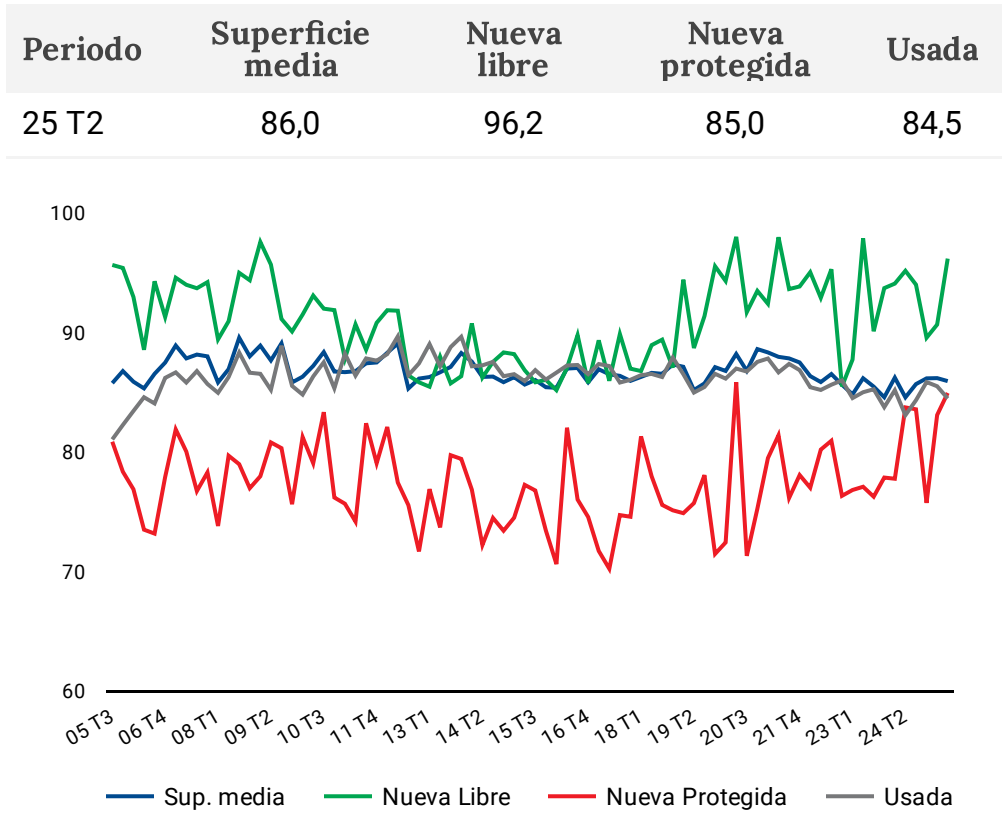
Superficie

La superficie media transmitida se ha mantenido relativamente estable durante el último trimestre, con un resultado medio de 86 m² (86,2 m² 1T25).

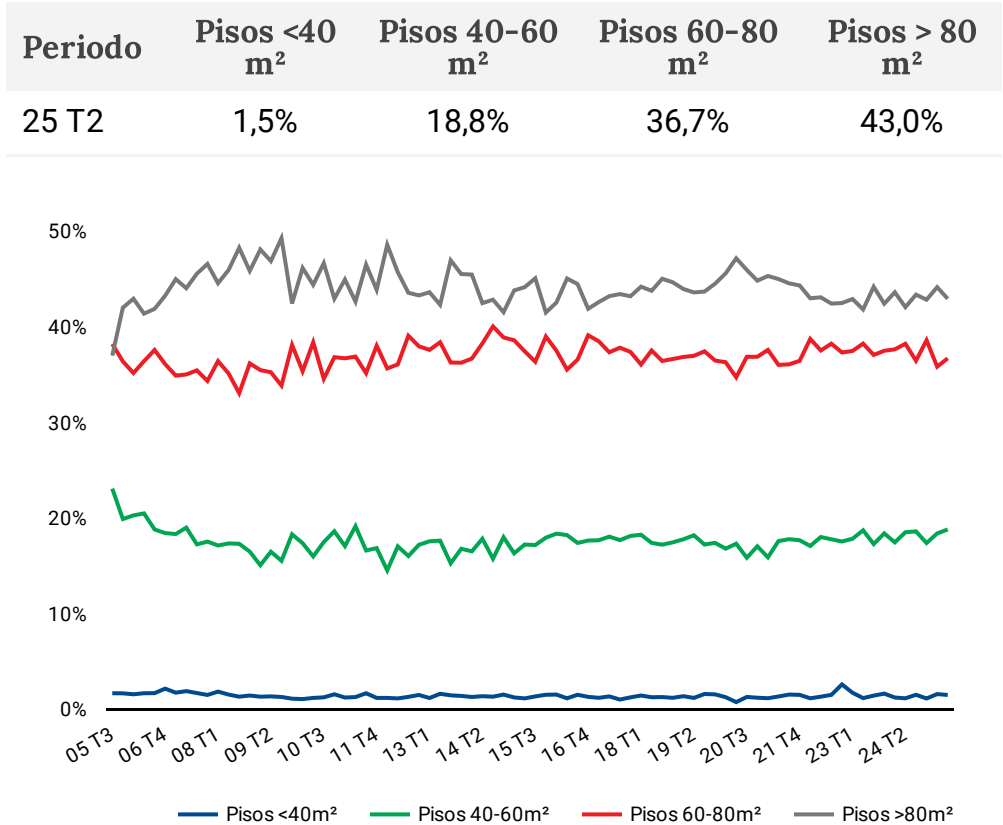
En vivienda nueva libre se ha registrado una superficie media de 96,2 m², por encima de los 90,7 m² del primer trimestre. En vivienda usada se ha registrado, por el contrario, un descenso, alcanzando los 84,5 m² (85,5 m² en 1T25).

El 43% de las compraventas de pisos han correspondido a la agrupación con mayor superficie media (más de 80 m²), con un descenso trimestral (44,16% en 1T25). Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² ha supuesto el 36,7%, los de 40 a 60 m² el 18,8% y los de menos de 40 m² el 1,5%.

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

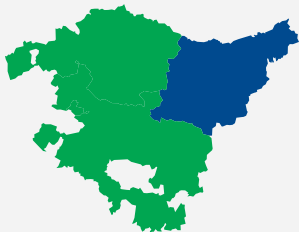
La compra de vivienda por personas extranjeras se ha reducido en términos absolutos y, más moderadamente, en términos porcentuales. El 3,5% de las compras de vivienda del segundo trimestre han correspondido a personas extranjeras (3,6% 1T25), por debajo del 3,7% de los últimos doce meses.

Estos resultados suponen 221 compras por personas extranjeras en el último trimestre (244 en 1T25) y 934 compras en los últimos doce meses (918 en 1T25).

Gipuzkoa ha registrado el mayor porcentaje interanual, con un peso del 4,2% y 357 compras. Bizkaia ha alcanzado el mayor resultado absoluto con 446 compras por personas extranjeras, que han supuesto el 3,4%. En Araba/Álava se han registrado 130 compras, con un peso del 3,3%.

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

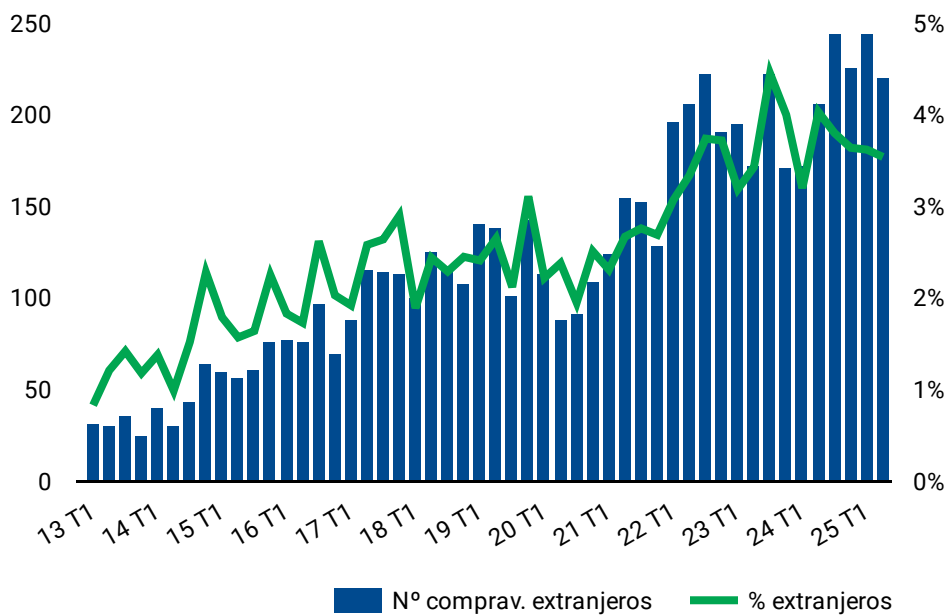
Nº compras personas extranjeras		% comprav. personas extranjeras	
Interanual	Trimestral	Interanual	Trimestral
934	221	3,7%	3,5%
↑ 1.7%	↓ -9.4%	↓ -0,1 %	↓ -0,1 %



T.T.H.H ▲	Núm.	% extr.	Núm.
Araba/Álava	130	3,3%	
Bizkaia	446	3,4%	
Gipuzkoa	357	4,2%	

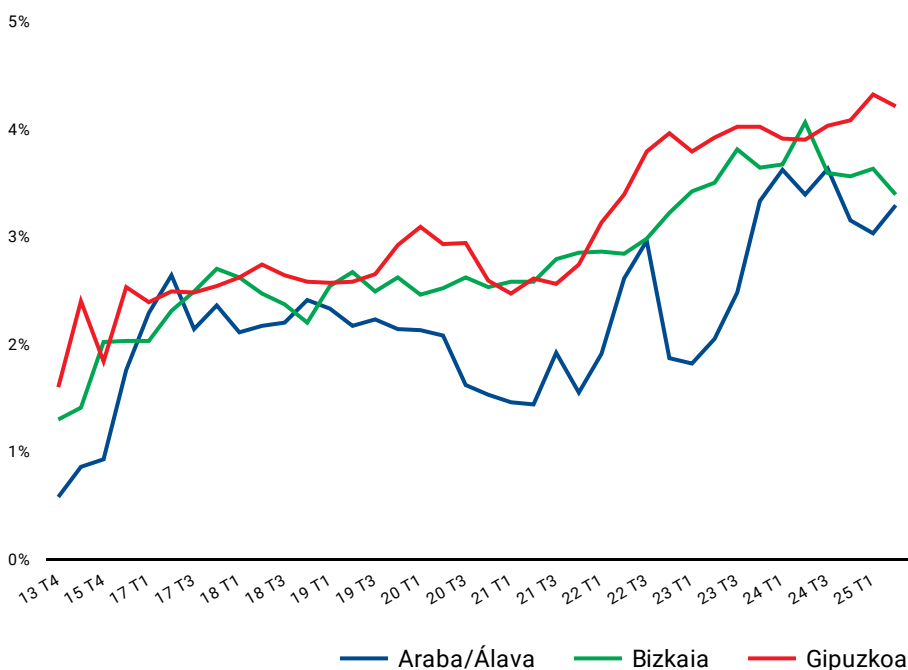
Número de compras de vivienda y cuota de mercado por personas extranjeras.

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



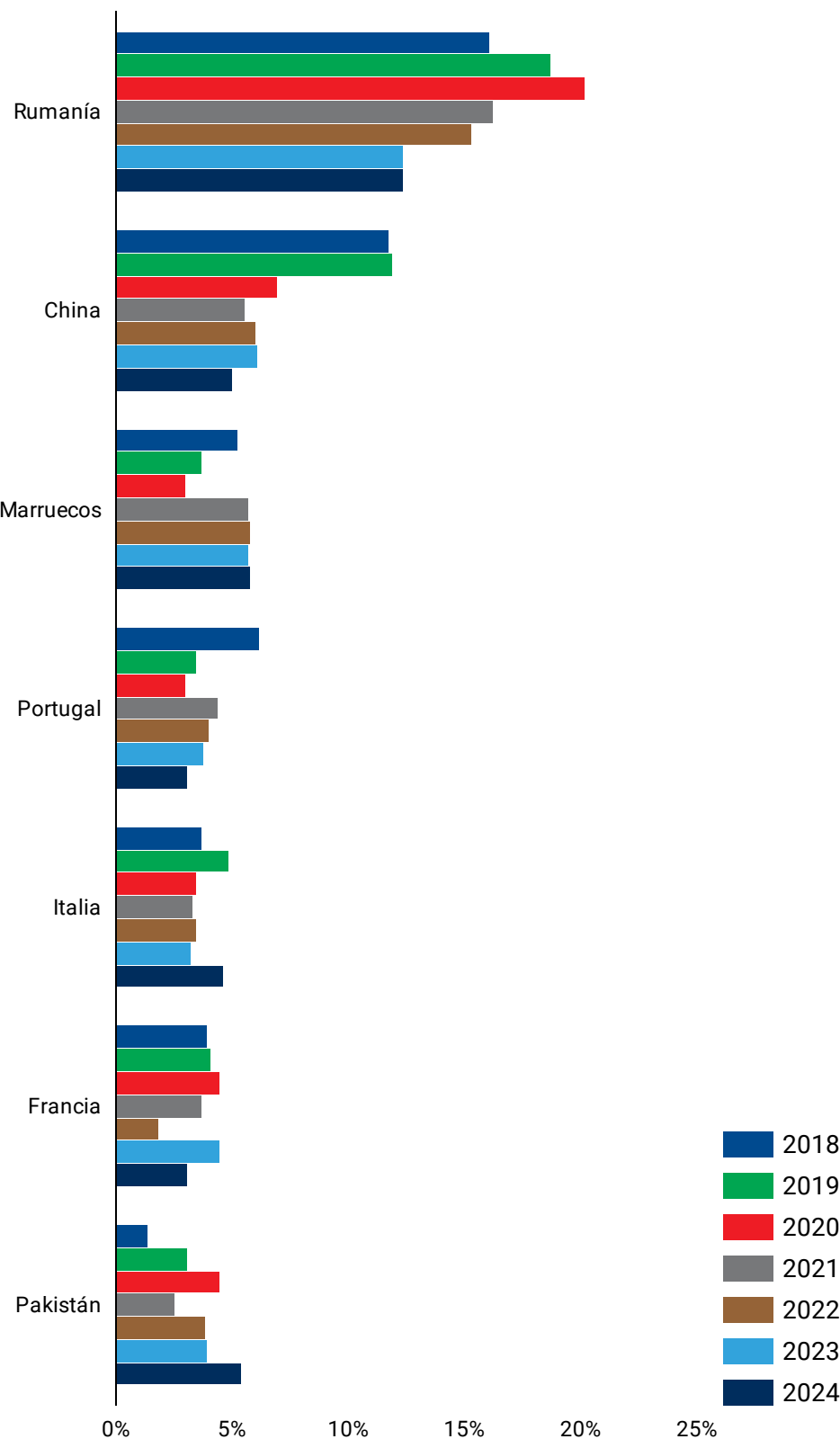
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por personas extranjeras

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

Los tres territorios históricos han registrado destacados ascensos en número de compraventas de vivienda con respecto al mismo trimestre del año precedente, con tasas de dos dígitos.

En todos ellos, igualmente, las cuantías alcanzadas en los últimos doce meses son superiores a las de los doce meses precedentes, consolidando una clara tendencia ascendente en el mercado de compraventas de vivienda. Los resultados alcanzan niveles máximos de los últimos años, superando los anteriores máximos de 2022.

En el último trimestre Bizkaia ha alcanzado una cuota de mercado del 49,1% (52,8% 1T25), Gipuzkoa del 35,7% (32,1% 1T25) y Araba/Álava del 15,2% (15,1% 1T25).

Número de compraventas y cuota de mercado

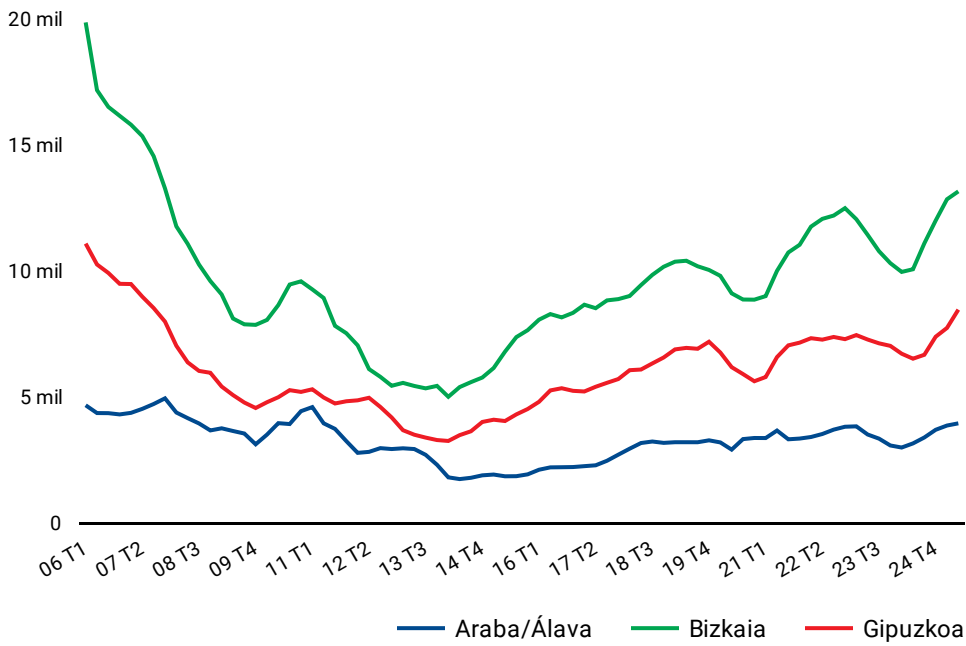
Territorios Históricos. Trimestral e interanual
Elaboración propia sobre datos del Colegio de Registradores

T.T.H.H ^	Núm. trimestral	Cuota	Var. interanual
Araba/Álava	947	15,2%	10,1%
Bizkaia	3.064	49,1%	11,3%
Gipuzkoa	2.223	35,7%	48,4%

T.T.H.H ^	Núm. interanual	Cuota	Var. interanual
Araba/Álava	3.960	15,5%	25,2%
Bizkaia	13.163	51,4%	30,7%
Gipuzkoa	8.471	33,1%	29,8%

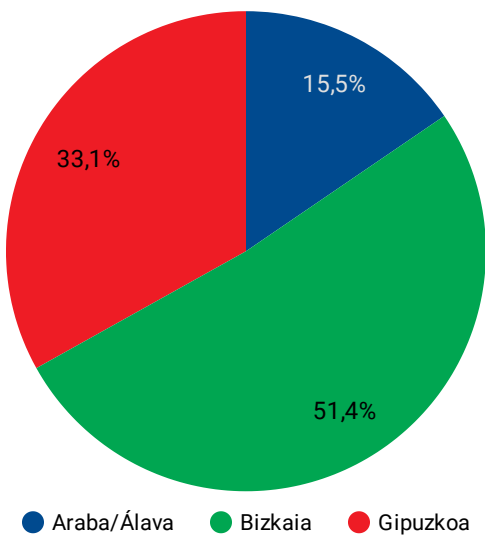
Evolución del número de compraventas

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



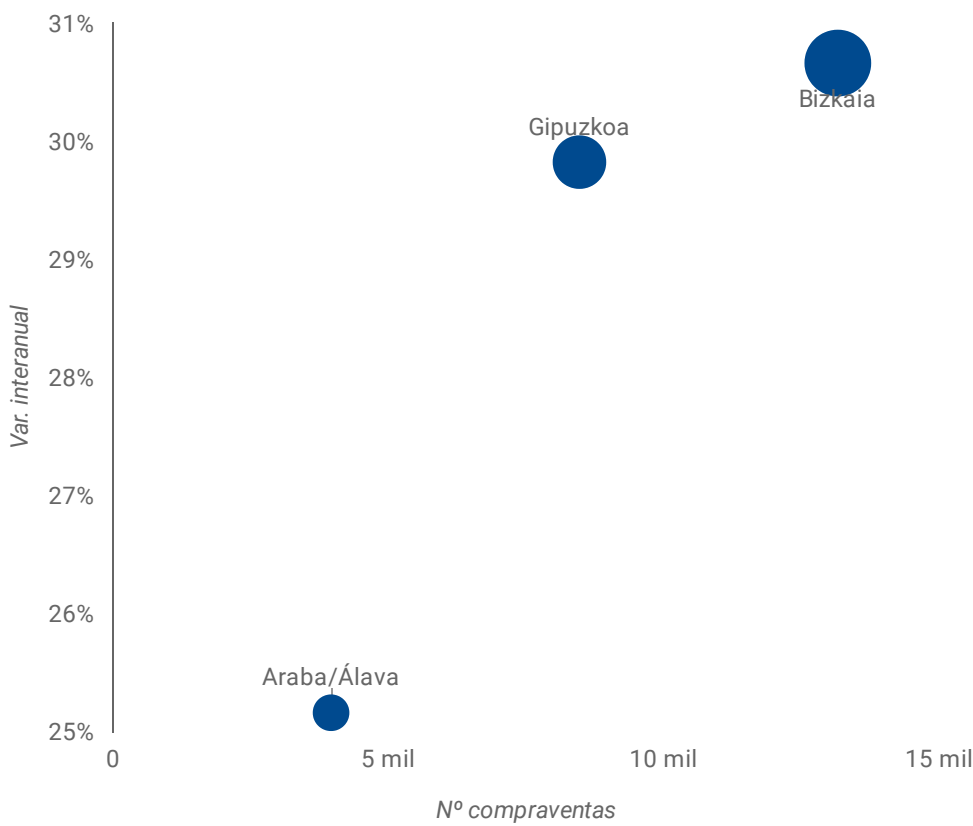
Compraventa de viviendas. Cuota de mercado de las provincias.

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



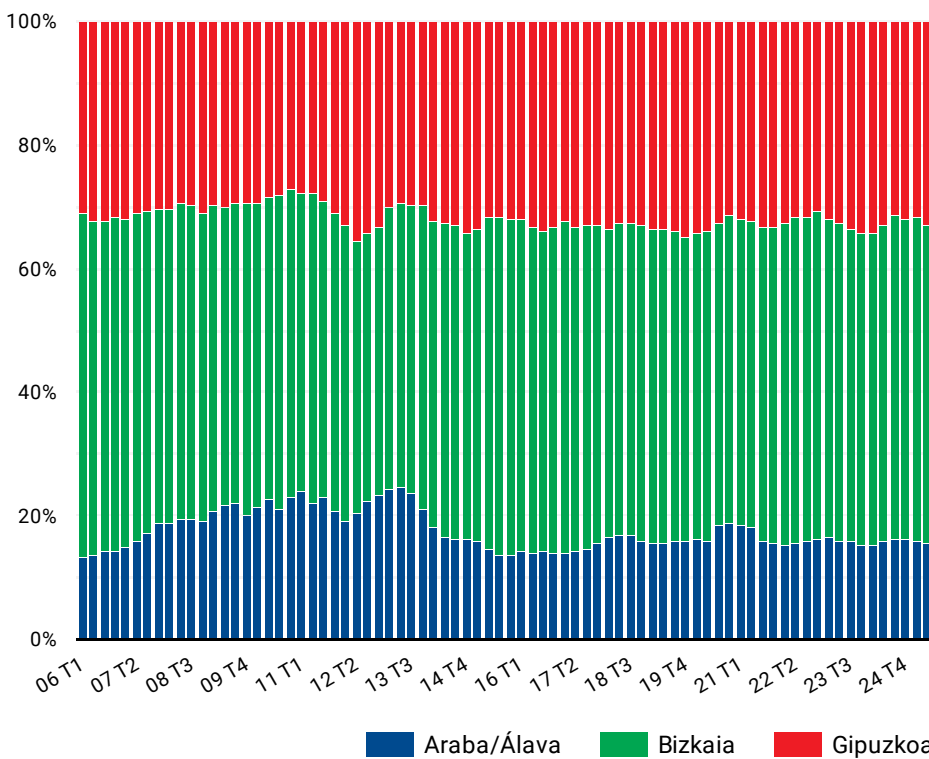
Evolución del número de compraventas y variación interanual

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



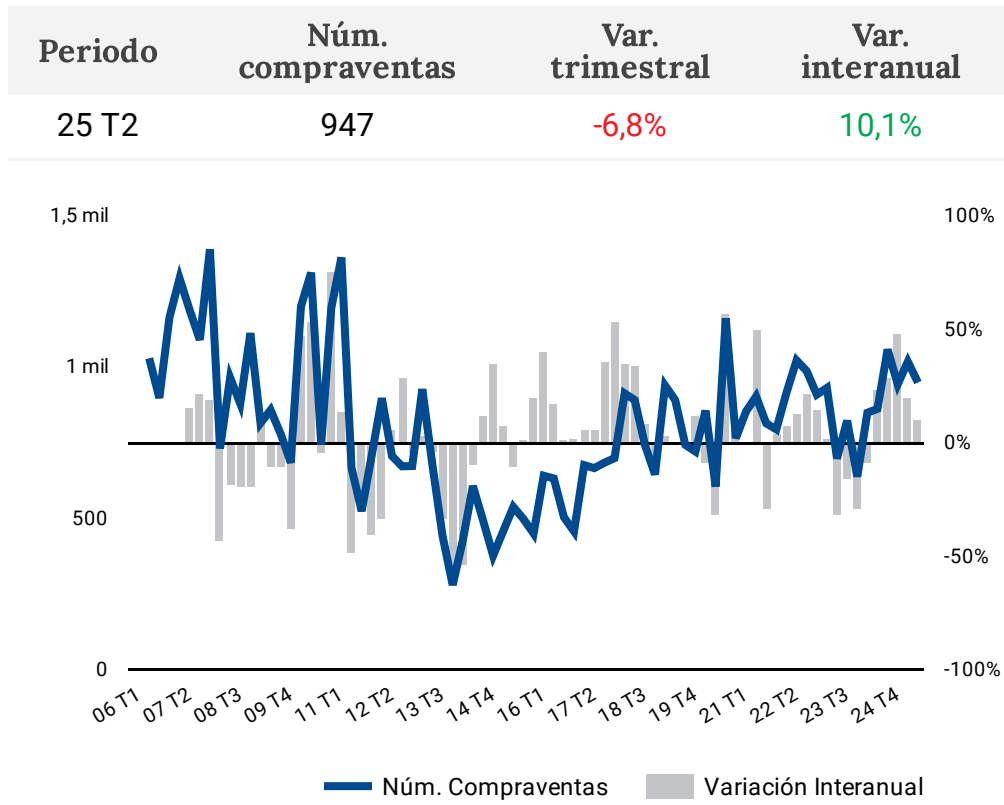
Evolución de la cuota de mercado de las provincias

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores

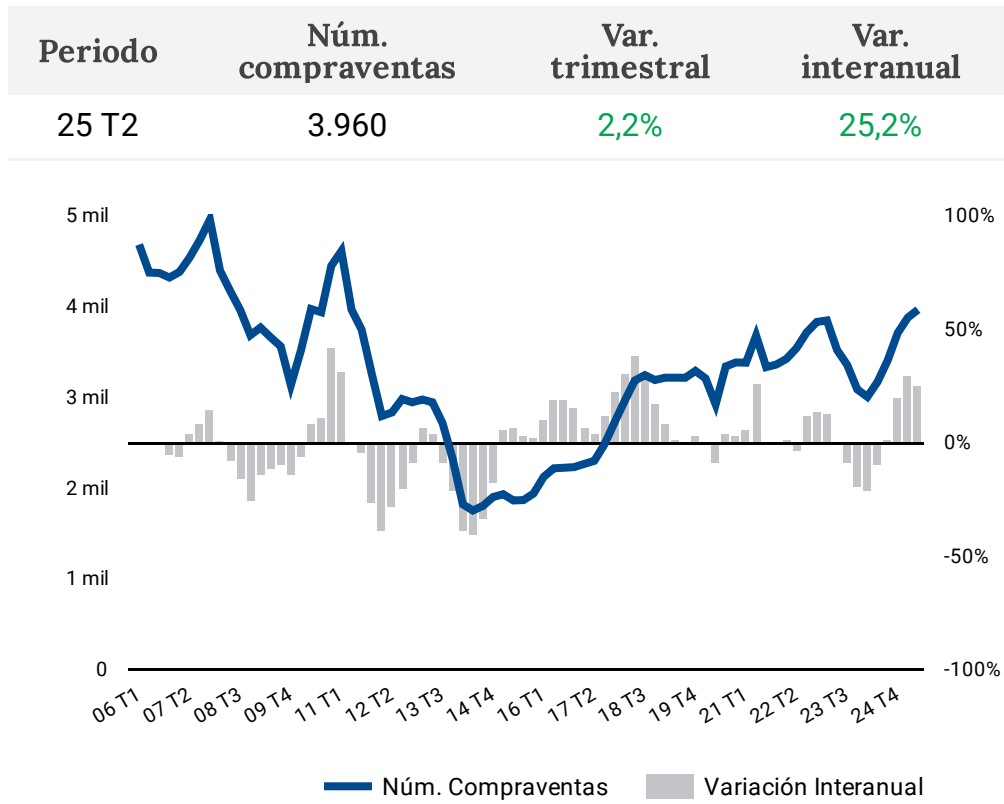


Araba/Álava

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

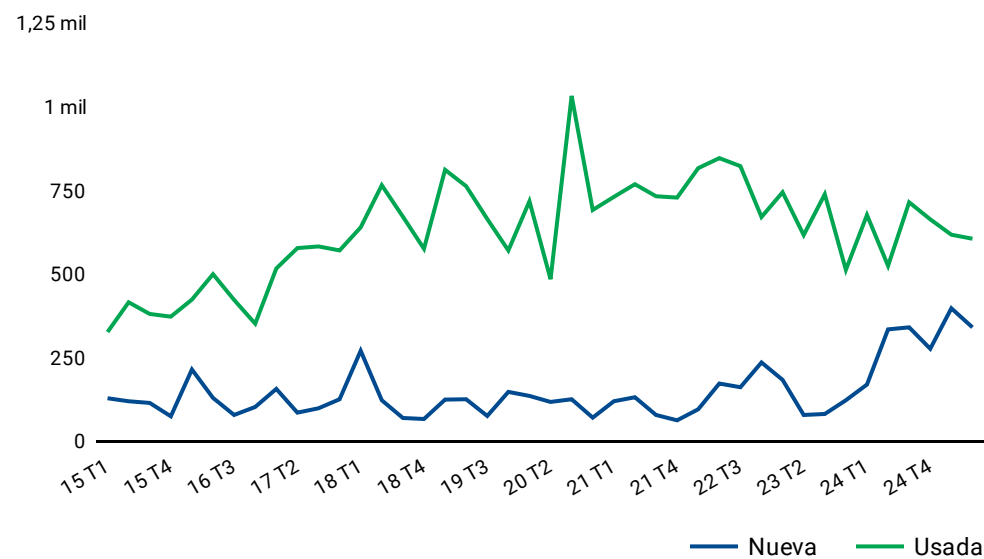


Evolución del número de compraventas y variación interanual
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



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

Periodo ▾	Nueva	Usada
25 T2	341	606

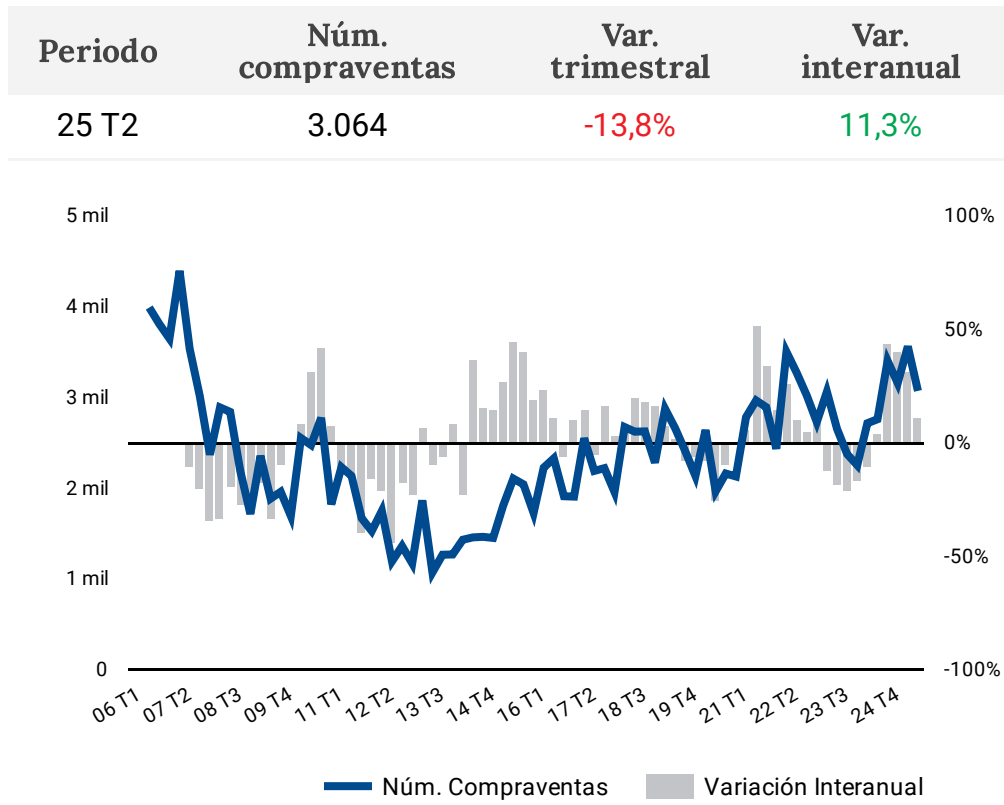


Número de compraventas por municipio y cuota de mercado
Municipios de Araba/Álava. Trimestral
Colegio de Registradores

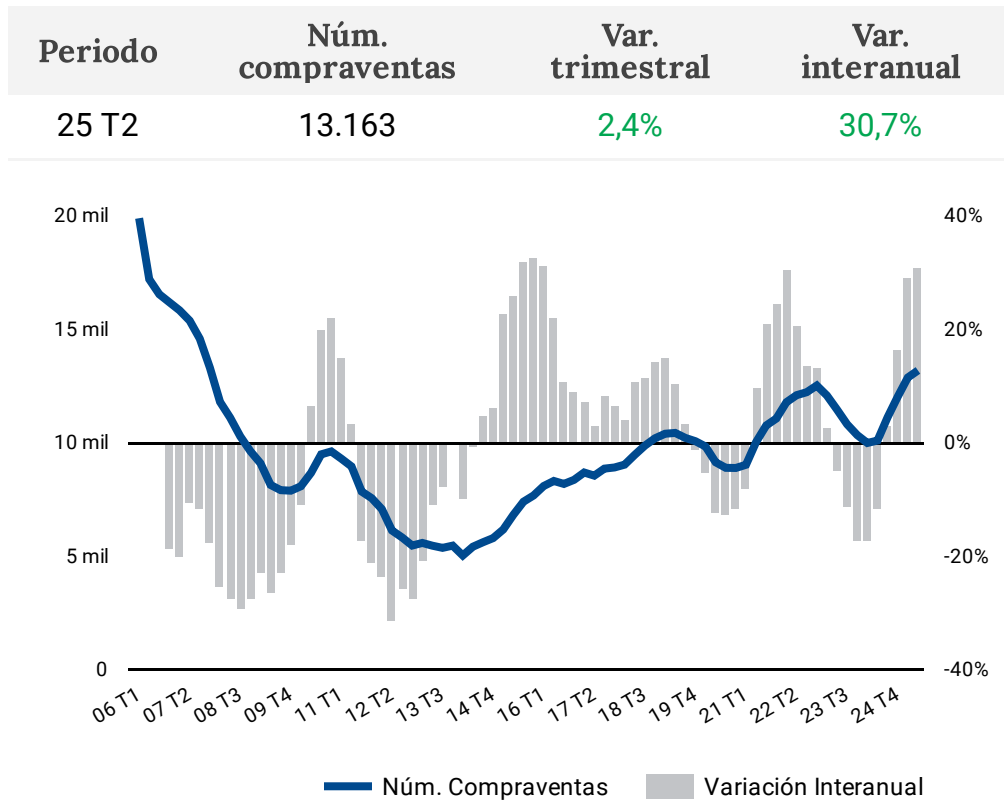
Municipios ② ▲	Nº Compraventas ① ▼	Cuota
Vitoria-Gasteiz	721	72,2%
Laudio/Llodio	44	4,4%
Amurrio	36	3,6%
Agurain/Salvatierra	18	1,8%
Alegría-Dulantzi	14	1,4%
Labastida/Bastida	11	1,1%
Legutio	9	0,9%
Iruña Oka/Iruña de Oca	8	0,8%
Oyón-Oion	7	0,7%
Ribera Baja/Erriberabeitia	7	0,7%
Artziniega	6	0,6%
Ayala/Aiara	6	0,6%

Bizkaia

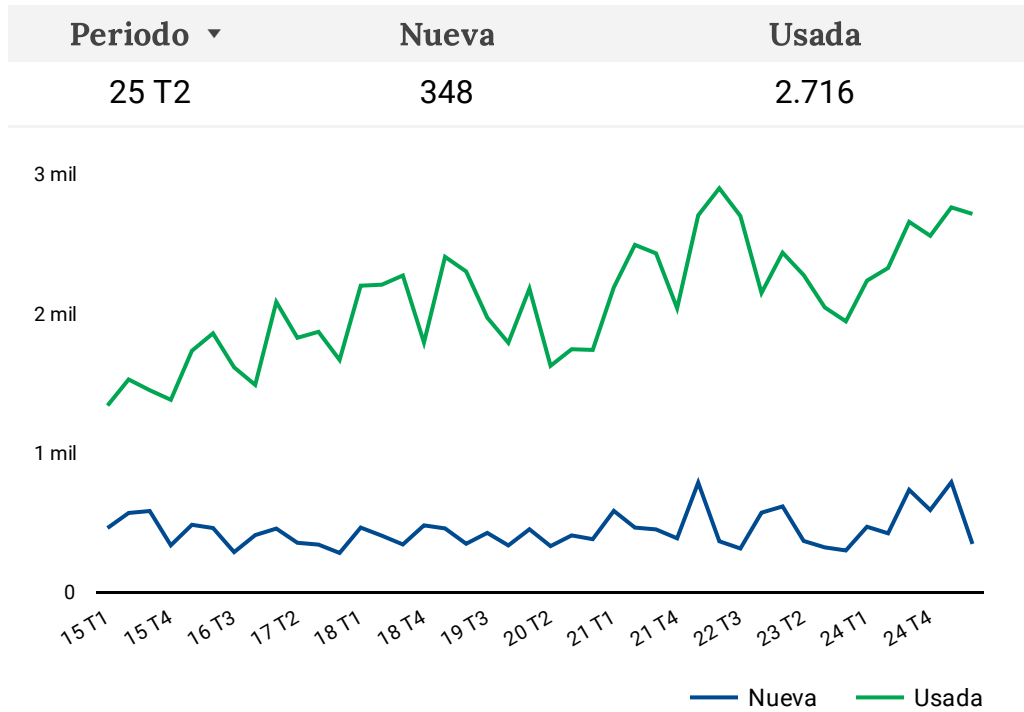
Evolución del número de compraventas y variación interanual
Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores



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

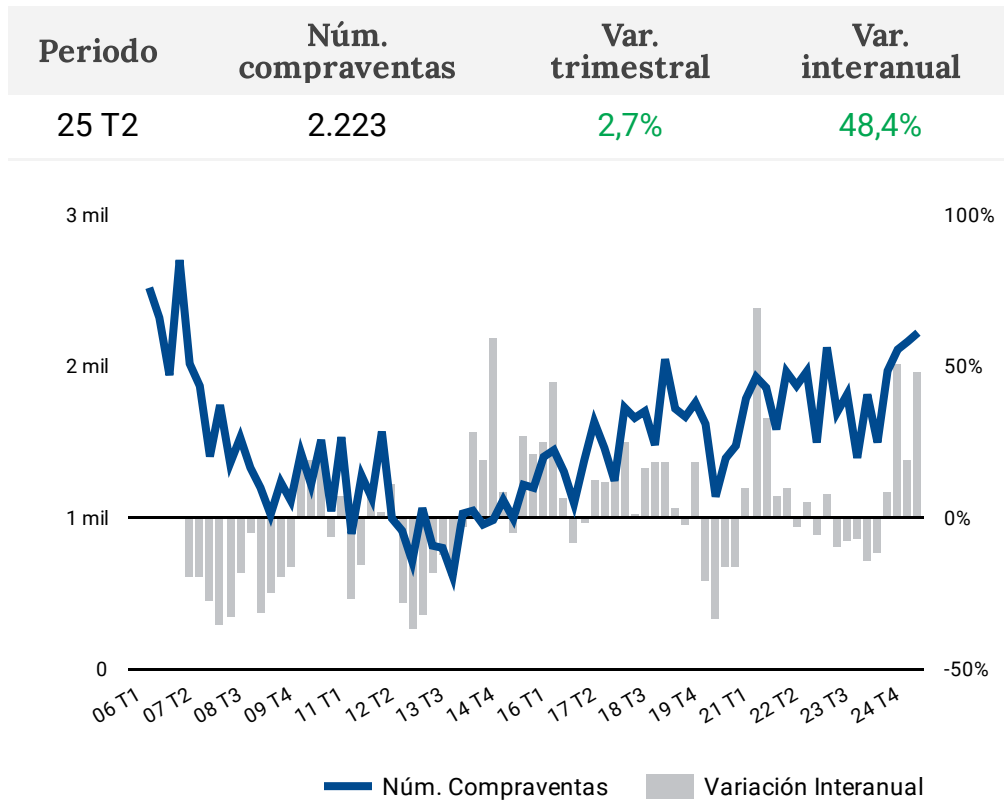


Número de compraventas por municipio y cuota de mercado
Municipios de Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores

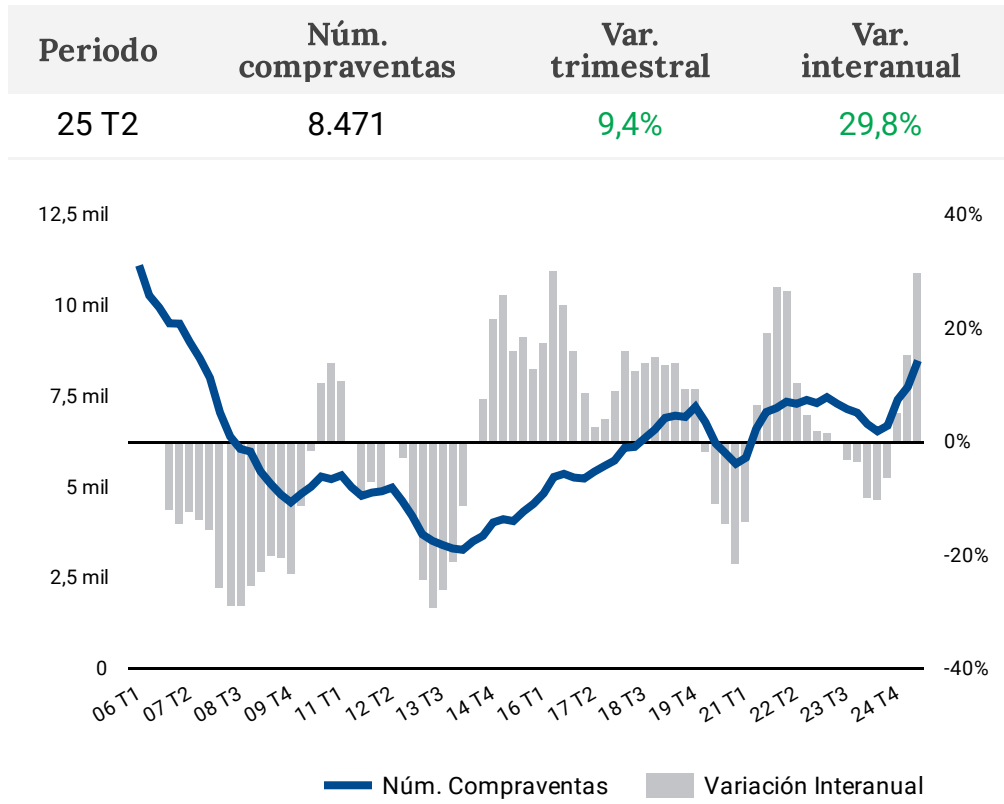
Municipios ② ▲	Nº Compraventas ① ▼	Cuota
Bilbao	954	30,6%
Barakaldo	289	9,3%
Getxo	218	7,0%
Santurtzi	166	5,3%
Portugalete	130	4,2%
Sestao	111	3,6%
Erandio	78	2,5%
Galdakao	75	2,4%
Basauri	74	2,4%
Durango	62	2,0%
Leioa	61	2,0%
Bermeo	56	1,8%
Urduliz	52	1,7%
Sopela	48	1,5%
Amorebieta-Etxano	47	1,5%
Gernika-Lumo	38	1,2%
Mungia	34	1,1%
Valle de Trápaga-Trapagaran	34	1,1%
Balmaseda	30	1,0%
Ermua	30	1,0%
Ondarroa	24	0,8%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	23	0,7%
Gorliz	22	0,7%
Muskiz	22	0,7%
Berango	21	0,7%
Ortuella	21	0,7%
Lekeitio	20	0,6%

Gipuzkoa

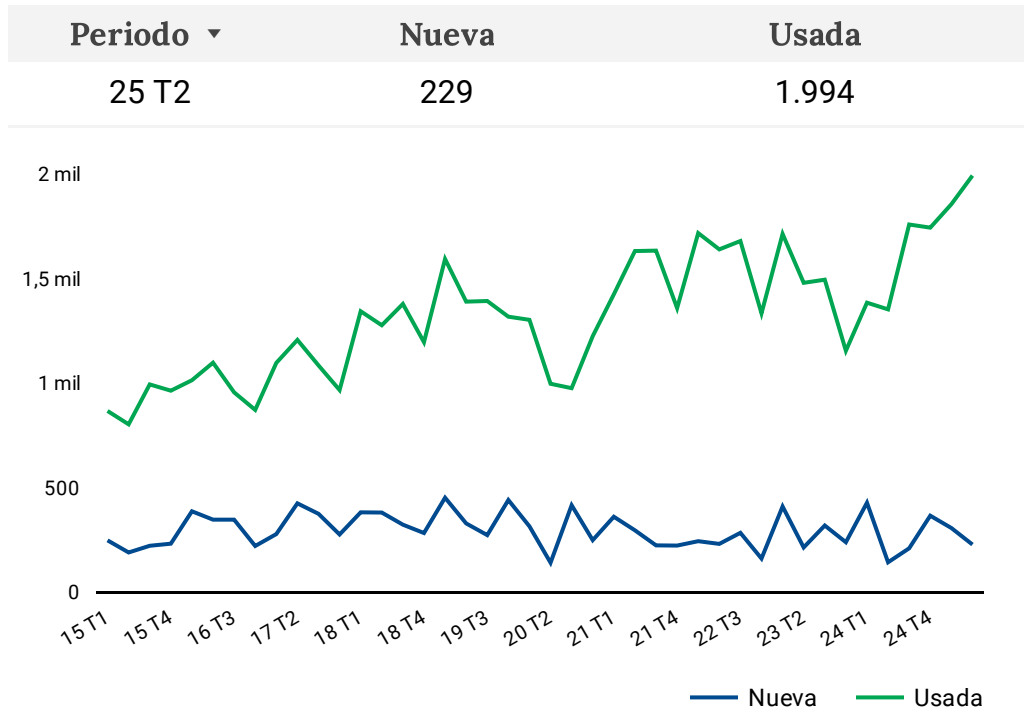
Evolución del número de compraventas y variación interanual
Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores



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 ② ▲	Nº Compraventas ① ▼	Cuota
Donostia/San Sebastián	460	20,3%
Irun	263	11,6%
Errenteria	177	7,8%
Eibar	137	6,1%
Zumarraga	135	6,0%
Tolosa	69	3,0%
Arrasate/Mondragón	64	2,8%
Pasaia	60	2,7%
Azkoitia	47	2,1%
Elgoibar	47	2,1%
Hondarribia	46	2,0%
Zarautz	46	2,0%
Bergara	45	2,0%
Hernani	45	2,0%
Lasarte-Oria	43	1,9%
Ordizia	42	1,9%
Beasain	40	1,8%
Andoain	30	1,3%
Azpeitia	29	1,3%
Astigarraga	23	1,0%
Lezo	22	1,0%
Zumaia	21	0,9%
Deba	20	0,9%
Legazpi	20	0,9%
Oiartzun	20	0,9%
Lazkao	19	0,8%

Municipios

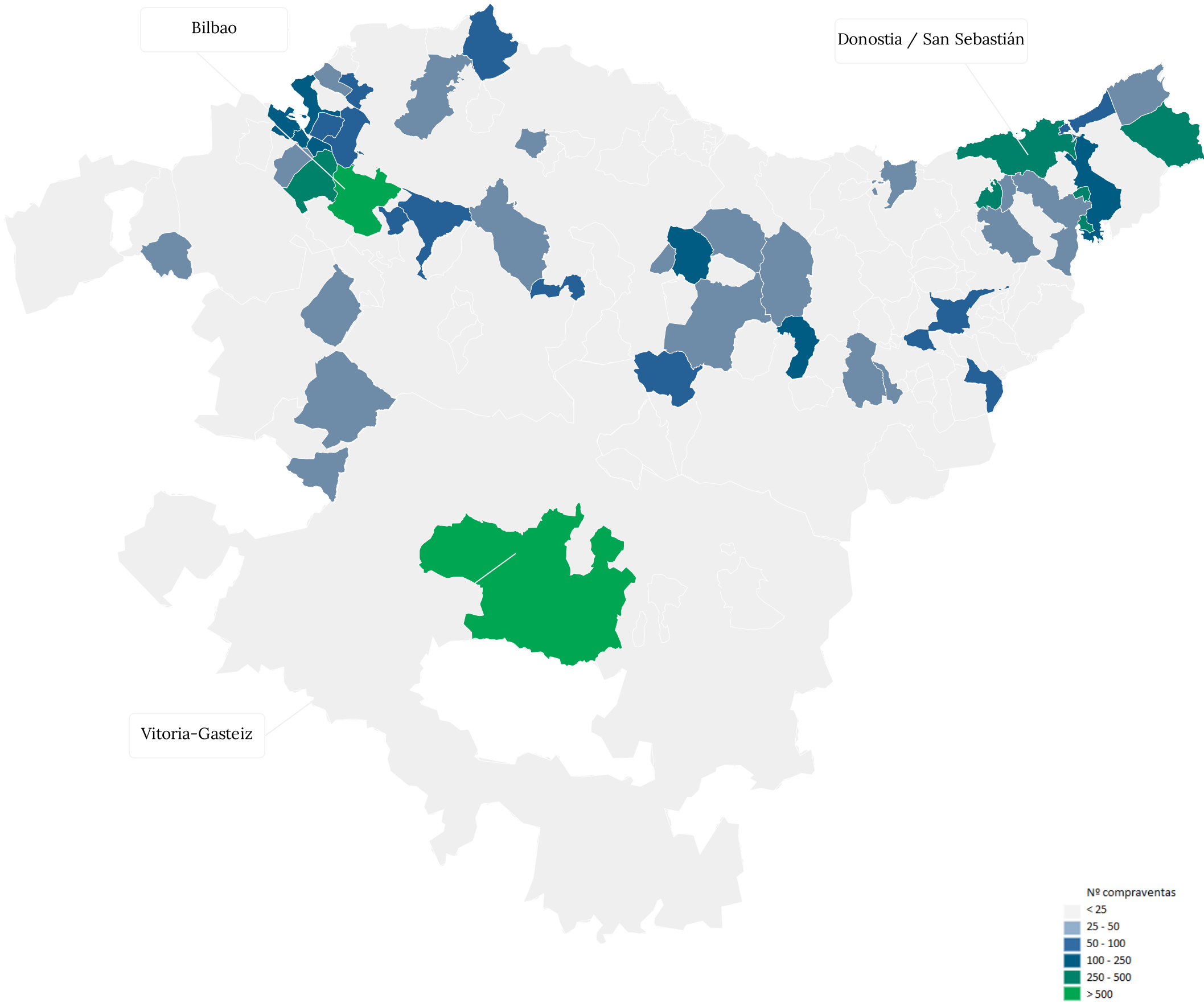
El desglose municipal de resultados de la Comunidad Autónoma de Euskadi se proporciona a través del correspondiente mapa, observando los municipios que concentran una mayor actividad de compraventas de vivienda.

Las capitales mantienen los mayores niveles de actividad, siendo 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.

En el gráfico de la derecha se observa una generalizada mejora en el comportamiento de las compraventas de vivienda, con una mayoría de los municipios en tasas positivas.

El predominante crecimiento de las tasas trimestrales ha supuesto que los municipios hayan mejorado sus tasas interanuales.

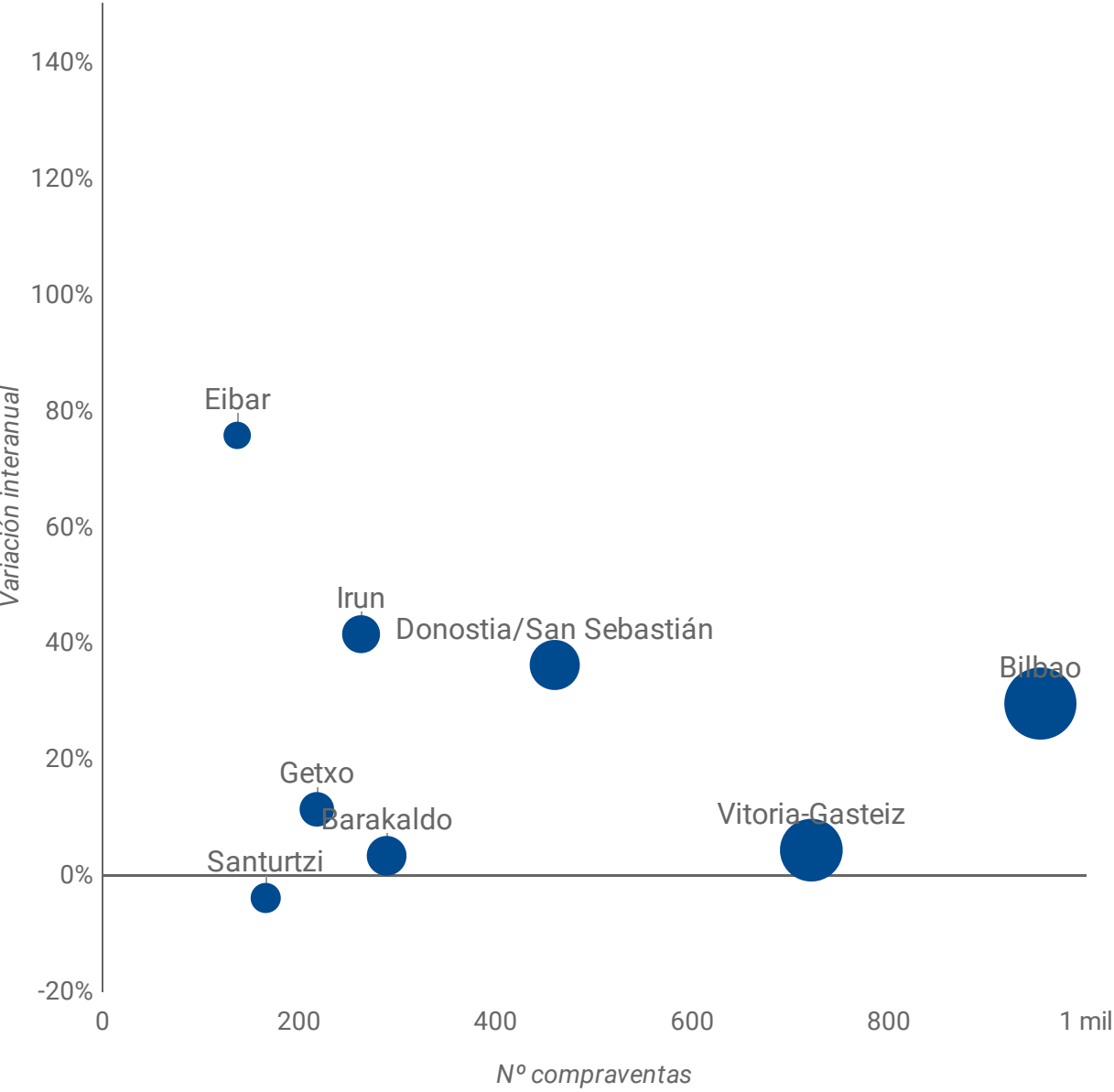
Las tradicionales diferencias territoriales en el número total de compraventas de vivienda se mantienen, en la medida que el resultado de dicha variable está condicionado, fundamentalmente, por el número de habitantes de cada municipio.

Debe destacarse el hecho de que, en la medida que se desciende en el tamaño del municipio, es más probable contar con resultados aleatorios, condicionados por aspectos coyunturales del mercado, especialmente en el mercado de compraventas de vivienda nueva.

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

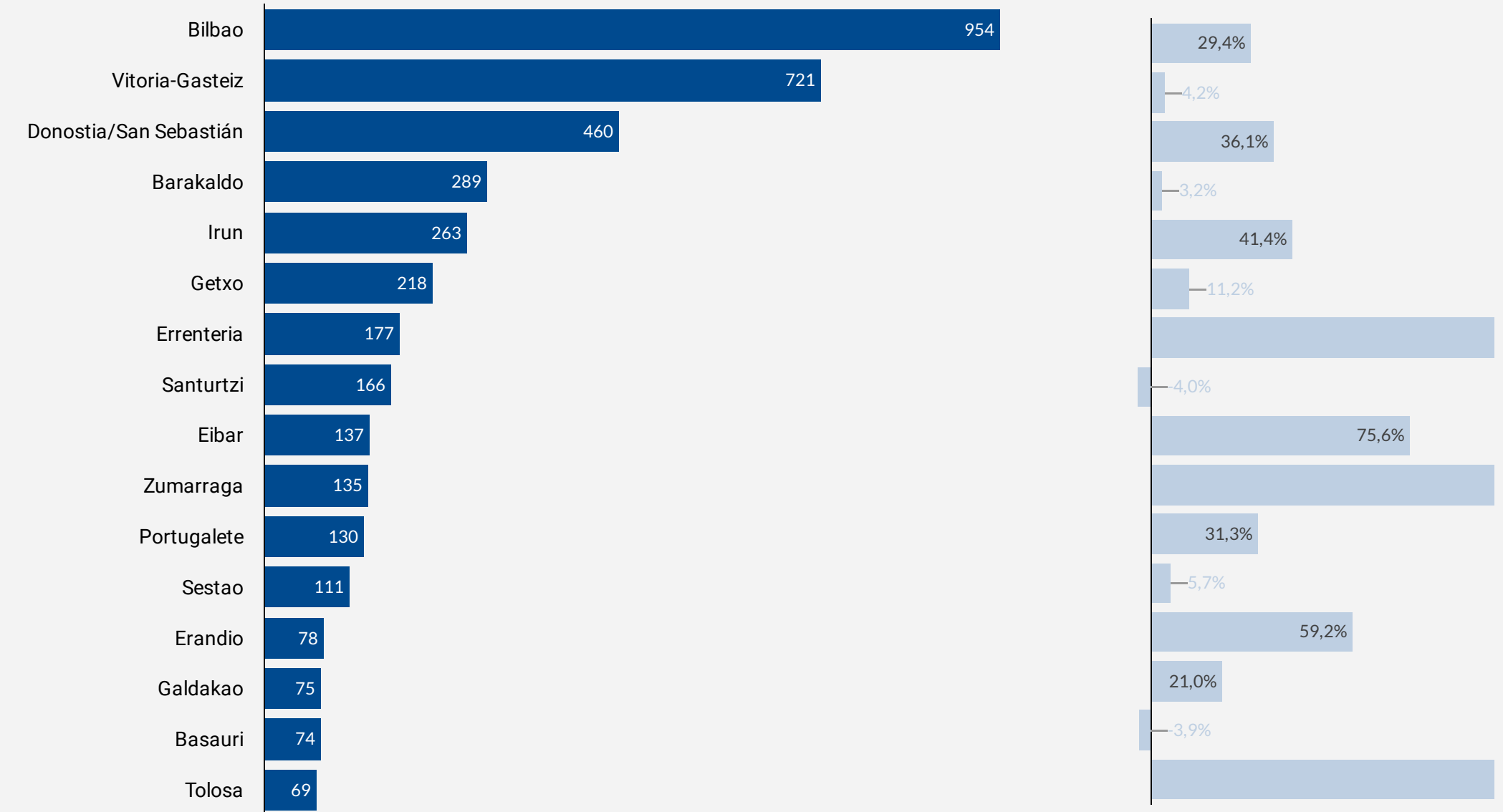
Número de compraventas trimestral y variación interanual

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

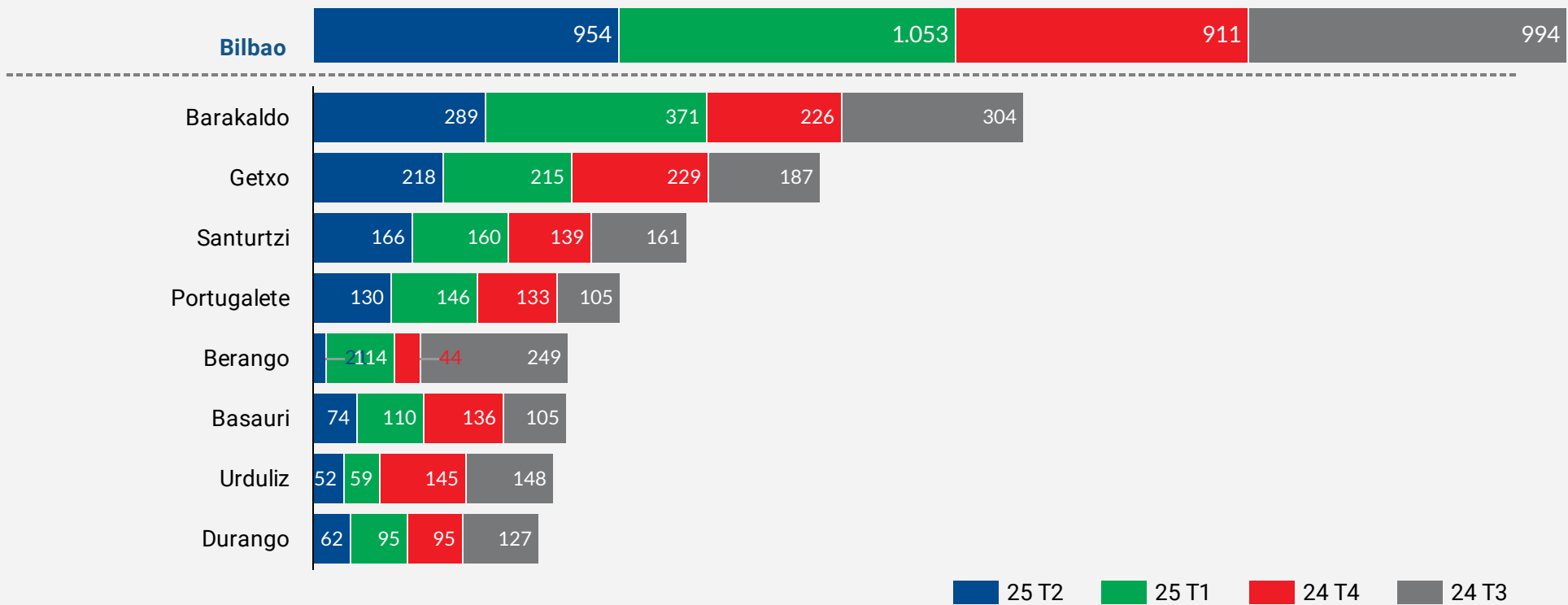


Número de compraventas de vivienda y variación interanual

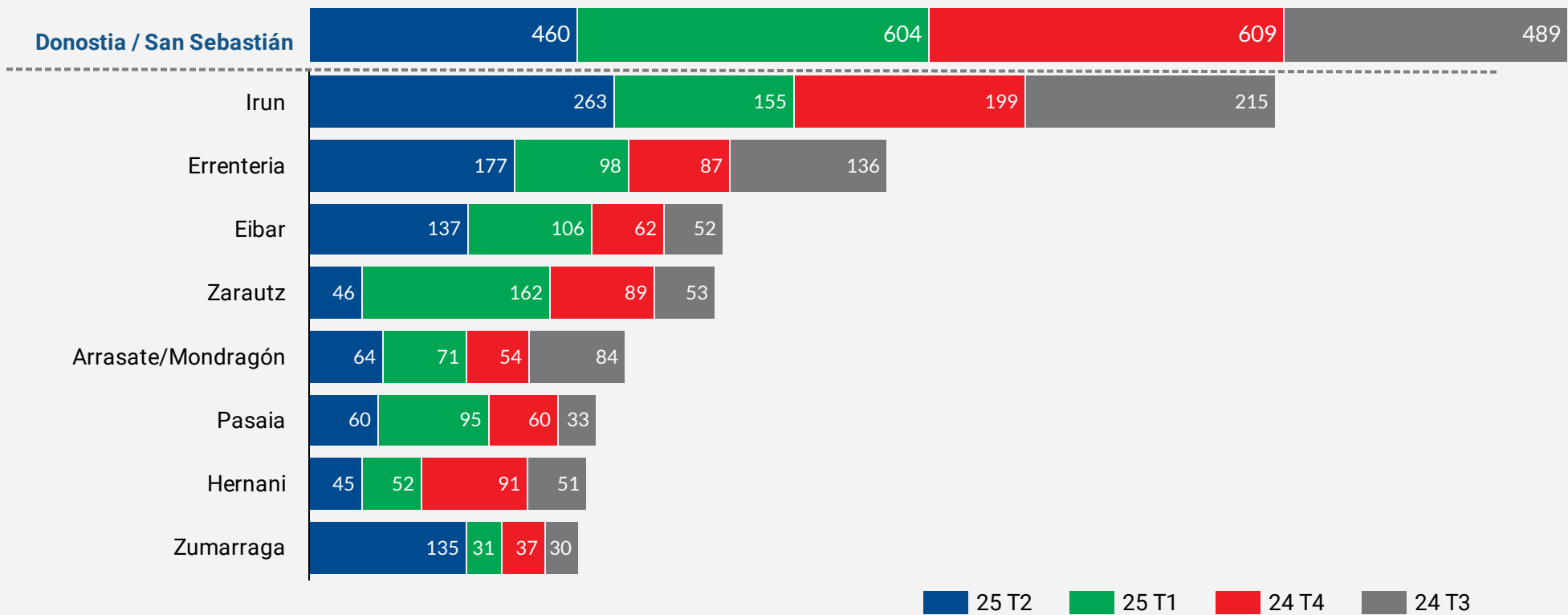
Principales municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



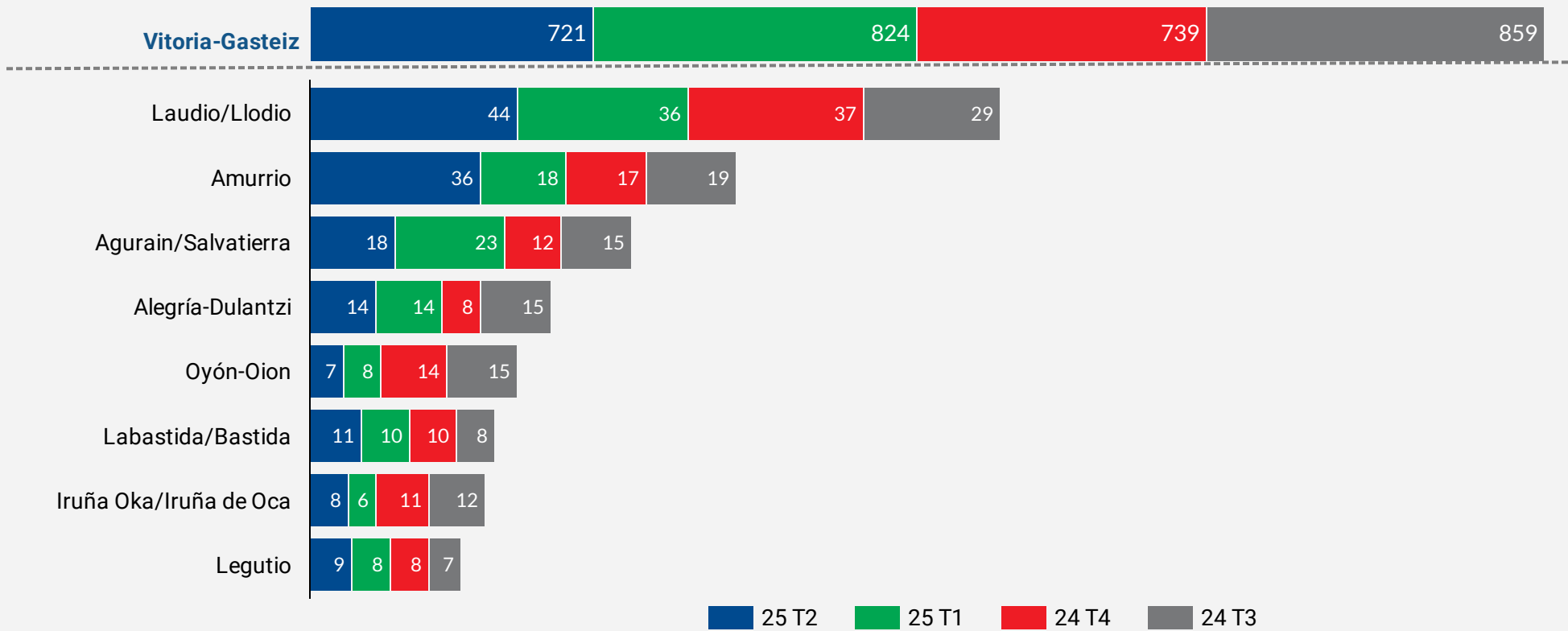
Número de compraventas de vivienda
Principales municipios de Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores



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

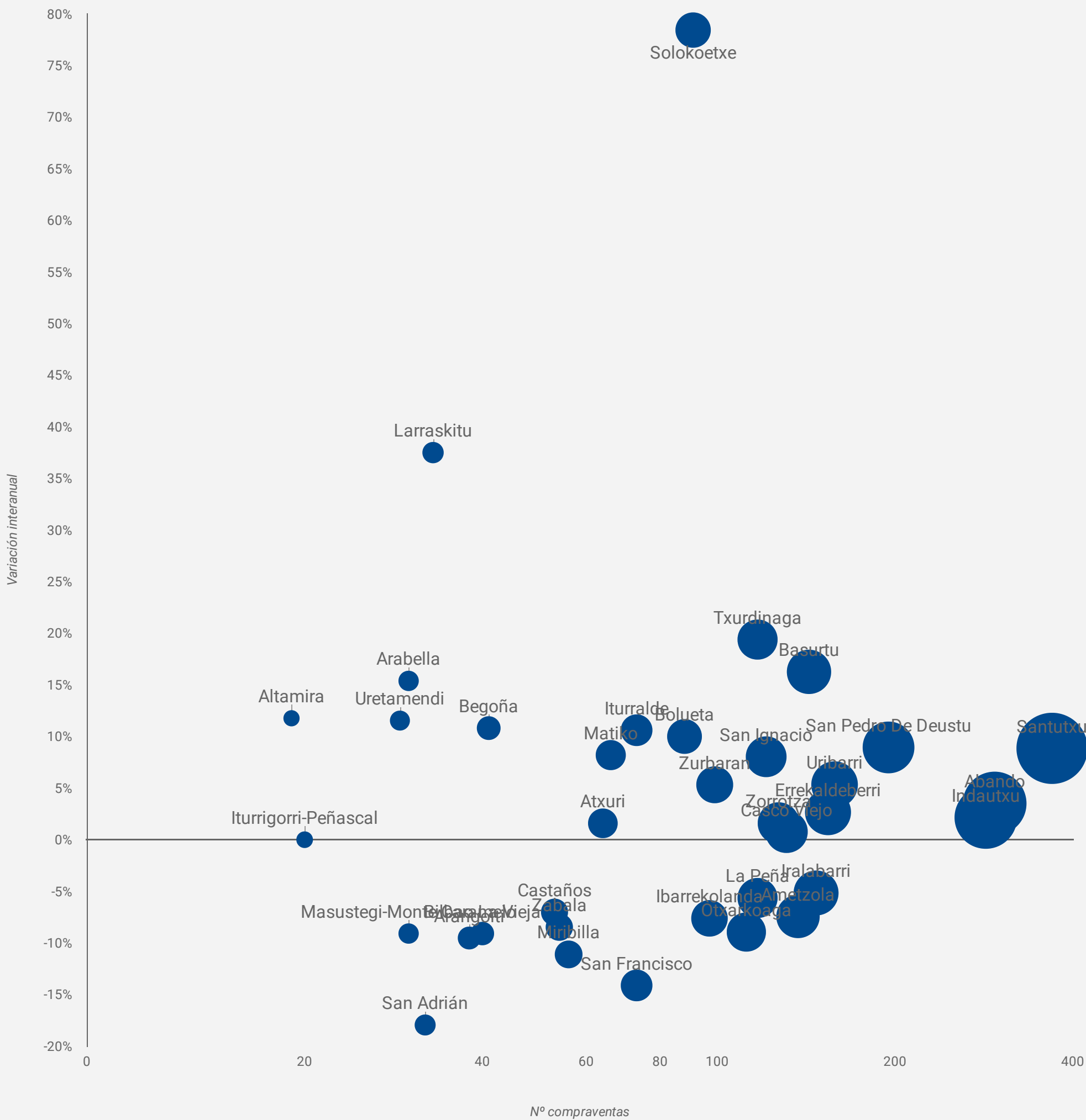
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses en los distintos barrios de Bilbao, así como la evolución interanual del número de compraventas.

Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

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

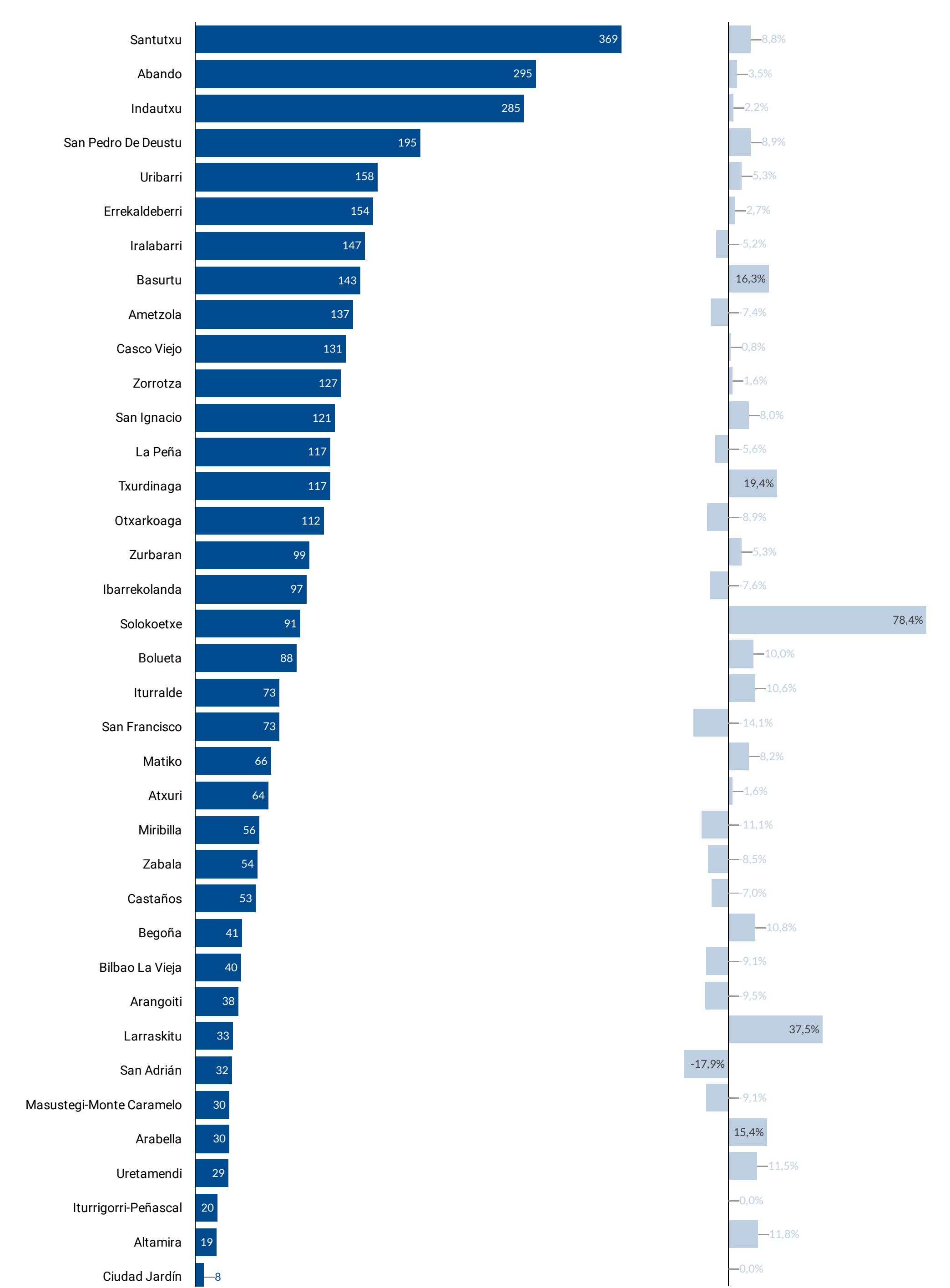
El eje vertical muestra la evolución interanual del número de compraventas, con un predominio de los ascensos.

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 segundo trimestre de 2025 (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

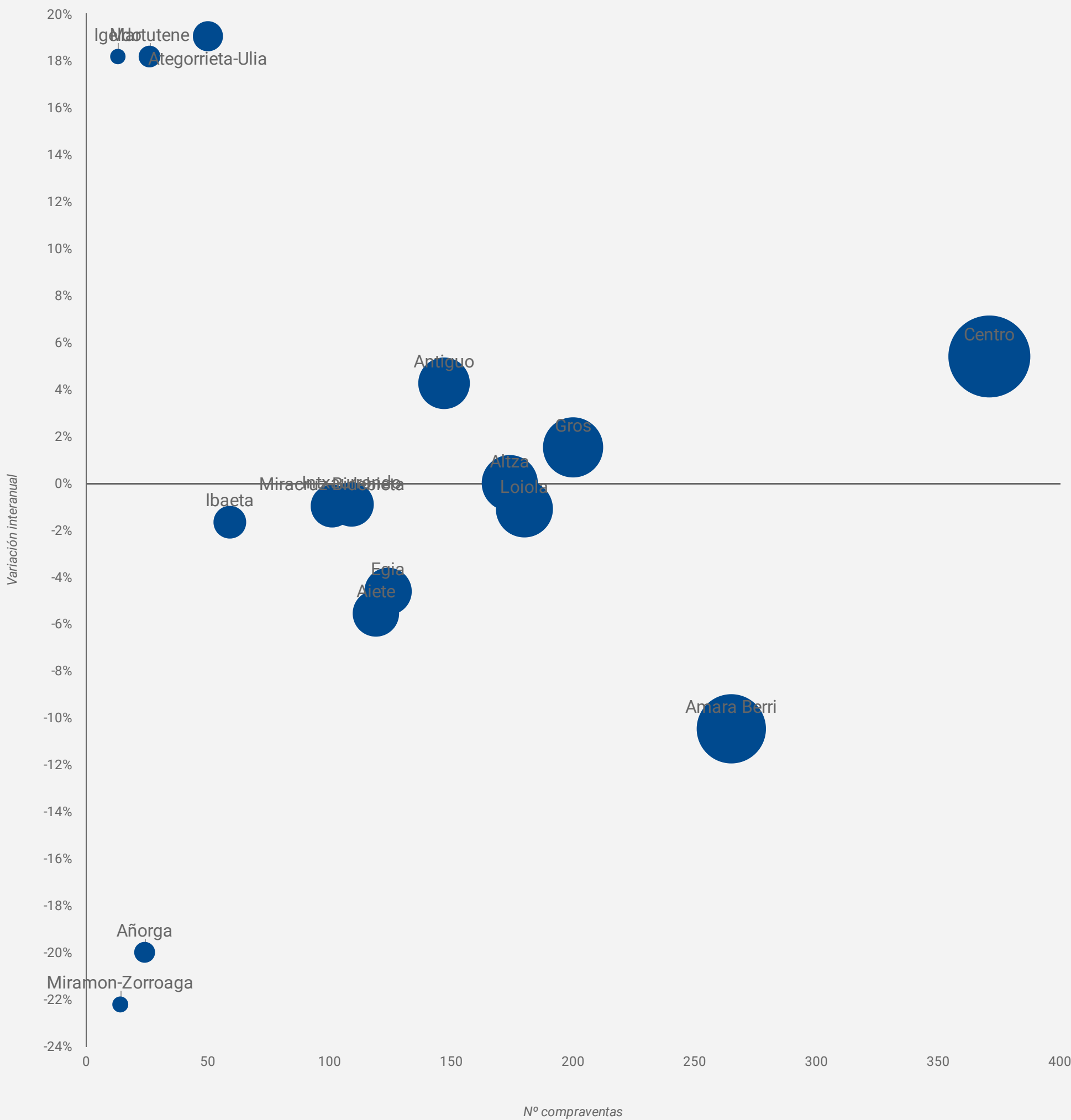
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses en los distintos barrios de Donostia / San Sebastián, así como la evolución interanual del número de compraventas.

Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

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

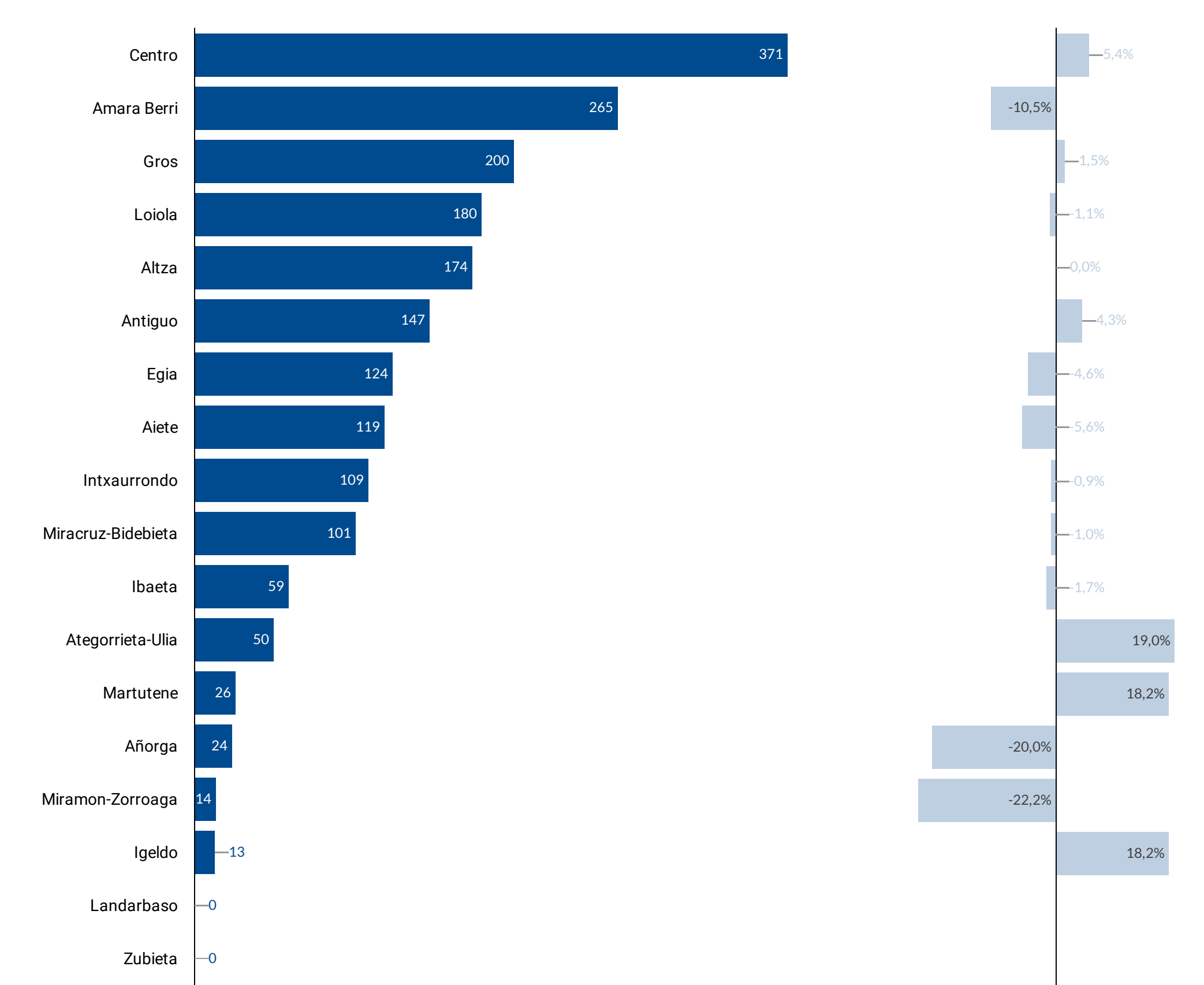
El eje vertical muestra la evolución interanual del número de compraventas, que proporciona un predominio de los ascensos.

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 segundo trimestre de 2025 (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

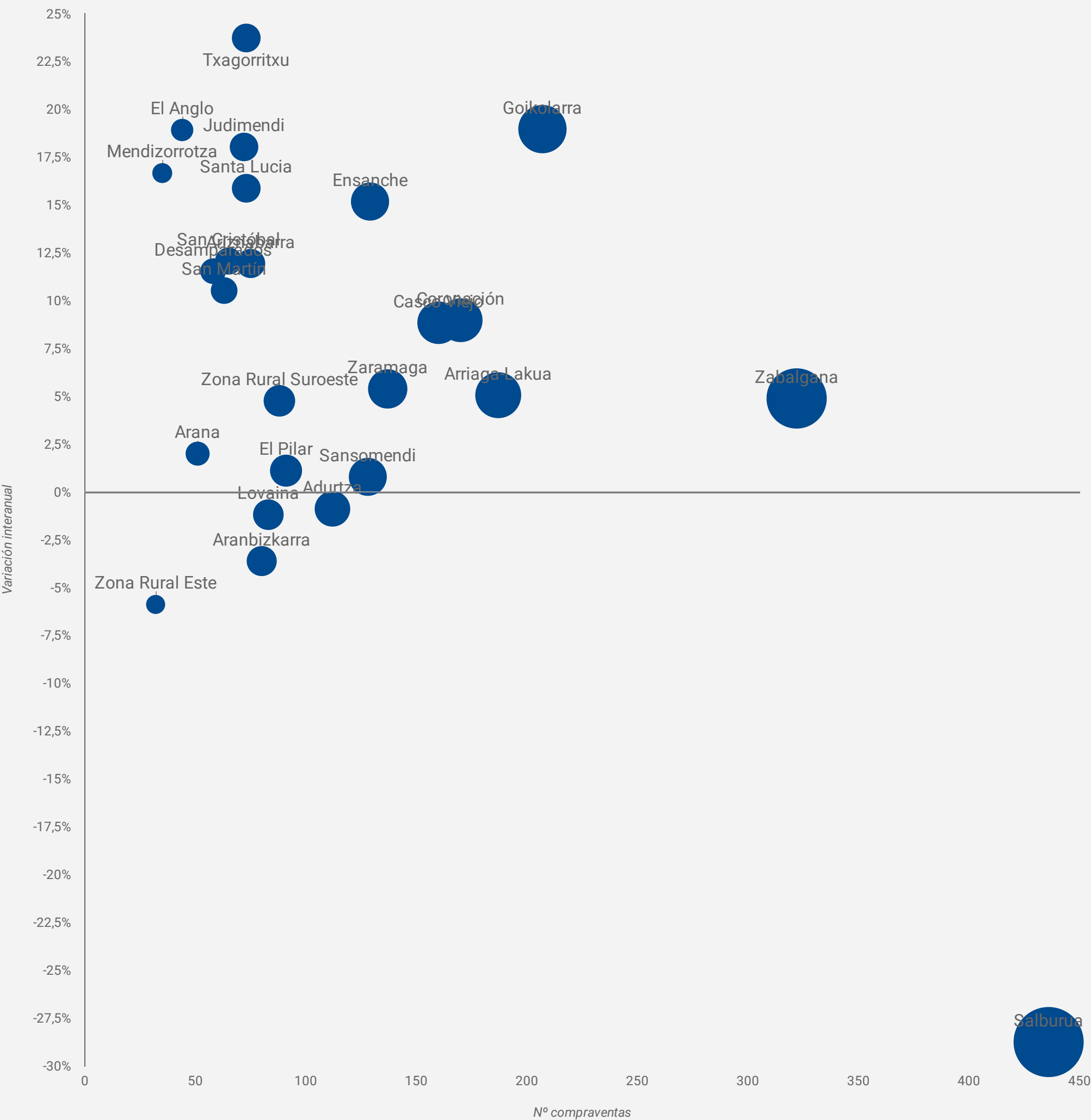
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses en los distintos barrios de Vitoria-Gasteiz, así como la evolución interanual del número de compraventas.

Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

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

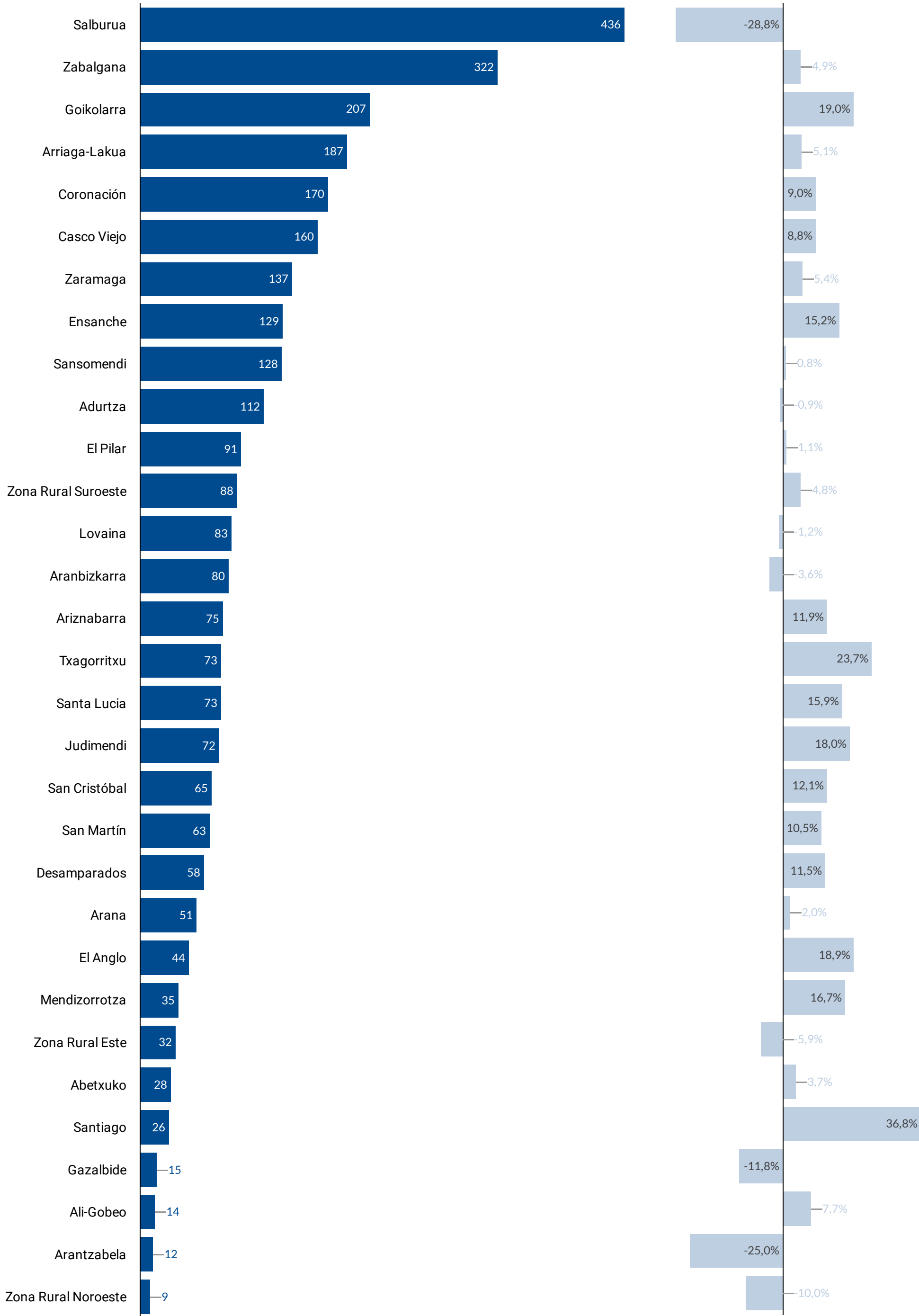
El eje vertical muestra la evolución interanual del número de compraventas que proporciona un predominio de los ascensos.

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 segundo trimestre de 2025 (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 2,1% durante el primer trimestre, consolidando la senda alcista de los últimos trimestres (1,5% 1T25; 2% 4T24; 0,6% 3T24).

En los últimos doce meses el incremento interanual se ha situado en el 6,3%, intensificándose con respecto a trimestres precedentes (4% 1T25; 2,9% 4T24; 0,7% 3T24).

El precio medio ha sido de 3.154 €/m² (3.090 €/m² 1T25), nivel máximo desde 1T 2009.

En vivienda nueva se ha registrado un ascenso trimestral del 1,6% (-0,6% 1T25), situándose la tasa interanual en el 0,3% (-2,5% 1T25), alcanzando un precio medio de 3.307 €/m² (3.254 €/m² 1T25).

En vivienda usada el precio medio ha sido 3.124 €/m², la mayor cuantía desde 4T 2008, con un incremento trimestral del 2,2% (2,1% 1T25) y un crecimiento interanual del 7,2% (5% 1T25).

Los TT.HH han registrado incrementos trimestrales de precios en todos los casos: Araba/Álava 1,9%, Bizkaia 2,8%, Gipuzkoa 1%.

En términos absolutos se ha mantenido su tradicional diferencial de precios por metro cuadrado, encabezados por Gipuzkoa (3.698 €/m²), máximo histórico, a cierta distancia de Bizkaia (2.996 €/m²) y Araba/Álava (2.366 €/m²).

Las tasas interanuales han sido: Araba/Álava 2,4%, Bizkaia 6,4%, Gipuzkoa 6,3%.

El desglose municipal de resultados, así como la correspondiente desagregación por barrios, ratifica el claro predominio del crecimiento del precio de la vivienda, con una cierta intensificación.

Los municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi con mayores precios registrados el último trimestre, superando los 5.000 €/m², han sido Zarautz (5.968 €/m²), Donostia/San Sebastián (5.869 €/m²) y Hondarribia (5.429 €/m²).

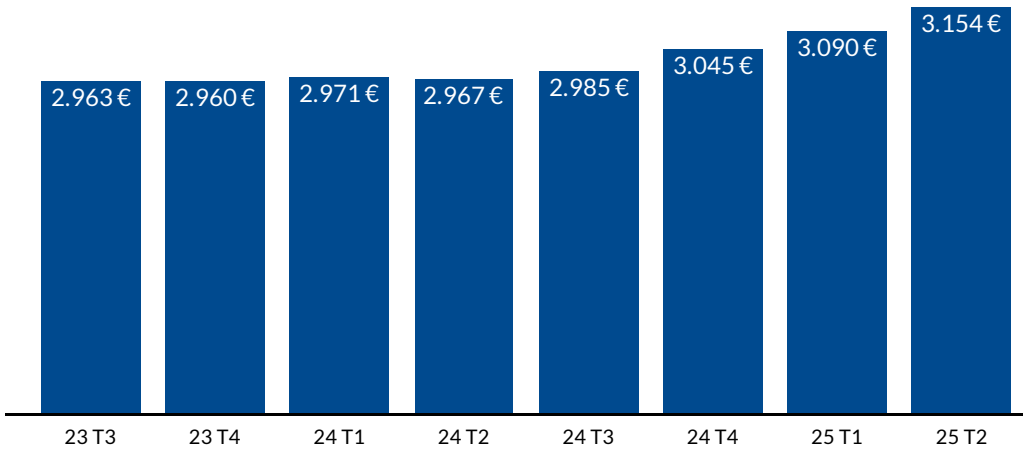
Comunidad Autónoma de Euskadi

El precio de la vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi sigue consolidando la senda alcista, dando lugar a incrementos trimestrales e interanuales.

La tasa trimestral ha sido del 2,1% (1,5% el trimestre precedente), situándose en los 3.154 €/m², nivel máximo desde 1T 2009.

El incremento interanual ha sido del 6,3%, intensificándose con respecto a trimestres precedentes (4% 1T25; 2,9% 4T24; 0,7% 3T24).

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

3.154 €

6,3%

Variación
1 año

10,4%

Variación
3 años

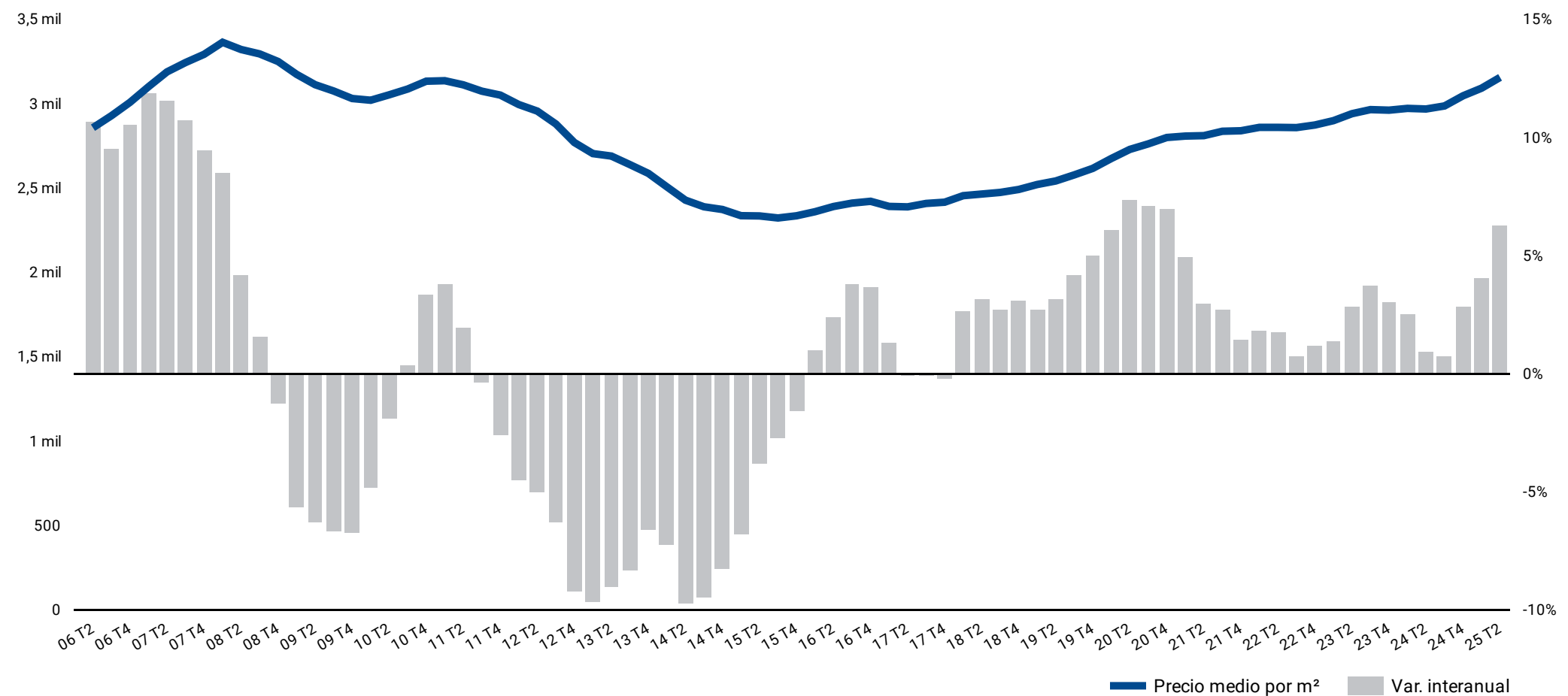
15,6%

Variación
5 años

Región	25 T2	Var. interanual
País Vasco	3.154 €	6,3 %
Araba/Álava	2.366 €	2,4 %
Bizkaia	2.996 €	6,4 %
Gipuzkoa	3.698 €	6,3 %

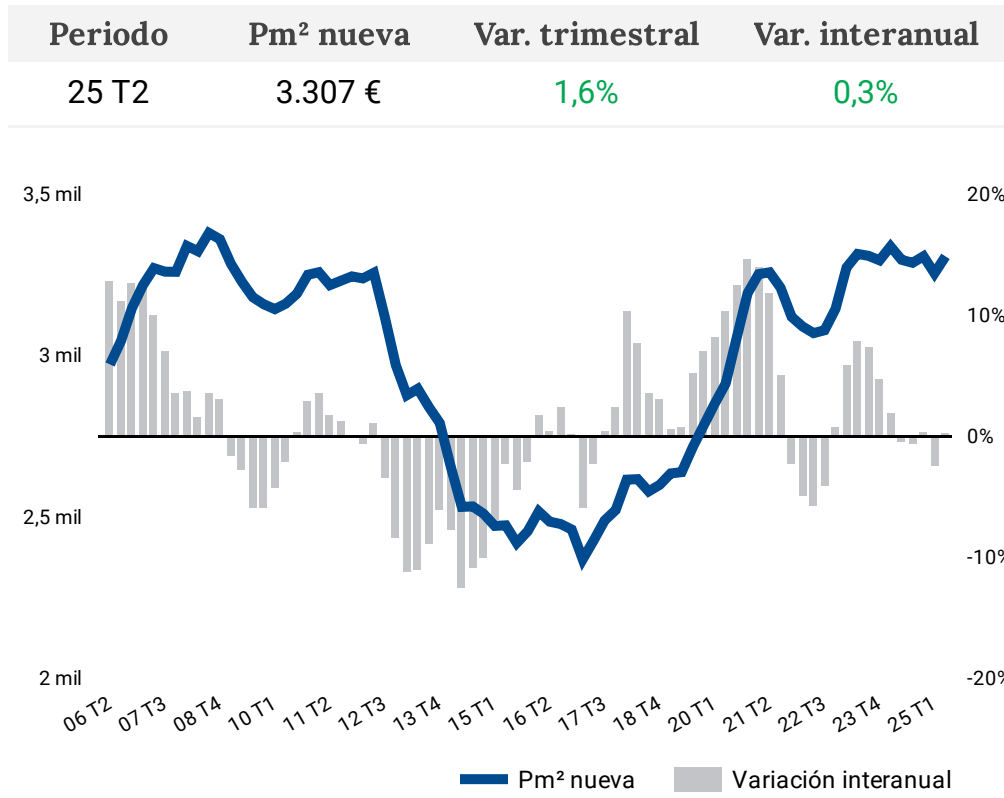
Evolución del precio de la vivienda y variación interanual
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual. €/m²
Colegio de Registradores

Periodo ▾	Pm² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	3.154 €	2,1%	6,3%
25 T1	3.090 €	1,5%	4,0%
24 T4	3.045 €	2,0%	2,9%
24 T3	2.985 €	0,6%	0,7%

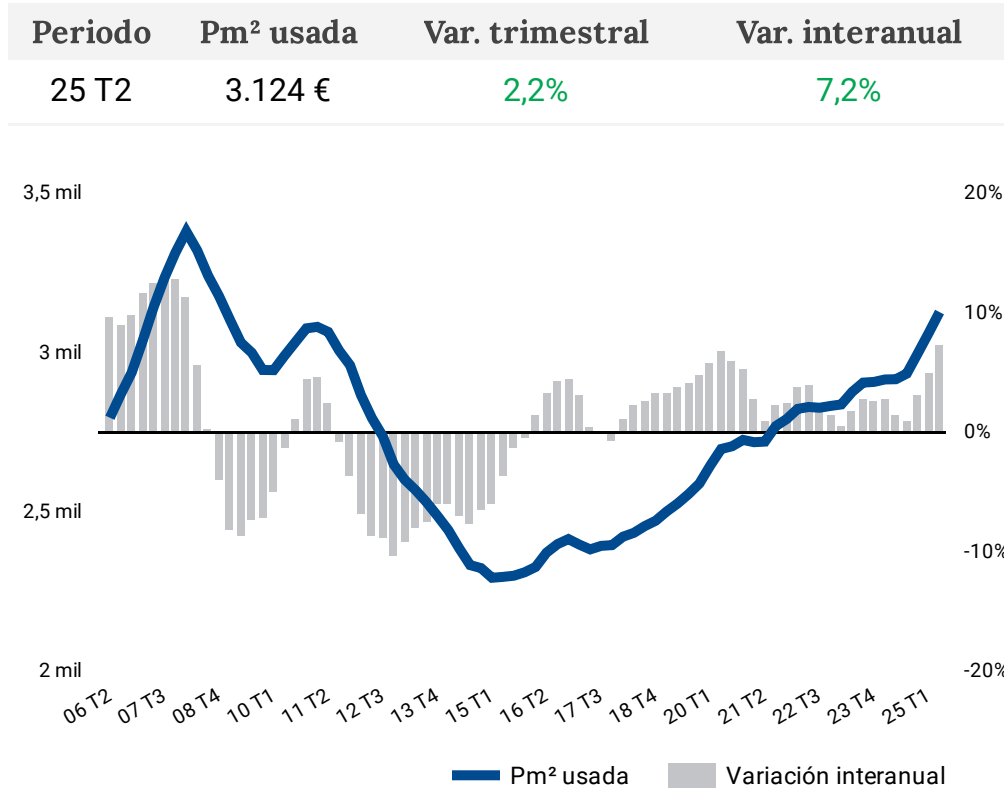


Precio por m² por tipologías

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 3.307 €/m² (3.338 €/m² 1T24, máximo desde 2008), dando lugar a un ascenso trimestral del 1,6% (-1,6% 1T25), situándose la tasa interanual en el 0,3% (-2,5% 1T25).

En vivienda usada el precio medio registrado ha sido de 3.124 €/m², el mayor importe medio desde 4T 2008. La variación trimestral ha sido del 2,2%, similar al trimestre precedente (2,1% 1T25). El incremento interanual se ha situado en el 7,2% (5% 1T25).

Con estos resultados se constata la tendencia alcista del precio de la vivienda, consolidando tasas de crecimiento trimestrales e interanuales mayores.

Territorios Históricos

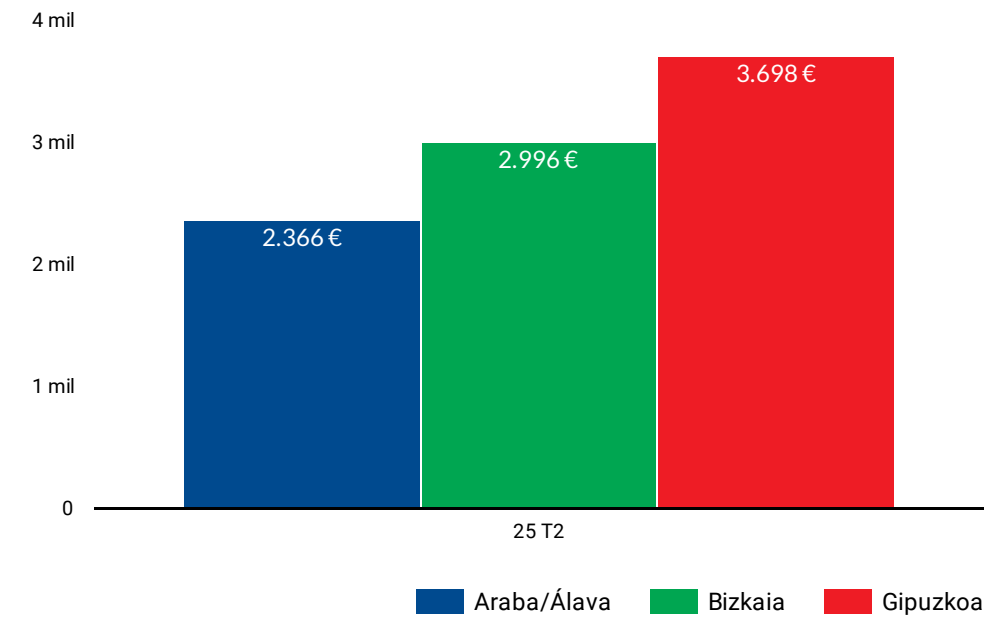
Precio medio por m²

El comportamiento por territorios históricos ha sido igualmente de consolidación de la tendencia ascendente.

Gipuzkoa ha registrado un incremento trimestral del 1%, Bizkaia ha alcanzado una mejora trimestral del 2,8% y Araba del 1,9%.

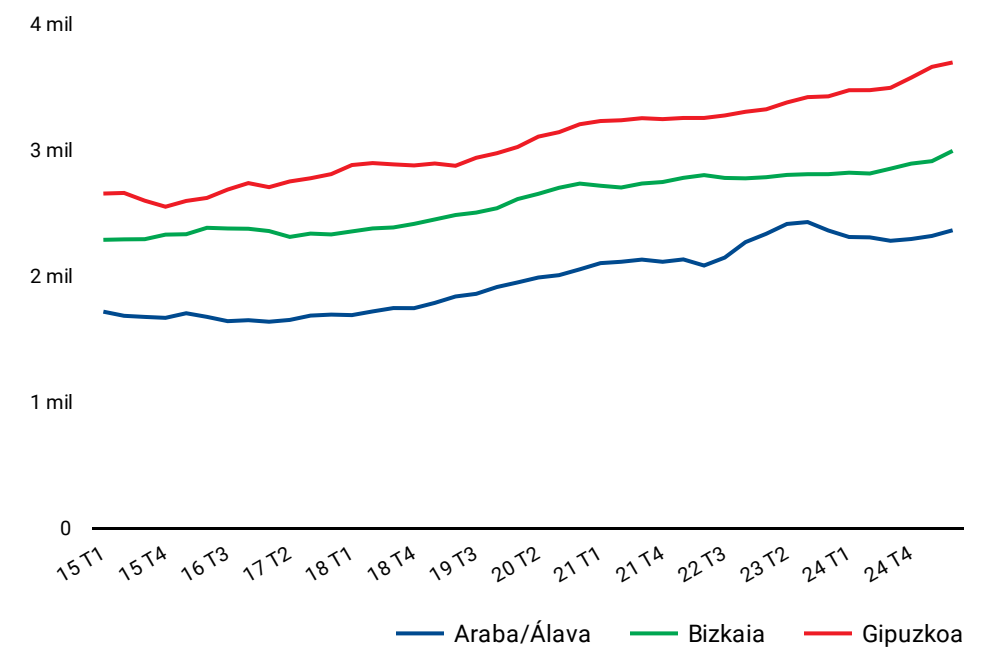
En términos absolutos Gipuzkoa encabeza los resultados (3.698 €/m²), seguida de Bizkaia (2.996 €/m²) y Araba/Álava (2.366 €/m²). Gipuzkoa alcanza su máximo histórico y Bizkaia el nivel máximo desde 3T 2012.

Precio medio por m²
Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



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

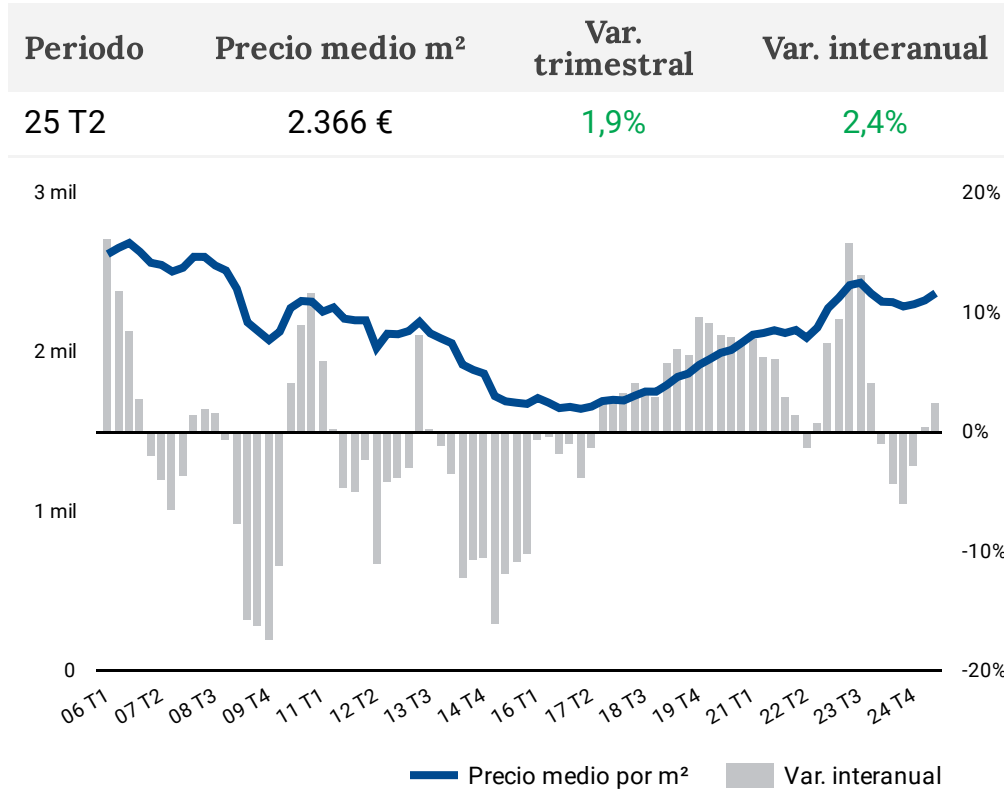
T.T.H.H ^	Periodo	Precio m² compr.	Var. trimestral	Var. interanual
Araba/Álava	25 T2	2.366 €	1,9%	2,4%
Bizkaia	25 T2	2.996 €	2,8%	6,4%
Gipuzkoa	25 T2	3.698 €	1,0%	6,3%



Araba/Álava

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

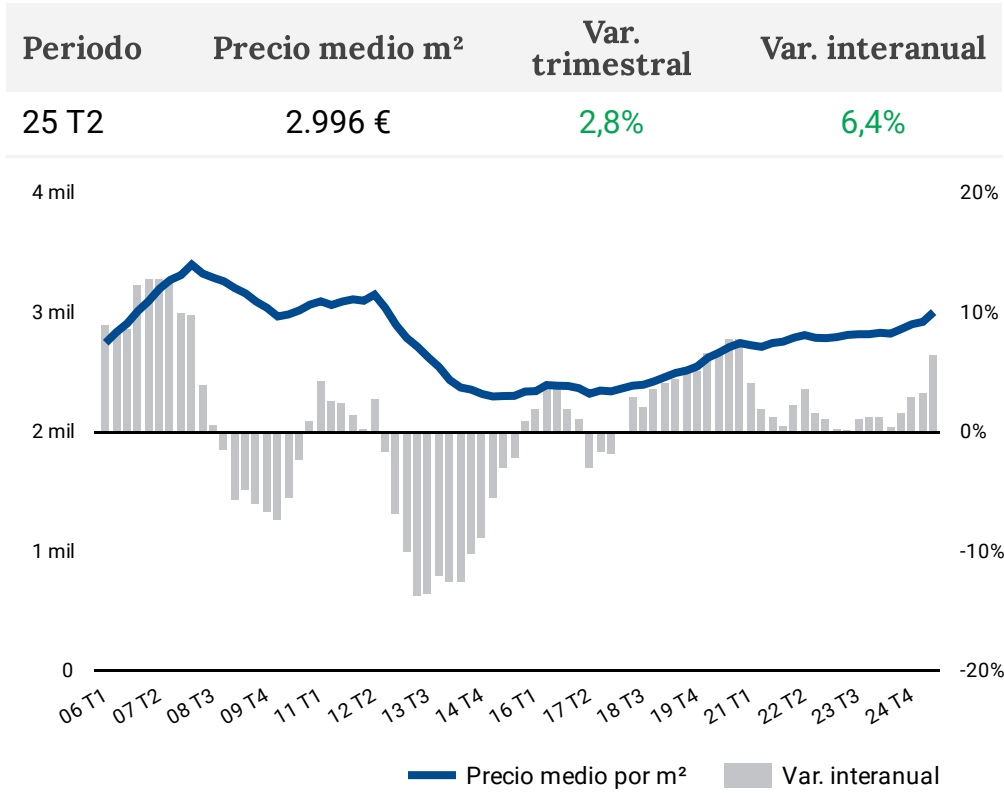
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



Bizkaia

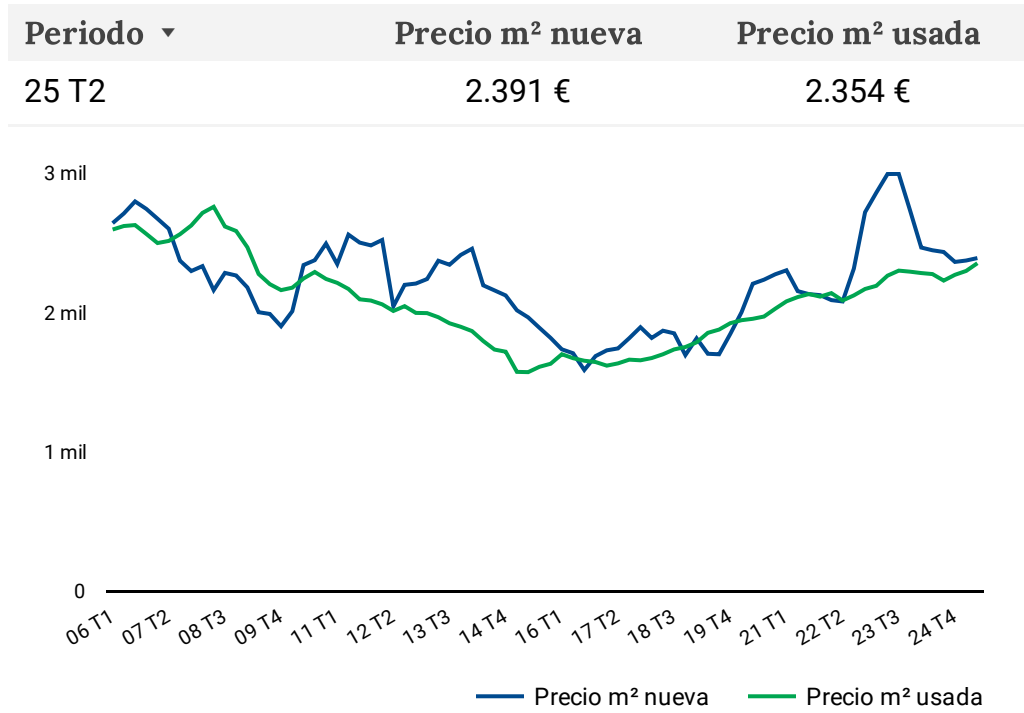
Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores



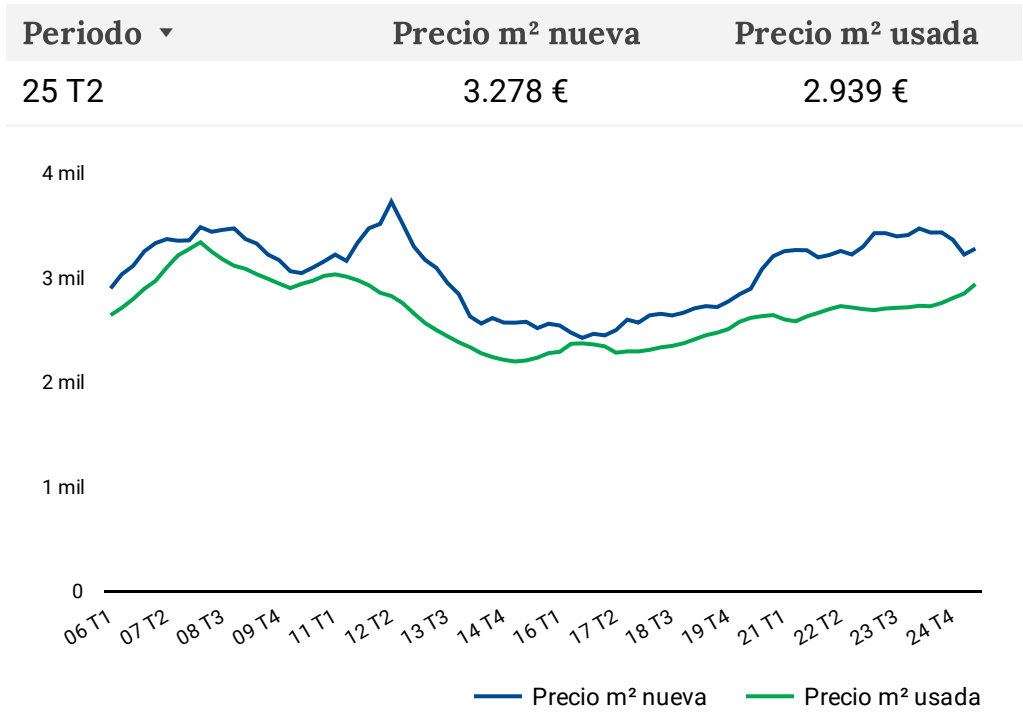
Evolución del precio medio por m² por tipología

Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



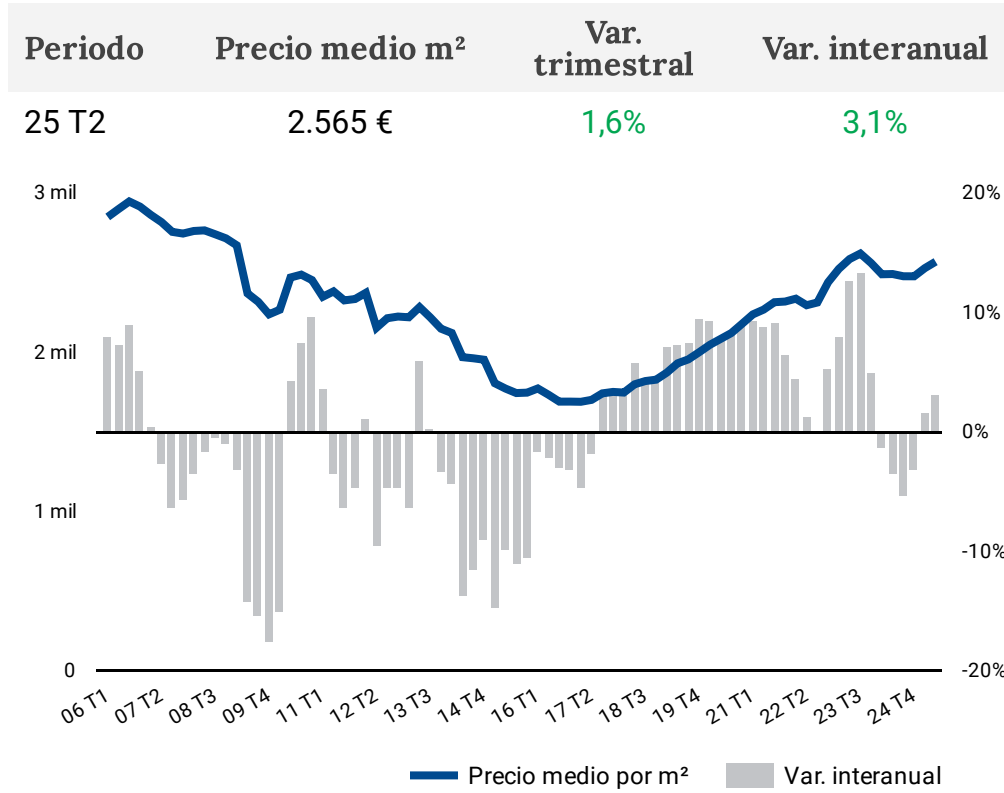
Evolución del precio medio por m² por tipología

Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores



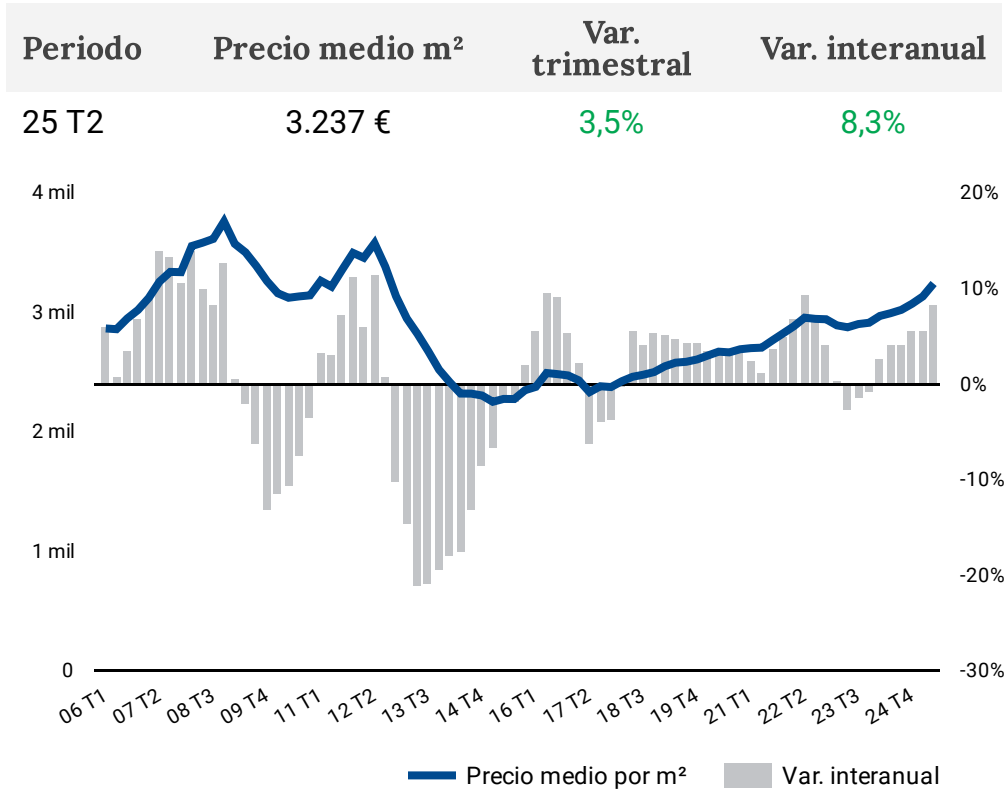
Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

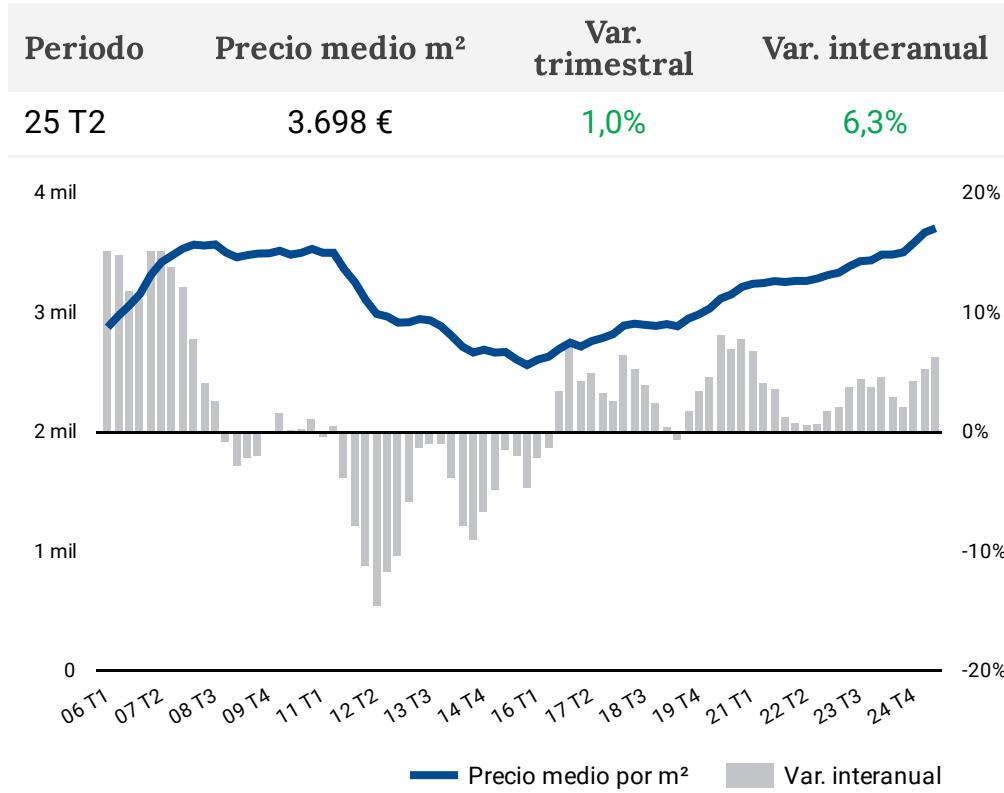
Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



Gipuzkoa

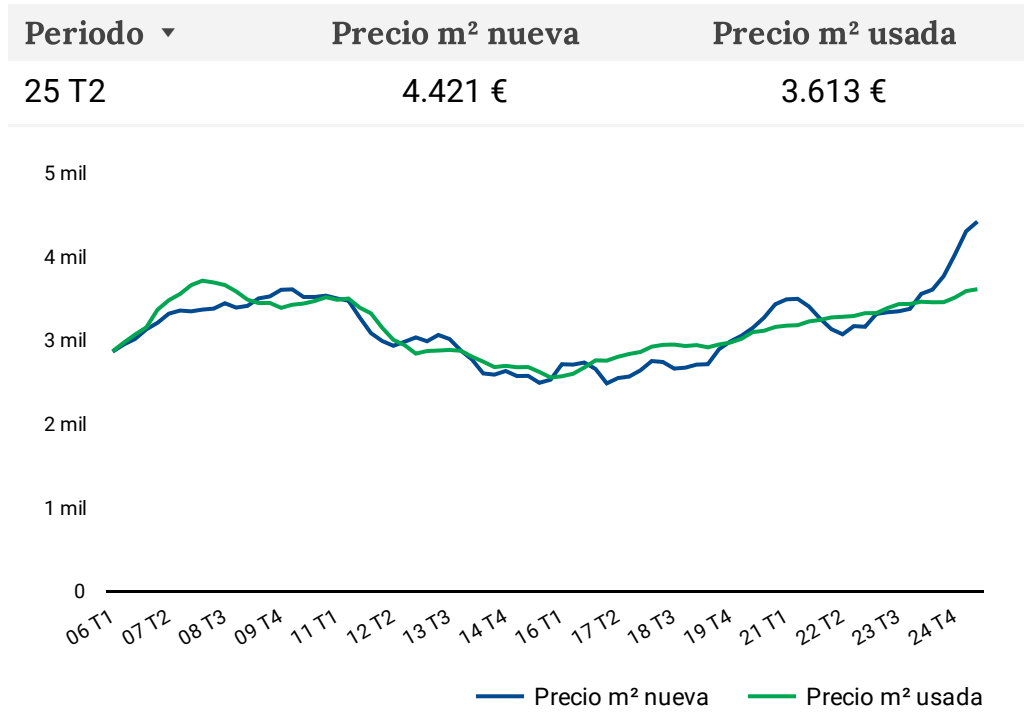
Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



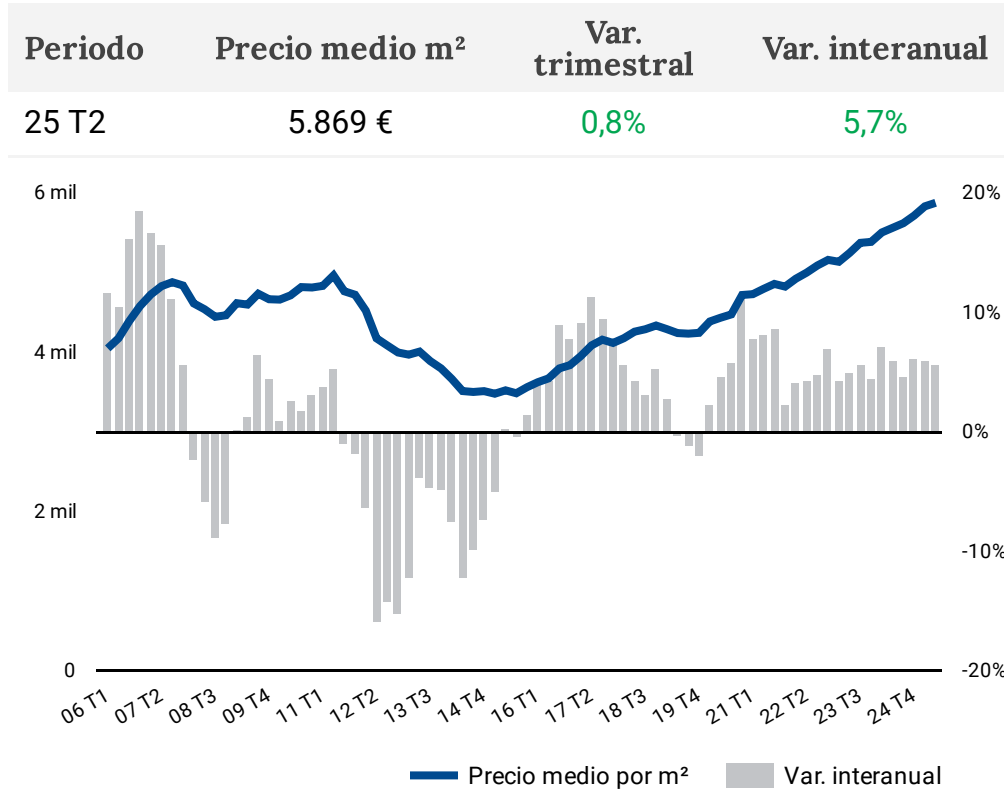
Evolución del precio medio por m² por tipología

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



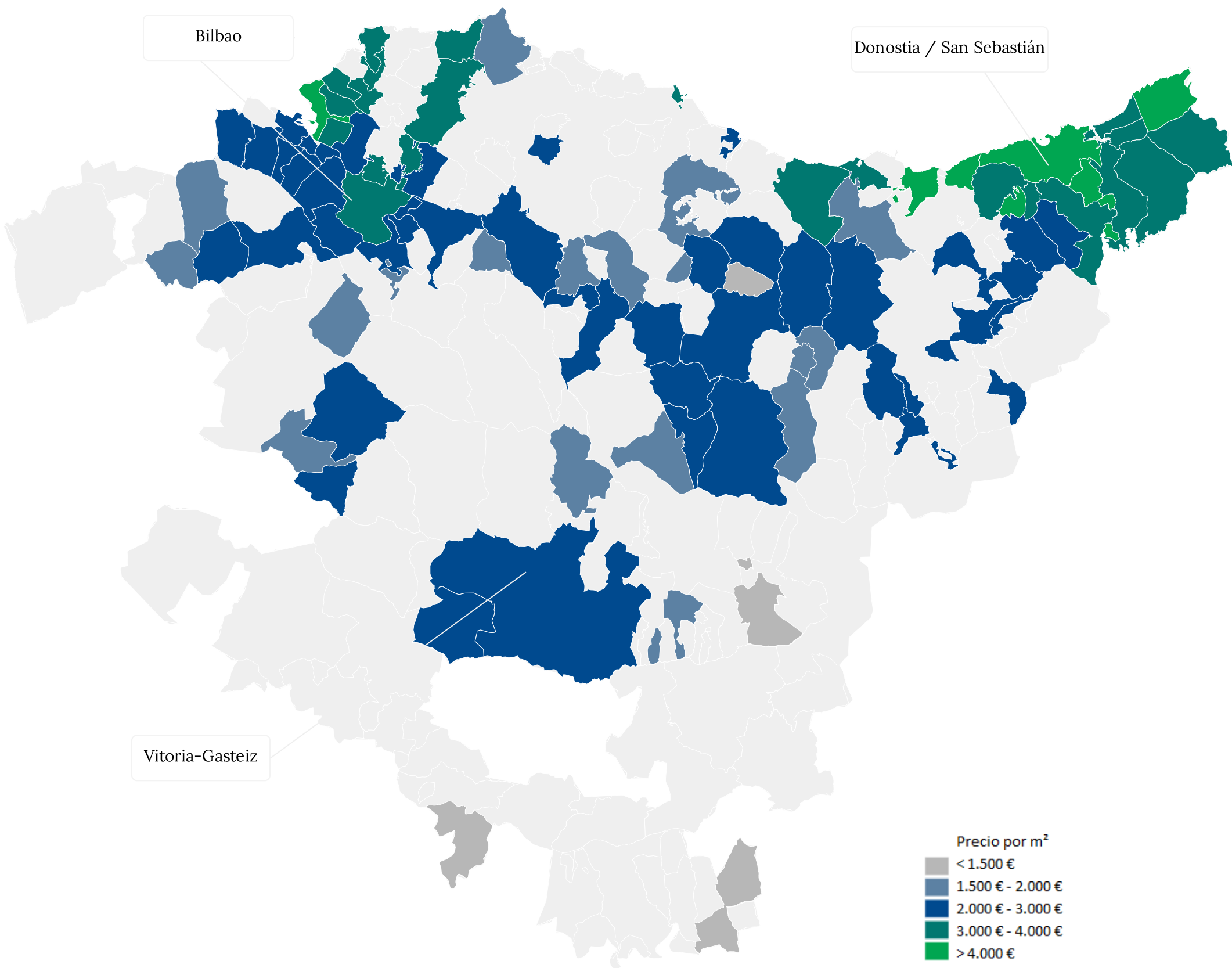
Municipios

En el siguiente mapa se desglosan los resultados del precio por metro cuadrado interanual a nivel municipal, constatando las diferencias territoriales en la medida que en la Comunidad Autónoma de Euskadi hay municipios 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



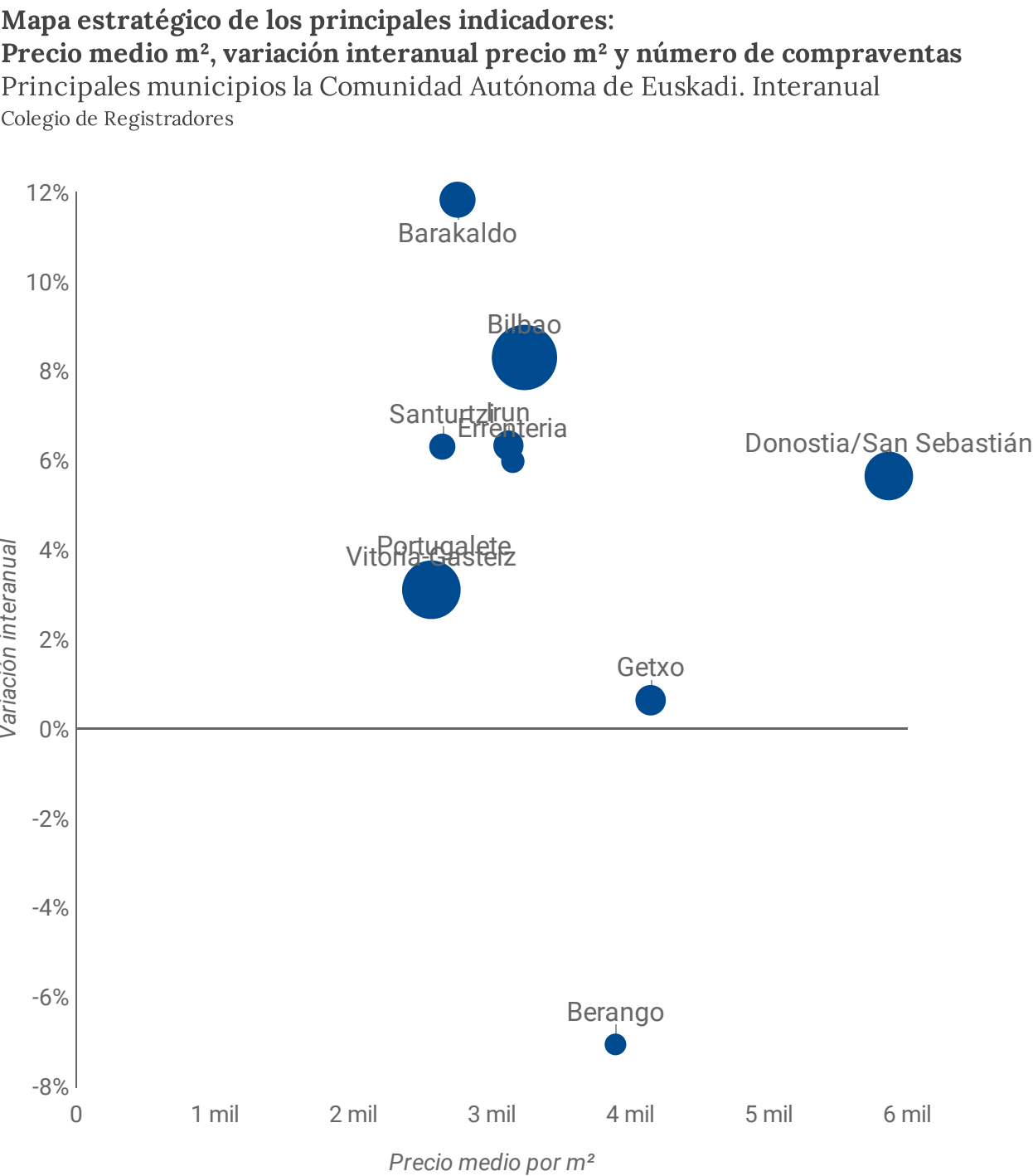
* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

En el gráfico 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.

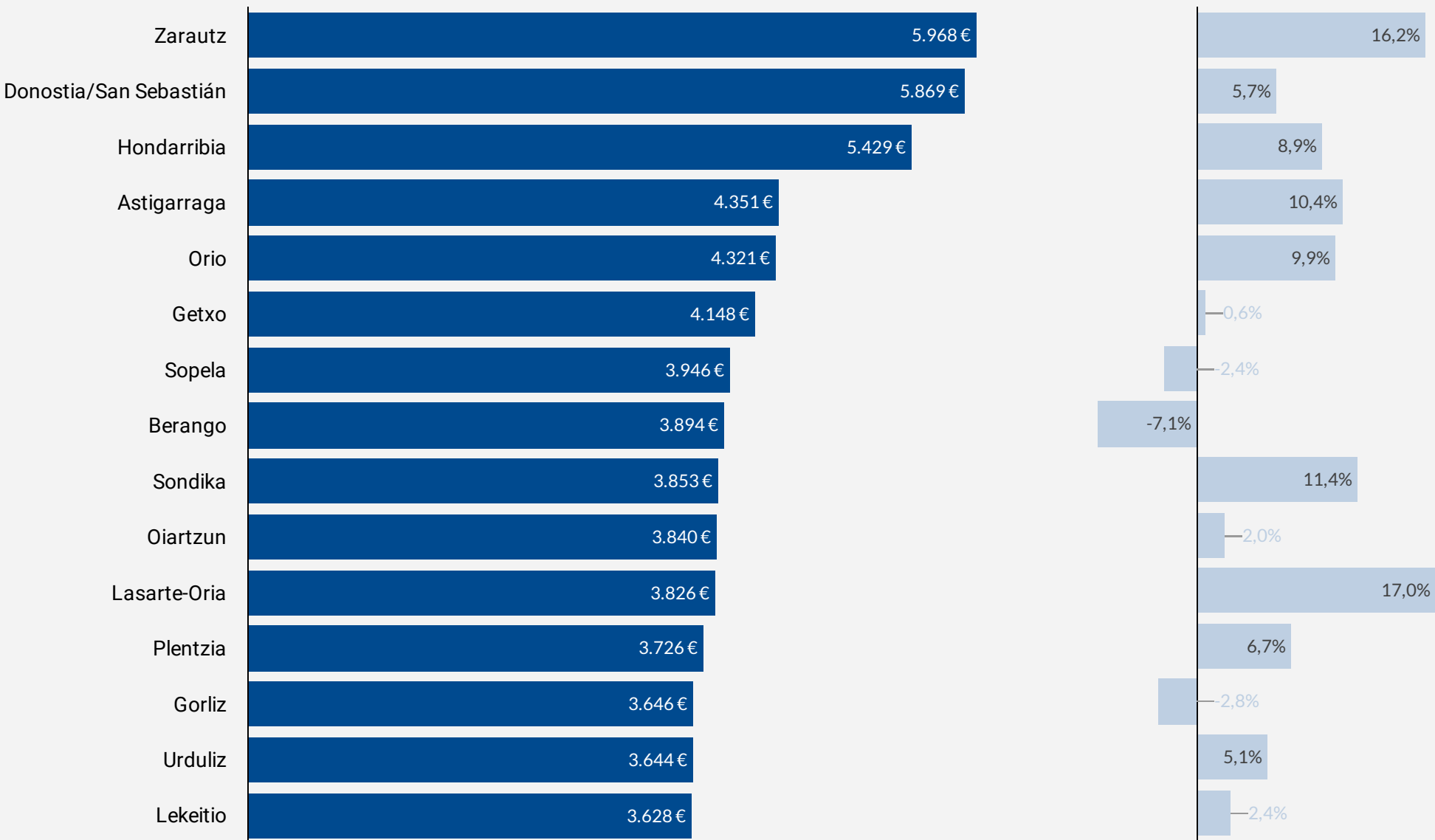
Las diferencias en precios por metro cuadrado trimestrales son significativas. En cuanto al comportamiento por las tasas de variación interanuales también existen diferencias, con un notable predominio de tasas positivas.

El gráfico muestra el precio medio por m² (eje x) en el segundo trimestre de 2025 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 muestra los precios medios interanuales en los municipios, ordenados por mayor precio medio, así como las tasas de variación interanuales, constatándose el claro predominio de los incrementos de precios durante el último año.



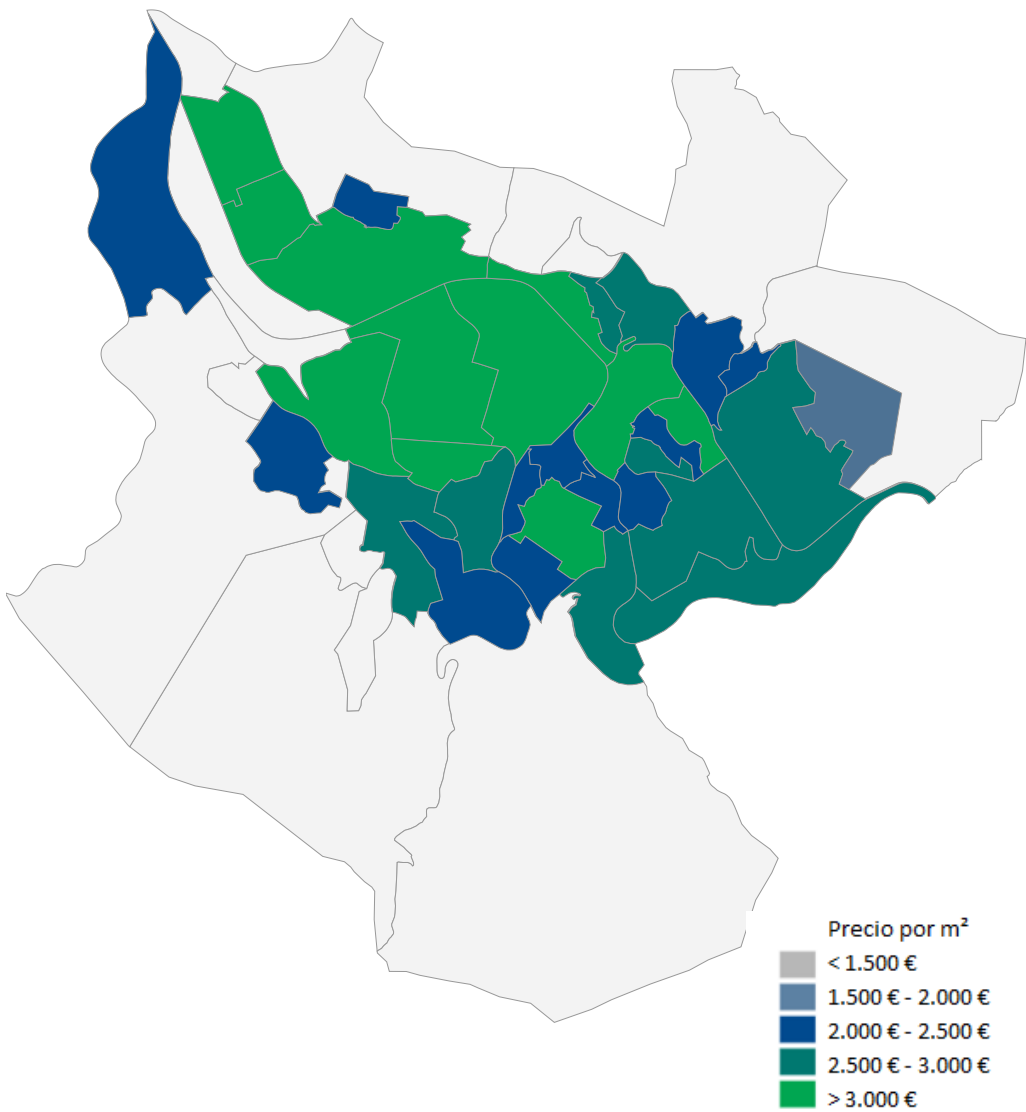
Precio medio por m² de vivienda y variación interanual
Principales municipios la Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



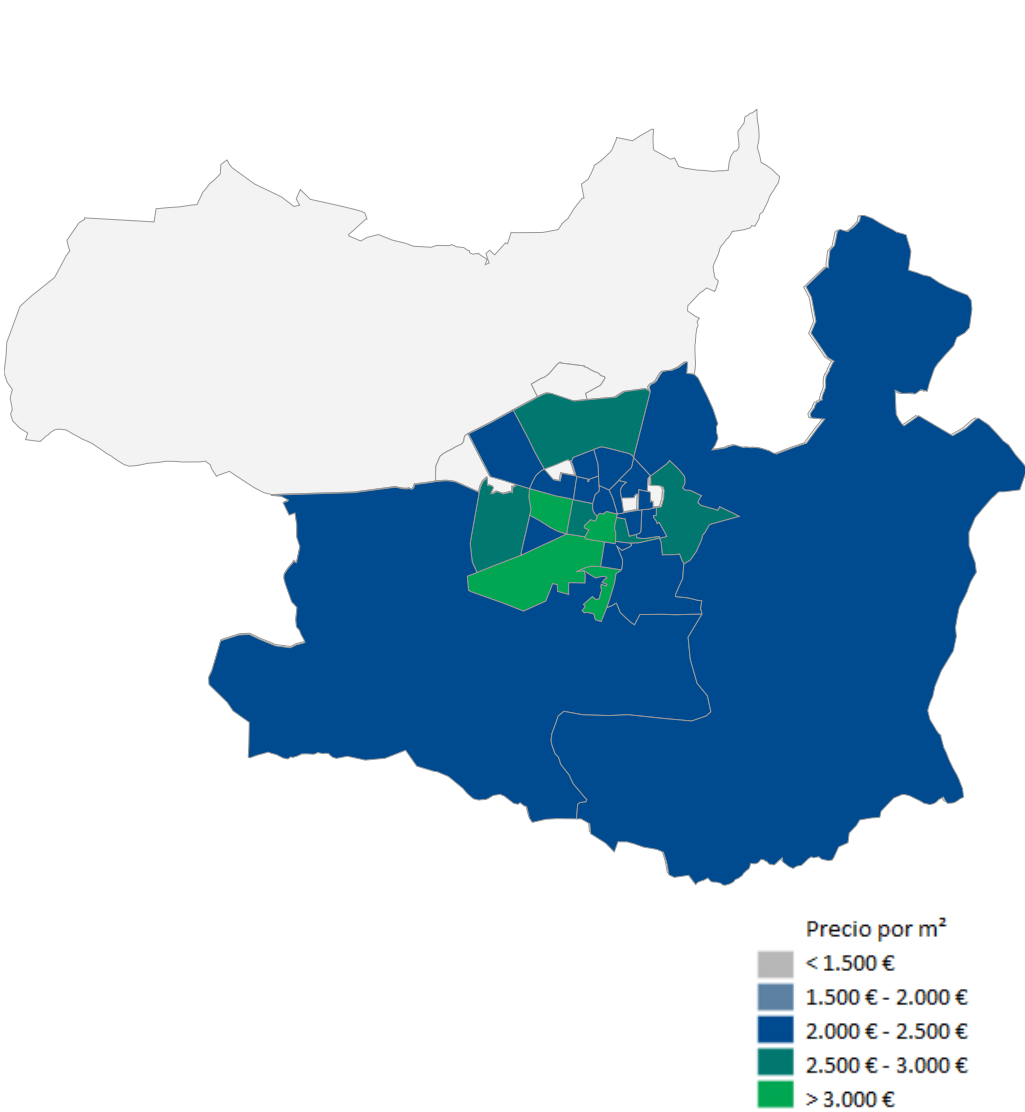
* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

Capitales. Barrios

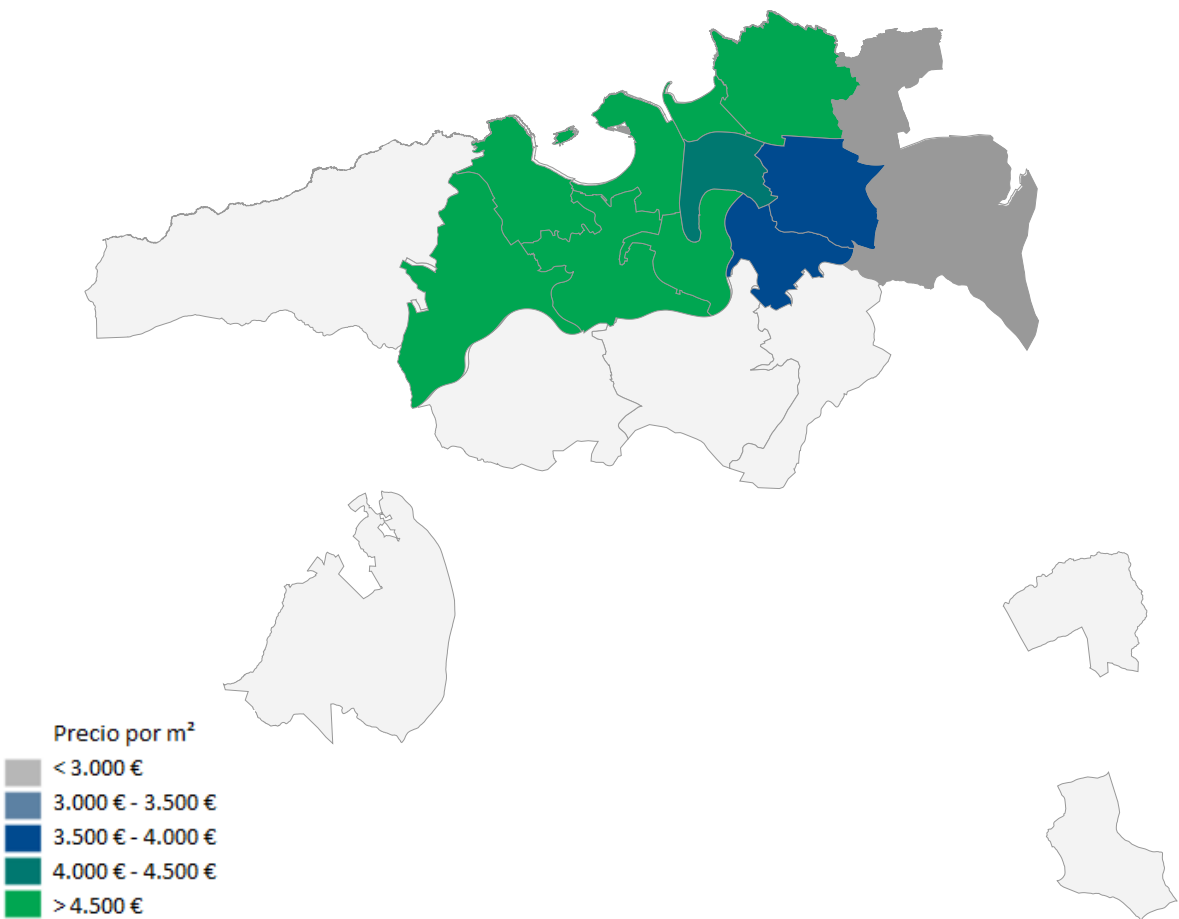
Precio medio por m² de vivienda
Barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



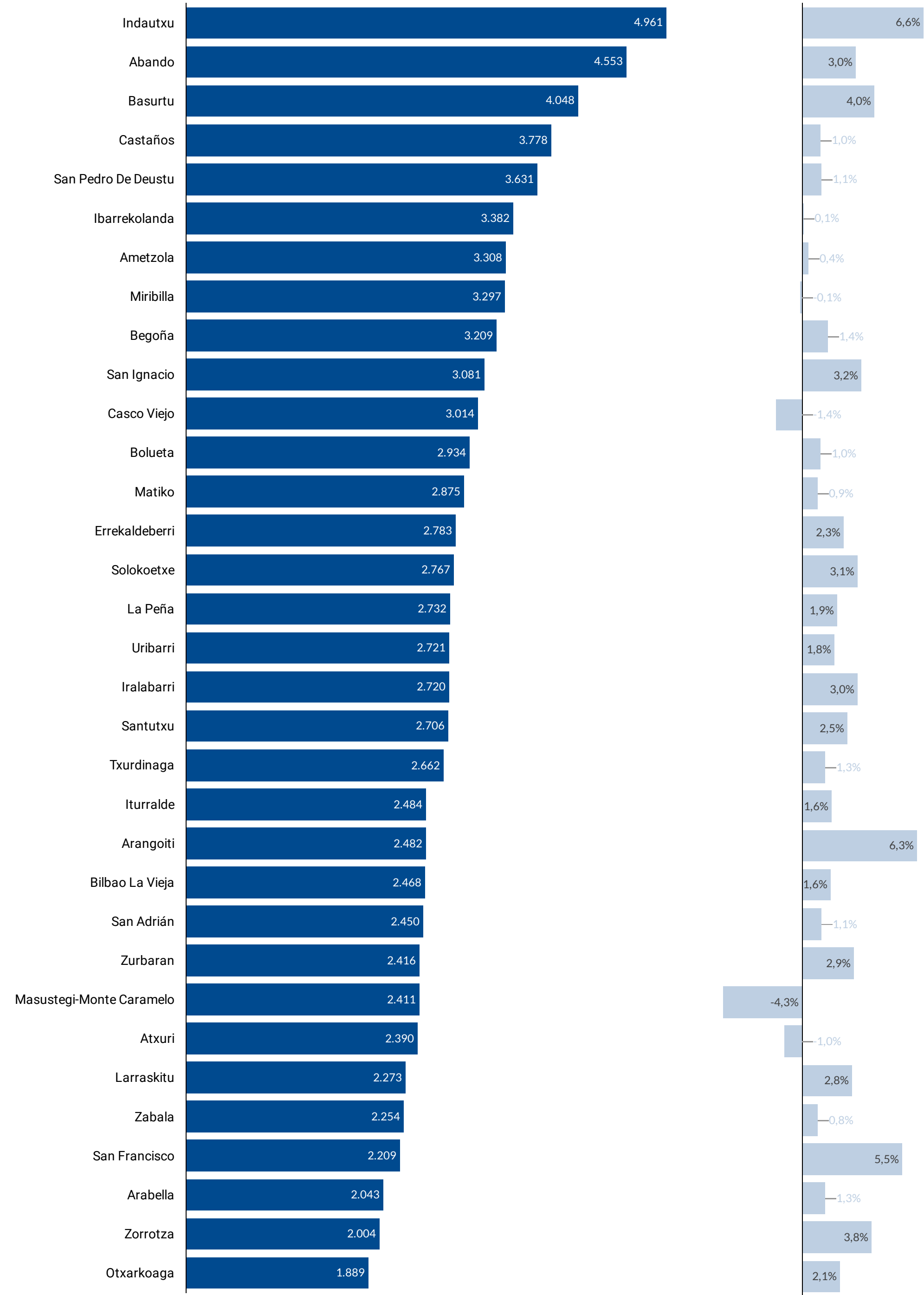
Precio medio por m² de vivienda
Barrios de Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



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

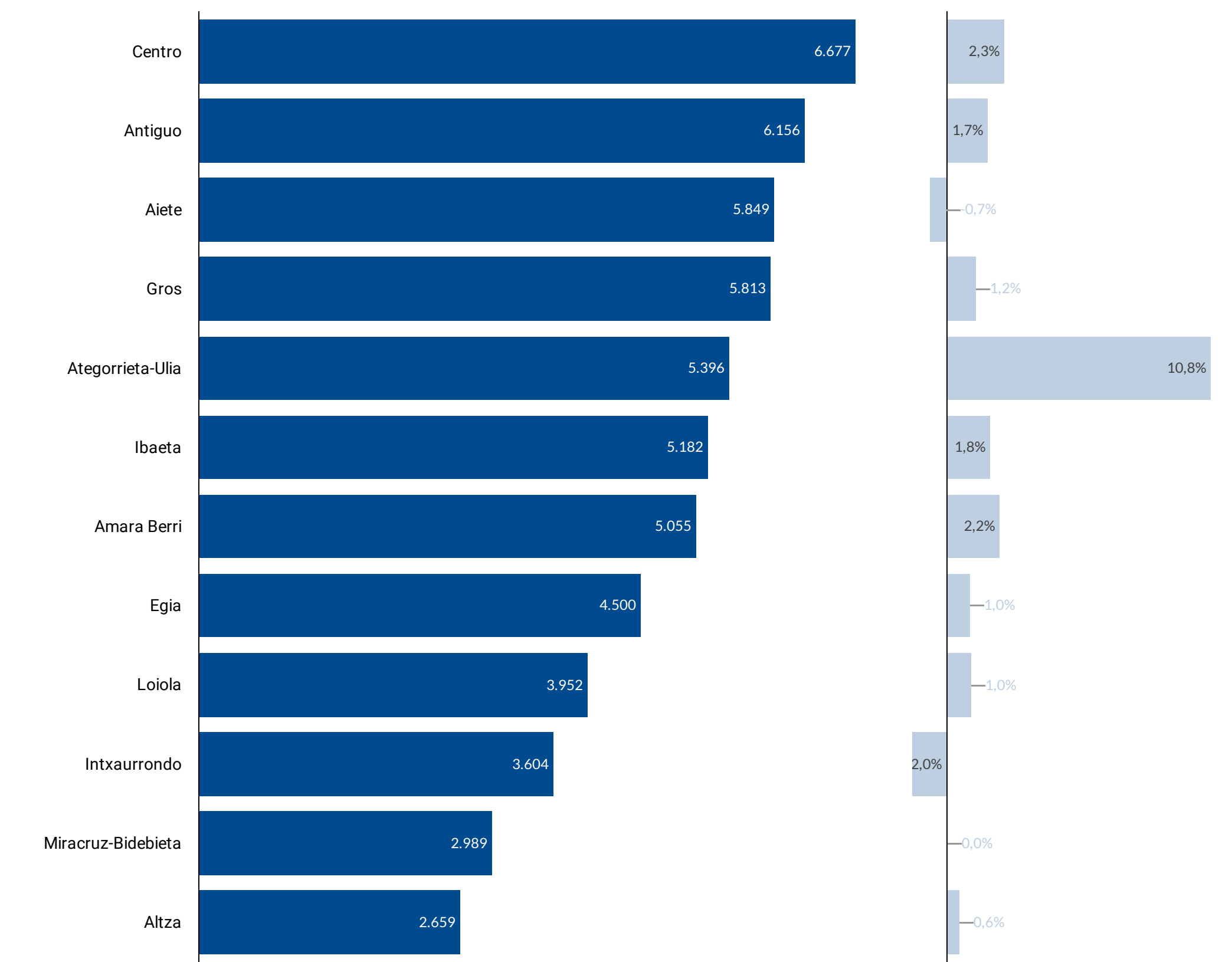


Precio medio por m² de vivienda y variación interanual
Principales barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



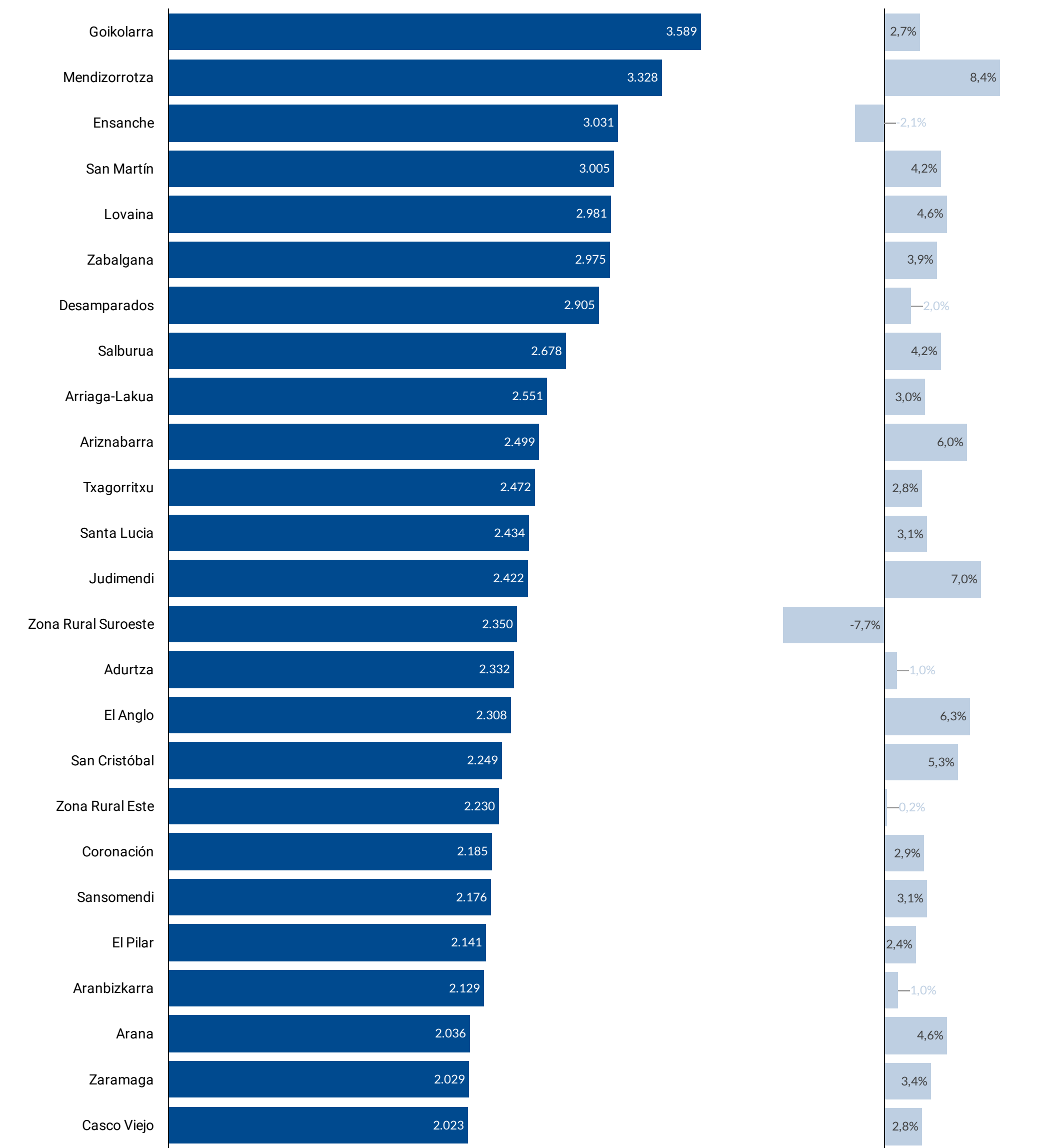
* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.

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 ascenso trimestral del 2,3%, consolidando la senda ascendente de los últimos trimestres (1,1% 1T25; 2,3% 4T24; 0,4% 3T24).

El importe medio del segundo trimestre del año ha sido de 264.785 €, con un incremento interanual del 2,3% (3,5% 1T25). La progresiva moderación que venía mostrando la tasa interanual ha dado paso a una intensificación, consolidando la tendencia alcista.

Los territorios históricos han registrado incrementos trimestrales. En Gipuzkoa ha aumentado un 2,6% (2,7% 1T25), en Bizkaia un 3,3% (0,1% 1T25) y en Araba/Álava un 2,6% (2,1% 1T25).

Los importes medios registrados en los territorios históricos han estado encabezados por Gipuzkoa (301.200 €), a cierta distancia de Bizkaia (249.527 €) y Araba/Álava (230.710 €).

En esta ocasión se han reducido las distancias entre los importes medios de los TT.HH como consecuencia del menor 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 (495.463 €), a notable distancia de Bilbao (274.991 €) y Vitoria-Gasteiz (247.294 €).

La ampliación del desglose territorial a nivel municipal muestra cómo seis municipios se mantienen con importes medios superiores a 400.000 €, correspondiendo a la citada Donostia / San Sebastián, Zarautz (490.383 €), Hondarribia (477.400 €), Berango (434.571 €), Getxo (419.569 €) y Sopela (414.918 €).

Tras estos municipios cabeceros se encuentran otros ocho municipios adicionales con precios medios por vivienda superiores a los 300.000 €.

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

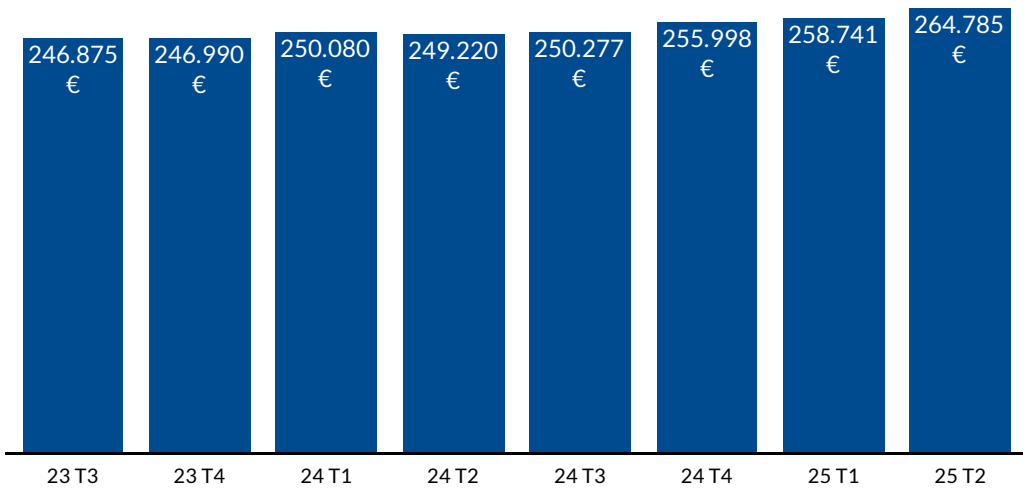
Comunidad Autónoma de Euskadi

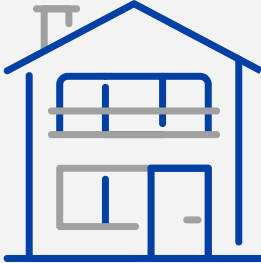
El precio medio por vivienda ha registrado un incremento trimestral del 2,3% (1,1% 1T25), situándose en 264.785 €.

Este resultado supone alcanzar el nivel máximo desde 2T 2009, dando lugar a una tasa interanual del 6,2% (3,5% 1T25).

Gipuzkoa mantiene el mayor importe medio (301.200 €), seguida de Bizkaia (249.527 €) y Araba/Álava (230.710 €), con incrementos trimestrales e interanuales en los tres.

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

264.785 €

6,2%

Variación
1 año

7,8%

Variación
3 años

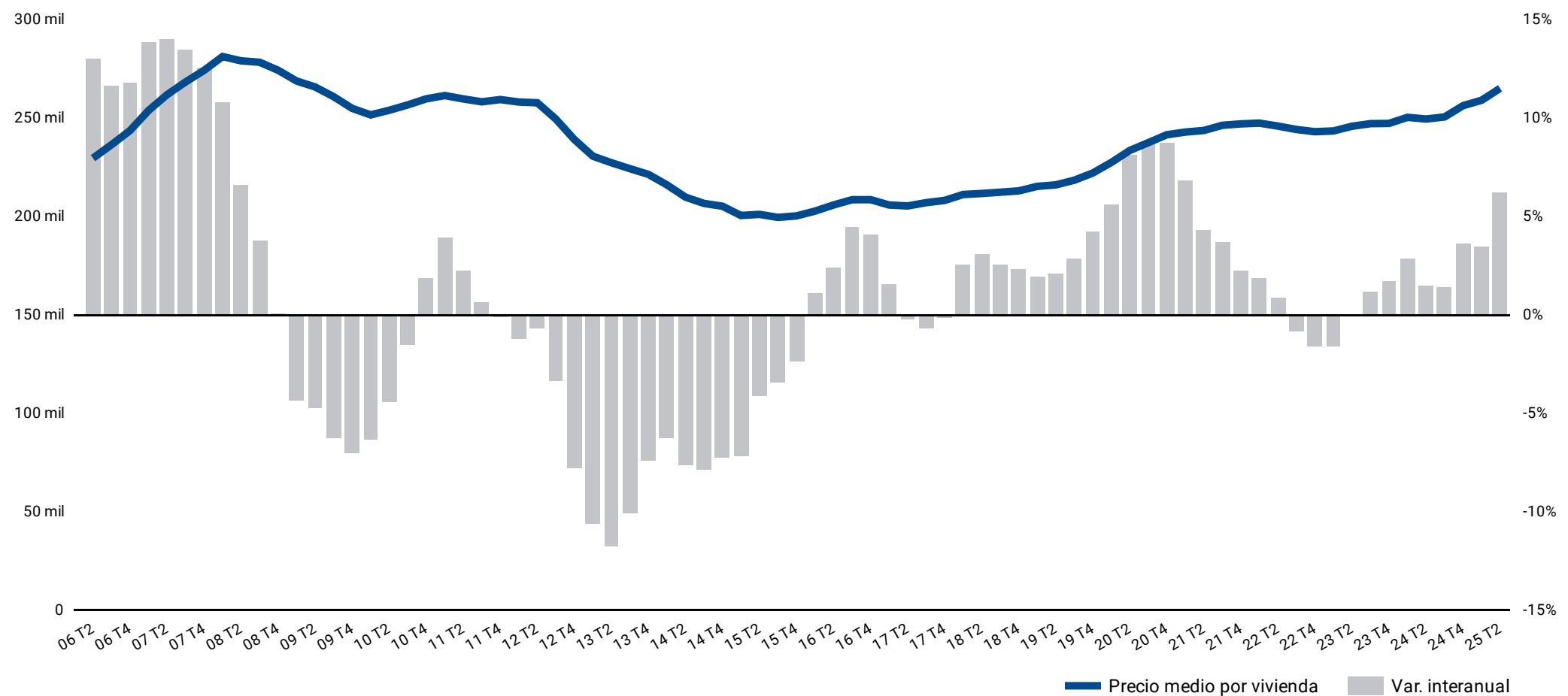
13,5%

Variación
5 años

Región	25 T2	Var. interanual
País Vasco	264.785 €	6,2%
Araba/Álava	230.710 €	5,7%
Bizkaia	249.527 €	5,6%
Gipuzkoa	301.200 €	6,8%

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

Periodo ▾	Precio medio	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	264.785 €	2,3%	6,2%
25 T1	258.741 €	1,1%	3,5%
24 T4	255.998 €	2,3%	3,6%
24 T3	250.277 €	0,4%	1,4%

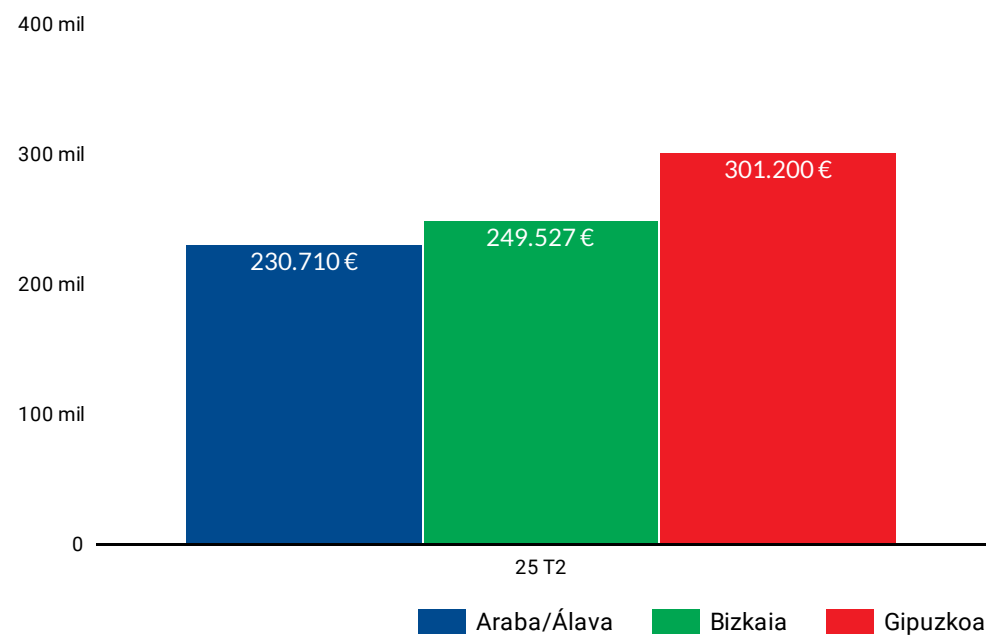


Territorios Históricos

Los TT.HH han registrado ascensos interanuales en todos los casos: Araba/Álava (5,7%), Bizkaia (5,6%) y Gipuzkoa (6,8%).

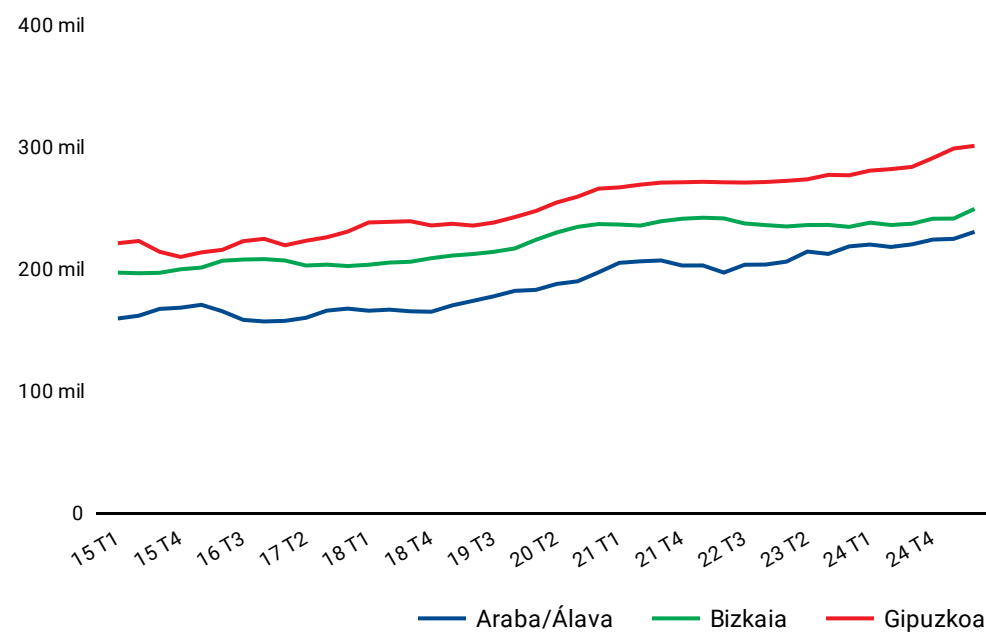
Los resultados absolutos mantienen su tradicional diferencial, en línea con el comportamiento del precio por m².

Precio medio por vivienda
Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



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

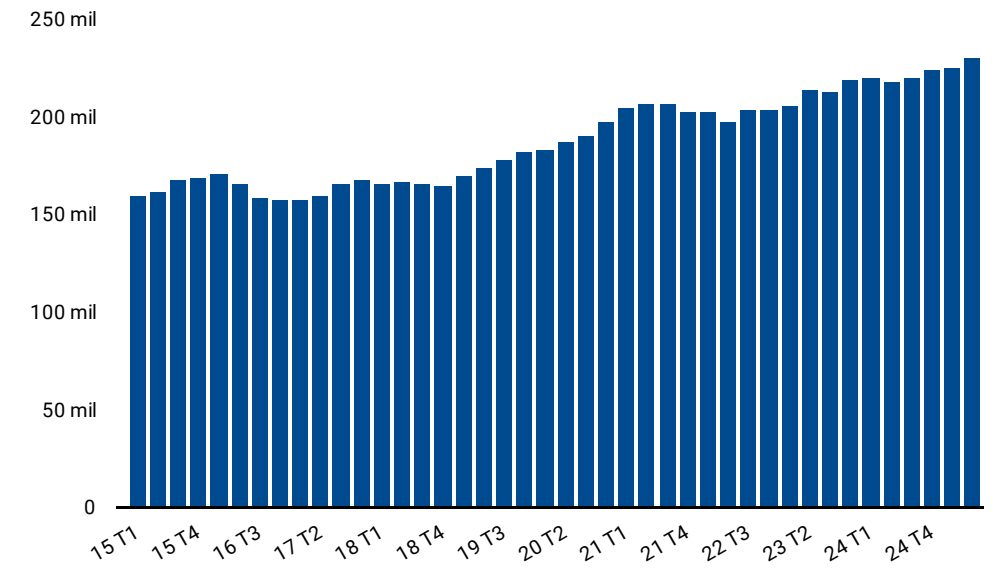
T.T.H.H ^	Periodo	Precio medio	Var. trimestral	Var. interanual
Araba/Álava	25 T2	230.710 €	2,6%	5,7%
Bizkaia	25 T2	249.527 €	3,3%	5,6%
Gipuzkoa	25 T2	301.200 €	0,7%	6,8%



Araba/Álava

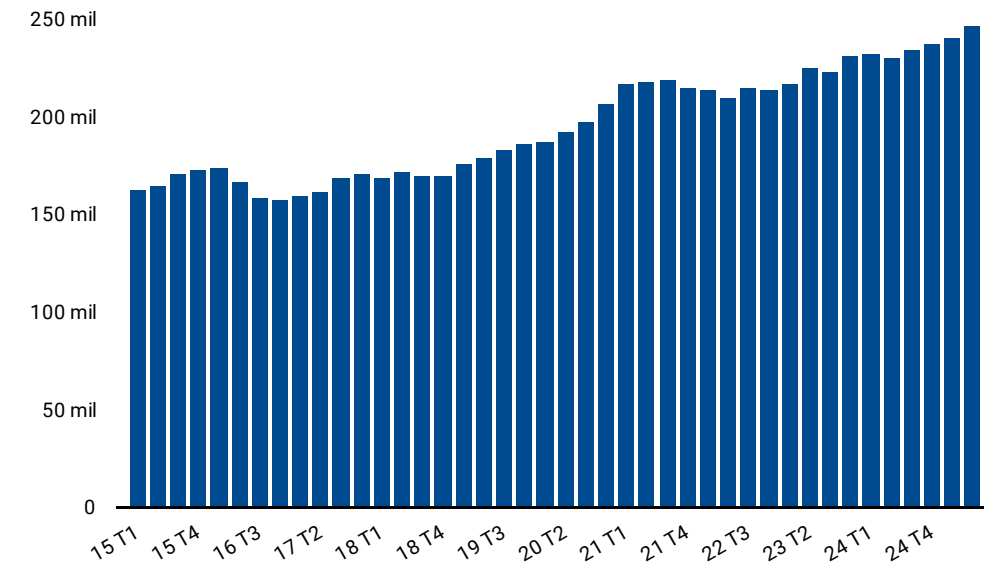
Evolución del precio medio por vivienda
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
25 T2	230.710 €	5,7%



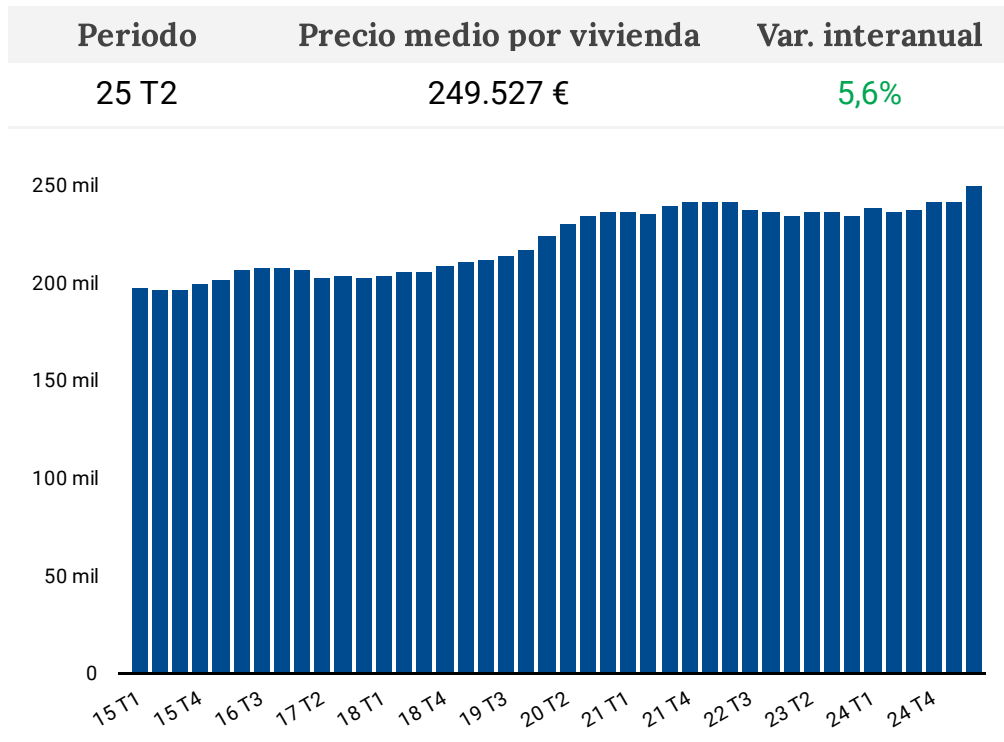
Evolución del precio medio por vivienda
Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
25 T2	247.294 €	7,2%



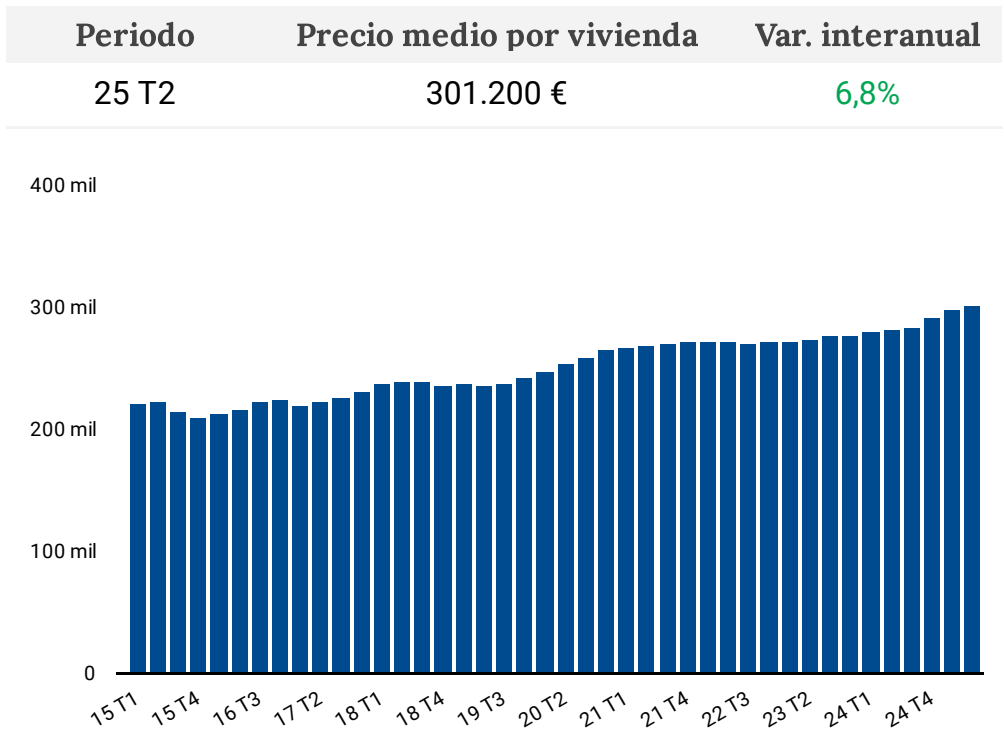
Bizkaia

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

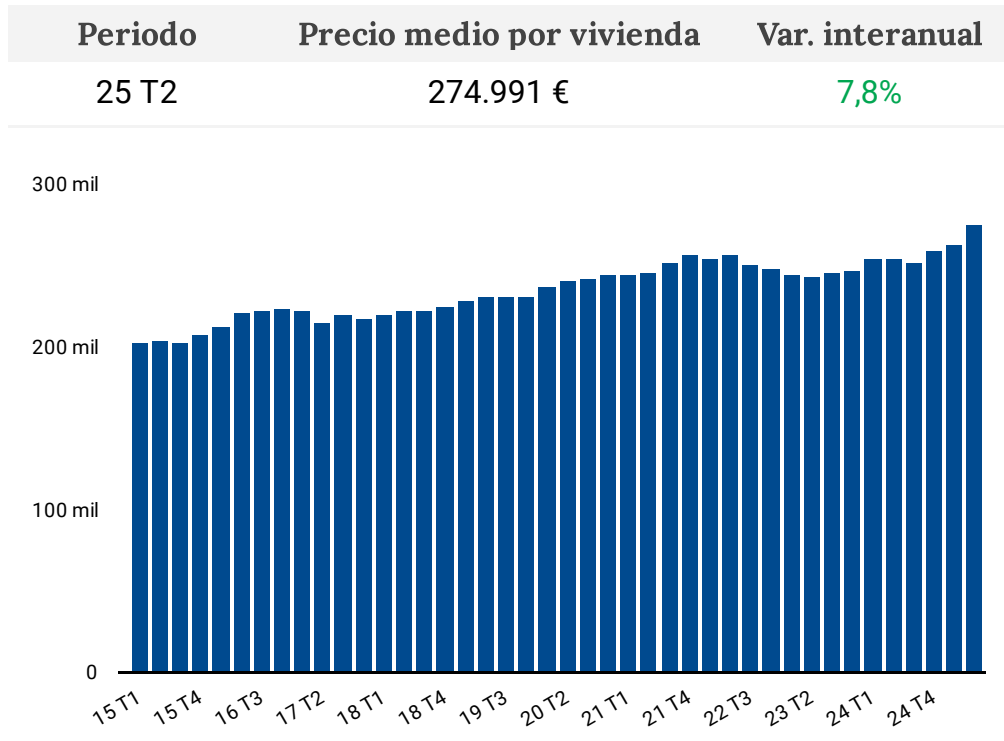


Gipuzkoa

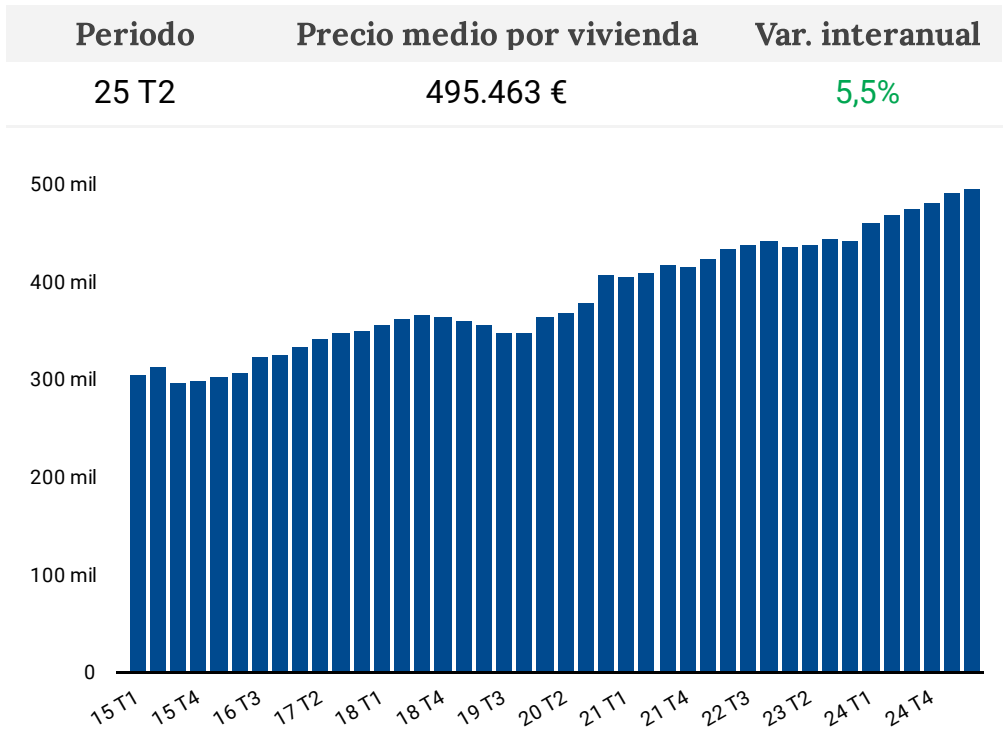
Evolución del precio medio por vivienda
Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



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



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



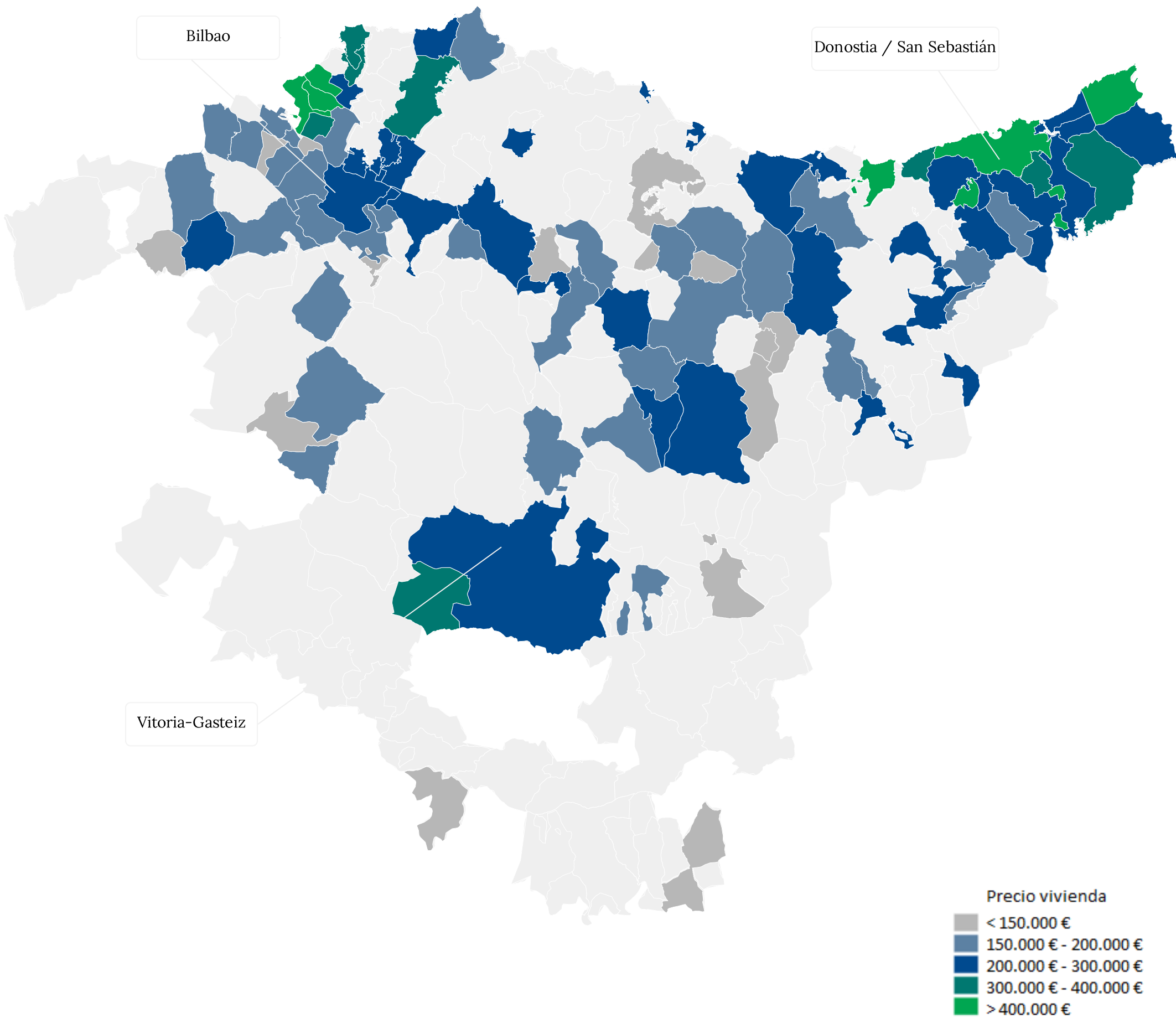
Municipios

El 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 €.

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

Los mayores precios medios se concentran en Donostia / San Sebastián y municipios próximos, especialmente en 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.



* 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.

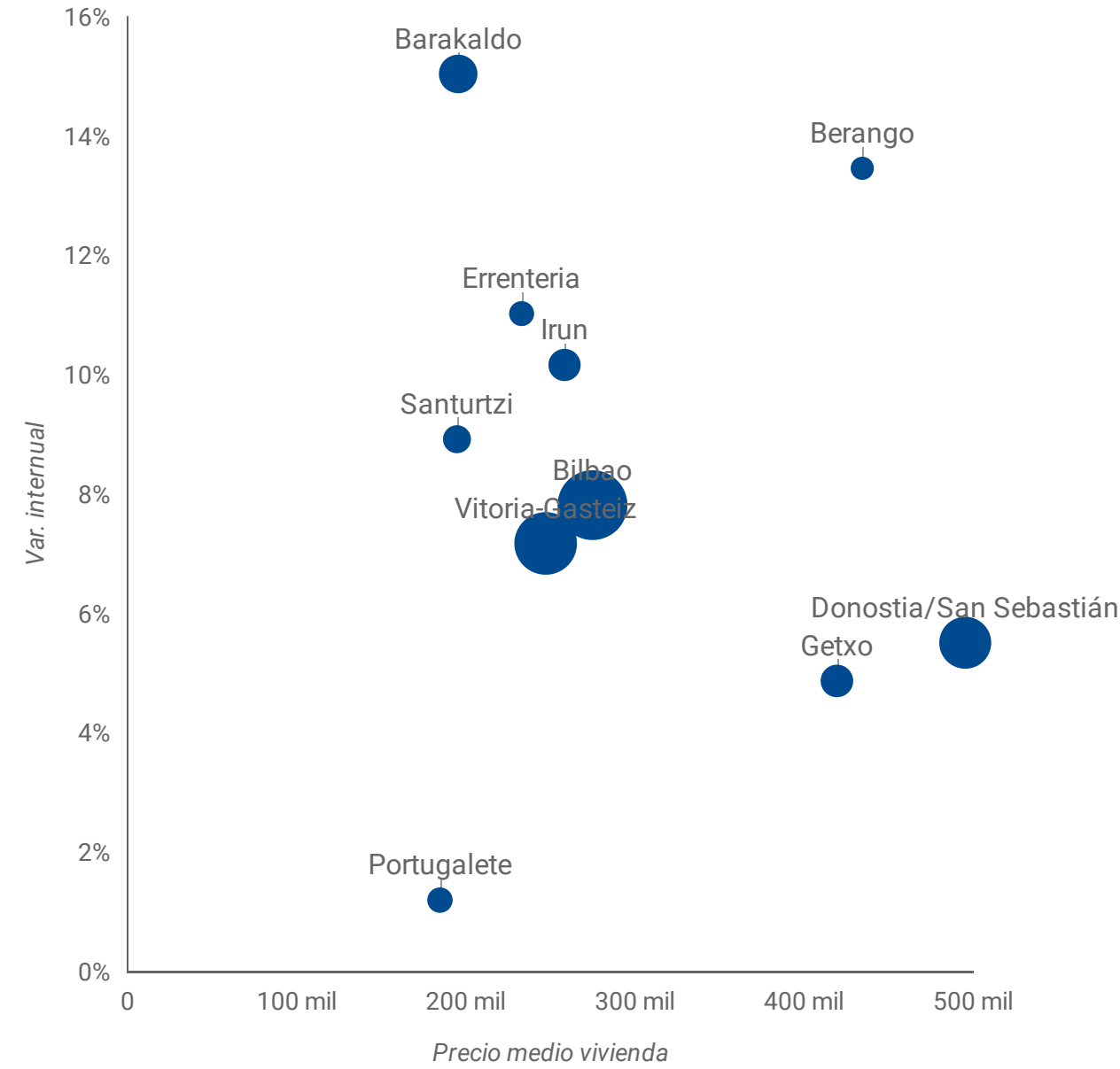
En el gráfico de la derecha el eje X muestra el precio medio por vivienda en el segundo trimestre de 2025, el eje Y la variación interanual del precio medio por vivienda. El tamaño de la bola indica el número compraventas de vivienda.

El gráfico de la parte inferior de la página, además de mostrar los precios medios interanuales en los municipios, ordenados de mayor a menor, registra las tasas de variación interanuales, constatándose un claro predominio de los incrementos de precios durante el último año.

Seis municipios registran precios medios por vivienda superiores a los 400.000 € y otros ocho más importes medios superiores a 300.000 €.

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

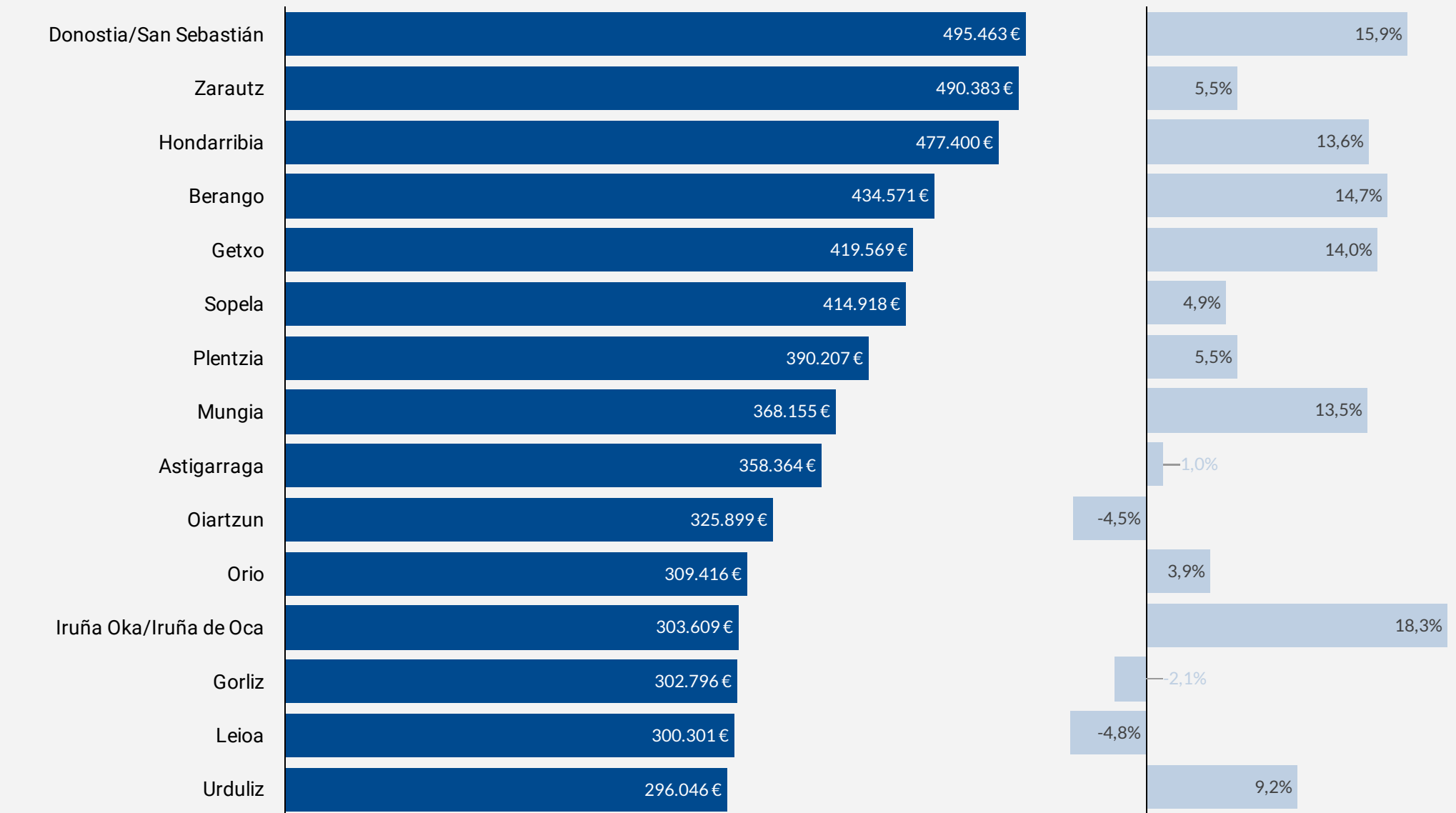
Principales municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Precio medio de vivienda y variación interanual

Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual

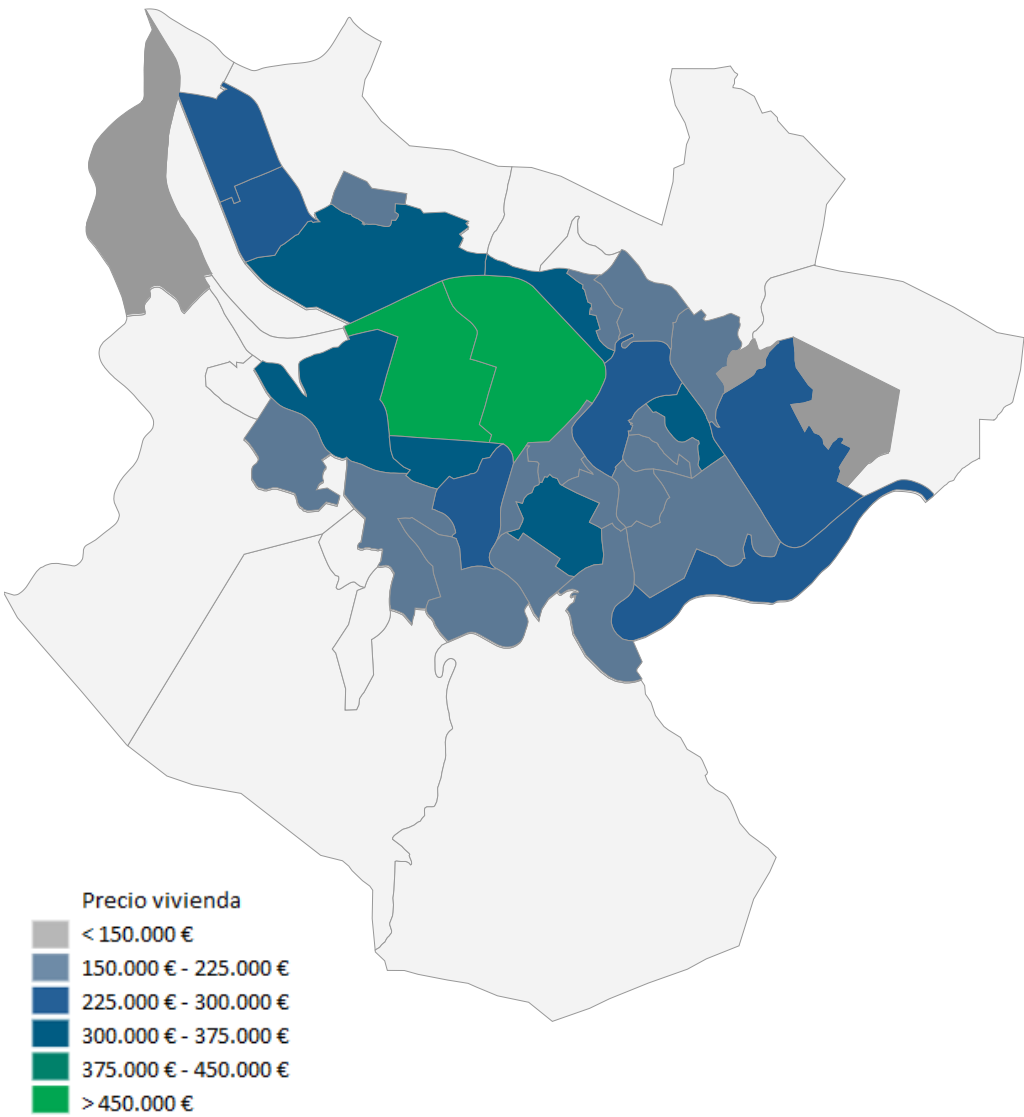
Colegio de Registradores



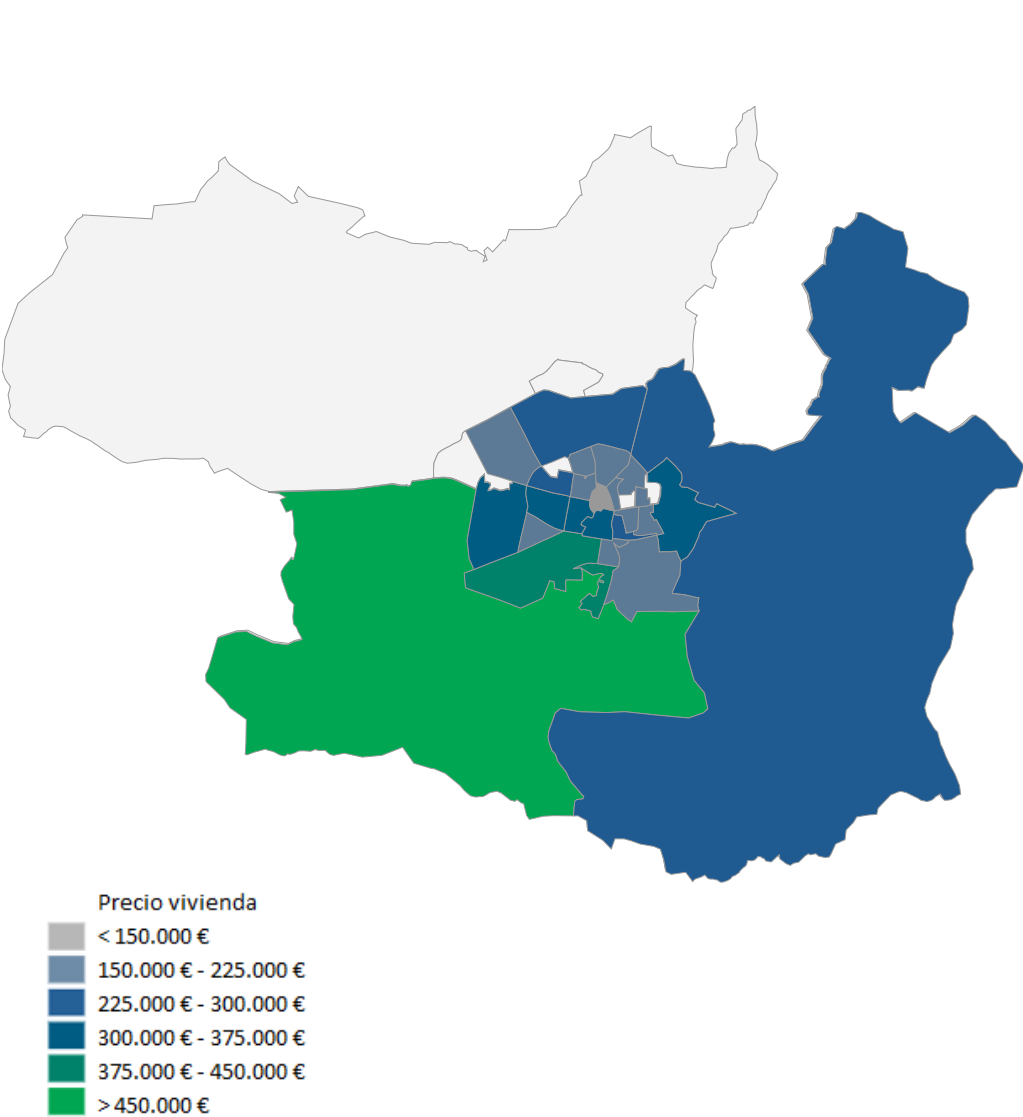
* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

Capitales. Barrios

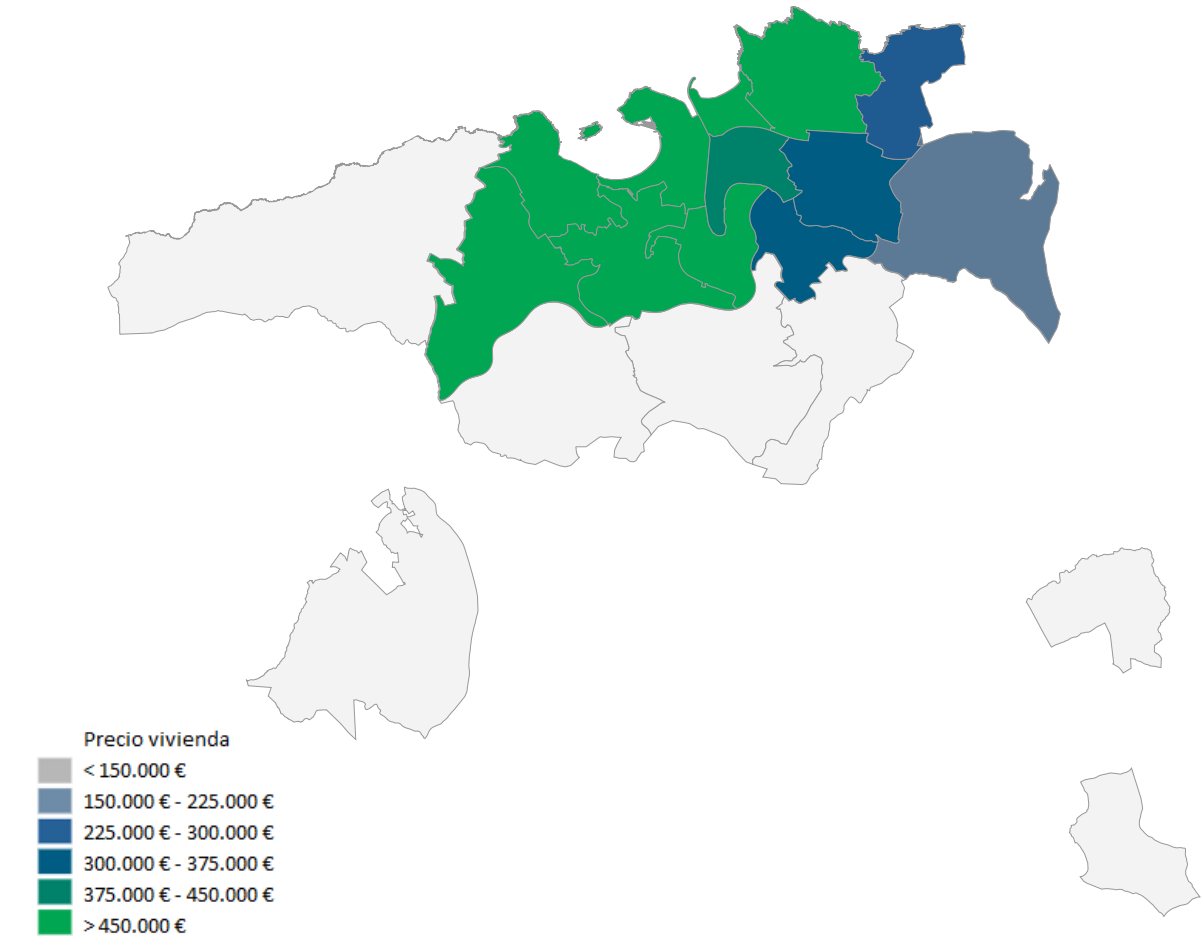
Precio medio de vivienda
Barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



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

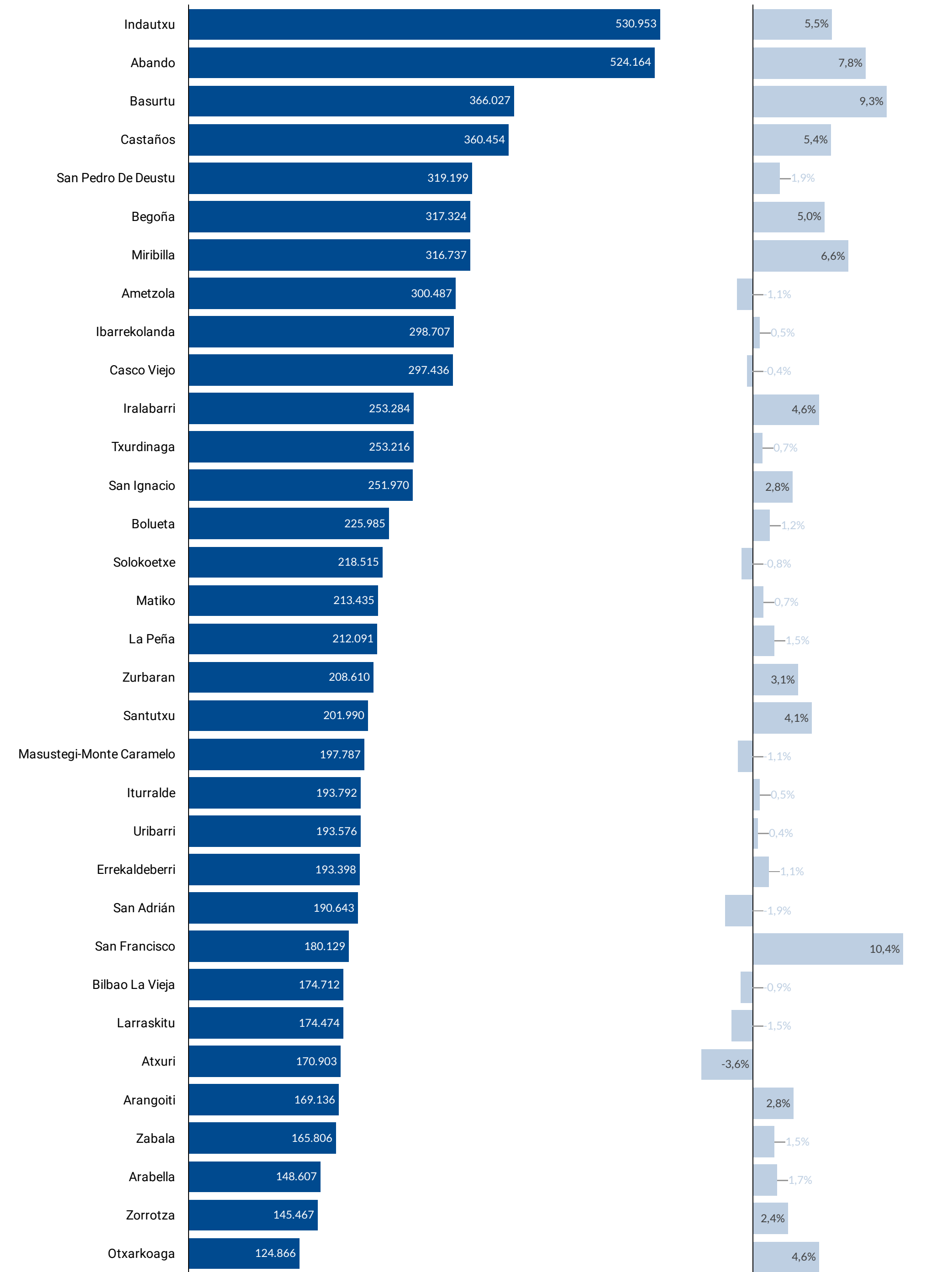


Precio medio de vivienda
Barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



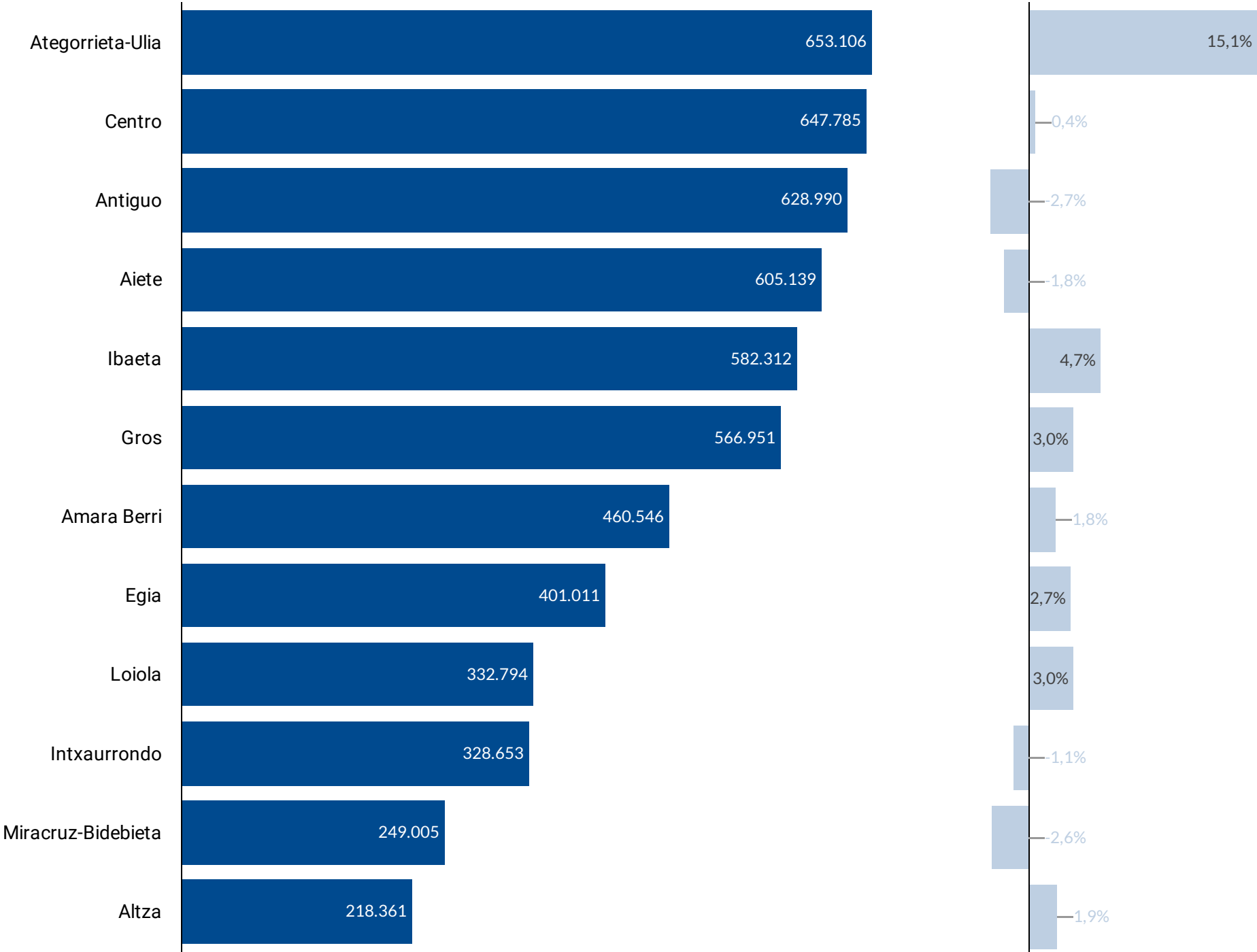
Precio medio por vivienda y variación interanual

Principales barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



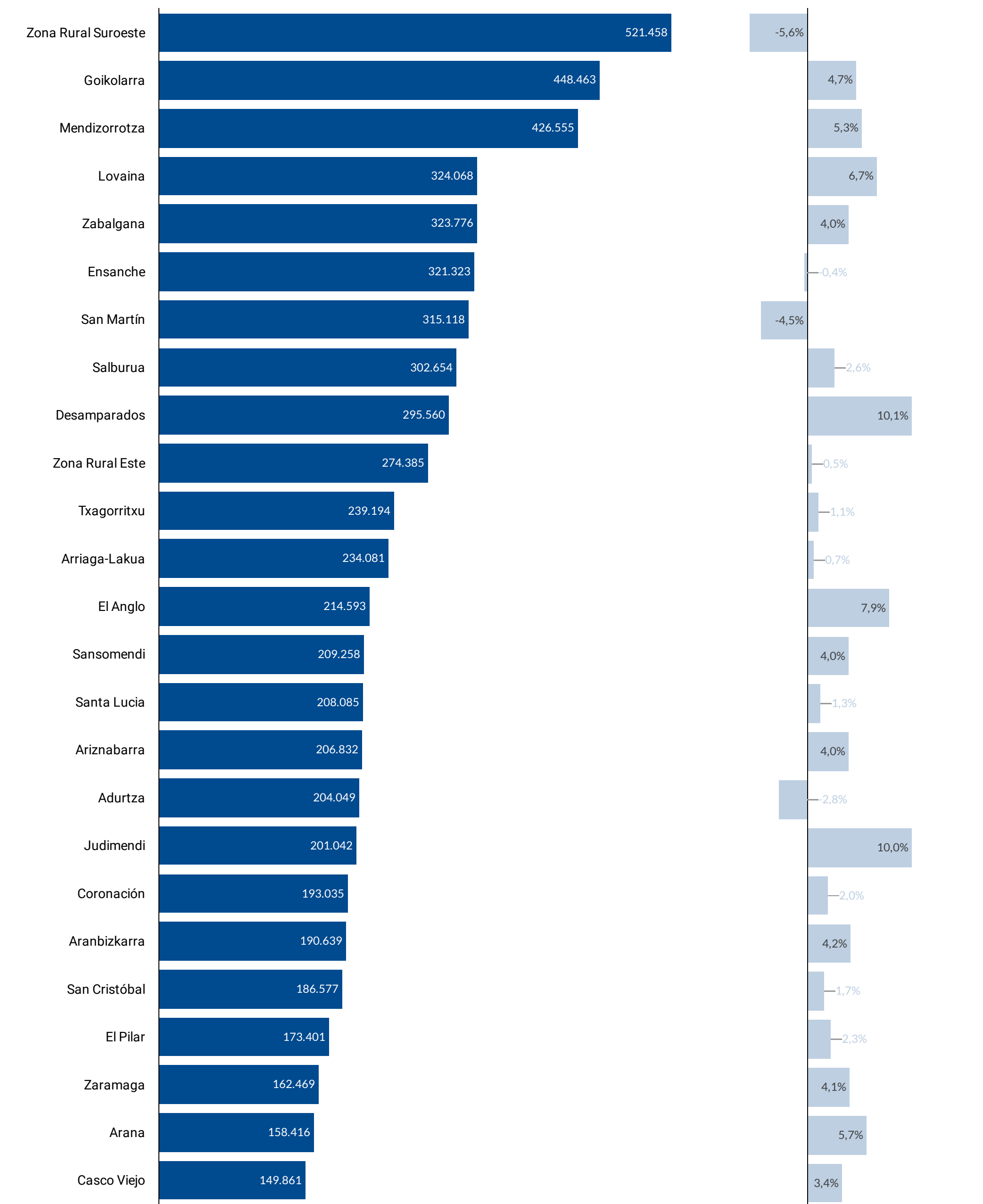
* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.

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.