

Mercado inmobiliario Comunidad Autónoma de Euskadi

4º 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

26.326

13,9 %

Variación
1 año

11,4%

Variación
3 años

47,3%

Variación
5 años

Precio por m² interanual

3.295 €

8,2 %

Variación
1 año

14,7%

Variación
3 años

17,8%

Variación
5 años

012
34...



Compraventa vivienda

Compraventas de vivienda. Trimestral
(Incluye nueva y usada)

	4T 2025	3T 2025
Nº de compraventas	6.603	6.754
Variación trimestral	-2,2%	8,3%
Variación interanual	6,4%	5,2%

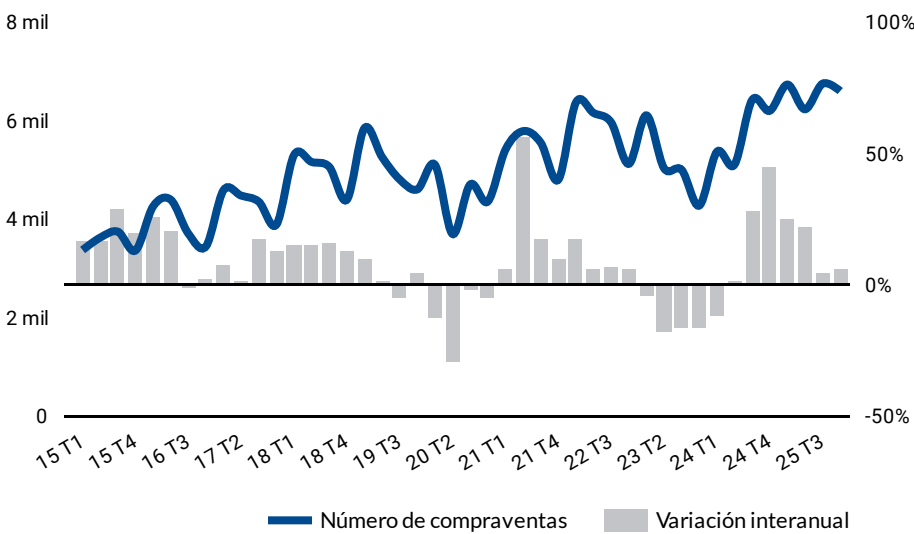


Precio por m² vivienda

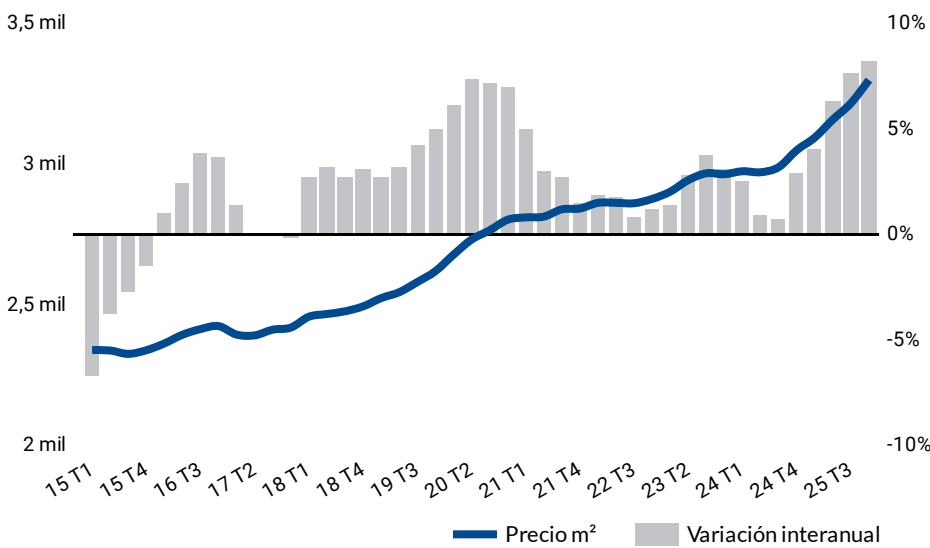
Compraventas de vivienda. Interanual
(Incluye nueva y usada)

	4T 2025	3T 2025
Precio medio m²	3.295 €	3.212 €
Variación trimestral	2,6%	1,8%
Variación interanual	8,2%	7,6%

Evolución trimestral número de compraventas y
variación interanual



Evolución interanual del precio medio por m² y
variación interanual



Viv. nueva
1.446
Trimestral



Viv. usada
5.157
Trimestral



Pm² nueva
3.517 €
Interanual



Pm² Usada
3.248 €
Interanual



Precio medio
276.277 €
Interanual

Resumen ejecutivo

Vivienda. Actividad

El **número de compraventas** registrado en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el cuarto trimestre del año ha sido de 6.603, tercer mayor resultado trimestral desde 1T07, con un descenso trimestral del -2,2% (8,3% 3T25). Con respecto al mismo trimestre de 2024 se ha registrado un incremento interanual del 6,4%.

En los últimos doce meses se han registrado 26.326 compraventas, máximos desde 3T 2007, con una mejora interanual del 13,9%, moderando la tendencia ascendente (22,4% 3T25).

La actividad inmobiliaria relativa se ha situado en el último año en 11,71 compraventas por cada mil habitantes (11,55 el trimestre precedente).

Bizkaia ha registrado el 53,4% del total de compraventas de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el último trimestre, alcanzando las 3.525 compraventas, con un descenso trimestral del -0,4%. Gipuzkoa ha registrado el 31,9% de las compraventas con 2.106 compraventas y una mejora trimestral del 7,4%. Araba/Álava ha alcanzado una cuota de mercado del 14,7%, con 972 compraventas y un descenso trimestral

del -22,5%.

En **vivienda usada** se han registrado 5.157 compraventas en la Comunidad Autónoma de Euskadi durante el cuarto trimestre, cerca de máximos trimestrales desde 1T06, con un descenso trimestral del -5% y con un crecimiento interanual del 3,8%. En **vivienda nueva** se han alcanzado las 1.446 compraventas, con un ascenso trimestral del 9,3% y un crecimiento interanual del 17,1%.

La **distribución de compraventas** de vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi modera el liderazgo de la **vivienda usada**, con un peso del 78,1% de las compraventas del cuarto trimestre, a cierta distancia del máximo histórico (87,46% 2T22), quedándose la **vivienda nueva** con un porcentaje del 21,9%, que se desagrega en un 20,2% de vivienda nueva libre y un 1,7% 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 4,5% del total de compraventas del cuarto trimestre (4,5% 3T25). La **vivienda colectiva** (pisos) se ha situado en el 95,5%.



La **superficie media de compraventas de vivienda nueva libre** del cuarto trimestre en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 89,9 m², reduciéndose con respecto al trimestre precedente (91,3 m²). La **vivienda usada** se ha situado en los 83,1 m² (86 m² 3T25). La superficie media en las compraventas de **vivienda nueva protegida** ha sido de 78,9 m² (79,1 m² 3T25). Para el conjunto de las compraventas de vivienda la superficie media ha sido de 84,3 m² (86,4 m² 3T25).

El 41,9% 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 37,7% entre 60 y 80 m², el 18,6% entre 40 y 60 m², quedando un 1,8% con menos de 40 m². La agrupación de pisos con mayor superficie ha reducido 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 incrementado en términos absolutos y en términos porcentuales durante el último trimestre. En el cuarto trimestre el 4,2% de las compras han correspondido a personas extranjeras (3,8% 3T25), alcanzando las 279 compras. En los últimos doce meses el peso de compras por personas extranjeras ha sido del 3,8%, con 1.000 compras.

Gipuzkoa encabeza los resultados territoriales interanuales en términos porcentuales con un 4,7%, seguida de Bizkaia (3,4%) y Araba/Álava (3,1%). En términos absolutos Bizkaia encabeza las compras por personas extranjeras (471), seguida de Gipuzkoa (400) y Araba/Álava (129).

Vivienda. Precio por m²

El **precio por m² de la vivienda** en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha seguido creciendo durante el cuarto trimestre, con un crecimiento trimestral del 2,6% (1,8% el trimestre precedente). El precio medio interanual ha sido de 3.295 €/m², con un incremento interanual del 8,2%, intensificándose con respecto al trimestre precedente (7,6%). Estos resultados consolidan la senda ascendente de los precios, alcanzando máximos desde 2T 2008.

En **vivienda nueva** el precio medio interanual ha sido de 3.517 €/m², máximo histórico, con un ascenso trimestral del 4,9% (1,4% 3T25) y una mejora interanual del 6,3% (2% 3T25), mientras que en **vivienda usada** el precio medio interanual ha sido de 3.248 €/m², máximos desde 2T 2008, con un crecimiento trimestral del 2% (1,9% 3T25) y un incremento interanual del 8,5% (8,7% 3T25).

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

- **Gipuzkoa** ha seguido encabezando los resultados con 3.814 €/m², máximo histórico, con un ascenso trimestral del 1,7% y un crecimiento interanual del 6,6% (7,3% 3T25).
- **Bizkaia** se ha situado en 3.167 €/m², máximo desde 1T 2009, con un crecimiento trimestral del 3,5% y un incremento interanual del 9,4% (7,2% 3T25).
- **Araba/Álava** ha obtenido un precio medio de 2.526 €/m², máximo desde 3T 2008, con un ascenso trimestral del 3,8% y una mejora interanual del 10% (6,6% 3T25).

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** 6.107 €/m², máximo histórico, con un ascenso trimestral del 2,4% y un incremento interanual del 7% (6,2% 3T25).
- **Bilbao** 3.514 €/m², con un aumento trimestral del 4,8% y un crecimiento interanual del 14,6% (11,1% 3T25).
- **Vitoria-Gasteiz** 2.753 €/m², con una mejora trimestral del 4,3% y un incremento interanual del 11,3% (6,7% 3T25).

Vivienda. Precio medio

El **precio medio interanual por vivienda libre** en la Comunidad Autónoma de Euskadi ha sido de 276.277 € durante el cuarto trimestre, con un ascenso trimestral del 2,1% (2,2% 3T25) y un crecimiento interanual del 7,9% (8,1% 3T25), alcanzando la mayor cuantía media desde 3T 2008.

Gipuzkoa ha registrado el mayor importe medio (308.197 €), a cierta distancia de Bizkaia (265.733 €) y Araba/Álava (240.189 €). En Araba/Álava se acumula un ascenso interanual del 7%, en Gipuzkoa del 5,8% y en Bizkaia del 10%.

En Donostia / San Sebastián el importe medio ha sido de 515.731 €, con un ascenso interanual del 7,2% (5,4% 3T25). A notable distancia se sitúa Bilbao con 298.224 € y un incremento interanual del 15,1% (14,4% 3T25), y Vitoria-Gasteiz con 258.605 € y un incremento interanual del 8,7% (8,2% 3T25).

En seis municipios se han registrado precios medios por vivienda superiores a los 400.000 €, acompañando a Donostia / San Sebastián los municipios de Zarautz (490.698 €), Sopela (443.764 €), Hondarribia (442.904 €), Getxo (428.202 €) y Berango (400.738 €). Otros tres municipios han registrado importes medios superiores a los 350.000 €.

2

Vivienda Actividad

En el cuarto trimestre del año se han registrado 6.603 compraventas de vivienda, con un descenso trimestral del -2,2%, Este resultado trimestral es el tercer mayor resultado desde el primer trimestre de 2007.

Con respecto al mismo trimestre del año 2024 se ha registrado un incremento interanual del 6,4%, consolidando la tendencia ascendente.

El resultado interanual ha sido de 26.326 compraventas, con un crecimiento del 13,9% con respecto a los doce meses precedentes, moderando la tendencia ascendente (22,4% 3T25).

Bizkaia ha registrado el mayor número de compraventas en el último trimestre, con 3.525, con un descenso trimestral del -0,4% y un crecimiento interanual del 11,9%. En Gipuzkoa se han registrado 2.106 compraventas, con un ascenso trimestral del 7,4% y un ajuste interanual del -0,3%. Araba/Álava ha registrado 972 compraventas trimestrales, con un descenso trimestral del -22,5% y una mejora interanual del 3,3%.

La actividad inmobiliaria relativa, medida en número de compraventas por cada mil habitantes y año, se ha situado en 11,71, consolidando la tendencia ascendente (11,55 3T25).

El descenso trimestral en el número de compraventas ha sido debido al comportamiento en vivienda usada, con un ajuste del -5%, frente al ascenso del 9,3% en vivienda nueva. Las variaciones interanuales han sido del 3,8% en vivienda usada y del 17,1% en vivienda nueva. La vivienda usada ha supuesto el 78,1% de las compraventas (80,4% 3T25), situando a la vivienda nueva en el 21,9%, con un desglose del 20,2% de vivienda nueva libre y del 1,7% de vivienda nueva protegida.

El 95,5% de las compraventas de vivienda del cuarto trimestre han sido colectivas (pisos), frente al 4,5% de vivienda unifamiliar.

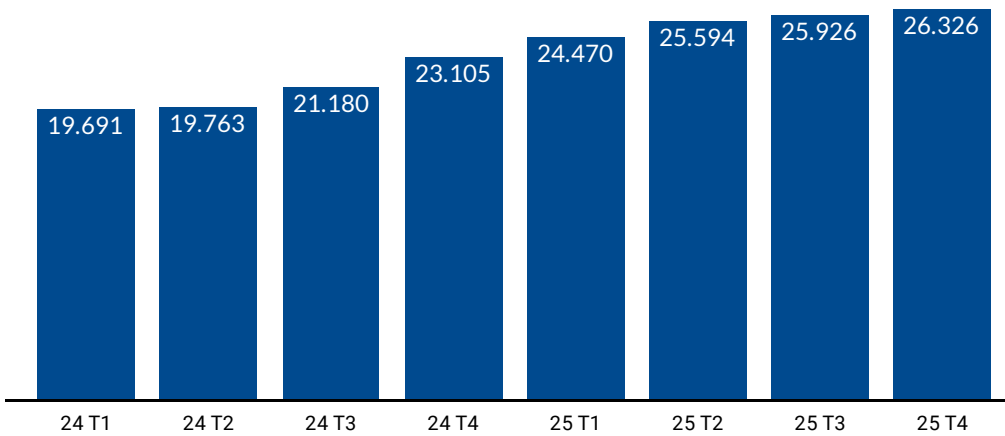
La superficie media de las compraventas de vivienda ha sido de 84,3 m² (86,4 m² 3T25), desglosada en 89,9 m² para vivienda nueva libre y 83,1 m² en vivienda usada. El 41,9% de las compraventas de pisos han registrado una superficie superior a los 80 m², con un descenso trimestral.

Compraventas totales

El cuarto trimestre de 2025 ha registrado un descenso del -2,2% en el número compraventas de vivienda, alcanzando las 6.603, que supone el tercer mayor resultado trimestral desde el primer trimestre de 2007. Con respecto al mismo trimestre del año 2024 el incremento interanual ha sido del 6,4%.

En 2025 se han registrado 26.326 compraventas, un 1,5% superior al interanual del trimestre precedente y un 13,9% por encima de los doce meses precedentes (2024). Este resultado interanual es el máximo desde 3T 2007.

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





↑

Nº compraventas

Viviendas. Interanual
Colegio de Registradores

26.326

13,9%

Variación
1 año

11,4%

Variación
3 años

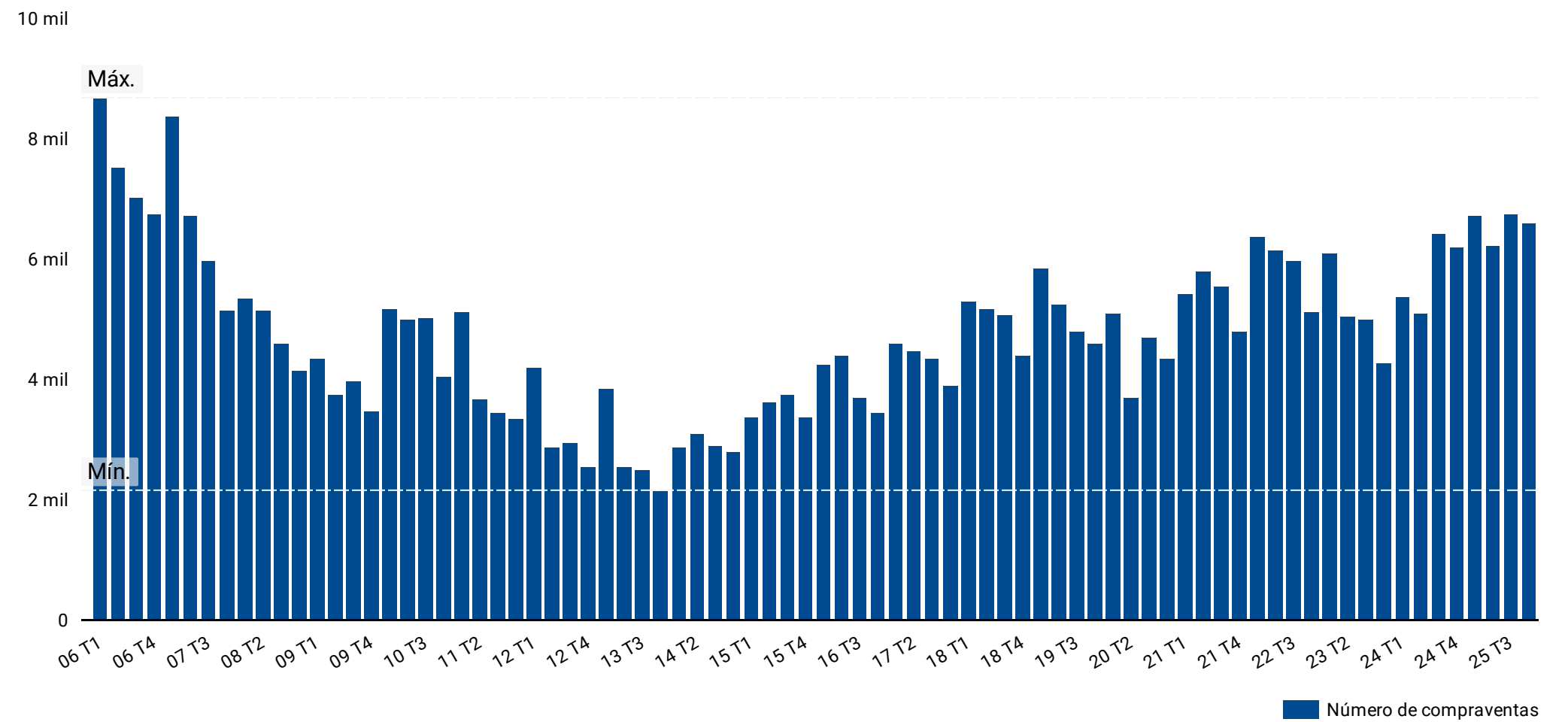
47,3%

Variación
5 años

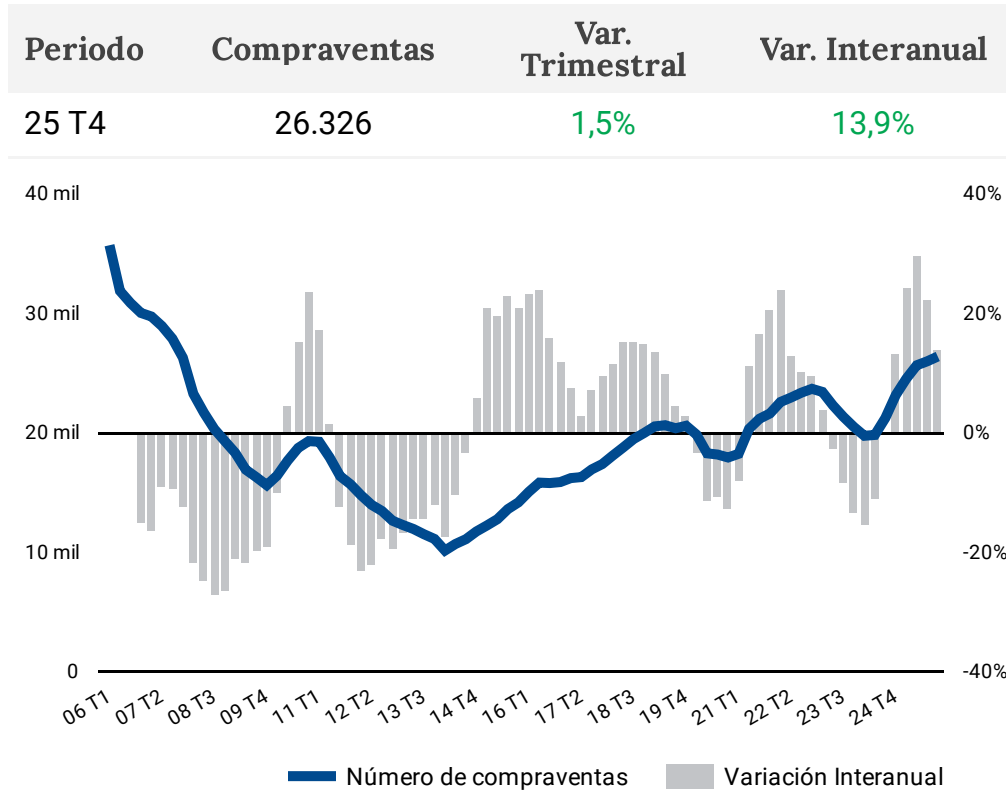
Región	4T 2025	Var. interanual
País Vasco	26.326	13,9%
Araba/Álava	4.190	13,1%
Bizkaia	13.681	14,0%
Gipuzkoa	8.455	14,3%

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

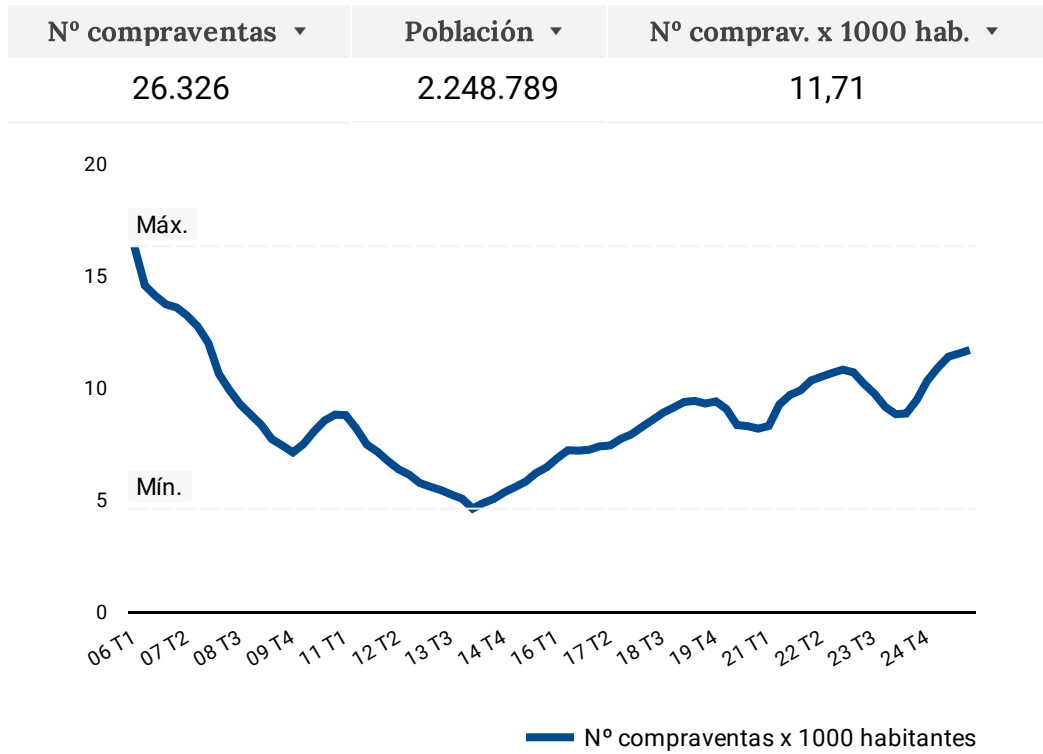
Periodo ▾	Nº de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
25 T4	6.603	-2,2%	6,4%
25 T3	6.754	8,3%	5,2%
25 T2	6.234	-7,4%	22,0%
25 T1	6.735	8,6%	25,4%



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 11,71, incrementándose con respecto a las 11,55 del trimestre precedente, alcanzando igualmente su nivel máximo desde 2007.

La normalidad del mercado suele situarse próximo a las 10 compraventas por cada mil habitantes y año, motivo por el que los resultados de los últimos trimestres constatan la favorable evolución de la actividad de compraventas de vivienda.

Compraventas por tipología

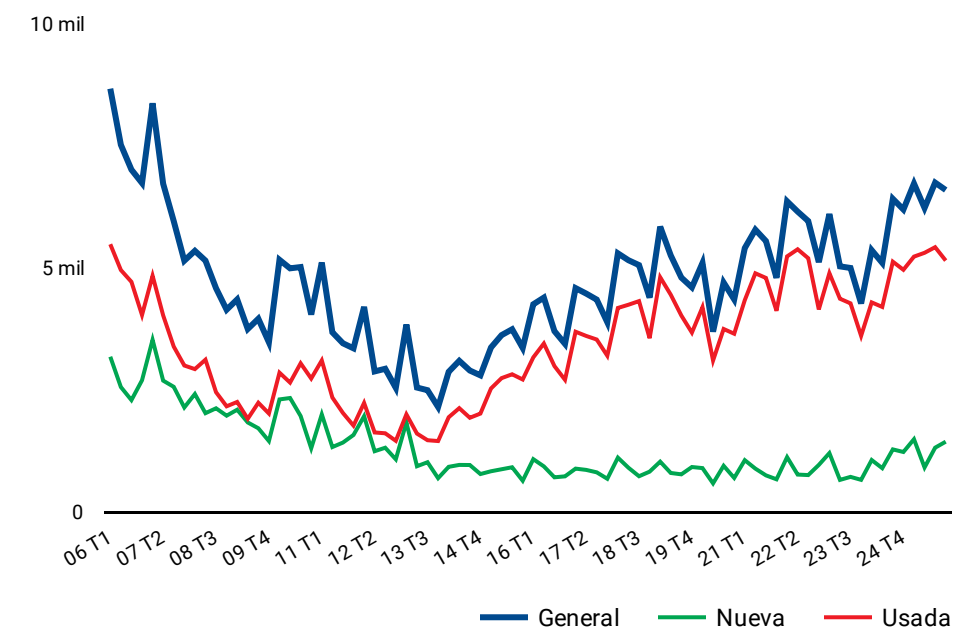
El descenso trimestral en el número de compraventas de vivienda se debe al comportamiento en vivienda usada, ya que la vivienda nueva ha alcanzado crecimientos trimestrales.

En vivienda nueva se han registrado 1.446 compraventas, con un ascenso trimestral del 9,3%, y con una mejora con respecto al mismo trimestre de 2024 del 17,1%.

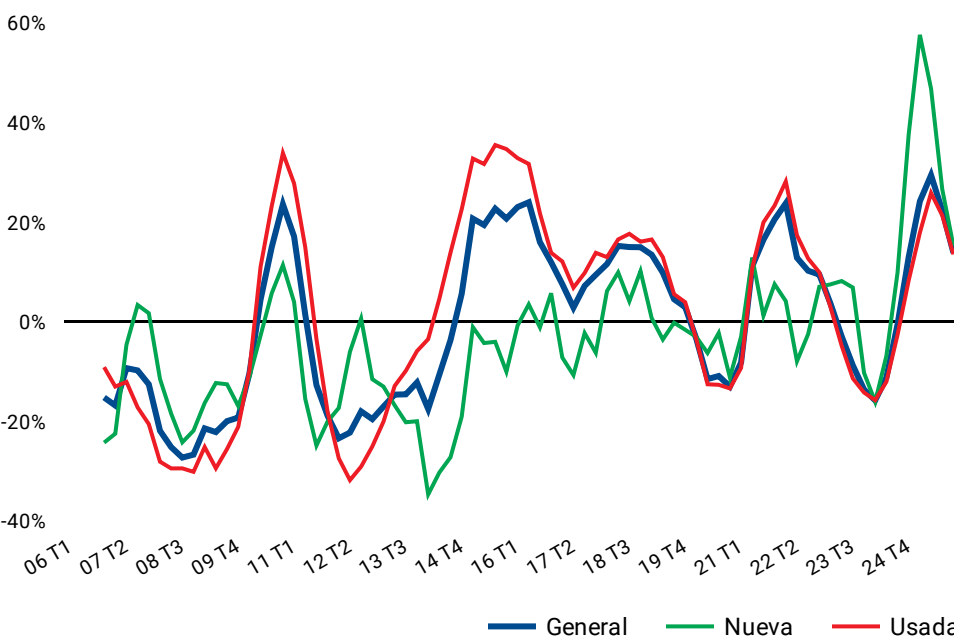
En vivienda usada se han registrado 5.157 compraventas, con un descenso trimestral del -5%, pero con una mejora con respecto al mismo trimestre del año precedente del 3,8%, alcanzando resultados próximos a máximos desde 1T06.

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

Tipología	Compraventas	Var. trimestral	Var. interanual
Vivienda	6.603	-2,2%	6,4%
Vivienda nueva	1.446	9,3%	17,1%
Vivienda usada	5.157	-5,0%	3,8%



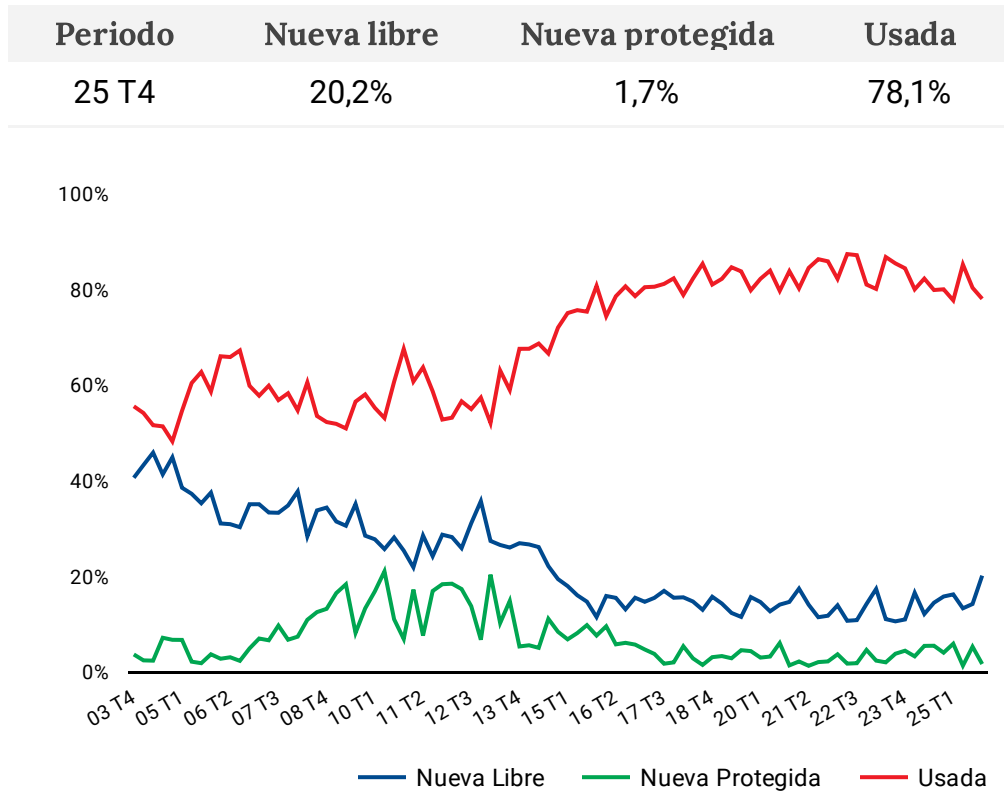
Tasa de variación de compraventas. Nueva vs usada
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



La distribución del total de compraventas de vivienda del cuarto trimestre se ha desagregado en un 78,1% de vivienda usada (80,4% 3T25) y un 21,9% de vivienda nueva (19,6% 3T25). De esta última, el 1,7% han sido compraventas de vivienda nueva protegida y el 20,2% vivienda nueva libre.

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

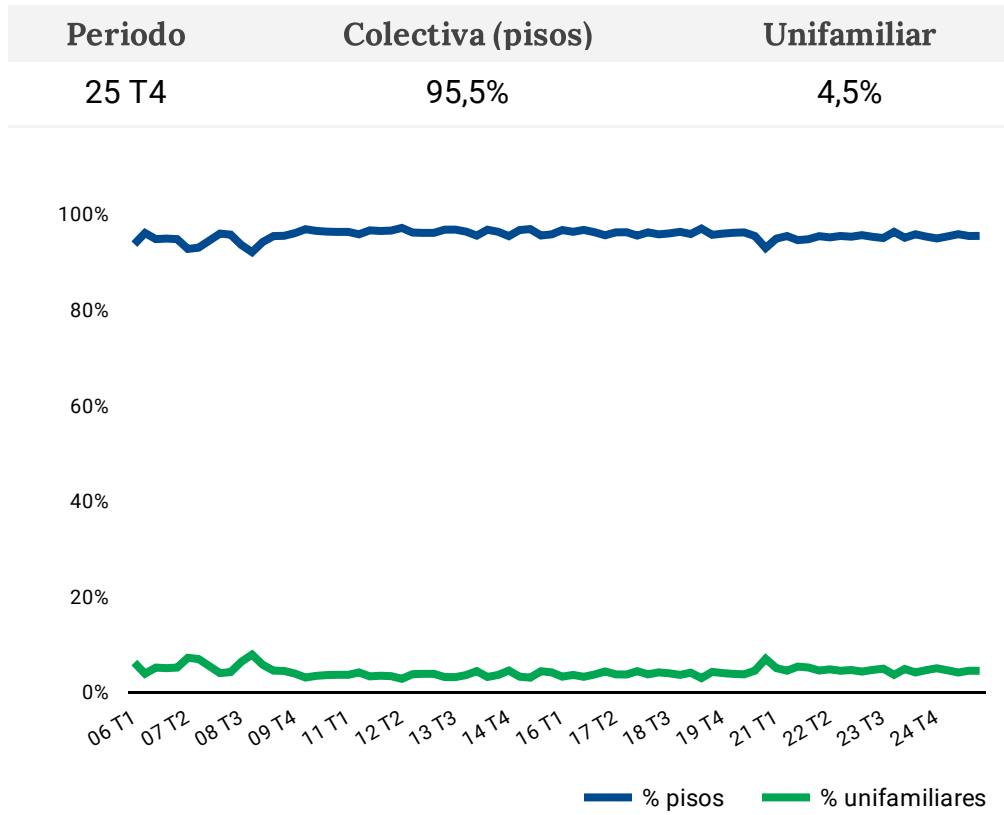


Estos resultados han supuesto retomar la tendencia ascendente que venía mostrando la compraventa de vivienda nueva.

La desagregación entre compraventas de vivienda unifamiliar y colectiva muestra una estabilidad en el peso de vivienda unifamiliar. En el cuarto trimestre la vivienda unifamiliar ha supuesto el 4,5% (4,5% 3T25), situándose la vivienda colectiva (pisos) en el 95,5%.

Evolución del peso de compraventas. Colectiva vs unifamiliar

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



Superficie

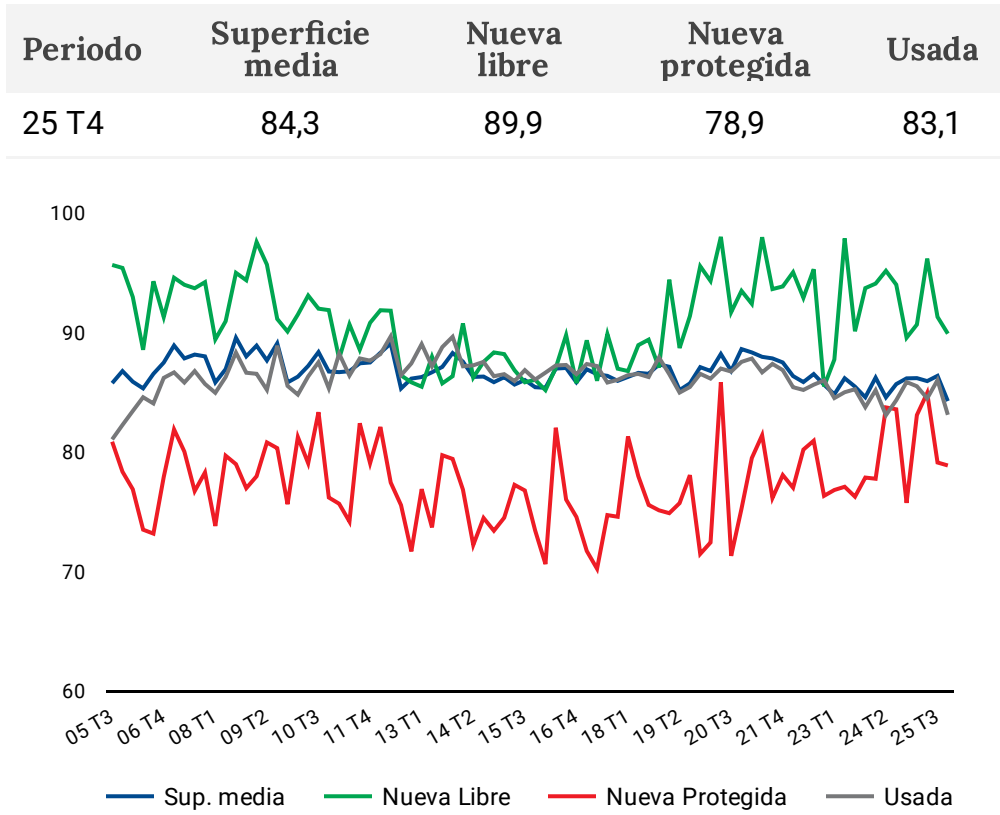
La superficie media transmitida se ha reducido durante el último trimestre, con un resultado medio de 84,3 m² (86,4 m² 3T25).

En vivienda nueva libre se ha registrado una superficie media de 89,9 m², por debajo de los 91,3 m² del tercer trimestre. En vivienda usada se ha registrado igualmente un descenso, alcanzando los 83,1 m² (86 m² en 3T25).

El 41,9% de las compraventas de pisos han correspondido a la agrupación con mayor superficie media (más de 80 m²), con un descenso trimestral (44,7% en 3T25). Los pisos con superficie entre 60 y 80 m² ha supuesto el 37,7%, los de 40 a 60 m² el 18,6% y los de menos de 40 m² el 1,8%.

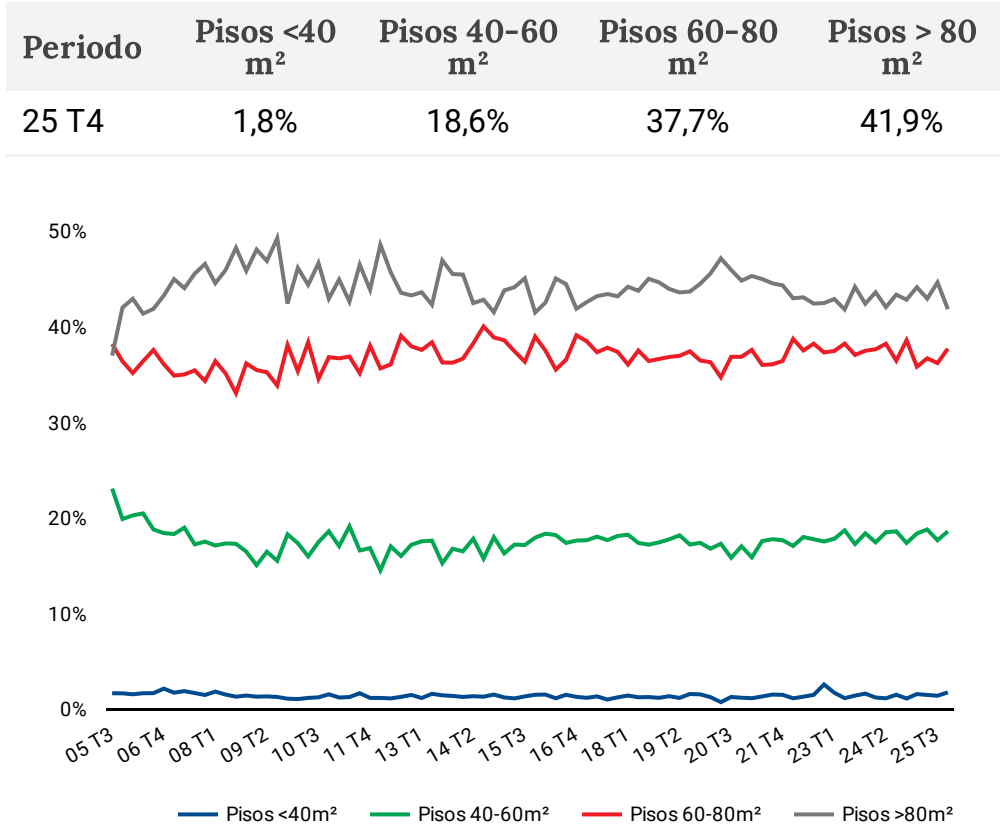
Evolución de la superficie media de compraventas de vivienda (m²) por tipología

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 incrementado en términos absolutos y en términos porcentuales. El 4,2% de las compras de vivienda del cuarto trimestre han correspondido a personas extranjeras (3,8% 3T25), por encima del 3,8% de los últimos doce meses.

Estos resultados suponen 279 compras por personas extranjeras en el último trimestre (256 en 3T25) y 1.000 compras en los últimos doce meses (946 en 3T25).

Gipuzkoa ha registrado el mayor porcentaje interanual, con un peso del 4,7% y 400 compras. Bizkaia ha alcanzado el mayor resultado absoluto con 471 compras por personas extranjeras, que han supuesto el 3,4%. En Araba/Álava se han registrado 129 compras, con un peso del 3,1%.

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

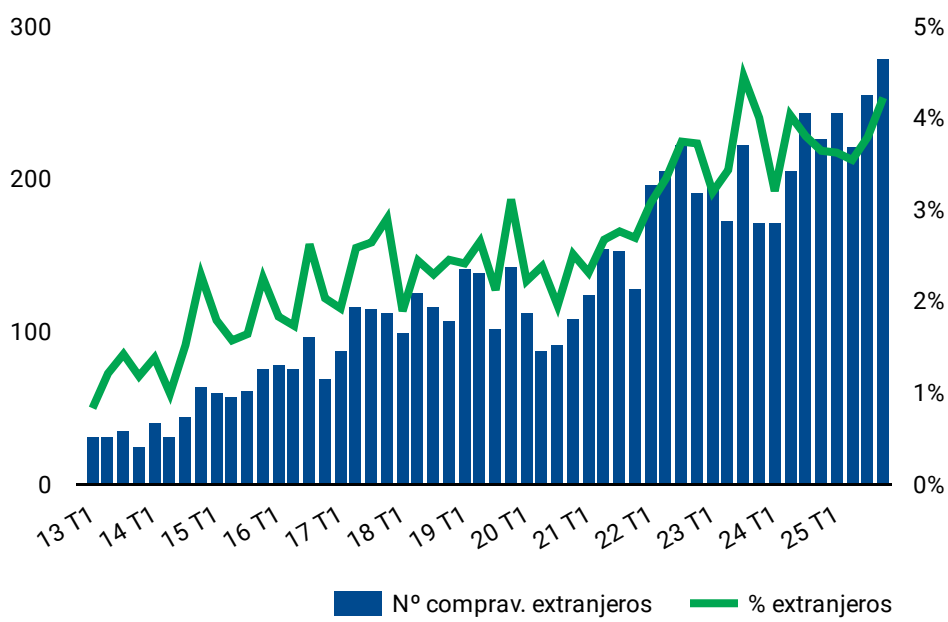
Nº compras personas extranjeras		% comprav. personas extranjeras	
Interanual	Trimestral	Interanual	Trimestral
1.000	279	3,8%	4,2%
↑ 5.7%	↑ 9.0%	↑ 0,2 %	↑ 0,4 %



T.T.H.H ▲	Núm.	% extr.	Núm.
Araba/Álava	129	3,1%	
Bizkaia	471	3,4%	
Gipuzkoa	400	4,7%	

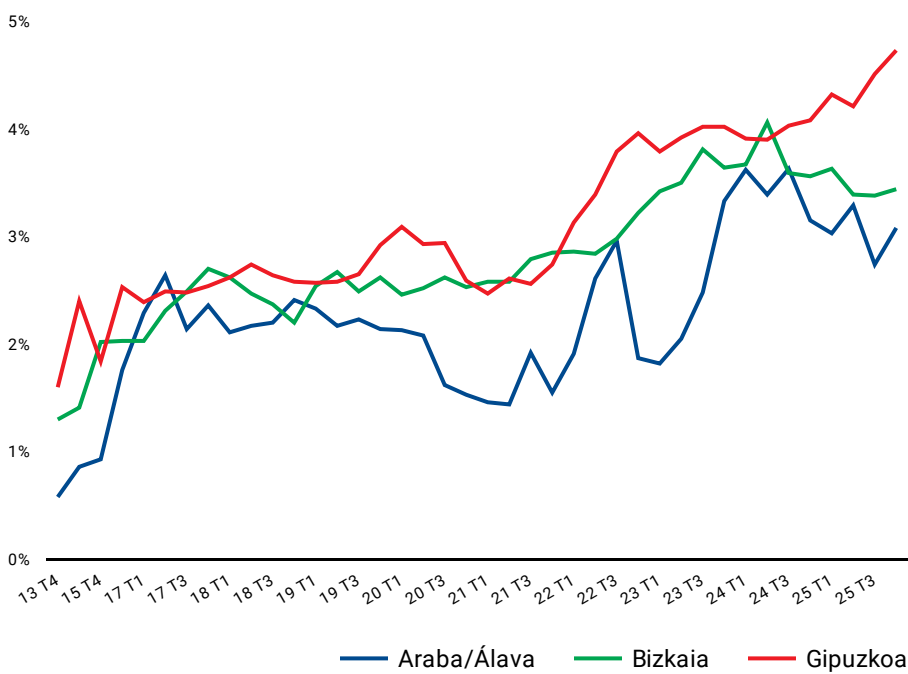
Número de compras de vivienda y cuota de mercado por personas extranjeras.

Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



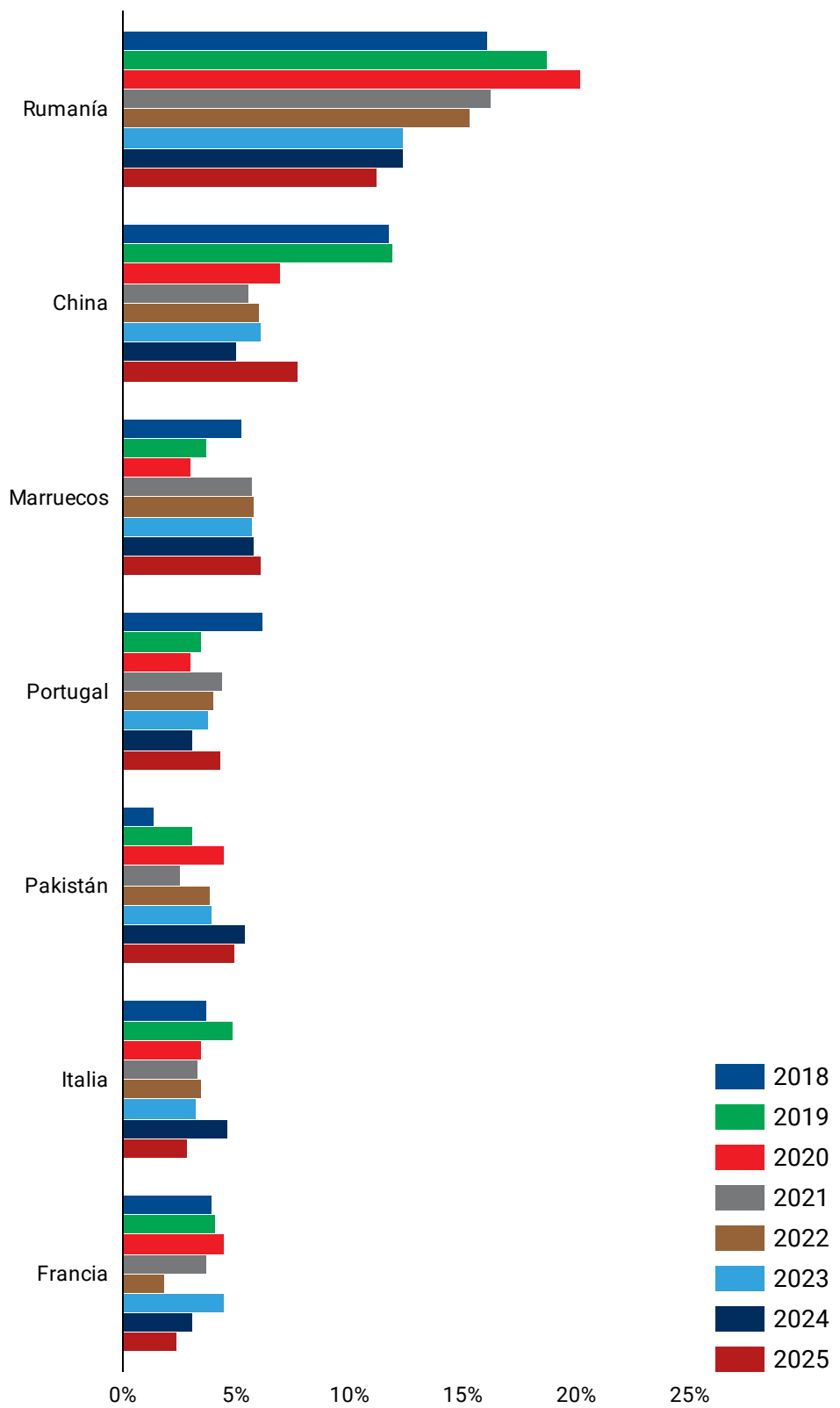
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por personas extranjeras

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

Bizkaia y Araba/Álava han registrado ascensos en número de compraventas de vivienda con respecto al mismo trimestre del año precedente, a diferencia de Gipuzkoa, con un ligero descenso interanual.

Sin embargo, en todos ellos 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 (Bizkaia y Araba/Álava) o cerca de máximos (Gipuzkoa).

En el último trimestre Bizkaia ha alcanzado una cuota de mercado del 53,4% (52,4% 3T25), Gipuzkoa del 31,9% (29% 3T25) y Araba/Álava del 14,7% (18,6% 3T25).

Número de compraventas y cuota de mercado

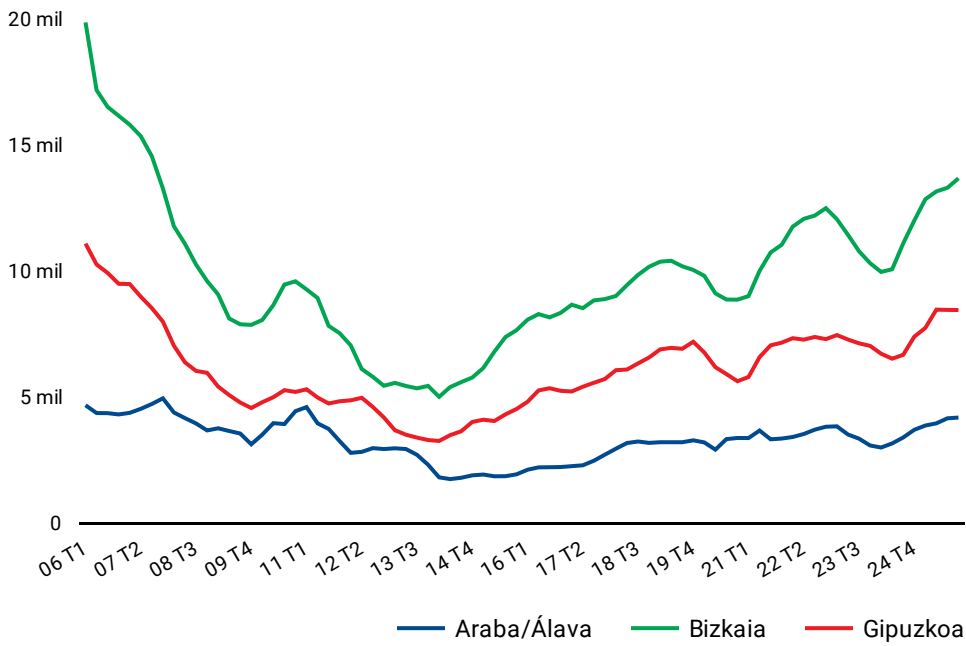
Territorios Históricos. Trimestral e interanual
Elaboración propia sobre datos del Colegio de Registradores

T.T.H.H ^	Núm. trimestral	Cuota	Var. interanual
Araba/Álava	972	14,7%	3,3%
Bizkaia	3.525	53,4%	11,9%
Gipuzkoa	2.106	31,9%	-0,3%

T.T.H.H ^	Núm. interanual	Cuota	Var. interanual
Araba/Álava	4.190	15,9%	13,1%
Bizkaia	13.681	52,0%	14,0%
Gipuzkoa	8.455	32,1%	14,3%

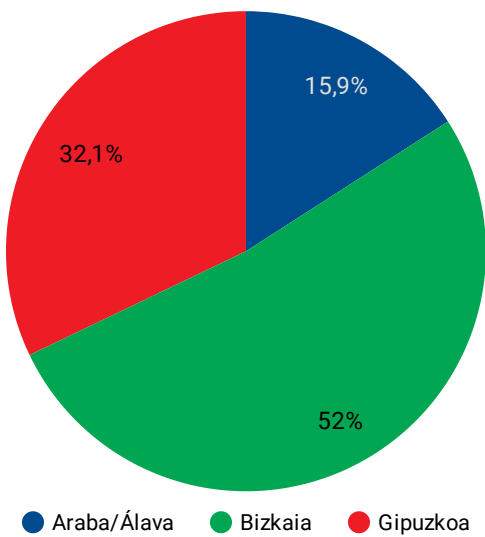
Evolución del número de compraventas

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



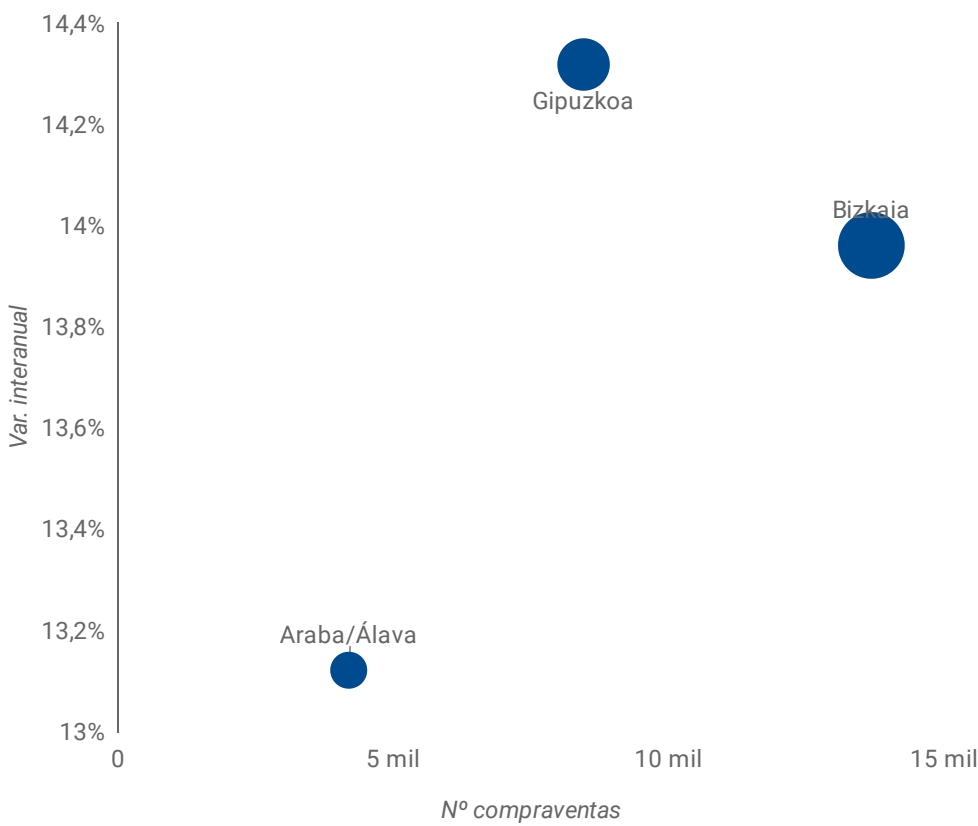
Compraventa de viviendas. Cuota de mercado de las provincias.

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



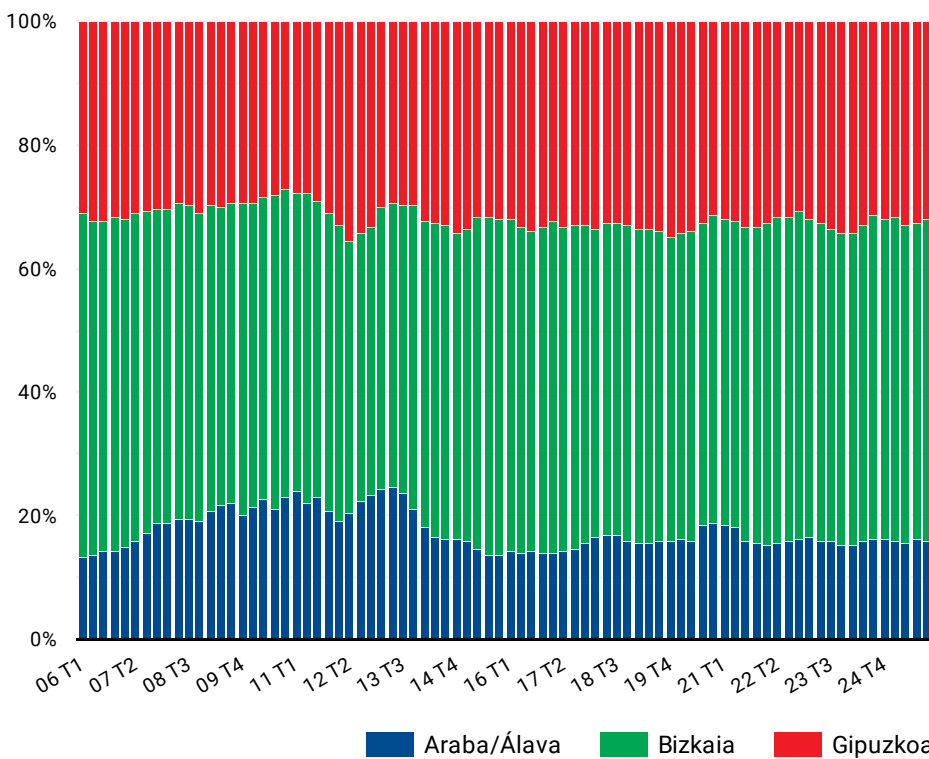
Evolución del número de compraventas y variación interanual

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



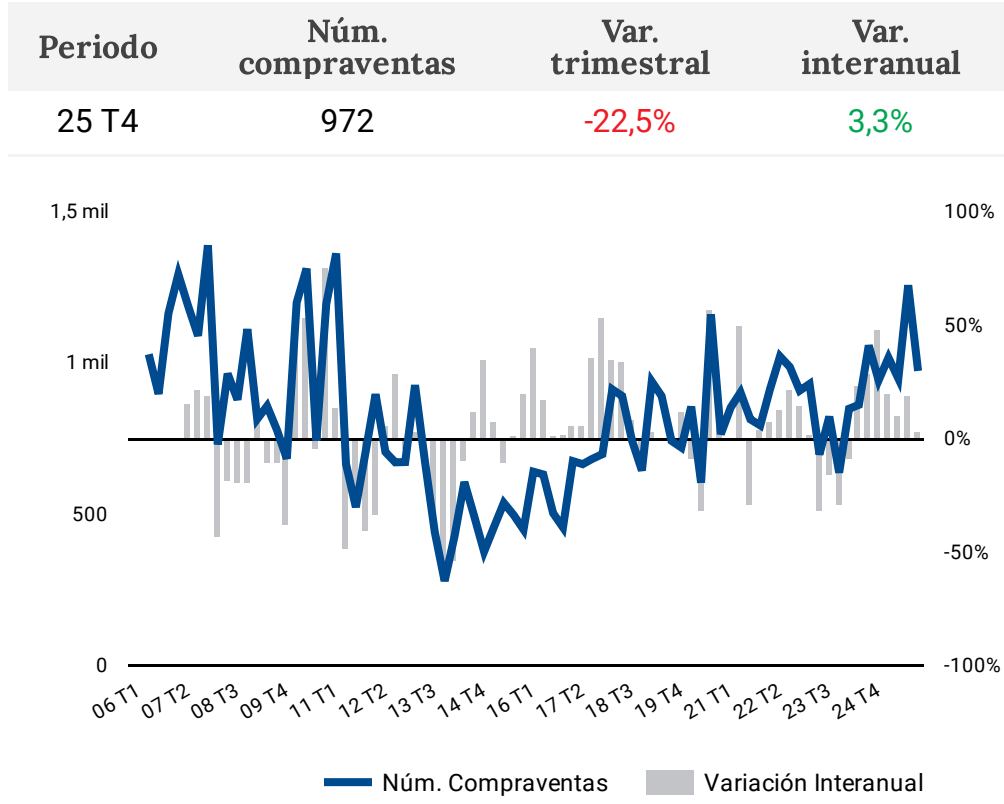
Evolución de la cuota de mercado de las provincias

Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores

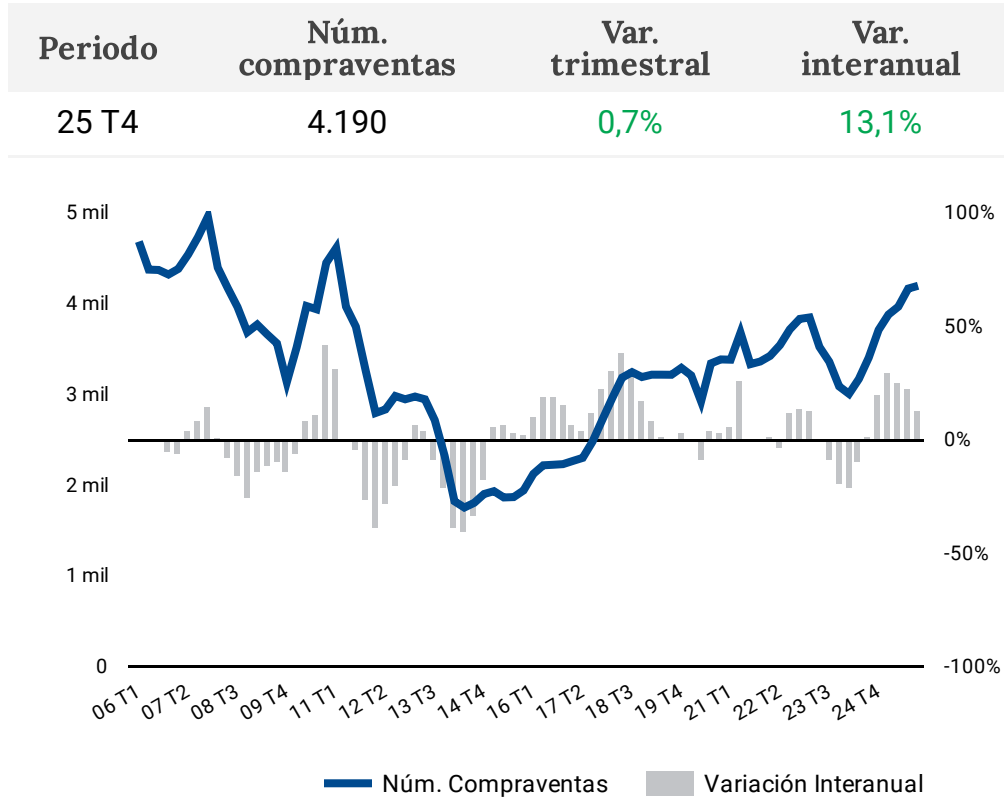


Araba/Álava

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

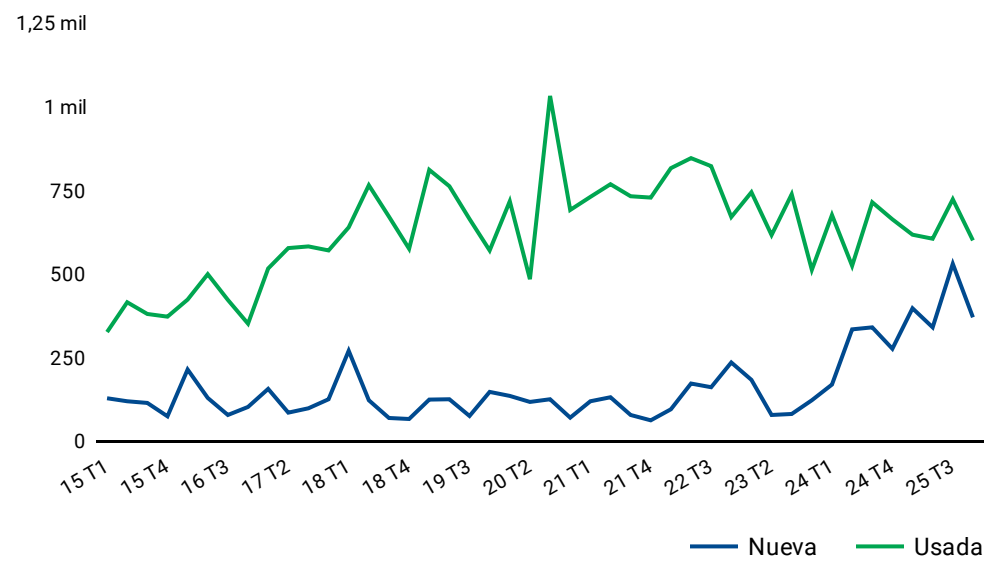


Evolución del número de compraventas y variación interanual
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



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

Periodo ▾	Nueva	Usada
25 T4	371	601

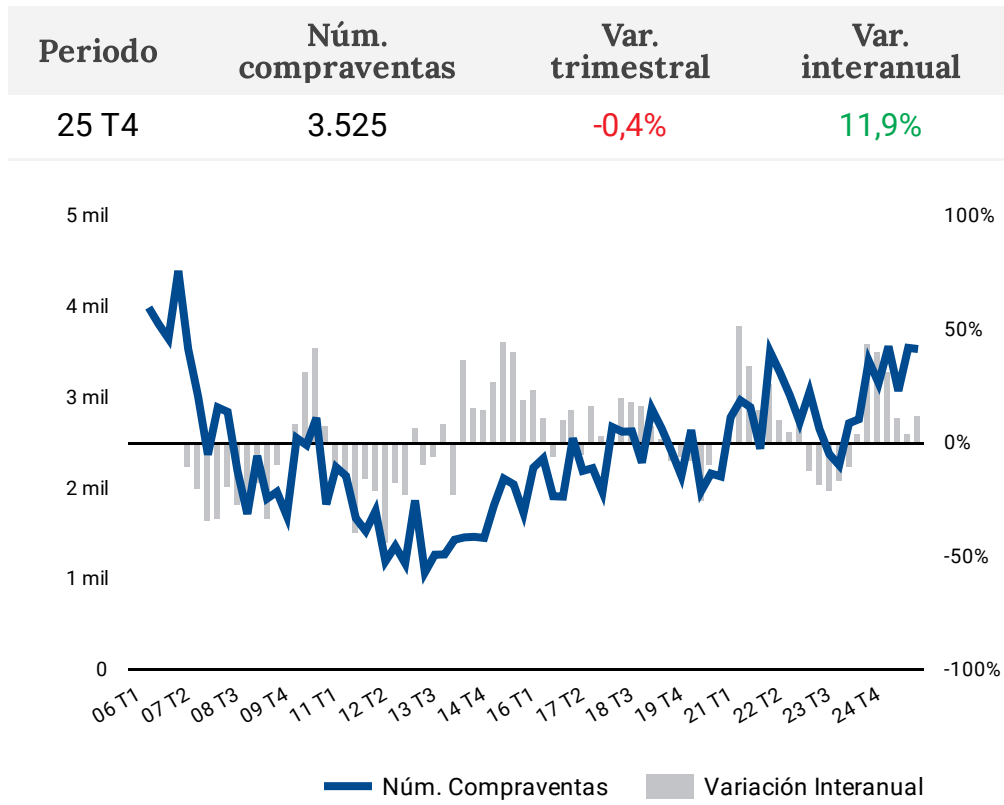


Número de compraventas por municipio y cuota de mercado
Municipios de Araba/Álava. Trimestral
Colegio de Registradores

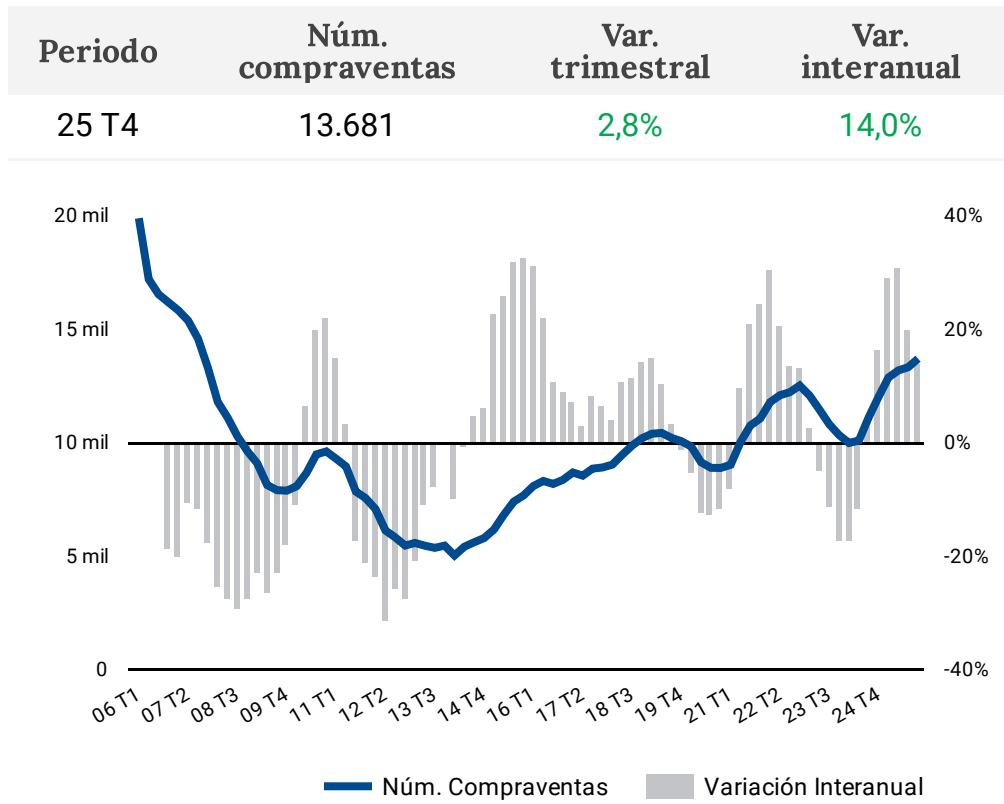
Municipios ② ▲	Nº Compraventas ① ▾	Cuota
Vitoria-Gasteiz	760	73,6%
Laudio/Llodio	54	5,2%
Agurain/Salvatierra	14	1,4%
Amurrio	14	1,4%
Labastida/Bastida	12	1,2%
Zigoitia	12	1,2%
Artziniega	11	1,1%
Arratzua-Ubarrundia	9	0,9%
Erriberagoitia/Ribera Alta	9	0,9%
Lantarón	9	0,9%
Valdegovía/Gaubea	9	0,9%
Campezo/Kanpezu	8	0,8%

Bizkaia

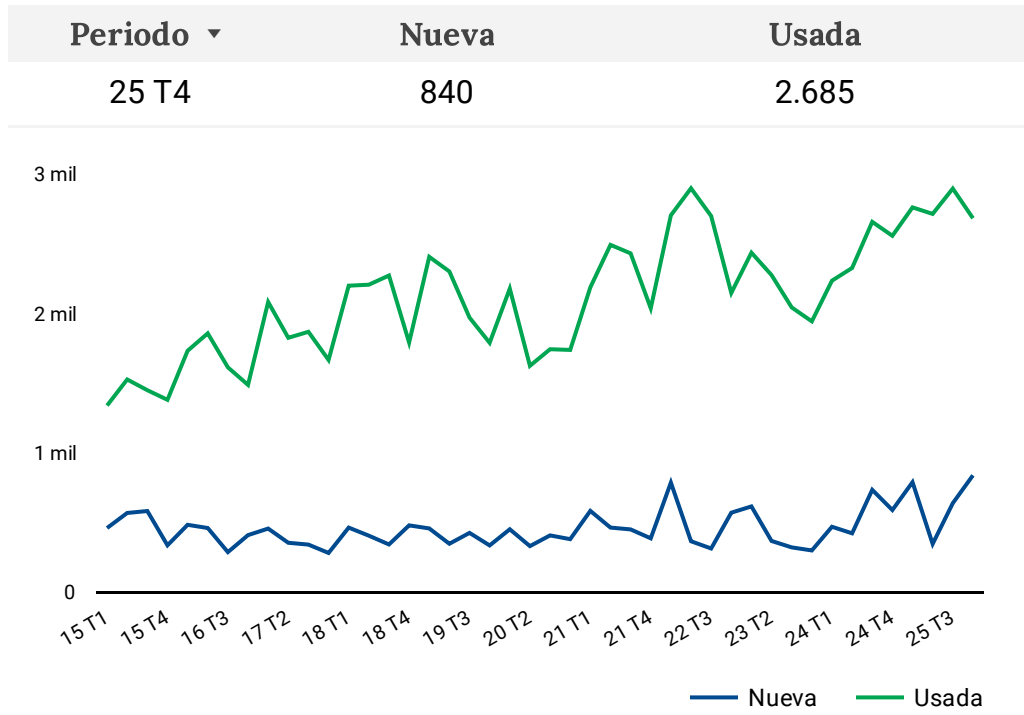
Evolución del número de compraventas y variación interanual
Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores



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

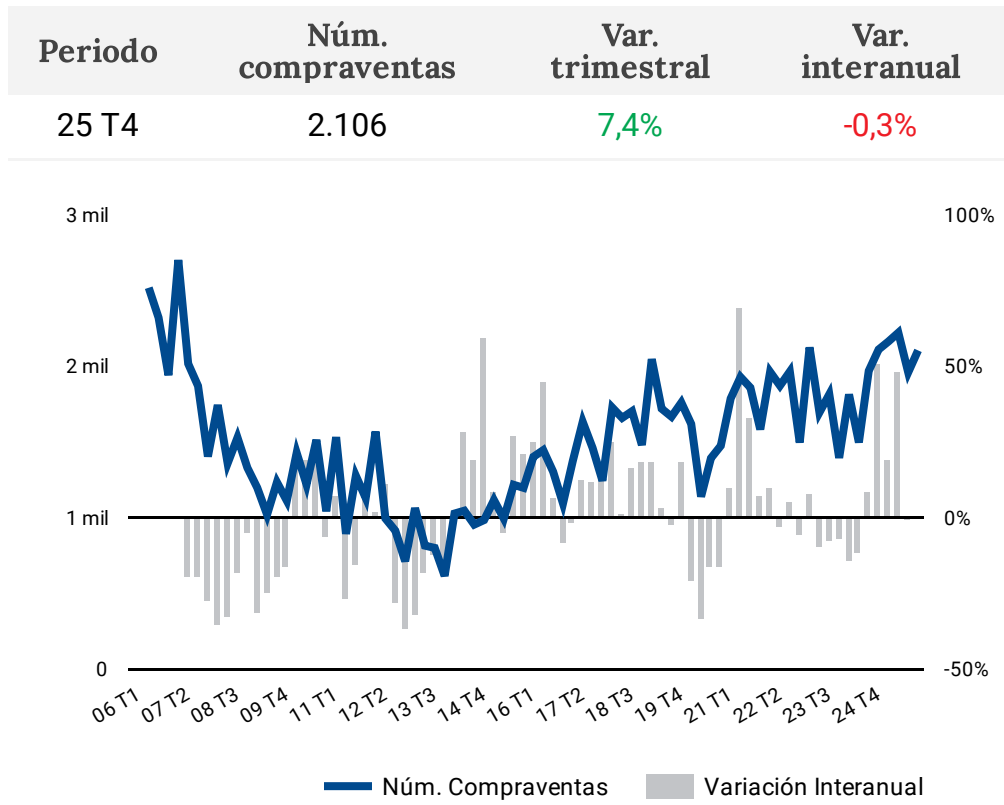


Número de compraventas por municipio y cuota de mercado
Municipios de Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores

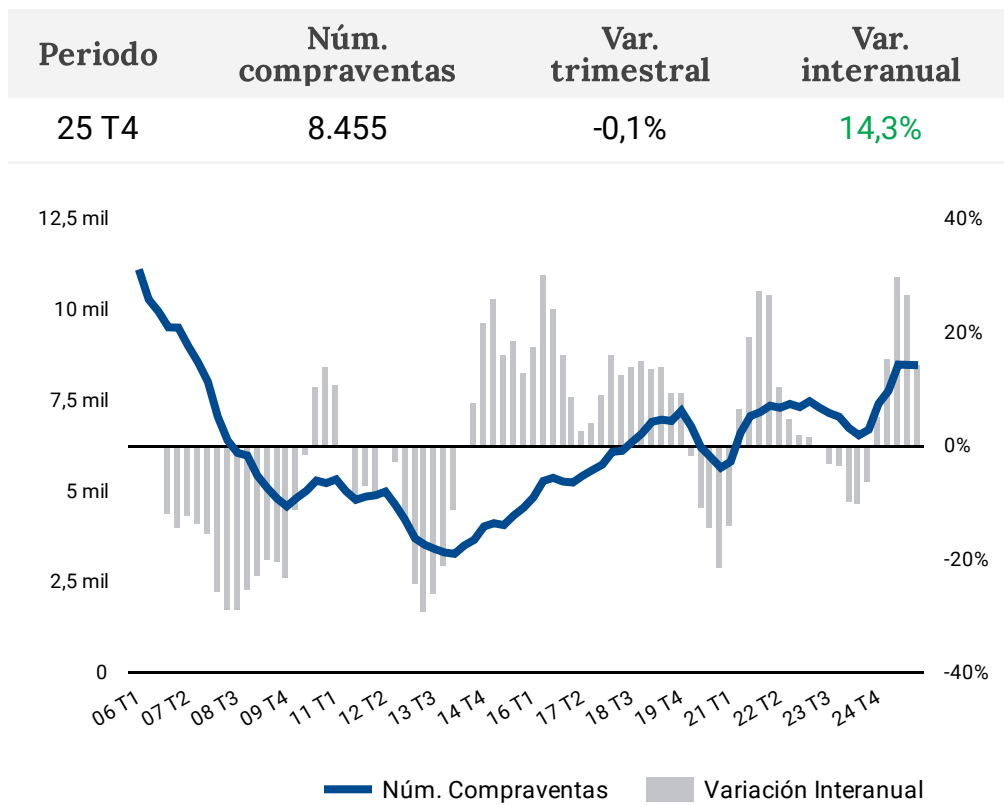
Municipios ② ▲	Nº Compraventas ① ▾	Cuota
Bilbao	1.029	27,6%
Barakaldo	479	12,8%
Getxo	212	5,7%
Erandio	189	5,1%
Santurtzi	161	4,3%
Portugalete	117	3,1%
Basauri	105	2,8%
Sestao	103	2,8%
Leioa	94	2,5%
Amorebieta-Etxano	83	2,2%
Durango	82	2,2%
Bermeo	70	1,9%
Galdakao	68	1,8%
Derio	55	1,5%
Sopela	52	1,4%
Mungia	45	1,2%
Balmaseda	38	1,0%
Etxebarri	35	0,9%
Arrigorriaga	33	0,9%
Valle de Trápaga-Trapagaran	33	0,9%
Ermua	31	0,8%
Abanto y Ciérvana-Abanto Zierbena	30	0,8%
Ortuella	29	0,8%
Berango	28	0,7%
Gernika-Lumo	28	0,7%
Muskiz	26	0,7%
Urduña/Orduña	23	0,6%

Gipuzkoa

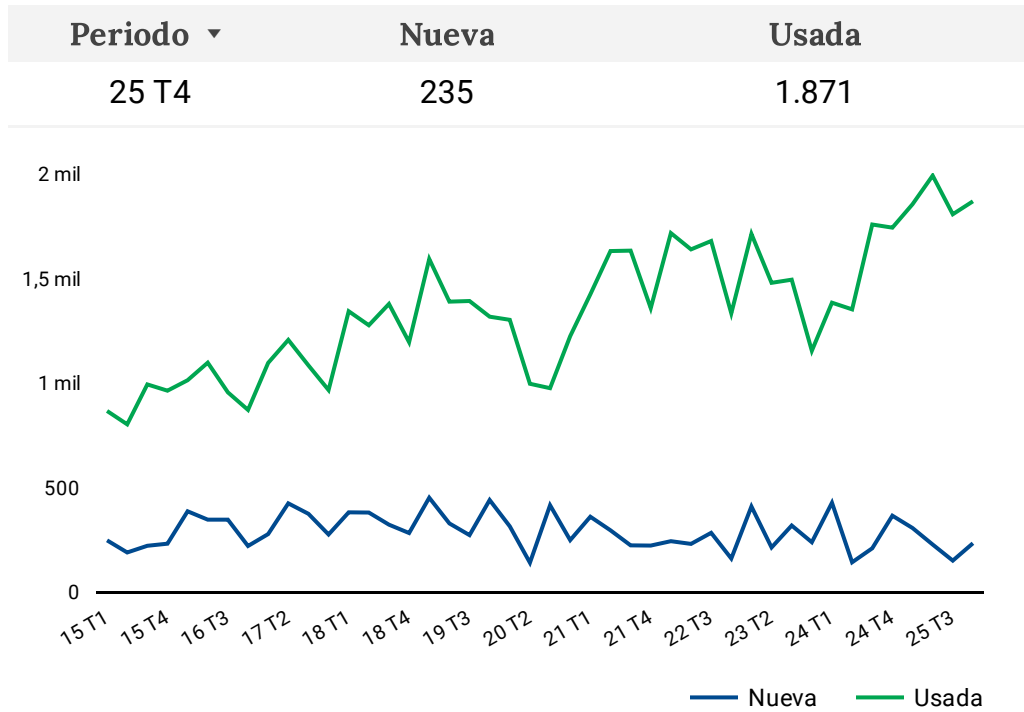
Evolución del número de compraventas y variación interanual
Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores



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	571	26,0%
Arrasate/Mondragón	226	10,3%
Irun	206	9,4%
Eibar	101	4,6%
Errenteria	92	4,2%
Lasarte-Oria	80	3,6%
Tolosa	64	2,9%
Hondarribia	54	2,5%
Beasain	48	2,2%
Bergara	48	2,2%
Hernani	41	1,9%
Zarautz	39	1,8%
Pasaia	37	1,7%
Andoain	36	1,6%
Elgoibar	32	1,5%
Azpeitia	31	1,4%
Azkoitia	30	1,4%
Legazpi	30	1,4%
Ordizia	26	1,2%
Oñati	19	0,9%
Zumarraga	19	0,9%
Astigarraga	18	0,8%
Oiartzun	18	0,8%
Urretxu	18	0,8%
Lazkao	17	0,8%
Aretxabaleta	16	0,7%

Municipios

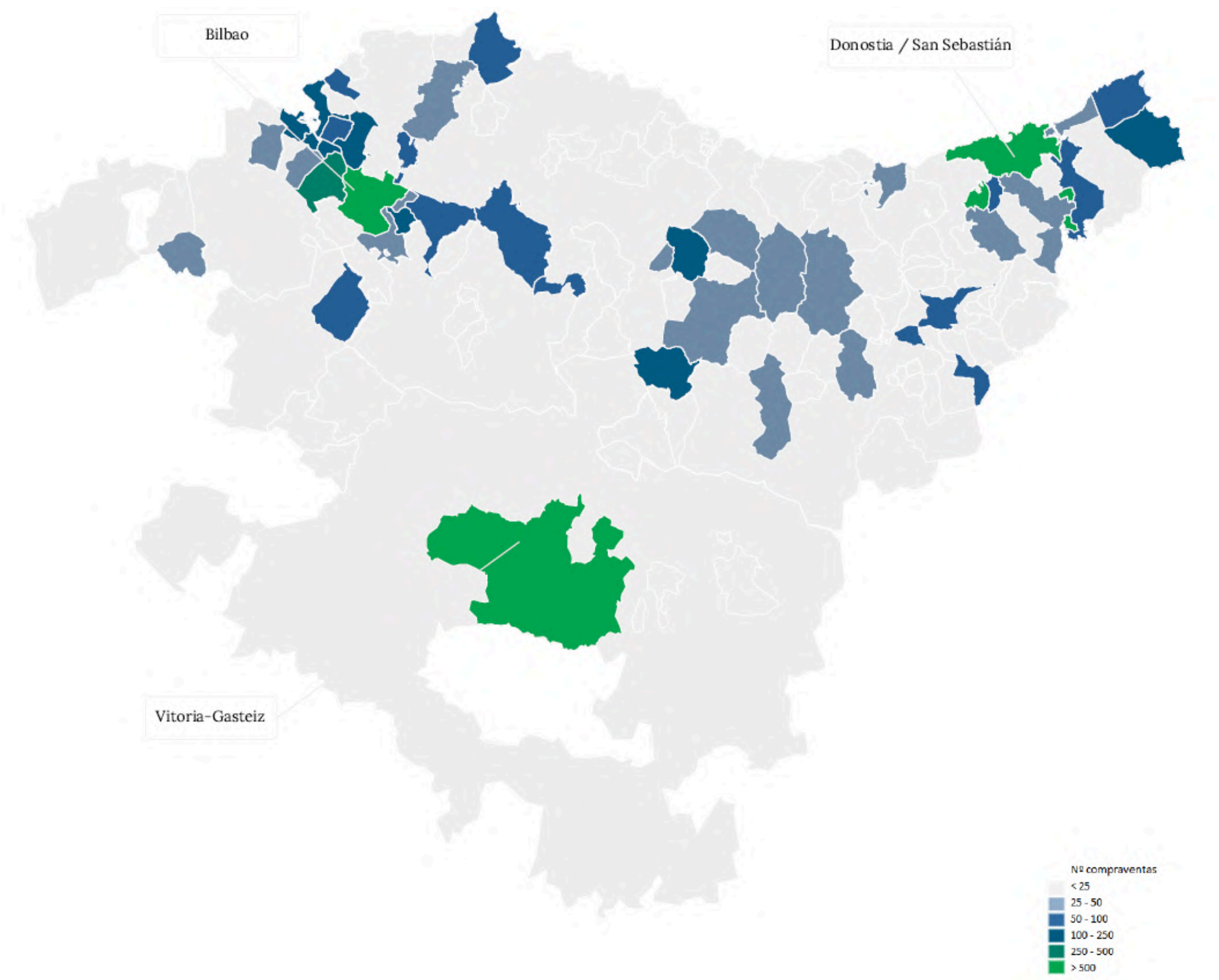
El desglose municipal de resultados de la Comunidad Autónoma de Euskadi se proporciona a través del correspondiente mapa, observando los municipios que concentran una mayor actividad de compraventas de vivienda.

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 un predominio de las mejoras en el comportamiento de las compraventas de vivienda, con un mayor número de municipios con tasas positivas.

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

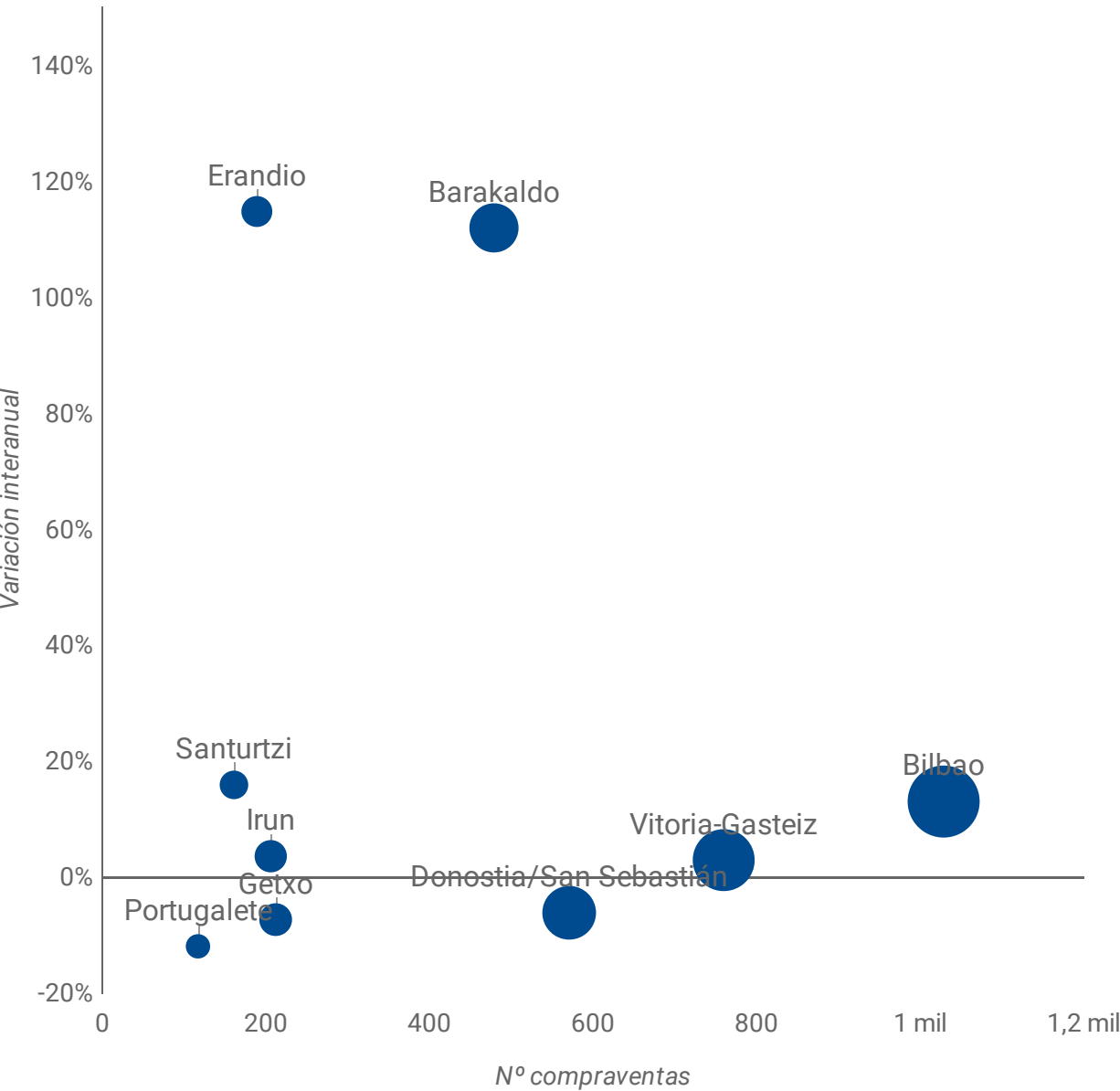
Las tradicionales diferencias territoriales en el número total de compraventas de vivienda se mantienen, en la medida que el resultado de dicha variable está condicionado, fundamentalmente, por el número de habitantes de cada municipio.

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.

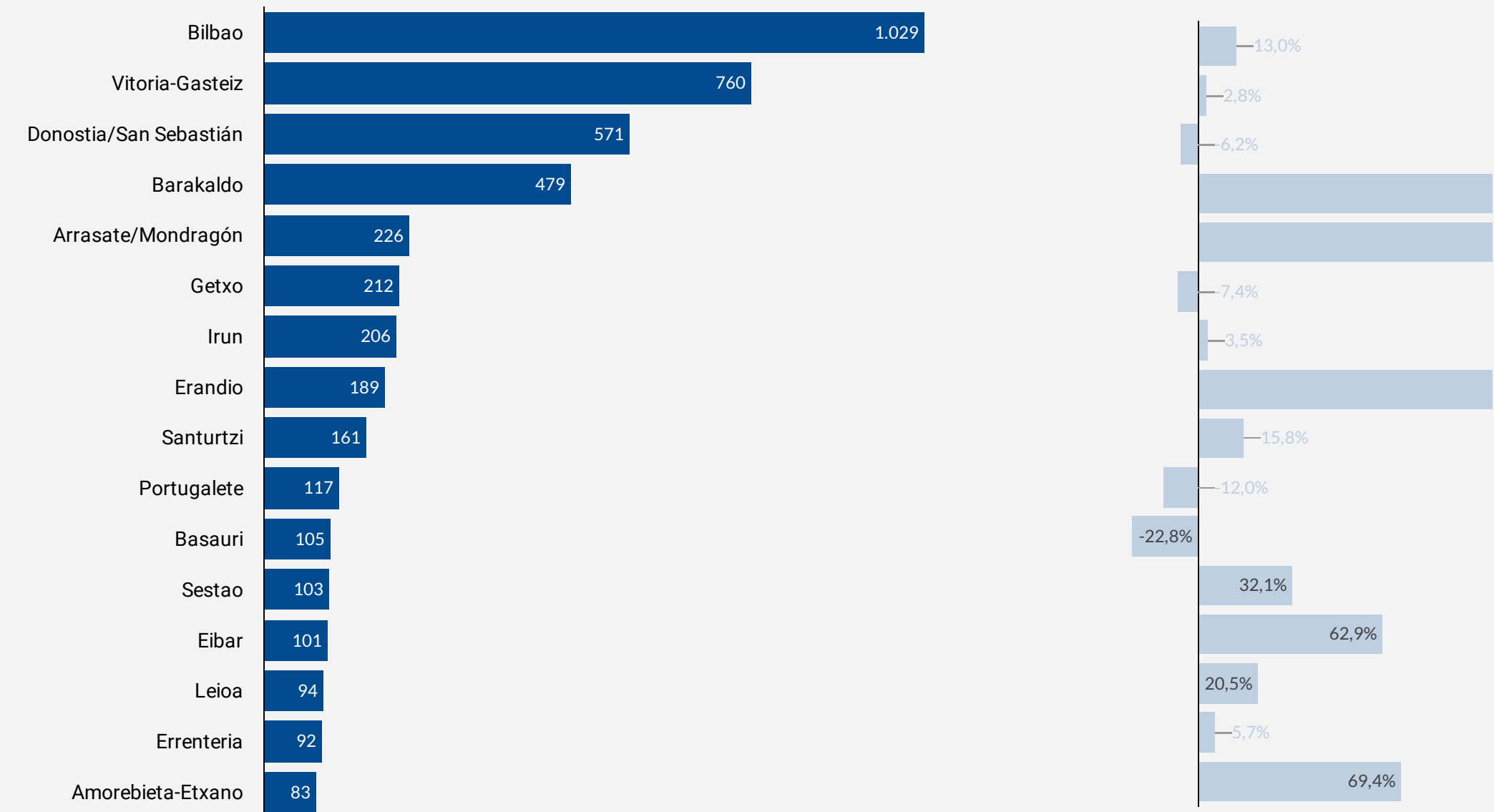
Número de compraventas trimestral y variación interanual

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

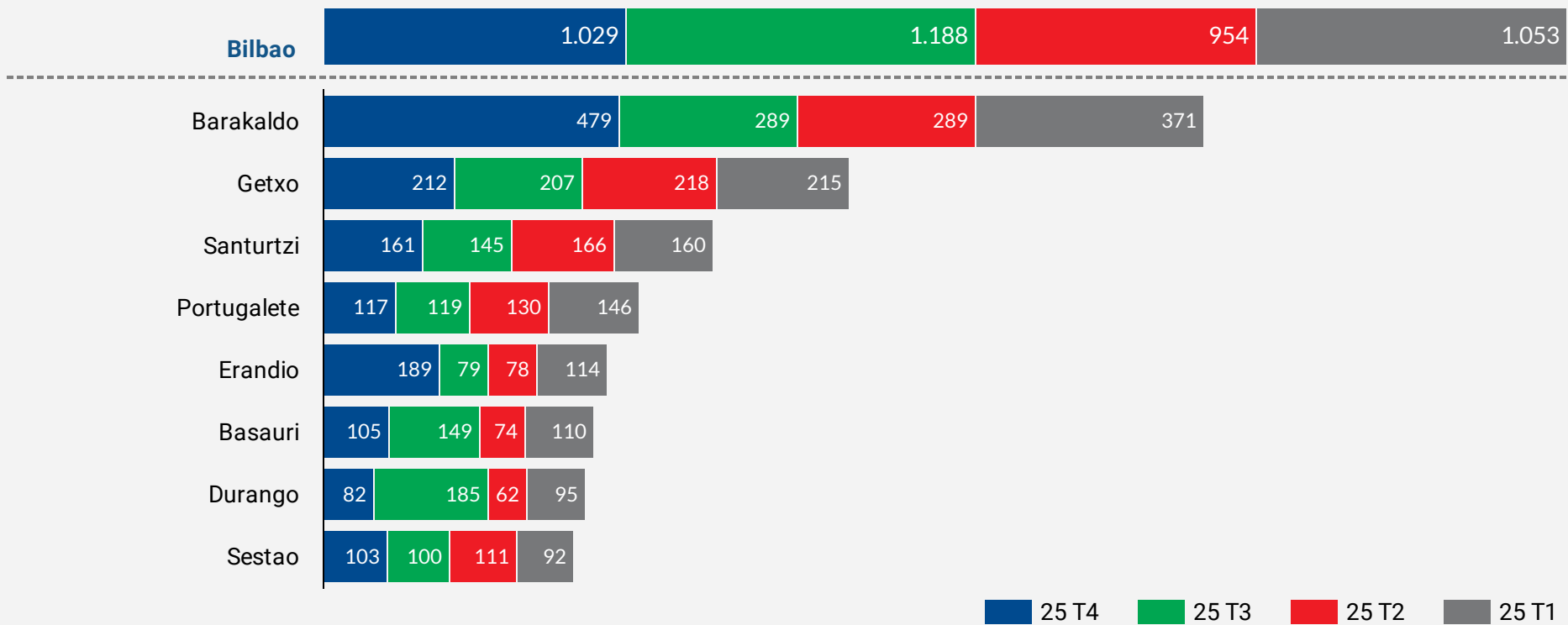


Número de compraventas de vivienda y variación interanual

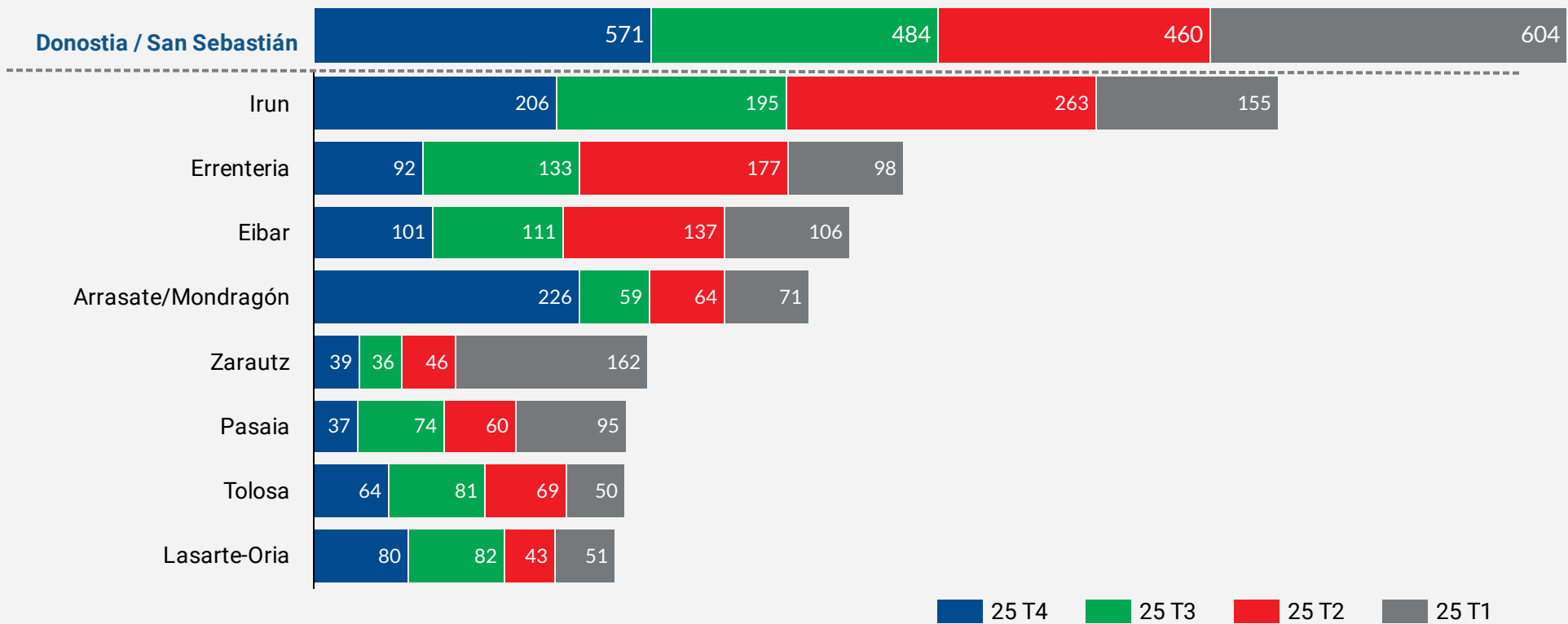
Principales municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



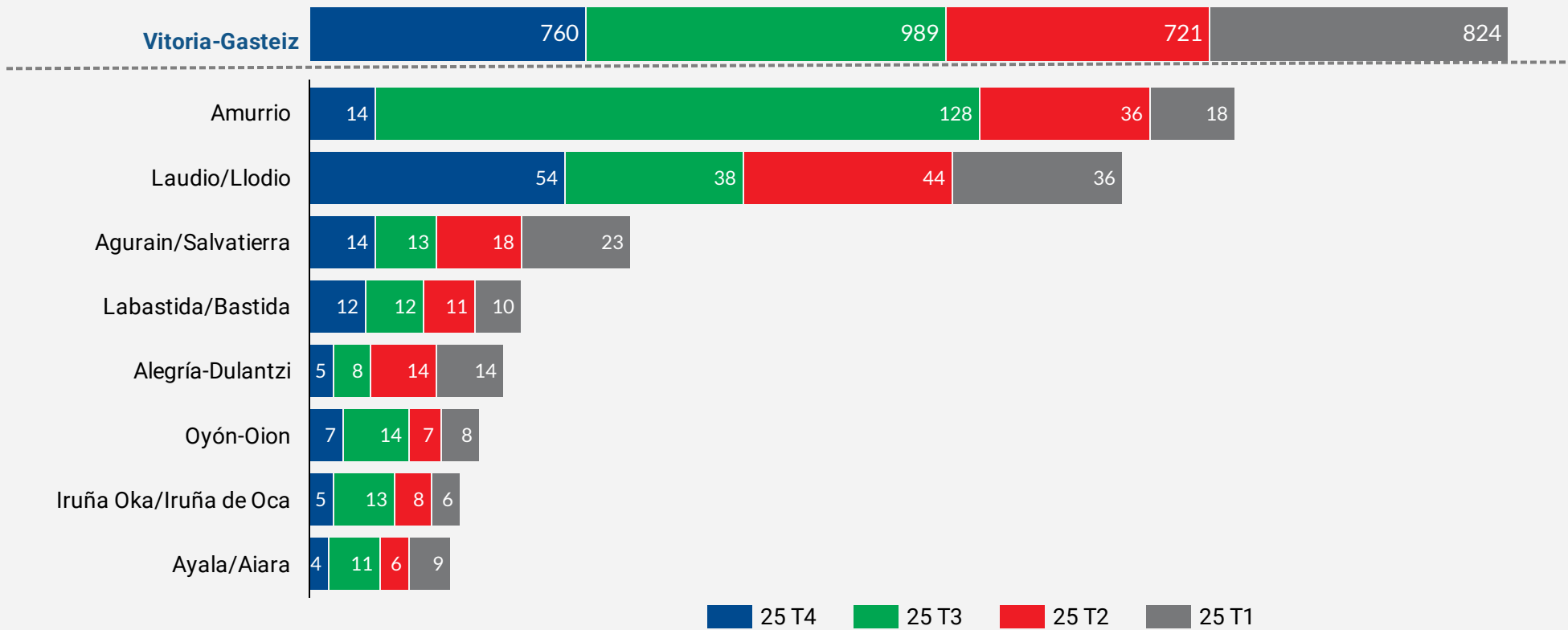
Número de compraventas de vivienda
Principales municipios de Bizkaia. Trimestral
Colegio de Registradores



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

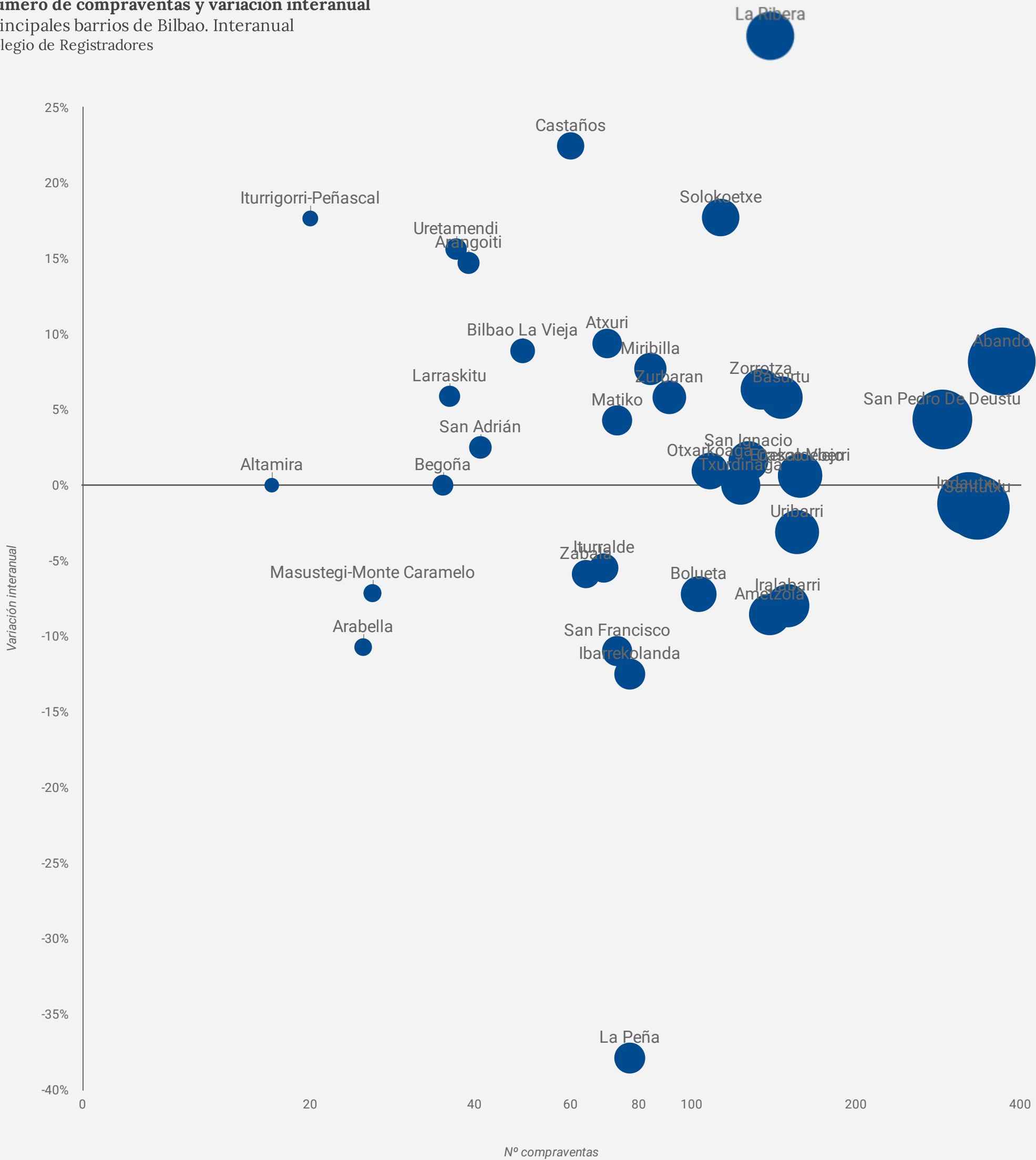
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses en los distintos barrios de Bilbao, así como la evolución interanual del número de compraventas.

Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

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

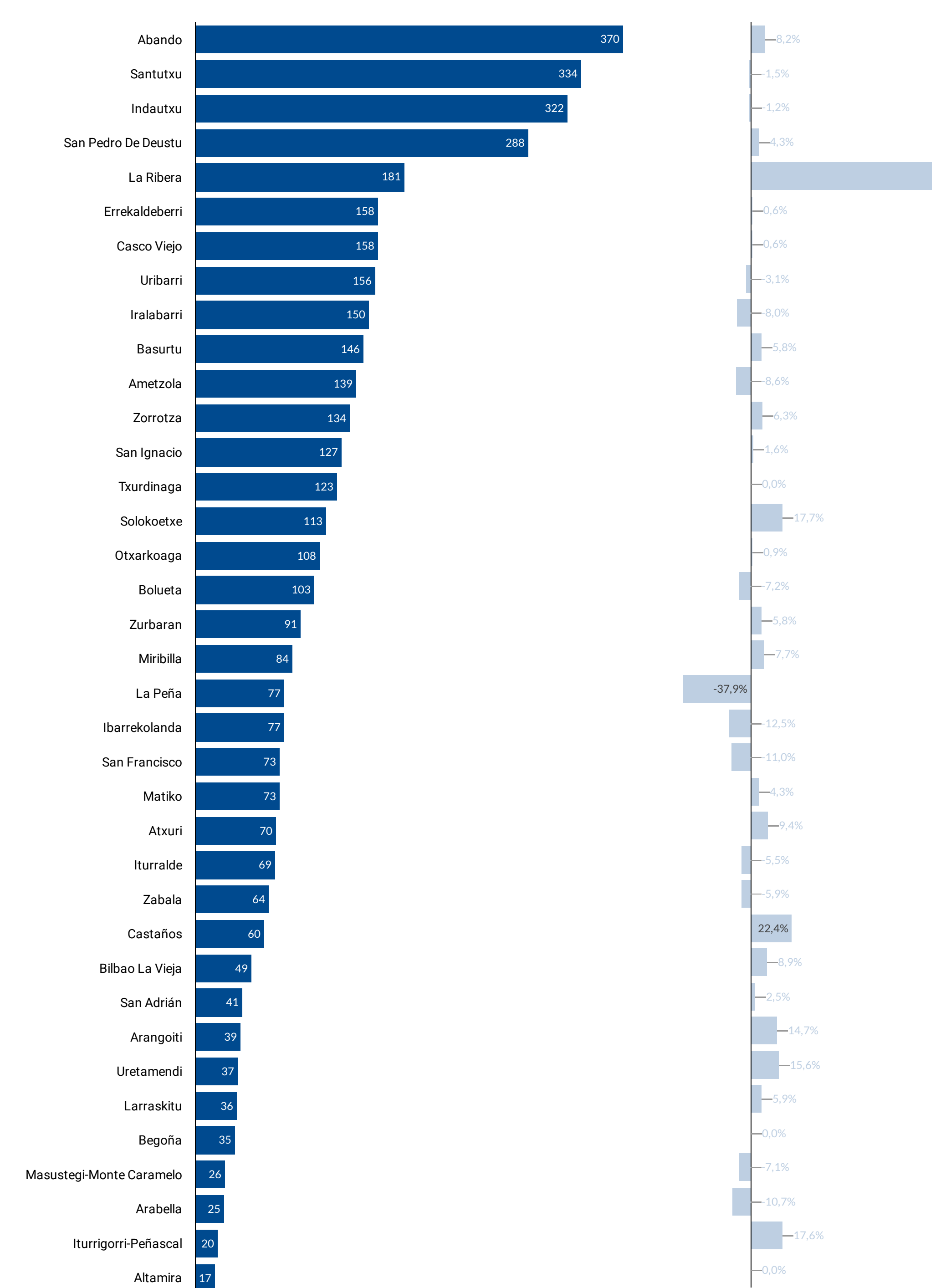
El eje vertical muestra la evolución interanual del número de compraventas, con un predominio de los ascensos.

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 cuarto 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.

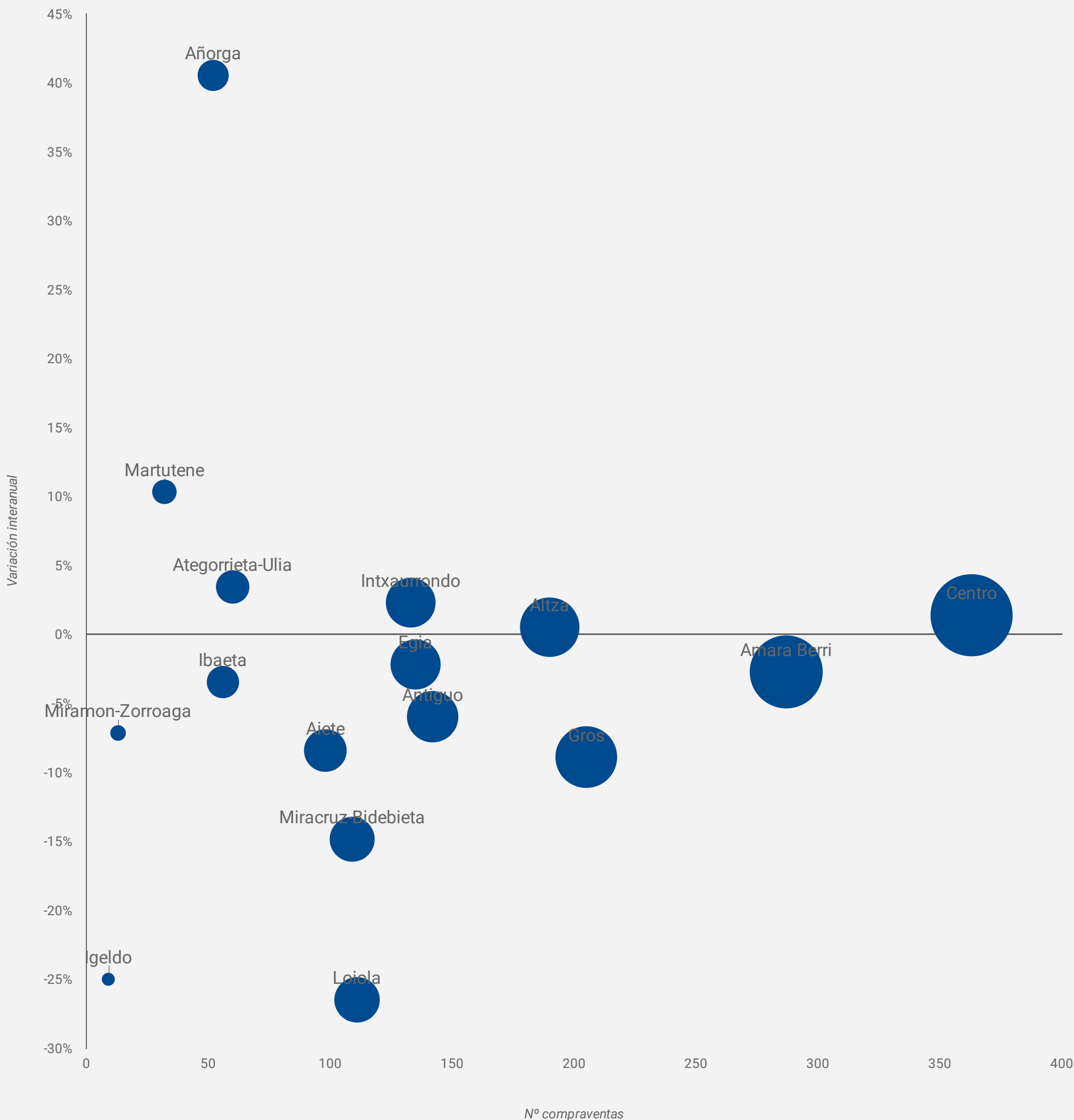
Las diferencias en el eje horizontal vienen determinadas por la

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 ligero predominio de los descensos.

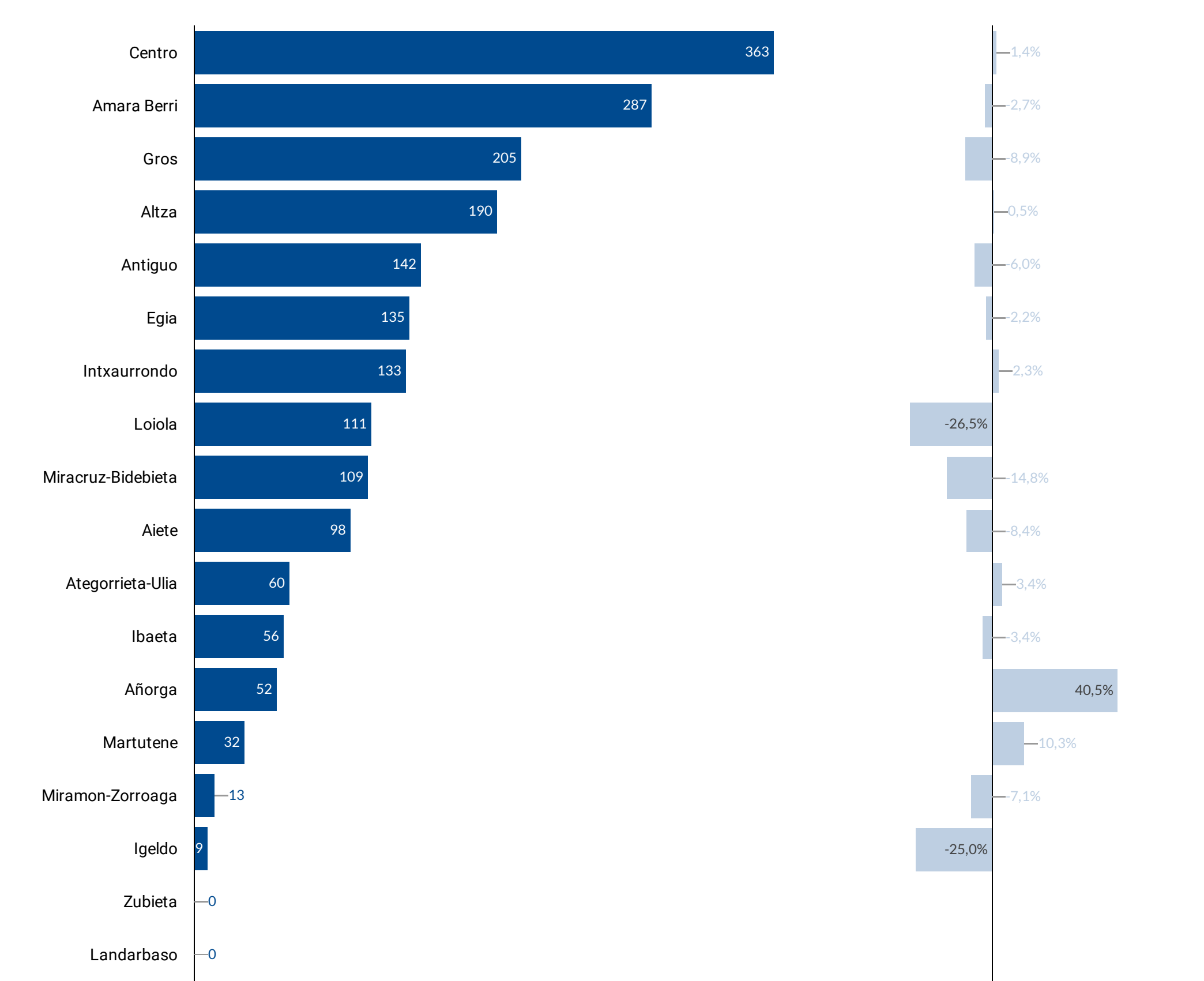
Número de compraventas y variación interanual

Principales barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



El gráfico muestra el número compraventas de vivienda (eje x) en el cuarto 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

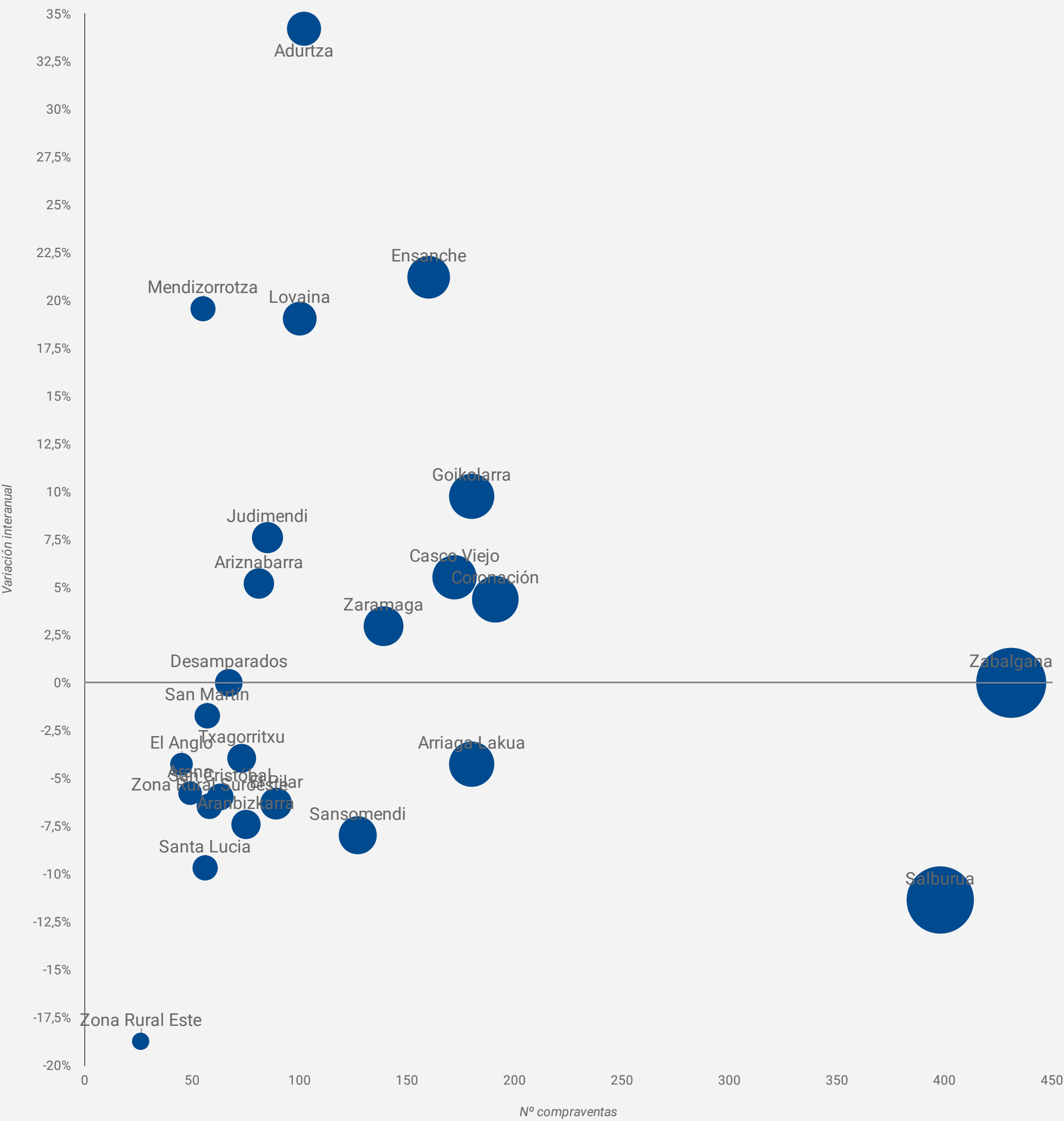
El gráfico muestra el número de compraventas de vivienda durante los últimos doce meses en los distintos barrios de Vitoria-Gasteiz, así como la evolución interanual del número de compraventas.

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 cierto equilibrio entre ascensos y descensos.

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

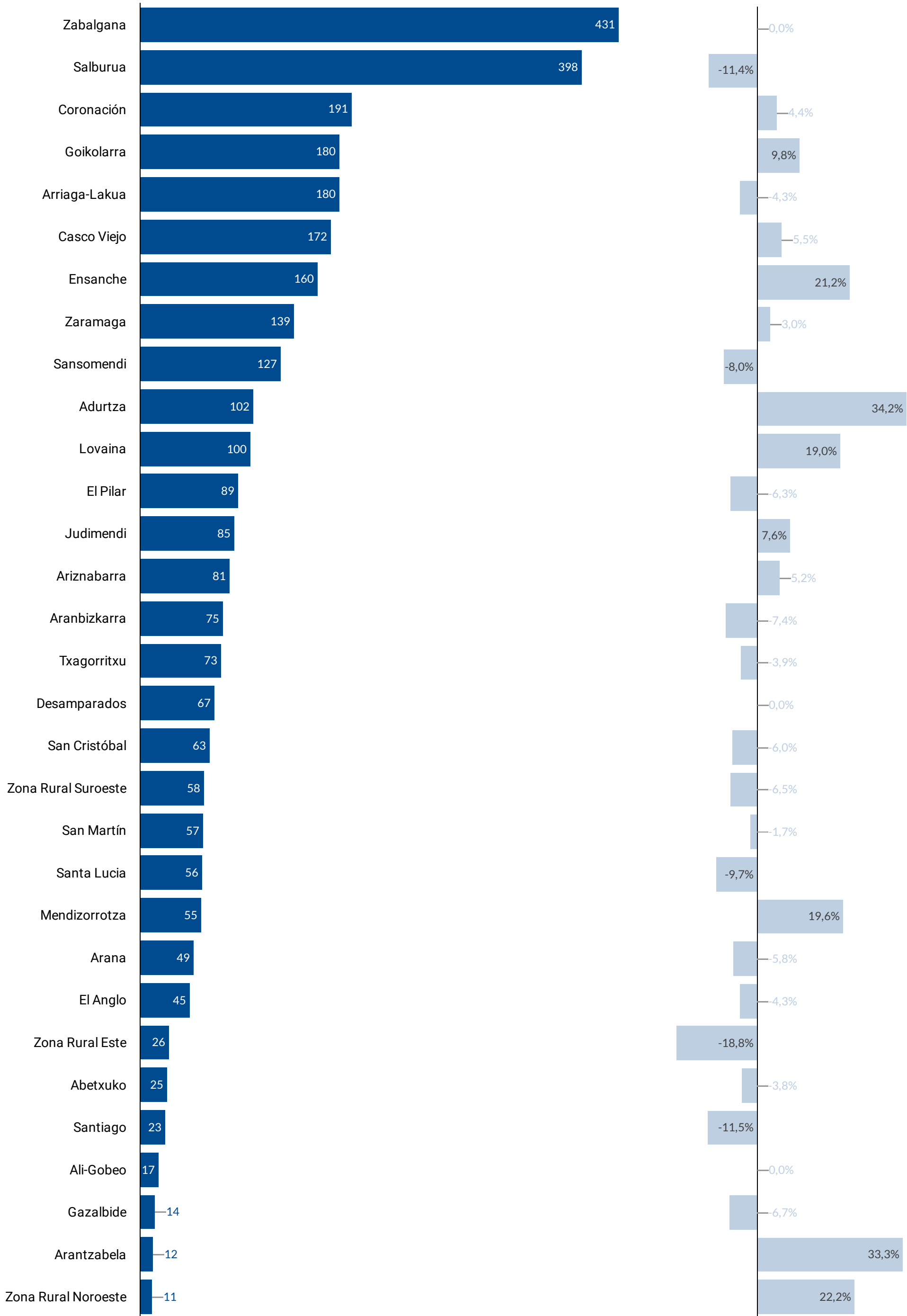


El gráfico muestra el número compraventas de vivienda (eje x) en el cuarto trimestre de 2025 (interanual), la variación interanual del número de compraventas (eje y). El tamaño nos indica el número interanual de compraventas de vivienda.

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 2,6% durante el cuarto trimestre, consolidando la senda alcista de los últimos trimestres (1,8% 3T25; 2,1% 2T25; 1,5% 1T25).

En los últimos doce meses el incremento interanual se ha situado en el 8,2%, intensificándose con respecto a trimestres precedentes (7,6% 3T25; 6,3% 2T25; 4% 1T25).

El precio medio ha sido de 3.295 €/m² (3.212 €/m² 3T25), nivel máximo desde 2T 2008.

En vivienda nueva se ha registrado un ascenso trimestral del 4,9% (1,4% 3T25), situándose la tasa interanual en el 6,3% (2% 3T25), alcanzando un precio medio de 3.517 €/m² (3.352 €/m² 3T25), máximo histórico.

En vivienda usada el precio medio ha sido 3.248 €/m², la mayor cuantía desde 2T 2008, con un incremento trimestral del 2% (1,9% 3T25) y un crecimiento interanual del 8,5% (8,7% 3T25).

Los TT.HH han registrado incrementos trimestrales de precios en todos los casos: Araba/Álava 3,8%, Bizkaia 3,5%, Gipuzkoa 1,7%.

En términos absolutos se ha mantenido su tradicional diferencial de precios por metro cuadrado, encabezados por Gipuzkoa (3.814 €/m²), máximo histórico, a cierta distancia de Bizkaia (3.167 €/m²) y Araba/Álava (2.526 €/m²).

Las tasas interanuales se han intensificado en los tres casos: Araba/Álava 10%, Bizkaia 9,4%, Gipuzkoa 6,6%.

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 (6.210 €/m²), Donostia/San Sebastián (6.107 €/m²) y Hondarribia (5.410 €/m²).

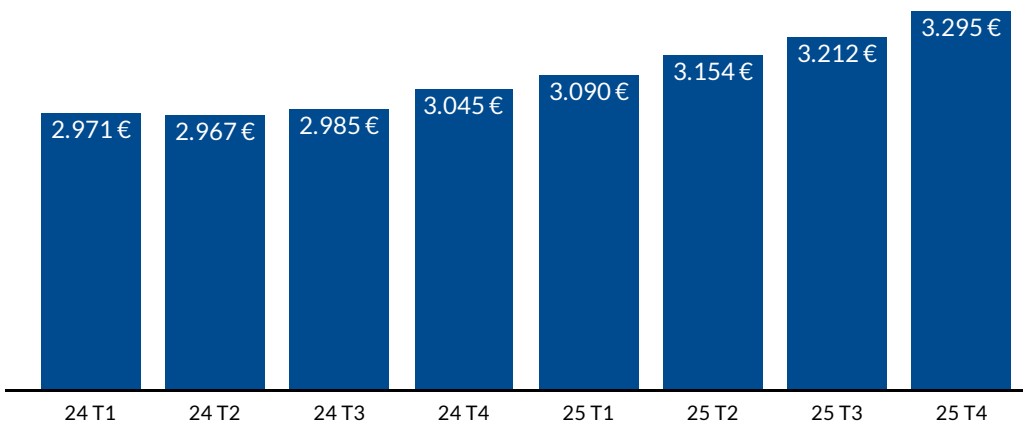
Comunidad Autónoma de Euskadi

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 2,6% (1,8% el trimestre precedente), situándose en los 3.295 €/m², nivel máximo desde 2T 2008.

El incremento interanual ha sido del 8,2%, intensificándose con respecto a trimestres precedentes (7,5% 3T 25; 6,3% 2T25; 4% 1T25).

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

3.295 €

8,2%

Variación 1 año

14,7%

Variación 3 años

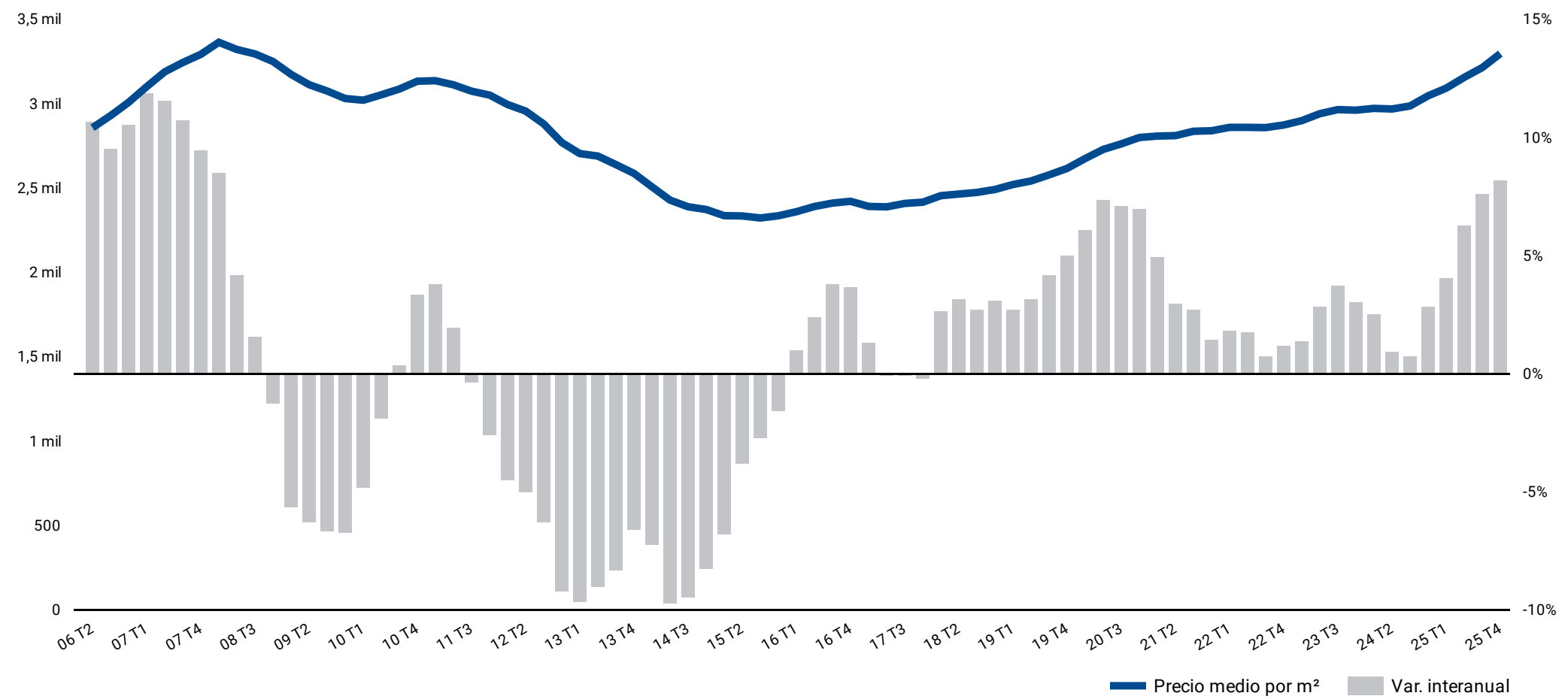
17,8%

Variación 5 años

Región	25 T4	Var. interanual
País Vasco	3.295 €	8,2 %
Araba/Álava	2.526 €	10,0 %
Bizkaia	3.167 €	9,4 %
Gipuzkoa	3.814 €	6,6 %

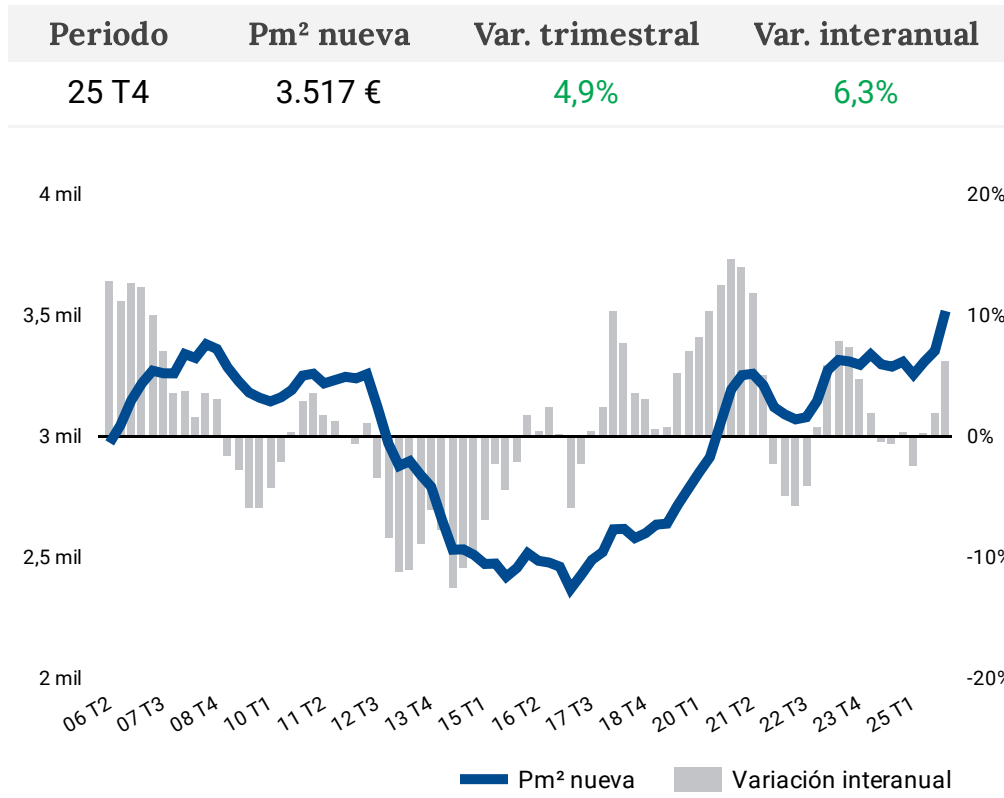
Evolución del precio de la vivienda y variación interanual
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual. €/m²
Colegio de Registradores

Periodo ▾	Pm² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
25 T4	3.295 €	2,6%	8,2%
25 T3	3.212 €	1,8%	7,6%
25 T2	3.154 €	2,1%	6,3%
25 T1	3.090 €	1,5%	4,0%

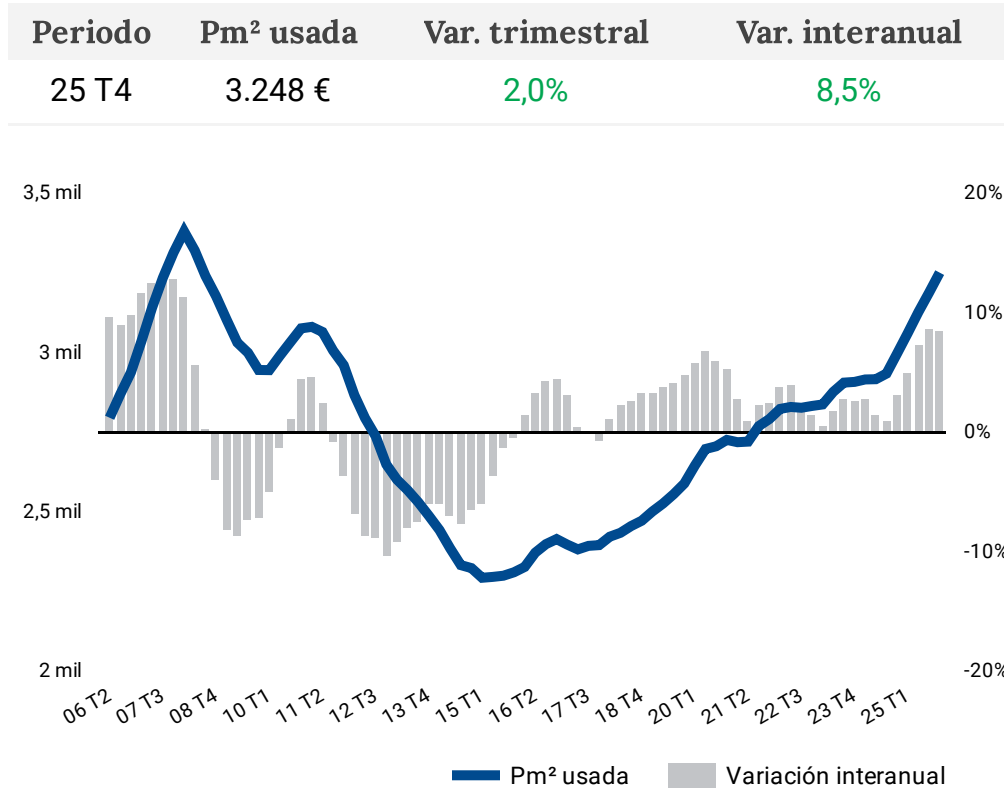


Precio por m² por tipologías

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 3.517 €/m² (3.352 €/m² 3T25), máximo histórico, dando lugar a un ascenso trimestral del 4,9% (1,4% 3T25), situándose la tasa interanual en el 6,3% (2% 3T25).

En vivienda usada el precio medio registrado ha sido de 3.248 €/m², el mayor importe medio desde 2T 2008. La variación trimestral ha sido del 2%, superior al trimestre precedente (1,9% 3T25). El incremento interanual se ha situado en el 8,5% (8,7% 3T25).

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

Territorios Históricos

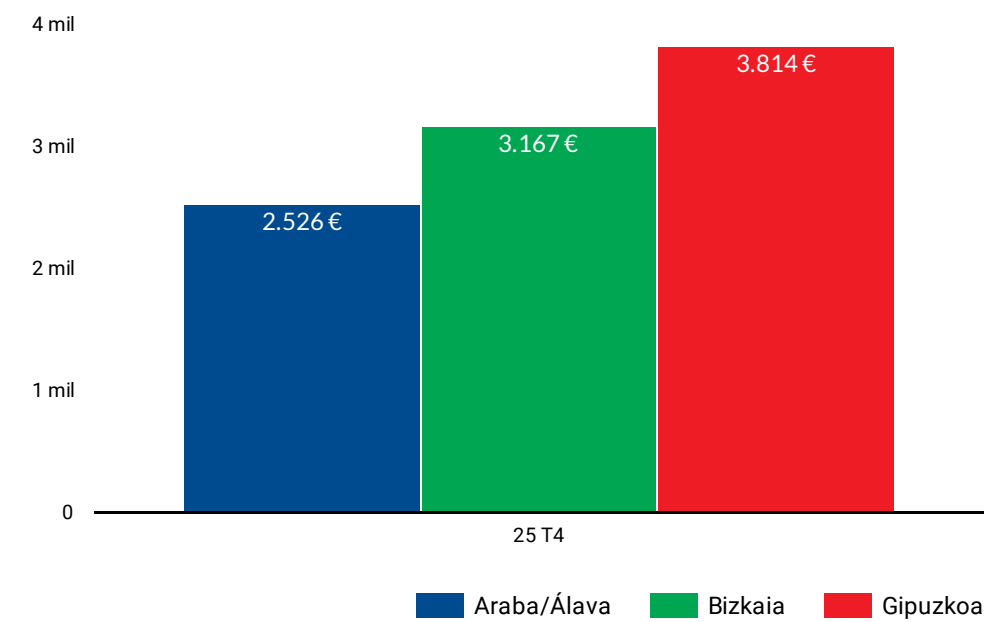
Precio medio por m²

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

Gipuzkoa ha registrado un incremento trimestral del 1,7%, Bizkaia ha alcanzado una mejora trimestral del 3,5% y Araba del 3,8%.

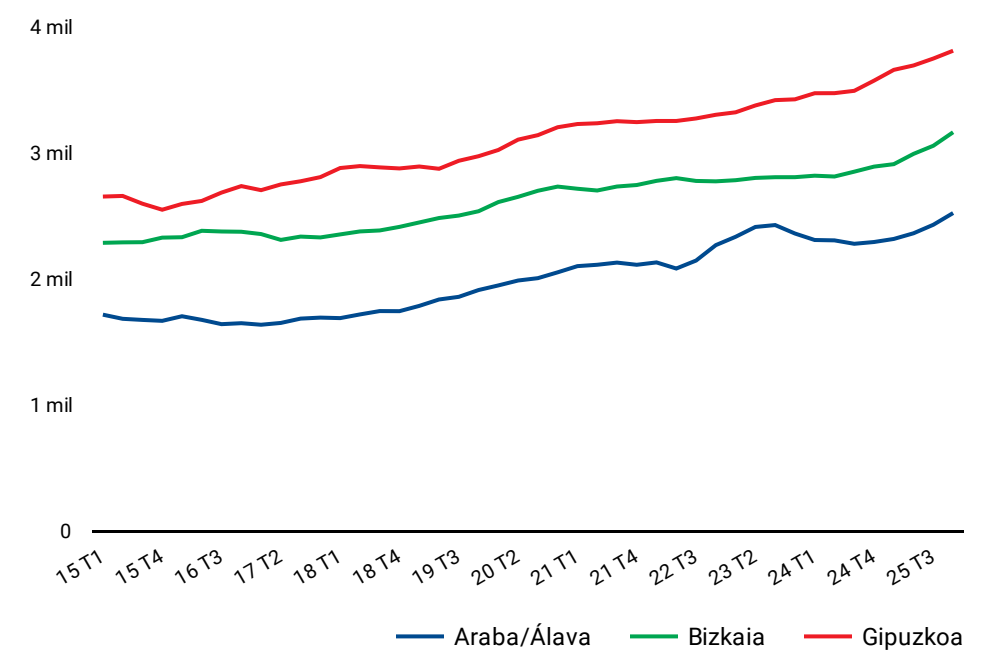
En términos absolutos Gipuzkoa encabeza los resultados (3.814 €/m²), seguida de Bizkaia (3.167 €/m²) y Araba/Álava (2.526 €/m²). Gipuzkoa alcanza su máximo histórico, Bizkaia el nivel máximo desde 1T 2009 y Araba/Álava la mayor cuantía desde 3T 2008.

Precio medio por m²
Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



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

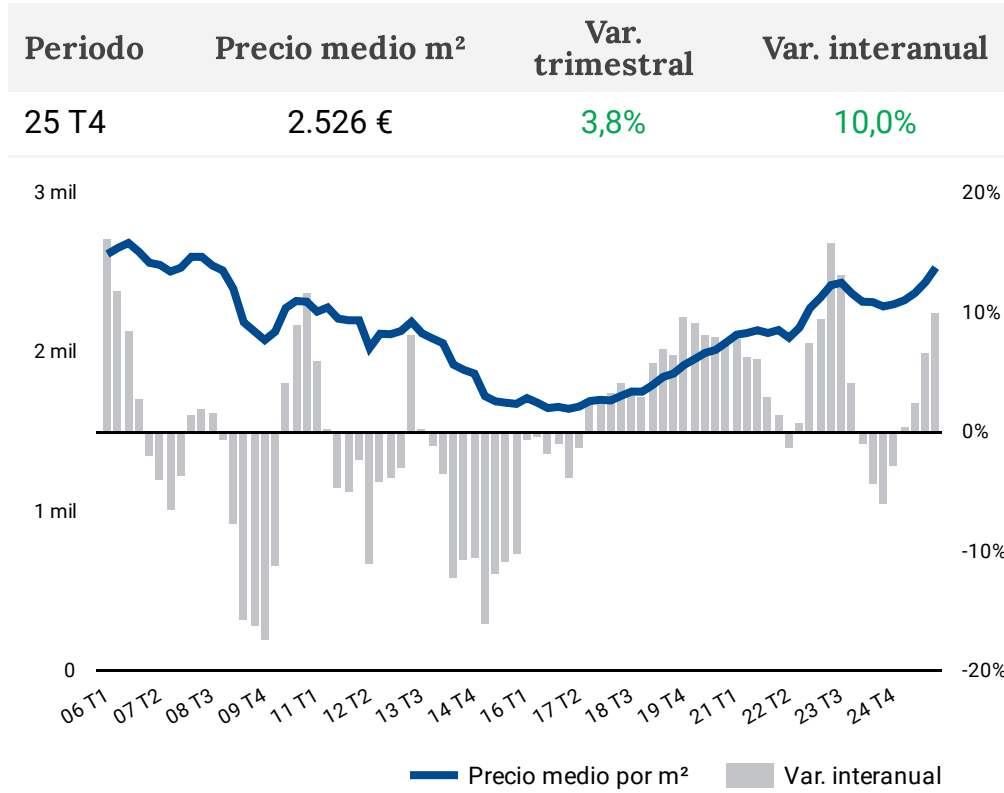
T.T.H.H ^	Periodo	Precio m² compr.	Var. trimestral	Var. interanual
Araba/Álava	25 T4	2.526 €	3,8%	10,0%
Bizkaia	25 T4	3.167 €	3,5%	9,4%
Gipuzkoa	25 T4	3.814 €	1,7%	6,6%



Araba/Álava

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

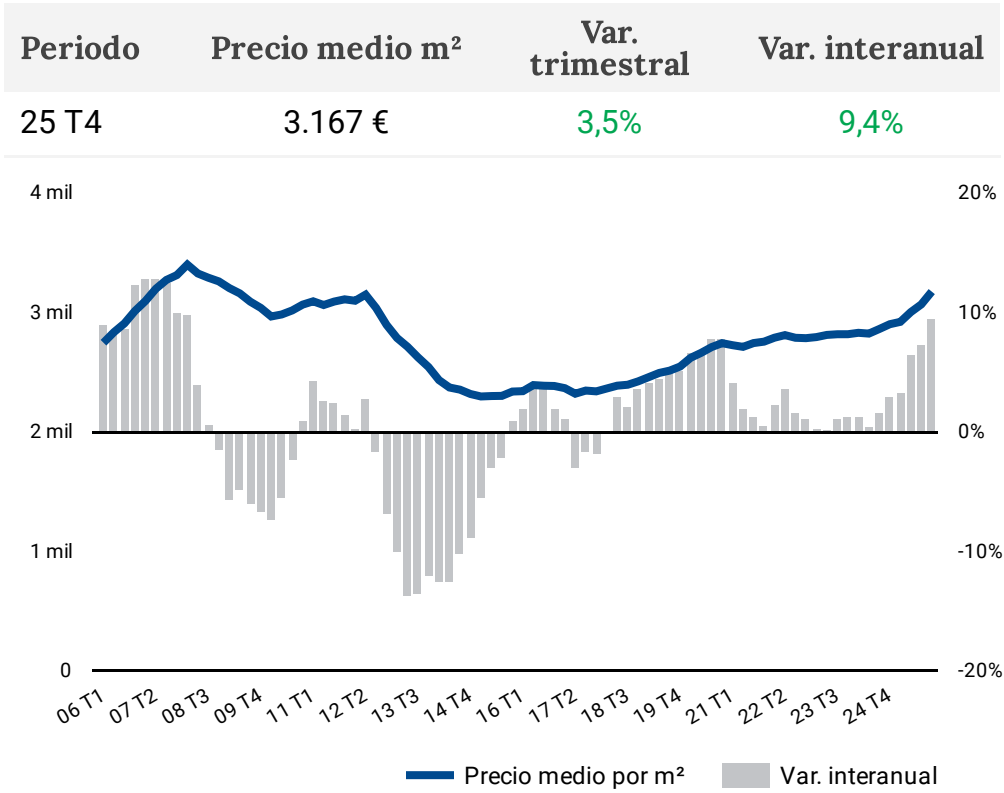
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



Bizkaia

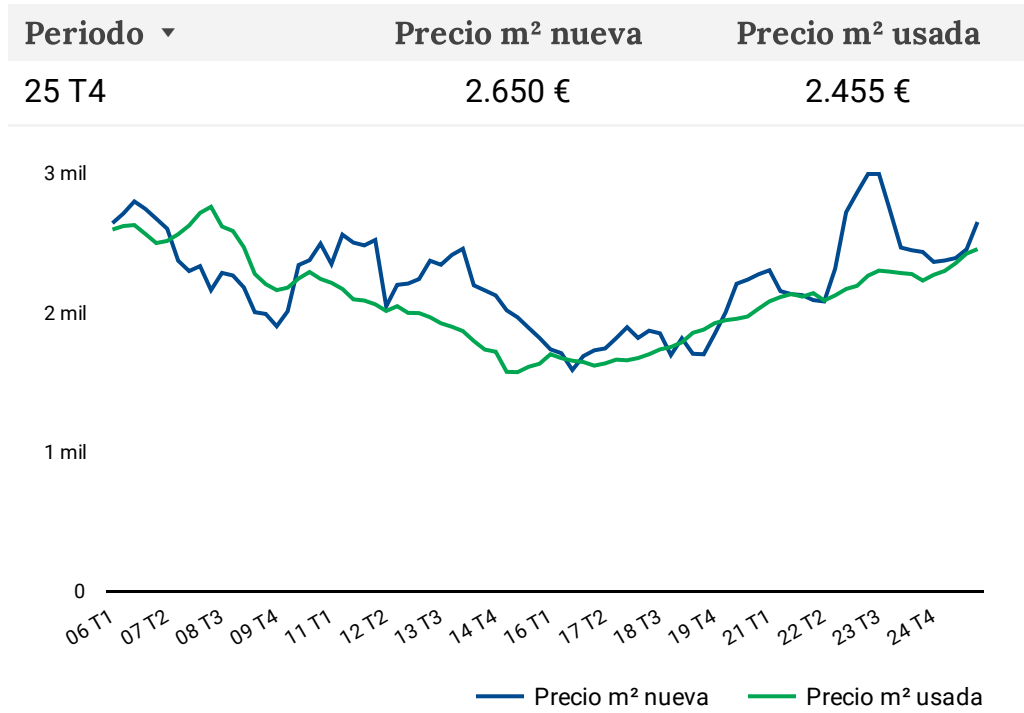
Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores



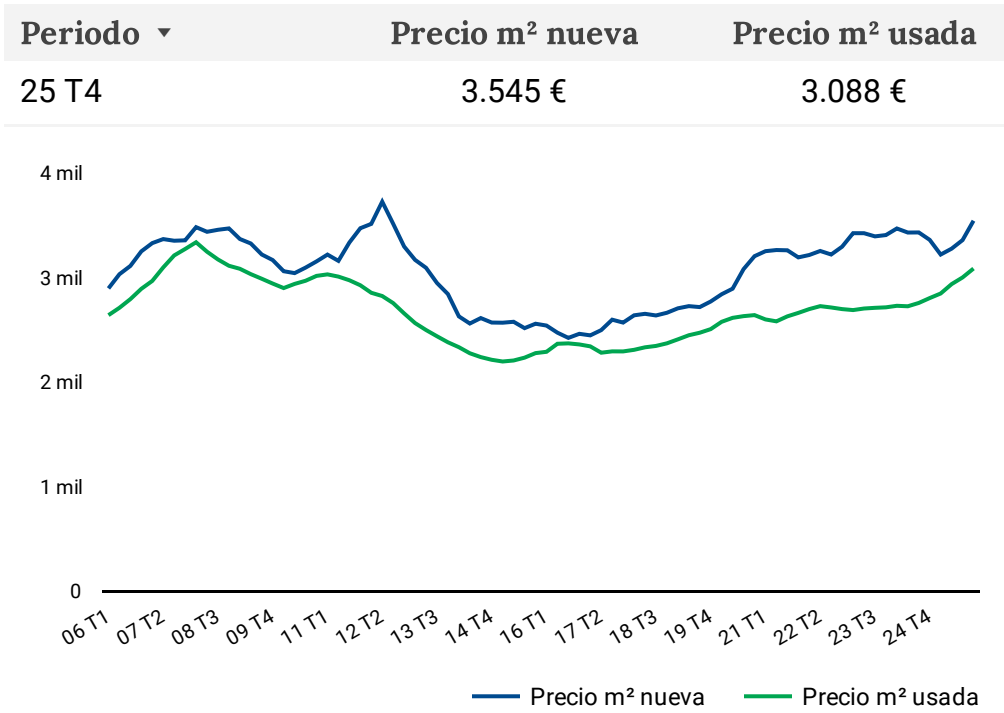
Evolución del precio medio por m² por tipología

Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores



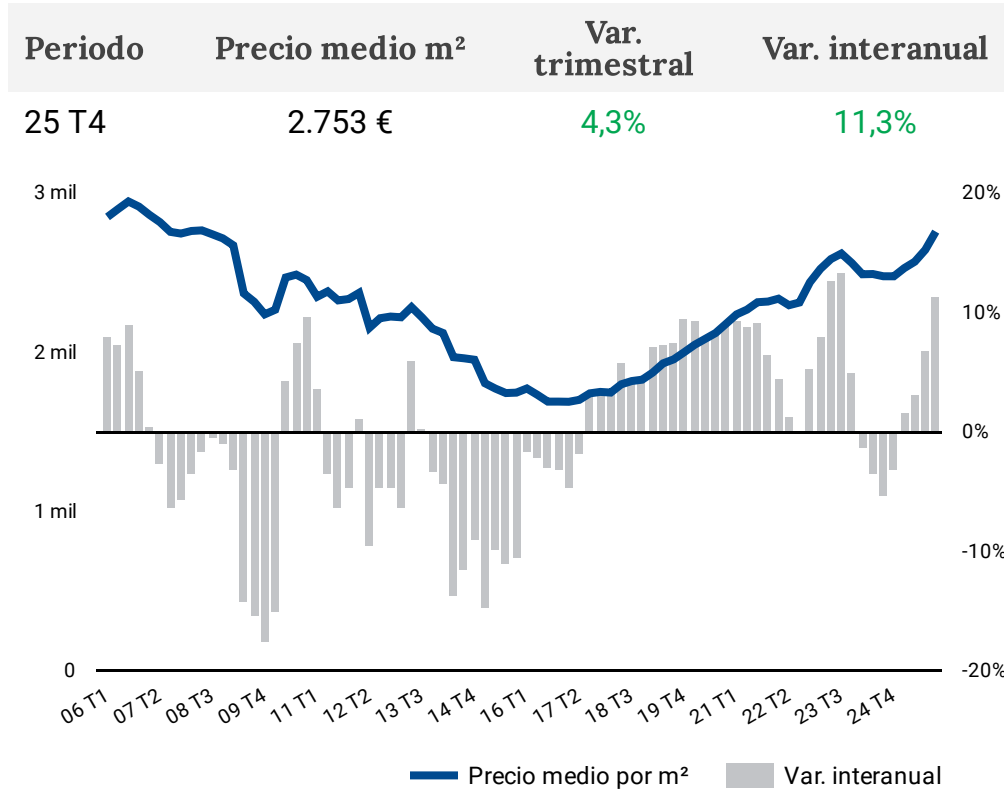
Evolución del precio medio por m² por tipología

Bizkaia. Interanual
Colegio de Registradores



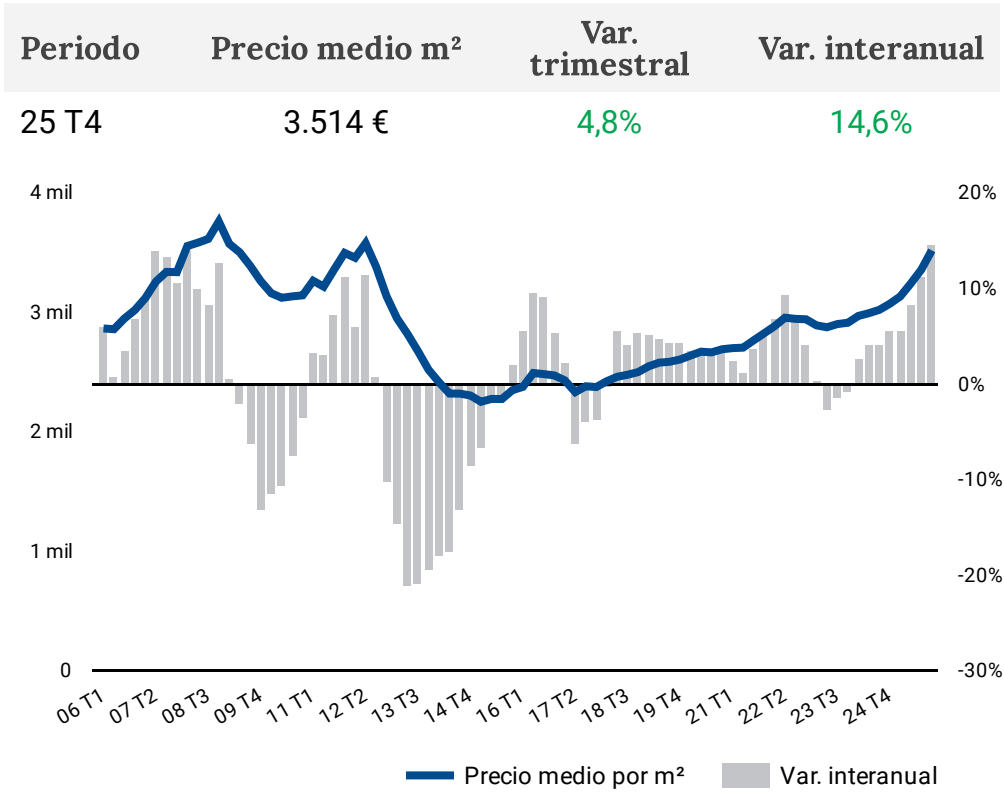
Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

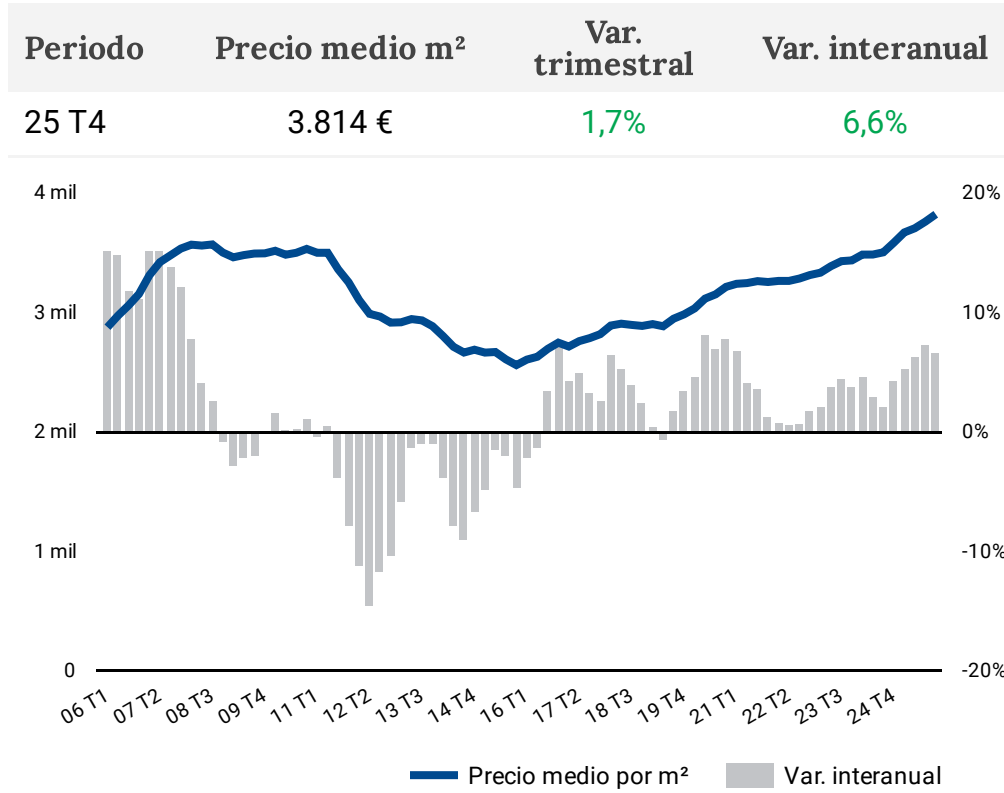
Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



Gipuzkoa

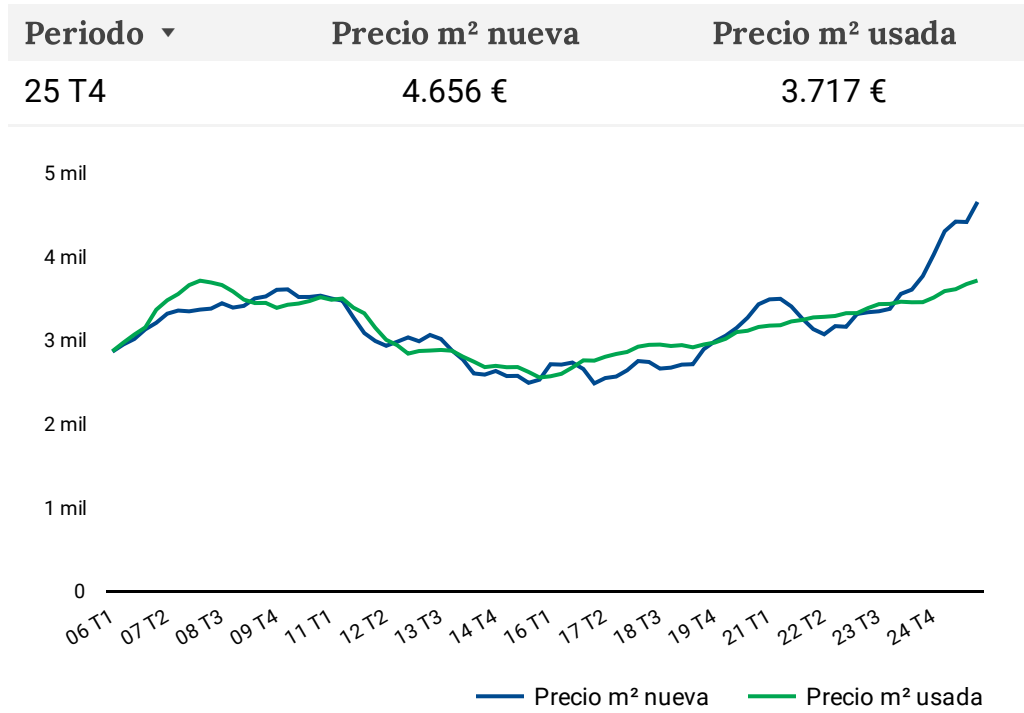
Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



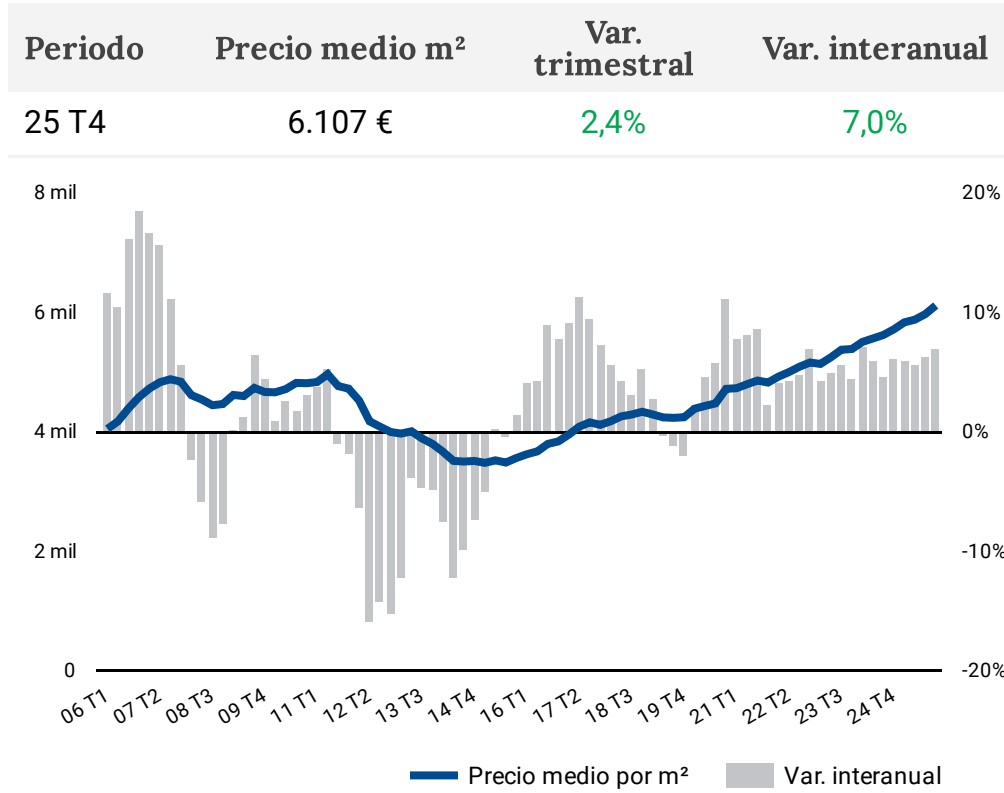
Evolución del precio medio por m² por tipología

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del precio por m² de vivienda y tasa de variación

Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



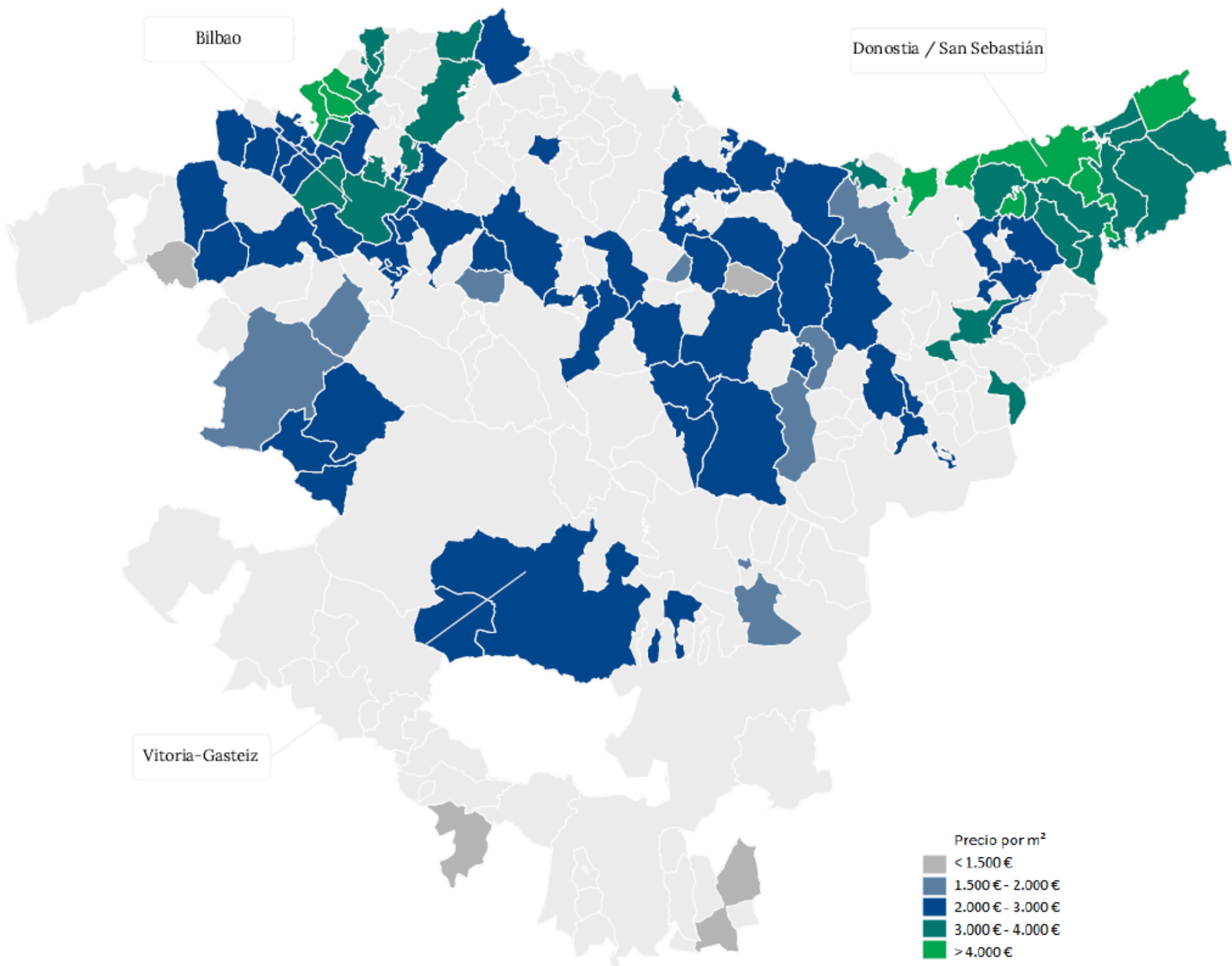
Municipios

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.

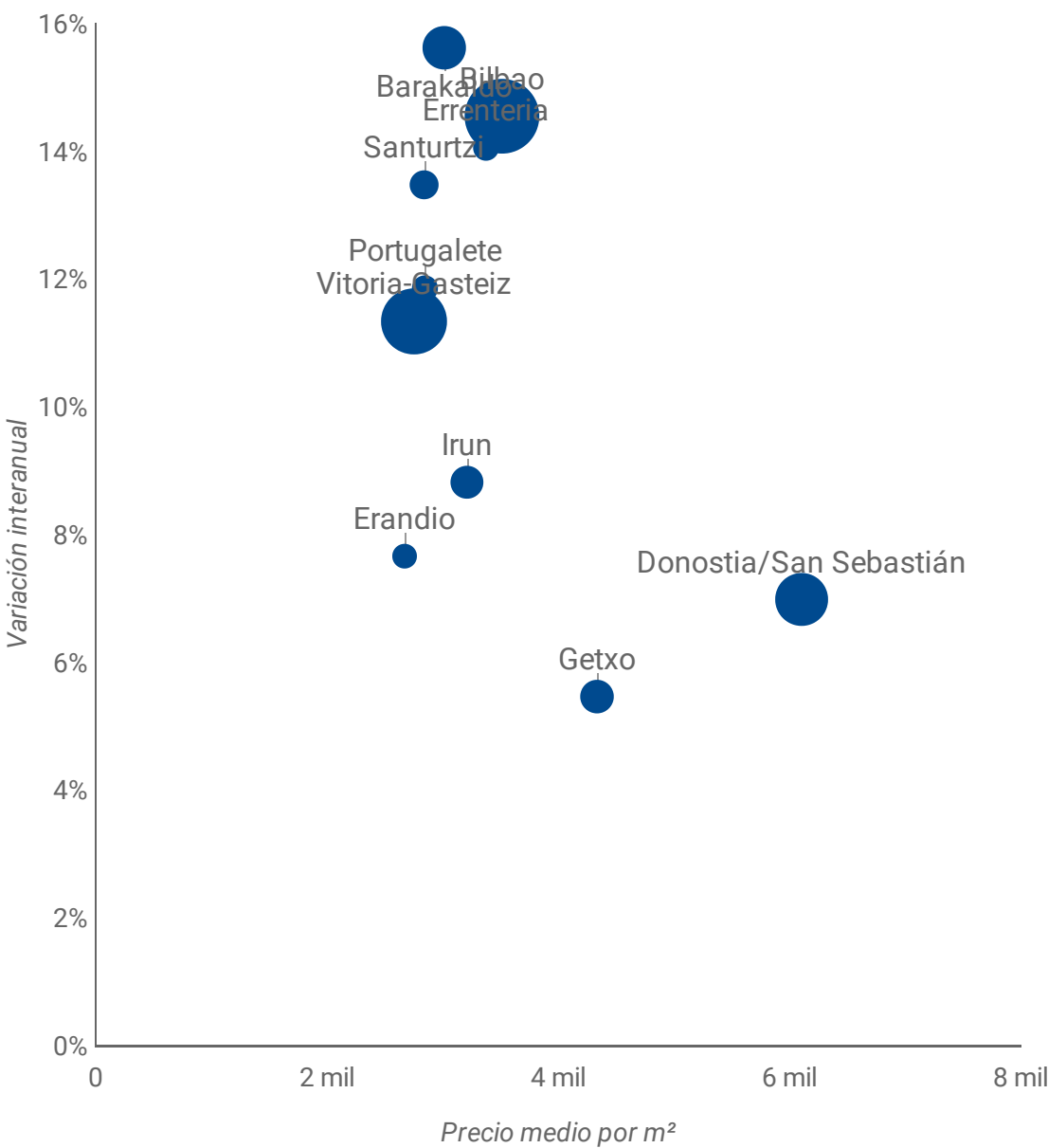
En el gráfico de la derecha, en un sólo vistazo, se posicionan los municipios más relevantes de la Comunidad Autónoma de Euskadi por actividad inmobiliaria residencial, situándose en función del precio por metro cuadrado y la variación interanual, constatando la situación y comportamiento durante el 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.

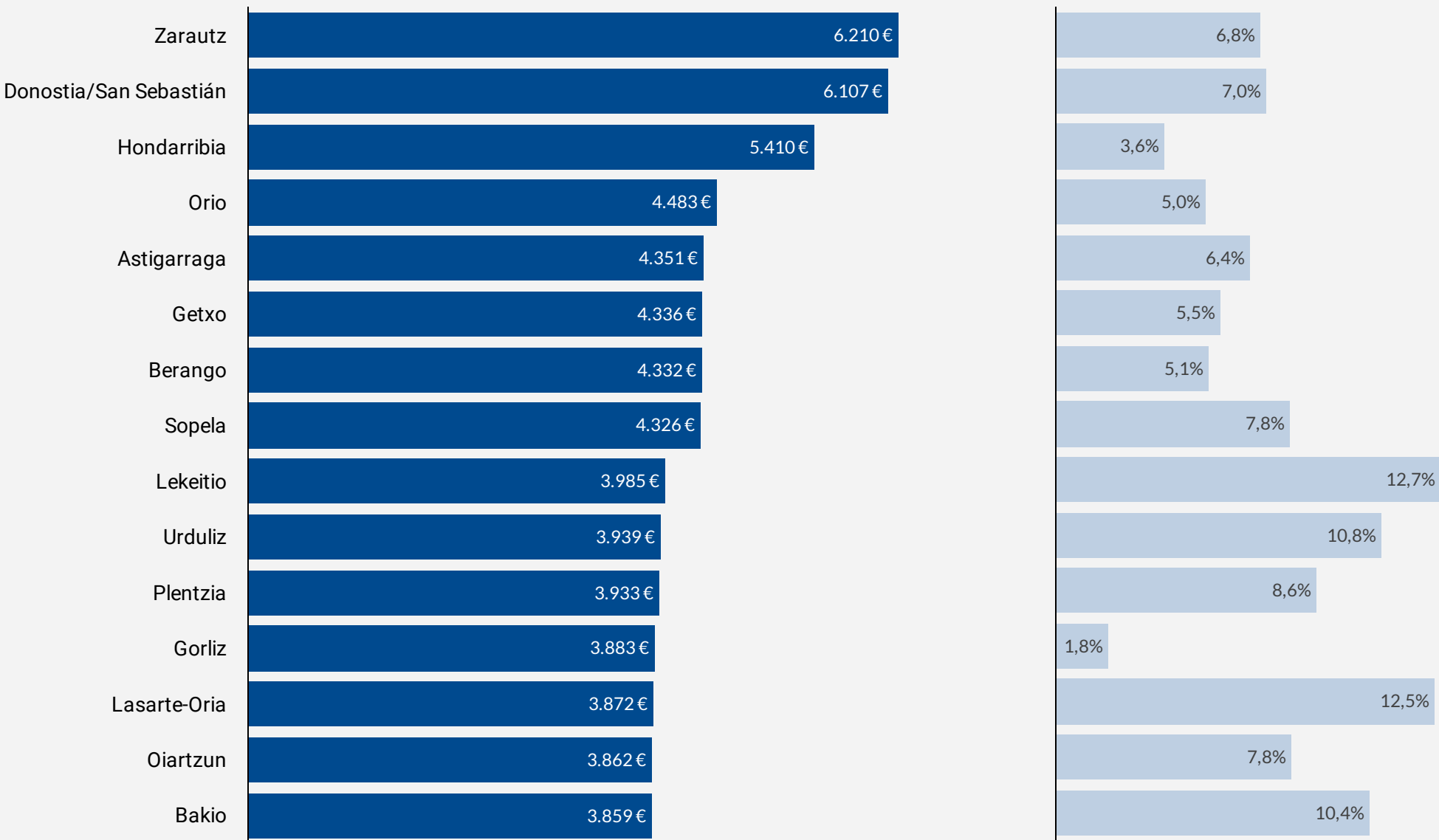
El gráfico muestra el precio medio por m² (eje x) en el cuarto trimestre de 2025 y la variación interanual del precio medio por m² (eje y). El tamaño de la bola indica el número compraventas de vivienda.

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.

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



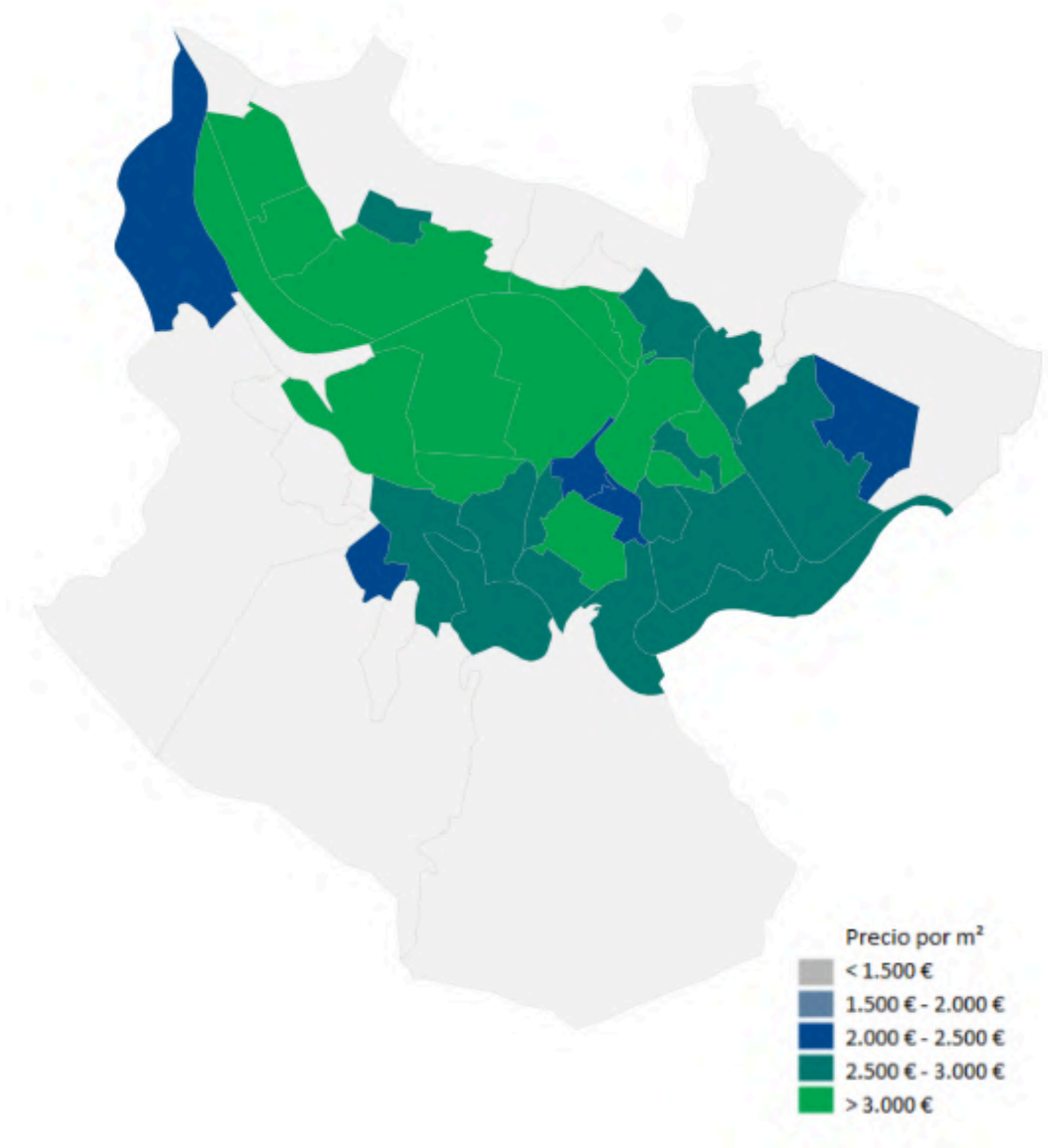
Precio medio por m² de vivienda y variación interanual
Principales municipios la Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



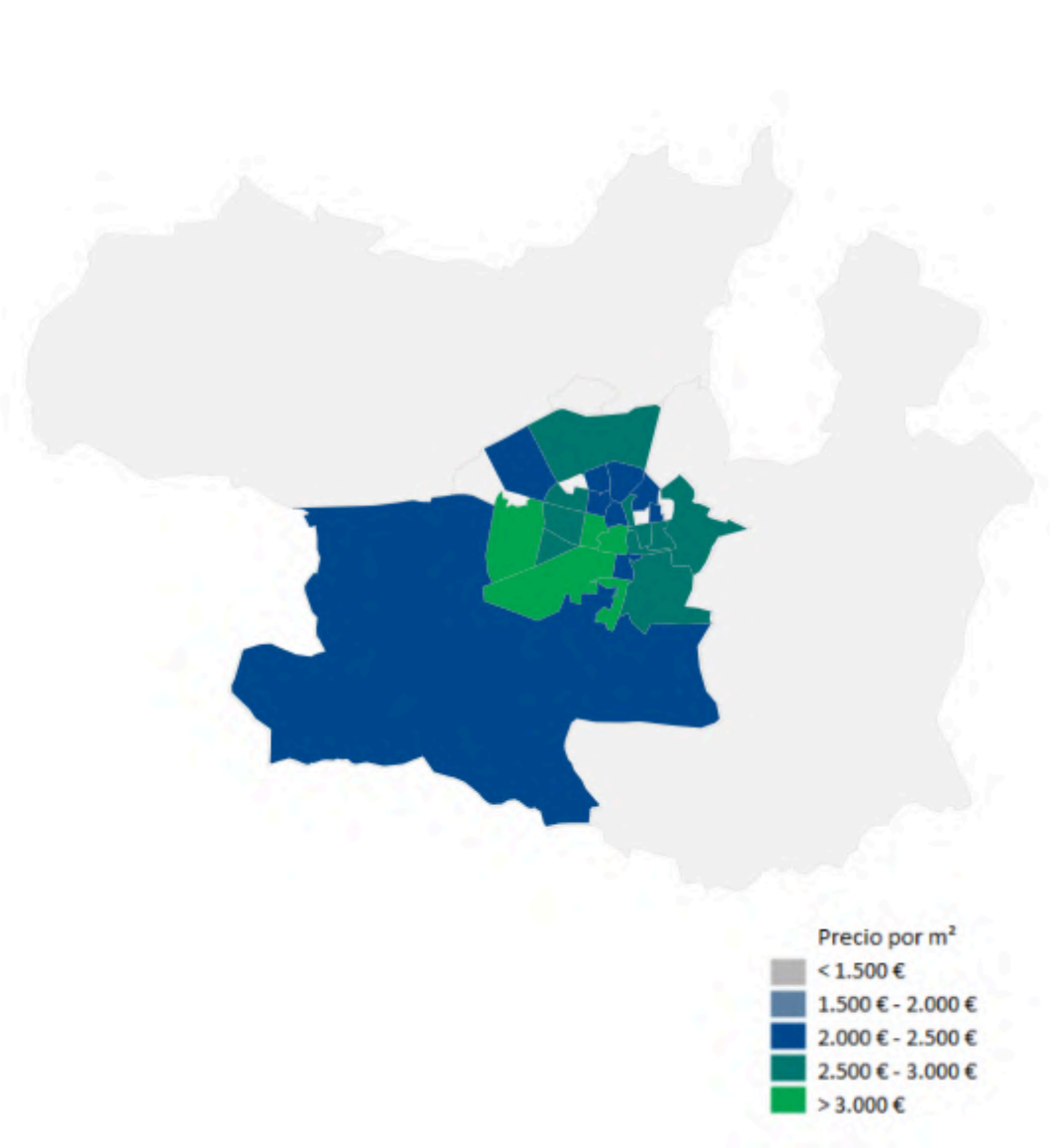
* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

Capitales. Barrios

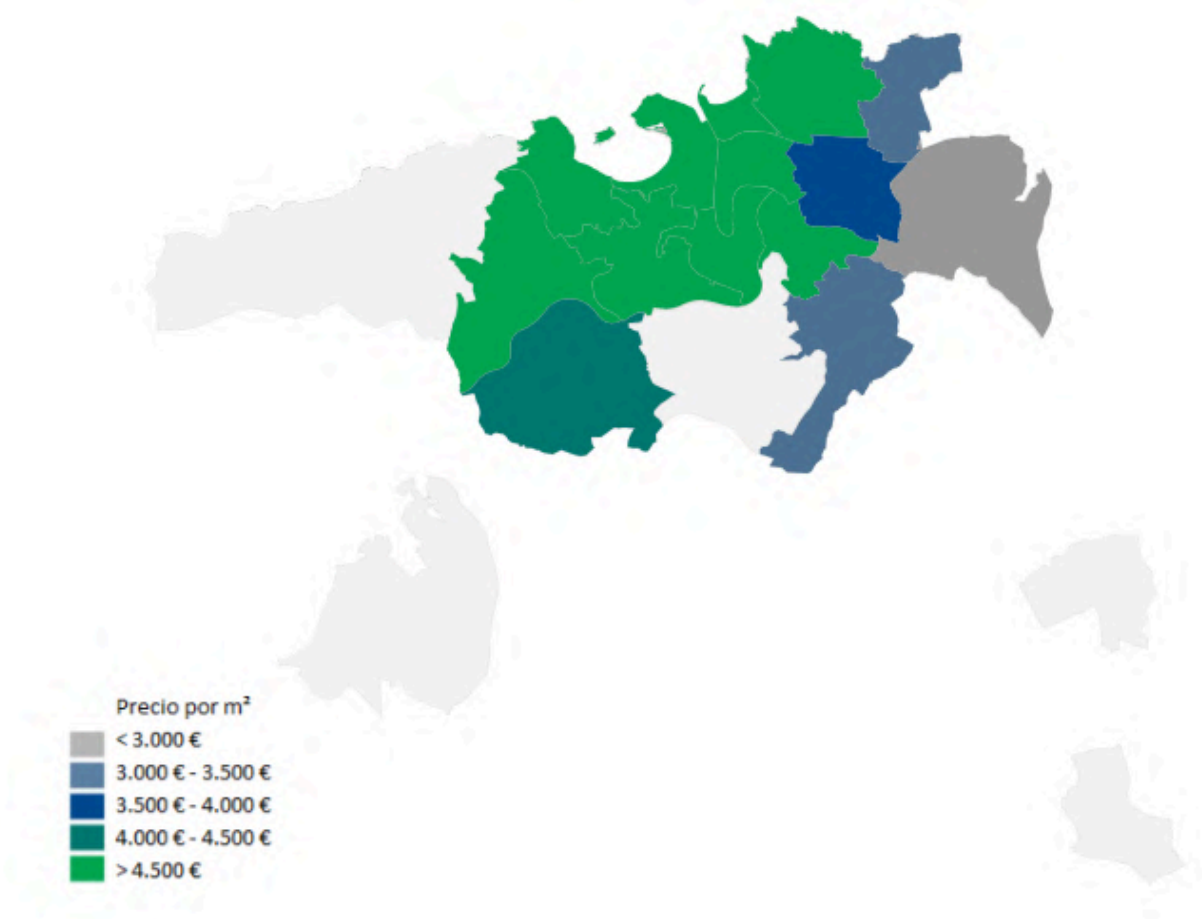
Precio medio por m² de vivienda
Barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



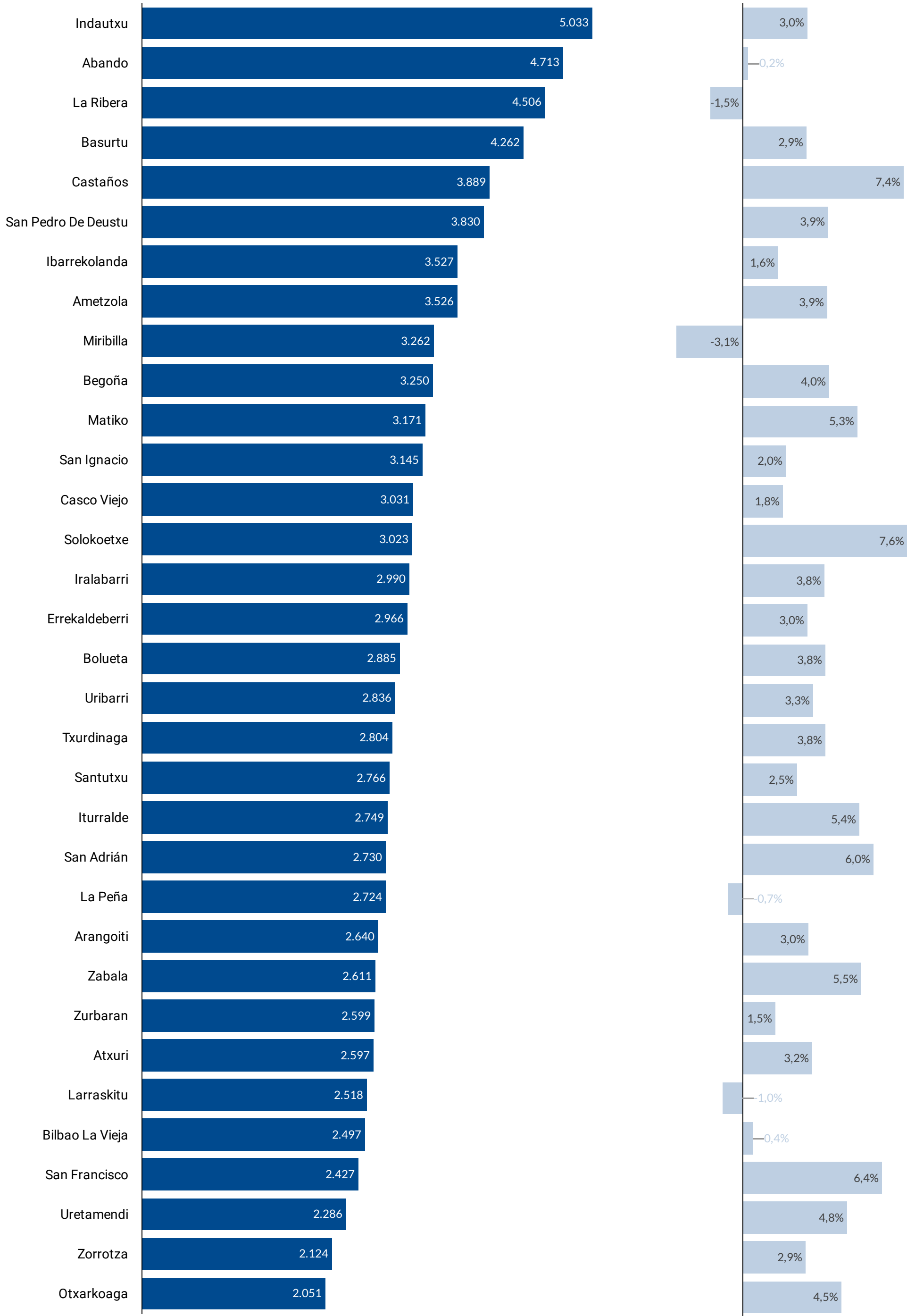
Precio medio por m² de vivienda
Barrios de Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores



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

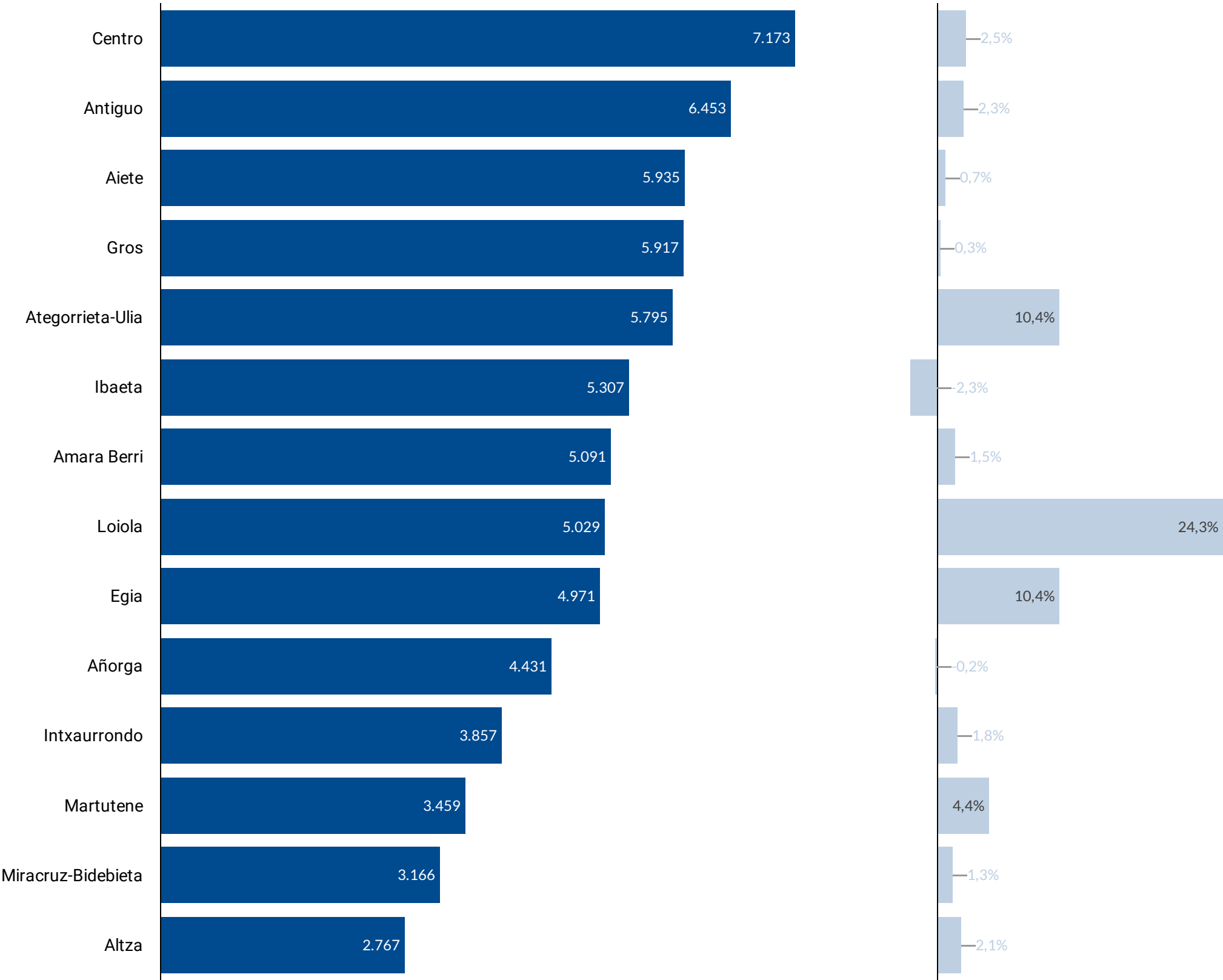


Precio medio por m² de vivienda y variación interanual
Principales barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



* 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

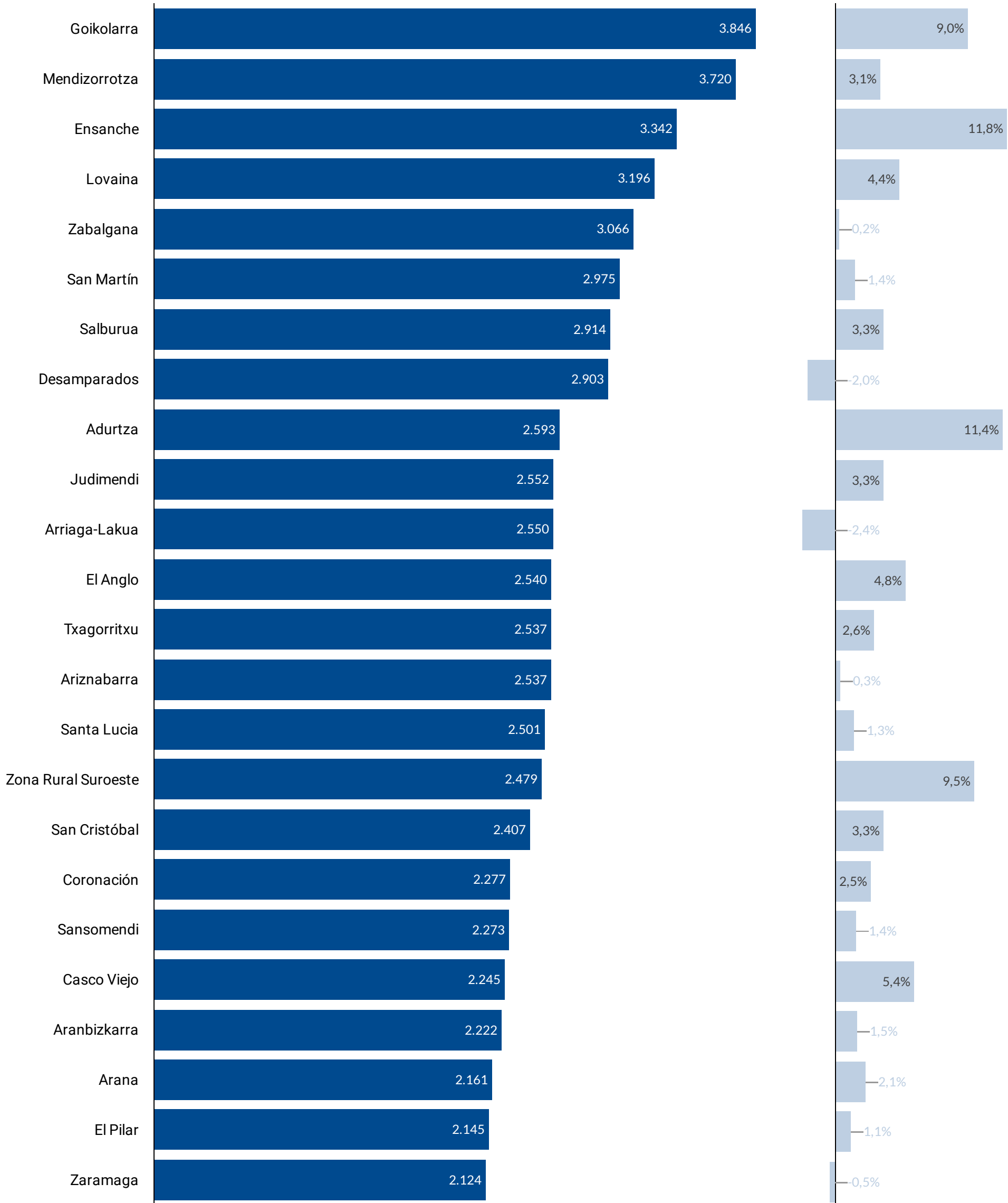


* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.

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 2,1%, consolidando la senda ascendente de los últimos trimestres (2,2% 3T25; 2,3% 2T25; 1,1% 1T25).

El importe medio del cuarto trimestre del año ha sido de 276.277 €, con un incremento interanual del 7,9% (8,1% 3T25). La fortaleza de los incrementos trimestrales ha llevado a una consolidación del incremento interanual.

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

Los importes medios registrados en los territorios históricos han estado encabezados por Gipuzkoa (308.197 €), a cierta distancia de Bizkaia (265.733 €) y Araba/Álava (240.189 €).

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 (515.731 €), a notable distancia de Bilbao (298.224 €) y Vitoria-Gasteiz (258.605 €).

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 (490.698 €), Sopela (443.764 €), Hondarribia (442.904 €), Getxo (428.202 €) y Berango (400.738 €).

Tras estos municipios cabeceros se encuentran otros tres municipios adicionales con precios medios por vivienda superiores a los 350.000 €.

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.

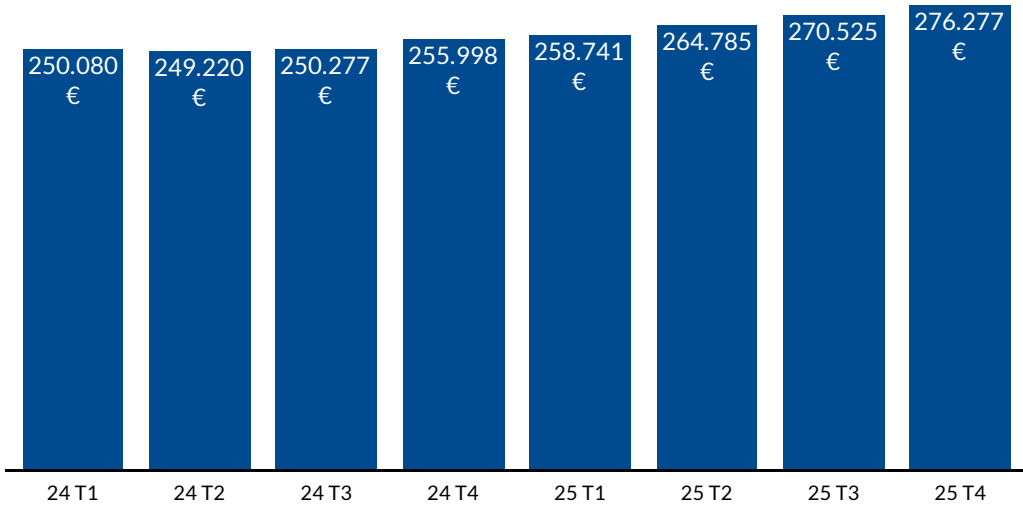
Comunidad Autónoma de Euskadi

El precio medio por vivienda ha registrado un incremento trimestral del 2,1% (2,2% 3T25), situándose en 276.277 €.

Este resultado supone alcanzar el nivel máximo desde 3T 2008, dando lugar a una tasa interanual del 7,9% (8,1% 3T25).

Gipuzkoa mantiene el mayor importe medio (308.197 €), seguida de Bizkaia (265.733 €) y Araba/Álava (240.189 €), 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

276.277 €

7,9%

Variación
1 año

13,8%

Variación
3 años

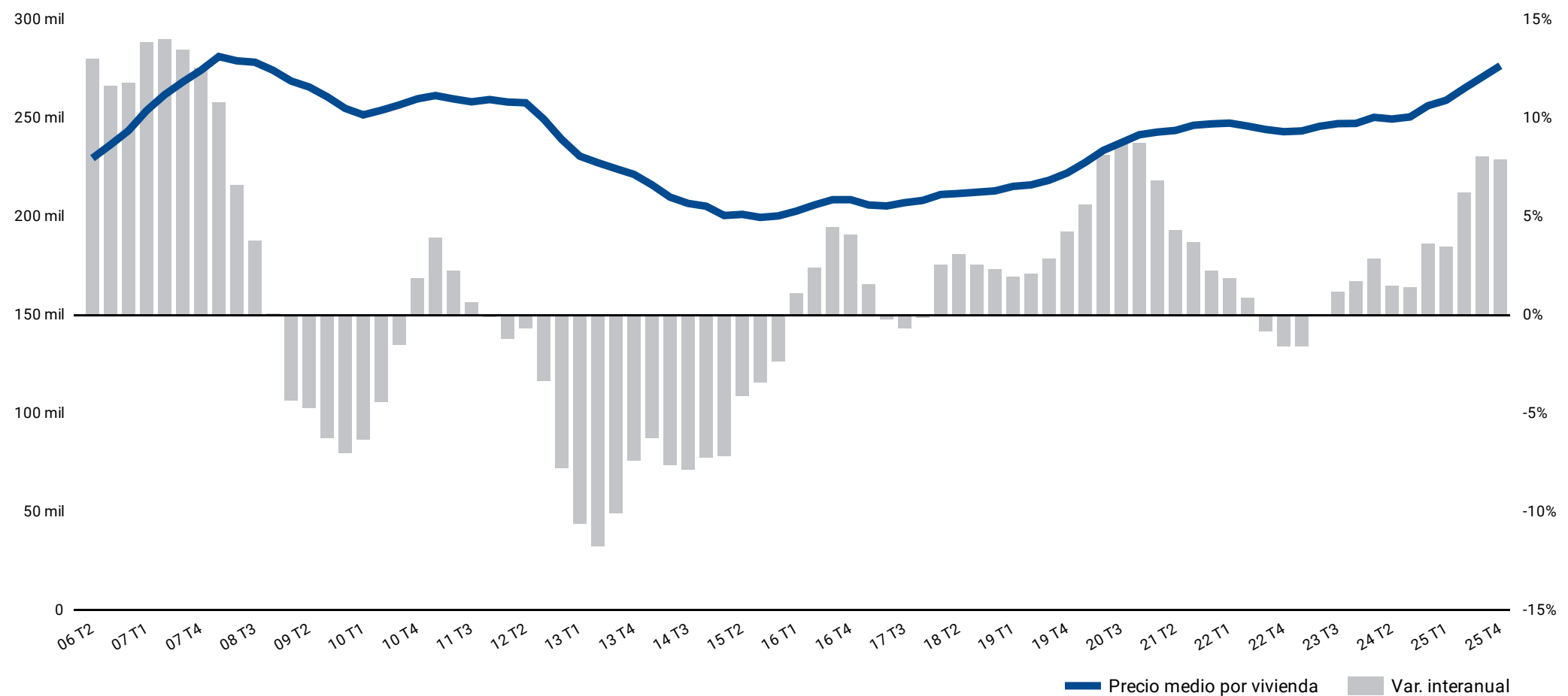
14,5%

Variación
5 años

Región	25 T4	Var. interanual
País Vasco	276.277 €	7,9%
Araba/Álava	240.189 €	7,0%
Bizkaia	265.733 €	10,0%
Gipuzkoa	308.197 €	5,8%

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 T4	276.277 €	2,1%	7,9%
25 T3	270.525 €	2,2%	8,1%
25 T2	264.785 €	2,3%	6,2%
25 T1	258.741 €	1,1%	3,5%

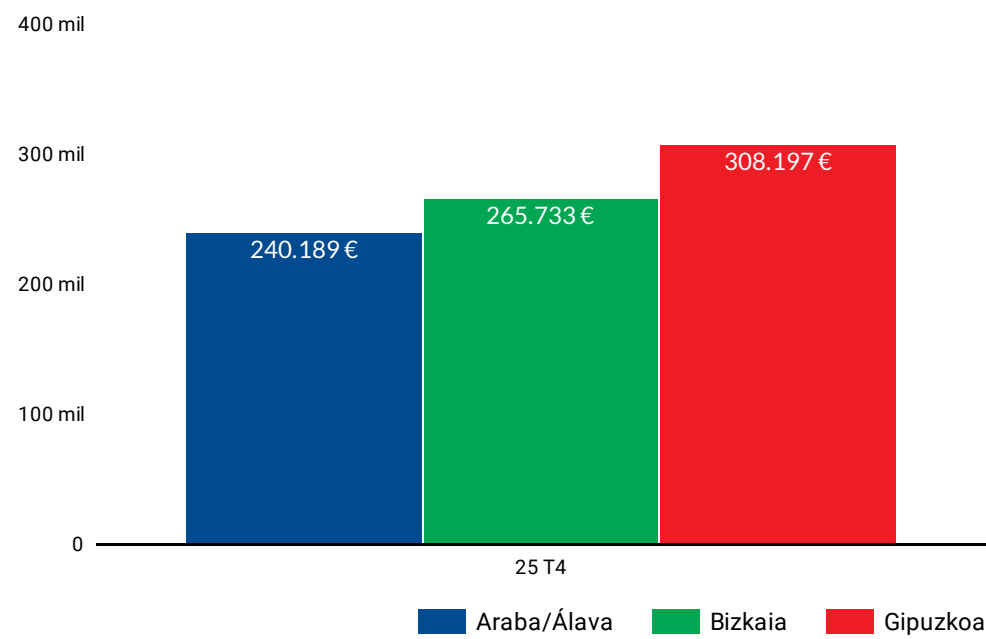


Territorios Históricos

Los TT.HH han registrado ascensos interanuales en todos los casos: Araba/Álava (7%), Bizkaia (10%) y Gipuzkoa (5,8%).

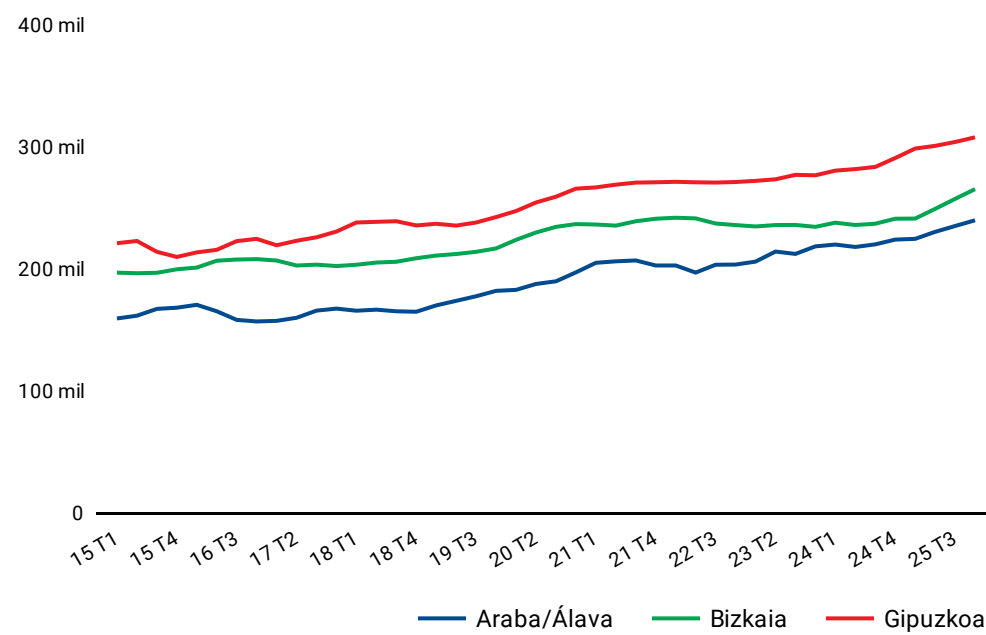
Los resultados absolutos mantienen su tradicional diferencial, en línea con el comportamiento del precio por m².

Precio medio por vivienda
Territorios Históricos. Interanual
Colegio de Registradores



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

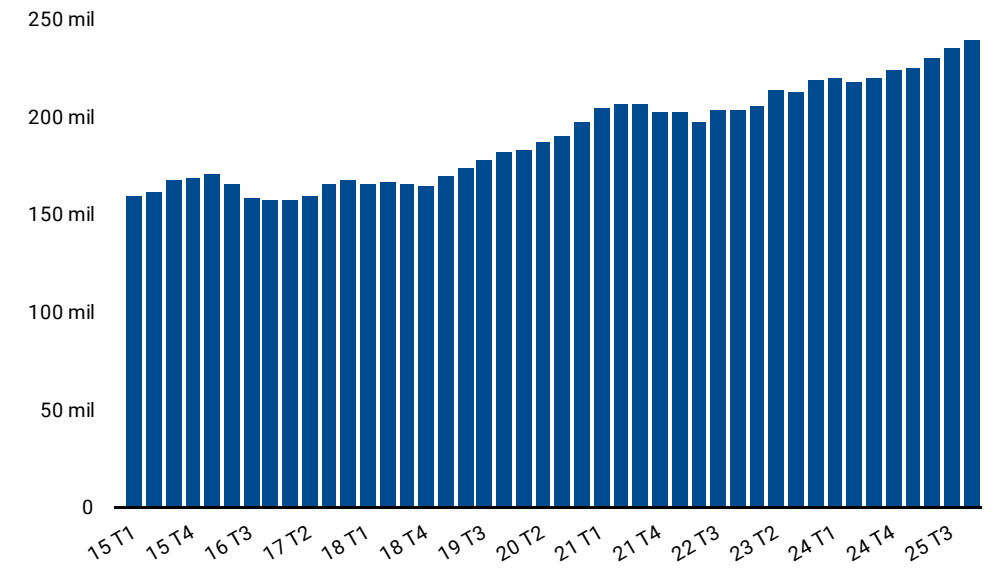
T.T.H.H ^	Periodo	Precio medio	Var. trimestral	Var. interanual
Araba/Álava	25 T4	240.189 €	2,0%	7,0%
Bizkaia	25 T4	265.733 €	3,1%	10,0%
Gipuzkoa	25 T4	308.197 €	1,3%	5,8%



Araba/Álava

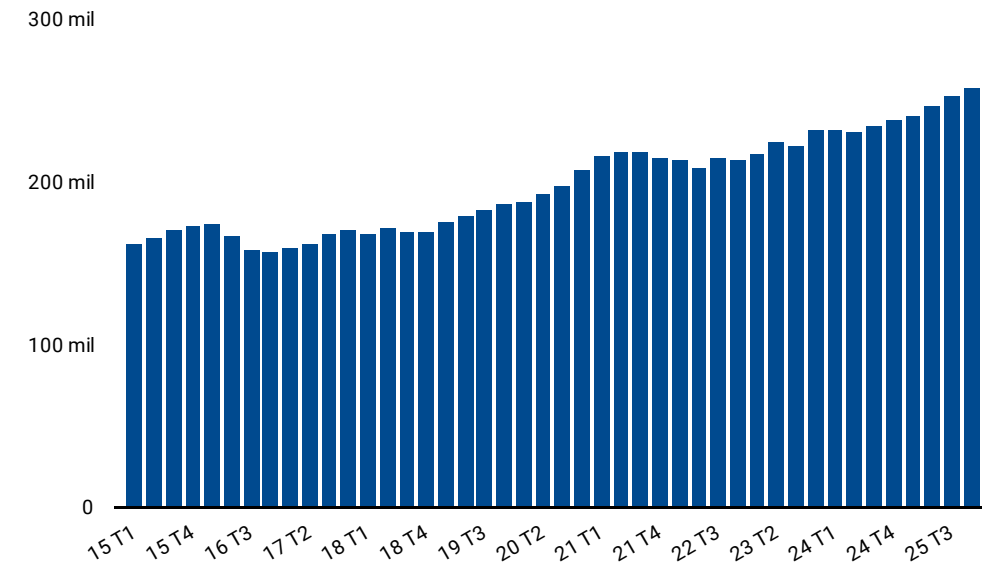
Evolución del precio medio por vivienda
Araba/Álava. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
25 T4	240.189 €	7,0%



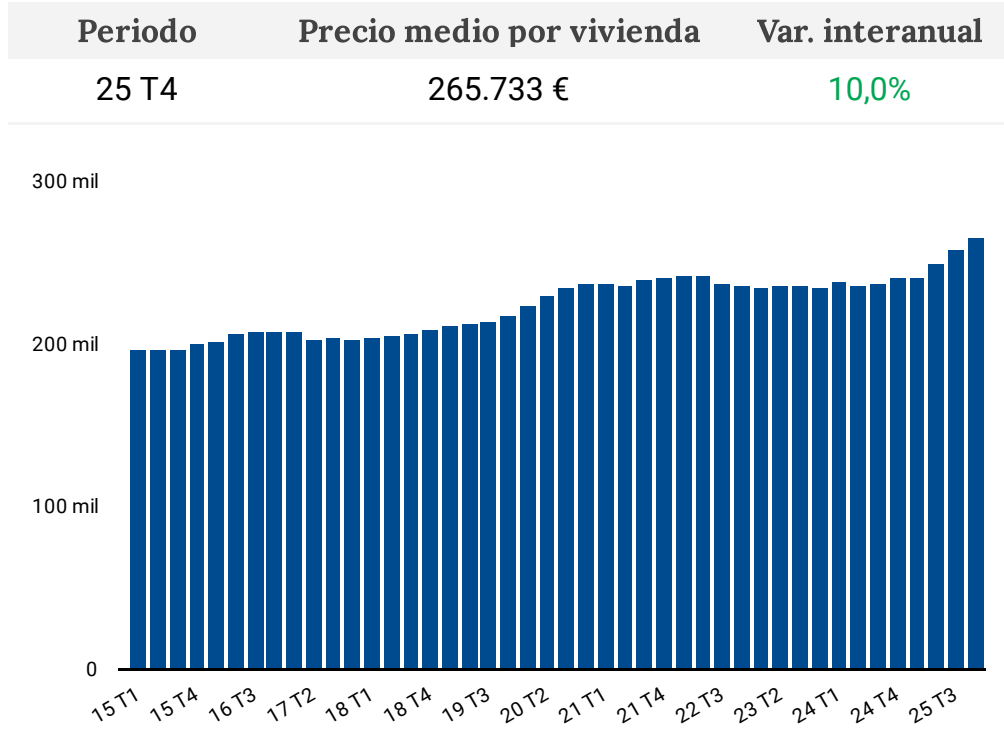
Evolución del precio medio por vivienda
Vitoria-Gasteiz. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por vivienda	Var. interanual
25 T4	258.605 €	8,7%



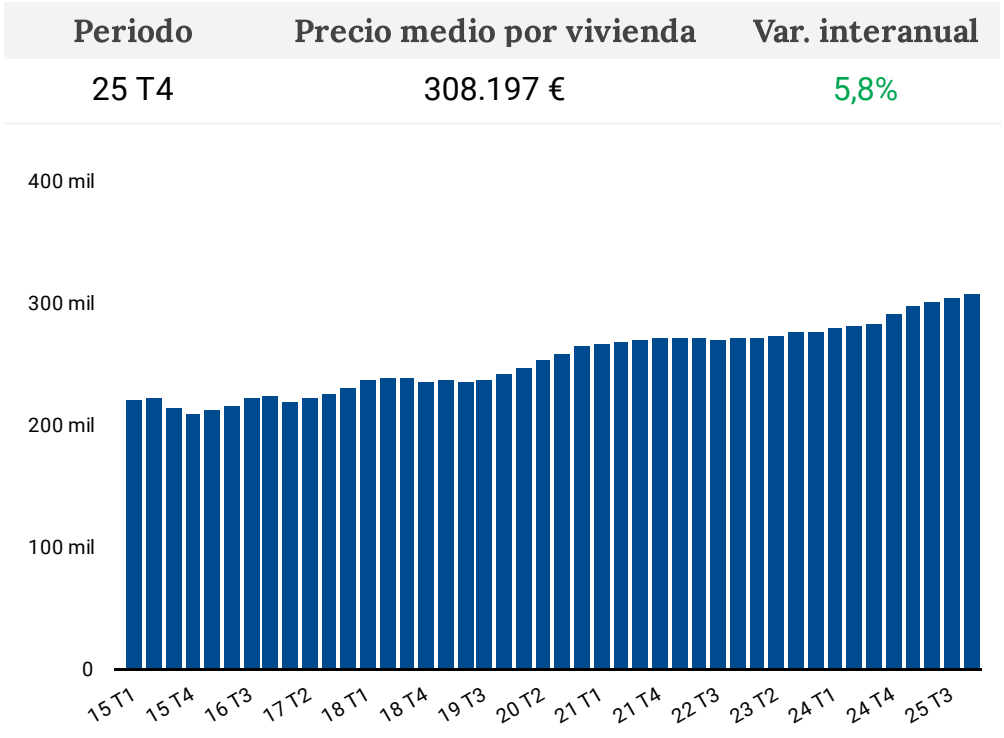
Bizkaia

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

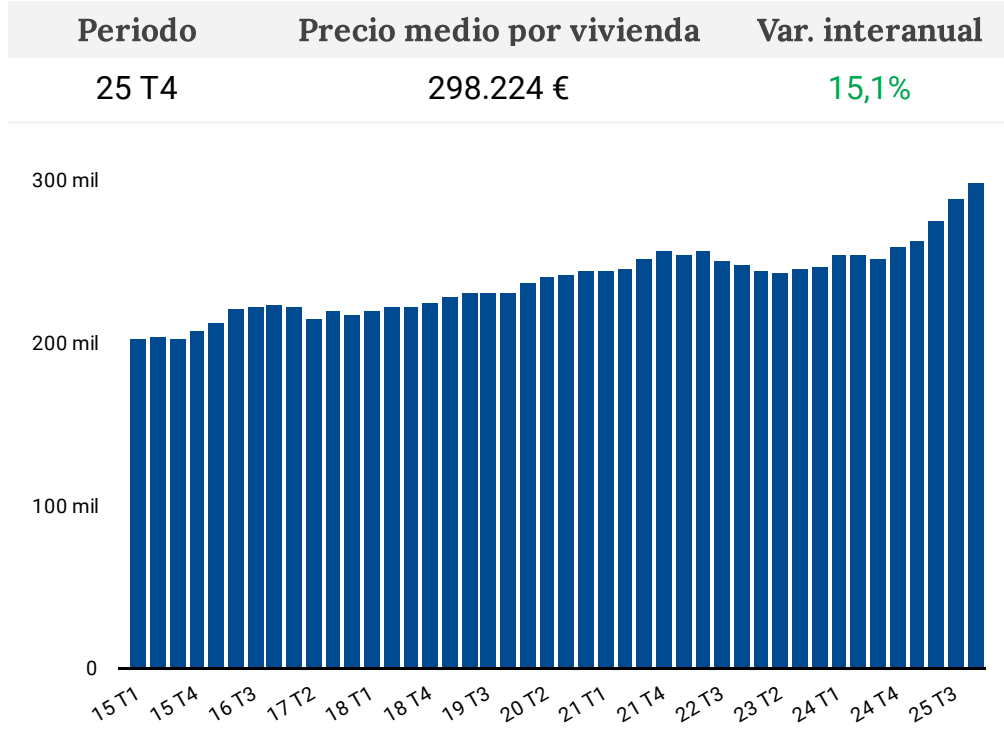


Gipuzkoa

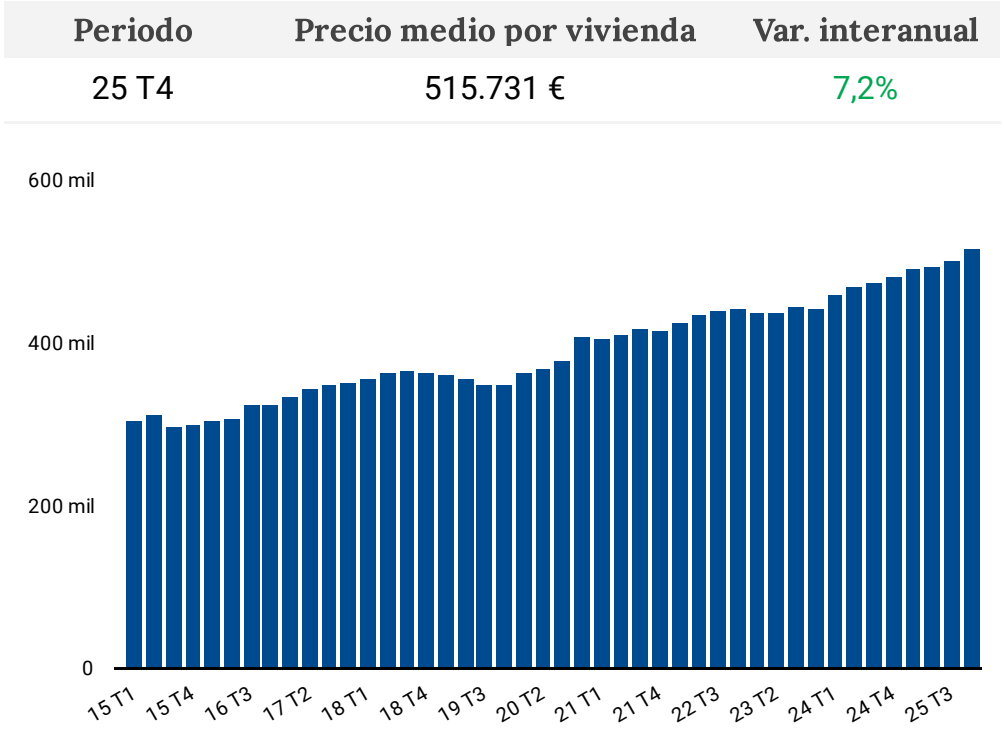
Evolución del precio medio por vivienda
Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



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



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



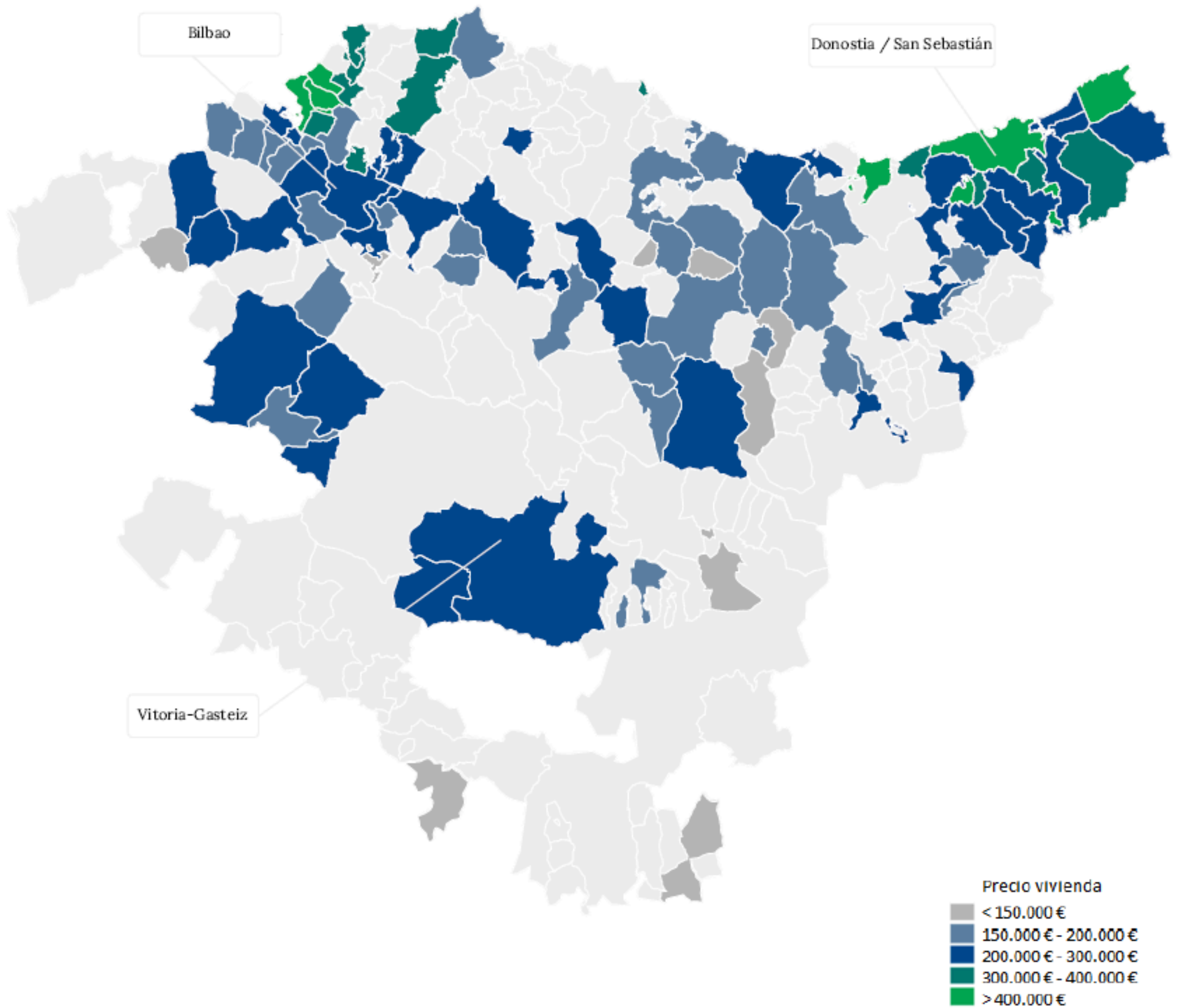
Municipios

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.

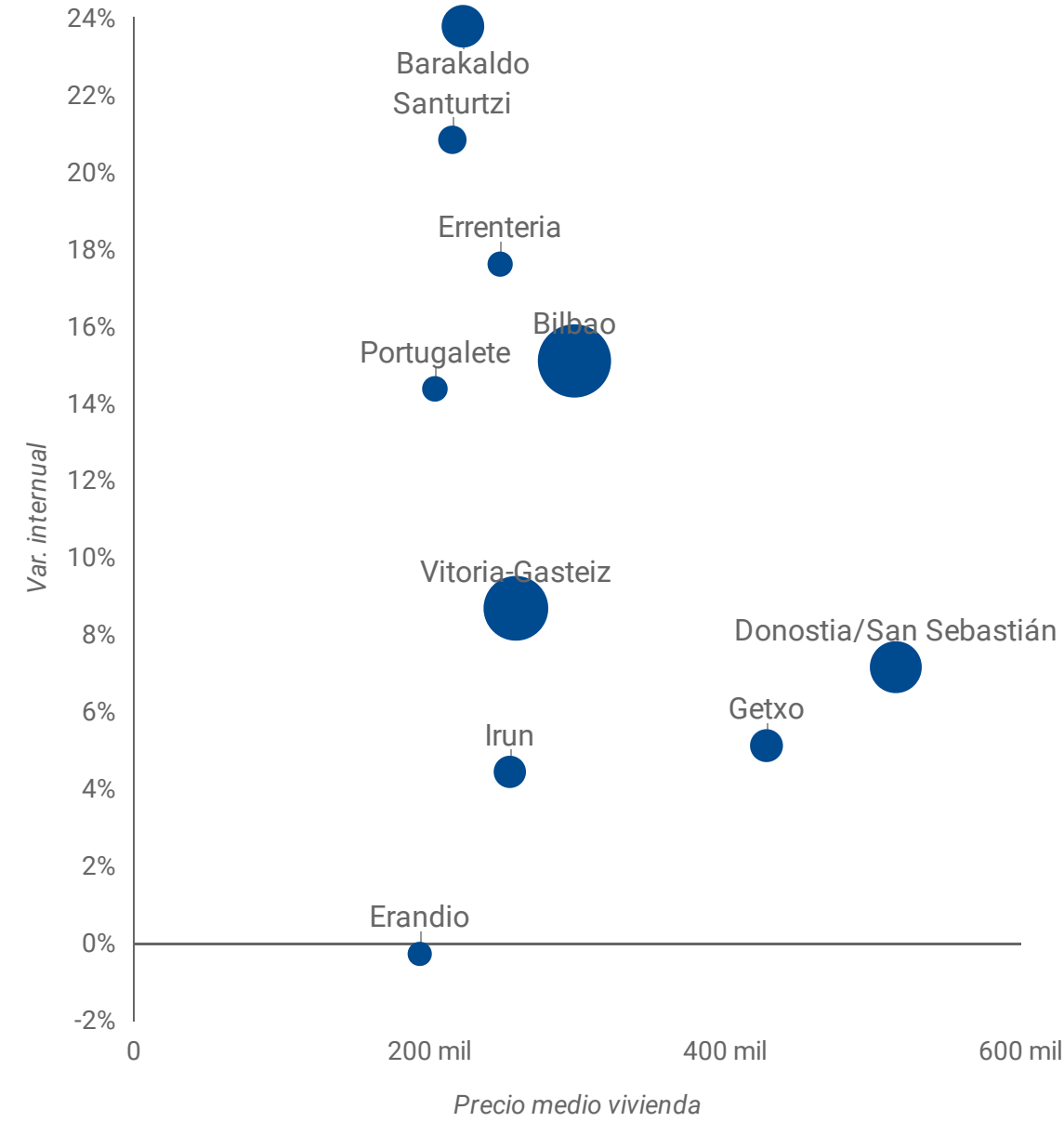
Los municipios representados corresponden a aquellos con un mayor número de compraventas de vivienda durante el último año.

En el gráfico de la derecha el eje X muestra el precio medio por vivienda en el cuarto 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.

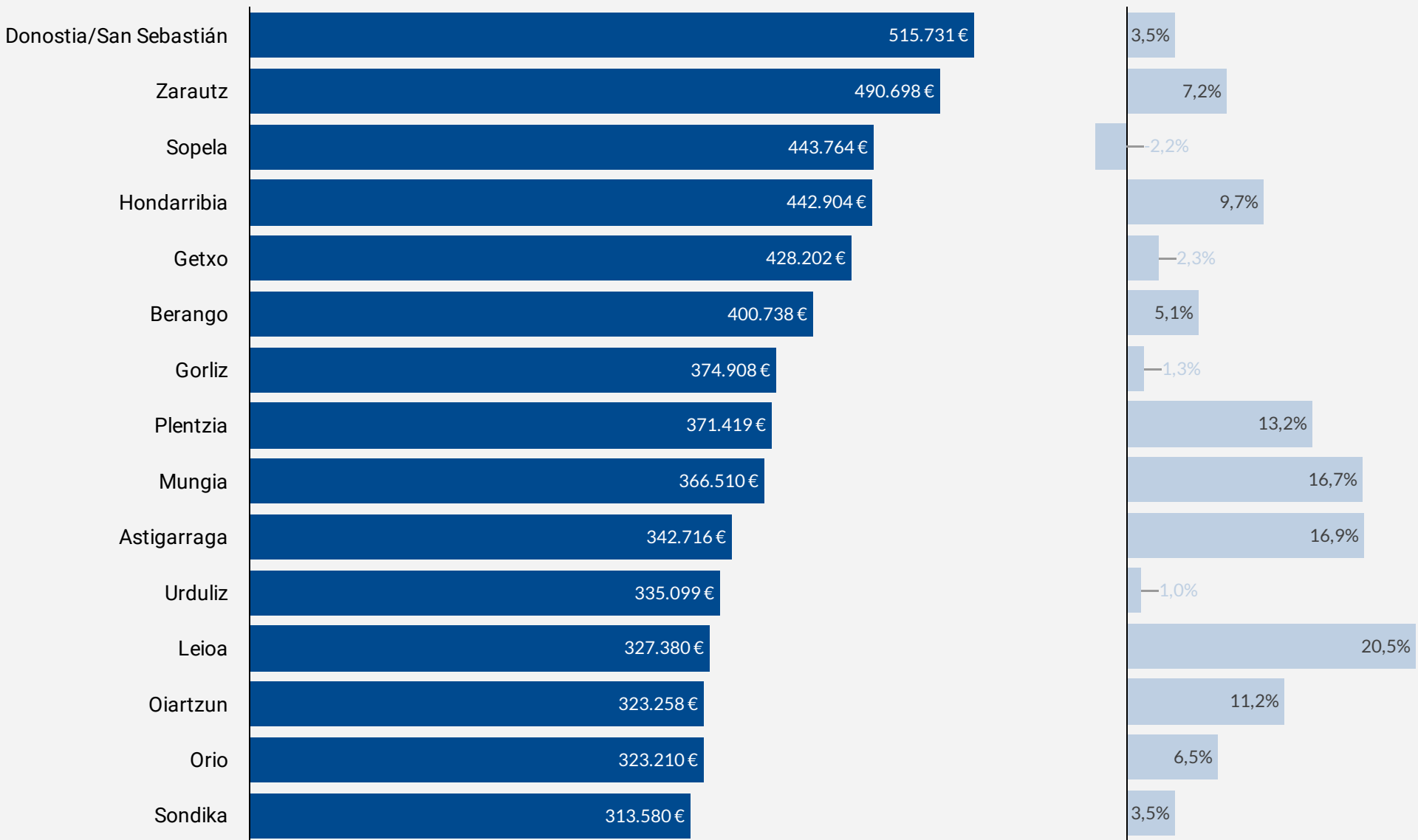
El gráfico de la parte inferior de la página, además de mostrar los precios medios interanuales en los municipios, ordenados de mayor a menor, registra las tasas de variación interanuales, constatándose un claro predominio de los incrementos de precios durante el último año.

Seis municipios registran precios medios por vivienda superiores a los 400.000 € y otros tres más importes medios superiores a 350.000 €.

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



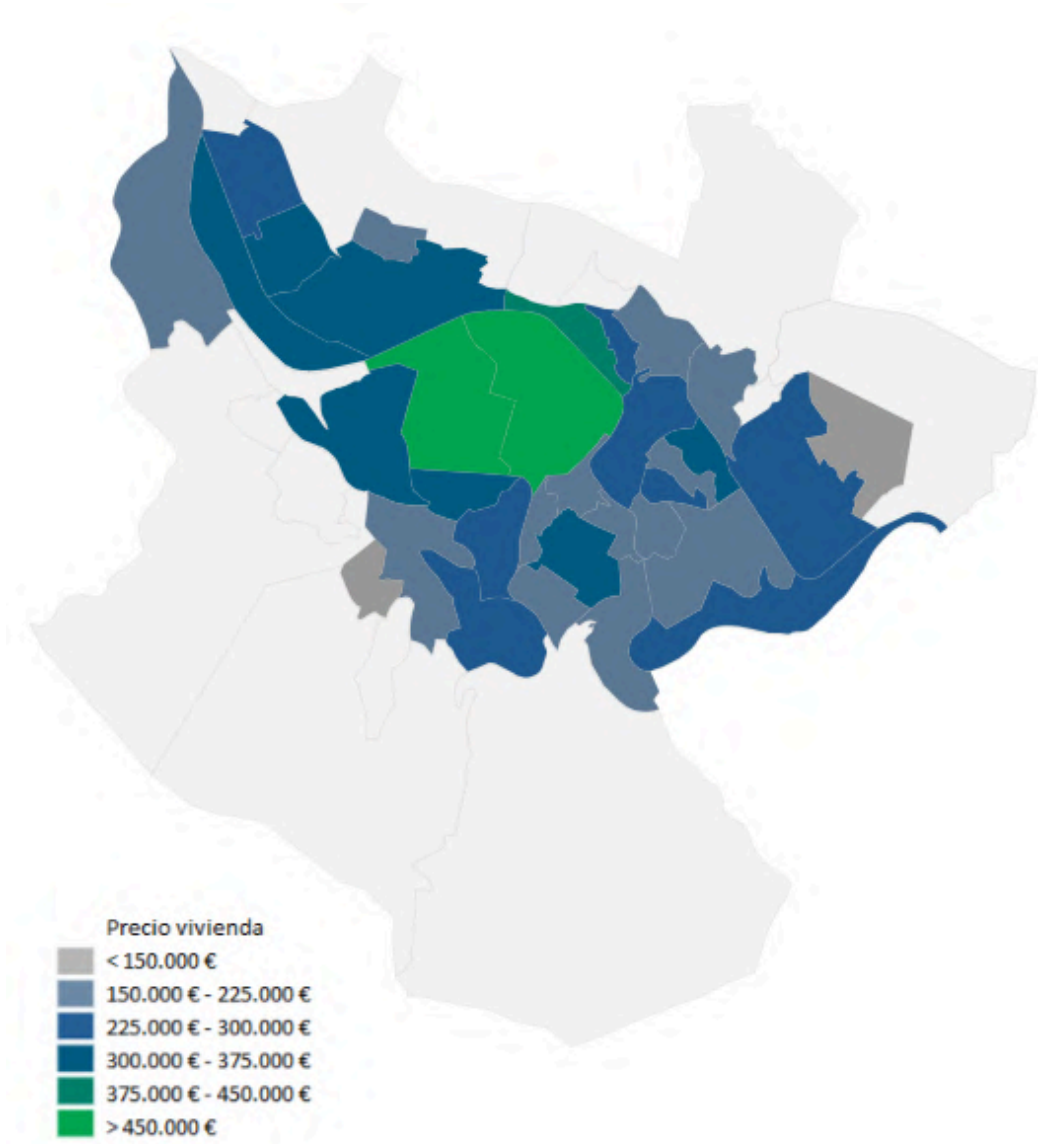
Precio medio de vivienda y variación interanual
Comunidad Autónoma de Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



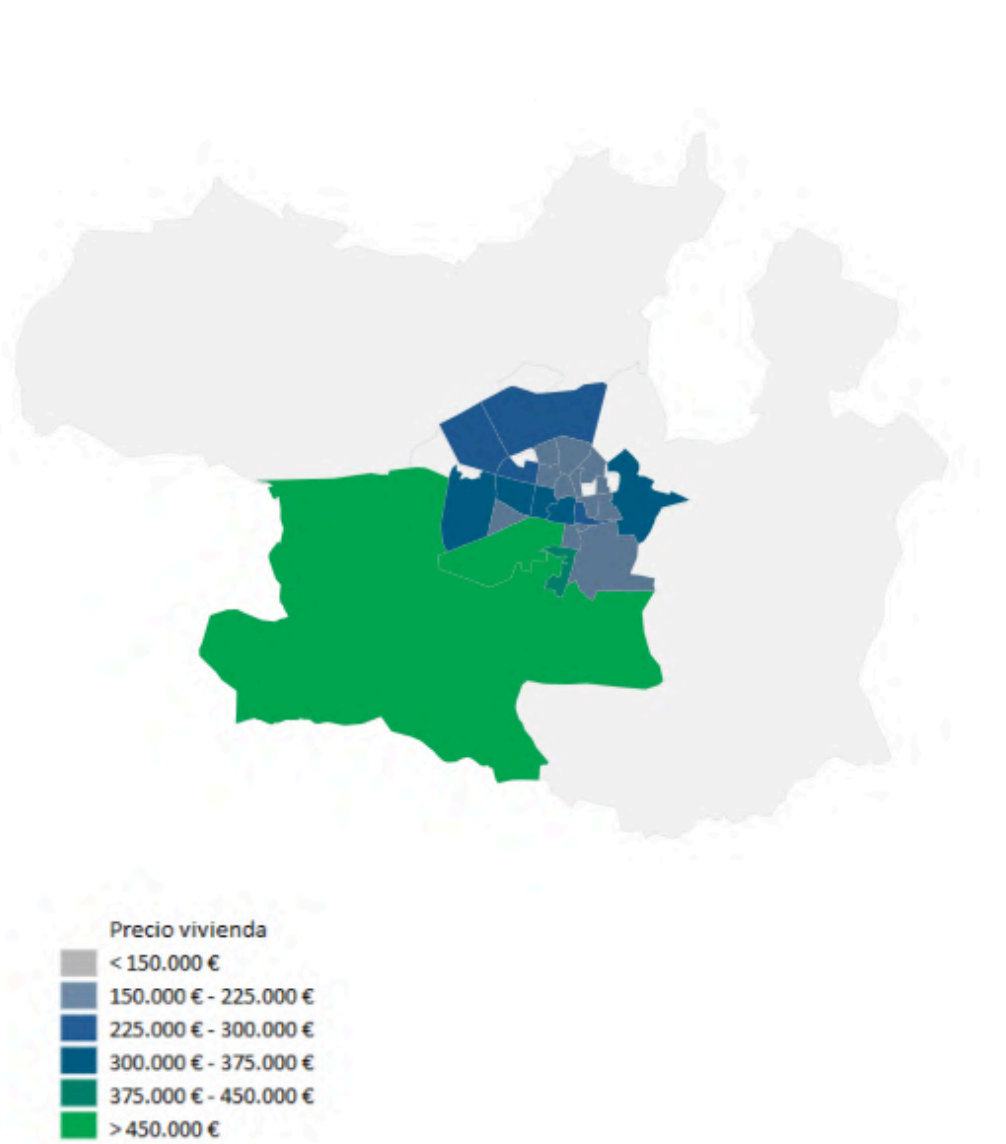
* No se tienen en consideración los municipios con compraventas inferiores a 30.

Capitales. Barrios

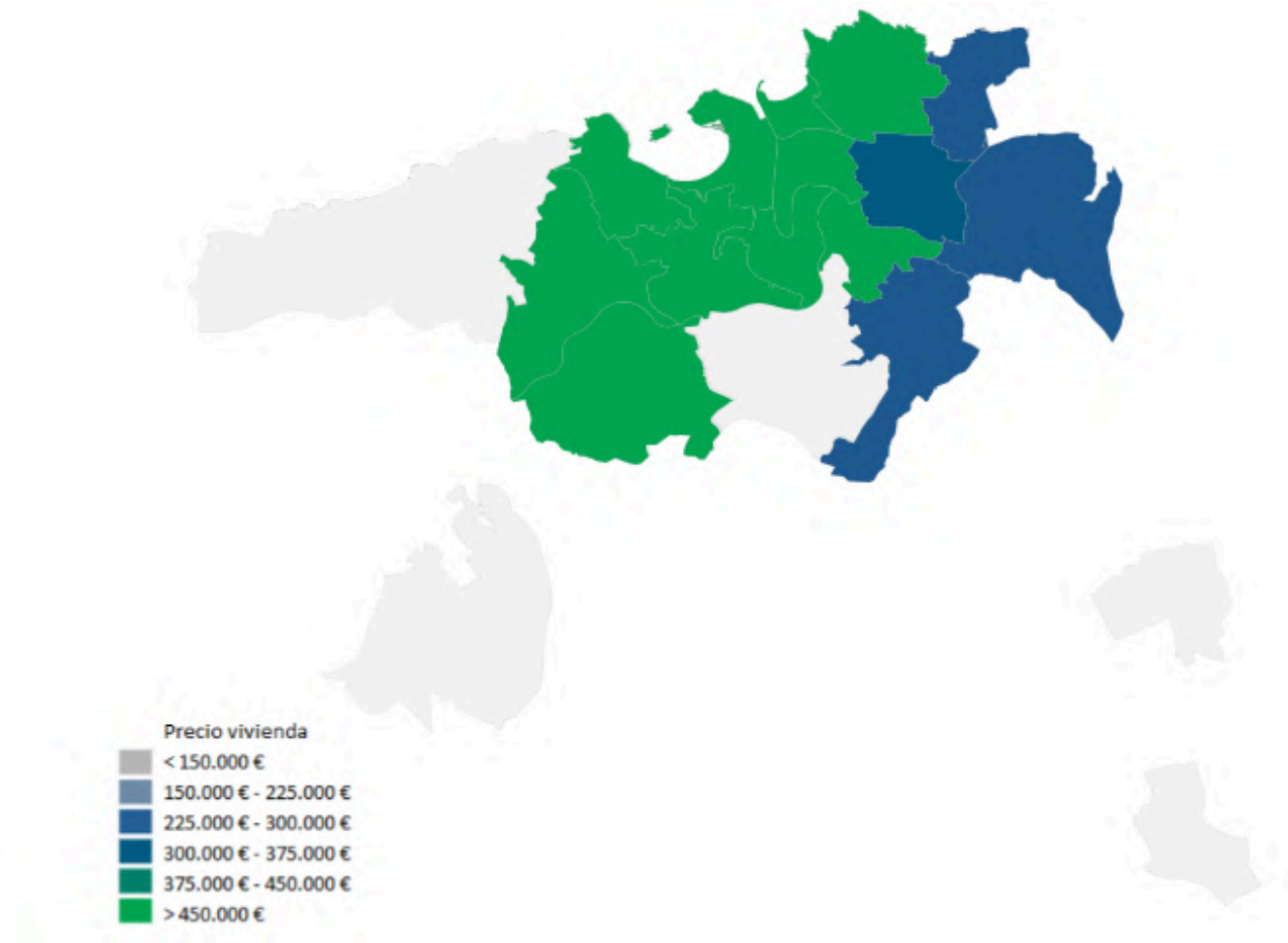
Precio medio de vivienda
Barrios de Bilbao. Interanual
Colegio de Registradores



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



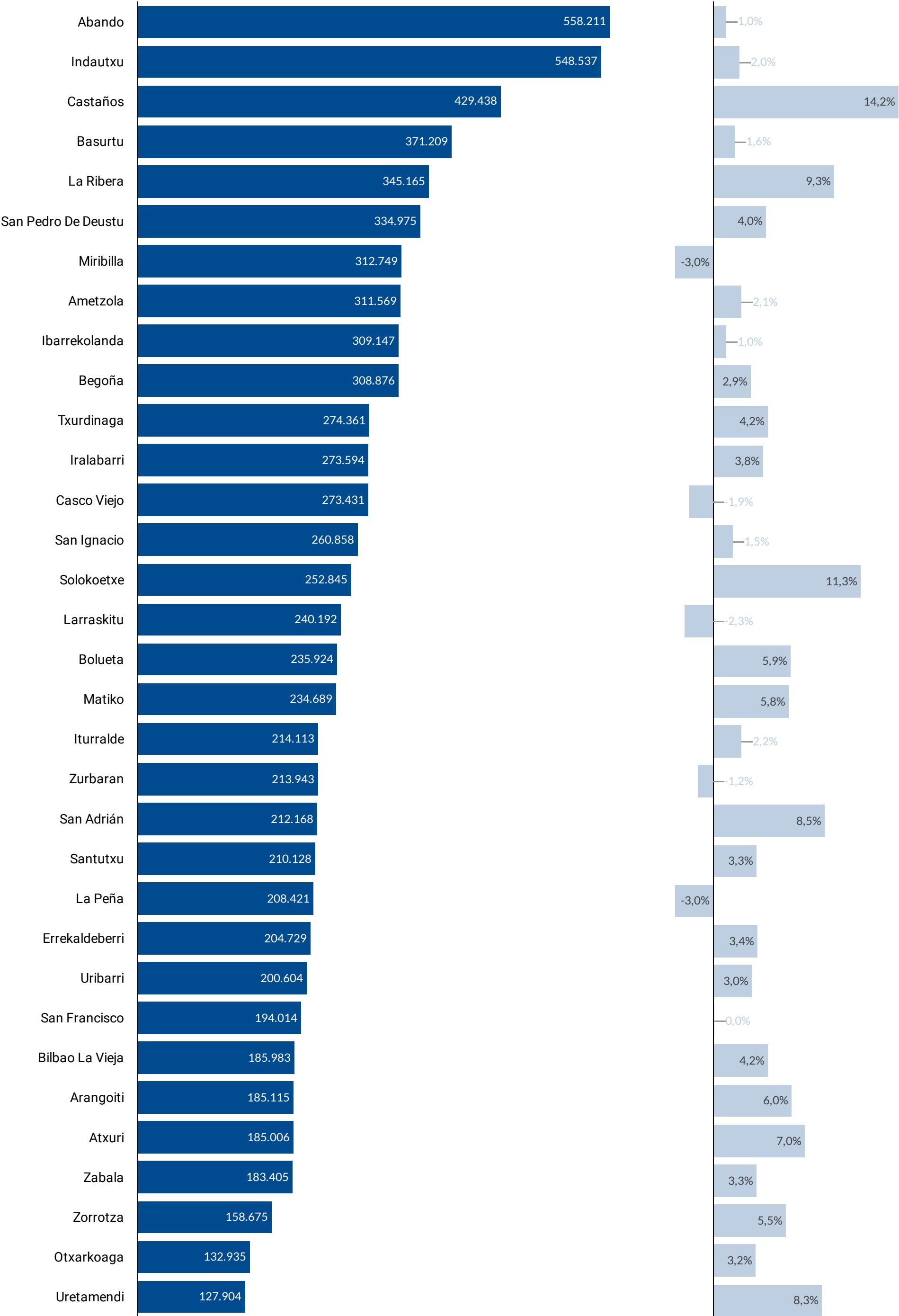
Precio medio de vivienda
Barrios de Donostia / San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



Precio medio por vivienda y variación interanual

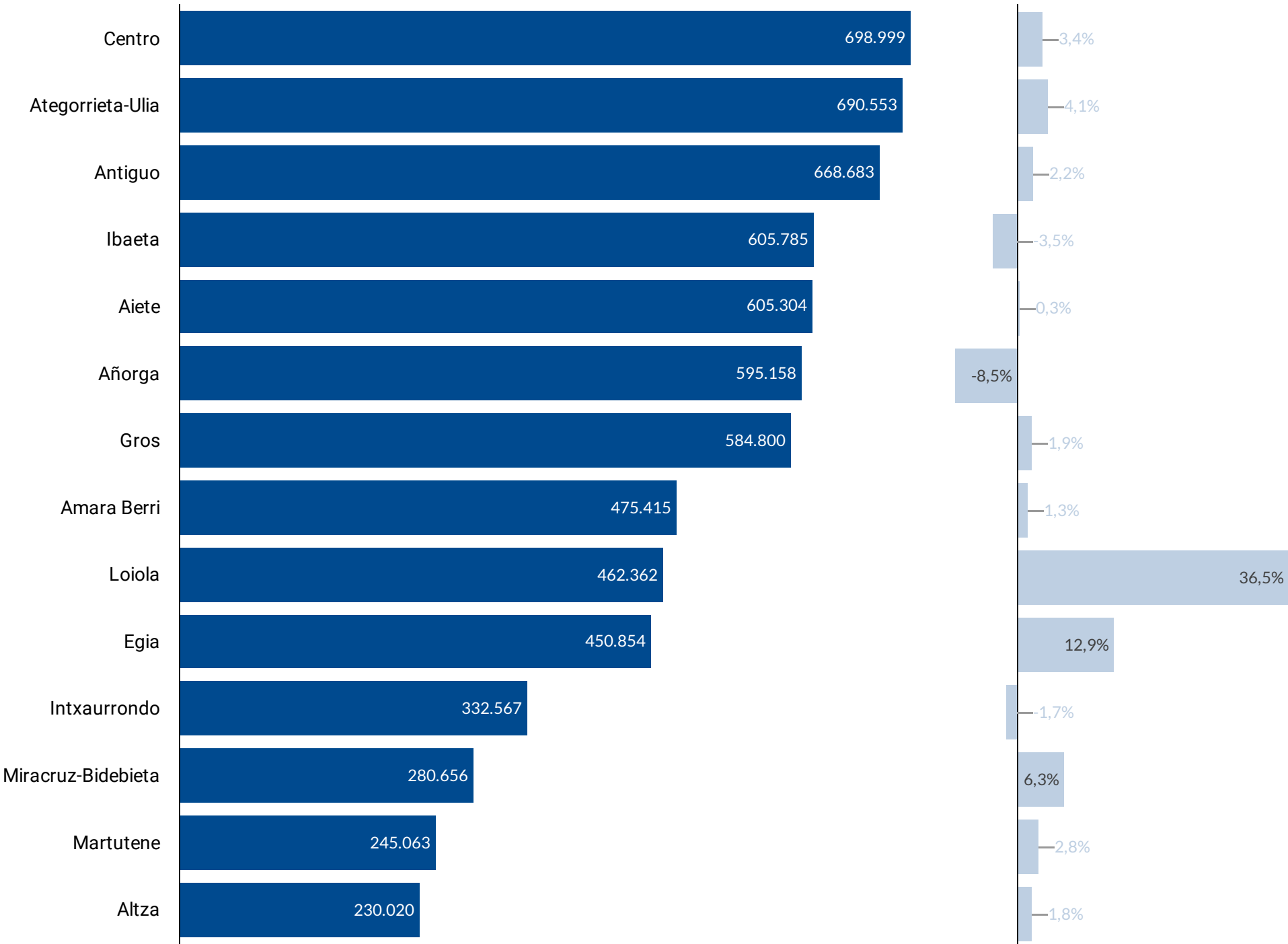
Principales barrios de Bilbao. Interanual

Colegio de Registradores



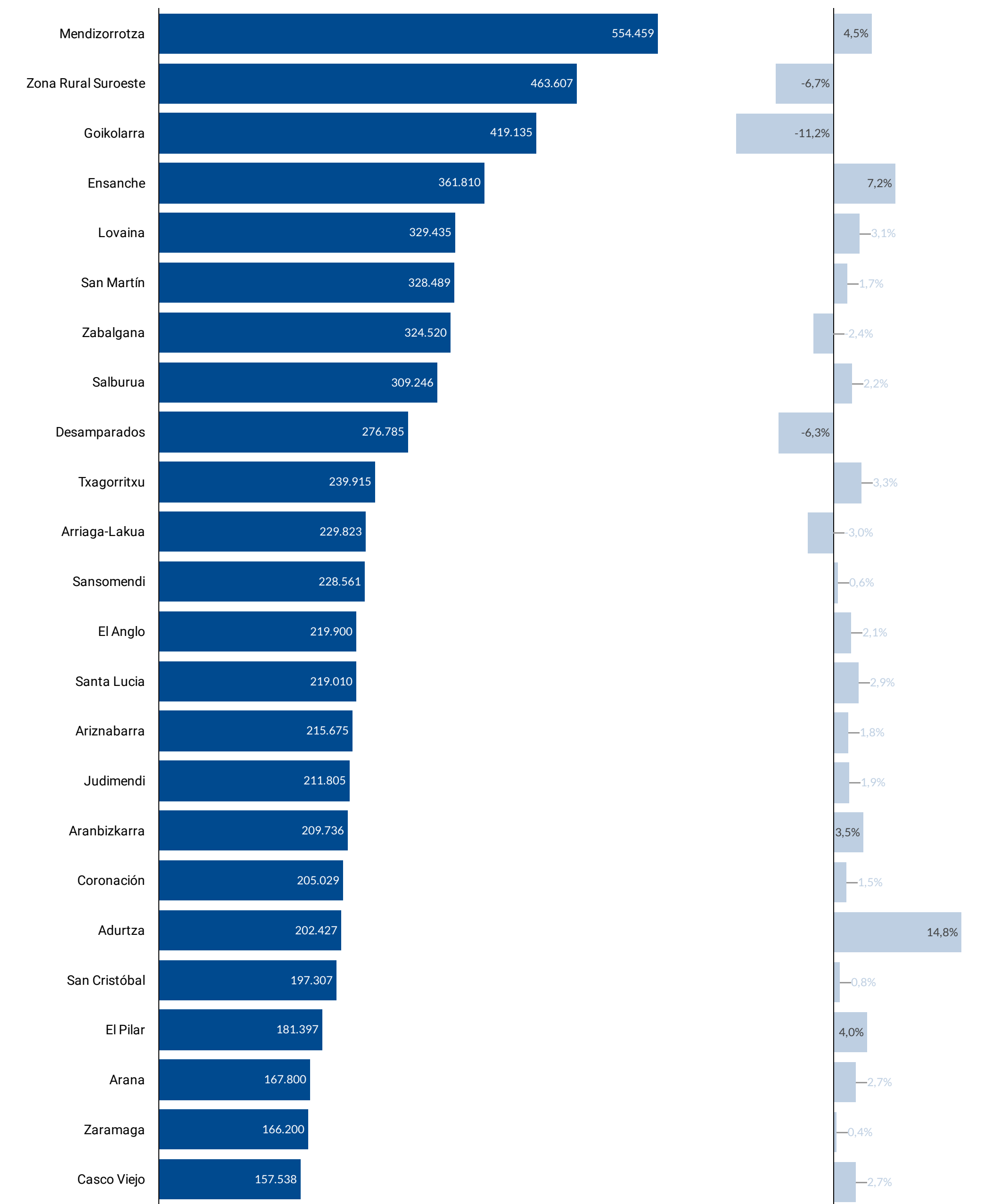
* No se tienen en consideración los barrios con compraventas inferiores a 30.

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.