



ESTATISTIKA  
ORGANOA  
ORGANO  
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

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

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

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI



Órgano Estadístico Específico del Departamento  
de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes



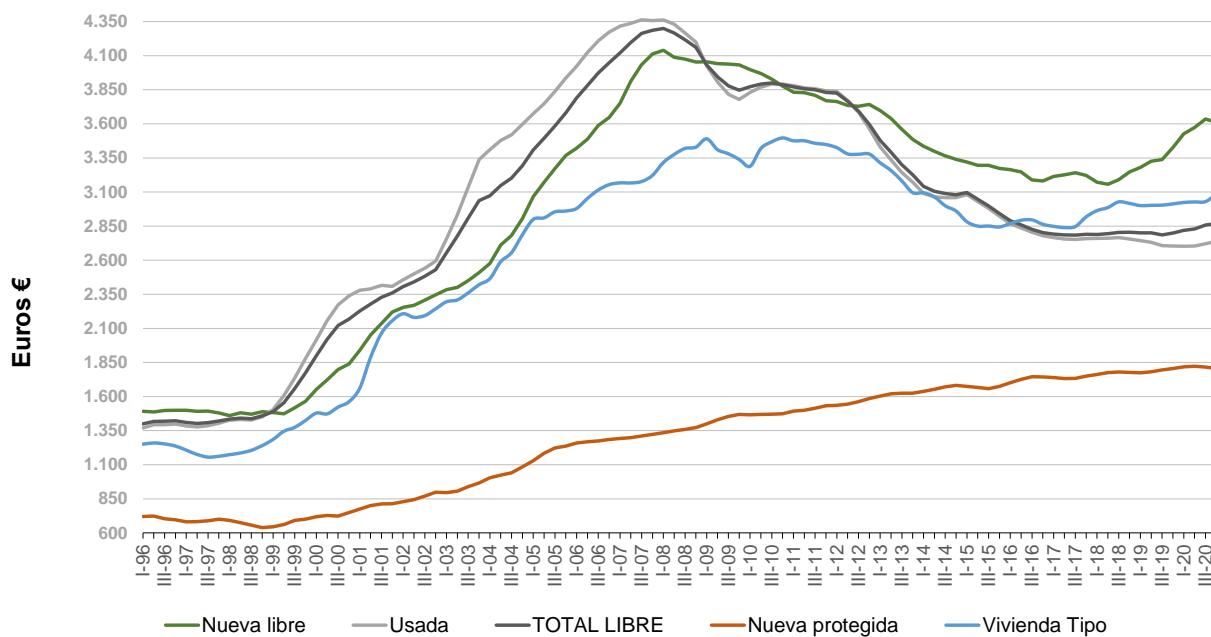
## 1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado)

*El cuarto trimestre de 2020 refleja de nuevo un ascenso del precio de la vivienda usada en la CAE, tanto con respecto al trimestre anterior como al mismo trimestre del año anterior. El precio de la vivienda nueva libre baja respecto al trimestre anterior, pero crece respecto al dato interanual.*

El precio medio por metro cuadrado útil de la **vivienda usada libre** en Euskadi asciende a 2.738,8 euros en el cuarto trimestre de 2020. Esta cantidad registra un incremento del 0,6% respecto al trimestre anterior lo que representa en valores absolutos 17,5 euros. En términos interanuales (mismo trimestre del año anterior), el ascenso del precio del metro cuadrado útil de la vivienda usada libre duplica al incremento trimestral, tanto en términos relativos (1,3%) como en valores absolutos (34,4 euros).

Por lo que respecta a la **vivienda nueva libre**, el precio por metro cuadrado se sitúa en 3.611,5 euros en el cuarto trimestre de 2020. Esta cifra supone un descenso del 0,7% respecto al trimestre anterior, aunque se incrementa un 5,4% con respecto al cuarto trimestre de 2019.

**Gráfico 1. Evolución del precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2020. C.A. de Euskadi**



**VIVIENDA TIPO:** Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por la promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m<sup>2</sup>.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



**Tabla 1. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre de 2020**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M <sup>2</sup> ÚTIL		4º trimestre de 2020	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	1.806,0	-9,9	-0,5	0,4	0,0
	Nueva libre	3.611,5	-24,3	-0,7	184,1	5,4
	Usada libre	2.738,8	17,5	0,6	34,4	1,3
Araba/Álava	Nueva libre	2.964,1	31,3	1,1	198,7	7,2
	Usada libre	2.536,8	9,9	0,4	144,7	6,0
Bizkaia	Nueva libre	3.672,6	15,7	0,4	238,6	6,9
	Usada libre	2.746,9	12,8	0,5	-17,1	-0,6
Gipuzkoa	Nueva libre	3.689,0	-75,1	-2,0	133,5	3,8
	Usada libre	2.837,9	34,3	1,2	123,7	4,6
C.A. de Euskadi	VIVIENDA TIPO (1)	3.082,5	53,7	1,8	70,3	2,3

(1) VIVIENDA TIPO: Vivienda nueva, colectiva, de promoción libre, ofertada directamente por la promotora, con un nivel de acabado "normal" y de superficie comprendida entre 60 y 90 m<sup>2</sup>.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

En cuanto a la **vivienda nueva protegida**, el precio medio por metro cuadrado útil en cuarto trimestre de 2020 es de 1.806,0 euros; representando un leve descenso de 0,5% respecto al trimestre anterior, volviendo a cifras del mismo trimestre de 2019. El perfil de la **vivienda-tipo** presenta incrementos de casi dos puntos respecto al trimestre anterior (+1,8%) y ligeramente por encima de dos puntos en el interanual (+2,3%).

**Tabla 2. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2020**

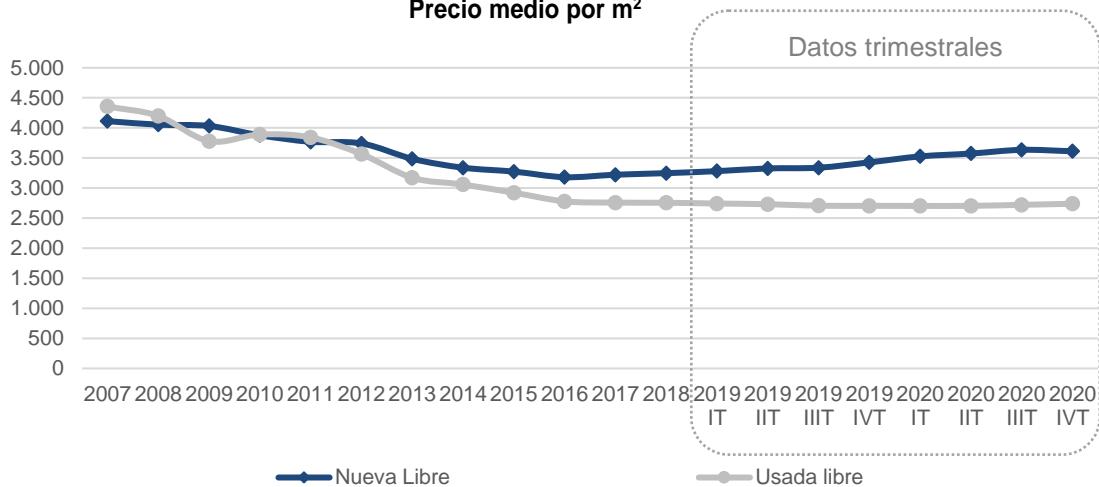
(Valores absolutos y variación interanual en %)

VIVIENDA LIBRE	Nueva Protegida		Nueva Libre		Usada libre		
	Año	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
2007		1.322,9	2,9	4.113,2	12,8	4.356,4	2,0
2008		1.372,0	3,7	4.053,8	-1,4	4.199,0	-3,6
2009		1.468,9	7,1	4.032,5	-0,5	3.778,9	-10,0
2010		1.474,3	0,4	3.877,4	-3,8	3.891,0	3,0
2011		1.532,2	3,9	3.769,5	-2,8	3.841,6	-1,3
2012		1.585,4	3,5	3.742,1	-0,7	3.564,7	-7,2
2013		1.625,0	2,5	3.486,2	-6,8	3.171,7	-11,0
2014		1.682,1	3,5	3.338,9	-4,2	3.058,2	-3,6
2015		1.674,2	-0,5	3.273,7	-2,0	2.922,9	-4,4
2016		1.744,1	4,2	3.180,7	-2,8	2.778,9	-4,9
2017		1.750,2	0,4	3.222,0	1,3	2.758,1	-0,8
2018		1.777,7	1,6	3.247,7	0,8	2.755,6	-0,1
2019							
I		1.773,7	0,6	3.281,1	3,4	2.742,6	-0,6
II		1.780,9	0,3	3.326,5	5,4	2.731,6	-1,1
III		1.795,7	0,9	3.338,8	4,7	2.706,3	-2,2
IV		1.805,6	1,6	3.427,4	5,5	2.704,4	-1,9
2020							
I		1.818,4	2,5	3.526,6	7,5	2.703,1	-1,4
II		1.822,6	2,3	3.573,9	7,4	2.704,3	-1,0
III		1.815,9	1,1	3.635,7	8,9	2.721,3	0,6
IV		1.806,0	0,0	3.611,5	5,4	2.738,8	1,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



**Gráfico 2. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas libres en venta por tipología y año. 2007-2020**  
**Precio medio por m<sup>2</sup>**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

## Las diferencias territoriales

*En el cuarto trimestre, el precio de la vivienda usada presenta pequeños incrementos en los tres territorios con respecto al trimestre anterior, con mayor intensidad en Gipuzkoa. Con respecto al mismo trimestre del año pasado, los incrementos son más notorios en Álava y Gipuzkoa, mientras que Bizkaia presenta un leve descenso.*

El precio del metro cuadrado de la **vivienda usada libre** en el territorio histórico de Álava presenta un ligero aumento del 0,4%, respecto al trimestre anterior. También Bizkaia ofrece un incremento similar (+0,5%), mientras que en Gipuzkoa este incremento es más pronunciado (+1,2%).

En términos interanuales, las tendencias territoriales difieren sensiblemente. Así, Álava es el territorio que más crece (+6,0%), seguido por Gipuzkoa (+4,6%). Bizkaia, por su parte, ofrece una ligera caída que no alcanza el punto porcentual (-0,6%).



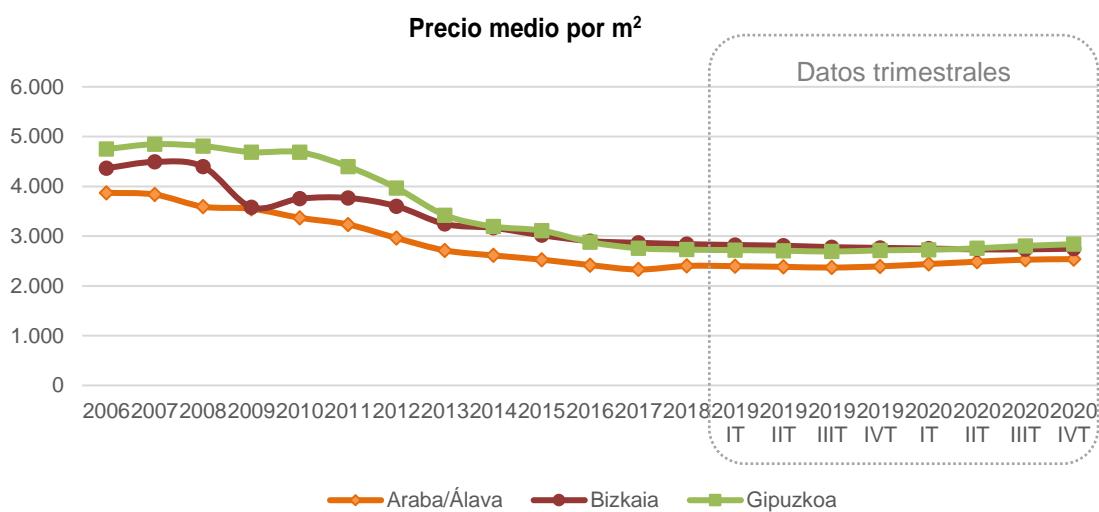
**Tabla 3. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2020**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

VIVIENDA USADA LIBRE	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
Año	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
2006	3.871,0	6,6	4.365,3	9,7	4.748,7	9,4
2007	3.834,6	-0,9	4.490,9	2,9	4.847,1	2,1
2008	3.591,2	-6,3	4.393,7	-2,2	4.809,0	-0,8
2009	3.550,0	-1,1	3.581,7	-18,5	4.686,4	-2,5
2010	3.368,2	-5,1	3.752,3	4,8	4.685,5	0,0
2011	3.232,8	-4,0	3.766,4	0,4	4.395,3	-6,2
2012	2.960,7	-8,4	3.600,3	-4,4	3.966,0	-9,8
2013	2.713,2	-8,4	3.243,3	-9,9	3.420,7	-13,7
2014	2.611,6	-3,7	3.165,4	-2,4	3.192,6	-6,7
2015	2.527,2	-3,2	3.017,9	-4,7	3.111,5	-2,5
2016	2.417,9	-4,3	2.900,7	-3,9	2.879,0	-7,5
2017	2.329,2	-3,7	2.865,7	-1,2	2.756,9	-4,2
2018	2.400,7	3,1	2.839,4	-0,9	2.728,3	-1,0
<b>2019</b>						
I	2.396,0	2,2	2.821,1	-1,2	2.718,6	-1,2
II	2.382,3	1,0	2.806,9	-1,5	2.707,8	-1,7
III	2.368,2	-0,7	2.778,3	-2,7	2.689,3	-2,0
IV	2.392,1	-0,4	2.764,0	-2,7	2.714,2	-0,5
<b>2020</b>						
I	2.438,6	1,8	2.750,6	-2,5	2.725,9	0,3
II	2.485,5	4,3	2.734,2	-2,6	2.754,8	1,7
III	2.526,9	6,7	2.734,1	-1,6	2.803,6	4,2
IV	<b>2.536,8</b>	<b>6,0</b>	<b>2.746,9</b>	<b>-0,6</b>	<b>2.837,9</b>	<b>4,6</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

**Gráfico 3. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2020**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

*El precio de la vivienda nueva libre crece con respecto al trimestre anterior en Álava y, con menor intensidad, en Bizkaia; mientras que pierde dos puntos en Gipuzkoa. La comparación con datos de hace un año proporciona incrementos significativos en los tres territorios, más intensos en Álava y Bizkaia.*

Siguiendo con la tendencia detectada en trimestres precedentes también entre el tercer trimestre de 2020 y el cuarto, el precio del metro cuadrado de la **vivienda nueva libre** aumenta en el territorio de Álava (+1,1%) y con menor intensidad en Bizkaia (+0,4%). Sólo en el territorio histórico de Gipuzkoa se observa la tendencia contraria, y llega a caer dos puntos con respecto al tercer trimestre de 2020 (-2,0%).

Con respecto al análisis interanual, la evolución del precio medio por metro cuadrado útil de la vivienda nueva libre aumenta en los tres territorios históricos. El mayor incremento se da en Álava (+7,2%), seguido de cerca por Bizkaia (+6,9%), quedando algo más distanciado el territorio de Gipuzkoa (+3,8%).

**Tabla 4. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2020**

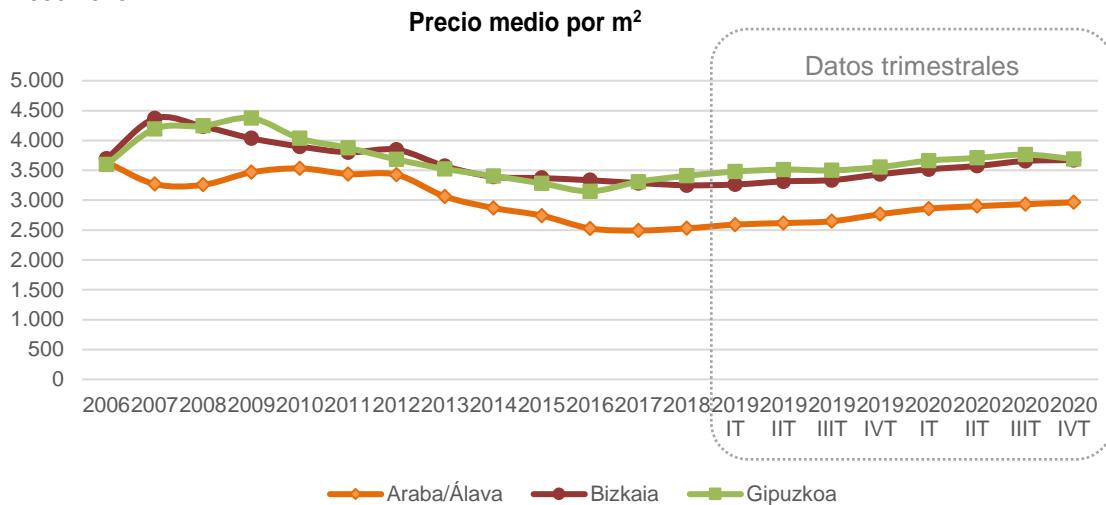
(Valores absolutos y variación interanual en %)

VIVIENDA NUEVA LIBRE	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa		
	Año	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
2006		3.637,2	11,8	3.693,8	10,3	3.594,9	4,0
2007		3.270,8	-10,1	4.367,3	18,2	4.194,1	16,7
2008		3.257,7	-0,4	4.234,2	-3,0	4.243,4	1,2
2009		3.466,3	6,4	4.035,4	-4,7	4.372,6	3,0
2010		3.531,7	1,9	3.899,2	-3,4	4.033,9	-7,7
2011		3.438,4	-2,6	3.802,1	-2,5	3.876,2	-3,9
2012		3.426,6	-0,3	3.845,3	1,1	3.682,3	-5,0
2013		3.062,5	-10,6	3.569,3	-7,2	3.523,3	-4,3
2014		2.870,5	-6,3	3.392,5	-5,0	3.405,8	-3,3
2015		2.742,1	-4,5	3.370,3	-0,7	3.281,9	-3,6
2016		2.527,3	-7,8	3.333,8	-1,1	3.148,8	-4,1
2017		2.492,6	-1,4	3.286,7	-1,4	3.309,1	+5,1
2018		2.528,7	1,4	3.250,5	-1,1	3.408,8	3,0
<b>2019</b>							
I		2.591,4	5,2	3.262,6	0,1	3.478,5	8,0
II		2.617,2	4,4	3.315,1	2,3	3.512,8	9,8
III		2.647,7	5,4	3.336,5	3,1	3.499,0	6,6
IV		2.765,4	9,4	3.434,1	5,6	3.555,5	4,3
<b>2020</b>							
I		2.858,6	10,3	3.516,5	7,8	3.661,5	5,3
II		2.899,9	10,8	3.573,1	7,8	3.707,4	5,5
III		2.932,8	10,8	3.656,9	9,6	3.764,1	7,6
IV		<b>2.964,1</b>	<b>7,2</b>	<b>3.672,6</b>	<b>6,9</b>	<b>3.689,0</b>	<b>3,8</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



**Gráfico 4. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2020**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

## Las capitales

*Crecen los precios de la vivienda usada en las tres capitales vascas, tanto con respecto al último trimestre como en la comparativa interanual. Con respecto a la vivienda nueva libre, únicamente la capital de Bizkaia presenta ligeras reducciones de los precios.*

En el análisis del precio por metro cuadrado de la **vivienda nueva libre**<sup>1</sup>, se registra un ligero incremento respecto al dato recogido en el último trimestre de referencia en Vitoria-Gasteiz (+0,9%), algo más pronunciado en Donostia / San Sebastián (+1,8%) y una ligera tendencia a la baja en Bilbao (-0,3%).

En el análisis interanual, de nuevo Vitoria-Gasteiz (+8,7%) y Donostia / San Sebastián (+5,8%) registran variaciones positivas de mayor intensidad en la evolución del precio; mientras que en Bilbao se repite también la tendencia ligeramente a la baja (-0,2%) en esta evolución anual.

En el mercado de la **vivienda usada libre**, los precios de las capitales ofrecen, en todos los casos, incrementos sobre los valores de partida, ya sean con respecto al trimestre precedente como al mismo trimestre del año anterior. En la comparación con el trimestre anterior, las tres capitales crecen ligeramente: un 0,3% Vitoria-Gasteiz, un 1,2% Bilbao y un 1,6% Donostia / San Sebastián.

En términos interanuales, la dinámica de los precios presenta incrementos más intensos en las tres capitales: Vitoria-Gasteiz registra un incremento del 5,9%, Donostia / San Sebastián del 5,4% y el aumento en Bilbao es más leve, del 2,6%.

<sup>1</sup> En este punto, debe tenerse en cuenta, que las promociones de vivienda nueva en las capitales se corresponden con una oferta que no resulta en ocasiones muy amplia. Por tanto, parte de las variaciones presentadas pueden asociarse a las características de las nuevas promociones que se incluyen en la oferta (ubicación de la promoción, características y calidad de los materiales de construcción, etc.).

**Tabla 5. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre de 2020**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO M <sup>2</sup> ÚTIL		4º trimestre de 2020	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
<b>Nueva libre</b>	Vitoria-Gasteiz	3.116,5	28,6	0,9	249,6	8,7
	Bilbao	3.594,4	-9,3	-0,3	-6,8	-0,2
	Donostia / San Sebastián	5.662,0	99,4	1,8	309,7	5,8
<b>Usada libre</b>	Vitoria-Gasteiz	2.765,1	7,9	0,3	153,8	5,9
	Bilbao	3.415,9	41,7	1,2	86,9	2,6
	Donostia / San Sebastián	5.343,4	82,1	1,6	274,2	5,4

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

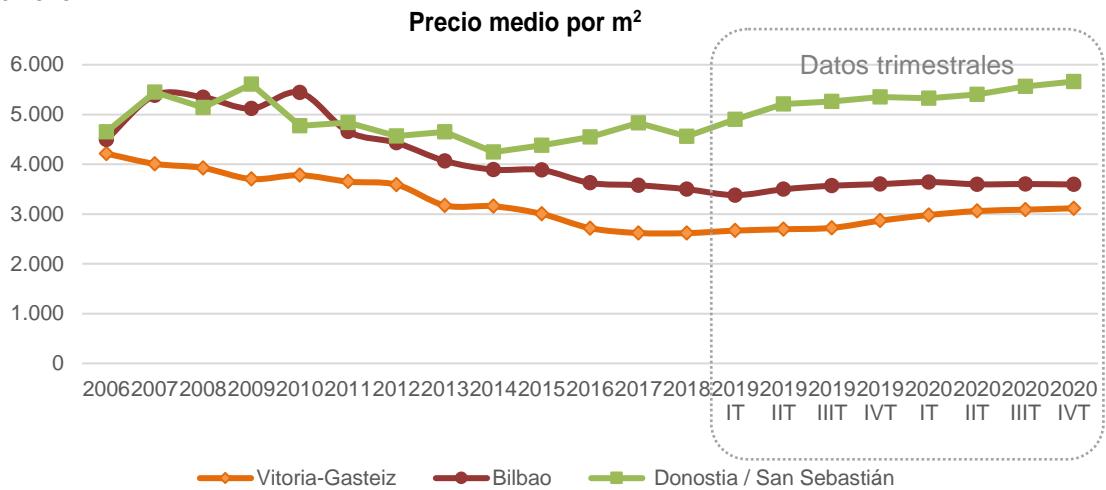
**Tabla 6. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2020**

(Valores absolutos y variación interanual en %).

VIVIENDA NUEVA LIBRE	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián		
	Año	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
2006		4.213,8	19,2	4.496,3	6,0	4.648,3	-6,4
2007		4.009,6	-4,8	5.385,3	19,8	5.450,2	17,3
2008		3.926,1	-2,1	5.346,5	-0,7	5.140,6	-5,7
2009		3.703,9	-5,7	5.119,2	-4,3	5.611,9	9,2
2010		3.780,1	2,1	5.440,3	6,3	4.771,1	-15,0
2011		3.651,0	-3,4	4.654,7	-14,4	4.838,1	1,4
2012		3.589,4	-1,7	4.431,2	-4,8	4.569,7	-5,5
2013		3.173,9	-11,6	4.067,7	-8,2	4.650,7	1,8
2014		3.156,5	-0,5	3.892,7	-4,3	4.245,2	-8,7
2015		3.002,8	-4,9	3.884,5	-0,2	4.380,9	3,2
2016		2.717,5	-9,5	3.625,8	-6,7	4.547,7	3,8
2017		2.619,5	-3,6	3.578,7	-1,3	4.833,2	6,3
2018		2.616,7	-0,1	3.500,1	-2,2	4.561,1	-5,6
<b>2019</b>							
I		2.667,4	3,5	3.380,4	-6,7	4.900,3	9,1
II		2.694,5	3,2	3.497,5	-1,4	5.207,5	24,9
III		2.722,5	4,3	3.569,8	1,6	5.259,7	22,5
IV		2.866,9	9,6	3.601,2	2,9	5.352,3	17,3
<b>2020</b>							
I		2.980,1	11,7	3.643,9	7,8	5.323,2	8,6
II		3.060,7	13,6	3598,0	2,9	5.400,4	3,7
III		3.087,9	13,4	3.603,7	0,9	5.562,7	5,8
IV		<b>3.116,5</b>	<b>8,7</b>	<b>3.594,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>5.662,0</b>	<b>5,8</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

**Gráfico 5. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2020**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

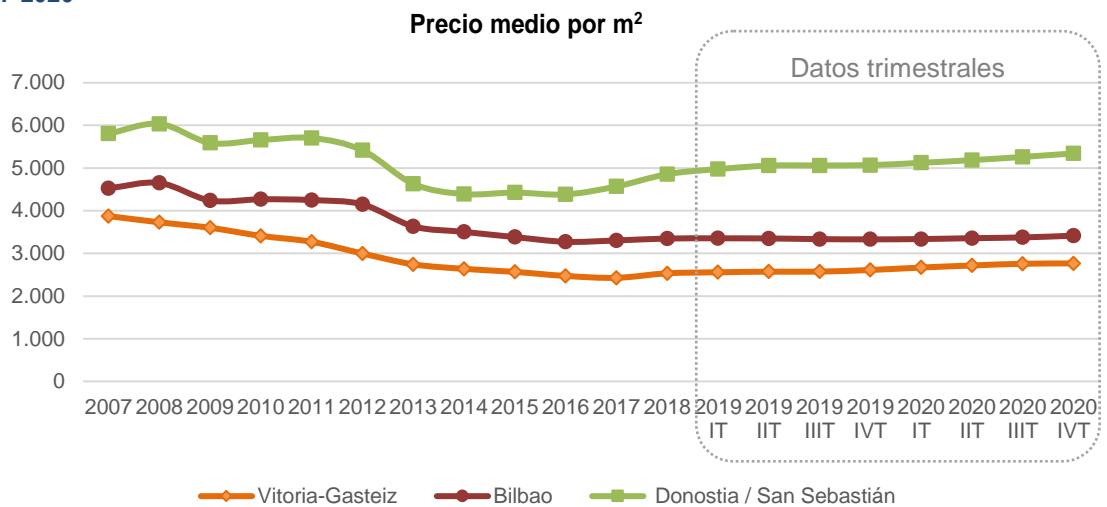
**Tabla 7. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2020**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

VIVIENDA USADA LIBRE	Vitoria-Gasteiz		Bilbao		Donostia / San Sebastián		
	Año	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual	Precio m <sup>2</sup> útil	Variación interanual
2007		3.874,0	-0,2	4.526,5	10,3	5.807,6	5,5
2008		3.728,8	-3,7	4.651,0	2,8	6.036,7	3,9
2009		3.599,8	-3,5	4.240,2	-8,8	5.589,7	-7,4
2010		3.411,1	-5,2	4.268,8	0,7	5.657,8	1,2
2011		3.271,1	-4,1	4.249,0	-0,5	5.704,9	0,8
2012		2.997,0	-8,4	4.148,3	-2,4	5.416,1	-5,1
2013		2.743,2	-8,5	3.633,6	-12,4	4.630,5	-14,5
2014		2.637,3	-3,9	3.504,6	-3,5	4.390,1	-5,2
2015		2.566,7	-2,7	3.382,7	-3,5	4.425,5	0,8
2016		2.471,7	-3,7	3.271,5	-3,3	4.382,1	-1,0
2017		2.428,0	-1,8	3.303,3	1,0	4.569,0	4,3
2018		2.533,2	4,3	3.348,8	1,4	4.857,1	6,3
<b>2019</b>							
I		2.557,1	4,8	3.352,8	1,2	4.975,5	8,2
II		2.572,0	4,6	3.350,6	1,2	5.057,2	8,3
III		2.573,2	2,8	3.334,6	-0,3	5.061,8	6,1
IV		2.611,4	3,1	3.329,0	-0,6	5.069,2	4,4
<b>2020</b>							
I		2.668,5	4,4	3.336,2	-0,5	5.123,2	3,0
II		2.716,8	5,6	3.356,7	0,2	5.185,9	2,5
III		2.757,2	7,2	3.374,1	1,2	5.261,3	3,9
IV		<b>2.765,1</b>	<b>5,9</b>	<b>3.415,9</b>	<b>2,6</b>	<b>5.343,4</b>	<b>5,4</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

**Gráfico 6. Precio medio por m<sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2020**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

## 2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA

*El precio medio de la vivienda nueva cae ligeramente respecto al trimestre anterior y crece significativamente con respecto a la cifra interanual. Por su parte, el precio de la vivienda usada crece levemente en ambos casos.*

El precio medio total de oferta de la **vivienda usada libre** se sitúa en el entorno de los 233.700 euros en Euskadi. Lo que representa un leve incremento de un 0,7%, tanto con respecto al dato del trimestre precedente (aproximadamente 1.500 euros) como desde la perspectiva interanual (en torno a los 1.600 euros).

En cuanto al precio medio de la **vivienda nueva libre** ofertada por promotoras e inmobiliarias, en el cuarto trimestre de 2020, alcanza los 303.400 euros; cae ligeramente respecto al trimestre anterior (-0,6% en términos relativos: unos 1.700 euros en términos absolutos), pero crece casi cinco puntos (+4,9%) respecto al dato de hace un año: más de 14.300 euros.

La **vivienda nueva protegida**, en cuanto al precio medio de oferta total en este cuarto trimestre del año, presenta valores a la baja en las perspectivas temporales analizadas. En comparación con el trimestre precedente cae cerca de 900 euros (-0,7%) y, en torno a 3.300 euros (-2,5%) si se compara con el dato del mismo trimestre del año pasado. En este cuarto trimestre se sitúa en unos 131.100 euros en Euskadi.

### Las diferencias territoriales

*En el último trimestre se observa una tendencia a la baja en el precio medio de la vivienda nueva libre en los tres territorios; mientras que en la comparativa interanual se observan crecimientos significativos. En el caso de la vivienda usada, el crecimiento de los precios medios es más generalizado excepto en la evolución interanual del de Bizkaia.*

El territorio de Gipuzkoa presenta la mayor caída en el precio de la **vivienda nueva libre** respecto al tercer trimestre de 2020 (-1,0%), lo que le lleva a un precio medio de 291.400 euros en este cuarto trimestre (unos 3.000 euros menos en valores absolutos). No obstante, este precio es unos 12.400 euros mayor (+4,4%) que el del cuarto trimestre de 2019.

El precio más alto de este tipo de vivienda se da en Bizkaia, situándose en los 321.600 euros. Es un dato apenas 500 euros menor (-0,2%) que el del trimestre anterior, pero el que más crece de los tres territorios (+6,7%: unos 20.300 euros) en la evolución interanual.

En Álava el precio medio es de 273.200 euros en el cuarto trimestre de 2020, cae un 0,8% (unos 2.300 euros menos) con respecto al tercer trimestre; mientras que se incrementa en 6.200 euros (+2,3%) con respecto al mismo trimestre del año anterior. A pesar de este ascenso interanual es el territorio que ofrece un crecimiento más leve.



En relación con la **vivienda usada**, el precio medio más alto también se produce en Bizkaia: 239.400 euros. Gipuzkoa (con 227.900 euros) y Álava (220.600 euros), le van a la zaga. El territorio alavés presenta un ligero aumento en el precio en los últimos tres meses (+0,6%) y bastante más elevado en el último año (+8,5%). Bizkaia presenta una cierta caída en el análisis interanual (-1,0%) y el menor crecimiento de los tres territorios desde la perspectiva trimestral (+0,5%). Gipuzkoa es el territorio que más crece en el último trimestre (+1,2%) y, del mismo modo, crece (+2,7%) en la perspectiva interanual.

**Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre de 2020**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º trimestre de 2020		Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
		Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros	Var %	
C.A. de Euskadi	Nueva P.O/Sociales	131,1	-0,9	-0,7	-3,3	-2,5	
	Nueva libre	303,4	-1,7	-0,6	14,3	4,9	
	Usada libre	233,7	1,5	0,7	1,6	0,7	
Araba/Álava	Nueva libre	273,2	-2,3	-0,8	6,2	2,3	
	Usada libre	220,6	1,3	0,6	17,3	8,5	
Bizkaia	Nueva libre	321,6	-0,5	-0,2	20,3	6,7	
	Usada libre	239,4	1,1	0,5	-2,4	-1,0	
Gipuzkoa	Nueva libre	291,4	-3,0	-1,0	12,4	4,4	
	Usada libre	227,9	2,6	1,2	6,0	2,7	

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

## Las capitales

*El precio medio total de la vivienda nueva en las capitales vascas oscila entre los 295.800 euros en Vitoria-Gasteiz y los 445.100 euros de Donostia / San Sebastián. Por su parte, el rango de precios medios de la vivienda usada oscila entre los 241.600 euros en Vitoria-Gasteiz y los 450.100 en Donostia / San Sebastián. En ambos casos Bilbao se coloca en una situación intermedia.*

Vitoria-Gasteiz experimenta un ligero descenso en el precio medio de la **vivienda nueva libre** de 3.800 euros respecto al tercer trimestre de 2020 (-1,3%); sin embargo, aumenta en 11.100 euros respecto a hace 12 meses (+3,9%). El precio medio total en esta capital es de 295.800 euros.

El precio medio más elevado para este tipo de vivienda se localiza en Donostia / San Sebastián con 445.100 euros. Este dato representa un incremento del 9,7% con respecto al recogido hace un año, y es un 3,6% más alto que el de hace un trimestre.

Bilbao, con 326.800 euros de media, presenta un descenso relativo con respecto al cuarto trimestre de 2019 (-2,5%) y, aunque también tendente a la baja, es más leve con respecto al precio del tercer trimestre de 2020 (-0,7%).



**Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre de 2020**  
 (Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PRECIO MEDIO DE VIVIENDAS		4º trimestre de 2020	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Miles Euros	Miles Euros	Var %	Miles Euros
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	Nueva libre	295,8	-3,8	-1,3	11,1	3,9
	Usada libre	241,6	1,0	0,4	18,4	8,2
<b>Donostia / San Sebastián</b>	Nueva libre	445,1	15,4	3,6	39,5	9,7
	Usada libre	450,1	6,3	1,4	10,4	2,4
<b>Bilbao</b>	Nueva libre	326,8	-2,2	-0,7	-8,4	-2,5
	Usada libre	333,5	2,2	0,7	10,6	3,3

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

El precio medio total de la **vivienda usada libre** crece, a diferentes ritmos, en las tres capitales. La capital alavesa es la que mayor incremento presenta respecto al último año (+8,2%), y el menor con respecto al último trimestre (+0,4%), situando el precio medio total en ella en 241.600 euros.

La vivienda usada en Bilbao es casi 92.000 euros más cara que en la capital alavesa. El incremento en el precio medio de este tipo de vivienda, de 0,7% respecto al anterior trimestre y del 3,3% con relación a hace 12 meses, sitúan el dato absoluto en 333.500 euros.

El valor más alto de este indicador (incluso superior el precio de la vivienda nueva) se recoge en Donostia / San Sebastián (450.100 euros). En el cuarto trimestre de 2020 en la capital guipuzcoana es donde más ascienden los precios (+1,4%) con respecto al trimestre anterior y donde menos, desde la perspectiva interanual (+2,4%).



## Reducción del precio para efectuar las ventas

*El porcentaje de reducción de precios necesario para hacer efectiva la venta decrece ligeramente tanto en términos interanuales como con respecto al último trimestre.*

Las inmobiliarias que actúan de intermediarias suelen confirmar que los precios de las viviendas usadas tienen que rebajarse por parte de las personas propietarias para poder traducirse en operaciones efectivas de venta. Así, durante el cuarto trimestre de 2020, la reducción requerida fue de un 2,9% de media, cifra que se sitúa en 0,5 puntos por debajo a la que se registró en el trimestre anterior y 1,0 puntos por debajo de la cifra del mismo trimestre del año anterior.

Territorialmente ese dato oscila entre el 2,8% de reducción media en Gipuzkoa y el 3,0% en Álava y Bizkaia. Las variaciones comparadas son negativas en ambos períodos en los tres territorios. Álava es el territorio que más cae: 0,6 puntos en el trimestre y casi dos (-1,9 puntos) en el año. Bizkaia se presenta como el territorio más estable: -0,4 y -0,7 puntos respectivamente. Gipuzkoa, con las mismas bajas que la media de la CAE, ocupa una posición intermedia.

**Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 4º trimestre de 2020**

(Variación sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

PORCENTAJE MEDIO DE REDUCCIÓN DEL PRECIO FINAL. VIVIENDAS USADAS	4º trimestre de 2020	Variación sobre trimestre anterior	Variación sobre mismo trimestre del año anterior
	%	Dif. Puntos Porcentuales	Dif. Puntos Porcentuales
Comunidad Autónoma de Euskadi	2,9	-0,5	-1,0
Araba/Álava	3,0	-0,6	-1,9
Bizkaia	3,0	-0,4	-0,7
Gipuzkoa	2,8	-0,5	-1,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



### 3. PRECIO DE LOS ALQUILERES<sup>2</sup>

*El precio de los alquileres de vivienda libre refleja cierta estabilidad: aumenta levemente en el cuarto trimestre del año 2020 con respecto al trimestre anterior y baja (también levemente) en referencia a hace un año.*

En este cuarto trimestre de 2020, el precio de la **vivienda libre en alquiler** en la CAE aumenta por debajo de un punto porcentual (0,7%) con relación al tercer trimestre de 2020; y disminuye muy levemente (-0,4%) respecto al cuarto trimestre del año anterior; quedando establecida en 1.040,7 euros.

**Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre de 2020**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

RENTA MEDIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER		4º trimestre de 2020	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	352,2	-2,9	-0,8	10,5	3,1
	Libre	1.040,7	6,9	0,7	-4,0	-0,4
Alquiler Libre	Araba/Álava	795,3	-28,7	-3,5	-122,2	-13,3
	Bizkaia	1.022,8	5,7	0,6	8,7	0,9
	Gipuzkoa	1.122,6	9,3	0,8	-14,0	-1,2

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

La renta de las **viviendas protegidas** queda, por su parte, en 352,2 euros<sup>3</sup>. En este tipo de viviendas, el precio medio de renta varía en función de la tipología de alquiler, situándose el alquiler de VPO en 489,4 euros de renta mensual y en 251,6 euros la vivienda social<sup>4</sup>.

El precio de la renta media mensual de la vivienda protegida en alquiler (social o VPO) cae un 0,8% respecto al trimestre anterior; aunque se observa un incremento interanual de precios del 3,1% entre el cuarto trimestre de 2019 y el de 2020.

#### Las diferencias territoriales

Las diferencias territoriales son importantes en la dinámica de los precios de alquiler. Entre el tercer y el cuarto trimestre de 2020, desciende la **renta de alquiler libre** en Álava (-3,5%); mientras que se recupera levemente en Bizkaia (+0,6%) y en Gipuzkoa (+0,8%).

En el análisis interanual, sólo Bizkaia un cierto incremento en el precio de alquiler de casi un punto porcentual (0,9%). Por su parte, Gipuzkoa cae un 1,2% y Álava llega a caer más de 13 puntos (-13,3%) en relación con el tercer cuarto del 2019. De esta forma, Gipuzkoa se mantiene

<sup>2</sup>Los precios de alquiler se refieren a las viviendas en oferta de alquiler disponible en las agencias inmobiliarias en el momento en el que se realiza la entrevista del trimestre en curso. Debido a la escasez de oferta de este tipo de inmuebles, estos precios pueden estar influenciados por las viviendas que bien por sus características (ubicación, superficie) o por su precio tienen más dificultad para su comercialización.

<sup>3</sup>La renta de un alquiler protegido varía en función de los ingresos de las personas adjudicatarias de la vivienda. Los datos de precio se estiman en función de los ingresos medios de los hogares solicitantes de vivienda en alquiler.

<sup>4</sup>Debe recordarse en este punto que este tipo de vivienda supone un volumen pequeño de la oferta con lo que los precios medios pueden verse influidos por cambios puntuales significativos en el número de viviendas ofertadas o en sus propias características.

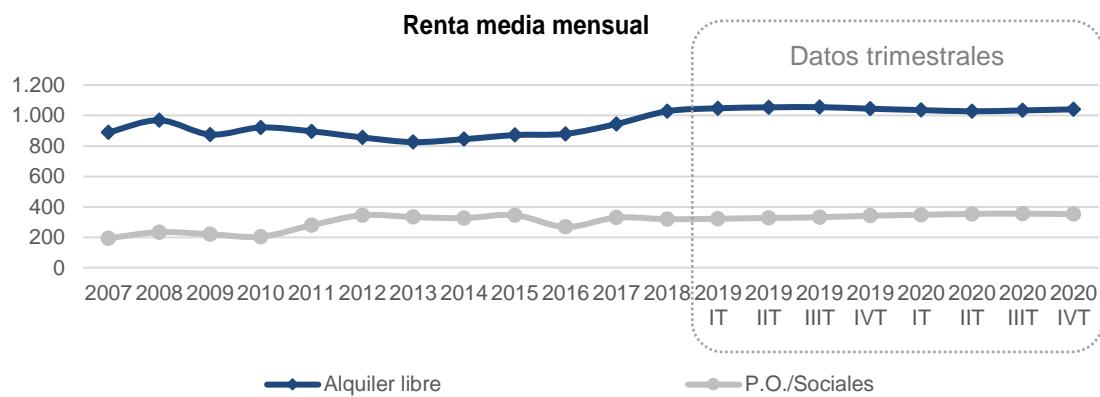
como el territorio con las rentas por alquiler libre más elevadas (1.122,6 euros). También por encima de los mil euros se sitúa Bizkaia (1.022,8 euros); mientras que Álava queda como el territorio más barato en el alquiler libre de vivienda (795,3 euros).

**Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2020**  
(Valores absolutos y variación interanual en %).

VIVIENDA EN ALQUILER	Alquiler libre		P.O./Sociales		
	Año	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual <sup>3</sup>	Variación interanual
2007		890,2	8,6	194,1	-26,3
2008		968,9	8,9	233,8	20,5
2009		875,3	-9,7	219,8	-6,0
2010		921,5	5,3	204,0	-7,2
2011		896,3	-2,7	279,2	36,8
2012		856,0	-4,5	345,1	23,6
2013		825,4	-3,6	333,1	-3,5
2014		844,7	2,3	326,3	-2,0
2015		871,7	3,2	345,2	5,8
2016		879,9	0,9	268,0	-22,4
2017		944,3	2,2	329,4	22,9
2018		1.028,4	8,9	318,9	-3,2
<b>2019</b>					
I		1.047,7	10,0	322,2	-1,8
II		1.053,8	7,2	326,9	0,3
III		1.055,4	5,0	331,5	2,8
IV		1.044,7	1,6	341,7	7,2
<b>2020</b>					
I		1.035,9	-1,1	347,5	7,8
II		1.027,9	-2,5	353,8	8,2
III		1.033,8	-2,0	355,1	7,1
IV		<b>1.040,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>352,2</b>	<b>3,1</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

**Gráfico 7. Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2020**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

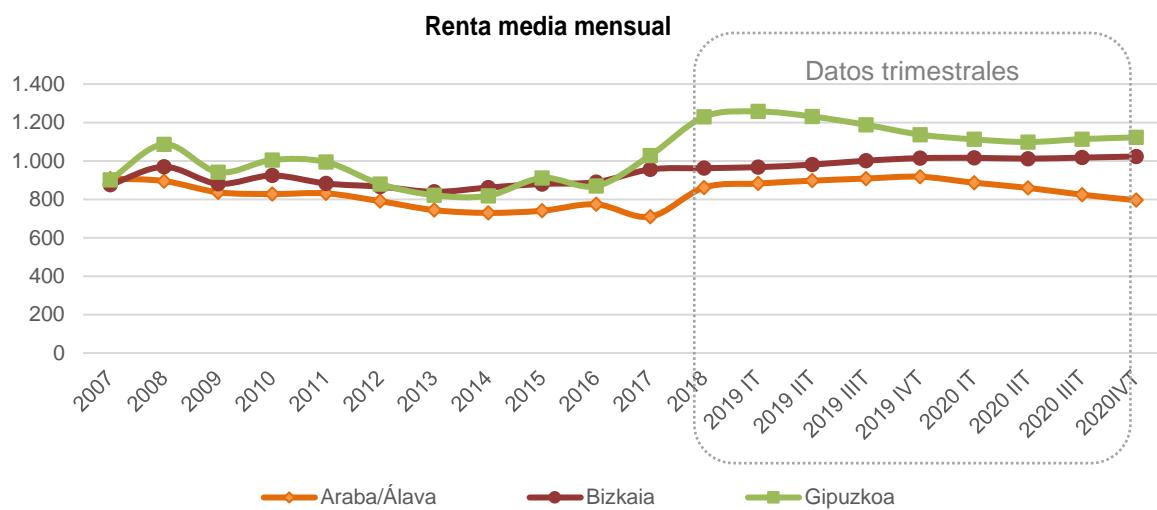
**Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2020**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
Año	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
2007	908,5	4,8	875,4	10,0	901,5	12,3
2008	895,0	-1,5	968,8	10,7	1086,5	20,5
2009	836,7	-6,5	881,0	-9,1	941,1	-13,4
2010	827,6	-1,1	923,8	4,9	1004,9	6,8
2011	830,7	0,4	882,3	-4,5	993,8	-1,1
2012	790,3	-4,9	865,8	-1,9	879,7	-11,5
2013	743,9	-5,9	838,8	-3,1	821,6	-6,6
2014	729,4	-1,9	861,0	2,6	818,5	-0,4
2015	740,4	1,5	880,1	2,2	911,5	11,4
2016	773,8	4,5	889,4	1,1	868,6	-4,7
2017	709,7	-8,3	955,5	7,4	1.028,0	18,3
2018	861,5	21,4	962,2	0,7	1.229,6	19,6
<b>2019</b>						
I	882,1	14,5	967,3	0,8	1.257,2	18,8
II	896,9	11,2	980,7	1,0	1.231,2	9,0
III	908,2	8,1	1.001,1	3,3	1.188,0	0,5
IV	917,5	6,5	1.014,2	5,4	1.136,7	-7,6
<b>2020</b>						
I	886,3	0,5	1.015,9	5,0	1.121,1	-11,5
II	859,4	-4,2	1.011,8	3,2	1.098,1	-10,8
III	824,0	-9,3	1.017,1	1,6	1.113,4	-6,3
IV	<b>795,3</b>	<b>-13,3</b>	<b>1.022,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1.122,6</b>	<b>-1,2</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

**Gráfico 8. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2020**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



## La renta por metro cuadrado

*La renta por metro cuadrado de la CAE aumenta en el alquiler libre tanto con respecto al trimestre anterior como al mismo trimestre del año anterior. El alquiler protegido apenas varía con respecto al trimestre anterior y aumenta con respecto al cuarto trimestre de 2019.*

En el análisis de la renta mensual de las viviendas en oferta de alquiler por metro cuadrado en Euskadi, se aprecia que, en el cuarto trimestre de 2020, el **alquiler libre** ( $13,9 \text{ €/m}^2$ ) es 2,7 veces superior al **alquiler protegido** ( $5,1 \text{ €/m}^2$ ).

En la comparativa del dato de la renta por metro cuadrado del mercado libre, con respecto al tercer trimestre de 2020 se observa un incremento de 1,1%; mientras que, en la comparación con el mismo trimestre de hace un año, el incremento es de 5,1%. Se mantiene la tendencia al alza, en la renta por metro cuadrado, observada desde el cuarto trimestre de 2019.

**Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre de 2020**

(Variación absoluta y porcentual sobre el trimestre anterior y sobre el mismo trimestre del año anterior)

RENTA MEDIA POR METRO CUADRADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER		4º trimestre de 2020	Variación sobre trimestre anterior		Variación sobre mismo trimestre del año anterior	
			Euros	Euros	Var %	Euros
C.A. de Euskadi	VPO-Sociales	5,1	0,0	-0,2	0,2	3,6
	Libre	13,9	0,2	1,1	0,7	5,1
Alquiler Libre	Araba/Álava	10,0	-0,2	-2,1	-0,9	-8,5
	Bizkaia	13,2	0,1	0,5	0,7	5,3
	Gipuzkoa	16,2	0,2	1,4	0,9	6,0

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

Desde la perspectiva territorial, se observan diferencias significativas. Mientras Bizkaia ofrece en el cuarto trimestre de 2020 cifras más cercanas a la media de la CAE en el alquiler libre ( $13,2 \text{ €/m}^2$ ), Álava recoge cifras claramente inferiores ( $10,0 \text{ €/m}^2$ ) y Gipuzkoa precios algo superiores ( $16,2 \text{ €/m}^2$ ).

Con respecto a la evolución trimestral, los precios por  $\text{m}^2$  se incrementan ligeramente en Bizkaia (+0,5%) y algo más en Gipuzkoa (+1,4%). Por su parte, Álava registra una caída de más de dos puntos porcentuales (-2,1%).

En la misma tónica, la evolución interanual refleja un incremento del precio de la renta por metro cuadrado de la vivienda libre en Bizkaia (+5,3%) y en Gipuzkoa (+6,0%), mientras que Álava presenta una importante caída de 8,5%.

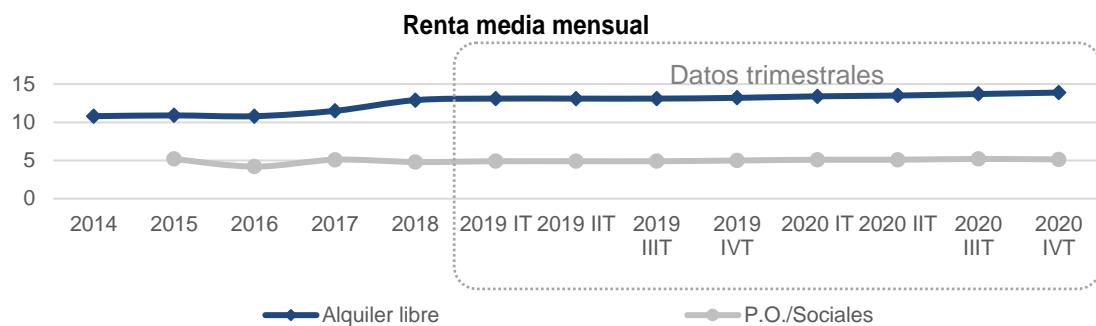
**Tabla 15. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2020**

(Valores absolutos y variación interanual en %).

VIVIENDA EN ALQUILER	Alquiler libre		P.O./Sociales	
Año	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual <sup>3</sup>	Variación interanual
2014	10,8	-	-	-
2015	10,9	1,4	5,2	-
2016	10,8	-0,9	4,2	-18,2
2017	11,5	6,6	5,1	20,0
2018	12,9	11,7	4,8	-4,2
<b>2019</b>				
I	13,1	12,3	4,9	-3,6
II	13,1	8,0	4,9	-2,4
III	13,1	4,6	4,9	-0,8
IV	13,2	2,6	5,0	2,3
<b>2020</b>				
I	13,4	2,1	5,1	4,1
II	13,5	2,9	5,1	5,8
III	13,7	4,9	5,2	5,5
IV	13,9	5,1	5,1	3,6

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

**Gráfico 9. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2020**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

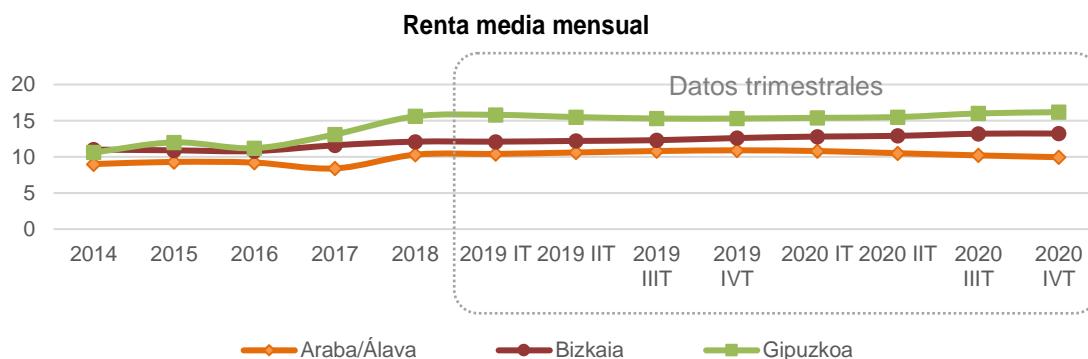
**Tabla 16. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2020**

(Valores absolutos y variación interanual en %)

VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER	Araba/Álava		Bizkaia		Gipuzkoa	
Año	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual	Renta mensual	Variación interanual
2014	9,0	-	11,0	-	10,6	-
2015	9,3	3,8	10,9	-0,6	12,0	12,8
2016	9,2	-1,2	10,8	-0,3	11,2	-6,3
2017	8,4	-8,8	11,6	7,2	13,1	16,8
2018	10,3	22,9	12,1	3,8	15,6	19,4
<b>2019</b>						
I	10,4	15,7	12,1	3,6	15,8	17,1
II	10,6	13,3	12,2	2,3	15,5	6,5
III	10,8	9,9	12,3	1,9	15,3	0,9
IV	10,9	5,8	12,6	4,1	15,3	-2,2
<b>2020</b>						
I	10,8	3,6	12,8	5,4	15,4	-2,4
II	10,5	-1,7	12,9	6,1	15,5	0,4
III	10,2	-5,8	13,2	7,1	16,0	4,6
IV	<b>10,0</b>	<b>-8,5</b>	<b>13,2</b>	<b>5,3</b>	<b>16,2</b>	<b>6,0</b>

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.

**Gráfico 10. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2020**



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria 4º trimestre de 2020. Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Gobierno Vasco.



## 4. ASPECTOS METODOLÓGICOS

La información que aporta la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria (OFIN) se basa en la aplicación de sendos cuestionarios a promotoras inmobiliarias con oferta de vivienda y a agentes de la propiedad inmobiliaria (APIs) establecidos en la CAE. Se realiza una prospección entre el colectivo de promotores/as, incluyendo en la estadística a todos/as los que presentan oferta de vivienda (siempre que se trate de promociones con más de cinco viviendas). También se recoge información de una muestra de agentes inmobiliarios.

Estos cuestionarios permiten recoger, para cada operador inmobiliario, las variables básicas de cuantificación y cualificación de la oferta de las que se dispone en el momento de la encuesta. En lo que respecta a las promotoras inmobiliarias, se trata en todos los casos de viviendas nuevas; mientras que a través de las APIs se aborda la recogida de información relativa tanto a viviendas nuevas (vendidas por cuenta de promotores/as) como usadas (vendidas por cuenta de particulares).

A su vez, mediante estos cuestionarios trimestrales, los distintos operadores vierten su valoración acerca de la situación actual y las perspectivas del mercado inmobiliario.

En la OFIN, los precios tomados en consideración son los **precios ofertados** (no los precios de venta efectivamente aplicados). La presentación de estos precios se realiza además en forma de medias móviles de orden 4 (correspondientes, por tanto, a las medias de los últimos cuatro trimestres). El uso del método de las medias móviles se justifica por la conveniencia de suavizar las tendencias y variaciones bruscas que pueden producirse en el momento de utilizar datos de procedencia muestral.

Resulta igualmente necesario recordar que los precios reflejados son precios medios ponderados<sup>5</sup>, de modo que su evolución es fruto de la conjunción de diversos factores: la propia evolución de los precios como tales, el número de viviendas de cada nivel de precios y la localización geográfica de la oferta.

Por tanto, las variaciones de precios en un ámbito espacial determinado deben entenderse como variaciones en las medias. En este sentido, por ejemplo, unos menores precios respecto a períodos anteriores no deben interpretarse necesariamente como un descenso generalizado del coste de las viviendas en oferta, sino que podría corresponderse con una configuración de una estructura de oferta en la que los pisos de menor precio tienen una mayor presencia relativa que en períodos anteriores.

<sup>5</sup> Los precios medios de venta, tanto por vivienda como por metro cuadrado, se calculan efectuando una ponderación según el volumen de la oferta de cada tipo de vivienda.

De nuevo en este trimestre, cuya captura de información se lleva a cabo en el último mes del trimestre objeto de análisis (diciembre), hay que tener en cuenta los posibles efectos de la pandemia provocada por la COVID-19 entre los establecimientos informantes.

A lo largo del mes establecido para la recogida de datos, se ha contactado con 326 establecimientos (177 APIs y 149 Promotores/as) que han derivado en **177 APIs activos** y **92 Promotores/as**, con promociones de más de 5 viviendas, **entrevistadas** (55 promotoras no tenían oferta de estas características en este trimestre y 2 han declarado cierre definitivo de su actividad).



## ESTADÍSTICA SOBRE OFERTA INMOBILIARIA (OFIN) 4º trimestre de 2020

### PRINCIPALES RESULTADOS

#### ÍNDICE

1. PRECIO BASE DE LA VIVIENDA (por metro cuadrado) .....	2
2. PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA EN VENTA .....	11
3. PRECIO DE LOS ALQUILERES .....	15
4. ASPECTOS METODOLÓGICOS .....	21
INDICE DE TABLAS .....	23
INDICE DE GRÁFICOS .....	24

#### INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre de 2020 .....	3
Tabla 2. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas protegidas y libres en venta por tipología y año. 2007-2020.....	3
Tabla 3. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2020.....	5
Tabla 4. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2020.....	6
Tabla 5. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas libres en venta por tipología y capitales. 4º trimestre de 2020 .....	8
Tabla 6. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2020.....	8
Tabla 7. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2020.....	9
Tabla 8. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y territorio histórico. 4º trimestre de 2020 .....	12
Tabla 9. Precio medio total de las viviendas en venta por tipología y capital. 4º trimestre de 2020 .....	13
Tabla 10. Porcentaje medio de reducción del precio final con respecto al inicial de oferta de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico. 4º trimestre de 2020.....	14
Tabla 11. Renta media mensual de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre de 2020.....	15
Tabla 12. Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2020 .....	16
Tabla 13. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2020.....	17
Tabla 14. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas en alquiler por tipología. 4º trimestre de 2020 .....	18
Tabla 15. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2020.....	19
Tabla 16. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2020.....	20



## INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolución del precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas por tipo según trimestre. 1996-2020.	
C.A. de Euskadi .....	2
Gráfico 2. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas libres en venta por tipología y año. 2007-2020 .....	4
Gráfico 3. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2020.....	5
Gráfico 4. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por territorio histórico y año. 2006-2020.....	7
Gráfico 5. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas nuevas libres en venta por capitales y año. 2006-2020.....	9
Gráfico 6. Precio medio por m <sup>2</sup> útil de las viviendas usadas libres en venta por capitales y año. 2007-2020.....	10
Gráfico 7. Renta media mensual de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2007-2020 .....	16
Gráfico 8. Renta media mensual de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2007-2020.....	17
Gráfico 9. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas libres y protegidas en alquiler por año. 2014-2020.....	19
Gráfico 10. Renta media mensual por metro cuadrado de las viviendas usadas libres en alquiler por territorio histórico y año. 2014-2020.....	20

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 101010 Vitoria-Gasteiz

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

WEB: [www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda](http://www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda)

[www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales](http://www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales)

[www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/](http://www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/)

E-mail: [estadisticas-vivienda@euskadi.eus](mailto:estadisticas-vivienda@euskadi.eus)