

# En resumen...

| 4.º trimestre 2022

a b r i 1  
2 0 2 3

A grandes rasgos, el año 2022 ha estado marcado por el fuerte incremento de los precios, que no obstante, no ha impedido que la continuidad de la reactivación económica iniciada en 2021 haya tenido continuidad en 2022. Sin embargo, la inflación ha instado a la subida del Euribor, que ha vuelto a tipos positivos en 2022 y, en consecuencia, el cuarto trimestre del año da muestras de una desaceleración de la actividad hipotecaria.

En este contexto las autoridades monetarias se encuentran ante la difícil tesitura de buscar un equilibrio entre ambos indicadores para evitar un excesivo deterioro de la actividad económica, así como la inestabilidad de los mercados financieros. No obstante, los anuncios realizados hasta ahora apuntan a que el endurecimiento las condiciones para la concesión de créditos continuará hasta que se logre controlar la inflación.

## Precios y Costes

El IPV<sup>1</sup> muestra en 2022 un incremento interanual del 6,7% en los precios de la vivienda nueva y del 6,3% en la usada. No obstante los precios crecieron con menos intensidad en el último trimestre del año, concretamente un 4,7% la vivienda nueva y un 5% la usada.

Por otra parte, el IPC del alquiler de vivienda creció un 1,5%, muy por debajo del aumento del 8% registrado en el IPC general en 2022, mientras que el incremento interanual del índice de costes de edificación fue del 9,3%. Respecto a los precios del alquiler cabe mencionar que el gobierno aprobó en marzo un límite extraordinario del 2% a las actualizaciones del precio del alquiler, medida que ha sido prorrogada hasta diciembre de 2023.

## Actividad del mercado

En 2022 la producción de vivienda aumentó de un modo notable, especialmente en el caso de la vivienda protegida. Concretamente se inició la construcción de 2.258 viviendas protegidas, un 31,6% más que en 2021, mientras que las terminadas fueron 1.565, lo que supone un incremento interanual del 42,4%. La vivienda libre por su parte presenta incrementos del 13,5% en las viviendas iniciadas y del 6,6% en las terminadas (3.479 y 3.562 viviendas respectivamente).

Desde la perspectiva de la demanda, la estadística notarial muestra un crecimiento 15,1% en las operaciones de compraventa de vivienda protegida y del 9,2% en las de vivienda libre nueva, mientras que las de vivienda usada se mantuvieron en un nivel similar al alcanzado en 2021 (+0,2%).

## Financiación

El número de hipotecas formalizadas aumentó un 11,2% en 2022 mientras que el crecimiento en el volumen de crédito concedido fue del 13,4%. No obstante en el cuarto trimestre del año se observa una desaceleración de la actividad hipotecaria, con aumentos respecto del mismo periodo de 2021 del 1,1% en el número de hipotecas y del 3,4% en el volumen de crédito.

En 2022 la hipoteca media asciende a 160.310 euros, en torno a 3.000 euros más que en 2021.

## Mercado de trabajo

En términos generales, aunque en el conjunto del año la evolución de los indicadores de empleo es positiva, en el cuarto trimestre del año la cifra total de personas ocupadas cae un 0,8% respecto del mismo periodo del año anterior, y la tasa de paro asciende 3 décimas, situándose en el 8,7%. Los datos son mejores en el sector de la construcción, que en 2022 prácticamente recupera el empleo perdido en 2021, siendo a la finalización del año 57.300 las personas que trabajan en el sector (+28,2% respecto del cuarto trimestre de 2021).

1. El Índice de Precios de la Vivienda (IPV) se elabora a tomando como referencia la evolución de los precios de compraventa escriturados ante notario, y además tiene en cuenta aspectos como la tipología y calidad de las viviendas.

## Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º. trimestre 2022)

[WWW](#)

[Precios y costes](#)
[Actividad mercado](#)
[Financiación](#)
[Mercado de trabajo](#)

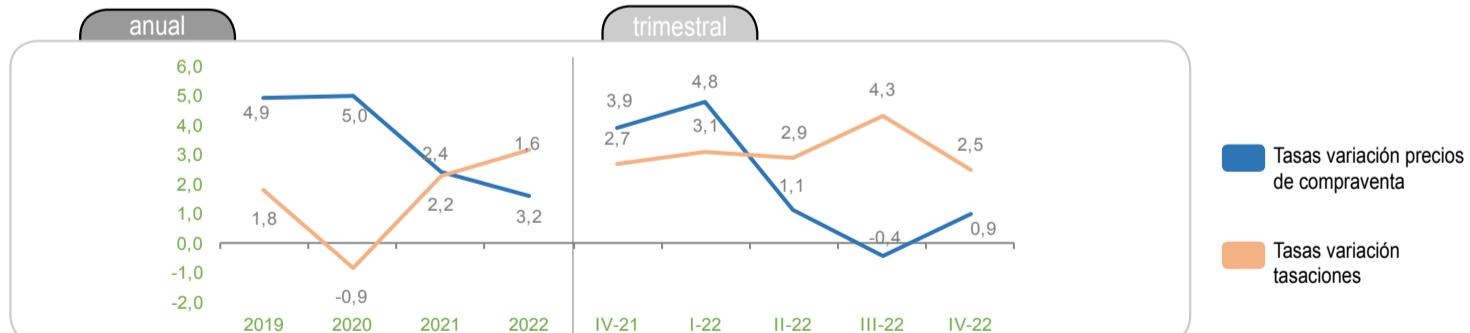
\* n.p. (no publicado)

PRECIOS Y COSTES	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
	2019	2020	2021	2022	IV-21	I-22	II-22	III-22	IV-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22
<b>Estadística de Compraventa de Inmuebles (Gobierno Vasco)</b>														
Vivienda libre nueva (Euros/m <sup>2</sup> útil)	2.778,2	3.172,6	3.112,7	3.140,6	3.039,3	3.138,3	2.901,5	3.204,4	3.318,3					
Tasa interanual	7,0	14,2	-1,9	0,9	-12,8	-3,0	-3,4	1,0	9,2					
Vivienda usada (Euros/m <sup>2</sup> útil)	2.591,4	2.721,5	2.787,7	2.831,3	2.832,7	2.844,7	2.772,1	2.849,1	2.859,5					
Tasa interanual	4,9	5,0	2,4	1,6	3,9	4,8	1,1	-0,4	0,9					
<b>Tasaciones Ministerio Vivienda</b>														
Vivienda libre nueva (<= 5 años) Euros/m <sup>2</sup> construido)	2.679,5	2.725,9	2.721,0	2.778,2	2.706,6	2.717,7	2.778,3	2.797,6	2.819,2					
Tasa interanual	-0,1	1,7	-0,2	2,1	0,7	1,8	1,2	1,3	4,2					
Vivienda usada (>5 años) Euros/m <sup>2</sup> construido)	2.394,2	2.373,3	2.426,5	2.503,7	2.448,3	2.496,9	2.492,7	2.516,6	2.508,5					
Tasa interanual	1,8	-0,9	2,2	3,2	2,7	3,1	2,9	4,3	2,5					
Índice de precios de Vivienda. INE (Tasa interanual)	4,3	2,3	2,1	6,4	4,2	6,3	6,5	7,8	4,9					
Vivienda nueva (Tasa interanual)	7,1	6,9	3,1	6,7	3,0	7,5	7,4	7,3	4,7					
Vivienda usada (Tasa interanual)	3,8	1,2	1,9	6,3	4,6	5,9	6,2	7,9	5,0					
Índice de costes de edificación. Eustat (Tasa interanual)	1,9	1,1	2,7	9,3	4,6	7,7	10,6	9,8	9,2	9,7	9,6	9,3	9,9	8,3

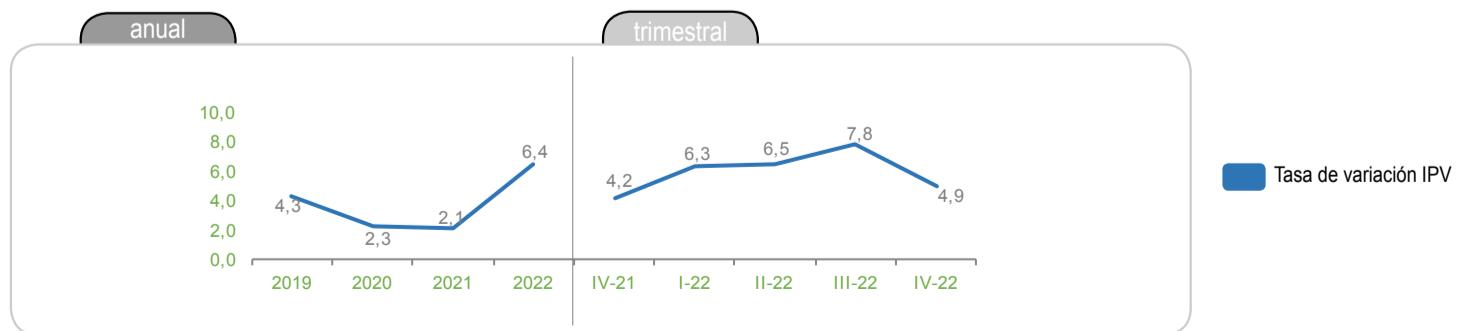
### Evolución tasas de variación Precios viviendas nuevas libres



### Evolución tasas de variación Precios viviendas usadas



### Evolución tasas de variación IPV



## Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º. trimestre 2022)



[Precios y costes](#)

[Actividad mercado](#)

[Financiación](#)

[Mercado de trabajo](#)


\* n.p. (no publicado)

ACTIVIDAD MERCADO	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
	2019	2020	2021	2022	IV-21	I-22	II-22	III-22	IV-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22
<b>OFERTA</b>														
<b>Viviendas iniciadas. EVIT. Gobierno Vasco</b>														
Viviendas libres	4.486	3.169	3.065	3.479	590	1.201	258	877	1.143	466	219	444	451	248
Tasa interanual	-2,8	-29,4	-3,3	13,5	-29,2	48,6	-74,9	37,2	93,7					
Viviendas protegidas	2.152	1.319	1.716	2.258	500	253	143	354	1.508					
Tasa interanual	15,3	-38,7	30,1	31,6	-22,6	36,8	-62,8	-45,3	201,6					
% Protegidas / Total iniciadas	32,4	29,4	35,9	39,4	45,9	17,4	35,7	28,8	56,9					
<b>Viviendas terminadas. EVIT. Gobierno Vasco</b>														
Viviendas libres	3.409	3.390	3.343	3.562	560	708	1.262	835	757	243	191	227	314	216
Tasa interanual	-4,3	-0,6	-1,4	6,6	-51,9	-35,0	15,7	38,7	35,2					
Viviendas protegidas	1.344	562	1.099	1.565	515	222	436	173	734					
Tasa interanual	56,5	-58,2	95,6	42,4	133,0	-7,5	198,6	-12,6	42,5					
% Protegidas / Total terminadas	28,3	14,2	24,7	30,5	47,9	23,9	25,7	17,2	49,2					
<b>DEMANDA</b>														
<b>TRANSACCIONES DE VIVIENDA</b>														
<b>Compraventa notarios. Ministerio de Vivienda</b>														
Viviendas nuevas libres (número)	3.059	3.230	2.975	3.248	1.024	705	754	753	1.036					
Tasa interanual	7,9	5,6	-7,9	9,2	-4,8	-16,0	25,2	47,6	1,2					
Viviendas usadas (número)	19.218	16.236	21.207	21.239	5.644	5.596	6.143	4.527	4.973					
Tasa interanual	1,6	-15,5	30,6	0,2	11,8	7,6	7,5	-2,6	-11,9					
Viviendas protegidas (número)	1.367	1.223	1.183	1.362	449	278	328	356	400					
Tasa interanual	-3,0	-10,5	-3,3	15,1	38,2	18,3	97,6	6,9	-10,9					
<b>Transmisiones registradores. INE</b>														
Viviendas nuevas libres (número)	1.800	765	1.736	1.715	264	543	386	296	490	129	106	141	182	167
Tasa interanual	-9,4	-57,5	126,9	-1,2	-32,3	-2,5	-23,1	-28,3	85,6					
Viviendas usadas (número)	17.015	14.269	17.476	19.899	3.960	5.323	5.293	5.236	4.047	1.774	1.822	1.402	1.513	1.132
Tasa interanual	2,8	-16,1	22,5	13,9	12,0	20,3	18,3	13,4	2,2					
Viviendas protegidas (número)	1.890	2.318	1.740	2.137	455	588	492	544	513	154	162	182	205	126
Tasa interanual	10,1	22,6	-24,9	22,8	43,5	9,3	27,1	51,1	12,7					
<b>Etxebide. Gobierno Vasco</b>														
Número de inscritos en régimen de alquiler	54.791,8	59.174,8	59.656,0	57.290,0	59.656,0	-	-	-	57.290,0					
Número viviendas adjudicadas	355,0	41,0	322,0	49,0	-	-	0,0	35,0	14,0					

### Evolución viviendas iniciadas



■ Viviendas libres

■ Viviendas protegidas



[Precios y costes](#)

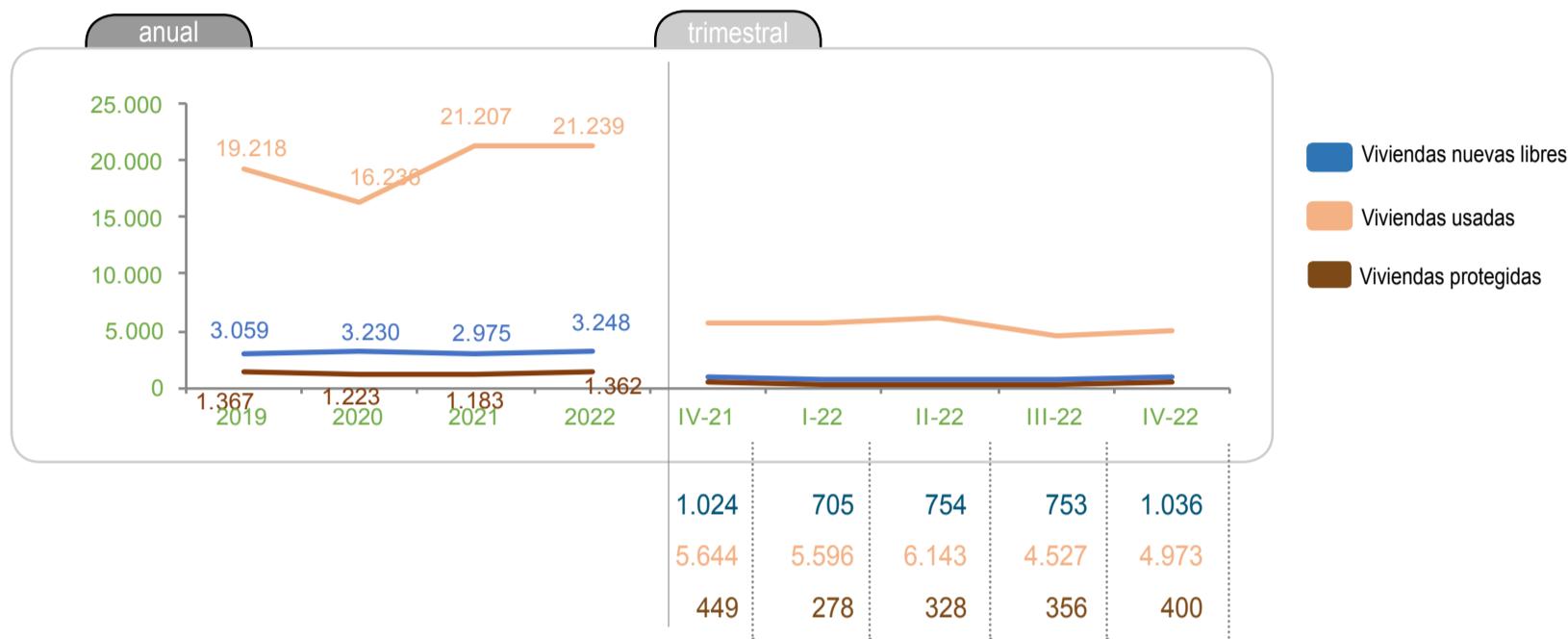
[Actividad mercado](#)

[Financiación](#)

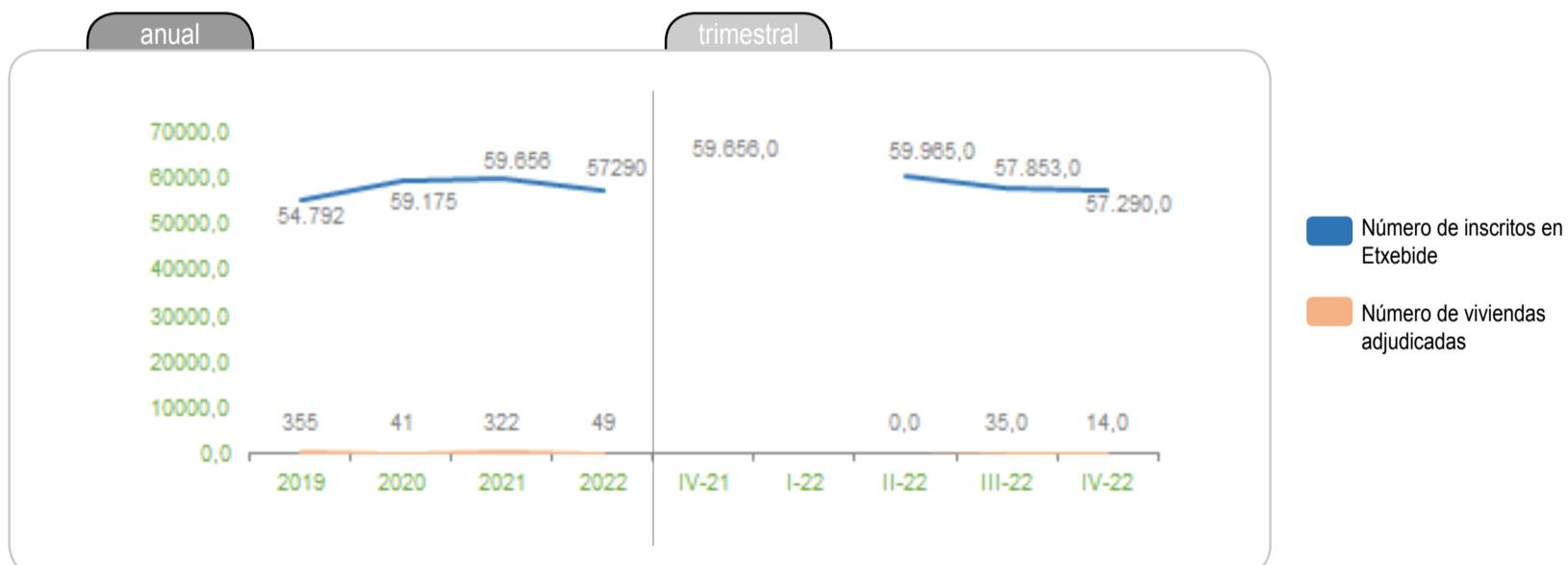
[Mercado de trabajo](#)


\* n.p. (no publicado)

### Evolución compraventa de viviendas



### Evolución inscritos en Etxebide en régimen de alquiler y viviendas adjudicadas (\*)



\* Cambio metodológico. Desde 2013 la población inscrita en Etxebide debe escoger entre la demanda de alquiler o de compra (BOPV nº 211, 31 de octubre de 2012).

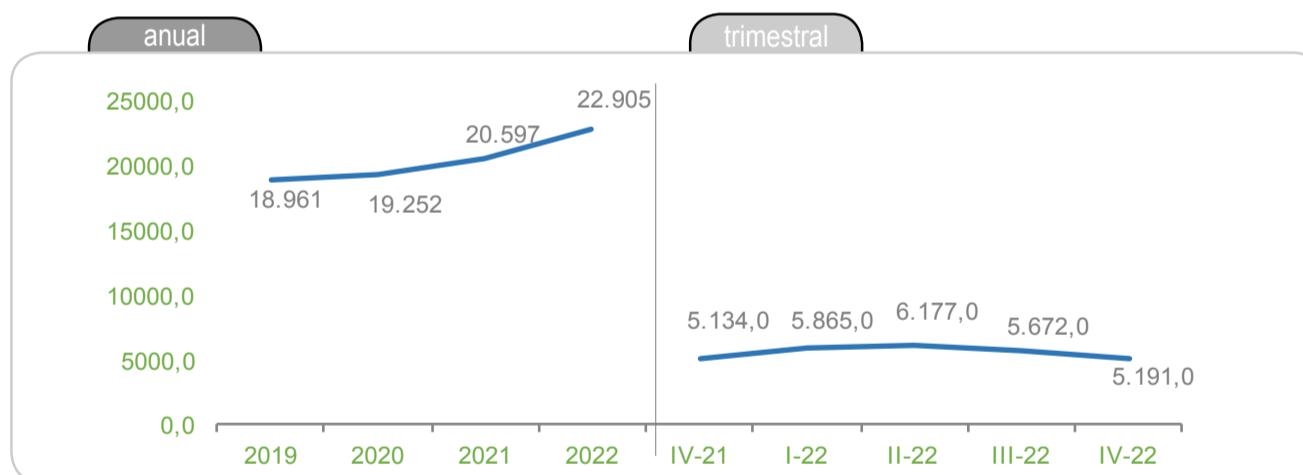


[WWW](#)

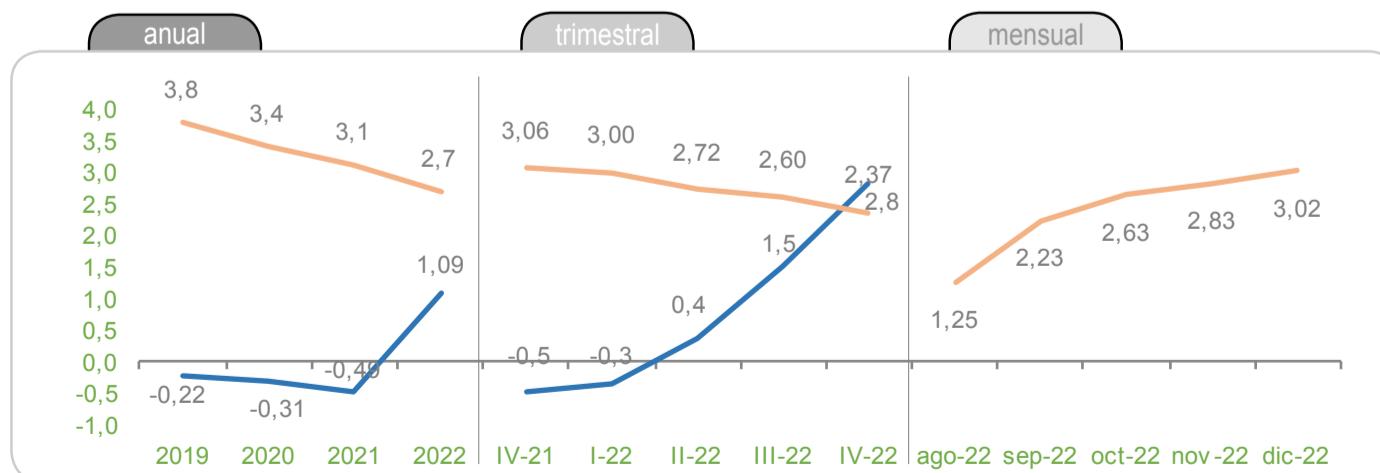
[Precios y costes](#)
[Actividad mercado](#)
[Financiación](#)
[Mercado de trabajo](#)
\* n.p. (no publicado)

FINANCIACIÓN	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
	2019	2020	2021	2022	IV-21	I-22	II-22	III-22	IV-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22
<b>Hipotecas formalizadas. INE</b>														
Nº hipotecas formalizadas	18.961	19.252	20.597	22.905	5.134	5.865	6.177	5.672	5.191	1.921	2.097	2.008	1.876,0	1.307,0
Tasa interanual	4,4	1,5	7,0	11,2	8,4	20,8	19,7	3,4	1,1	17,3	17,3	17,3	-	-
Importe total hipotecas formalizadas (miles de Euros)	2.734,1	2.847,9	3.238,4	3.671,9	833,2	917,4	1.001,2	891,4	861,8	277,0	347,5	336,9	301,9	223,1
Tasa interanual	7,0	4,2	13,7	13,4	10,9	25,7	21,0	4,5	3,4	21,8	21,8	21,8	-	-
<b>Financiación Pública de Vivienda. Gobierno Vasco</b>														
Financiación pública de vivienda (nº total préstamos aprobados)	116,0	42,0	48,0	-	6,0	13,0	16,0	9,0	-					
Tasa interanual	-6,5	-63,8	14,3	-	-64,7	-18,8	6,7	-18,2	-					
Financiación pública de vivienda (importe en millones €)	26,5	6,9	17,1	-	0,0	0,1	0,2	0,1	-					
Tasa interanual	4,7	-74,0	147,8	-	-100,0	-32,4	-99,0	-21,8	-					
<b>Tipo de interés (Euribor). Banco de España</b>														
Ratio de dudosidad (adquis viv con garantía hipotecaria). Banco de España	3,77	3,39	3,10	2,67	3,06	3,00	2,72	2,60	2,37					
Restricciones concesión créditos Europa. BCE	1,8	14,5	3,5	20,00	3,0	8,0	24,0	32,0	16,0					
Restricciones concesión créditos España. BCE( últimos tres meses)	2,8	2,8	2,8	7,8	11,1	11,1	0,0	10,0	10,0					

### Evolución hipotecas formalizadas



### Evolución tipos de interés



## Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º. trimestre 2022)

[WWW](#)

[Precios y costes](#)

[Actividad mercado](#)

[Financiación](#)

[Mercado de trabajo](#)


\* n.p. (no publicado)

MERCADO DE TRABAJO	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
	2019	2020	2021	2022	IV-21	I-22	II-22	III-22	IV-22	ago-22	sep-22	oct-22	nov-22	dic-22
Total ocupados (miles). EPA	936,1	917,6	927,7	949,3	957,0	953,2	934,9	959,7	949,3					
Tasa interanual	1,4	-2,0	1,1	2,3	4,0	5,7	2,3	2,3	-0,8					
Ocupados sector construcción (miles). EPA	52,9	51,2	45,0	50,5	44,7	45,1	46,0	53,6	57,3					
Tasa interanual	5,2	-3,2	-12,1	12,2	-7,3	-1,1	4,1	18,3	28,2					
% de ocupados construcción / total	5,7	5,6	4,9	5,3	4,7	4,7	4,9	5,6	6,0					
Tasa de paro. EPA	9,2	9,5	9,8	8,6	8,4	8,7	8,8	8,3	8,7					
OTROS INDICADORES														
IPC general (Variación anual). INE	1,0	-0,1	3,1	8,0	5,5	7,6	8,6	9,8	6,3	10,3	8,5	6,9	6,5	5,4
IPC alquiler vivienda (Variación anual). INE	0,9	0,6	0,9	1,5	1,0	1,2	1,6	1,6	1,7	1,5	1,7	1,6	1,7	1,8
Coste salarial total. INE (Euros por mes y trabajador)	2.289,9	2.247,2	2.357,1	2.424,9	2.535,8	2.316,4	2.297,9	2.392,4	2.693,1					
Tasa interanual	1,4	-1,9	4,9	2,9	3,8	2,5	1,5	1,0	6,2					
Aportación de la construcción al PIB. (%). Eustat	5,3	5,0	5,0	4,8	4,9	4,9	4,7	4,8	4,8					
PIB per cápita. INE	33.949,0	30.338,0	32.925,0											
Tasa variación interanual del PIB. Eustat	2,2	-9,6	5,9	4,4	4,9	5,8	5,0	3,8	2,9					

### Personas ocupadas en el sector de la construcción (miles)



### Peso en el empleo del sector de la construcción

