



### 1 Trimestre 2023

2.276	0,8%	-23,8%	18,1%
Valor €/m <sup>2</sup>	Var. trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

### Variaciones interanuales en el último año

5,2%	5,2%	4,9%	4,4%	3,3%
Media 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022

Con INDEUSK, desde Balkide Tasaciones iniciamos un proyecto que pretende ser referente en el sector de la vivienda en Euskadi. A partir de nuestra base de datos y de nuestra experiencia de 30 años en el sector, publicaremos trimestralmente este boletín con información relativa al precio de la vivienda en Euskadi, a su evolución y a otros datos relacionados, como compraventas, visados e hipotecas.

Para más información, puedes encontrarnos en [www.balkide.com](http://www.balkide.com) o contactar con nosotros en [tasaciones@balkide.com](mailto:tasaciones@balkide.com) y en el 646 010 835.

#### Coyuntura general Euskadi

Analizando los valores obtenidos de la base de datos de BALKIDE, en el primer trimestre de 2023, concluimos que el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en Euskadi es de 2.276 €/m<sup>2</sup> construido. Esta cifra ha experimentado una variación al alza del 0,8% en el último trimestre, con respecto al trimestre anterior, siendo la variación interanual del 5,20%. Los datos reflejan el efecto de la retracción del mercado tras el cambio en la política monetaria del BCE que está conllevando una desaceleración del crecimiento económico y un endurecimiento de las condiciones para la concesión de préstamos hipotecarios por parte de las entidades financieras.

A lo largo de 2023 se prevé un mantenimiento de la moderación de la demanda de vivienda debido a que se espera una continuidad en la política monetaria del BCE.

#### Territorios históricos

La situación a nivel de Comunidad Autónoma arroja un valor medio de la vivienda en el primer trimestre del año de 1.966 €/m<sup>2</sup> para Araba, 2.449 €/m<sup>2</sup> para Gipuzkoa y 2.337 €/m<sup>2</sup> para Bizkaia.

Estos valores suponen una variación interanual del 5,6%, 8,6% y 4,1% respectivamente. En el primer trimestre del 2023 esta variación ha sido del 0,4% en Araba, 0,8% en Gipuzkoa y 0,9% en Bizkaia.

#### Capitales

A nivel de capitales, la capital más cara es Donostia con un precio medio de la vivienda de 4.212 €/m<sup>2</sup>, seguida a distancia por Bilbao, 2.743 €/m<sup>2</sup>, y por Vitoria-Gasteiz, 2.126 €/m<sup>2</sup>.

La variación interanual es del 5,0% para Vitoria-Gasteiz, del 5,4% para Donostia-San Sebastián y del 6,8% para Bilbao, siendo la variación trimestral del 0,3%, 1,5% y 1,9% respectivamente.

Con respecto a las transacciones de viviendas, en los últimos 4 trimestres se ha producido un comportamiento dispar entre capitales, observándose un incremento del 9,8% en Vitoria-Gasteiz, del 0,1% en Bilbao y un decremento del 6,7% en Donostia. La media de la CAPV ha sido del 1,9%, inferior a la media nacional del 6,4%.

#### Otras localidades

Además de las capitales, en las principales localidades de la comunidad se observa también la tendencia a la desaceleración. Así, en Barakaldo, la variación interanual del precio de la vivienda es del 7,4%, en Getxo del 3,6% y en Irún del 6,6% siendo la variación trimestral del 0,0%, 0,3% y -1,5% respectivamente.

El precio medio de la vivienda se sitúa, en estas localidades, en 2.237€/m<sup>2</sup>, 2.807€/m<sup>2</sup> y 2.166€/m<sup>2</sup>.

#### Cuota hipotecaria mensual

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en la Comunidad autónoma del País Vasco es de 160.590 €, un 13% superior a la media nacional, que es de 142.654 €, siendo la media más alta en Gipuzkoa, con 167.704 €, seguida de Bizkaia, con 161.174 €, y de Araba, con 144.456 €.

Con respecto al esfuerzo económico que debe realizar una familia para el pago de la hipoteca, el mayor esfuerzo se sitúa en Bizkaia con un 22% de la renta disponible, seguida de Gipuzkoa con un 21% y de Araba con un 19%. La media de la Comunidad es del 21%, sensiblemente inferior a la media nacional del 31%.

## 1 - PRECIOS

### PROVINCIAS



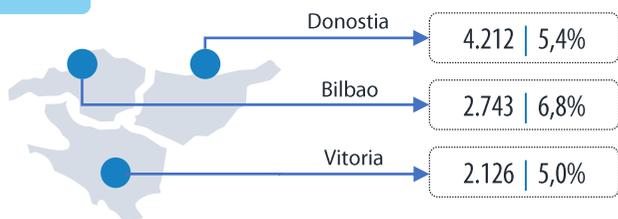
	VALOR €/m² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2023
<b>Gipuzkoa</b>	2.449	8,6%	0,8%	-16,3%	21,8%	8,6%
<b>Bizkaia</b>	2.337	4,1%	0,9%	-24,6%	13,9%	4,1%
<b>Araba</b>	1.966	5,6%	0,4%	-27,3%	30,7%	5,6%

\* Valores máximos en 2007 para Gipuzkoa y Bizkaia y en 2008 para Araba. Valores mínimos en 2017.

### CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

Municipios cuyo mercado residencial es considerado relevante dada su densidad de población y su volumen de actividad

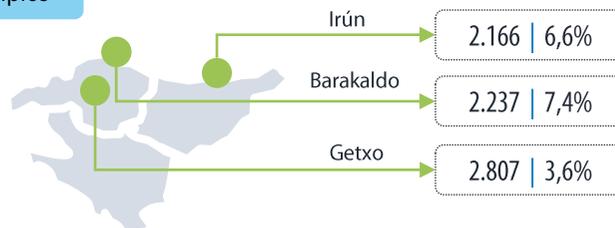
#### Capitales



	VALOR €/m² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2023
<b>Donostia</b>	4.212	5,4%	1,5%	-10,8%	38,3%	5,4%
<b>Bilbao</b>	2.743	6,8%	1,9%	-20,5%	25,1%	6,8%
<b>Vitoria</b>	2.126	5,0%	0,3%	-28,5%	35,3%	5,0%

\* Valores máximos en 2008 para Donostia y Bilbao y en 2007 para Vitoria. Valores mínimos en 2017 para Donostia y Vitoria y en 2016 para Bilbao.

#### Municipios

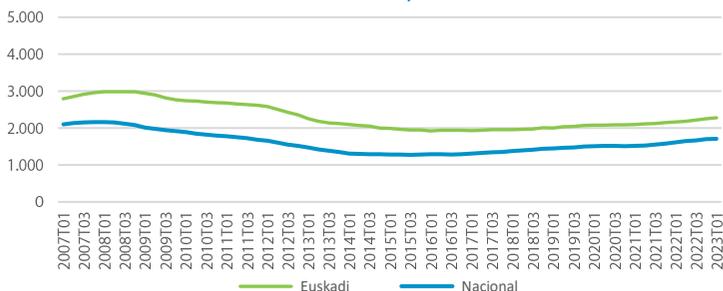


	VALOR €/m² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2023
<b>Barakaldo</b>	2.237	7,4%	0,0%	-29,7%	16,6%	7,4%
<b>Getxo</b>	2.807	3,6%	0,3%	-21,5%	16,9%	3,6%
<b>Irún</b>	2.166	6,6%	-1,5%	-32,8%	20,2%	6,6%

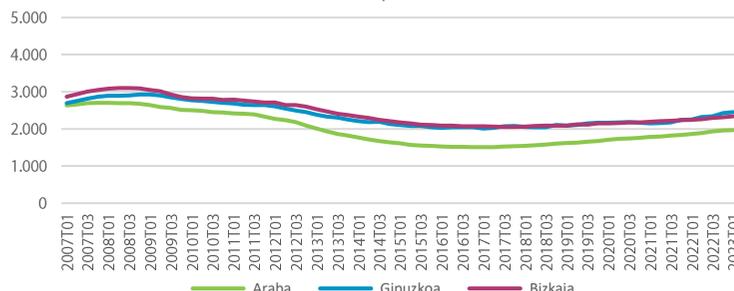
\* Valores máximos en 2008. Valores mínimos en 2016 para Barakaldo y Getxo y en 2019 para Irún.

## EVOLUCIÓN DE PRECIOS

Valor unitario nacional y Euskadi (€/m²)



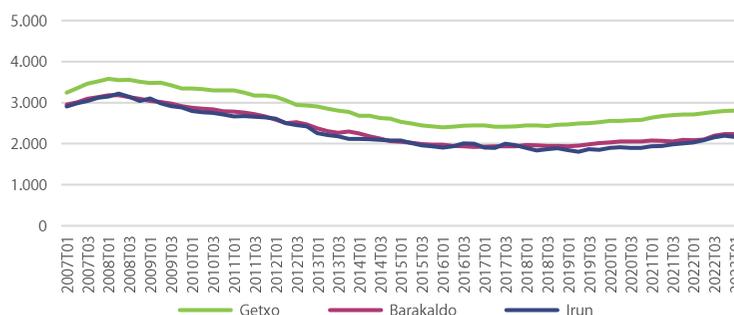
Valor unitario en provincias (€/m²)



Valor unitario en capitales (€/m²)

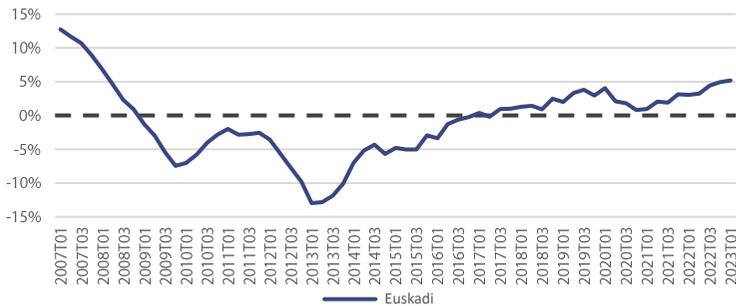


Valor unitario en municipios relevantes (€/m²)

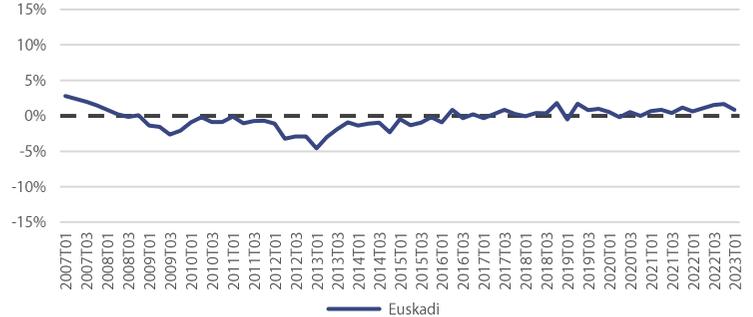


### COMPARATIVA DE VARIACIONES

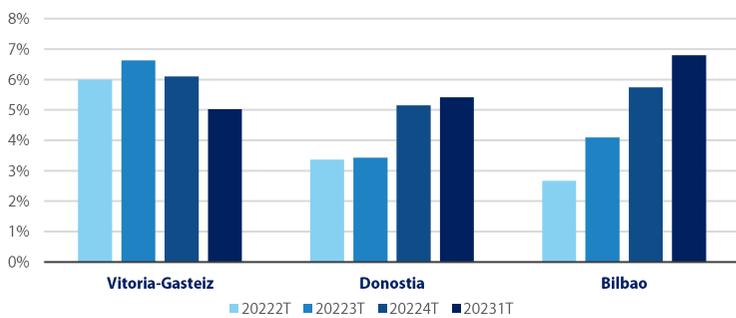
Variación interanual



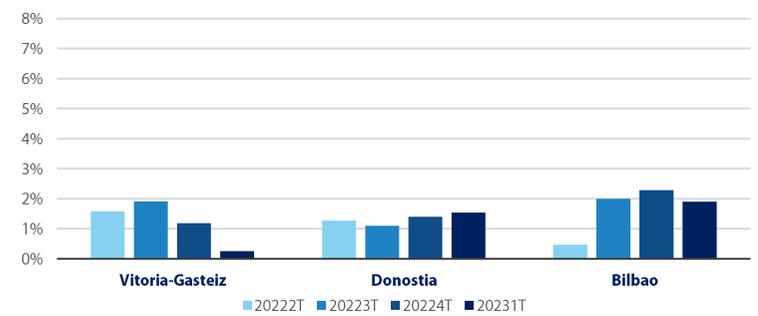
Variación trimestral



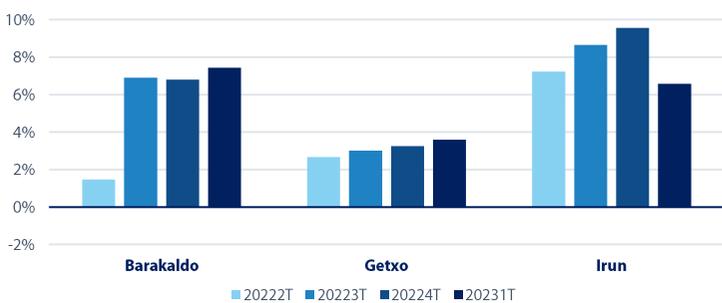
Variación interanual en las capitales



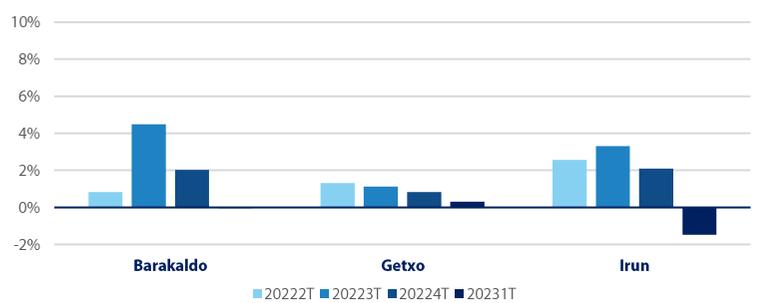
Variación trimestral en las capitales



Variación interanual en los municipios relevantes

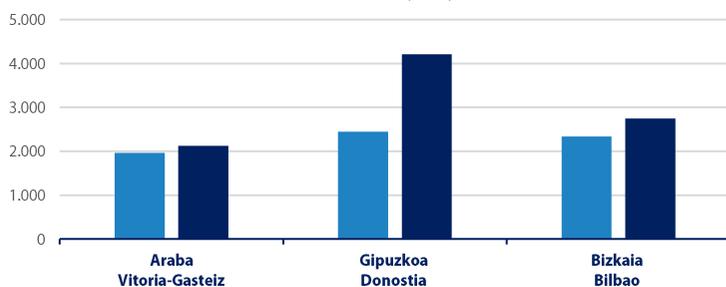


Variación trimestral en los municipios relevantes

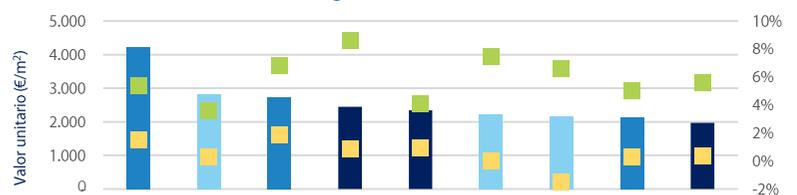


### COMPARATIVA DE PROVINCIAS Y CAPITALES

Valor unitario (€/m²)



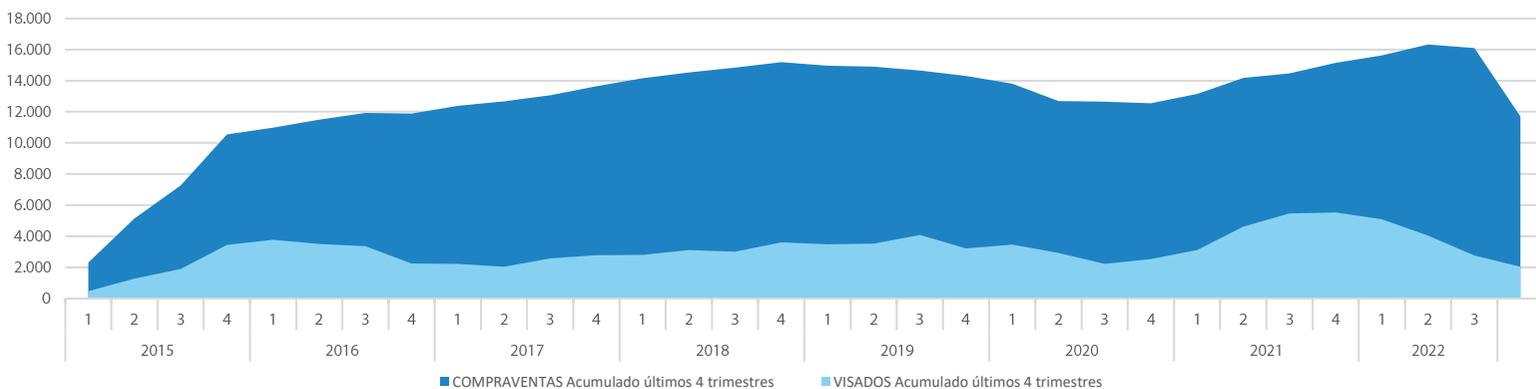
Ranking de valor unitario (€/m²)



	Donostia	Getxo	Bilbao	Gipuzkoa	Bizkaia	Barakaldo	Irún	Vitoria Gasteiz	Araba
VALOR UNITARIO	4.212	2.807	2.743	2.449	2.337	2.237	2.166	2.126	1.966
VARIACIÓN ANUAL	5%	4%	7%	9%	4%	7%	7%	5%	6%
VARIACIÓN TRIMESTRAL	2%	0%	2%	1%	1%	0%	-1%	0%	0%

## 2 - COMPRAVENTAS Y VISADOS

Evolución de las compraventas y visados en las capitales y municipios relevantes  
Datos trimestrales acumulados



### CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

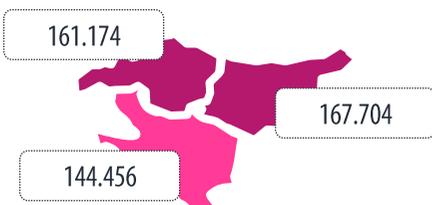
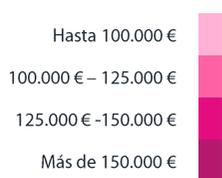
	COMPRARENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRARENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
<b>Donostia</b>	2.144	-6,7%	452	-30,5%
<b>Bilbao</b>	4.166	0,1%	382	-73,8%
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	2.932	9,8%	810	-30,7%

	COMPRARENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRARENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
<b>Barakaldo</b>	1.334	-2,6%	447	0,0%
<b>Getxo</b>	948	16,7%	187	29,0%
<b>Irún</b>	856	15,8%	60	-54,9%

Fuente: MITMA y elaboración propia. Último dato disponible: 3T 2022

## 3 - HIPOTECA MEDIA

Cuantía media de los créditos hipotecarios firmados en el trimestre anterior.



<b>Hipoteca media nacional</b>	142.654 €
<b>Hipoteca media Euskadi</b>	160.590 €
<b>Gipuzkoa</b>	167.704 €
<b>Bizkaia</b>	161.174 €
<b>Araba</b>	144.456 €

Evolución de la hipoteca media en las provincias (€)

