



2Trimestre 2023

2.298	1,0%	-23,1%	19,3%
Valor €/m ²	Var. trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

Variaciones interanuales en el último año

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

Con este segundo boletín trimestral de INDEUSK damos continuidad al proyecto de Balkide de ser referentes en el sector de la información estadística sobre la vivienda en Euskadi. Os presentamos los datos correspondientes al segundo trimestre del 2023 y el recorrido histórico experimentado en los últimos años, a partir de nuestra base de datos y de nuestra experiencia de 30 años en el sector.

Para más información, puedes encontrarnos en www.balkide.com o contactar con nosotros en tasaciones@balkide.com y en el 646 010 835.

Coyuntura general Euskadi

Según la base de datos de BALKIDE, en el segundo trimestre de 2023 el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en Euskadi ha sido de 2.298 €/m² construido. Esta cifra ha experimentado una variación al alza del 1% en el último trimestre, con respecto al trimestre anterior, siendo la variación interanual del 5,10%.

La demanda de vivienda continúa moderándose de forma gradual, como reflejan las compraventas acumuladas durante los últimos 4 trimestres, que caen un 4,6 %. El incremento de los tipos de interés afecta más fuertemente a la concesión de hipotecas que a las compraventas, habiendo descendido, según el INE, en el acumulado de los últimos tres meses publicados, con respecto a las mismas fechas que en 2022, en 4 puntos más que las compraventas. Esto se debe a que aumenta la proporción de compraventas que se realizan con fondos propios, sin necesidad de hipoteca.

Continuamos en un entorno general de desaceleración de los precios residenciales y de tendencia hacia la estabilización.

Territorios históricos

La situación a nivel de Comunidad Autónoma arroja un valor medio de la vivienda en el segundo trimestre de 2.298 €/m², siendo de 1.999 €/m² para Araba, 2.439 €/m² para Gipuzkoa y 2.357 €/m² para Bizkaia.

Estos valores suponen una variación interanual del 6,0%, 4,9% y 4,3% respectivamente. En el segundo trimestre del 2023 esta variación ha sido del 1,6% en Araba, -0,4% 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 4.239 €/m², seguida a distancia por Bilbao, 2.745 €/m², y por Vitoria-Gasteiz, 2.156 €/m².

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

Con respecto a las transacciones de viviendas, en los últimos 4 trimestres se ha producido un descenso en todas las capitales, observándose un -2,3% en Vitoria-Gasteiz, -10,3% en Bilbao y -13,1% en Donostia. La media de la CAPV ha sido del -4,6%, un descenso superior a la media nacional del -1,1%.

Otras localidades

En las principales localidades de la comunidad se observa un incremento en la variación interanual del precio de la vivienda siendo del 7,1% en Barakaldo, del 3,6% en Getxo y del 9,1% en Irún; la variación trimestral ha sido del 0,2%, 1,2% y 4,5% respectivamente.

El precio medio de la vivienda se sitúa, en estas localidades, en 2.247€/m², 2.843€/m² y 2.274/m².

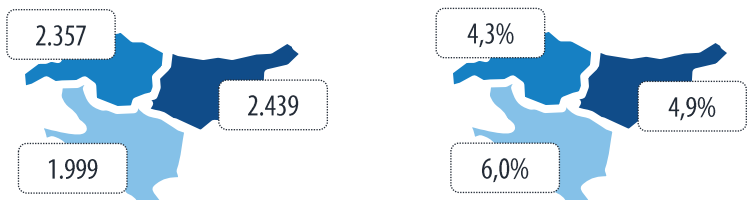
Cuota hipotecaria mensual

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en este segundo trimestre de 2023 en la Comunidad autónoma del País Vasco ha sido de 156.667 €, un 14% superior a la media nacional de 136.945 €, siendo la media más alta en Gipuzkoa, con 165.431 €, seguida de Bizkaia, con 152.079 €, y de Araba, con 152.069 €.

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 23% de la renta disponible, seguido de Gipuzkoa con un 22% y de Araba con un 20%. La media de la Comunidad es del 22%, muy inferior a la media nacional del 33%.

1 - PRECIOS

PROVINCIAS



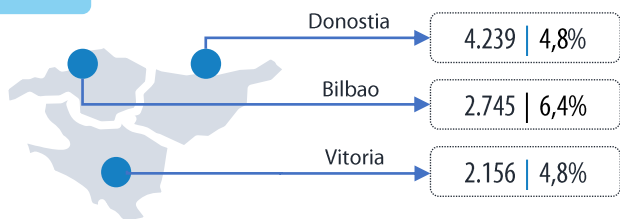
	VALOR €/m² 1T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS*	VAR. DESDE MÍNIMOS*	VARIACIÓN MEDIA 2023
Gipuzkoa	2.439	4,9%	-0,4%	-16,7%	21,4%	6,8%
Bizkaia	2.357	4,3%	0,9%	-24,0%	14,9%	4,2%
Araba	1.999	6,0%	1,6%	-26,1%	32,9%	5,8%

* 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

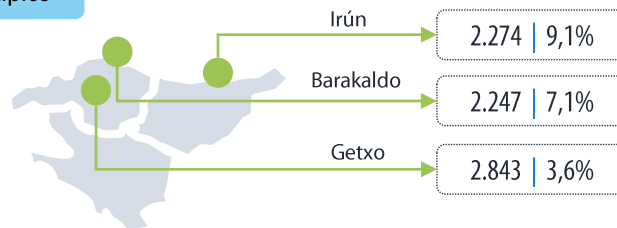
Capitales



	VALOR €/m² 2T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS*	VAR. DESDE MÍNIMOS*	VARIACIÓN MEDIA 2023
Donostia	4.239	4,8%	0,0%	-10,2%	39,2%	5,5%
Bilbao	2.745	6,4%	0,5%	-20,5%	25,2%	6,4%
Vitoria	2.156	4,8%	1,3%	-27,5%	37,1%	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

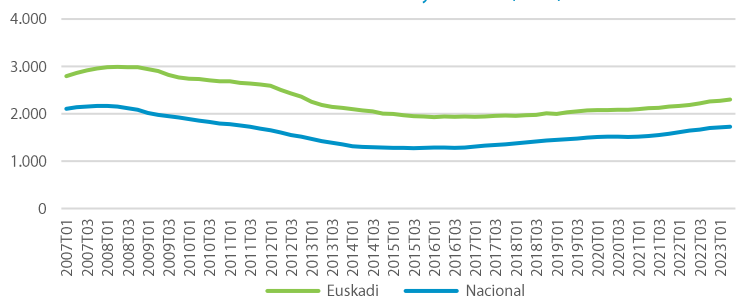


	VALOR €/m² 2T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS*	VAR. DESDE MÍNIMOS*	VARIACIÓN MEDIA 2023
Barakaldo	2.247	7,1%	0,2%	-29,3%	17,2%	7,4%
Getxo	2.843	3,6%	1,2%	-20,5%	18,4%	3,6%
Irún	2.274	9,1%	4,5%	-29,5%	26,2%	8,1%

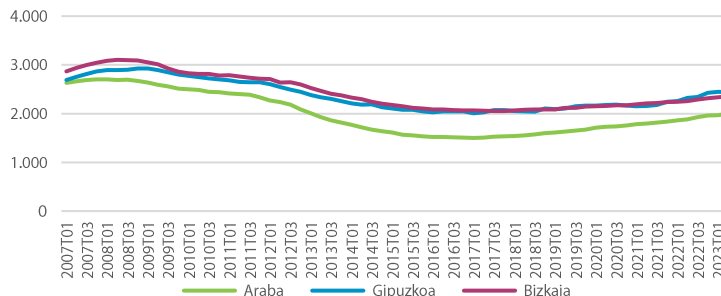
* Valores máximos en 2008. Valores mínimos en 2016 para Barakaldo y Getxo y en 2019 para Irún.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS

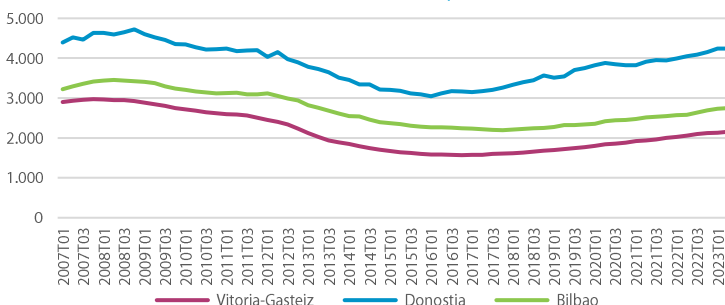
Valor unitario nacional y Euskadi (€/m²)



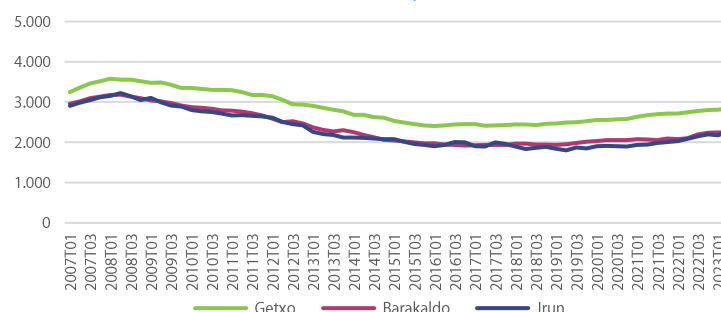
Valor unitario en provincias (€/m²)



Valor unitario en capitales (€/m²)

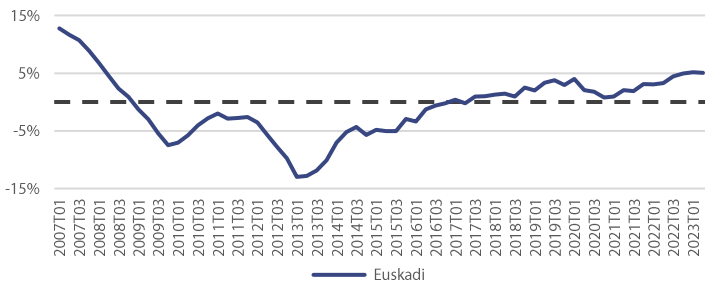


Valor unitario en municipios relevantes (€/m²)

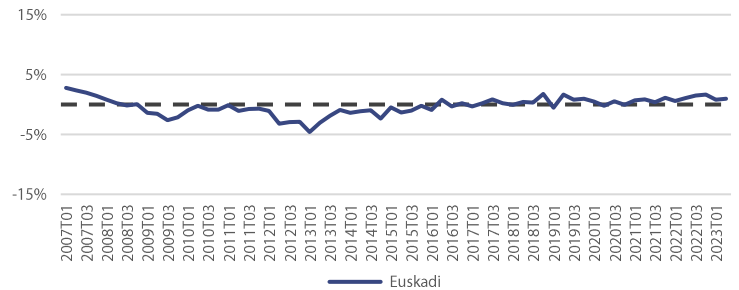


COMPARATIVA DE VARIACIONES

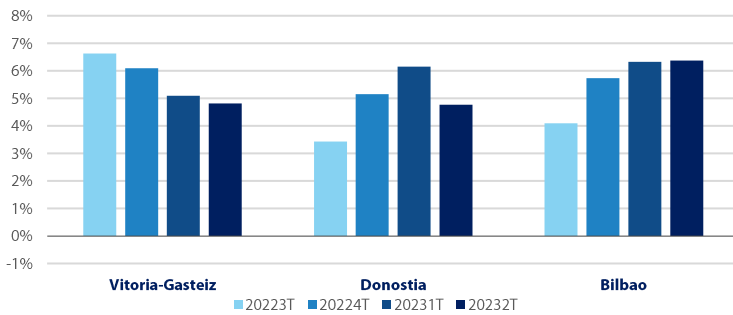
Variación interanual



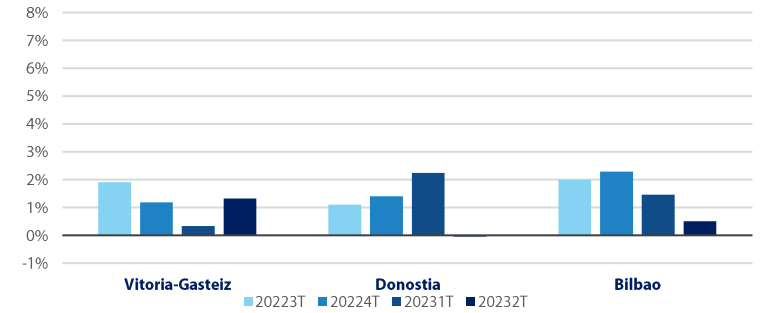
Variación trimestral



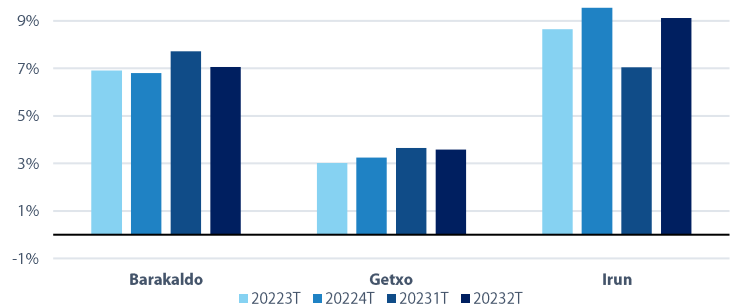
Variación interanual en las capitales



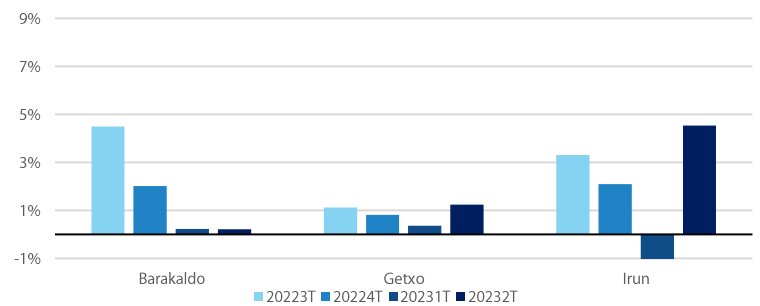
Variación trimestral en las capitales



Variación interanual en los municipios relevantes

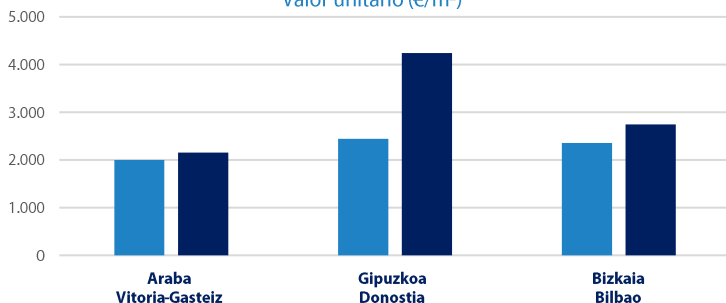


Variación trimestral en los municipios relevantes

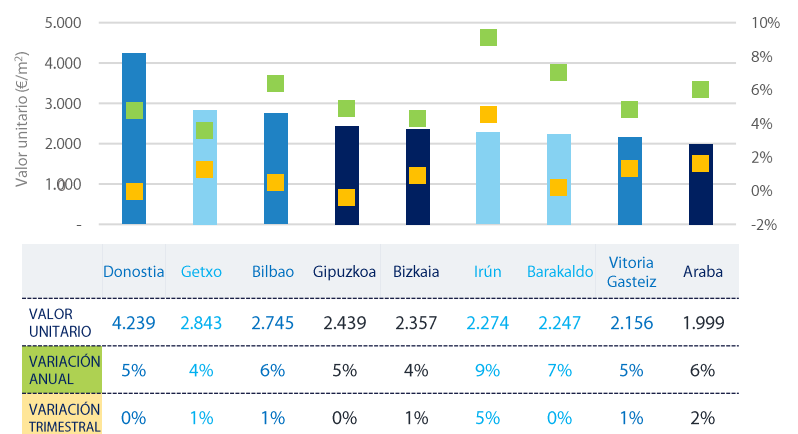


COMPARATIVA DE PROVINCIAS Y CAPITALES

Valor unitario (€/m²)

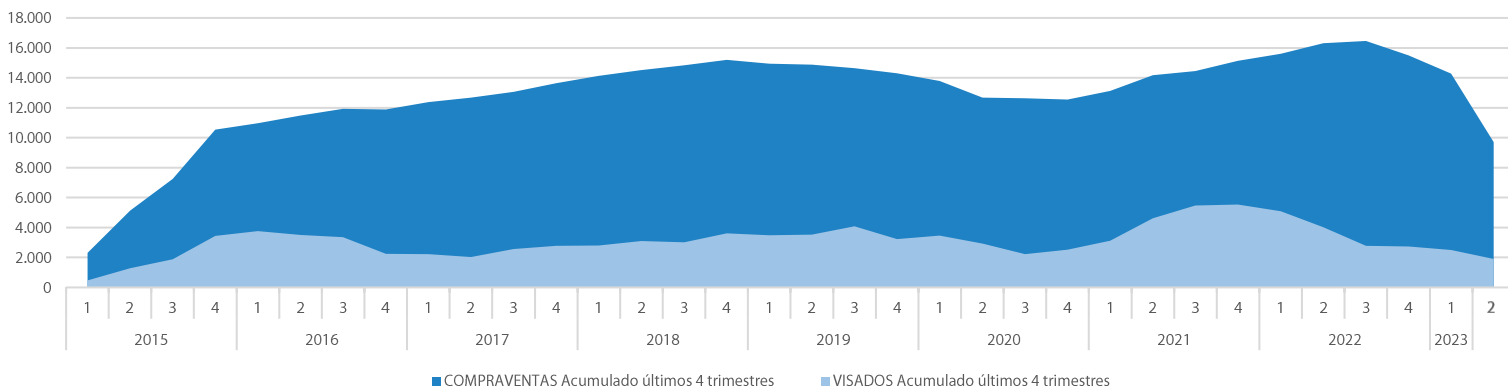


Ranking de valor unitario (€/m²)



2 - COMPRAVENTAS Y VISADOS

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



CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

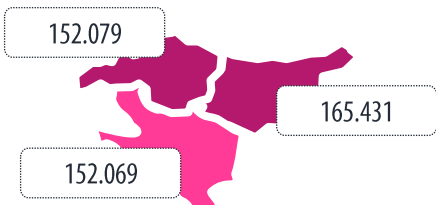
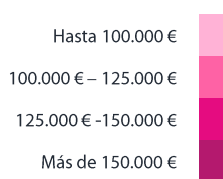
	COMPRAVENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRAVENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
Donostia	1.981	-13,1%	521	-29,9%
Bilbao	3.865	-10,3%	167	-87,1%
Vitoria-Gasteiz	2.697	-2,3%	789	-25,0%

	COMPRAVENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRAVENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
Barakaldo	1.295	-4,6%	304	-37,1%
Getxo	868	3,8%	235	75,4%
Irún	857	17,4%	41	-74,2%

Fuente: MITMA y elaboración propia. Último dato disponible: 4T 2022

3 - HIPOTECA MEDIA

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



Hipoteca media nacional	136.945 €
Hipoteca media Euskadi	156.667 €
Gipuzkoa	165.431 €
Bizkaia	152.079 €
Araba	152.069 €

Evolución de la hipoteca media en las provincias (€)

