



### 3Trimestre 2023

2.323	1,1%	-22,2%	20,6%
Valor €/m <sup>2</sup>	Var. trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

### Variaciones interanuales en el último año

5,0%	4,6%	5,1%	5,2%	4,9%
Media 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023	4T 2022

Os presentamos en este tercer boletín trimestral los datos correspondientes al tercer trimestre del 2023 y el recorrido histórico experimentado por los valores de las viviendas 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](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

Según la base de datos de BALKIDE, en el tercer trimestre de 2023 el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en Euskadi ha sido de 2.323 €/m<sup>2</sup> construido. Esta cifra ha experimentado una variación al alza del 1,1% en el último trimestre, con respecto al trimestre anterior, siendo la variación interanual del 4,60%.

A pesar de la contracción de las compraventas que se viene observando desde el último trimestre de 2022, el precio de la vivienda en Euskadi, en términos generales, se mantiene. Esto se explica por el hecho de que, un porcentaje cada vez mayor de las compraventas se realiza con fondos propios, mediante ahorros. Por eso, a pesar de que la política monetaria está reduciendo el crédito concedido, no se está produciendo un desplome de la demanda.

A corto plazo se prevé una reducción gradual de la demanda, una continuidad en la desaceleración de los precios de la vivienda y una tendencia hacia la estabilización.

#### Territorios históricos

La situación a nivel de Comunidad Autónoma arroja un valor medio de la vivienda en el tercer trimestre de 2.323 €/m<sup>2</sup>, siendo de 2.008 €/m<sup>2</sup> para Araba, 2.460 €/m<sup>2</sup> para Gipuzkoa y 2.384 €/m<sup>2</sup> para Bizkaia.

Estos valores suponen una variación interanual del 4,1%, 5,0% y 4,0% respectivamente. En el tercer trimestre del 2023 esta variación ha sido del 0,4% en Araba, 0,8% en Gipuzkoa y 1,2% en Bizkaia.

#### Capitales

A nivel de capitales, la capital más cara es Donostia con un precio medio de la vivienda de 4.179 €/m<sup>2</sup>, seguida a distancia por Bilbao, 2.767 €/m<sup>2</sup>, y por Vitoria-Gasteiz, 2.163 €/m<sup>2</sup>.

La variación interanual es del 3,2% para Vitoria-Gasteiz, del 2,2% para Donostia-San Sebastián y del 5,1% para Bilbao, siendo la variación trimestral del 0,3%, -1,4% y 0,8% respectivamente.

Con respecto a las transacciones de viviendas, en los últimos 4 trimestres se ha producido un descenso en todas las capitales, observándose un -4,9% en Vitoria-Gasteiz, -17,7% en Bilbao y -25,4% en Donostia. La media de la CAPV ha sido del -13,8%, un descenso superior a la media nacional del -7,9%.

#### Otras localidades

En las principales localidades de la comunidad se observa un incremento en la variación interanual del precio de la vivienda siendo del 2,7% en Barakaldo, del 3,3% en Getxo y del 3,2% en Irún; la variación trimestral ha sido del 0,2%, 0,8% y -2,3% respectivamente.

El precio medio de la vivienda se sitúa, en estas localidades, en 2.252€/m<sup>2</sup>, 2.866€/m<sup>2</sup> y 2.222/m<sup>2</sup>, respectivamente.

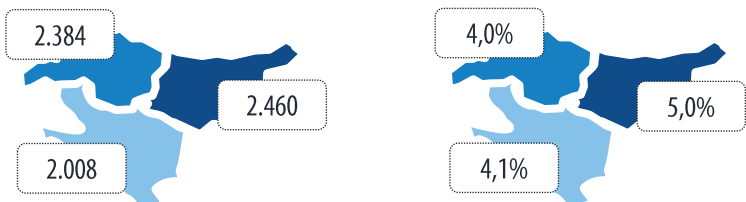
#### Cuota hipotecaria mensual

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en este tercer trimestre de 2023 en la Comunidad autónoma del País Vasco ha sido de 153.306 €, un 7% superior a la media nacional de 143.412 €, siendo la media más alta en Gipuzkoa, con 175.401 €, seguida de Bizkaia, con 145.518 €, y de Araba, con 136.066 €.

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 23,05% de la renta disponible, seguido de Gipuzkoa con un 22,06% y de Araba con un 20,27%. La media de la Comunidad es del 22,00%, muy inferior a la media nacional del 33,32%.

## 1 - PRECIOS

### PROVINCIAS



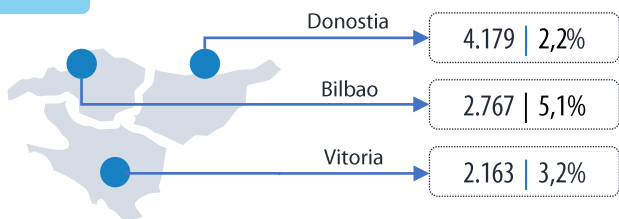
	VALOR €/m² 3T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2023
<b>Gipuzkoa</b>	2.460	5,0%	0,8%	-16,0%	22,4%	6,2%
<b>Bizkaia</b>	2.384	4,0%	1,2%	-23,1%	16,2%	4,1%
<b>Araba</b>	2.008	4,1%	0,4%	-25,8%	33,4%	5,3%

\* 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

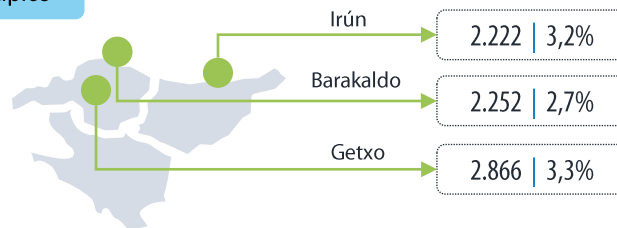
#### Capitales



	VALOR €/m² 3T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2023
<b>Donostia</b>	4.179	2,2%	-1,4%	-11,5%	37,2%	4,4%
<b>Bilbao</b>	2.767	5,1%	0,8%	-19,8%	26,2%	5,9%
<b>Vitoria</b>	2.163	3,2%	0,3%	-27,3%	37,6%	4,4%

\* 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

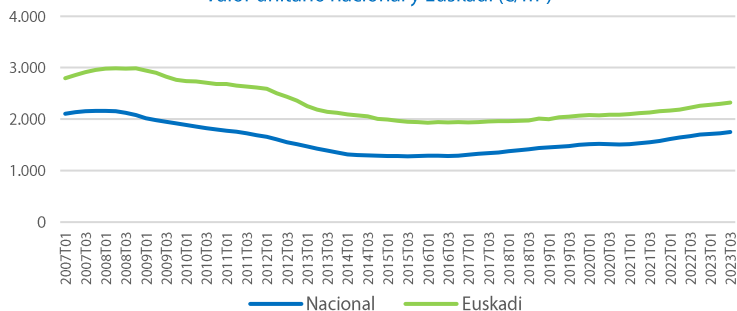


	VALOR €/m² 3T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2023
<b>Barakaldo</b>	2.252	2,7%	0,2%	-29,2%	17,4%	5,8%
<b>Getxo</b>	2.866	3,3%	0,8%	-19,9%	19,3%	3,5%
<b>Irún</b>	2.222	3,2%	-2,3%	-31,1%	23,3%	6,5%

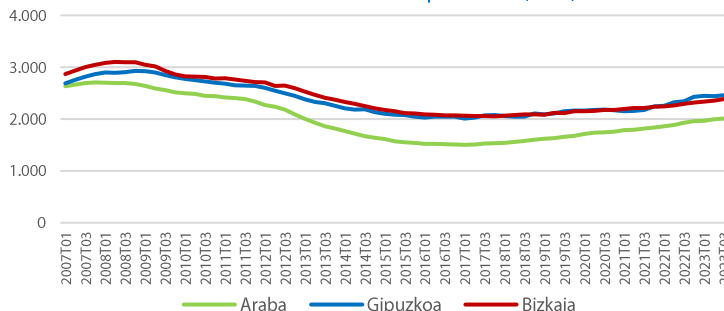
\* Valores máximos en 2008. Valores mínimos en 2016 para Barakaldo y Getxo y en 2019 para Irún.

## EVOLUCIÓN DE PRECIOS

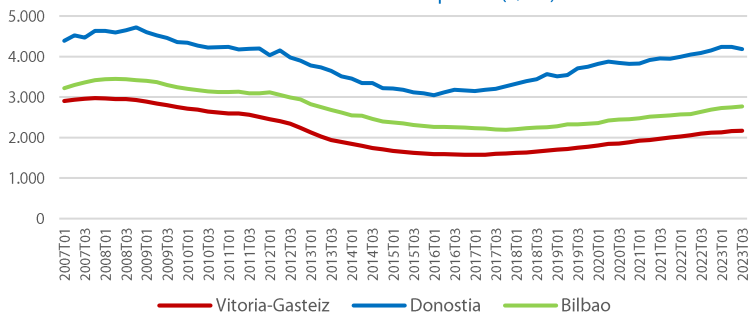
Valor unitario nacional y Euskadi (€/m²)



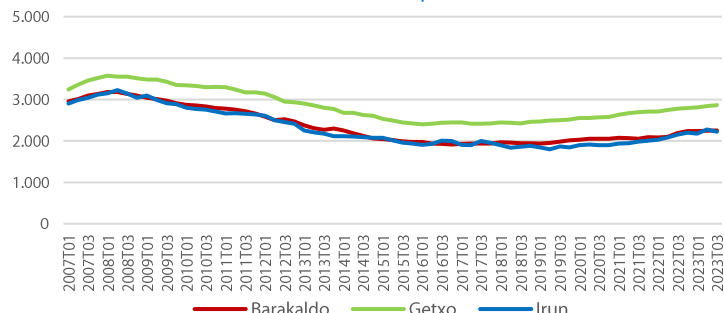
Valor unitario en provincias (€/m²)



Valor unitario en capitales (€/m²)

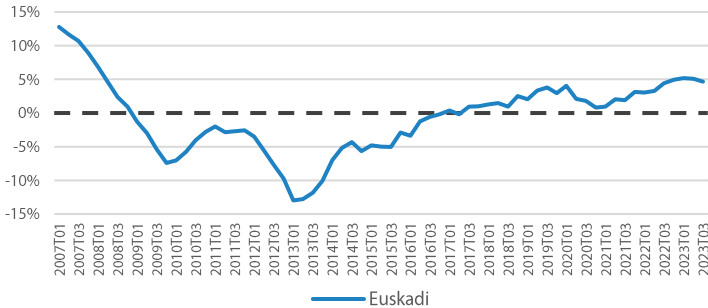


Valor unitario en municipios relevantes (€/m²)

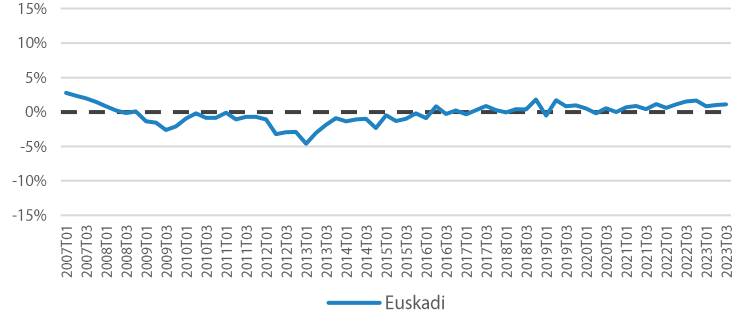


### COMPARATIVA DE VARIACIONES

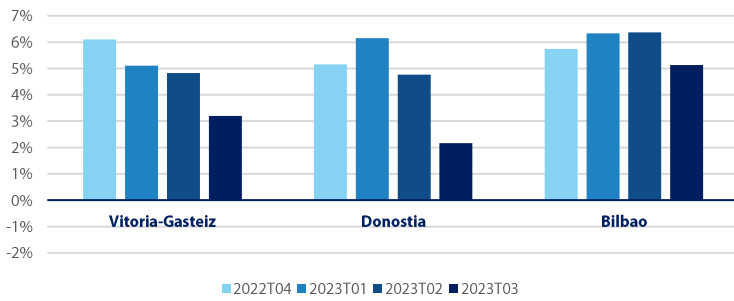
Variación interanual



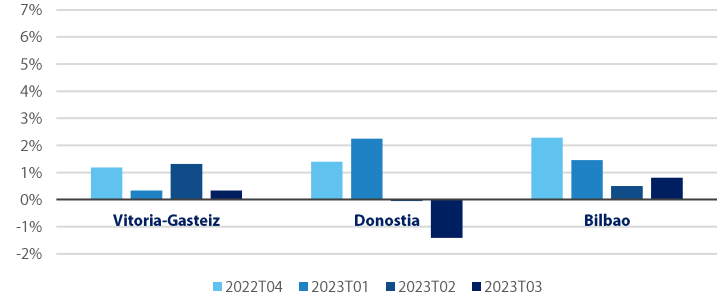
Variación trimestral



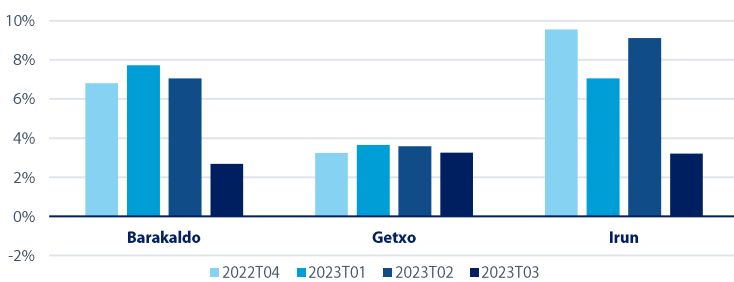
Variación interanual en las capitales



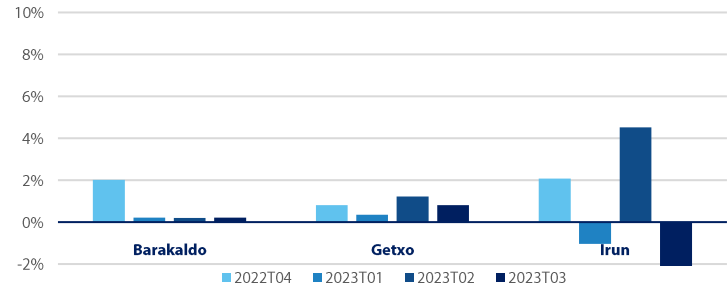
Variación trimestral en las capitales



Variación interanual en los municipios relevantes

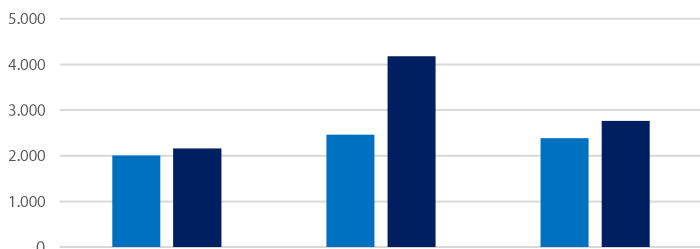


Variación trimestral en los municipios relevantes



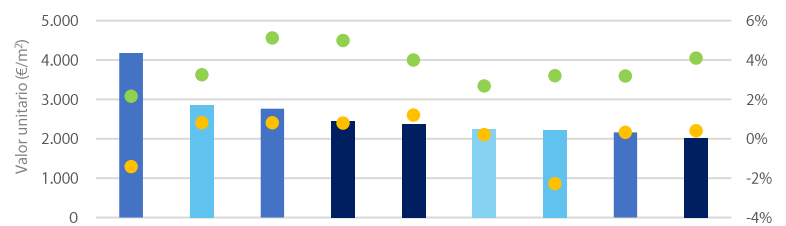
### COMPARATIVA DE PROVINCIAS Y CAPITALES

Valor unitario en las capitales y las respectivas provincias (€/m²)



Provincia	Capital	Valor Unitario (€/m²)
Araba	Vitoria-Gasteiz	2.008
Gipuzkoa	Donostia	4.179
Bizkaia	Bilbao	2.767

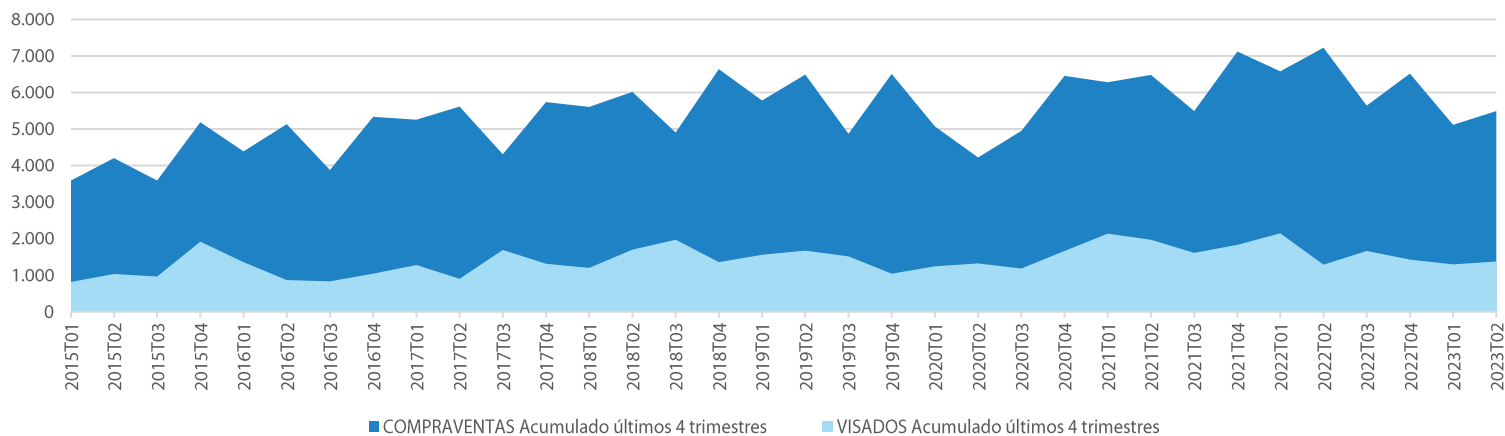
Ranking de valor unitario en las capitales y municipios relevantes



	Donostia	Getxo	Bilbao	Gipuzkoa	Bizkaia	Barakaldo	Irún	Vitoria Gasteiz	Araba
VALOR UNITARIO	4.179	2.866	2.767	2.460	2.384	2.252	2.222	2.163	2.008
VARIACIÓN ANUAL	2,16%	3,26%	5,13%	5,00%	4,00%	2,68%	3,20%	3,20%	4,10%
VARIACIÓN TRIMESTRAL	-1,41%	0,81%	0,81%	0,80%	1,20%	0,22%	-2,29%	0,33%	0,40%

## 2 - COMPRAVENTAS Y VISADOS

Evolución de las compraventas y visados en la CAPV  
Datos trimestrales acumulados (€)



## CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

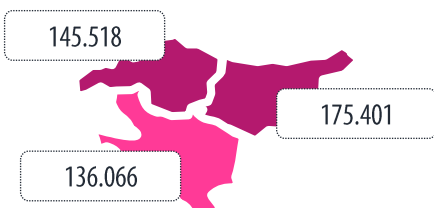
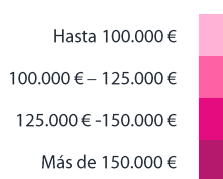
	COMPRAVENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRAVENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
<b>Donostia</b>	1.755	-25,4%	441	-12,3%
<b>Bilbao</b>	3.650	-17,7%	123	-87,0%
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	2.706	-4,9%	800	-21,8%

	COMPRAVENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRAVENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
<b>Barakaldo</b>	1.247	-9,7%	435	-4,0%
<b>Getxo</b>	664	-31,2%	237	33,1%
<b>Irún</b>	797	-6,7%	41	-8,9%

Fuente: MITMA y elaboración propia. Último dato disponible: 1T 2023

## 3 - HIPOTECA MEDIA

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



<b>Hipoteca media nacional</b>	<b>143.412 €</b>
<b>Hipoteca media Euskadi</b>	<b>153.306 €</b>
<b>Gipuzkoa</b>	175.401 €
<b>Bizkaia</b>	145.518 €
<b>Araba</b>	136.066 €

Evolución de la hipoteca media en las provincias

