



4Trimestre 2023

2.340	0,7%	-21,7%	21,5%
Valor €/m ²	Var. trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

Variaciones interanuales en el último año

4,7%	3,7%	4,6%	5,1%	5,2%
Media 2023	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023

Os presentamos, en el cuarto boletín trimestral de Indeusk, los datos correspondientes al cuarto trimestre del 2023. Con él cerramos el recorrido histórico experimentado por los valores de las viviendas en el año 2023. La información de este boletín ha sido obtenida 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

En el cuarto trimestre de 2023 el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en Euskadi ha sido de 2.340 €/m² construido. Esta cifra ha experimentado una variación al alza del 0,7% en el último trimestre, con respecto al trimestre anterior, siendo la variación interanual media del 4,70%.

En 2023, el número de transacciones de compraventa en Euskadi, aun siendo inferiores a las realizadas en 2022, se mantiene en niveles saludables. Sin embargo, se observa un comportamiento divergente entre los distintos territorios históricos, siendo Gipuzkoa donde se registra una mayor ralentización de precios. Aun así, Donostia se mantiene como la capital más cara del Estado.

A corto plazo, se prevé una estabilización de la demanda en torno a la media histórica de transacciones. Esta circunstancia viene apoyada en la resistencia del empleo y en un perfil de comprador solvente, que financia la adquisición de su vivienda con fondos propios permitiéndole una menor dependencia del crédito hipotecario.

Territorios históricos

La situación a nivel de Comunidad Autónoma arroja un valor medio de la vivienda en el cuarto trimestre de 2.340 €/m², siendo de 2.033 €/m² para Araba, 2.466 €/m² para Gipuzkoa y 2.400 €/m² para Bizkaia.

Estos valores suponen una variación interanual del 3,8%, 1,6% y 3,7% respectivamente. En el cuarto trimestre del 2023 esta variación ha sido del 1,2% en Araba, 0,3% en Gipuzkoa y 0,7% en Bizkaia.

Capitales

A nivel de capitales, la capital más cara continúa siendo Donostia con un precio medio de la vivienda de 4.247 €/m², seguida a distancia por Bilbao, 2.761 €/m², y por Vitoria-Gasteiz, 2.190 €/m².

La variación interanual es del 3,3% para Vitoria-Gasteiz, del 2,4% para Donostia-San Sebastián y del 2,6% para Bilbao, siendo la variación trimestral del 1,3%, 1,6% y -0,2% respectivamente.

Con respecto a las transacciones de viviendas, en los últimos 4 trimestres se ha producido un descenso en todas las capitales, observándose un -18,8% en Vitoria-Gasteiz y un -25,7% en Bilbao y -Donostia. La media de la CAPV ha sido del -25,3%, un descenso superior a la media nacional del -14,6%.

Otras localidades

En cuanto a las principales localidades de la comunidad, observamos en Barakaldo un descenso del 0,3% en la variación interanual del precio de la vivienda, habiendo incrementos del 3,3% en Getxo y del 2,3% en Irún; la variación trimestral ha sido del -1,2%, 0,8% y 1,2% respectivamente.

El precio medio de la vivienda se sitúa, en estas localidades, en 2.230€/m², 2.890€/m² y 2.249/m², respectivamente.

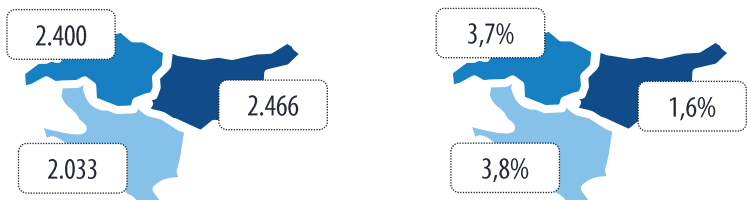
Cuota hipotecaria mensual

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la hipoteca media en este cuarto trimestre de 2023 en la Comunidad Autónoma del País Vasco ha sido de 146.468 €, un 4,2% superior a la media nacional de 140.564 €, siendo la media más alta en Gipuzkoa, con 151.029 €, seguida de Bizkaia, con 148.071 €, y de Araba, con 130.270 €.

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 22,90% de la renta disponible, seguido de Gipuzkoa con un 21,88% y de Araba con un 20,22%. La media de la Comunidad es del 21,85%, muy inferior a la media nacional del 34,23%.

1 - PRECIOS

PROVINCIAS



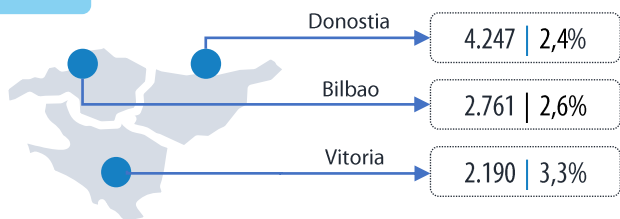
	VALOR €/m² 4T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2023
Gipuzkoa	2.466	1,6%	0,3%	-15,8%	22,7%	5,0%
Bizkaia	2.400	3,7%	0,7%	-22,6%	17,0%	4,0%
Araba	2.033	3,8%	1,2%	-24,9%	35,1%	4,9%

* 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

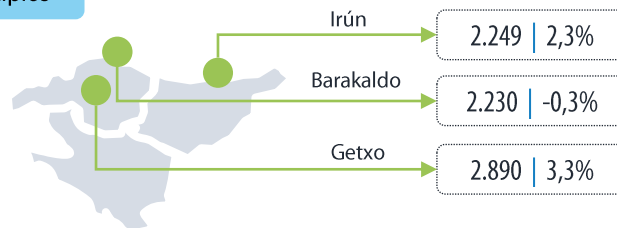
Capitales



	VALOR €/m² 4T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2023
Donostia	4.247	2,4%	1,6%	-10,1%	39,5%	3,9%
Bilbao	2.761	2,6%	-0,2%	-20,0%	25,9%	5,1%
Vitoria	2.190	3,3%	1,3%	-26,3%	39,3%	4,1%

* 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

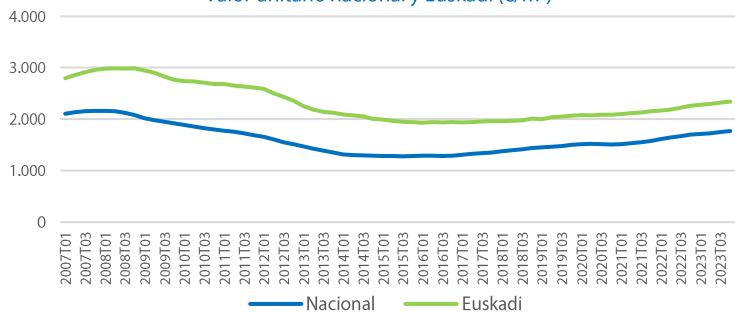


	VALOR €/m² 4T 2023	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2023
Barakaldo	2.230	-0,3%	-1,0%	-29,9%	16,3%	4,3%
Getxo	2.890	3,3%	0,8%	-19,2%	20,3%	3,4%
Irún	2.249	2,3%	1,2%	-30,3%	24,8%	5,4%

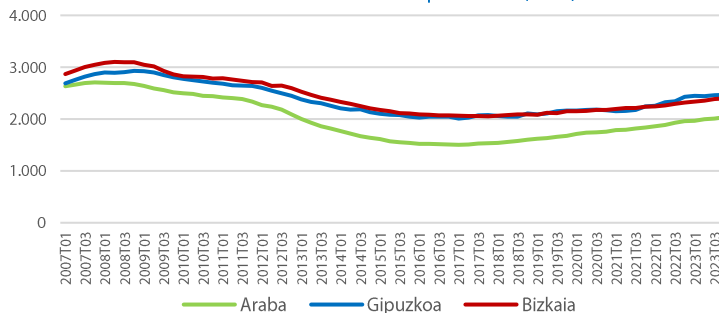
* Valores máximos en 2008. Valores mínimos en 2016 para Barakaldo y Getxo y en 2019 para Irún.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS

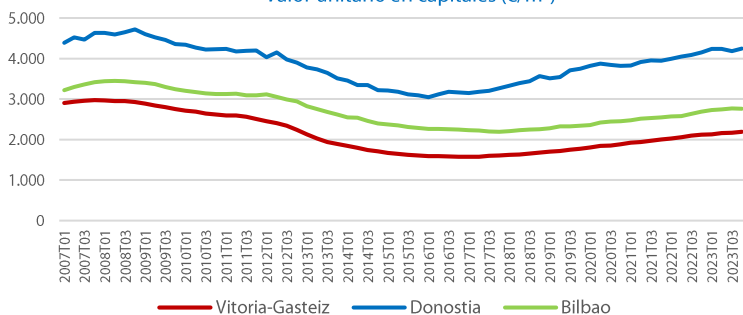
Valor unitario nacional y Euskadi (€/m²)



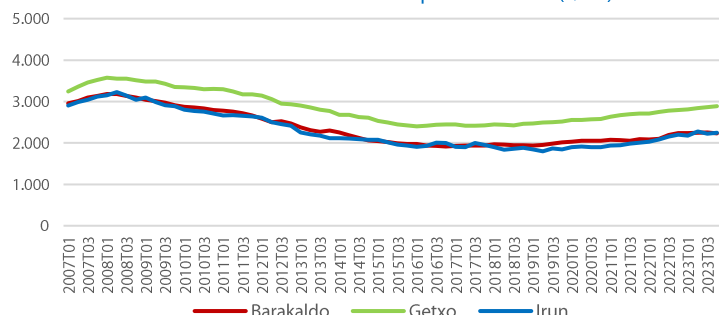
Valor unitario en provincias (€/m²)



Valor unitario en capitales (€/m²)

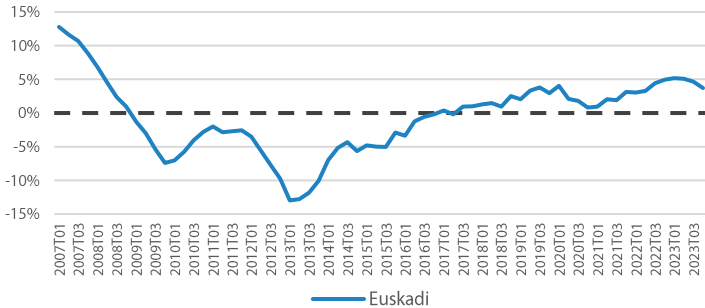


Valor unitario en municipios relevantes (€/m²)

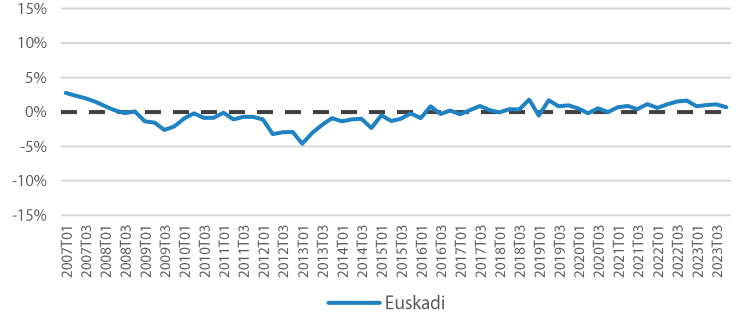


COMPARATIVA DE VARIACIONES

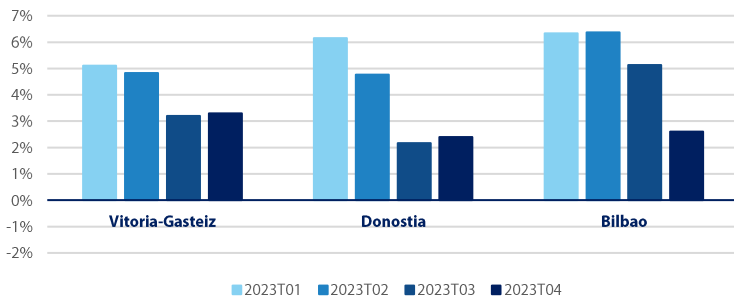
Variación interanual



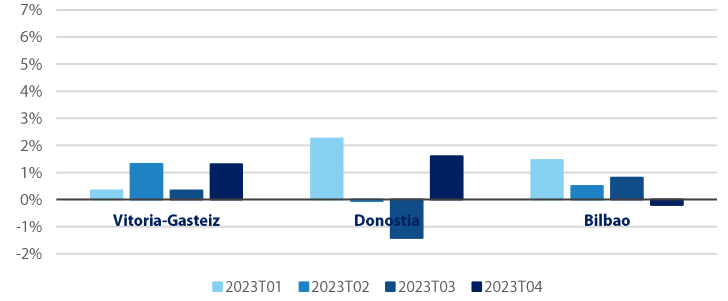
Variación trimestral



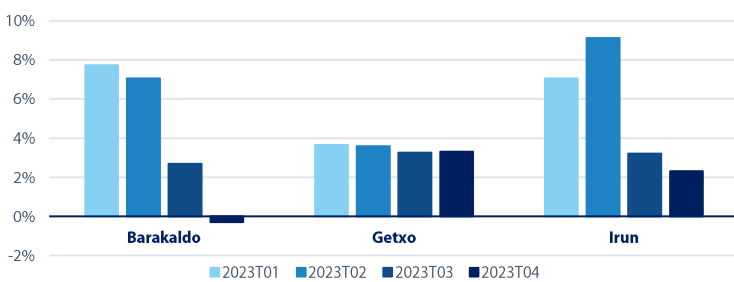
Variación interanual en las capitales



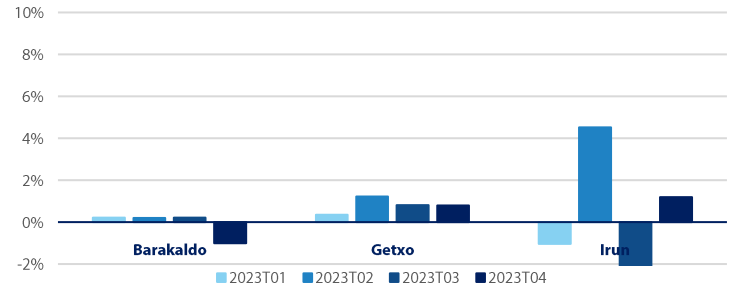
Variación trimestral en las capitales



Variación interanual en los municipios relevantes

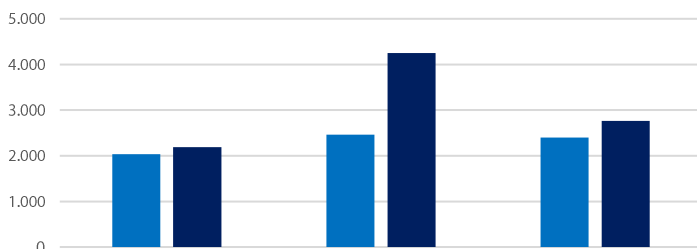


Variación trimestral en los municipios relevantes



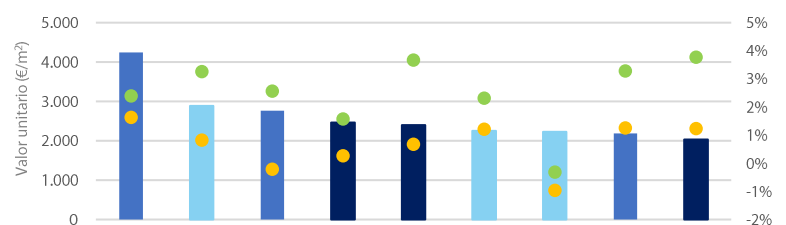
COMPARATIVA DE PROVINCIAS Y CAPITALES

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



Araba	Vitoria-Gasteiz	Gipuzkoa	Donostia	Bizkaia	Bilbao
2.033	2.190	2.466	4.247	2.400	2.761

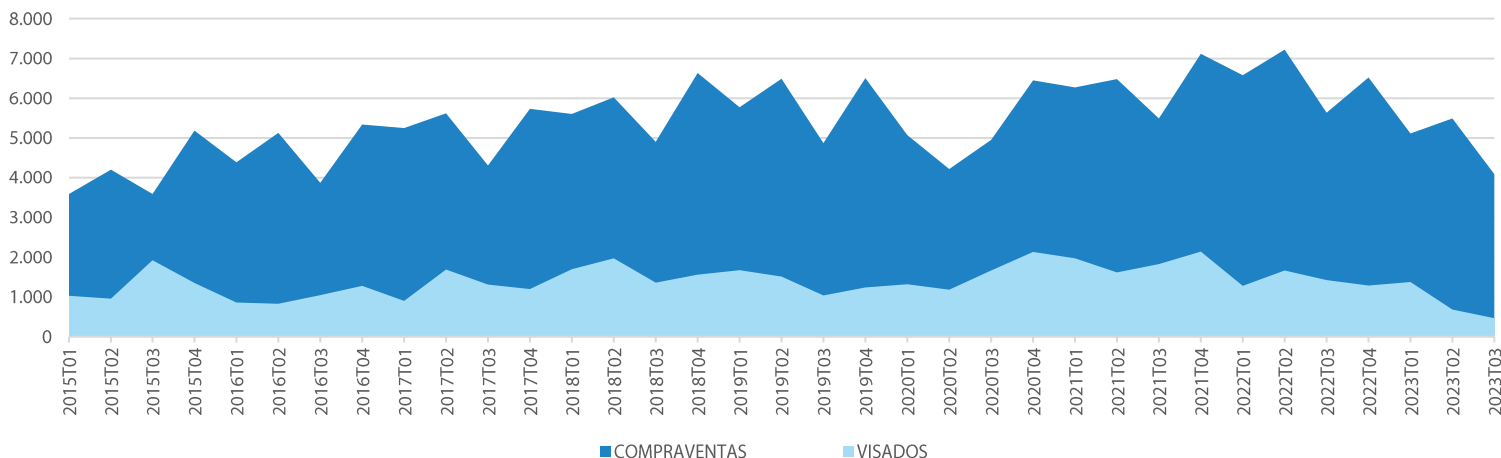
Ranking de valor unitario en las capitales y municipios relevantes



	Donostia	Getxo	Bilbao	Gipuzkoa	Bizkaia	Irun	Barakaldo	Vitoria Gasteiz	Araba
VALOR UNITARIO	4.247	2.890	2.761	2.466	2.400	2.249	2.230	2.190	2.033
VARIACIÓN ANUAL	2,39%	3,26%	2,56%	1,57%	3,67%	2,31%	-0,32%	3,28%	3,77%
VARIACIÓN TRIMESTRAL	1,63%	0,82%	-0,22%	0,26%	0,67%	1,21%	-0,97%	1,26%	1,23%

2 - COMPRAVENTAS Y VISADOS

Evolución del nº de compraventas y visados en la CAPV



■ COMPRARENTAS ■ VISADOS

CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

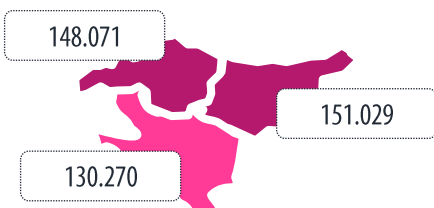
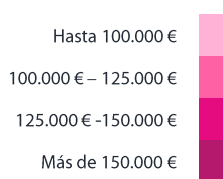
	COMPRARENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRARENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
Donostia	2.429	-25,7%	427	1,2%
Bilbao	3.303	-25,7%	114	-75,0%
Vitoria-Gasteiz	2.429	-18,8%	743	-2,9%

	COMPRARENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRARENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
Barakaldo	1.077	-27,9%	266	-39,7%
Getxo	614	-36,5%	148	-44,4%
Irun	735	-17,0%	41	5,1%

Fuente: MITMA y elaboración propia. Último dato disponible: 3T 2023

3 - HIPOTECA MEDIA

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



Hipoteca media nacional	140.564 €
Hipoteca media Euskadi	146.468 €
Gipuzkoa	151.029 €
Bizkaia	148.071 €
Araba	130.270 €

Evolución de la hipoteca media en las provincias

