



1 Trimestre 2024

2.352	0,5%	-21,3%	22,1%
Valor €/m ²	Var. trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

Variaciones interanuales en el último año

3,3%	3,3%	3,7%	4,6%	5,1%
Media 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023

En nuestro quinto boletín de Indeusk os presentamos los datos correspondientes al primer trimestre de 2024. 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

Comenzamos 2024 con un valor medio de la vivienda (nueva y usada) en Euskadi de 2.352 €/m² construido. Esta cifra ha experimentado una variación al alza del 0,5% en el último trimestre, siendo la variación interanual media del 3,3%. Los datos de variación interanual de los últimos trimestres confirman la tendencia de moderación de precios. Este índice ha evolucionado en los últimos cuatro trimestres desde el 5,1% del segundo trimestre de 2023, pasando por el 4,6% del tercer trimestre y el 3,7% del cuarto trimestre, al 3,3% del trimestre actual.

La desaceleración general y pausada de los precios es consistente con la subida de tipos de interés, que ha enfriado la demanda desde la segunda mitad de 2022, si bien el número de compraventas se mantiene en niveles saludables. Es en Gipuzkoa donde se registra una mayor ralentización de precios; aun así, Donostia se mantiene como la capital más cara del Estado.

Se espera que los tipos de interés elevados sigan conteniendo la demanda residencial durante 2024. Las expectativas sobre un cambio en la política monetaria anticipan un momento de transición que puede movilizar a la demanda de inversión frente a la de uso, pero, en conjunto, la demanda continuará tendiendo hacia la estabilización.

Territorios históricos

Los valores a nivel de territorios históricos son los siguientes: 2.040 €/m² para Araba, 2.475 €/m² para Gipuzkoa y 2.412 €/m² para Bizkaia. Suponen una variación interanual del 3,7%, 1,1% y 3,3% respectivamente, siendo la variación trimestral del 0,4%, 0,4% y 0,5%.

Capitales

A nivel de capitales, la capital más cara continúa siendo Donostia con un precio medio de la vivienda de 4.251 €/m², seguida a distancia por

Bilbao, 2.762 €/m², y por Vitoria-Gasteiz, 2.202 €/m².

Estos valores suponen una variación interanual del 0,2%, 1,1% y 3,5% respectivamente. En el primer trimestre del 2024 esta variación ha sido del 0,1% en Donostia, del 0,0% en Bilbao y del 0,5% en Vitoria-Gasteiz.

Con respecto a las transacciones de viviendas, en los últimos 4 trimestres se ha producido un descenso en todas las capitales, observándose un -14,4% en Vitoria-Gasteiz, un -24,5% en Bilbao y un -27,0% en Donostia. La media de la CAPV ha sido del -21,2%, un mayor descenso a la media estatal que ha sido del -11,1%.

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 4,9% en Getxo y del 6,1% en Irún; la variación trimestral ha sido del 0,2%, 1,9% y 2,7% respectivamente.

El precio medio de la vivienda se sitúa, en estas localidades, en 2.235€/m², 2.946€/m² y 2.309/m², respectivamente.

Cuota hipotecaria mensual

Según datos del INE del último trimestre de 2023, la hipoteca media en la Comunidad Autónoma del País Vasco ha sido de 151.007 €, un 9,3% superior a la media nacional de 138.149 €, siendo la media más alta en Gipuzkoa, con 160.160 €, seguida de Bizkaia, con 149.171 €, y de Araba, con 138.630€.

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 22,56% de la renta disponible, seguido de Gipuzkoa con un 21,49% y de Araba con un 19,83%. La media de la Comunidad es del 21,51%, muy inferior a la media nacional del 34,30%.

1 - PRECIOS

PROVINCIAS

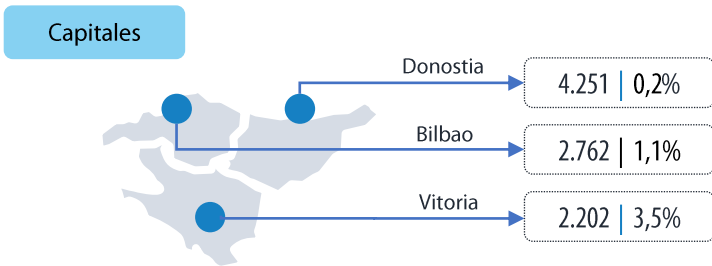


	VALOR €/m² 1T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2024
Gipuzkoa	2.475	1,1%	0,4%	-15,4%	23,1%	1,1%
Bizkaia	2.412	3,3%	0,5%	-22,2%	17,6%	3,3%
Araba	2.040	3,7%	0,4%	-24,6%	35,6%	3,7%

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

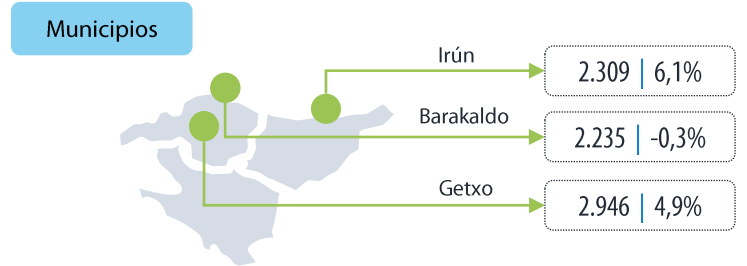
CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

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



	VALOR €/m² 1T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2024
Donostia	4.251	0,2%	0,1%	-10,0%	39,6%	0,2%
Bilbao	2.762	1,1%	0,0%	-20,0%	26,0%	1,1%
Vitoria	2.202	3,5%	0,5%	-25,9%	40,1%	3,5%

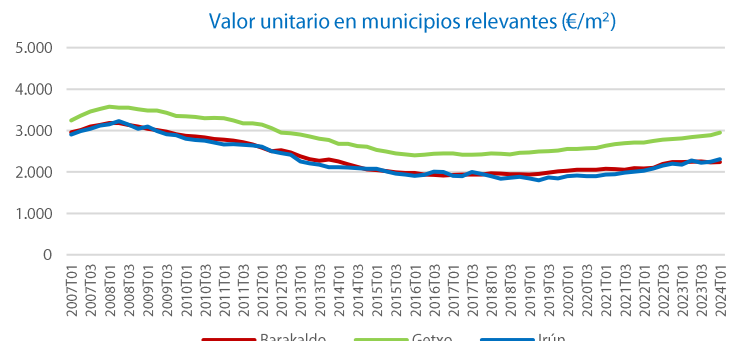
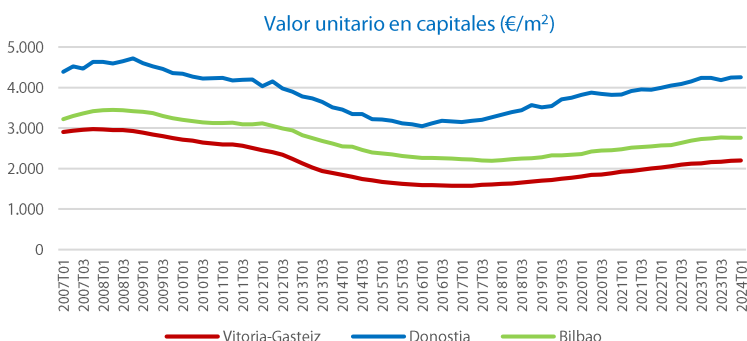
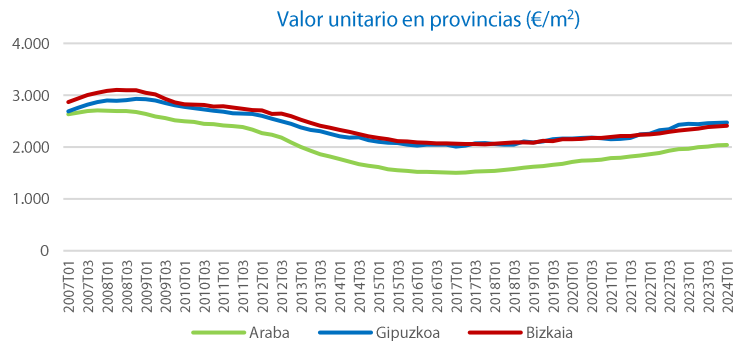
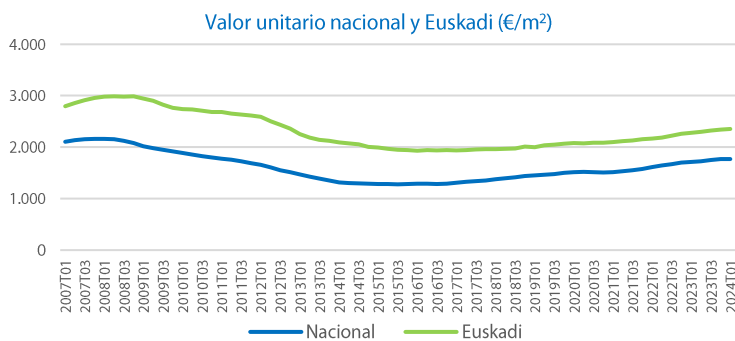
* Valores máximos en 2008 para Donostia y Bilbao y en 2007 para Vitoria. Valores mínimos en 2017 para Donostia y Vitoria y en 2016 para Bilbao.



	VALOR €/m² 1T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2024
Barakaldo	2.235	-0,3%	0,2%	-29,7%	16,6%	-0,3%
Getxo	2.946	4,9%	1,9%	-17,7%	22,6%	4,9%
Irún	2.309	6,1%	2,7%	-28,4%	28,1%	6,1%

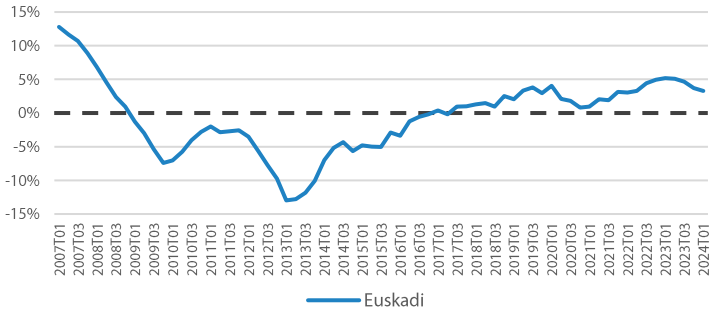
* Valores máximos en 2008. Valores mínimos en 2016 para Barakaldo y Getxo y en 2019 para Irún.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS

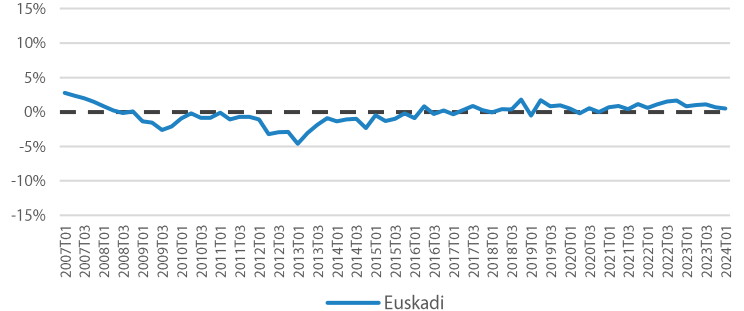


COMPARATIVA DE VARIACIONES

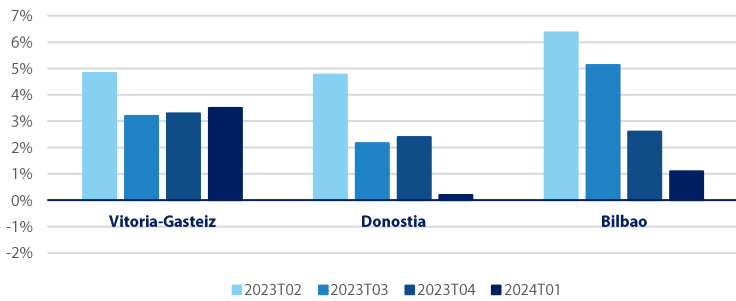
Variación interanual



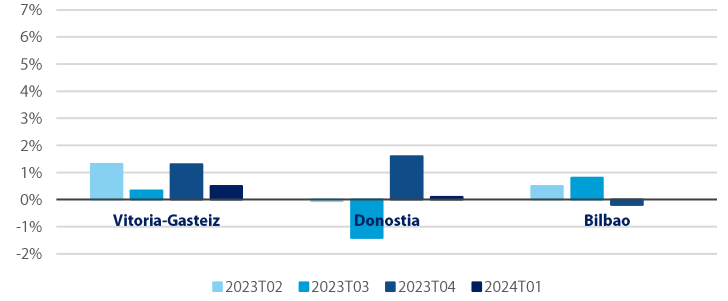
Variación trimestral



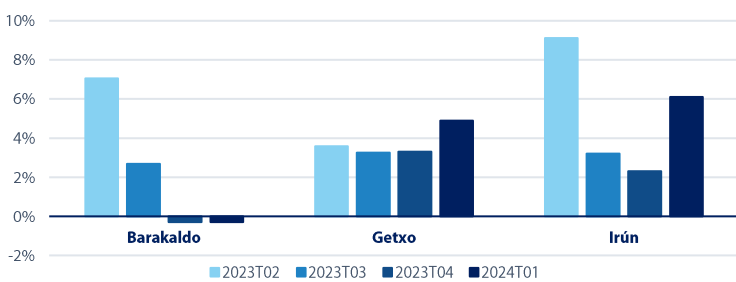
Variación interanual en las capitales



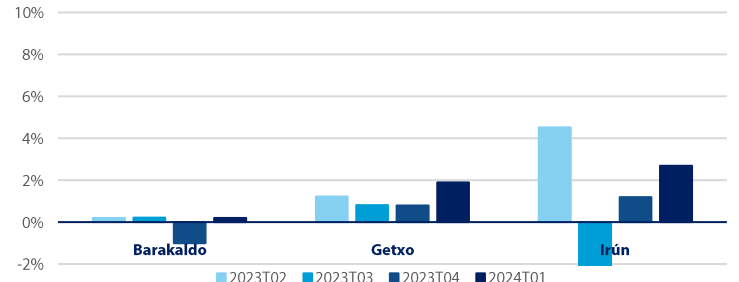
Variación trimestral en las capitales



Variación interanual en los municipios relevantes

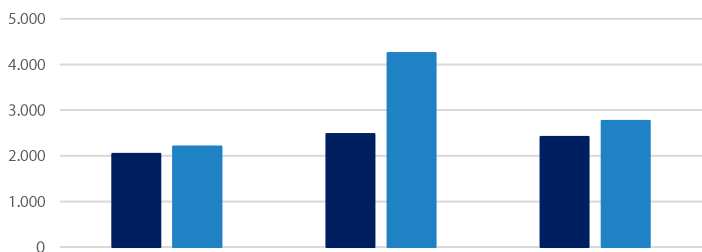


Variación trimestral en los municipios relevantes



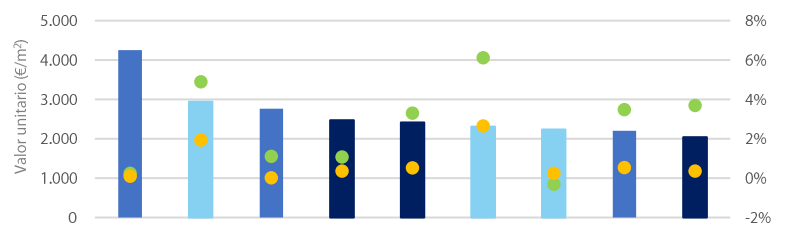
COMPARATIVA DE PROVINCIAS Y CAPITALES

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



Araba	Vitoria-Gasteiz	Gipuzkoa	Donostia	Bizkaia	Bilbao
2.040	2.202	2.475	4.251	2.412	2.762

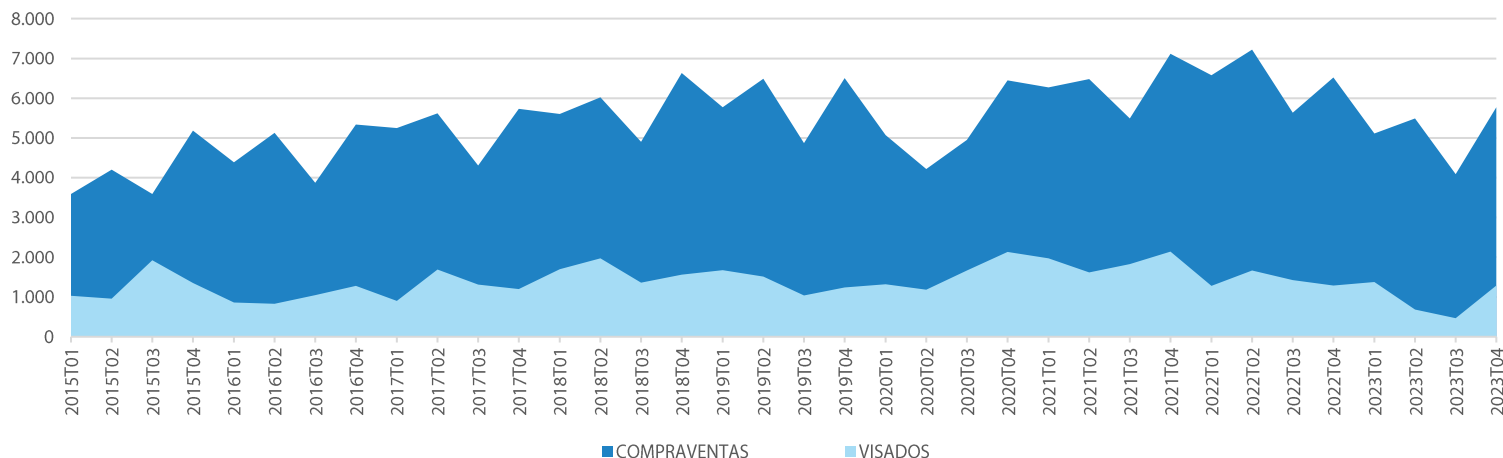
Ranking de valor unitario en las capitales y municipios relevantes



	Donostia	Getxo	Bilbao	Gipuzkoa	Bizkaia	Irún	Barakaldo	Vitoria Gasteiz	Araba
VALOR UNITARIO	4.251	2.946	2.762	2.475	2.412	2.309	2.235	2.202	2.040
VARIACIÓN ANUAL	0,24%	4,89%	1,11%	1,07%	3,30%	6,12%	-0,31%	3,48%	3,69%
VARIACIÓN TRIMESTRAL	0,09%	1,94%	0,02%	0,36%	0,51%	2,65%	0,24%	0,53%	0,36%

2 - COMPRAVENTAS Y VISADOS

Evolución del nº de compraventas y visados en la CAPV



CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

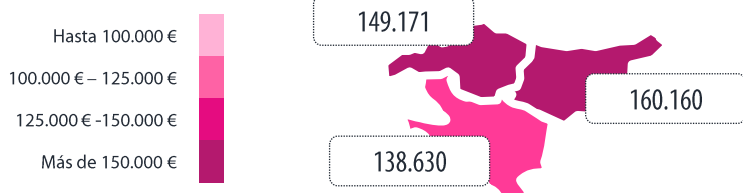
	COMPRAVENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRAVENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
Donostia	1.581	-27,0%	482	6,6%
Bilbao	3.163	-24,5%	103	-73,0%
Vitoria-Gasteiz	2.509	-14,4%	588	-27,4%

	COMPRAVENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRAVENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
Barakaldo	1.017	-23,8%	135	-69,8%
Getxo	600	-36,9%	118	-36,9%
Irún	698	-18,5%	25	-58,3%

Fuente: MITMA y elaboración propia. Último dato disponible: 4T 2023

3 - HIPOTECA MEDIA

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



Hipoteca media nacional	138.149 €
Hipoteca media Euskadi	151.007 €
Gipuzkoa	160.160 €
Bizkaia	149.171 €
Araba	138.630 €

Evolución de la hipoteca media en las provincias (€)

