



3Trimestre 2024

2.377	1,0%	-20,5%	23,4%
Valor €/m ²	Var. trimestral	Desde máximos	Desde mínimos

Variaciones interanuales en el último año

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

Os presentamos en este boletín de Indeusk los datos de la evolución de los precios de la vivienda en Euskadi correspondientes al tercer trimestre de 2024. La información 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 de Euskadi

En el tercer trimestre de 2024 el valor medio de la vivienda (nueva y usada) en Euskadi ha sido de 2.377 €/m² construido. Esta cifra supone una subida del 1% con respecto al trimestre anterior siendo la variación interanual media del 2,7%. Este trimestre es el primero de los últimos 5 en el que la variación interanual es superior al trimestre anterior. La secuencia desde el segundo trimestre de 2023 es: 5,1%, 4,6%, 3,7%, 3,3%, 2,4% y 2,7% actual.

En septiembre los precios residenciales han registrado un impulso moderado en términos reales (descontada la inflación) frente a las tasas que se habían observado en meses previos. Esto se debe a la moderación de la inflación y el restablecimiento del poder adquisitivo de los hogares que, unidos al comienzo de las bajadas de tipos de interés por parte del BCE, contribuyen a un mayor dinamismo en el mercado.

Territorios históricos

Los valores a nivel de territorios históricos son los siguientes: 2.086 €/m² para Araba, 2.502 €/m² para Gipuzkoa y 2.432 €/m² para Bizkaia. Suponen una variación interanual del 3,9%, 1,7% y 2,0% respectivamente, siendo la variación trimestral del 2,1%, 1,8% y 0,7%.

Capitales

A nivel de capitales, la capital se mantiene Donostia con un precio medio de la vivienda de 4.258 €/m², seguida a distancia por Bilbao, 2.798 €/m², y por Vitoria-Gasteiz, 2.260 €/m².

Estos valores suponen una variación interanual del 1,9%, 1,1% y 4,5% respectivamente. La variación trimestral ha sido del 0,1 en Donostia, del 1,1% en Bilbao y del 1,9% en Vitoria-Gasteiz.

Con respecto a las transacciones de viviendas, en los últimos 4 trimestres, Vitoria-Gasteiz es la única capital que ha tenido un

incremento del 3,0%. En el resto de capitales se han observado descensos del -9,3% en Bilbao y del -6,3% en Donostia. La media de la CAPV ha sido del -3,4%, ligeramente superior al descenso que se ha producido en el Estado que ha sido del -1,7%.

Otras localidades

En cuanto a las principales localidades de la comunidad, observamos en Barakaldo una disminución interanual del precio de la vivienda del -0,3%, habiendo incrementos del 3,3% en Getxo y del 5,5% en Irún; la variación trimestral ha sido del 0,8%, 0,6% y del 0,4% respectivamente.

El precio medio de la vivienda se sitúa, en estas localidades, en 2.246€/m², 2.960€/m² y 2.344€/m², respectivamente.

Cuota hipotecaria mensual

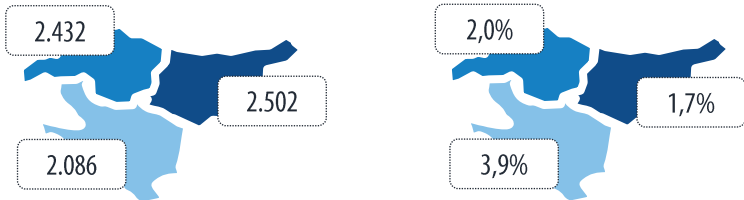
Según datos del INE del segundo trimestre de 2024, la hipoteca media en la Comunidad Autónoma del País Vasco ha sido de 148.788 €, un 5% superior a la media nacional de 142.301 €, siendo la media más alta en Gipuzkoa, con 161.082 €, seguida de Bizkaia, con 148.002 €, y de Araba, con 140.692 €.

Con respecto al esfuerzo económico que debe realizar una familia para el pago de la hipoteca, el mayor esfuerzo se sitúa en Gipuzkoa con un 34,88% de la renta disponible, seguido de Bizkaia con un 33,80% y de Araba con un 29,90%. La media de la Comunidad es del 33,18%, inferior a la media estatal del 34,92%.

"NOTA: En esta edición, el esfuerzo teórico de compra se modifica con los datos de renta del INE, que siguen una metodología diferente a la de AGT. Así, no es comparable con el dato de esfuerzo de publicaciones anteriores."

1 - PRECIOS

PROVINCIAS

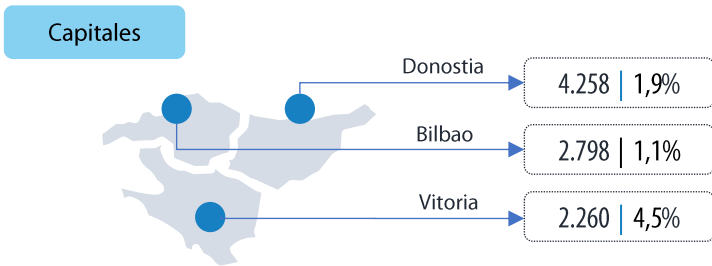


	VALOR €/m² 3T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2024
Gipuzkoa	2.502	1,7%	1,8%	-14,5%	24,5%	1,2%
Bizkaia	2.432	2,0%	0,7%	-21,6%	18,5%	2,6%
Araba	2.086	3,9%	2,1%	-22,9%	38,6%	3,3%

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

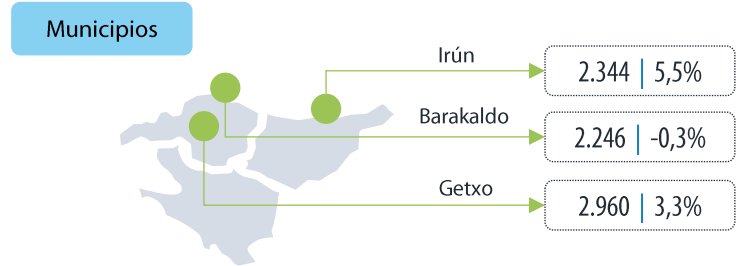
CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

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



	VALOR €/m² 3T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2024
Donostia	4.258	1,9%	0,1%	-9,8%	39,8%	0,8%
Bilbao	2.798	1,1%	1,1%	-18,9%	27,6%	1,0%
Vitoria	2.260	4,5%	1,9%	-24,0%	43,8%	3,6%

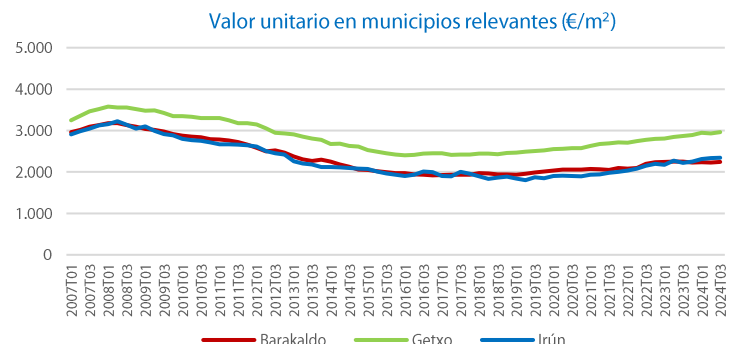
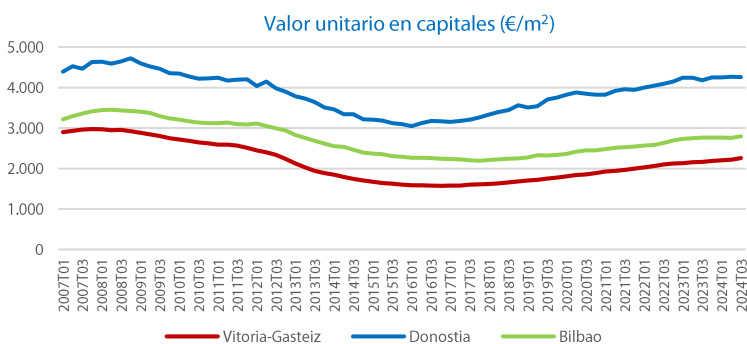
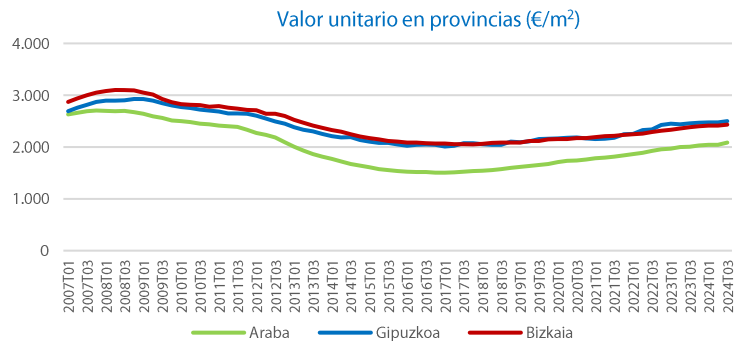
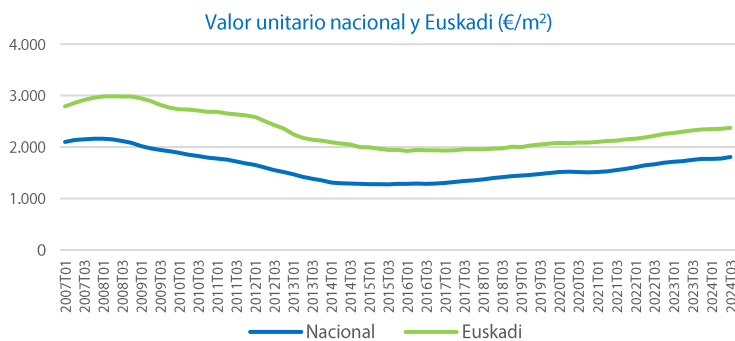
* Valores máximos en 2008 para Donostia y Bilbao y en 2007 para Vitoria. Valores mínimos en 2017 para Donostia y Vitoria y en 2016 para Bilbao.



	VALOR €/m² 3T 2024	VARIACIÓN INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VAR. DESDE MÁXIMOS *	VAR. DESDE MÍNIMOS *	VARIACIÓN MEDIA 2024
Barakaldo	2.246	-0,3%	0,8%	-29,4%	17,1%	-0,5%
Getxo	2.960	3,3%	0,6%	-17,3%	23,2%	3,9%
Irún	2.344	5,5%	0,4%	-27,3%	30,1%	4,7%

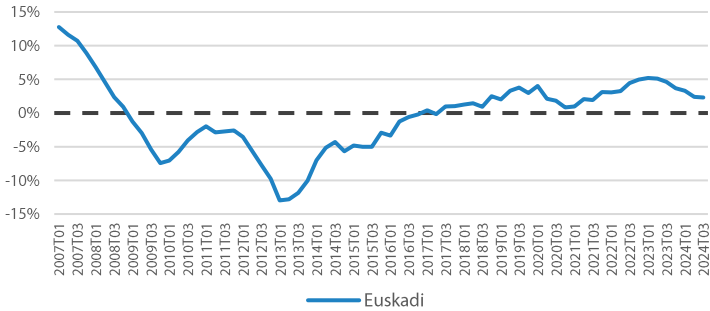
* Valores máximos en 2008. Valores mínimos en 2016 para Barakaldo y Getxo y en 2019 para Irún.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS

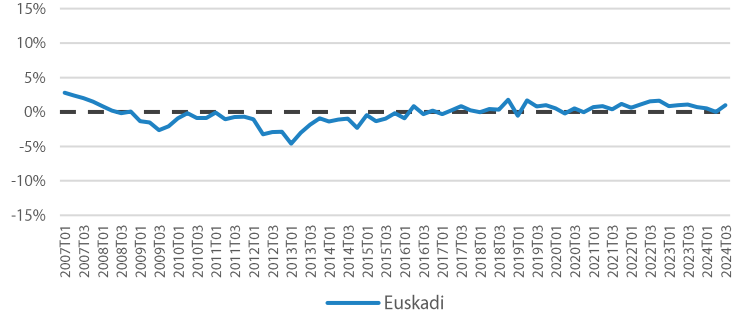


COMPARATIVA DE VARIACIONES

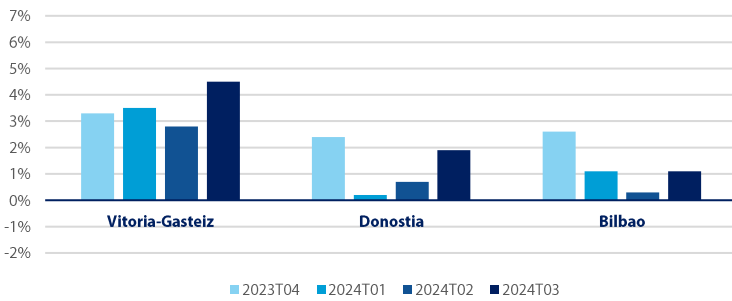
Variación interanual



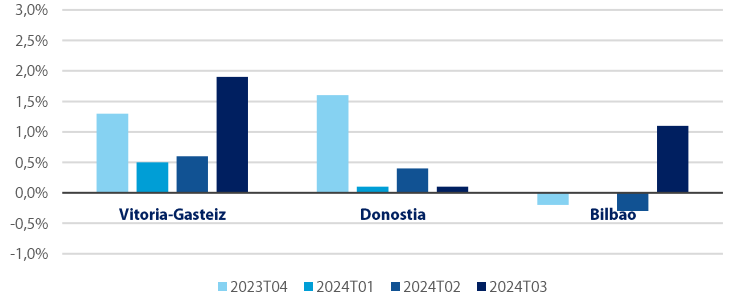
Variación trimestral



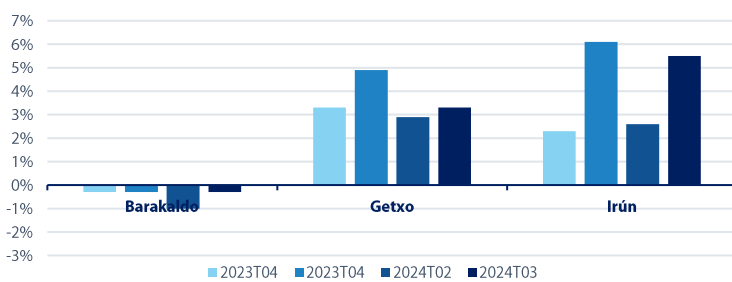
Variación interanual en las capitales



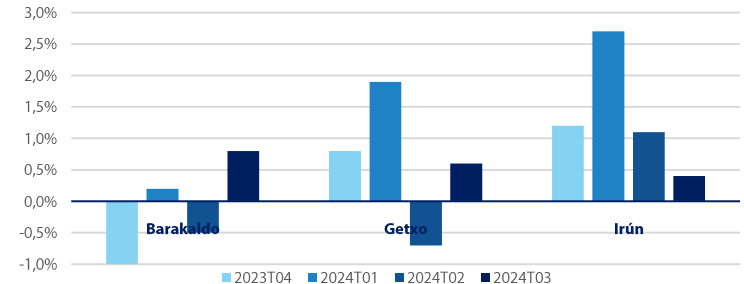
Variación trimestral en las capitales



Variación interanual en los municipios relevantes

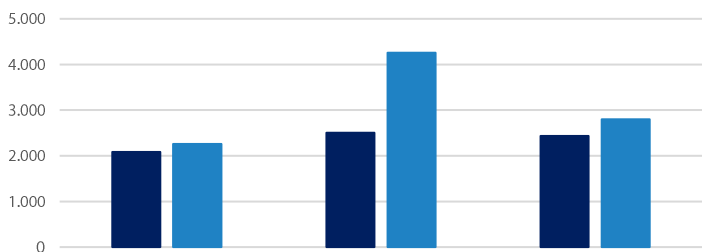


Variación trimestral en los municipios relevantes



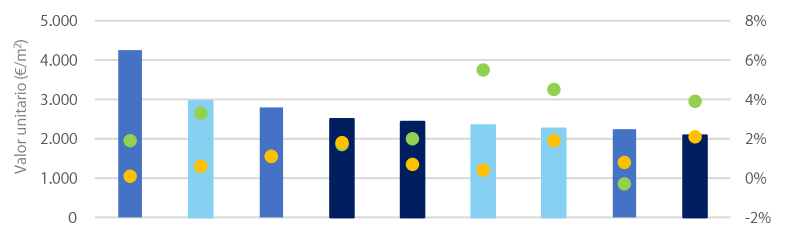
COMPARATIVA DE PROVINCIAS Y CAPITALES

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



Provincia	Capital	Valor unitario (€/m²)
Araba	Vitoria-Gasteiz	2.086
Gipuzkoa	Donostia	2.502
Bizkaia	Bilbao	2.432

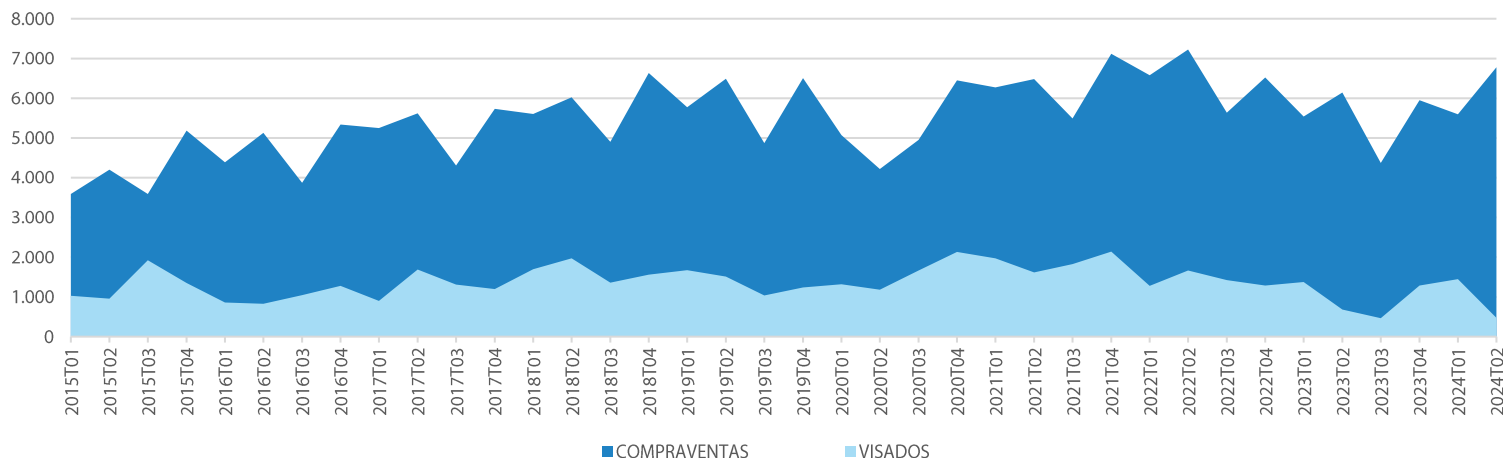
Ranking de valor unitario en las capitales y municipios relevantes



	Donostia	Getxo	Bilbao	Gipuzkoa	Bizkaia	Irún	Vitoria Gasteiz	Barakaldo	Araba
VALOR UNITARIO	4.258	2.960	2.798	2.502	2.432	2.344	2.260	2.246	2.086
VARIACIÓN ANUAL	1,9%	3,3%	1,1%	1,7%	2,0%	5,5%	4,5%	-0,3%	3,9%
VARIACIÓN TRIMESTRAL	0,1%	0,6%	1,1%	1,8%	0,7%	0,4%	1,9%	0,8%	2,1%

2 - COMPRAVENTAS Y VISADOS

Evolución del nº de compraventas y visados en la CAPV



CAPITALES Y MUNICIPIOS RELEVANTES

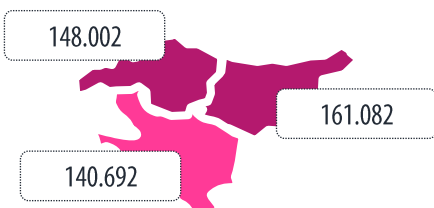
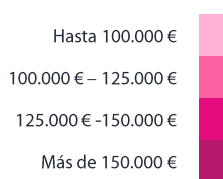
	COMPRVENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRVENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
Donostia	1.644	-6,3%	226	-48,8%
Bilbao	3.310	-9,3%	183	48,8%
Vitoria-Gasteiz	2.788	3,0%	570	-28,8%

	COMPRVENTAS Acumulado últimos 4 trimestres	COMPRVENTAS Variación acumulada	VISADOS Acumulado últimos 4 trimestres	VISADOS Variación acumulada
Barakaldo	995	-20,2%	341	-21,6%
Getxo	698	5,1%	109	-54,0%
Irún	664	-16,7%	89	117,1%

Fuente: MITMA y elaboración propia. Último dato disponible: 2T 2024

3 - HIPOTECA MEDIA

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



Hipoteca media nacional	142.301 €
Hipoteca media Euskadi	148.788 €
Gipuzkoa	161.082 €
Bizkaia	148.002 €
Araba	140.692 €

Evolución de la hipoteca media en las provincias (€)

