



2025 1Hiruhilekoa

2.411	% 0,5	% -19,3	% 25,2
Balioa €/m ² ko	Hiruhileko aldaketa	Maximoetatik	Minimoetatik

Urte arteko aldaketak azken urtean

% 2,5	% 2,5	% 2,5	% 2,3	% 2,4
2025 batez besteko	2025 1Hiruh.	2024 4H	2024 3H	2024 2H

Buletin honetan, 2025ko lehenengo hiruhilekoari dagozkion etxebizitzaren prezioen bilakaerari buruzko datuak aurkezten dizkizuegu. Informazioa gure datu basetik eta sektorean daramatzagun 30 urtetik gorako esperientziatik atera dugu.

Informazio gehiago: www.balkide.com webgunean, tasaciones@balkide.com helbidean edo 646 010 835 telefonoan.

Egoera orokorra

2025eko lehen hiruhilekoari ekiteko, Euskadiko etxebizitzaren (berria eta erabilia) azalera eraikiarekiko batez besteko balioa 2.411 €/m²-koa da. Zifra horrek % 0,5eko igoera adierazten du 2024ko azken hiruhilekoarekin alderatuta, eta urte arteko aldaketa % 2,5ekoa da.

Hauek dira sektorearen gakoak 2025eko lehen hiruhilekoan:

- Datu ekonomikoek oraindik ere, enpleguan erresistentzia dagoela erakusten dute, kaudimenari eusten diotela familiak eta egoitza-eskaera maila sendoetan mantentzen dela.
- INEren datuen arabera, hipotekarik gabeko salerosketen ehuneko handia dago oraindik.
- Hipoteka berrietan interes-tasa finkoa nagusitzen da interes aldakorren aldean.
- Zalantza-tasak balio moderatueta jarraitzen du, % 2,5 inguruan.
- Familien zorrak murrizten jarraitu du.
- Etxebizitza-eskari handia eta eskaintza mugatua.
- Erosteke ahalegin-tasa arinki apaldu da, familien erosteke ahalmena berrezarri delako eta hipoteka-kostua murriztu delako.

Lurralde historikoak

Lurralde historikoetako egoerari dagokionez, urteko lehenengo hiruhilekoan, etxebizitzaren batez besteko balioak hauek izan dira: Arabakoa, 2.099 €/m², Gipuzkoakoa 2.529 €/m² eta 2.472 €/m² Bizkaikoa. Balio horiek urte arteko % 2,9, % 2,2 eta % 2,5eko aldakuntza adierazten dute, hurrenez hurren. 2025eko lehenengo hiruhilekoan, aurrekoarekin alderatuta, aldakuntza izan da: % 0,5ekoa Araban, % -1,2koa Gipuzkoan eta % 0,8koa Bizkaian.

Hiriburuak

Hiriburu mailan, hiribururik garestiena Donostia da, etxebizitzaren 4.470 €/m²-ko batez besteko prezioarekin, ondoren, urrutitik, Bilbo, 2.870 €/m² eta Gasteiz, 2.277 €/m².

Urte arteko aldakuntza % 5,1, % 3,9 eta % 3,4koa izan dira, hurrenez hurren. 2025. urteko lehenengo hiruhileko aldakuntza % 1,3 Donostian, % 1,4 Bilbon eta % 0,3 Gasteizen izan da.

Etxebizitza-salerosketei dagokienez, azken lau hiruhilekoetan, hiru hiriburueta hazkunde izan da: Donostian % 24,2koa izan da, Gasteizen % 22,4koa eta Bilbon % 18,4koa. Erkidegoko batez besteko hazkunde % 20,3koa izan da, Estatuko batez bestekoa baino handiagoa (% 12,0).

Beste toki batzuk

Hiriburuez gain, Erkidegoko herri nagusietan etxebizitza prezioaren urte arteko aldakuntzak egoera hau isladatzen du: igo da Barakaldon eta Getxon, % 2,5 eta 2,7, eta jaitsi da Irunen, %-0,6%; hiruhileko aldakuntza % 0,6, % 0,8 eta % -0,8 izanik, hurrenez hurren.

Herri hauetan, etxebizitzaren batez besteko prezioa 2.292 €/m², 3.027 €/m² eta 2.296 €/m²-koa da.

Hileko hipotekaren ordainketa

Estatistika Institutu Nazionalaren datuen arabera, 2024ko laugarren hiruhileko honetako Euskal Autonomia Erkidegoan batez besteko hipoteka 159.288 €-koa izan da; hau da, estatuko batez bestekoa (145.193 €-koa) baino % 10,0 handiagoa. Gipuzkoakoa da batez besteko daturik altuena, 170.397 €-koa, atzetik Bizkaikoa, 157.131 €-rekin, eta azkenik Arabakoa, 144.384 €-rekin.

Familia batek hipoteka ordaintzeko egin behar duen ahalegin ekonomikoari dagokionez, handienak Gipuzkoan eta Bizkaian ematen dira errenta erabilgarriaren % 34ekin eta azkenik Araban, % 30ekin. Erkidegoko batez bestekoa % 33koa da, estatuko batez bestekoa (% 35) baino pixka bat txikiagoa.

"OHARRA: 2024.urteko hirugarren hiruhilekoko ediziotik, erosketa-ahalegin ekonomiko teorikoa aldatu egin da INEren errenta-datuekin, AGT-k erabiltzen duen metodologia desberdina denez; hortaz, ezin dira data horren aurreko datuak hurrengo argitalpenetako datuekin alderatu."

1 - SALNEURRIAK

PROBINTZIAK



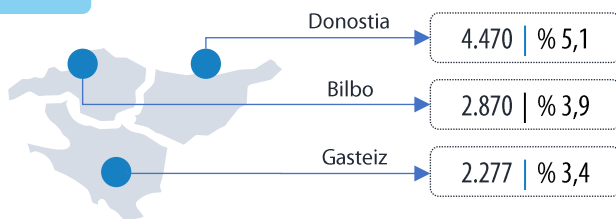
	BALIOA €/m ² ko 2025 1H	URTE ARTEKO ALDAKUNTZA	HIRUHILEKO ALDAKUNTZA	MAXIMOETATIK ALDAKUNTZA*	MINIMOETATIK ALDAKUNTZA*	2025 BATEZ BESTEKO ALDAKUNTZA
Gipuzkoa	2.529	% 2,2	% -1,2	% -13,6	% 25,8	% 2,2
Bizkaia	2.472	% 2,5	% 0,8	% -20,3	% 20,5	% 2,5
Araba	2.099	% 2,9	% 0,5	% -22,4	% 39,5	% 2,9

* Balio maximoak: 2007an Gipuzkoan eta Bizkaian eta 2008an Araban. Balio minimoak 2017an.

HIRIBURU ETA UDALERRI ADIERAZGARRIENAK

Bere populazio-dentsitatearen eta jarduera-bolumenaren arabera

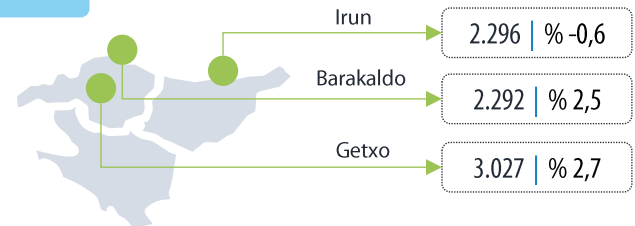
Hiriburuak



	BALIOA €/m ² ko 2025 1H	URTE ARTEKO ALDAKUNTZA	HIRUHILEKO ALDAKUNTZA	MAXIMOETATIK ALDAKUNTZA*	MINIMOETATIK ALDAKUNTZA*	2025 BATEZ BESTEKO ALDAKUNTZA
Donostia	4.470	% 5,1	% 1,3	% -5,3	% 46,8	% 5,1
Bilbo	2.870	% 3,9	% 1,4	% -16,8	% 30,9	% 3,9
Gasteiz	2.277	% 3,4	% 0,3	% -23,4	% 44,9	% 3,4

* Balio maximoak 2008an Donostian eta Bilbon eta 2007an Gasteizen. Balio minimoak 2017an Donostian eta Gasteizen eta 2016an Bilbon.

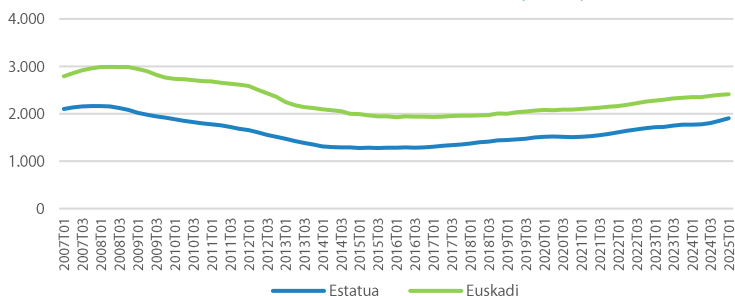
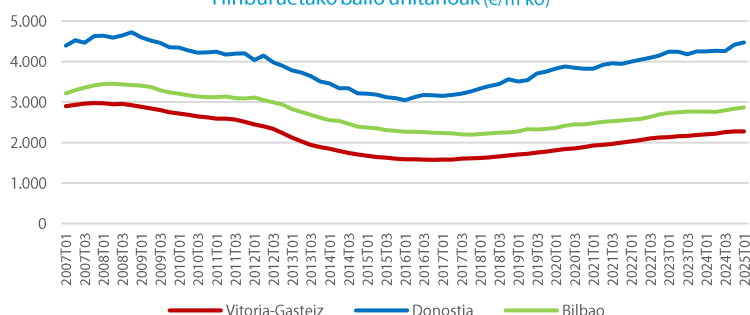
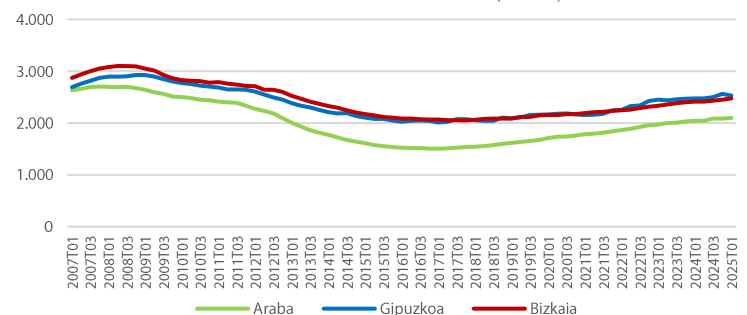
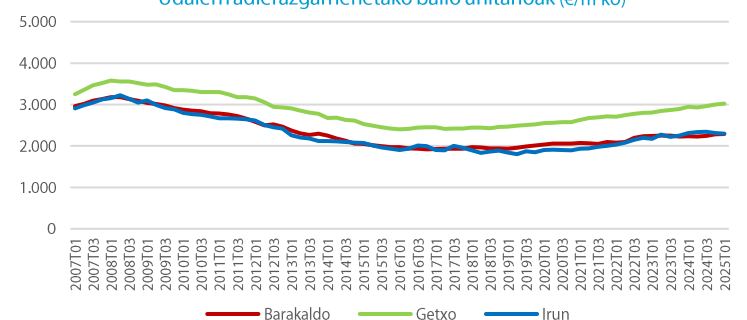
Udalerriak



	BALIOA €/m ² ko 2025 1H	URTE ARTEKO ALDAKUNTZA	HIRUHILEKO ALDAKUNTZA	MAXIMOETATIK ALDAKUNTZA*	MINIMOETATIK ALDAKUNTZA*	2025 BATEZ BESTEKO ALDAKUNTZA
Barakaldo	2.292	% 2,5	% 0,6	% -27,9	% 19,5	% 2,5
Getxo	3.027	% 2,7	% 0,8	% -15,4	% 26,0	% 2,7
Irun	2.296	% -0,6	% -0,8	% -28,8	% 27,4	% -0,6

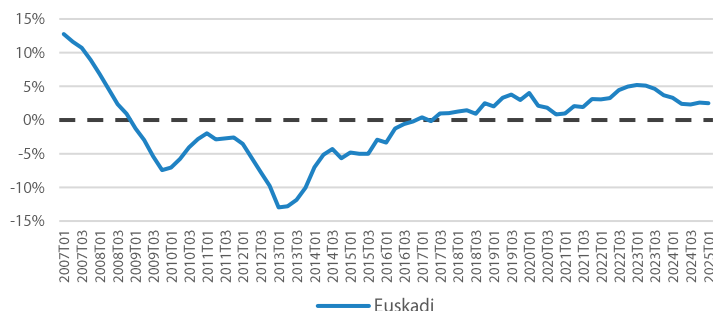
* Balio maximoak 2008an. Balio minimoak 2016an Barakaldon eta Getxon eta 2019an Irunen.

SALNEURRIEN BILAKAERA

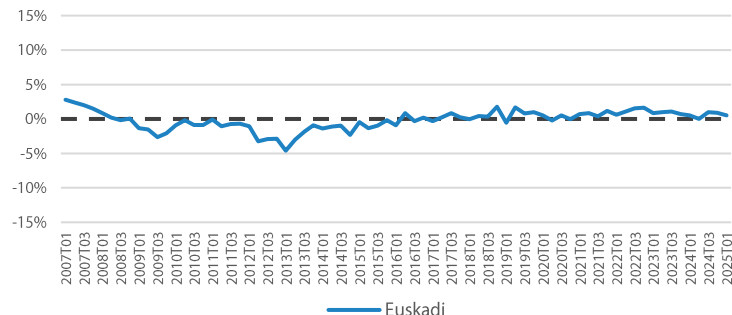
Euskadi eta Estatuko balio unitarioak (€/m²ko)Hiriburuetako balio unitarioak (€/m²ko)Probintzietako balio unitarioak (€/m²ko)Udalerri adierazgarrietako balio unitarioak (€/m²ko)

ALDAKUNTZAREN KONPARATIBA

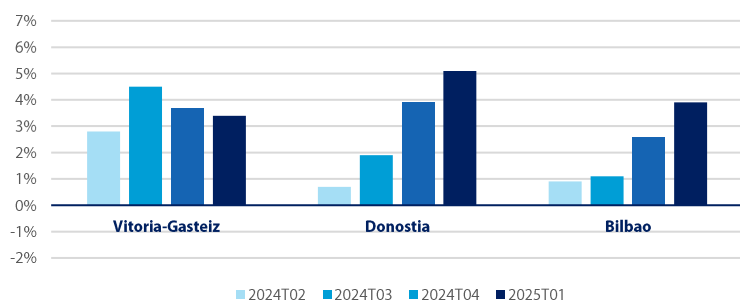
Urte arteko aldakuntza



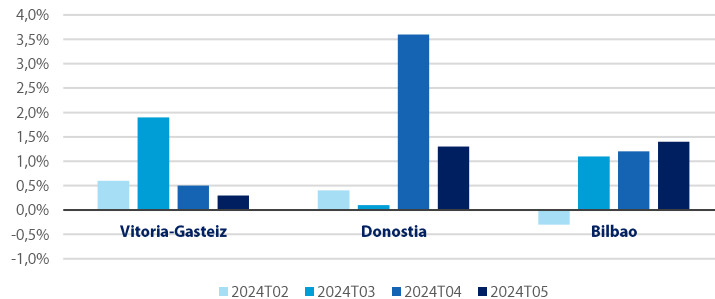
Hiruhileko aldakuntza



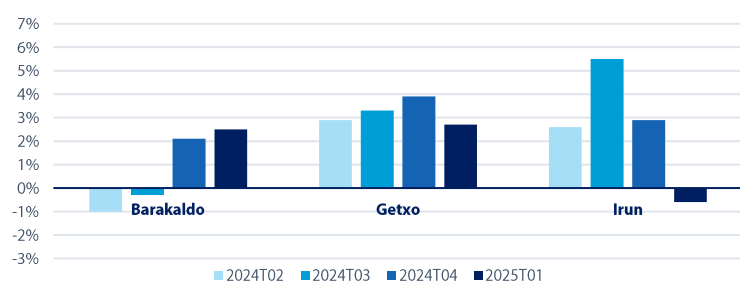
Hiriburuetako urte arteko aldakuntza



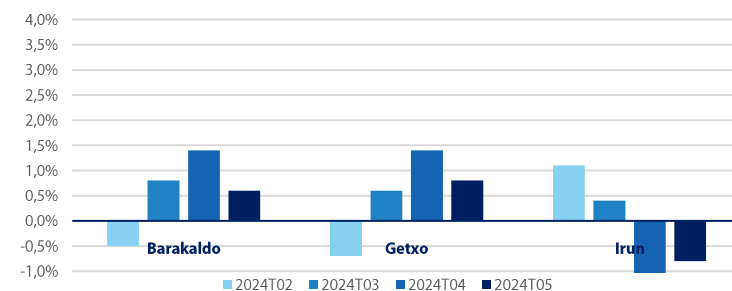
Hiriburuetako hiruhileko aldakuntza



Udalerrri adierazgarrietako urte arteko aldakuntza

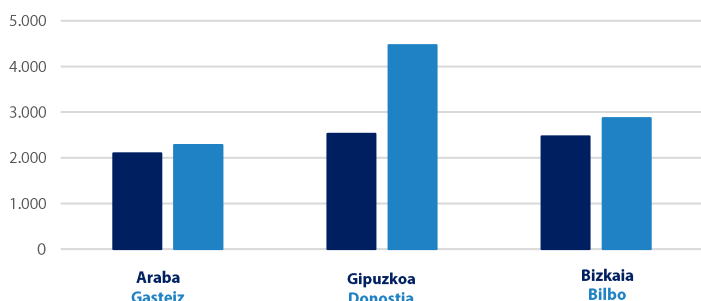


Udalerrri adierazgarrietako hiruhileko aldakuntza

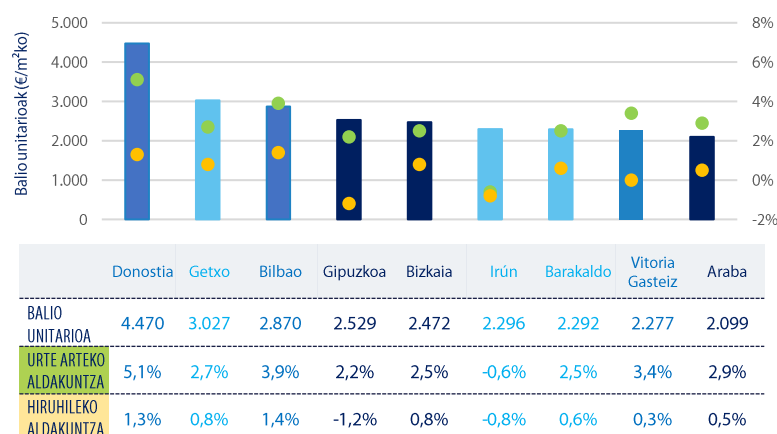


PROBINTZIA ETA HIRIBURUETAKO KONPARATIBA

Balio unitarioak (€/m²ko)



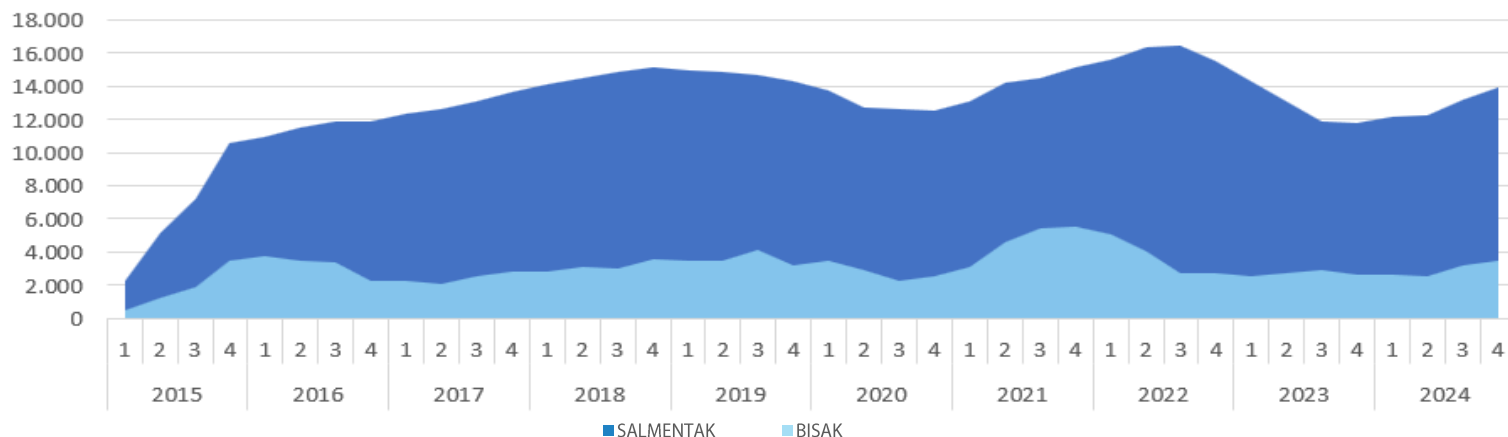
Balio unitarioaren ranking-a (€/m²ko)



Araba	Gasteiz	Gipuzkoa	Donostia	Bizkaia	Bilbo
2.099	2.277	2.529	4.470	2.472	2.870

2 – SALMENTAK ETA BISAK

Salerosketen eta bisen bilakaera hiriburu eta udalerritar garrantzitsuetan
Hiruhileko datu metatuak



Oharra: grafiko hau 2024. urteko laugarren hiruhileko buletinean aldatu egin zen salerosketen eta bisen bilakaera hobeto ulertzeko.

HIRIBURUAK ETA UDALERRI ADIERAZGARRIENETAN

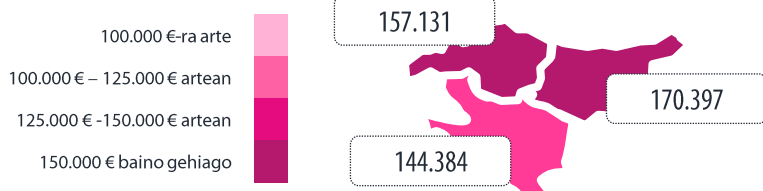
	SALMENTAK Azken 4 hiruhilekotako datu metatua	SALMENTAK Aldakuntza metatua	BISAK Azken 4 hiruhilekotako datu metatua	BISAK Aldakuntza metatua
Donostia	1.964	% 24,2	227	% -64,6
Bilbo	3.744	% 18,4	1.255	% 521,3
Gasteiz	3.071	% 22,4	800	% 29,0

	SALMENTAK Azken 4 hiruhilekotako datu metatua	SALMENTAK Aldakuntza metatua	BISAK Azken 4 hiruhilekotako datu metatua	BISAK Aldakuntza metatua
Barakaldo	1.153	% 13,4	411	% 38,9
Getxo	790	% 31,7	107	% -28,7
Irun	785	% 12,5	87	% 89,1

Iturria: MITMA eta datu propioak. Azken datu eskuragarria: 2024 4H

3 – BATEZ BESTEKO HIPOTEKA

Aurreko hiruhilekoan sinatutako hipoteka-maileguen
batez besteko zenbatekoa.



Batez besteko hipoteka estatuan	145.193 €
Batez besteko hipoteka Euskadin	159.288 €
Gipuzkoa	170.397 €
Bizkaia	157.131 €
Araba	144.384 €

Probintzietan batez besteko hipotekaren bilakaera (€)

