



#INFOMERIN1T21

MERCADO INMOBILIARIO DE BIZKAIA

Primer trimestre, mayo 2021

Realizado por **GAMERIN**
Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario



**Colegio Oficial de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria
de Bizkaia**

 **Sabadell**

1	VIVIENDA	7
	Número de compraventas Precio por metro cuadrado Precio por vivienda Superficie Nacionalidad del comprador Distribución nueva, usada, libre, protegida Obra nueva Periodo de posesión Oferta	
2	LOCALES	35
	Número de compraventas Precio por metro cuadrado	
3	NAVES	40
	Número de compraventas Precio por metro cuadrado	
4	GARAJES	43
	Número de compraventas Precio por metro cuadrado	
5	TRASTEROS	48
	Número de compraventas Precio por metro cuadrado	
6	MERCADO HIPOTECARIO	51
	Número de hipotecas Distribución por tipo de entidad financiera Endeudamiento Relación préstamo / valor Cuantía de tipos de interés contratados Tipología de tipos de interés Plazos de contratación Accesibilidad. Cuota hipotecaria y % respecto coste salarial Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca Daciones en pago	
7	ENTORNO SOCIECONÓMICO	63
	Población Empleo Salarios PIB y PIB per cápita Número de hogares Rentabilidad	

Resumen

El año 2021 comenzó con una intensificación de la crisis sanitaria por lo que respecta a la incidencia acumulada (casos de las últimas dos semanas por cada 100.000 habitantes), que presentó su máximo a finales de enero, minorándose progresivamente con el avance del trimestre, pero con una foto negativa para el conjunto del trimestre desde el punto de vista del avance de la situación sanitaria.

Esta situación provocó la aplicación de nuevas medidas por parte de las autoridades públicas, como las restricciones de movilidad, entre otras muchas, con un efecto favorable sobre la minoración de la incidencia del virus, pero con efectos desfavorables sobre la actividad económica.

El siguiente paso a dar por las autoridades económicas fue comenzar a reducir sus expectativas de mejora económica para 2021, ratificar sus efectos menos favorables sobre la recuperación del empleo y demás variables socioeconómicas. En este contexto, todo parecía mostrar que el mercado inmobiliario no iba a dar continuidad a la progresiva mejora mostrada en la segunda mitad del 2020. Sin embargo, una vez más, los resultados nos han sorprendido, ratificando el hecho de que el mercado inmobiliario, a pesar de las dificultades sanitarias, económicas y sociales del último año, está consiguiendo transitar este difícil periodo con cierta solvencia.

En todo caso, como acostumbramos a realizar, detengámonos en los resultados para verificar qué ha ocurrido en el mercado inmobiliario de Bizkaia durante el primer trimestre del año y constatemos esta circunstancia.

Vivienda

El **número de compraventas** registrado en **País Vasco** durante el primer trimestre del año ha sido 5.413, con un ascenso del 24,12% con respecto al trimestre precedente, y un aumento del 5,99% con respecto al mismo trimestre del año 2020. Este ascenso trimestral ha sido como consecuencia, especialmente, del comportamiento en **vivienda nueva**, con una mejora trimestral del 51,78%, siendo también destacable en **vivienda usada**, con un crecimiento del 18,81%. Durante los últimos doce meses se han registrado 18.182 compraventas, por debajo de las registradas en los doce meses precedentes (-8,10%), mostrando un cierto grado de consolidación de niveles.

Bilbao ha registrado 784 **compraventas**, con un ascenso trimestral del 13,13%. En los últimos doce meses se han registrado 2.984 compraventas, con un descenso interanual del -12%, a cierta distancia de los máximos de los últimos doce años (3.942 1T19). **Bizkaia** ha registrado el 49,54% del total de compraventas de vivienda en País Vasco durante el último año (9.008 compraventas). **Bilbao** ha supuesto el 16,52% de las compraventas de vivienda de País Vasco en el último año. Tomando las compraventas interanuales de **Bizkaia**, se ha situado en 7,98 compraventas de vivienda por cada mil habitantes.

El **precio por metro cuadrado de la vivienda** ha crecido ligeramente durante el primer trimestre del año en **País Vasco** (0,30%), moderando la intensidad con respecto al trimestre precedente (1,37%). La tasa interanual se ha situado en el 4,98%, reduciéndose progresivamente. En **vivienda usada** se ha registrado un descenso trimestral del -0,27%, con un incremento interanual del 2,77%, mientras que en **vivienda nueva** se ha producido un incremento trimestral del 1,85%, con un incremento interanual del 14,10%.

Tomando exclusivamente la modalidad de vivienda **pisos**, el incremento trimestral ha sido del 0,04%, con un crecimiento trimestral del 2,95% en **pisos nuevos** y un descenso del -0,72% en **pisos usados**. En **vivienda adosada** se ha registrado un ascenso trimestral de precios del 3,77%, mientras que en **vivienda aislada** el incremento ha sido del 5,31%. Tomando exclusivamente la modalidad de vivienda **pisos**, pero desagregando, **atendiendo a su superficie**, en los pisos con superficie inferior a los 40 m² se ha registrado un descenso de precios del -3,60%, en los pisos con superficie entre 40 y 60 m² el descenso ha sido del -0,37%, en los de superficie entre 60 y 80 m² se ha incrementado un 1,40%, y los de más de 80 m² han registrado un descenso del -0,61%.

El **precio tasado de la vivienda** se ha incrementado un 2,31% en **Bizkaia** durante el cuarto trimestre del año (último dato disponible). El **INE**, por el contrario, muestra un descenso del precio de la vivienda en **País Vasco** del -1,63% (4T20), con un aumento del 0,86% en **vivienda nueva** y un ajuste del -2,23% en **vivienda usada**. Desde el punto de vista del oferente, el **precio de oferta** ha contado con un incremento trimestral del 0,40%, con una tasa interanual del 2,90%, mostrando de momento una cierta resistencia.

En **Bilbao** se han registrado 176 **compraventas** de locales, con un importante crecimiento trimestral del 23,08%, acumulando 578 compraventas interanuales, con un descenso interanual del -13,99%. El **precio por metro cuadrado** en Bilbao ha sido de 1.616 €/m², mínimo histórico, con un descenso trimestral del -12,19% y un ajuste interanual del -14,12%. En **Bizkaia** el **precio medio** ha sido de 1.368 €/m², mínimo histórico igualmente, con un descenso trimestral del -9,06% y del -10,87% interanual.

Naves

El **número de compraventas** de naves en **País Vasco** en el primer trimestre ha sido de 129, incrementándose un 17,27% con respecto al trimestre precedente. En el último año se han alcanzado las 438 compraventas, con un descenso interanual del -22,20%. El **precio medio** se ha situado en los 742 €/m², con un descenso trimestral del -6,21% y del -7,58% interanual. El **importe medio por nave** ha sido de 802.819 €, con un incremento trimestral del 4,06% y un ajuste interanual del -8,90%.

Garajes

En garajes **País Vasco** ha registrado 2.932 **compraventas** en el último trimestre, con un ascenso trimestral del 18,27%, obteniendo un resultado interanual de 9.360, con un descenso interanual del -10,78%. El **precio medio** ha sido de 1.502 €/m², con ascensos trimestrales (2,80%) e interanuales (5,40%). El **importe por garaje** ha sido de 24.305 €, con un incremento trimestral del 4,47% y del 6,17% interanual.

En **Bilbao** se han registrado 425 **compraventas**, con un importante crecimiento trimestral del 17,08%, acumulando 1.364 compraventas interanuales, con un ajuste interanual del -16,78%. El **precio por metro cuadrado** en **Bilbao** ha sido de 1.235 €, con incrementos trimestrales (3,19%) e interanuales (15,31%). En **Bizkaia** el **precio medio** ha sido de 1.641 €/m², con aumentos trimestrales (3,48%) e interanuales (6,30%).

Trasteros

El **número de compraventas** de trasteros registrado durante el último trimestre en **País Vasco** ha sido de 849, con un ascenso trimestral del 19,92%, alcanzando un resultado interanual de 2.692, con un ajuste interanual del -8,78%. El **precio por metro cuadrado** medio ha sido de 1.265 €/m², con ligeros aumentos trimestrales (1,21%) e interanuales (3,69%). El **importe medio por trastero** ha sido de 9.392 €, con un ajuste trimestral del -3,15% y del -0,27% interanual.

Hipotecario

El **número de hipotecas sobre vivienda** en **Bizkaia** durante el último año (dato de cierre a febrero de 2021) ha sido de 9.272, con un descenso interanual del -1,4%. Esta cuantía supone un porcentaje de hipotecas con respecto a compraventas del 102,93%. El **volumen de recursos destinados a financiación hipotecaria sobre vivienda** ha sido de 1.416 millones de euros, con un ascenso interanual del 3,21%.

El 83,73% de los **nuevos créditos hipotecarios** en **País Vasco** han sido concedidos por **Bancos**, quedando **Otras entidades financieras** con una cuota de mercado del 16,27%.

El **endeudamiento hipotecario medio por metro cuadrado** ha sido de 1.946 €/m², con un incremento trimestral del 4,34%. En el último año el importe medio ha sido de 1.799 €/m², un 0,28% superior a los doce meses precedentes.

El **endeudamiento hipotecario medio por vivienda** ha alcanzado los 151.665 €, con un descenso trimestral del -5,89%. En el último año el importe medio ha sido de 155.798 €, con un incremento interanual del 6,05%. Este endeudamiento medio con respecto al precio medio por vivienda nos proporciona una ratio préstamo-valor ("loan to value" **LTV**) del 64,22%.

En **Bilbao** se ha registrado un **precio medio** de 2.696 €/m², con un ligero ascenso trimestral del 0,35%, acumulando un aumento interanual del 2,34%, manteniendo niveles máximos de los siete últimos años. En **Bizkaia** el **precio medio** ha sido de 2.719 €/m², con una reducción trimestral del -0,63% y un aumento del 4,04% interanual.

El **importe medio por compraventa de vivienda** en **País Vasco** durante los últimos doce meses ha sido de 242.597 €, alcanzando máximos de los últimos ocho años, con un incremento trimestral del 0,56% y un ascenso interanual del 6,79%. En **Bilbao** el importe medio ha sido de 244.721 €, con un ligero descenso trimestral del -0,08%, dejando la tasa interanual en el 3,28%. El importe medio en **Bizkaia** ha sido de 236.716 €, con un descenso trimestral del -0,15% y un incremento interanual del 5,60%.

El 2,33% de las **compras de vivienda** en **País Vasco** durante el último trimestre han correspondido a **extranjeros**, siendo del 2,34% interanual. Las nacionalidades con mayor peso han sido rumanos (19,2%), chinos (4,5%) y marroquíes (4,5%). **Bizkaia** encabeza los resultados por territorios históricos con un 2,58% de compras de vivienda por extranjeros, seguida de Gipuzkoa (2,47%) y Araba (1,46%).

La **distribución de compraventas de vivienda** en **País Vasco** ha mantenido el tradicional liderazgo de **vivienda usada** (80,28%), con un peso en **vivienda nueva** del 19,72%, con un desglose del 17,48% en **vivienda nueva libre** y un 2,24% en **vivienda nueva protegida**. El 96,83% han correspondido a **personas físicas** y el 3,17% a **personas jurídicas**.

El 5,08% del total de **compraventas de vivienda** en **País Vasco** durante el primer trimestre han correspondido a **vivienda unifamiliar**, quedando el peso de vivienda colectiva (**pisos**) en el 94,92%.

El **número de visados de dirección de obra en vivienda** para **País Vasco** en los últimos doce meses (datos cerrados a febrero de 2021) han sido 5.940, con un ascenso del 8,85% interanual, situándose en una ratio de 1,79 con respecto al número interanual de compraventas de vivienda nueva, otorgando a la nueva oferta inmobiliaria un cierto desequilibrio con respecto a la demanda existente.

La **superficie media de compraventas de vivienda** nueva libre ha sido de 93,42 m², cerca de máximos históricos y por encima de los 87,35 m² en vivienda usada y los 77,86 m² en vivienda nueva protegida. El 45,71% de las compraventas de pisos del último año han presentado una superficie media superior a los 80 m², el 36,68% entre 60 y 80 m², el 16,47% entre 40 y 60 m², quedando un 1,14% con menos de 40 m².

El **periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas** durante el último trimestre en **País Vasco** ha sido de 23,28 años, con un incremento trimestral del 1,25%. El periodo medio interanual ha sido de 22,96 años, con un incremento interanual del 7,31%.

El **precio medio de oferta de vivienda en alquiler** en **País Vasco** durante marzo ha sido de 12,2 euros por metro cuadrado y mes, en niveles próximos a los máximos históricos, con un ligero descenso trimestral del -1,40% y un aumento interanual del 1,50%.

Locales

El **número de compraventas** de locales en **País Vasco** durante el primer trimestre ha sido de 854, con un crecimiento trimestral del 22,88%. En los últimos doce meses se han registrado 2.769, con un descenso interanual del -18,20%, alejándose progresivamente con respecto a máximos de los últimos once años (3.581; 4T 2019). El **precio medio** ha sido de 1.337 €/m², mínimo de la serie histórica, con descensos trimestrales (-5,90%) e interanuales (-10,74%).

El **tipo de interés medio** de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 1,53%, con un nuevo descenso trimestral, dando lugar al mínimo de la serie histórica. Las hipotecas formalizadas a **tipo de interés fijo** han registrado una cuantía media del 2,06%, mínimo histórico, y las hipotecas a **tipo de interés variable** del 1,53%, con un bajo diferencial entre ambas, aportando un gran atractivo a la modalidad de tipo de interés fijo. El 41,42% de los **nuevos créditos hipotecarios** se han formalizado a **tipo de interés fijo** y el 58,58% a **tipo de interés variable** (58,04% tipo de interés variable e índice de referencia EURIBOR).

El **periodo medio de contratación** de los nuevos créditos hipotecarios ha sido de 25 años, con un ascenso trimestral del 3,45%. El periodo medio interanual ha sido de 24,33 años, con un incremento interanual del 0,34%. Con carácter general vienen mostrando una notable estabilidad los periodos medios de contratación durante los últimos años.

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado mejoras en el primer trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** se ha situado en los 647,44 €, con un descenso trimestral del -1,41% y con un incremento interanual del 3,57%. El **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 28,81%, con un descenso trimestral de -0,41 pp y un aumento interanual de 1,51 pp.

El **número de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca** del último trimestre ha sido de 52, con un 75% correspondientes a personas físicas y un 25% de personas jurídicas. El 93,48% han correspondido a nacionales y el 6,52% a extranjeros.

El **número de daciones en pago** registrado en el primer trimestre ha sido de 12, con un 81,82% correspondientes a personas físicas y un 18,18% de personas jurídicas. El 100% ha sido de nacionales y ninguna de extranjeros.

Entorno

El **número de habitantes** de **Bizkaia** en 2020 es de 1.142.323 habitantes, el 94,04% nacionales y el 5,96% extranjeros, siendo estos últimos los que explican el ligero crecimiento del número de habitantes.

La **tasa de paro** en **País Vasco** ha presentado un ligero ascenso en el primer trimestre del año hasta registrar el 10,99%, ascendiendo desde el mínimo de los últimos años, registrado en el segundo trimestre de 2019 con el 8,63%. El **número de ocupados** (901.400) ha descendido un -3,08% interanual. Asimismo, la **afiliación a la Seguridad Social** (946.818 afiliados) ha descendido un -0,67% interanual.

Los **salarios** han descendido un -1,87% interanual (último dato disponible de 4T 2020), siendo el tercero descenso consecutivo tras acumular diez trimestres consecutivos con alzas, dando lugar igualmente al mayor ajuste de la serie histórica.

La **actividad económica**, tras cinco años consecutivos con crecimiento del **PIB** (2014-2019), en 2020, según previsiones del Instituto Vasco de Estadística se cerrará con un descenso del -9,5%, contando Gobierno Vasco con unas previsiones de crecimiento para 2021 del 6,7%.

El **número de hogares** registrado en **País Vasco** es de 909.500, con un incremento de 2.500 hogares con respecto a 2019. Existe un predominio de hogares con un bajo número de personas: hogares de 1 persona (256.600), 2 personas (293.200), 3 personas (178.800), 4 personas (144.400), más de 4 personas (37.000). En Araba/Álava hay 140.800 hogares, en **Bizkaia** 481.500 y en Gipuzkoa 287.200.

Las **expectativas** resultan fundamentales en la toma de decisiones por parte de los agentes que intervienen en los correspondientes mercados. Haciendo un ejercicio de simplificación y tomando como medición de dichas expectativas la revaloración anual de los correspondientes activos, el precio de la vivienda se ha incrementado en el último año en País Vasco un 4,98%, mientras que el mercado de capitales, representado a través de la cotización del IBEX-35, presenta un ascenso interanual del 26,45% y la deuda pública a 10 años una rentabilidad anual del 0,29%.

1. Vivienda

Compraventa

- 1.1. Número de compraventas
- 1.2. Precio por m²
- 1.3. Precio por vivienda
- 1.4. Superficie
- 1.5. Nacionalidad del comprador
- 1.6. Distribución nueva, usada, libre, protegida
- 1.7. Distribución colectiva vs unifamiliar
- 1.8. Obra nueva
- 1.9. Periodo de posesión

Oferta

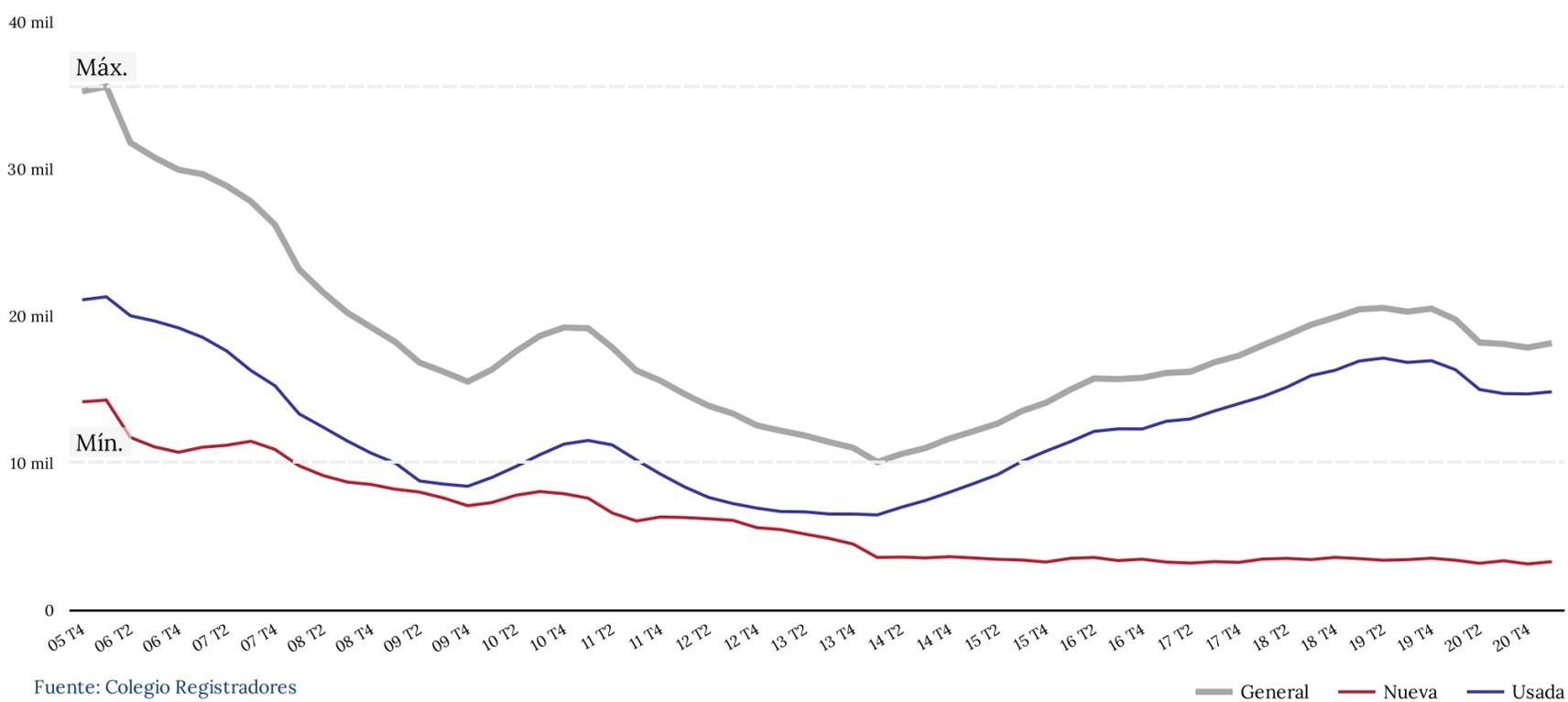
- 1.10. Venta
- 1.11. Alquiler

Vivienda

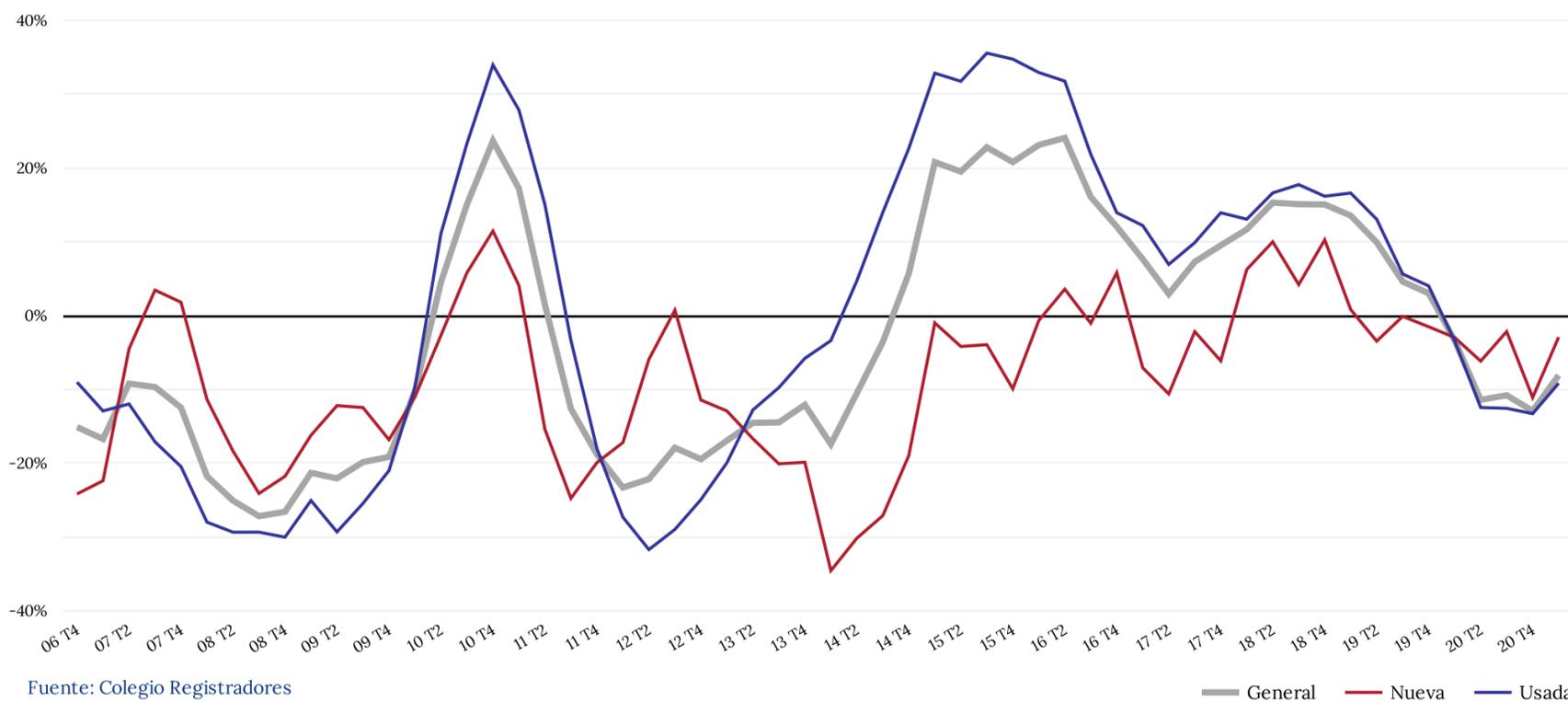
Número de compraventas

NUM. COMPR. PAÍS VASCO ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda	18.182	1,71 %	-8,10 %
Vivienda nueva	3.314	5,14 %	-2,93 %
Vivienda usada	14.868	0,98 %	-9,18 %

Evolución del número de compraventas interanual de vivienda registradas en País Vasco



Evolución de las tasas de variación interanuales de compraventas de viviendas registradas en País Vasco

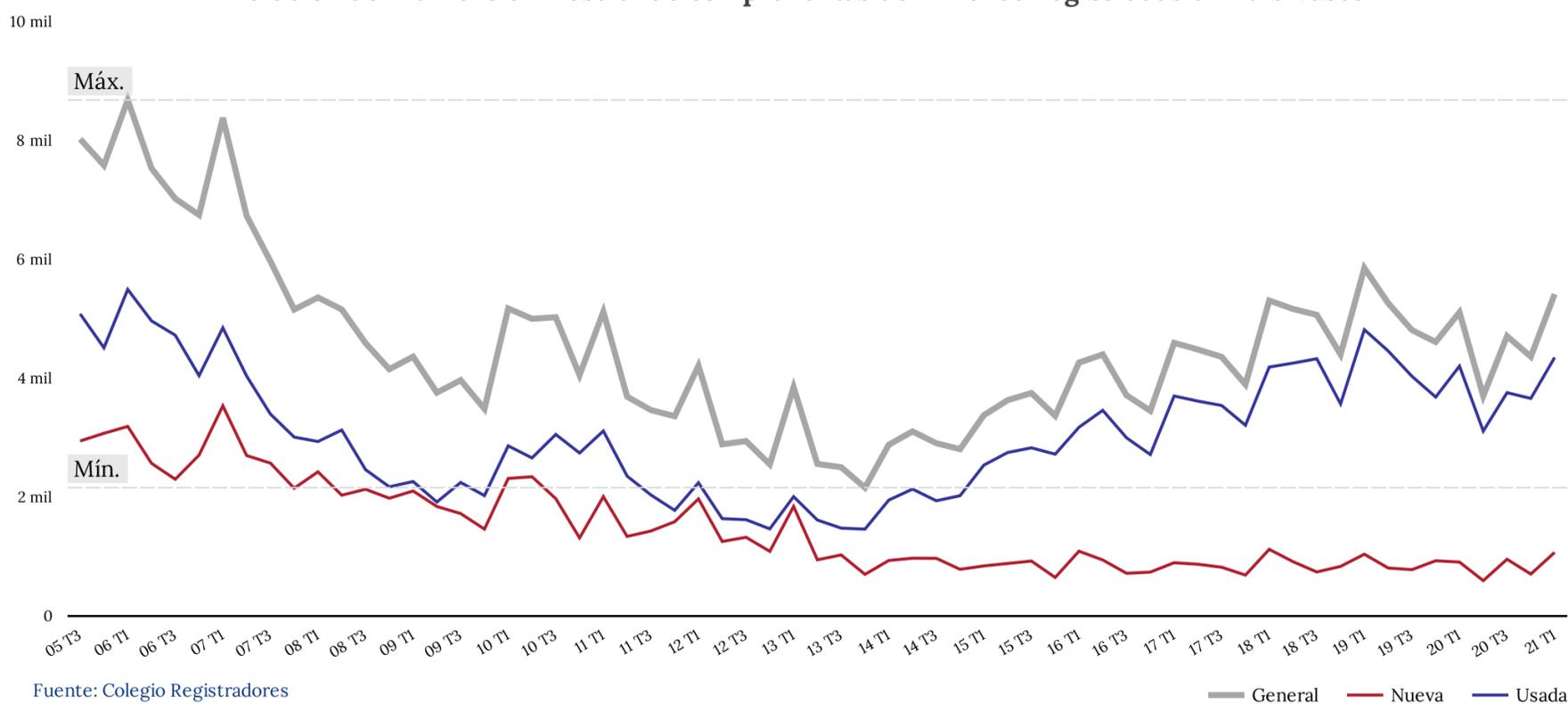


Vivienda

Número de compraventas

NUM. COMPRAV. PAÍS VASCO ▾	TRIMESTRAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda	5.413	24,12 %	5,99 %
Vivienda nueva	1.067	51,78 %	17,90 %
Vivienda usada	4.346	18,81 %	3,43 %

Evolución del número trimestral de compraventas de vivienda registradas en País Vasco



Nº COMPRAVENTAS ▾

9.008

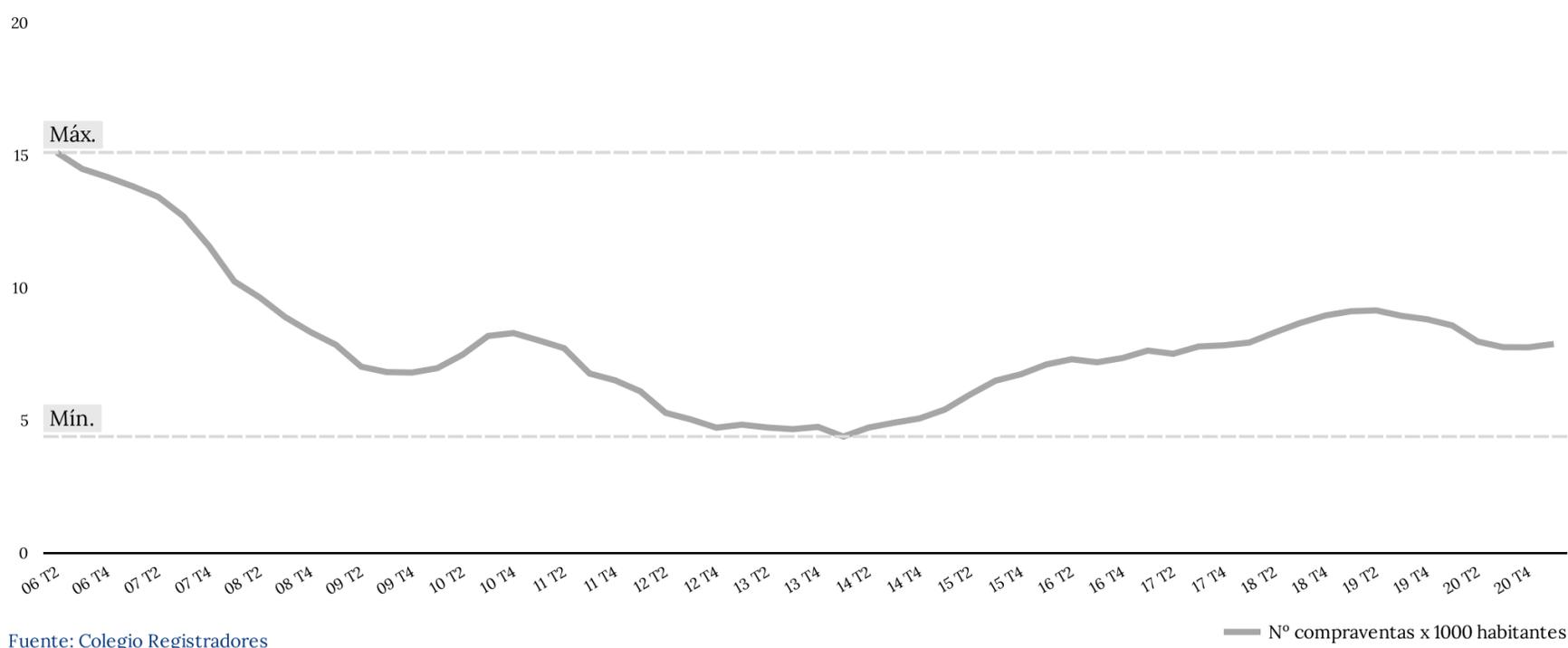
POBLACIÓN BIZKAIA ▾

1.142.323

Nº COMPRAV. x 1000 hab. ▾

7,89

Nº compraventas por cada mil habitantes Bizkaia

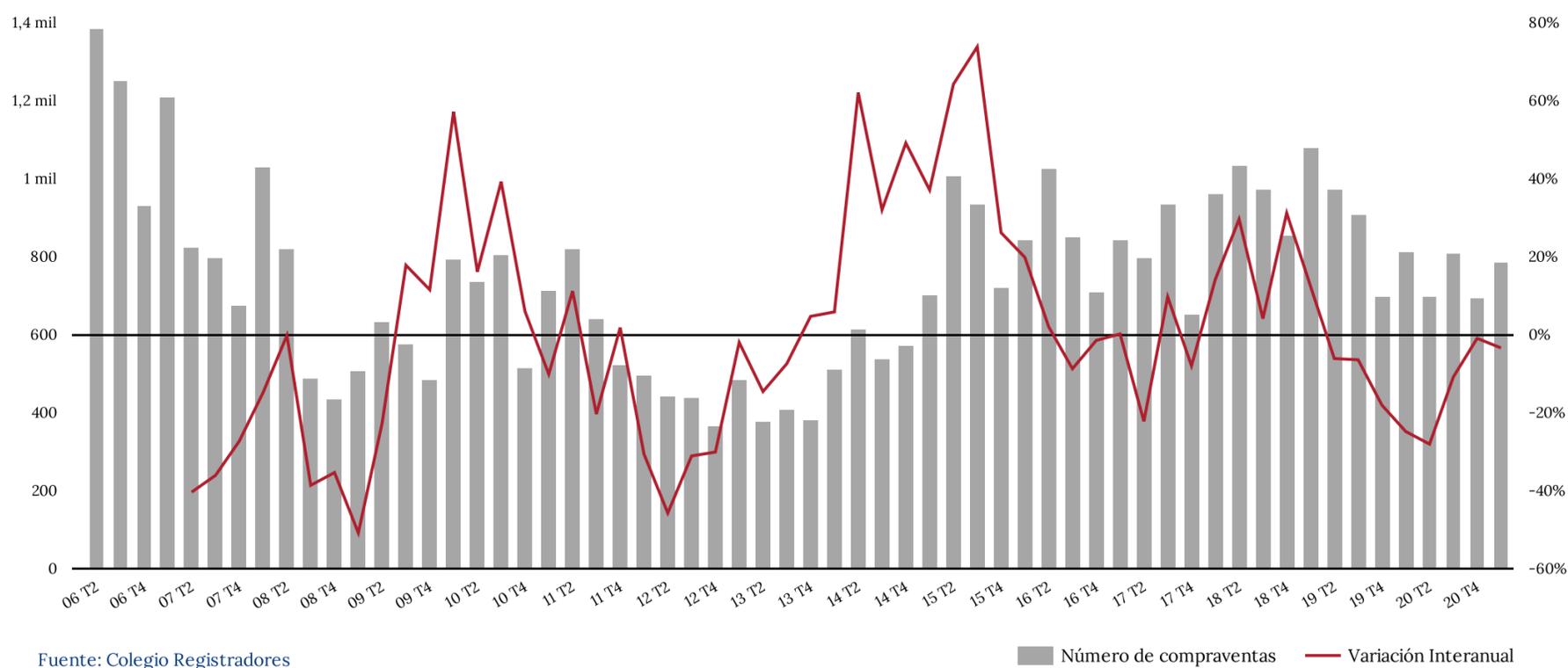


Vivienda

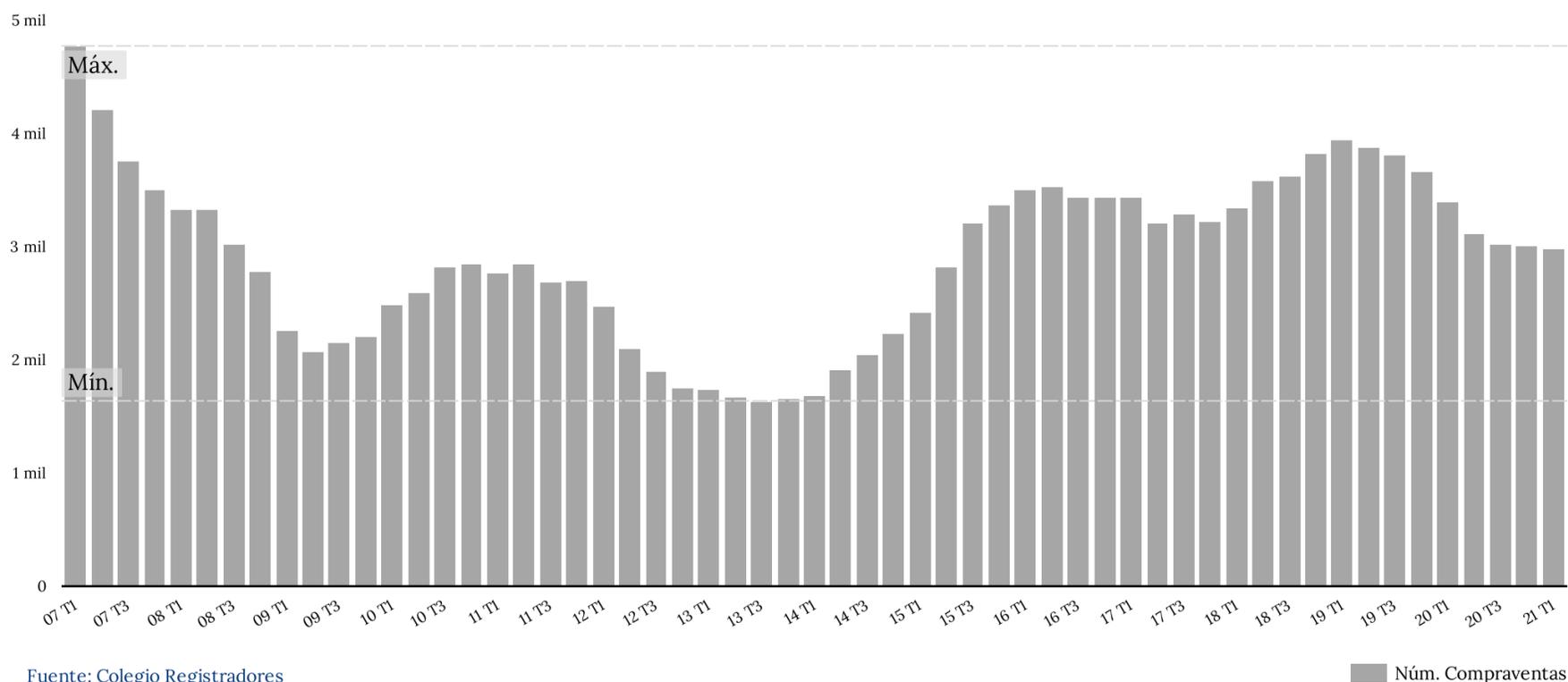
Bilbao

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	784	13,13 %	-3,45 %
Interanual	2.984	-0,93 %	-12,00 %

Evolución del número de compraventas trimestral de vivienda en Bilbao y tasa de variación interanual



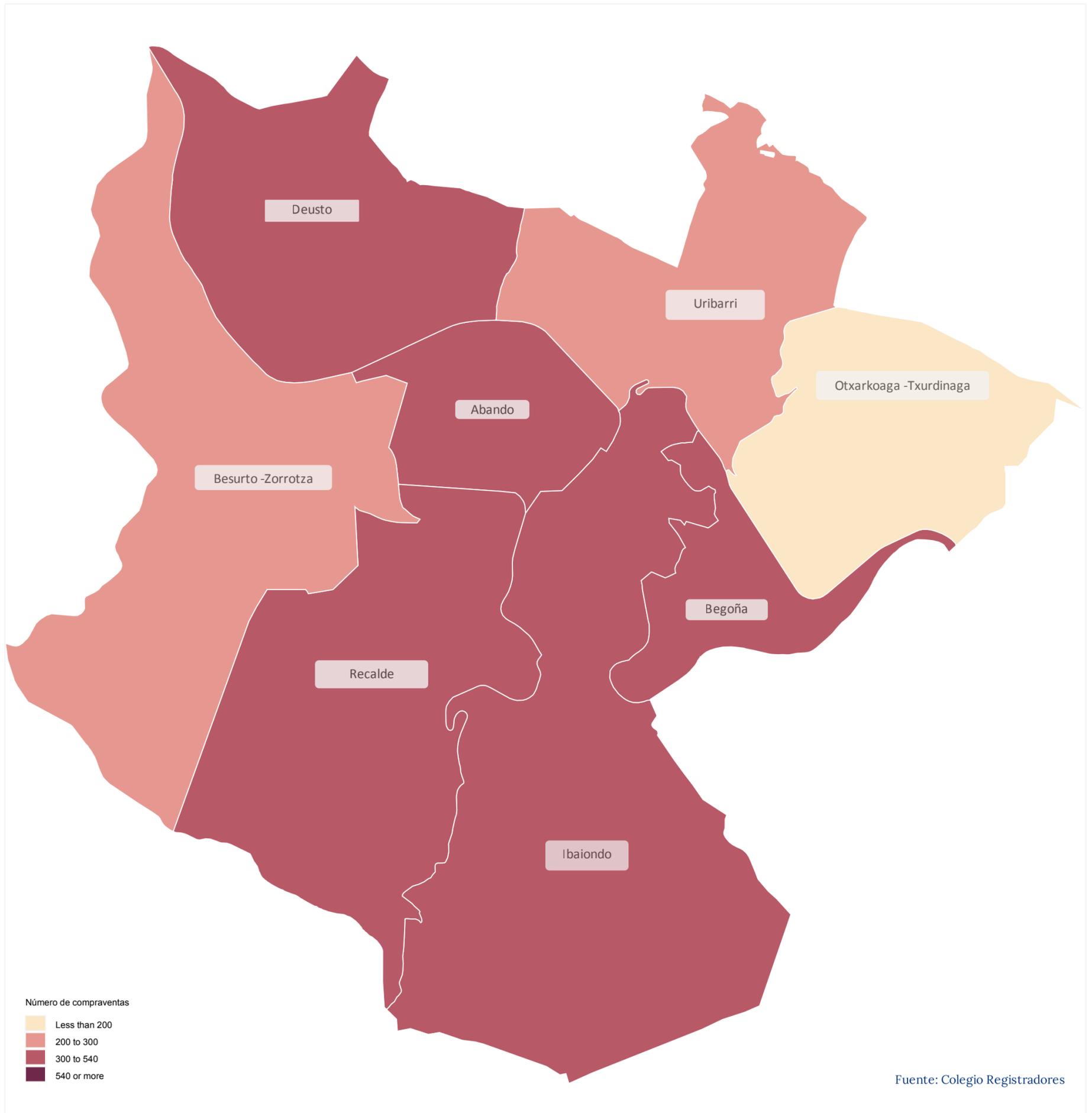
Evolución del número interanual de compraventas de vivienda registradas en Bilbao



Vivienda

Número de compraventas. Bilbao. Mapas

Número compraventas. Bilbao. Interanual 4T 2020

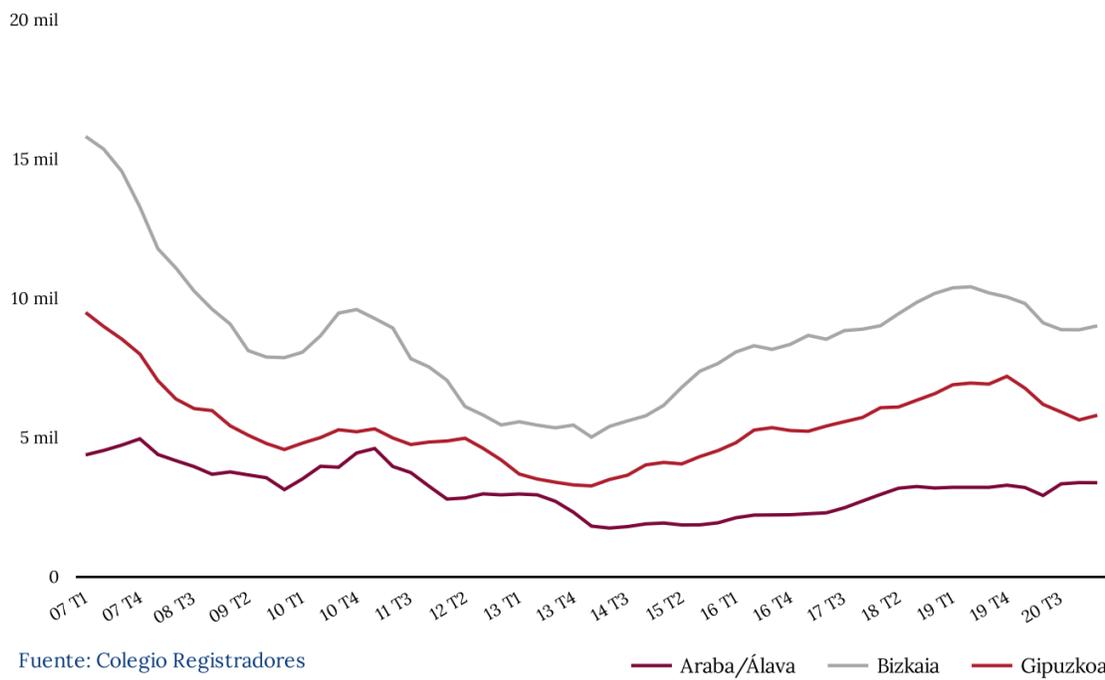


Vivienda

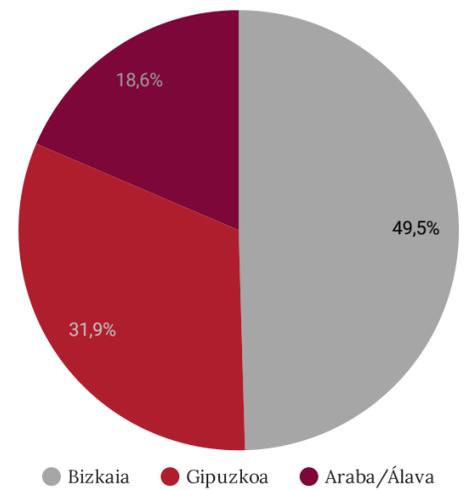
Cuota de mercado por territorios históricos

TERRITORIOS HISTÓRICOS	NÚM. COMPRAVENTAS ▾	CUOTA
Bizkaia	9.008	49,54 %
Gipuzkoa	5.798	31,89 %
Araba/Álava	3.376	18,57 %
Total	18.182	100,00 %

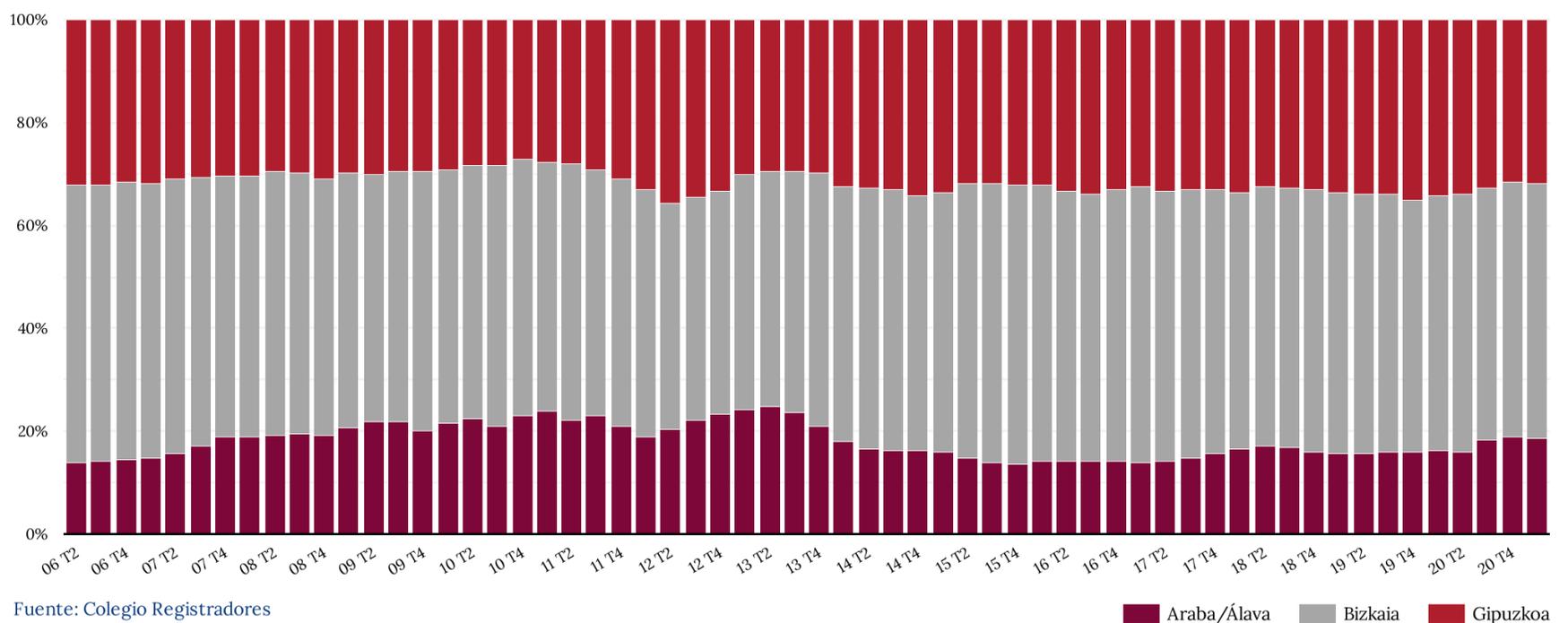
Evolución del número interanual de compraventas de vivienda registradas en los territorios históricos de País Vasco



Compraventa de viviendas. Territorios históricos de País Vasco. Resultados interanuales. Ultimo trimestre



Evolución de la cuota de mercado de los territorios históricos de País Vasco en número de compraventas de vivienda



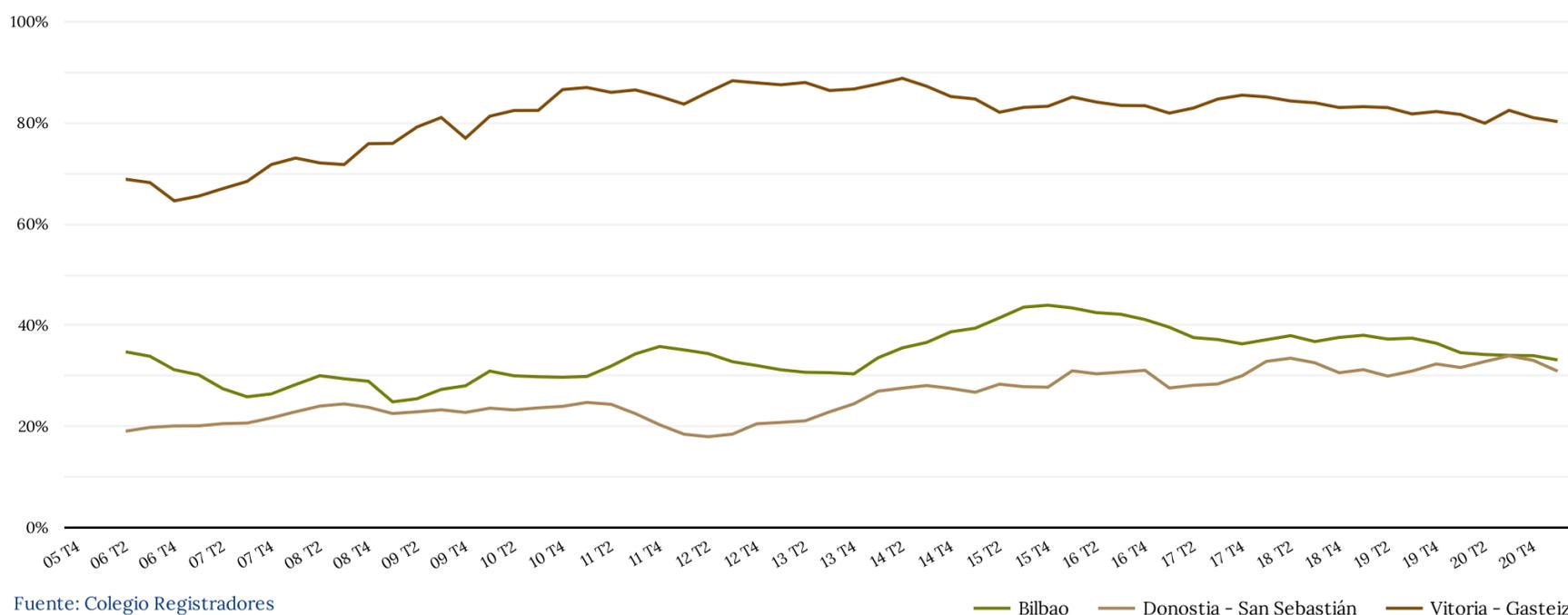
Vivienda

Cuota de mercado

EUSKADI	COMPRVENTAS ▼	CUOTA	BIZKAIA	COMPRVENTAS ▼	CUOTA
Bilbao	2.984	16,52 %	Bilbao	2.984	33,29 %
Vitoria - Gasteiz	2.709	15,00 %	Barakaldo	846	9,44 %
Donostia - San Sebastián	1.792	9,92 %	Getxo	659	7,35 %
Barakaldo	846	4,68 %	Sestao	371	4,14 %
Getxo	659	3,65 %	Portugalete	366	4,08 %
Irun	633	3,50 %	Santurtzi	350	3,90 %
Sestao	371	2,05 %	Galdakao	298	3,32 %
Portugalete	366	2,03 %	Leioa	295	3,29 %
Santurtzi	350	1,94 %	Basauri	245	2,73 %
Galdakao	298	1,65 %	Erandio	218	2,43 %
Leioa	295	1,63 %	Urduliz	204	2,28 %
Errenteria	294	1,63 %	Amorebieta	196	2,19 %
Basauri	245	1,36 %	Durango	171	1,91 %
Erandio	218	1,21 %	Sopela	133	1,48 %
Lasarte	207	1,15 %	Valle de Trápaga	106	1,18 %
Tolosa	205	1,14 %	Gorliz	77	0,86 %
Urduliz	204	1,13 %	Abanto y Ciérvana	76	0,85 %
Hondarribia	199	1,10 %	Lekeitio	68	0,76 %
Amorebieta	196	1,09 %	Abadiño	65	0,73 %
Eibar	185	1,02 %	Arrigorriaga	64	0,71 %
Durango	171	0,95 %	Derio	64	0,71 %

Fuente: Colegio Registradores

Evolución de la cuota de mercado de las capitales de municipios respecto a los territorios históricos del País Vasco.

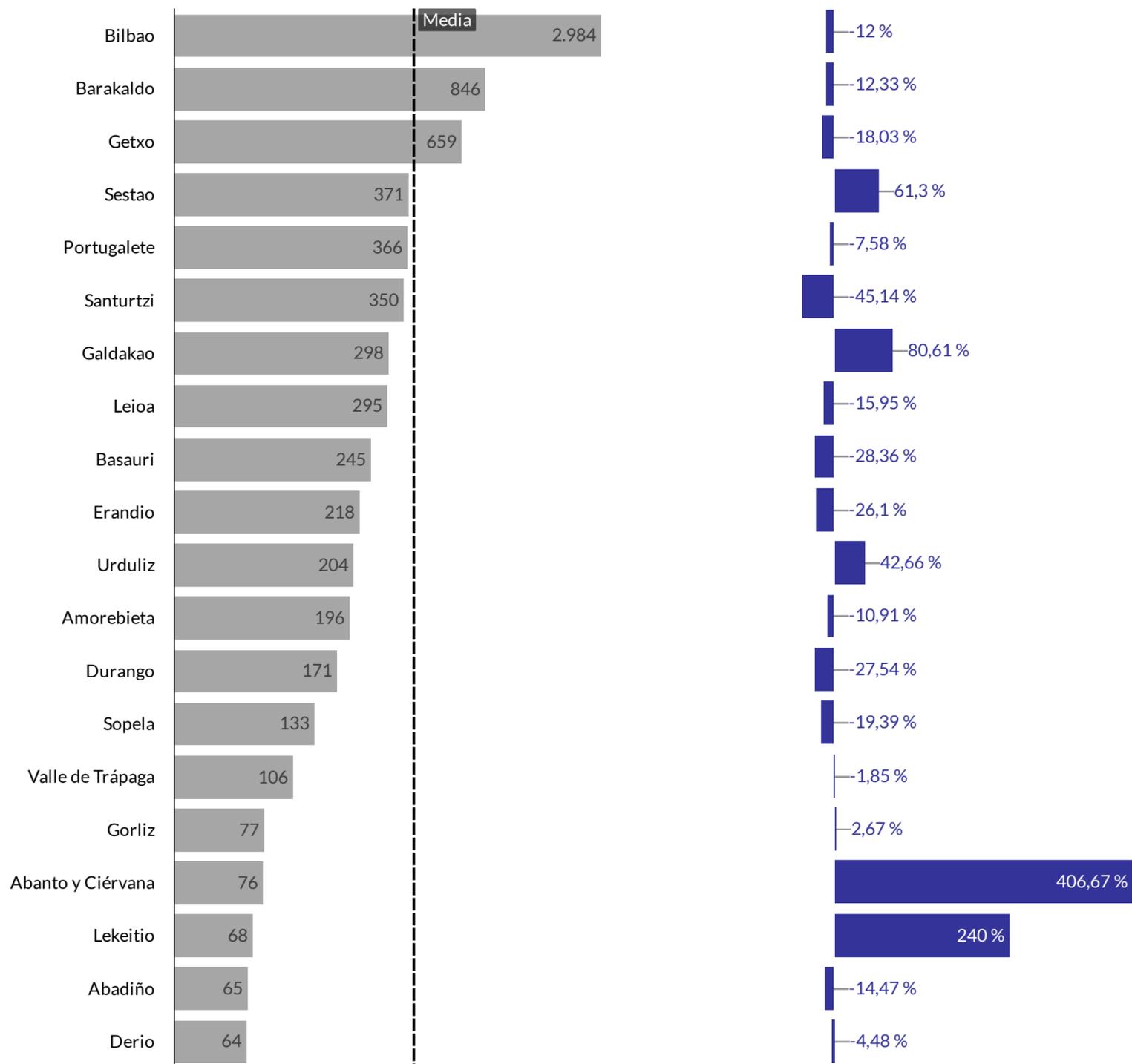


Fuente: Colegio Registradores

Vivienda

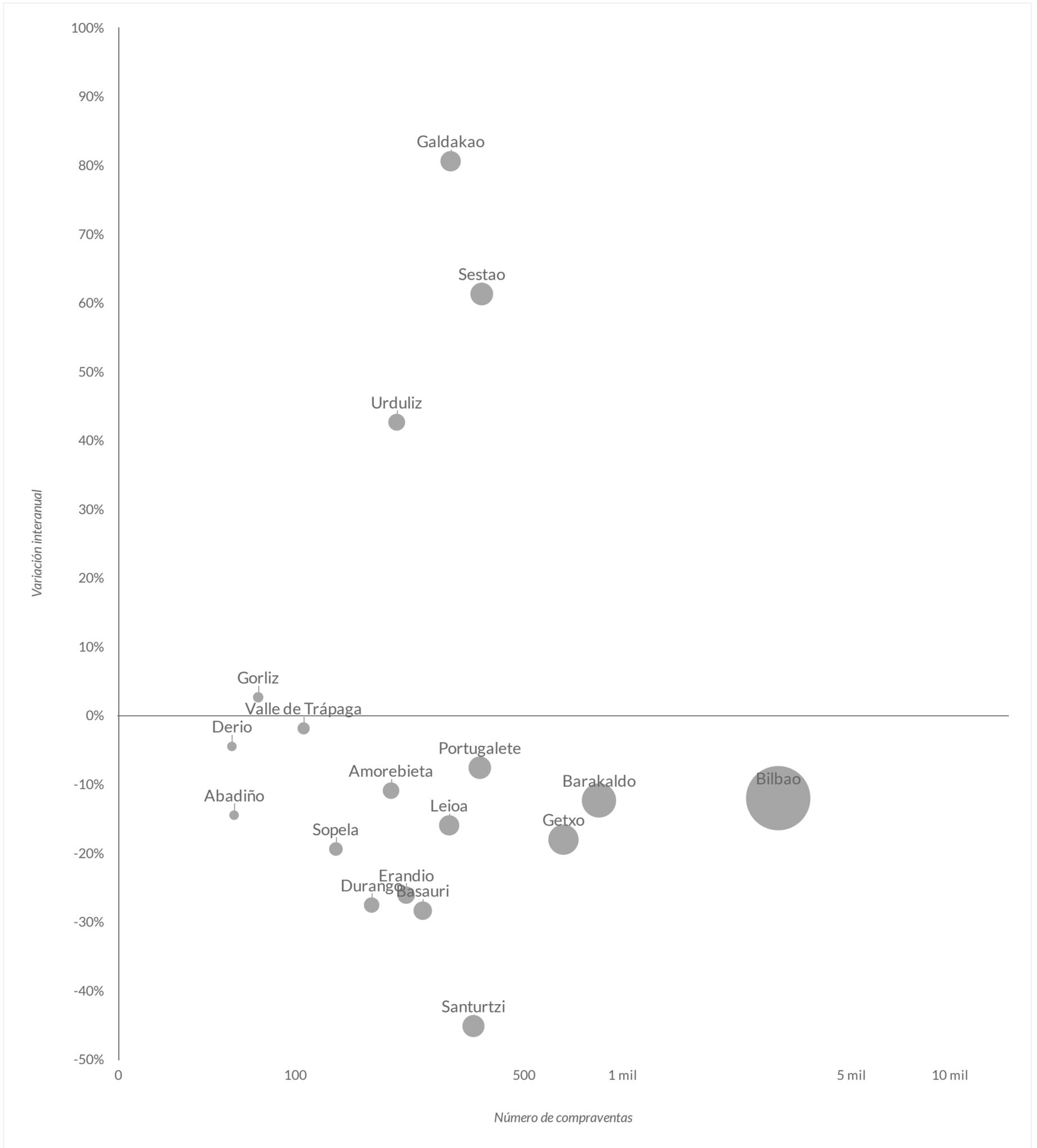
Principales territorios de Bizkaia

Evolución del número de compraventas interanual y tasa de variación interanual. Último trimestre



Vivienda

Principales territorios de Bizkaia



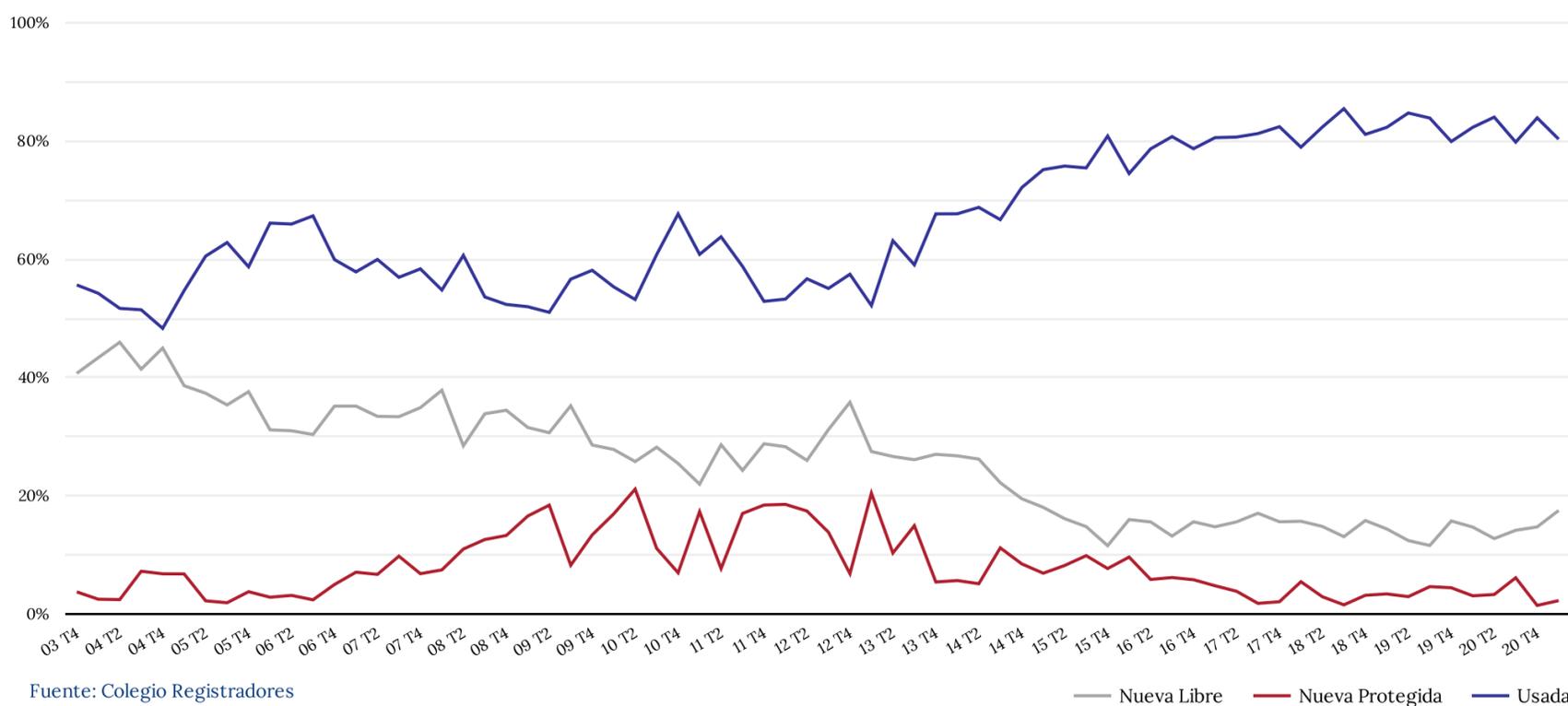
El gráfico muestra el número compraventas de vivienda (eje x) en escala logarítmica en el primer trimestre de 2021, la variación interanual del número de compraventas por m² (eje y). El tamaño nos indica el número compraventas de vivienda.

Vivienda

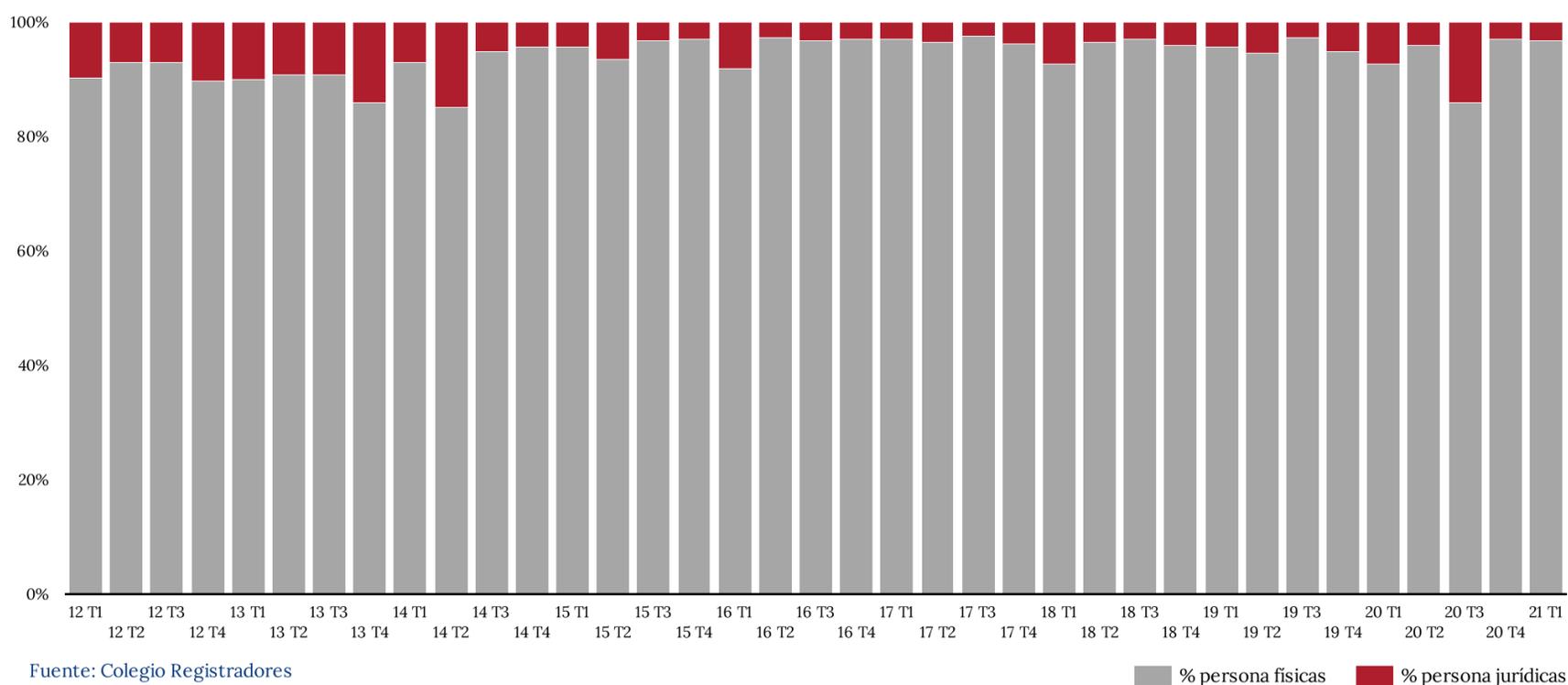
Distribución de vivienda nueva, usada, libre, protegida

DISTRIBUCIÓN COMPRAVENTAS ▾	Nueva Libre	Nueva Protegida	Usada
Trimestral	17,48 %	2,24 %	80,28 %
Interanual	14,98 %	3,25 %	81,77 %

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda trimestrales registradas en País Vasco



Evolución de la distribución de compraventas de vivienda trimestrales registradas según comprador (persona física vs persona jurídica)

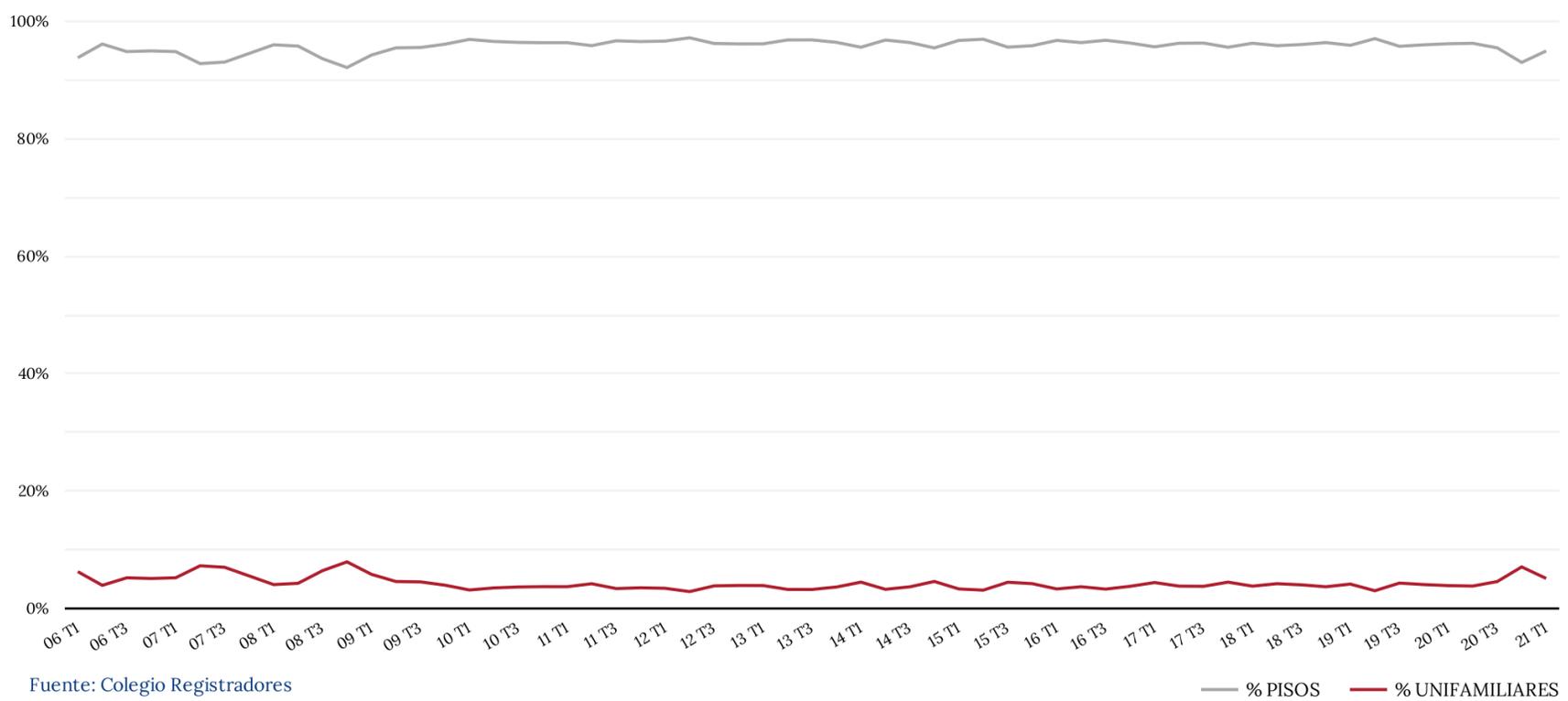


Vivienda

Distribución de vivienda según tipología (colectiva vs unifamiliar)

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA ▾	COLECTIVA (PISOS)	UNIFAMILIAR
Trimestral	94,92 %	5,08 %

Evolución trimestral del peso de compraventas de vivienda colectiva vs unifamiliar en País Vasco

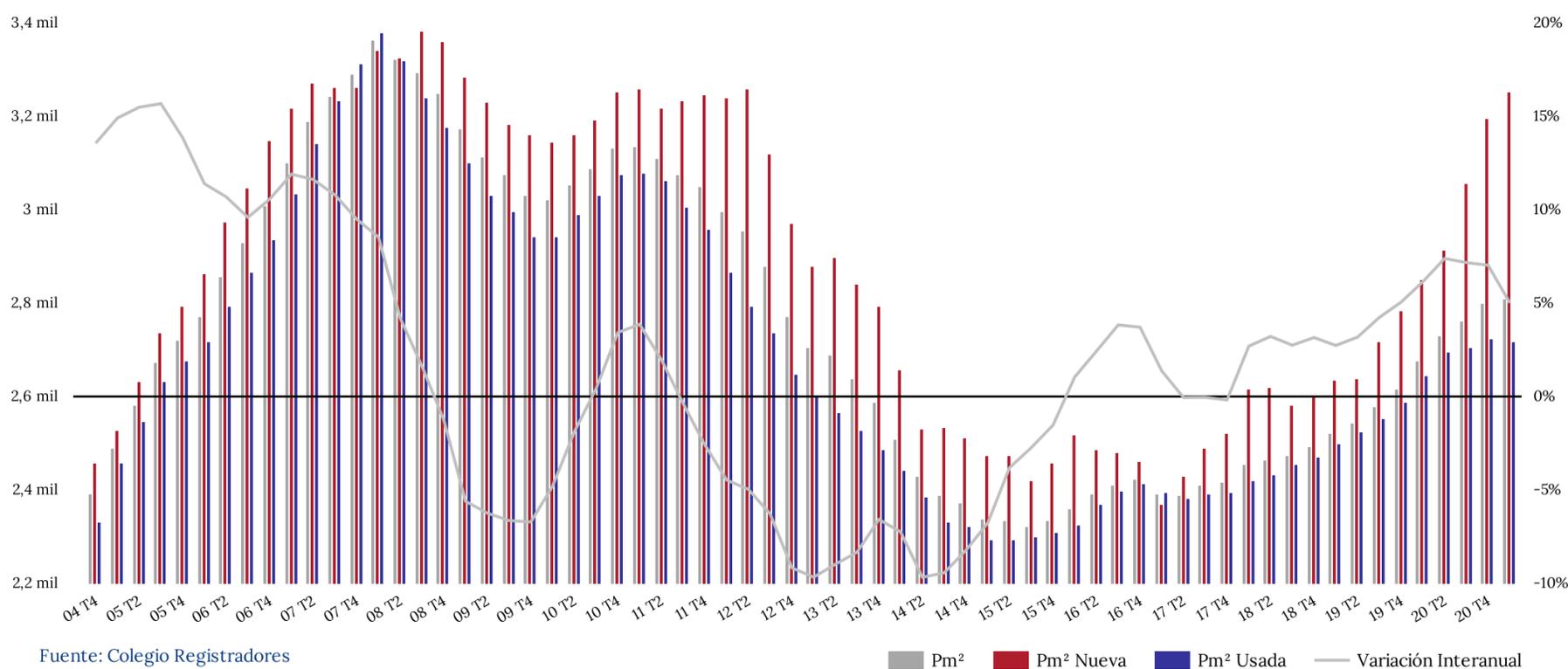


Vivienda

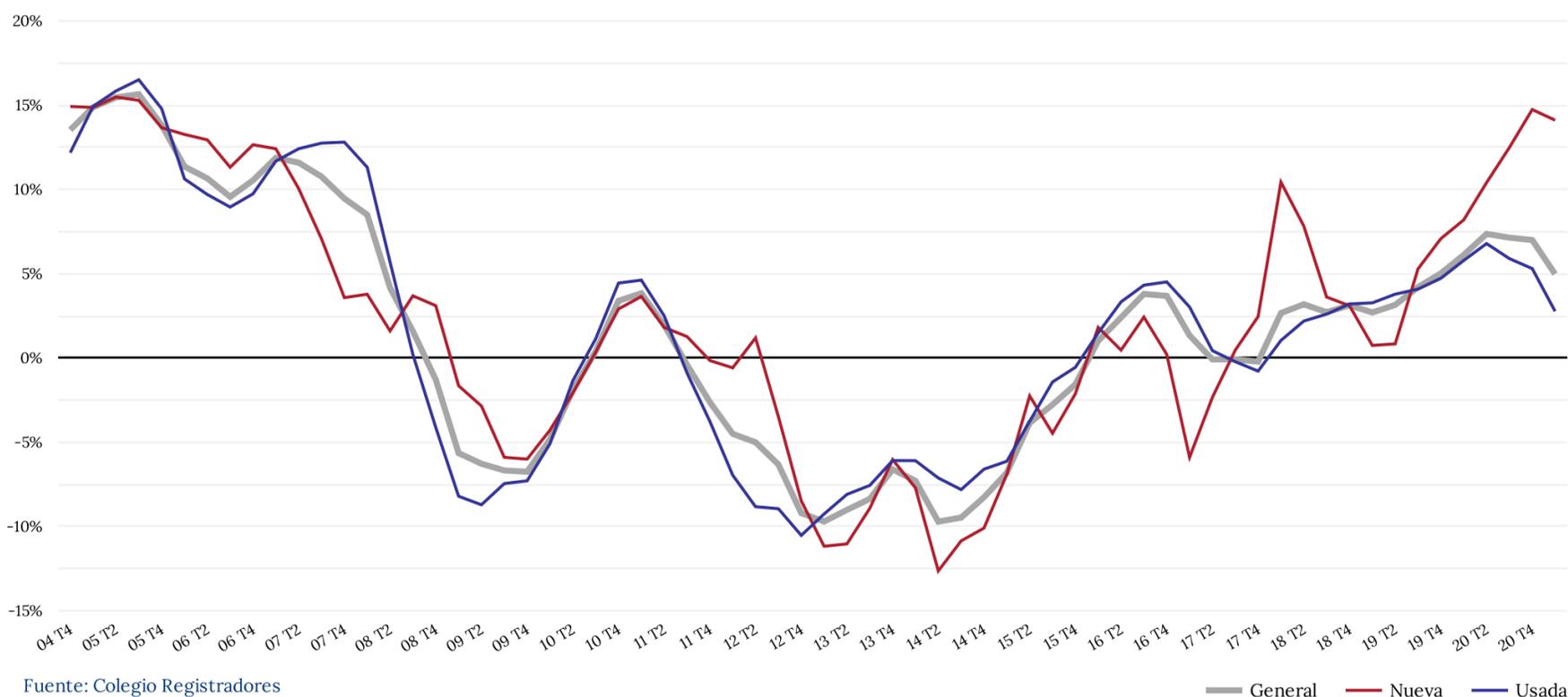
Precio por metro cuadrado

TIPOLOGÍA	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL ▼	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda	2.807 €	0,30 %	4,98 %
Vivienda nueva	3.252 €	1,85 %	14,10 %
Vivienda usada	2.716 €	-0,27 %	2,77 %

Evolución del precio de la vivienda registrado en País Vasco y tasa de variación interanual



Evolución de las tasas de variación interanuales del precio de la vivienda registrado en País Vasco

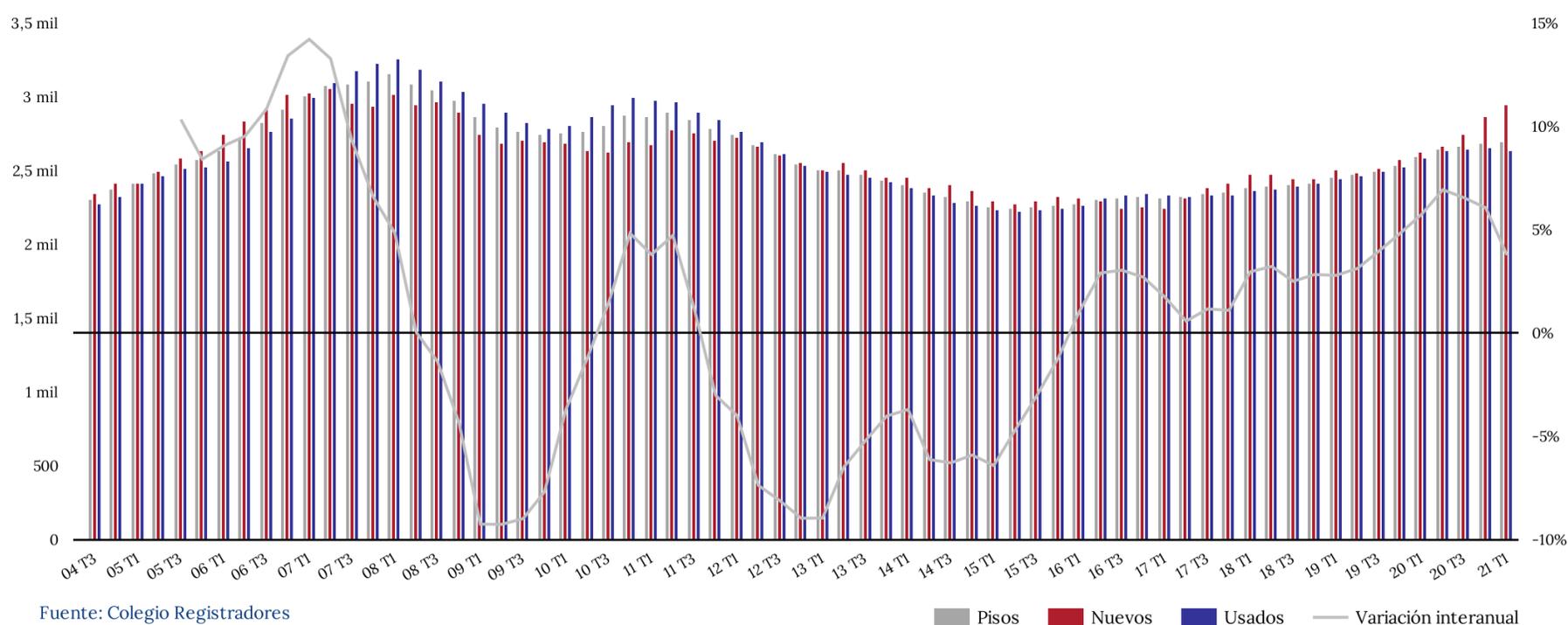


Vivienda

Pisos

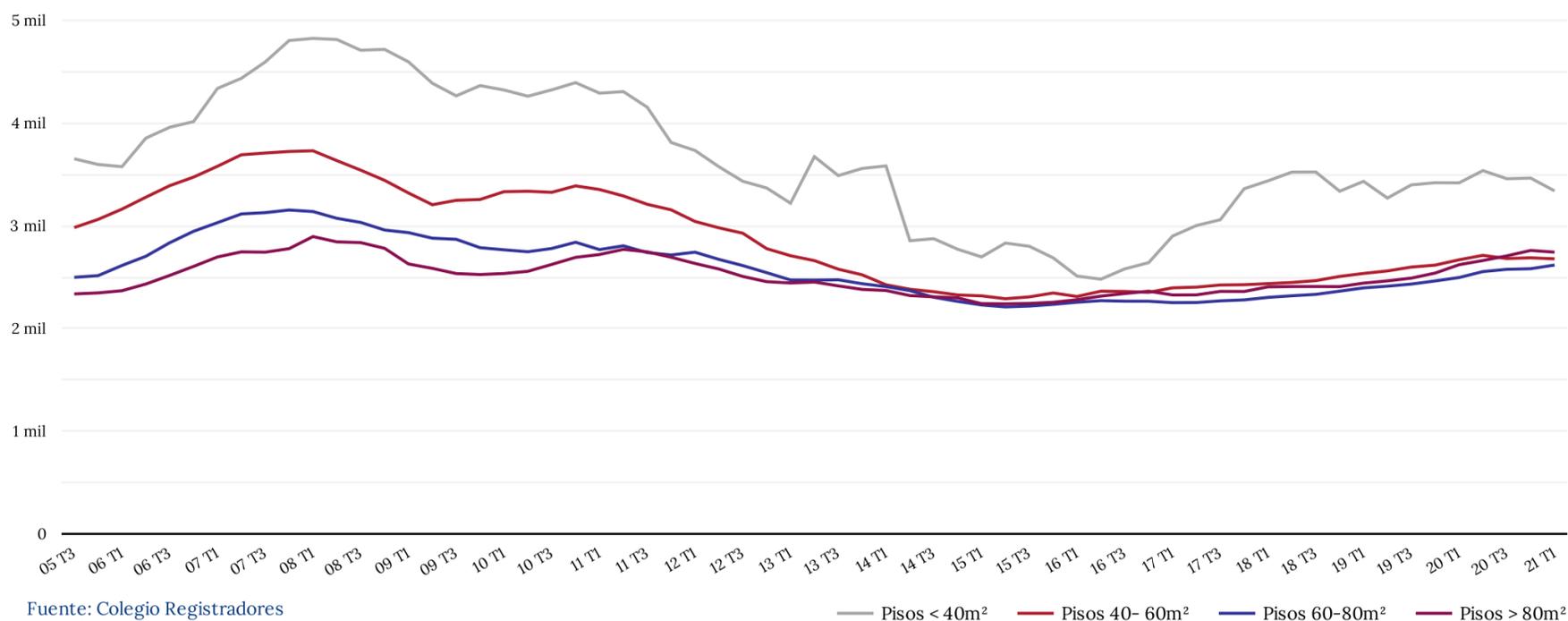
TIPOLOGÍA ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Pisos	2.694 €	0,04 %	3,78 %
Pisos nuevos	2.951 €	2,95 %	12,48 %
Pisos usados	2.637 €	-0,72 %	1,81 %

Evolución del precio de los pisos en País Vasco y tasa de variación interanual



TIPOLOGÍA ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Pisos <40 m ²	3.339 €	-3,60 %	-2,29 %
Pisos 40-60 m ²	2.677 €	-0,37 %	0,35 %
Pisos 60-80 m ²	2.617 €	1,40 %	4,88 %
Pisos > 80 m ²	2.742 €	-0,61 %	4,66 %

Evolución del precio de los pisos en País Vasco según superficie

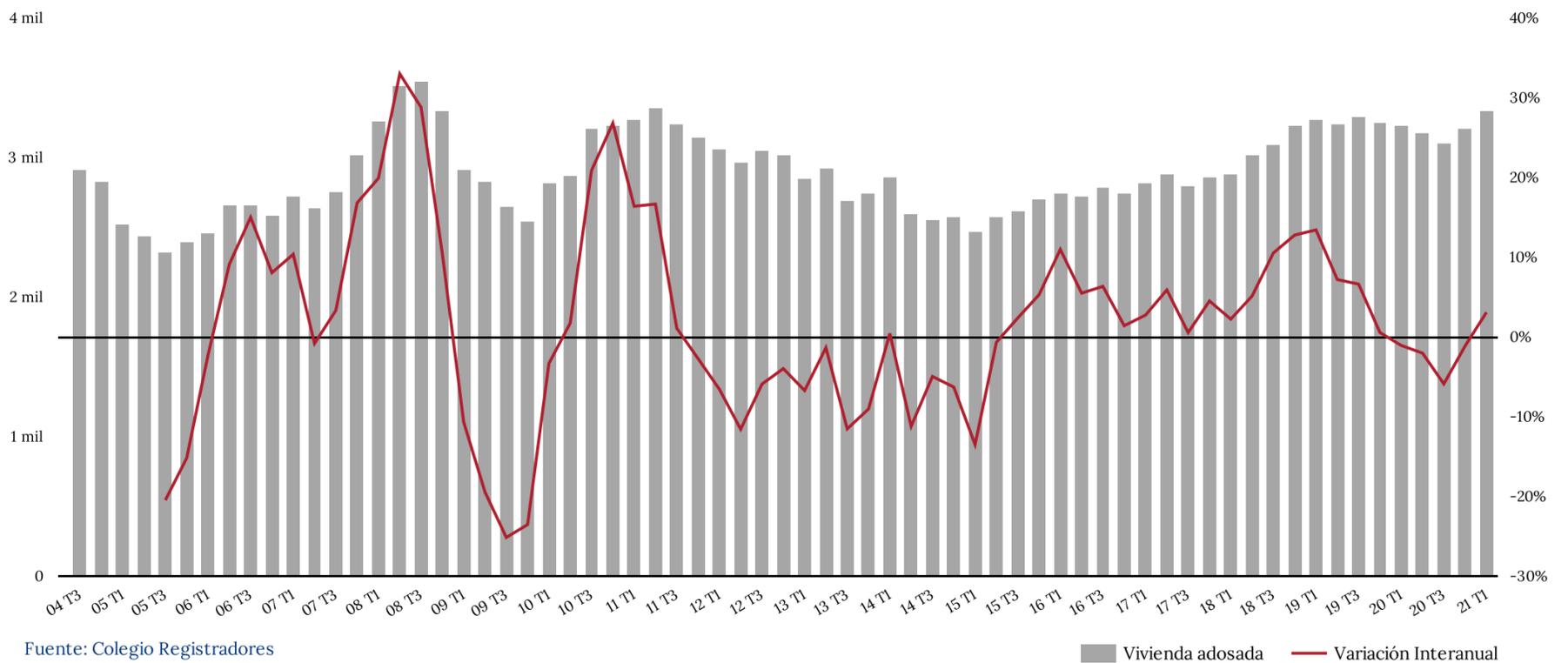


Vivienda

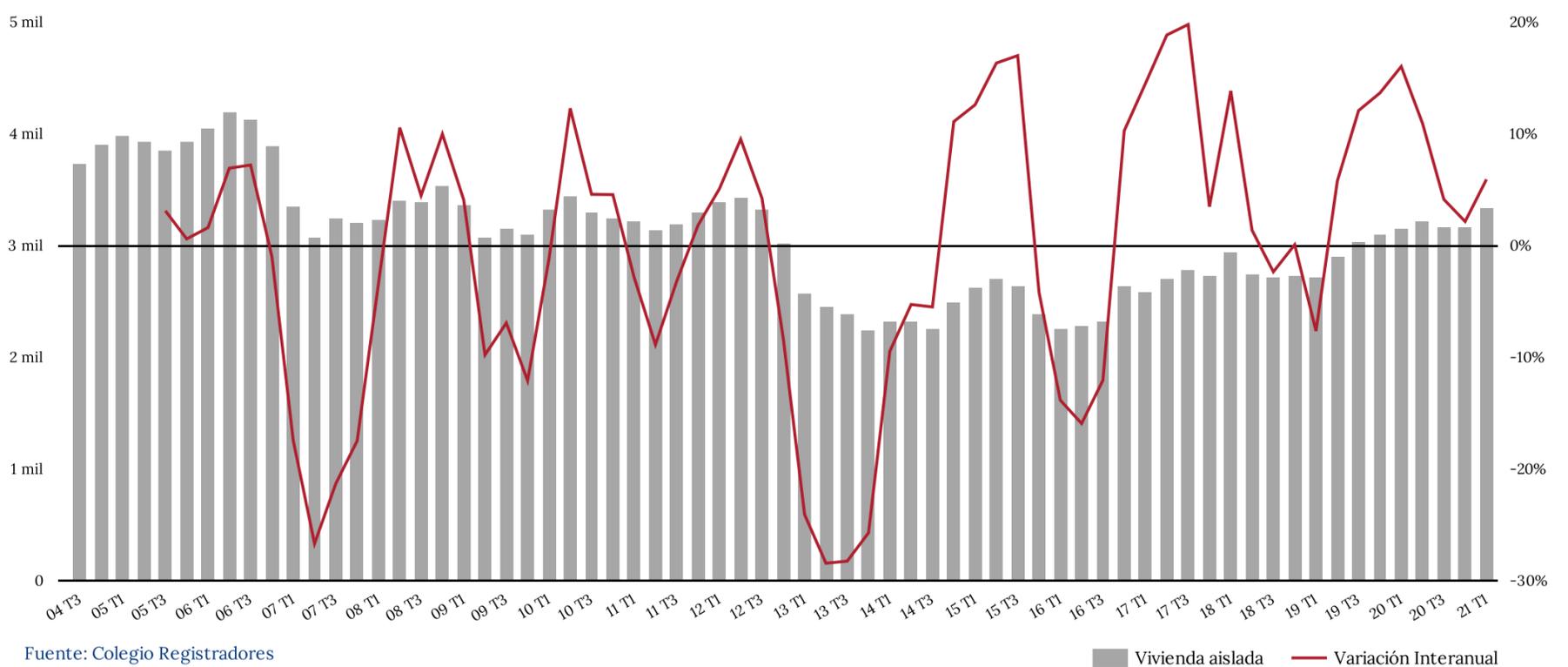
Vivienda adosada vs vivienda aislada

PRECIO M ² PAÍS VASCO ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda adosada	3.331 €	3,77 %	3,06 %
Vivienda aislada	3.338 €	5,31 %	5,90 %

Evolución del precio de la vivienda adosada en País Vasco y tasa de variación interanual



Evolución del precio de la vivienda aislada en País Vasco y tasa de variación interanual

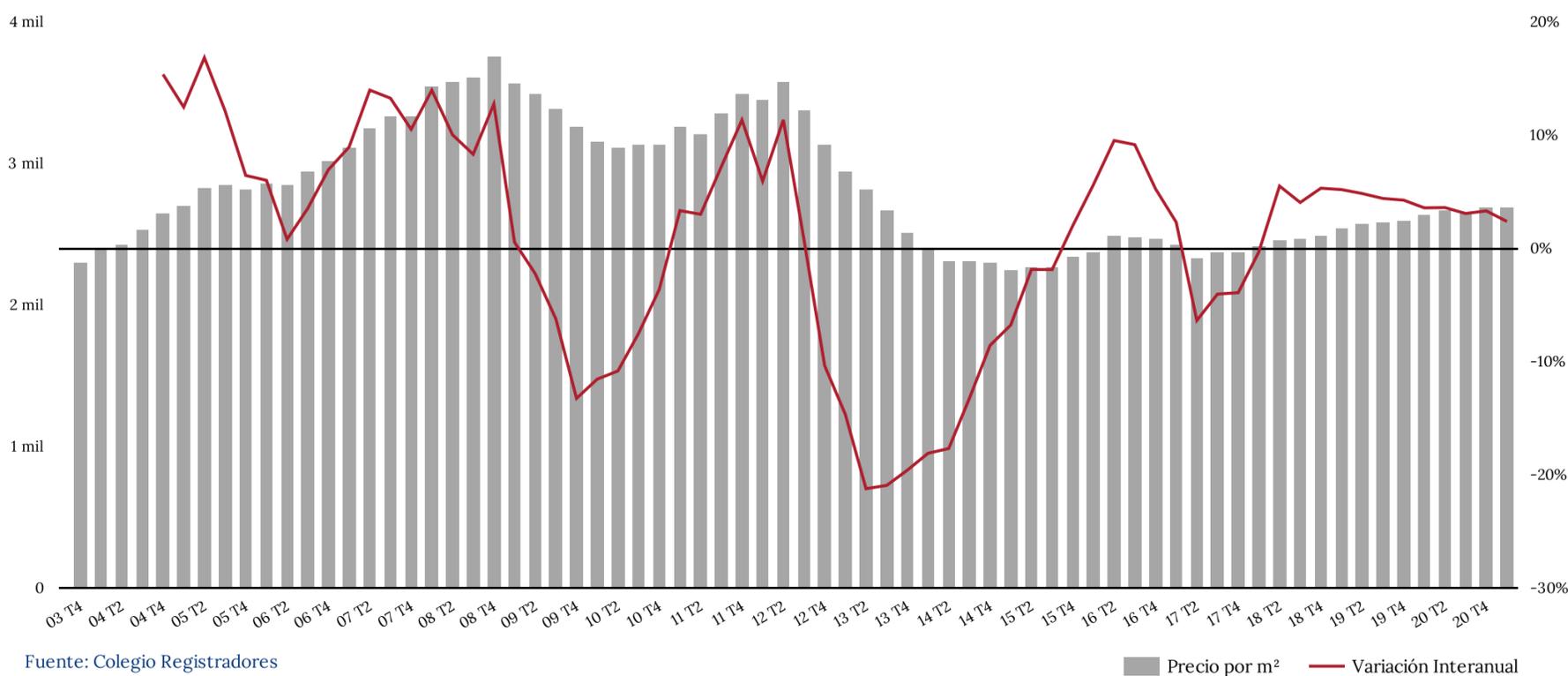


Vivienda

Precio m² Bilbao / Bizkaia

ZONA GEOGRÁFICA ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Bilbao	2.696 €	0,35 %	2,34 %
Bizkaia	2.719 €	-0,63 %	4,04 %

Evolución del precio por m² de vivienda registrada en Bilbao y tasa de variación interanual



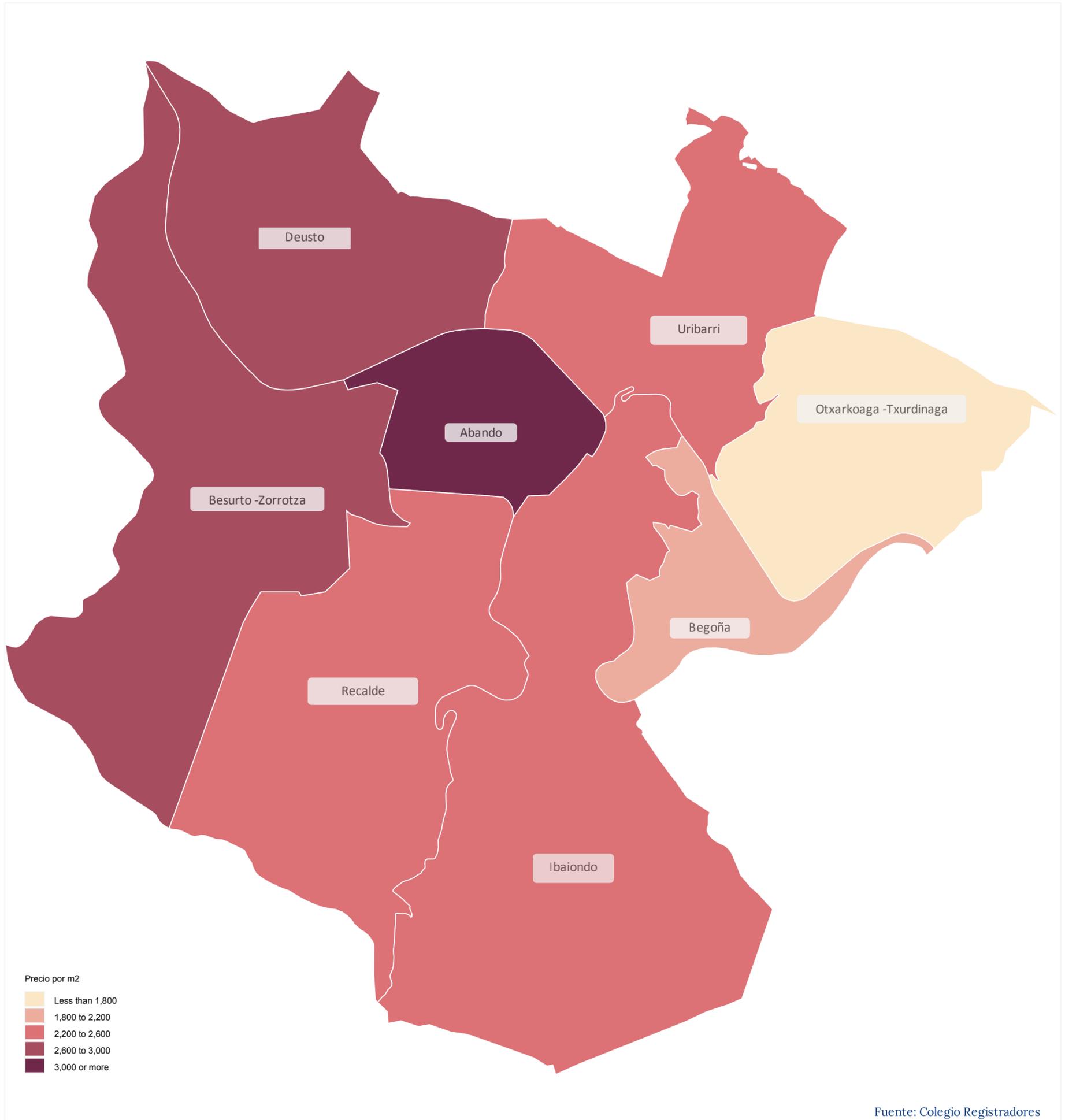
Evolución del precio por m² de vivienda registrada en Bizkaia y tasa de variación interanual



Vivienda

Precio por m². Capitales de provincia. Mapas

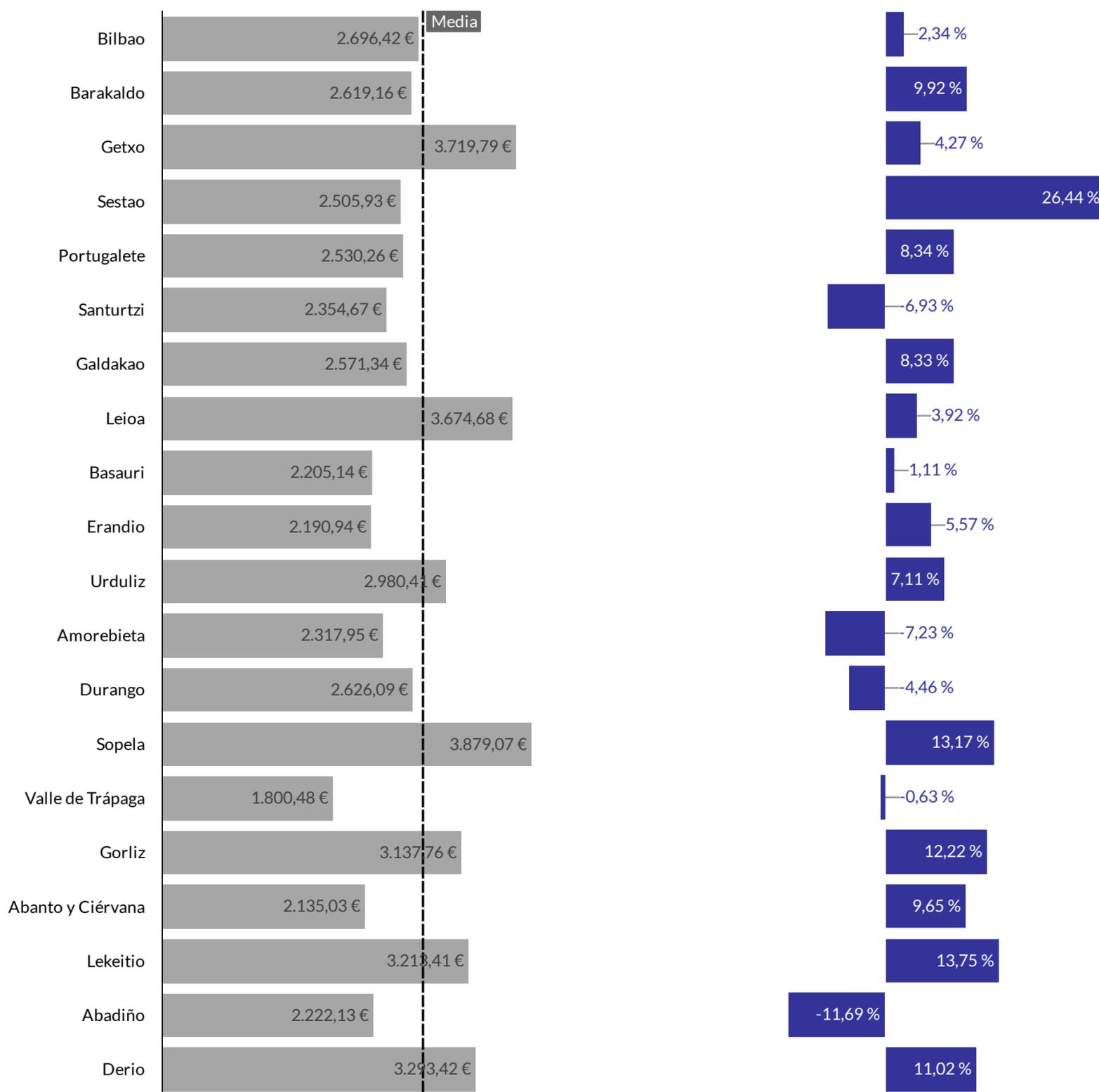
Precio por m². Bilbao. Interanual 1T 2021



Principales territorios de País Vasco

Precio por metro cuadrado

Evolución del precio por m² medio y tasa de variación interanual. Último trimestre



Vivienda

Vivienda precio Fomento e INE

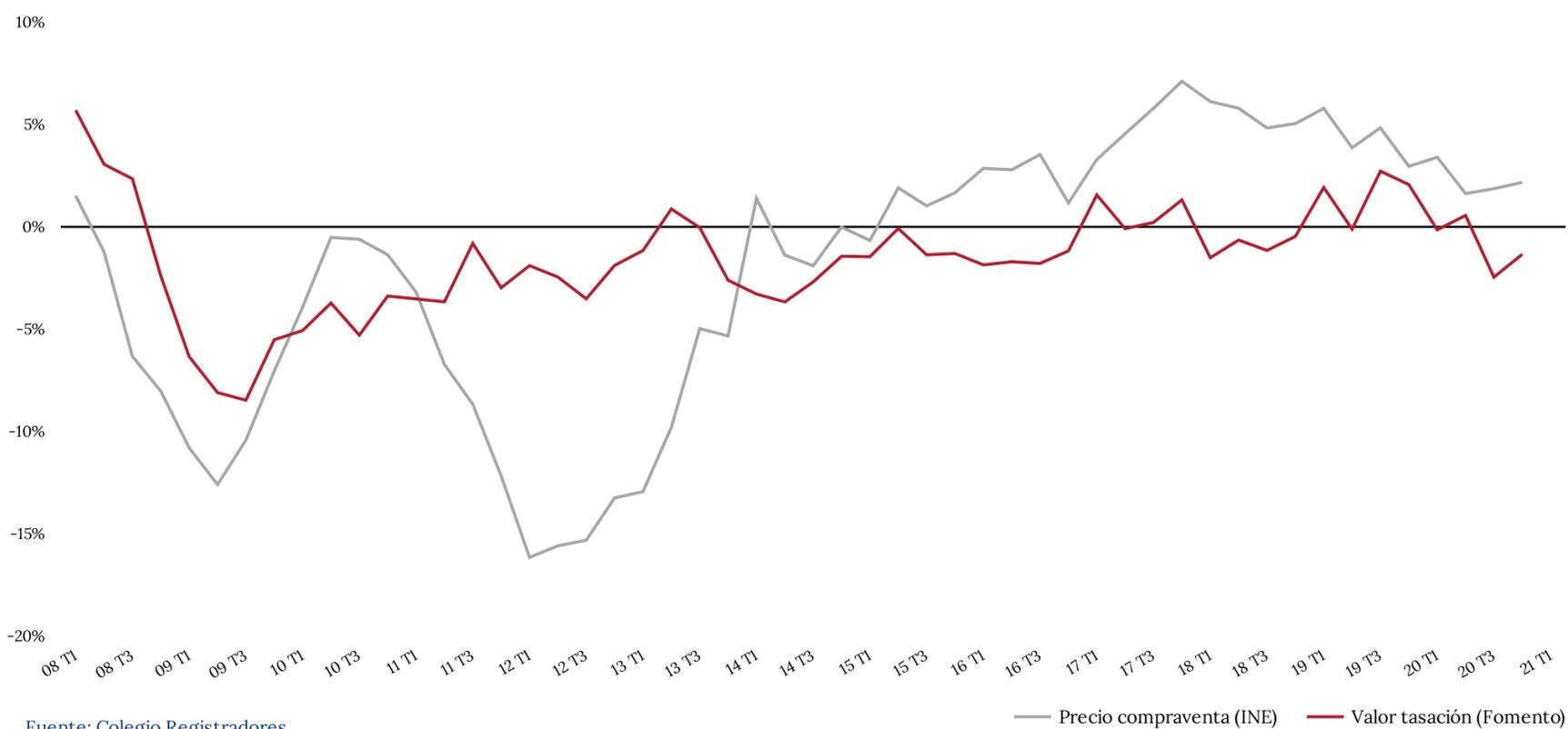
PRECIO M2 BIZKAIA ▾	TRIMESTRAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda (precio tasado)	2.328 €	2,31 %	-2,67 %

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

PRECIO VIVIENDA PAÍS VASCO ▾	TRIMESTRAL (ÍNDICE)	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda	121	-1,63 %	2,16 %
Vivienda Nueva	140	0,86 %	10,80 %
Vivienda Usada	117	-2,23 %	0,25 %

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Evolución de las tasas de variación interanuales del Precio de compraventa de vivienda vs Valor de tasación vs Precio de oferta. País Vasco



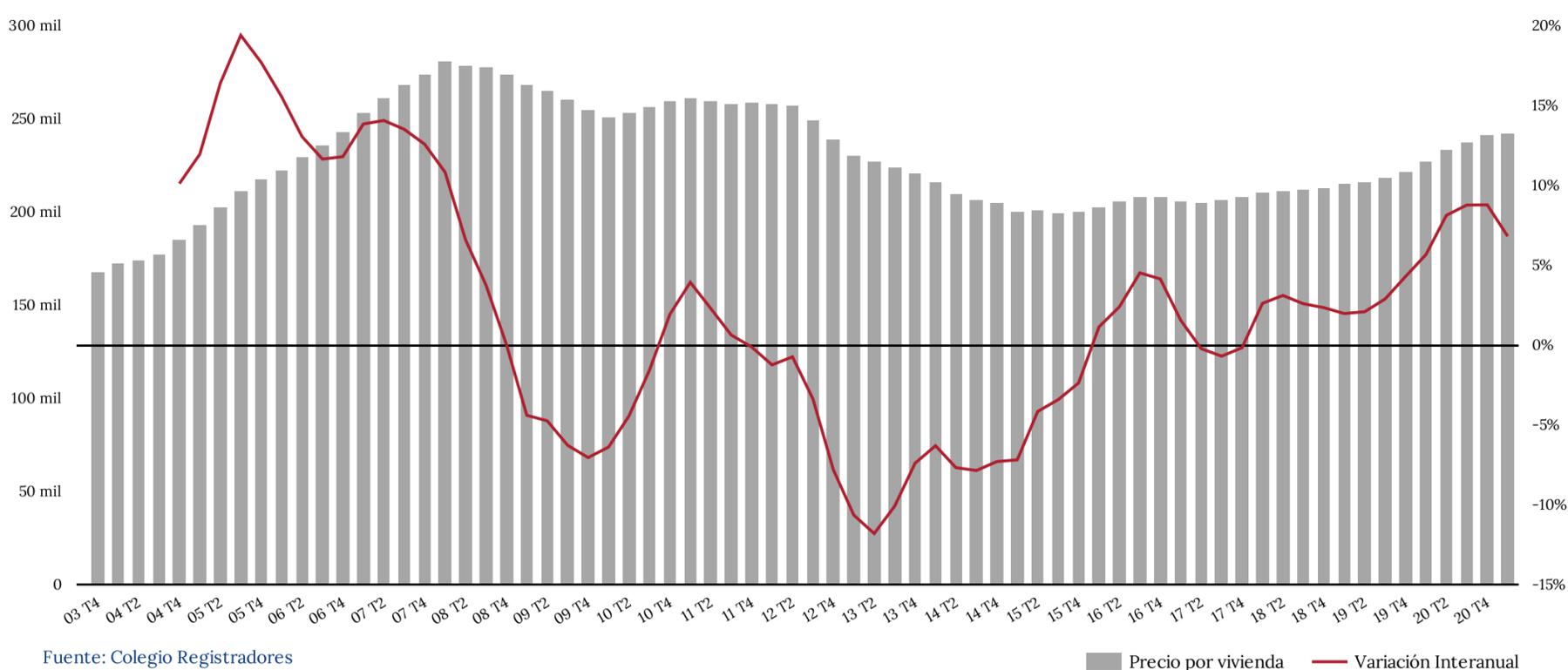
— Precio compraventa (INE) — Valor tasación (Fomento)

Vivienda

Precio por vivienda

PRECIO VIVIENDA ▾	IMPORTE VIVIENDA	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	242.597 €	0,56 %	6,79 %

Evolución del precio por vivienda en País Vasco y tasa de variación interanual

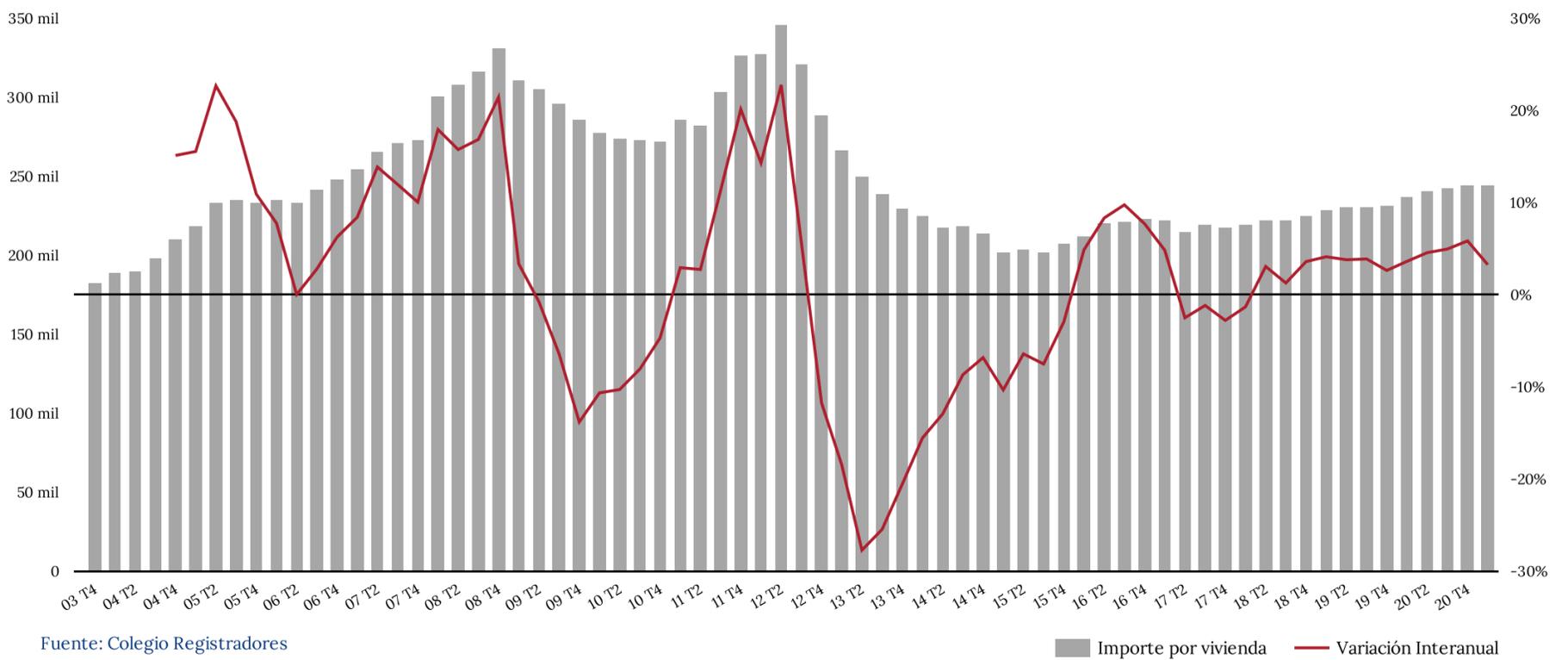


Vivienda

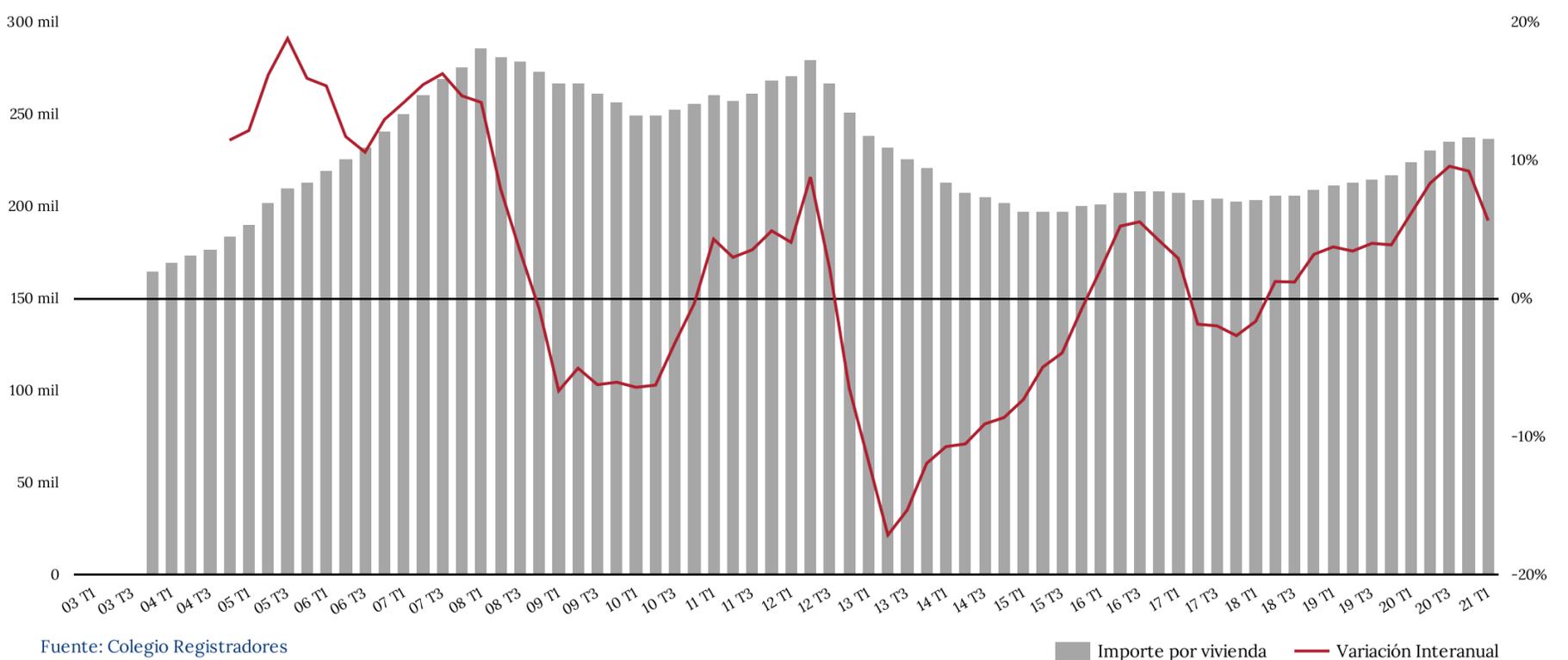
Precio por vivienda Bilbao / Bizkaia

ZONA GEOGRÁFICA ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Bilbao	244.721 €	-0,08 %	3,28 %
Bizkaia	236.716 €	-0,15 %	5,60 %

Evolución del precio por vivienda registrado en Bilbao y tasa de variación interanual



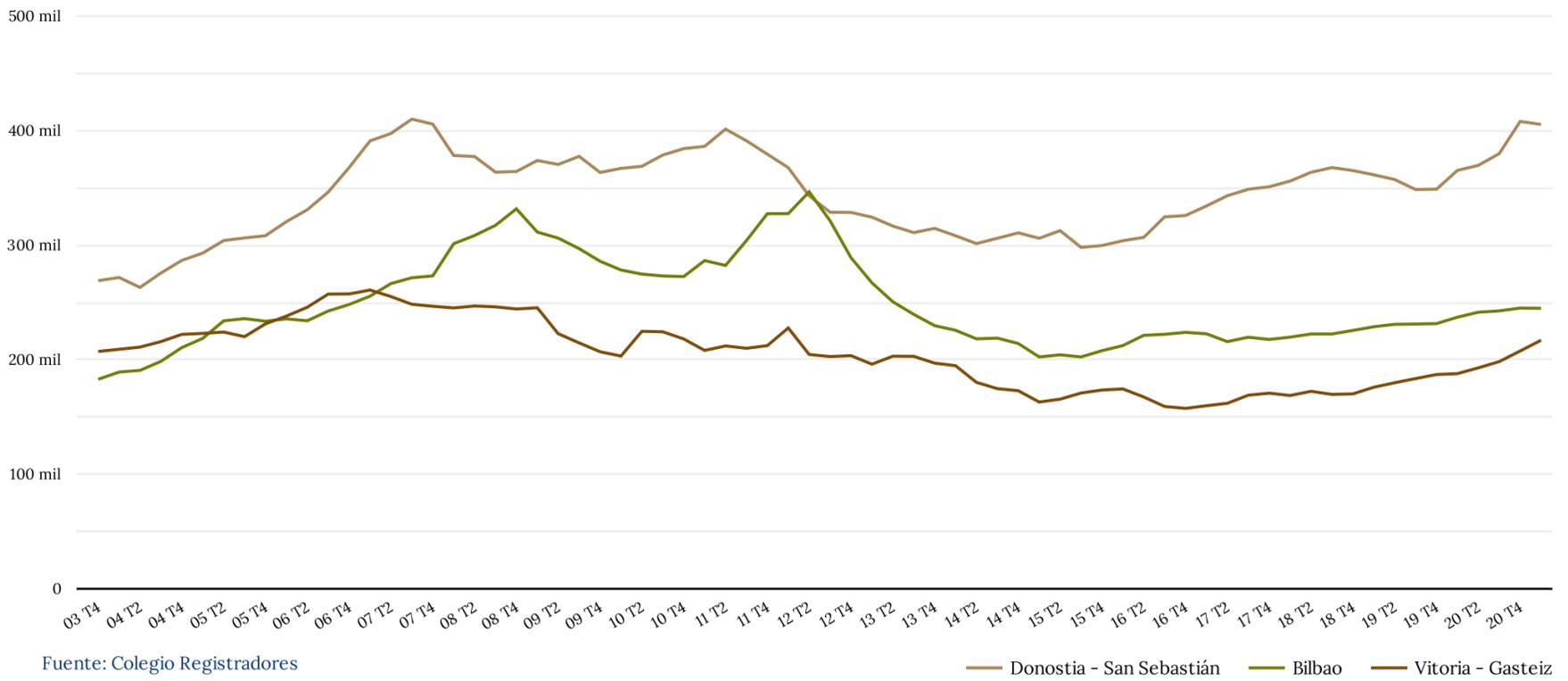
Evolución del precio por vivienda registrado en Bizkaia y tasa de variación interanual



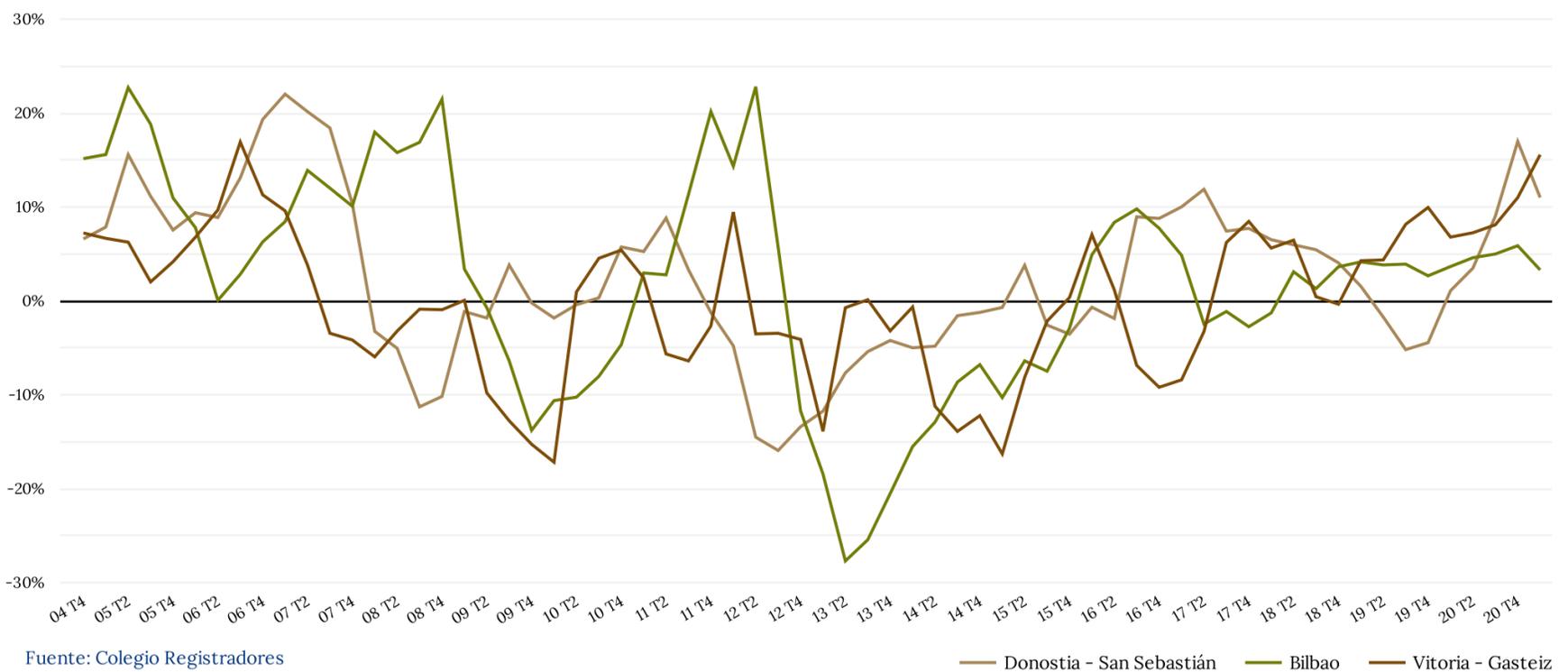
Vivienda

Precio por vivienda capitales de provincia

Evolución del precio por vivienda en Donostia - San Sebastián, Bilbao y Vitoria - Gasteiz



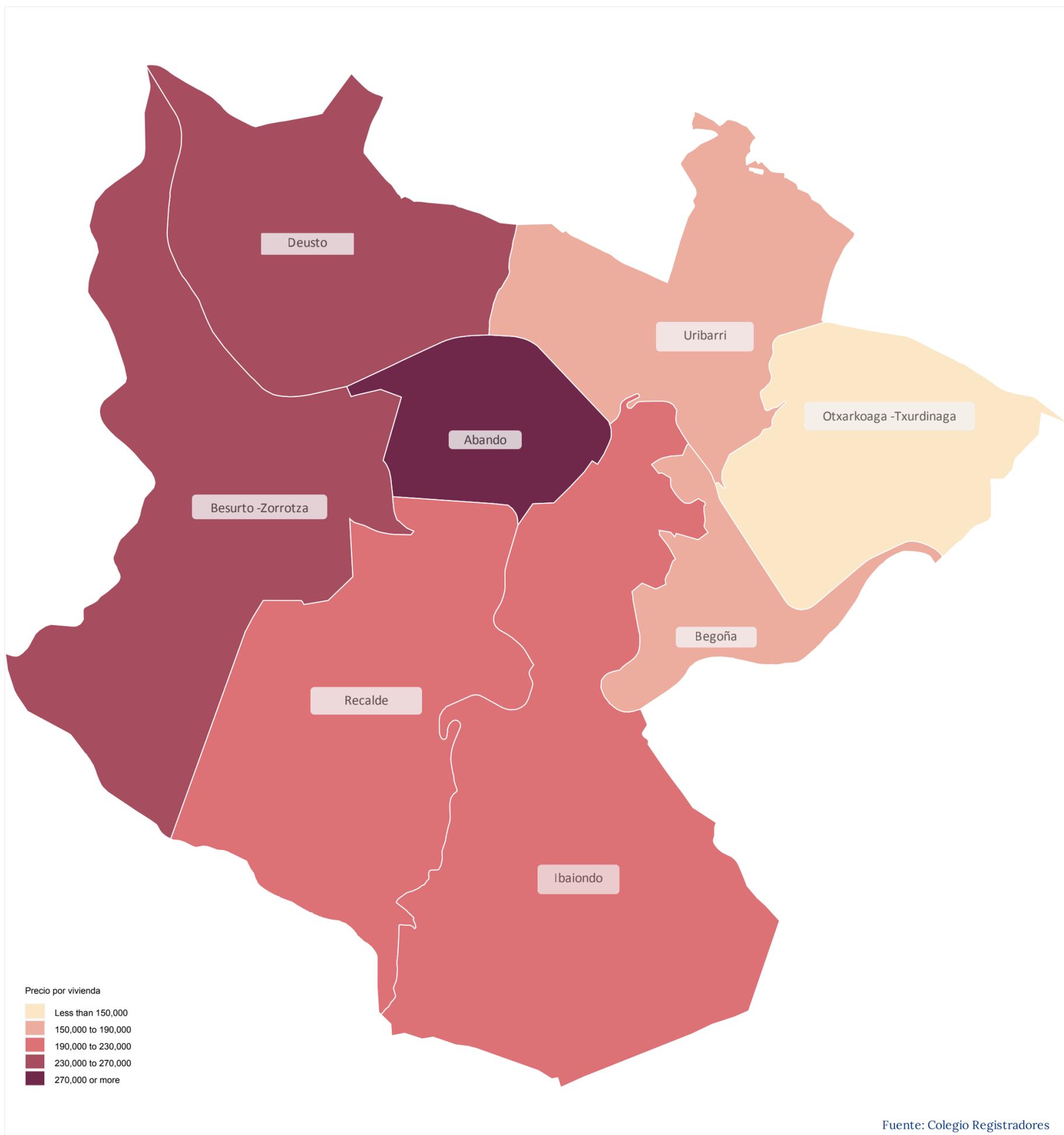
Evolución de las tasas de variación interanuales del precio por vivienda en las capitales de provincia de País Vasco



Vivienda

Precio por vivienda. Mapas

Precio por vivienda. Bilbao. Interanual 1T 2021

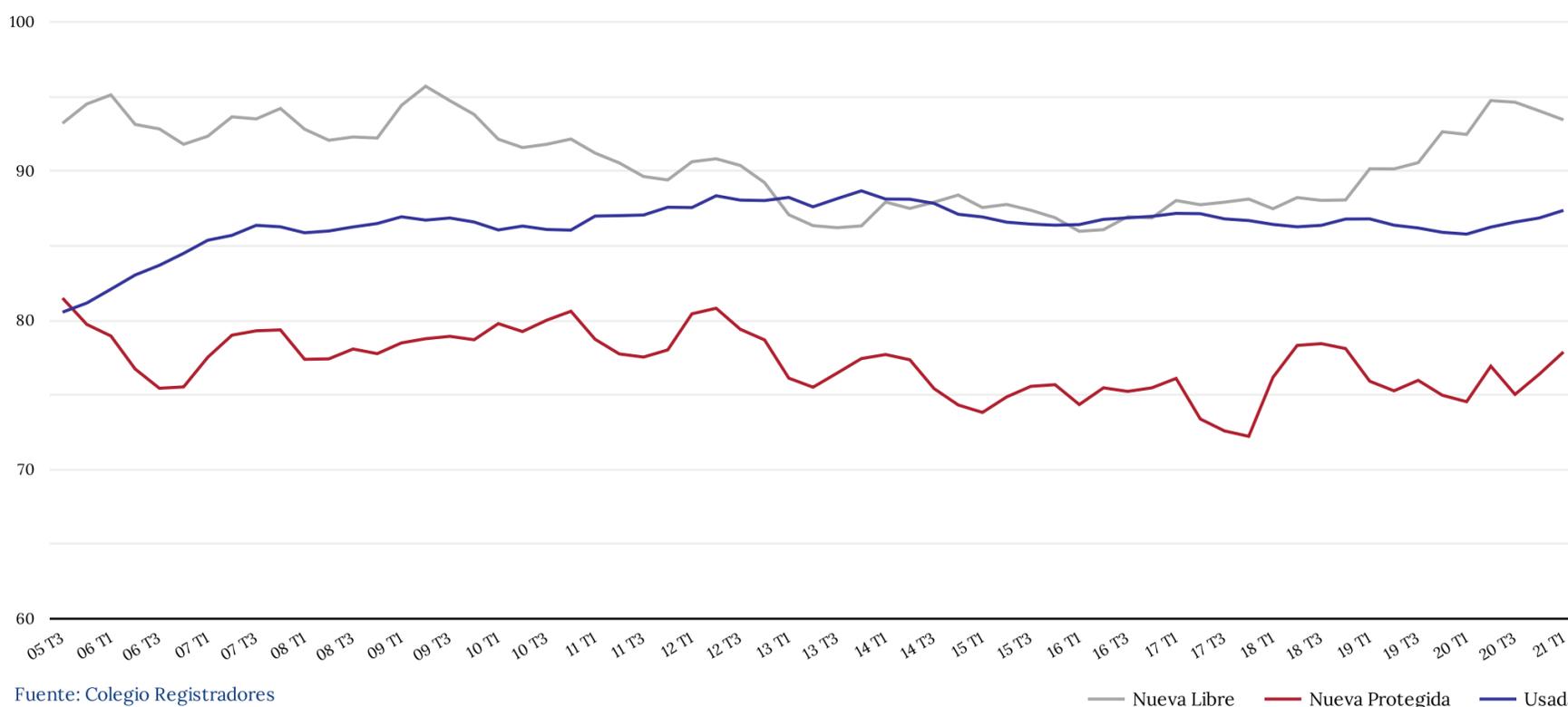


Vivienda

Superficie

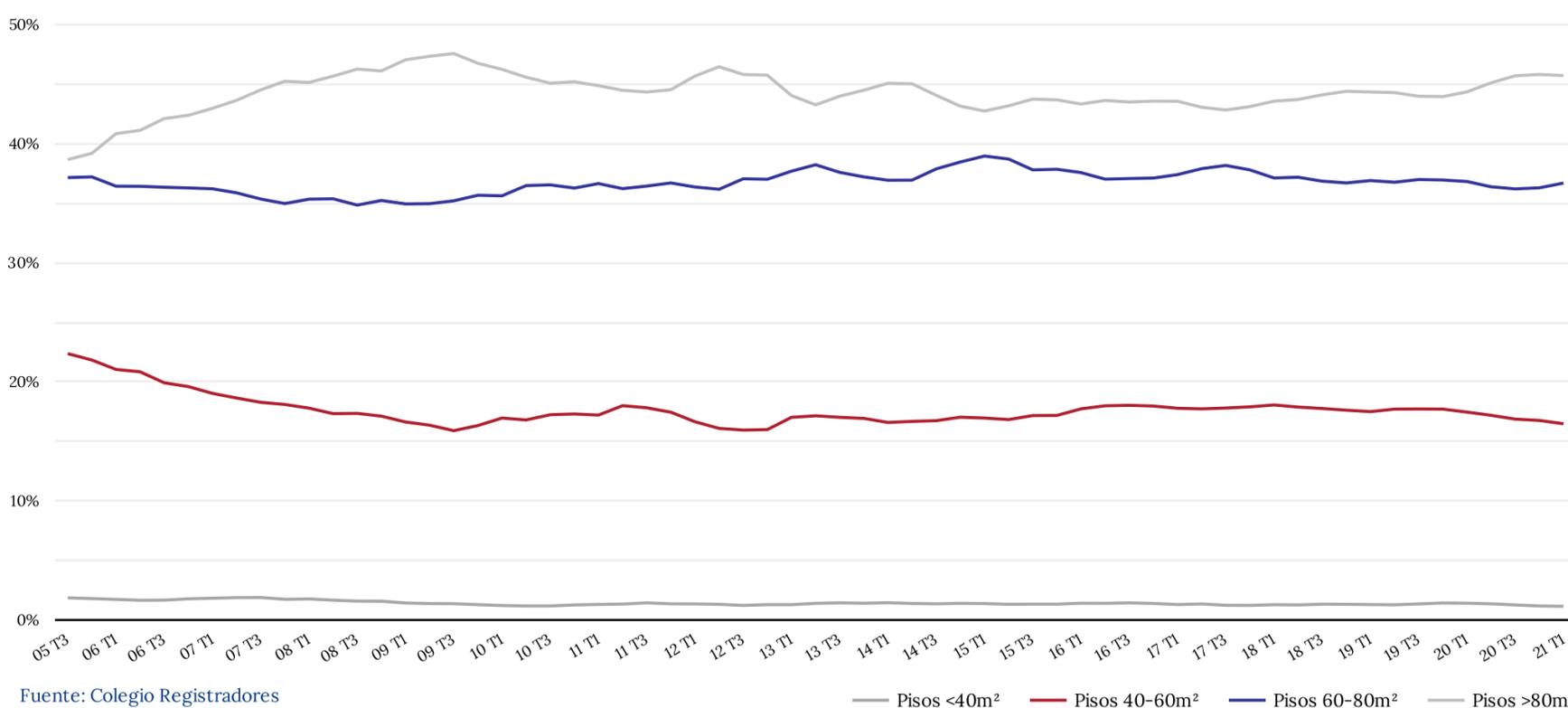
SUPERFICIE VIVIENDA (m²)	NUEVA LIBRE ▾	NUEVA PROTEGIDA	USADA
Superficie m²	93,42	77,86	87,35

Evolución de la superficie media de compraventas de vivienda en País Vasco (m2)



SUPERFICIE PISOS	PISOS <40 M²	PISOS 40-60 M²	PISOS 60-80 M²	PISOS >80 M²
Superficie (distribución)	1,14 %	16,47 %	36,68 %	45,71 %

Evolución de la distribución de pesos de compraventas de vivienda según superficie



Vivienda

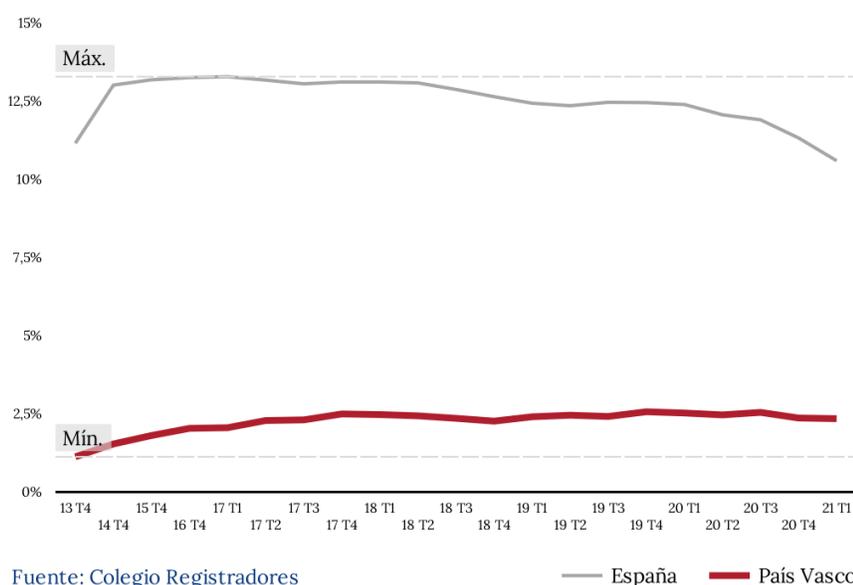
Nacionalidad del comprador

Periodicidad ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	% EXTRANJEROS
Trimestral	117	2,33 %
Interanual	401	2,34 %

TERRITORIO ▲	NÚM. COMPRAVENTAS	% EXTRANJEROS
Araba/Álava	47	1,46 %
Bizkaia	216	2,58 %
Gipuzkoa	138	2,47 %

Nacionalidad	% EXTRANJEROS ▾
Rumanía	19,2 %
China	4,5 %
Marruecos	4,5 %
Italia	4,5 %
Pakistán	4,0 %
Reino Unido	3,7 %

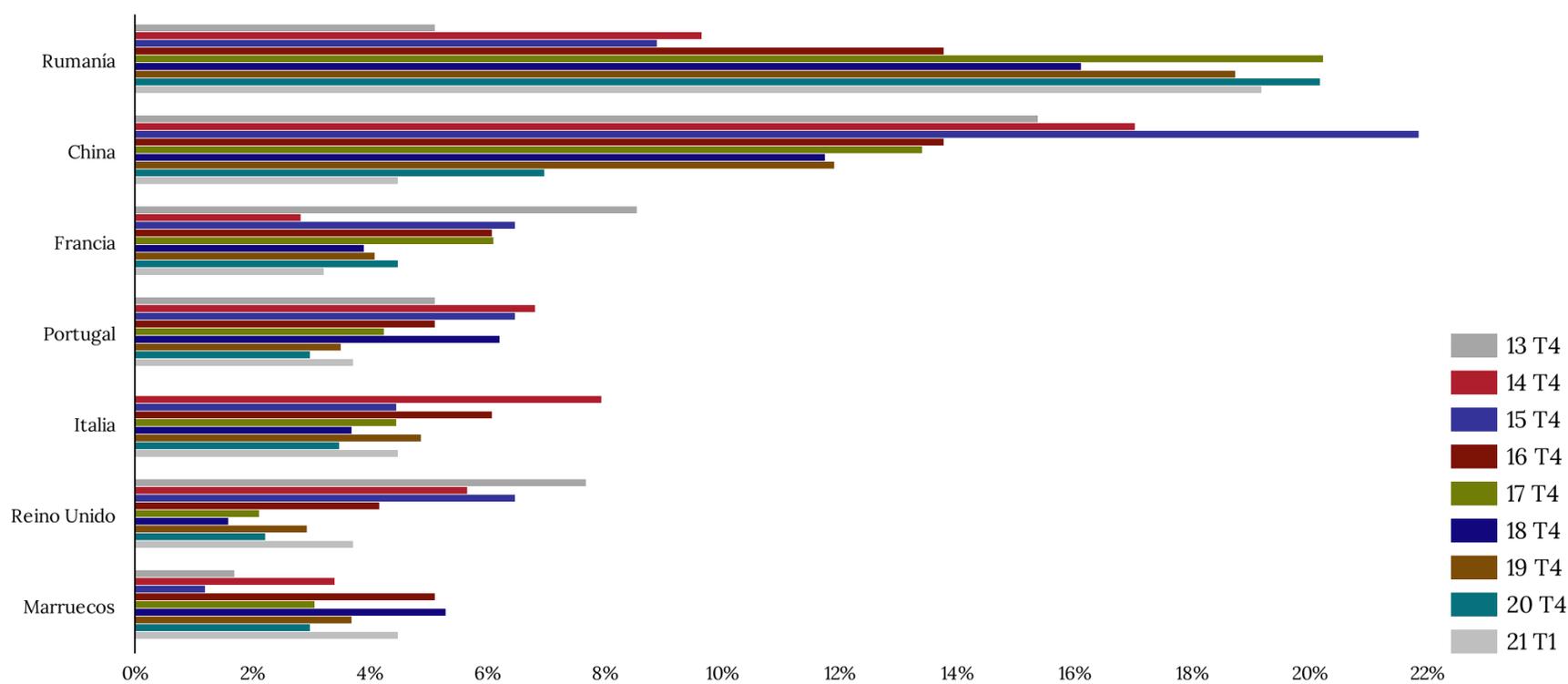
Evolución del porcentaje de compra por extranjeros. País Vasco y España



Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en las provincias de País Vasco



Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros en País Vasco según nacionalidad



Fuente: Colegio Registradores

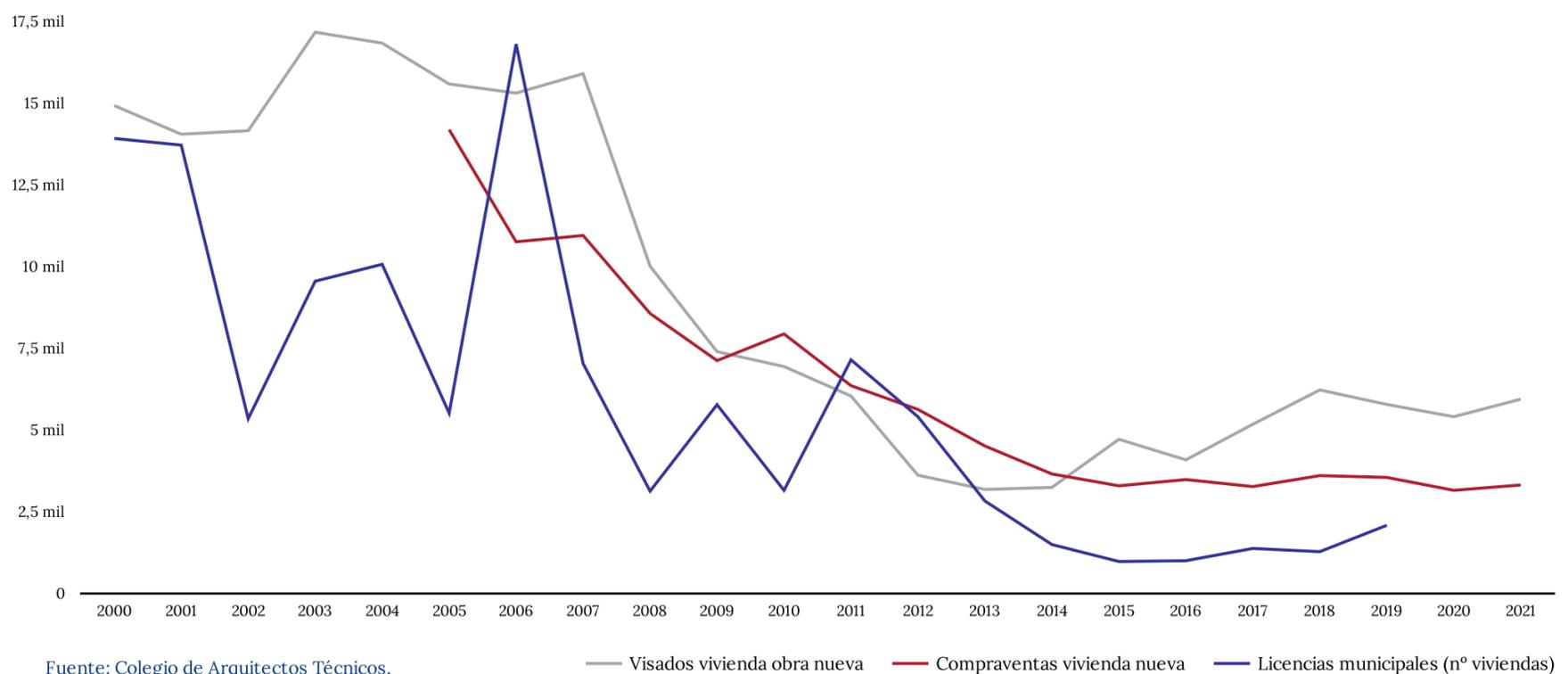
Vivienda

Obra nueva

Nº VISADOS OBRA NUEVA ▾	VARIACIÓN INTERANUAL	Nº COMPRAVENTAS VIV.NUEVA	RATIO VISADOS/COMPRA.NUEVA
5.940	8,85 %	3.314	1,79

Fuente: Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Colegio Arquitectos Técnicos y Colegio de Registradores

Evolución anual de visados de dirección de obra nueva y del número de compraventas de vivienda nueva en País Vasco



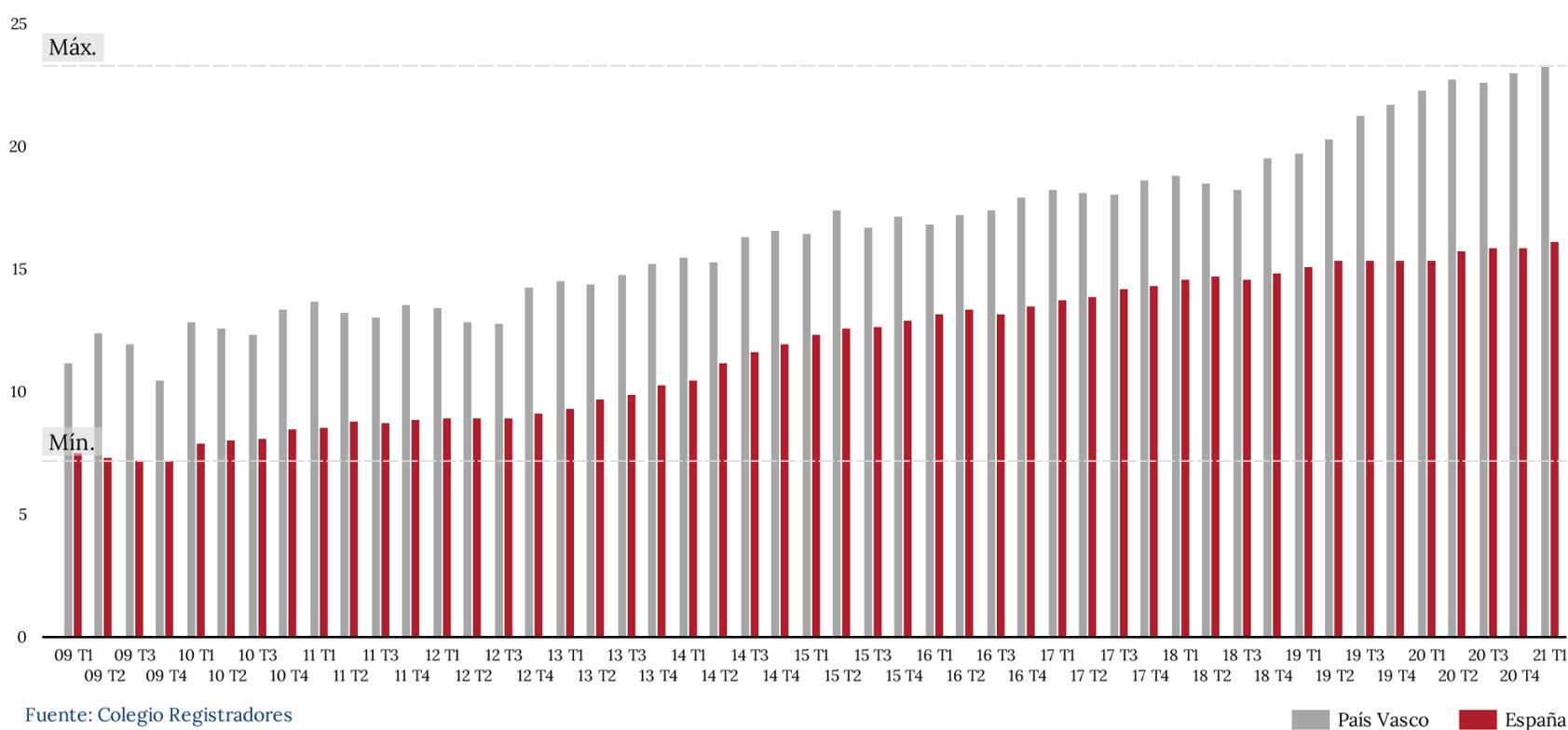
Vivienda

Periodo de posesión

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN ▾	AÑOS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	23,28	1,25 %	4,48 %
Interanual	22,96	1,28 %	7,31 %

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN ▾	AÑO 2010	AÑO 2015 ▾	AÑO 2020 ▾	% Δ
Interanual	12,74	16,91	22,67	77.9% ↑

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión en País Vasco y España (años)

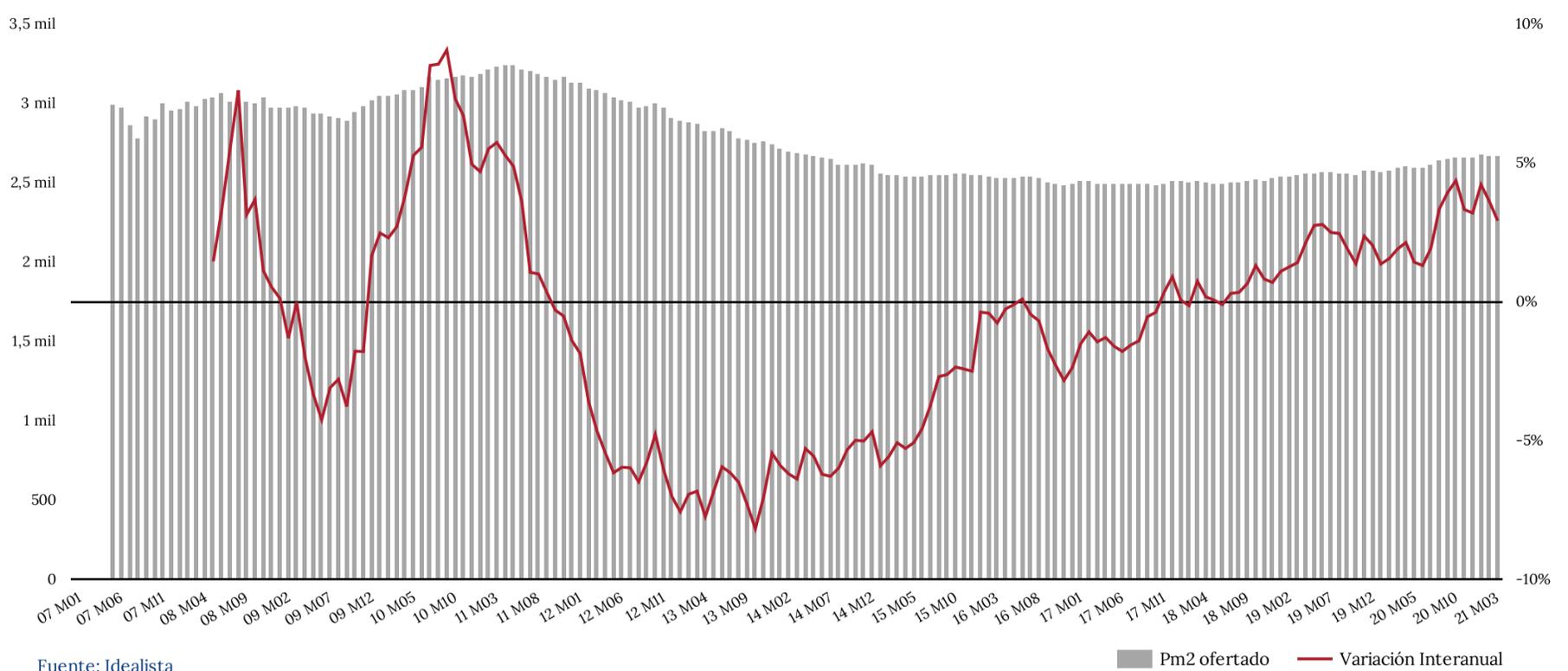


Vivienda

Mercado de oferta - Venta

PRECIO M ² ▾	TRIMESTRAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Mensual	2.673	0,40 %	2,90 %

Evolución del precio ofertado de la vivienda en País Vasco y tasa de variación interanual

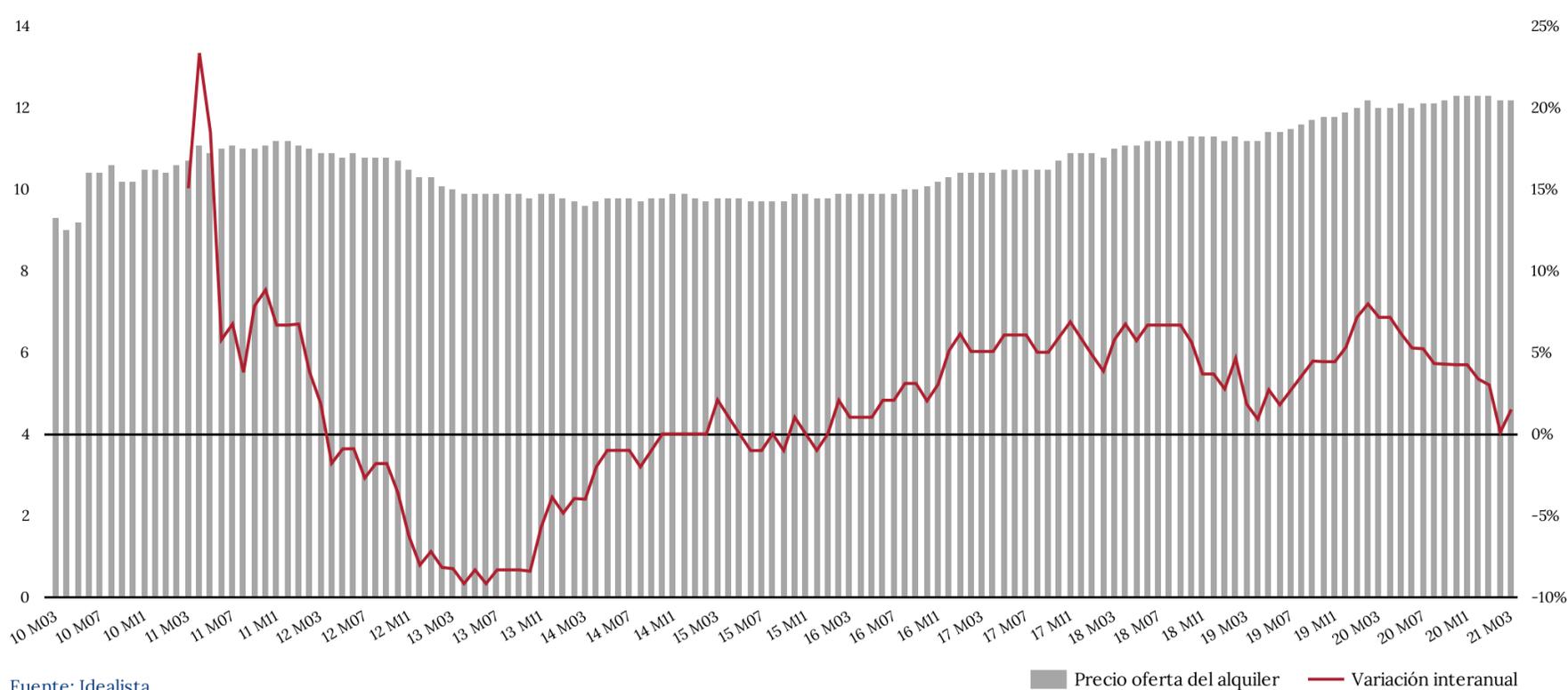


Vivienda

Mercado de oferta - Alquiler

ALQUILER ▾	€/M ² /MES	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Mensual	12,20	-1,40 %	1,50 %

Evolución del precio del alquiler (€/m²) de la vivienda en País Vasco (precio de oferta) y tasa de variación interanual



2. Locales

Compraventa

1.1. Número de compraventas

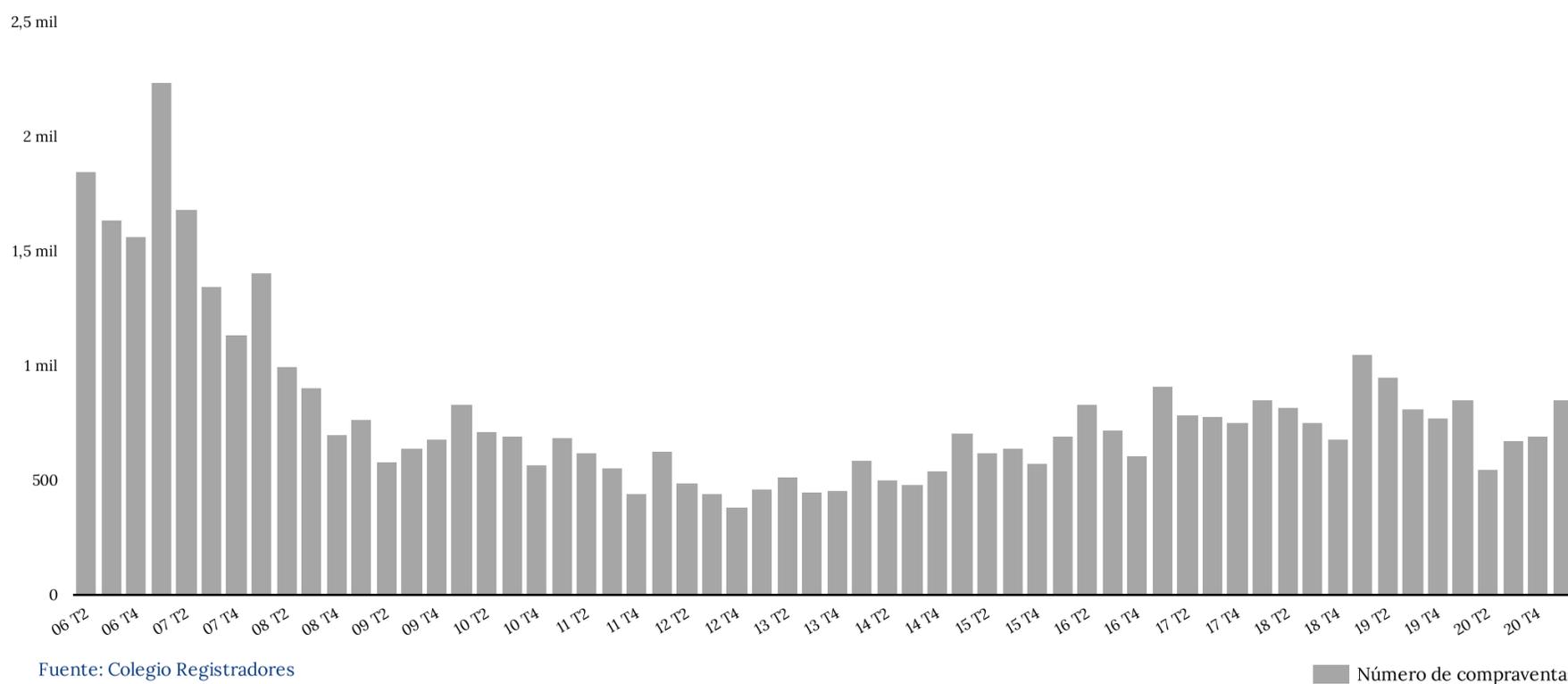
1.2. Precios por m²

Locales

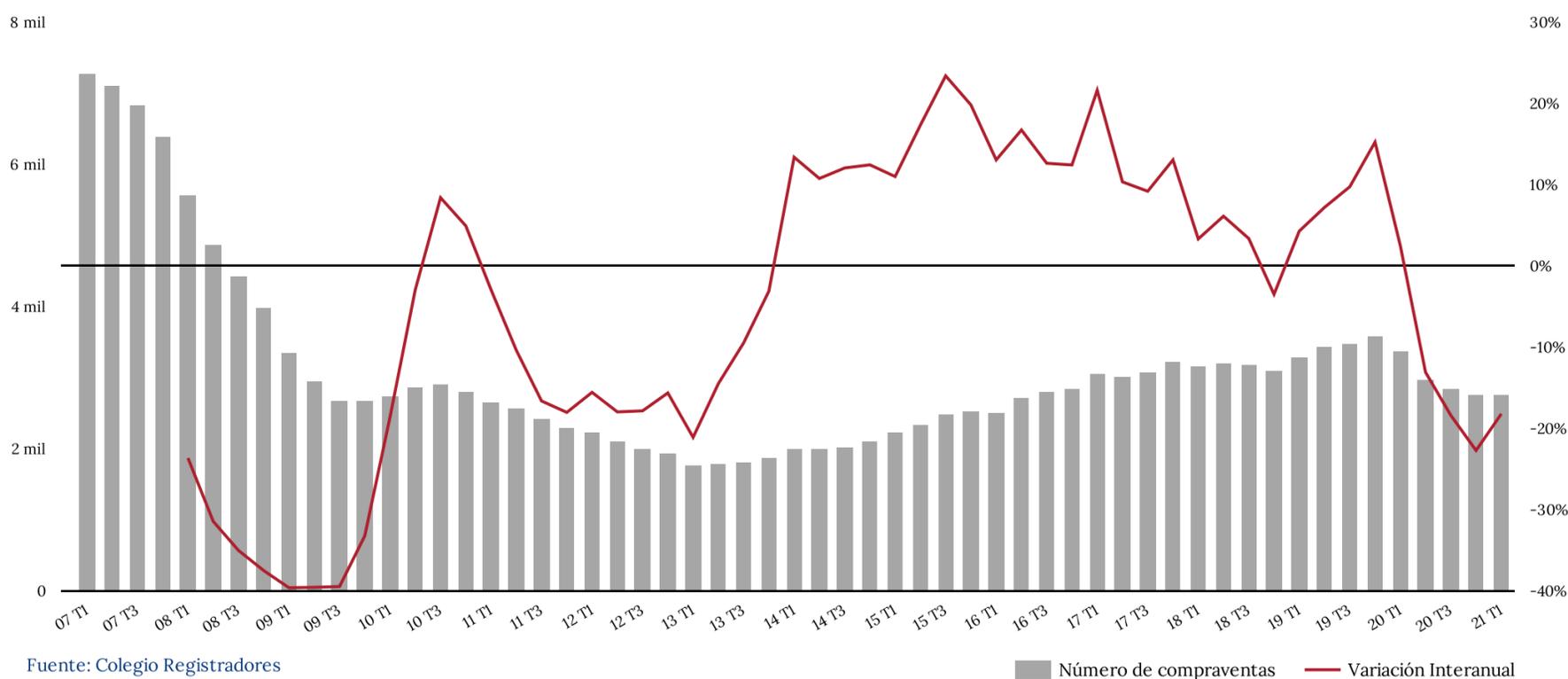
Número de compraventas. País Vasco

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	854	22,88 %	0,12 %
Interanual	2.769	0,04 %	-18,20 %

Evolución del número de compraventas trimestrales de locales en País Vasco



Evolución del número de compraventas interanuales de locales en País Vasco y tasa de variación interanual

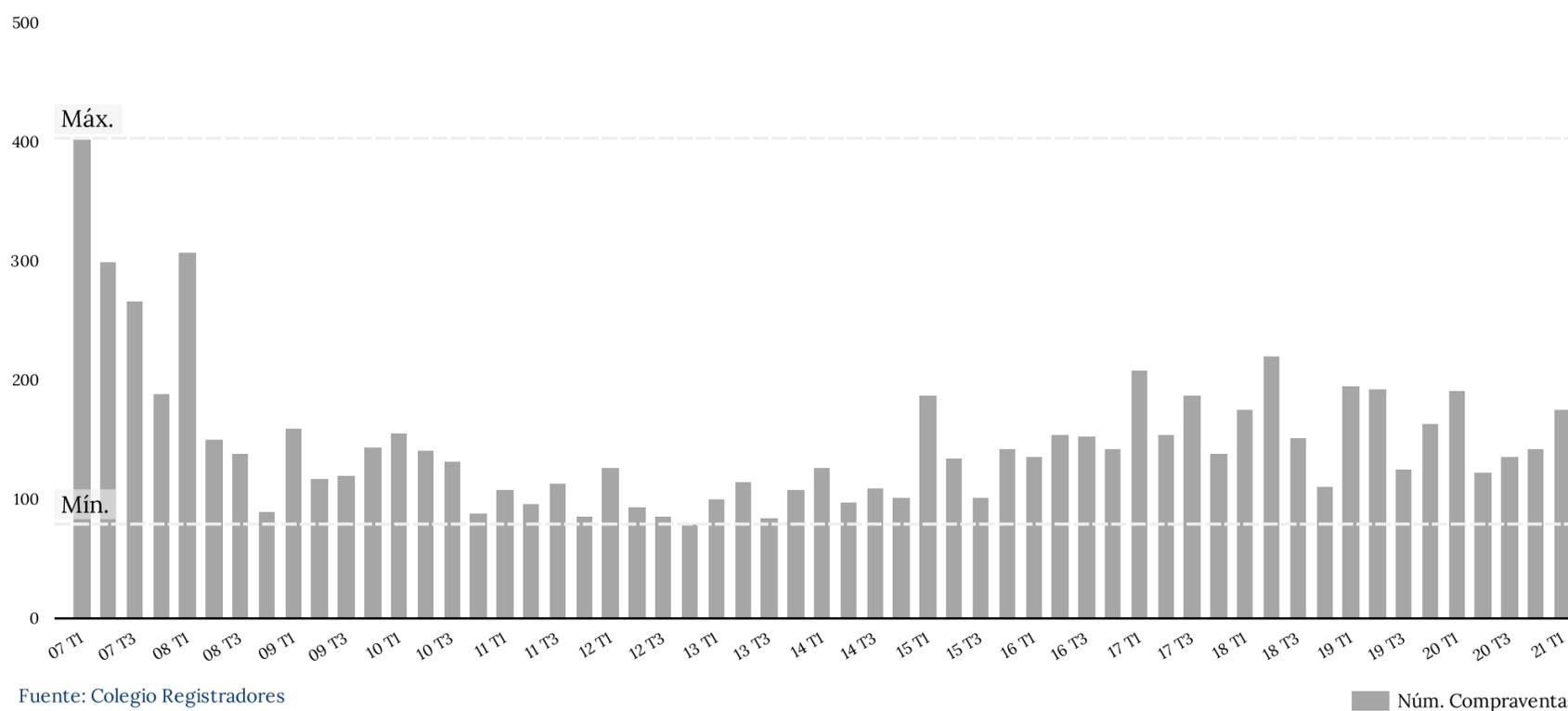


Locales

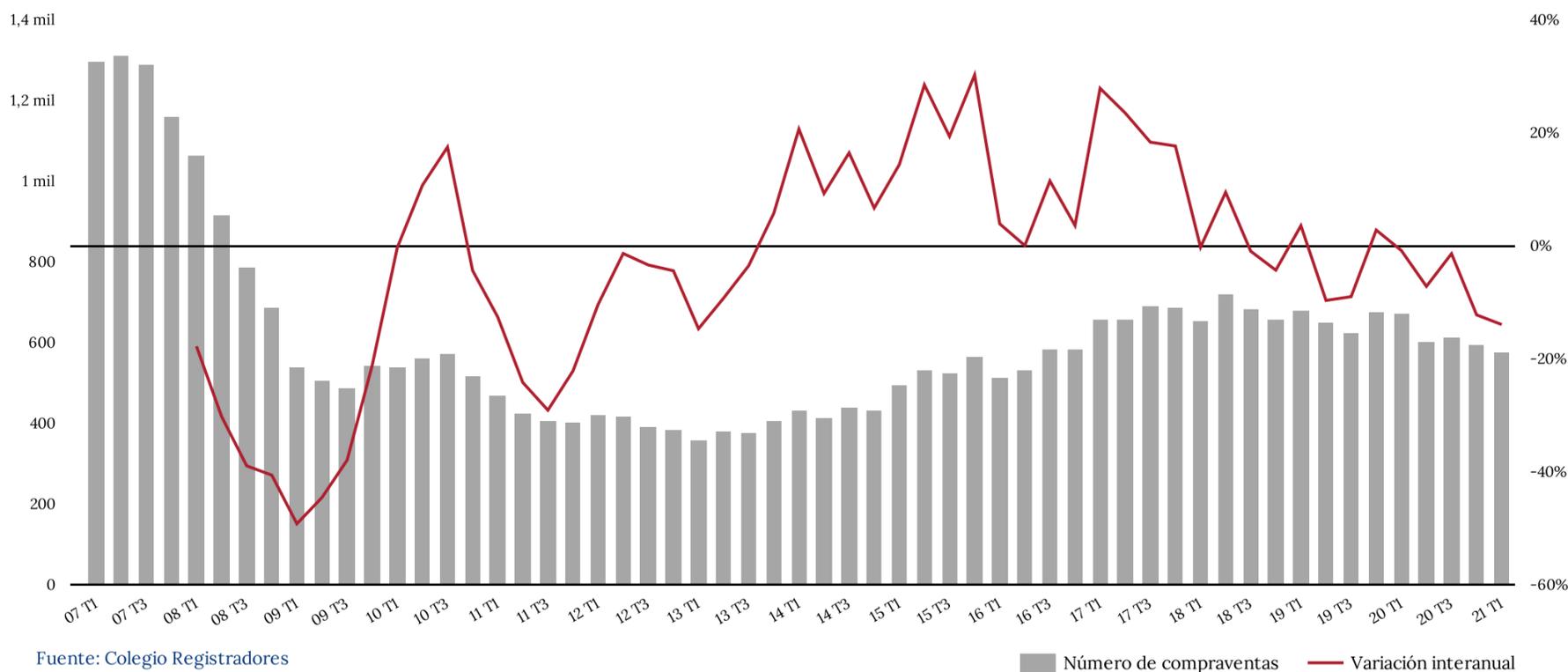
Bilbao

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	176	23,08 %	-7,85 %
Interanual	578	-2,53 %	-13,99 %

Evolución del número de compraventas trimestral de locales en Bilbao



Evolución del número interanual de compraventas de locales en Bilbao y tasa de variación interanual

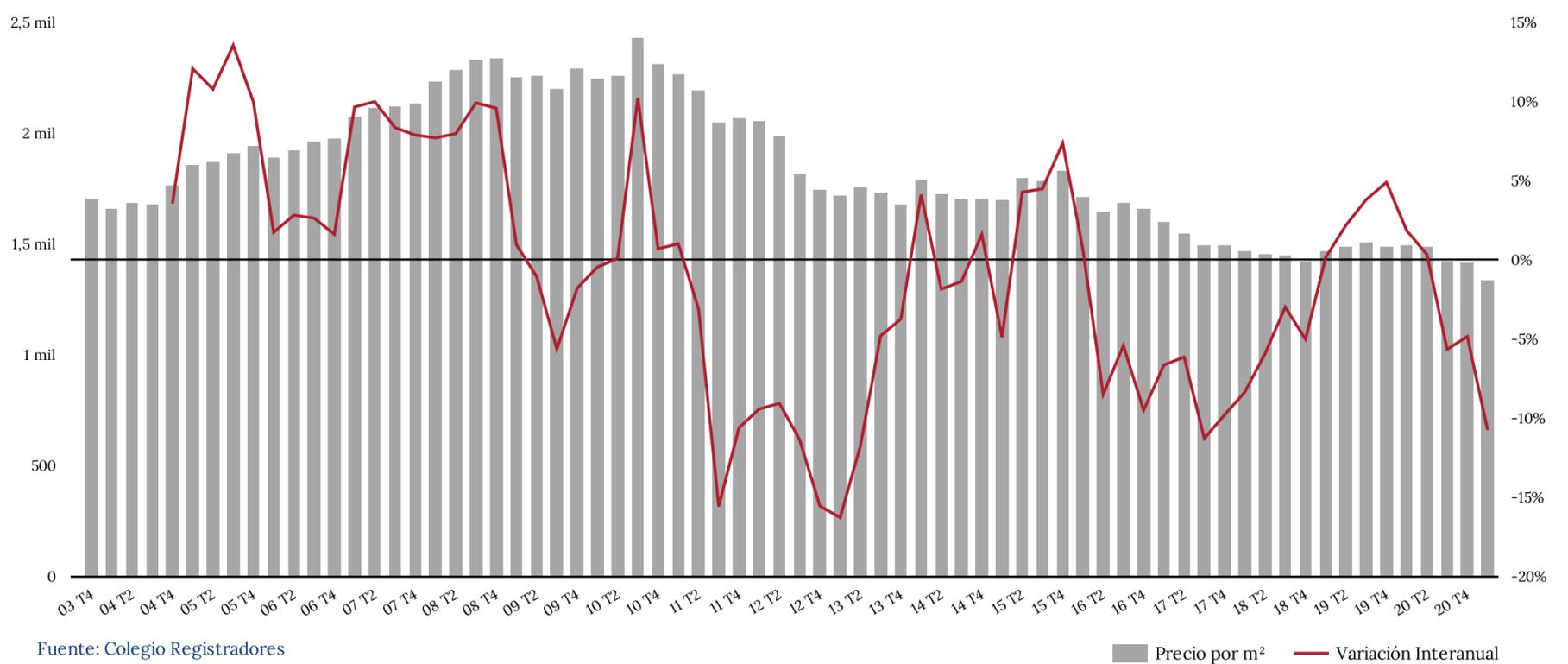


Locales

Precio por metro cuadrado

PERIODICIDAD ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	1.337 €	-5,90 %	-10,74 %

Evolución del precio por m² de locales en País Vasco y tasa de variación interanual



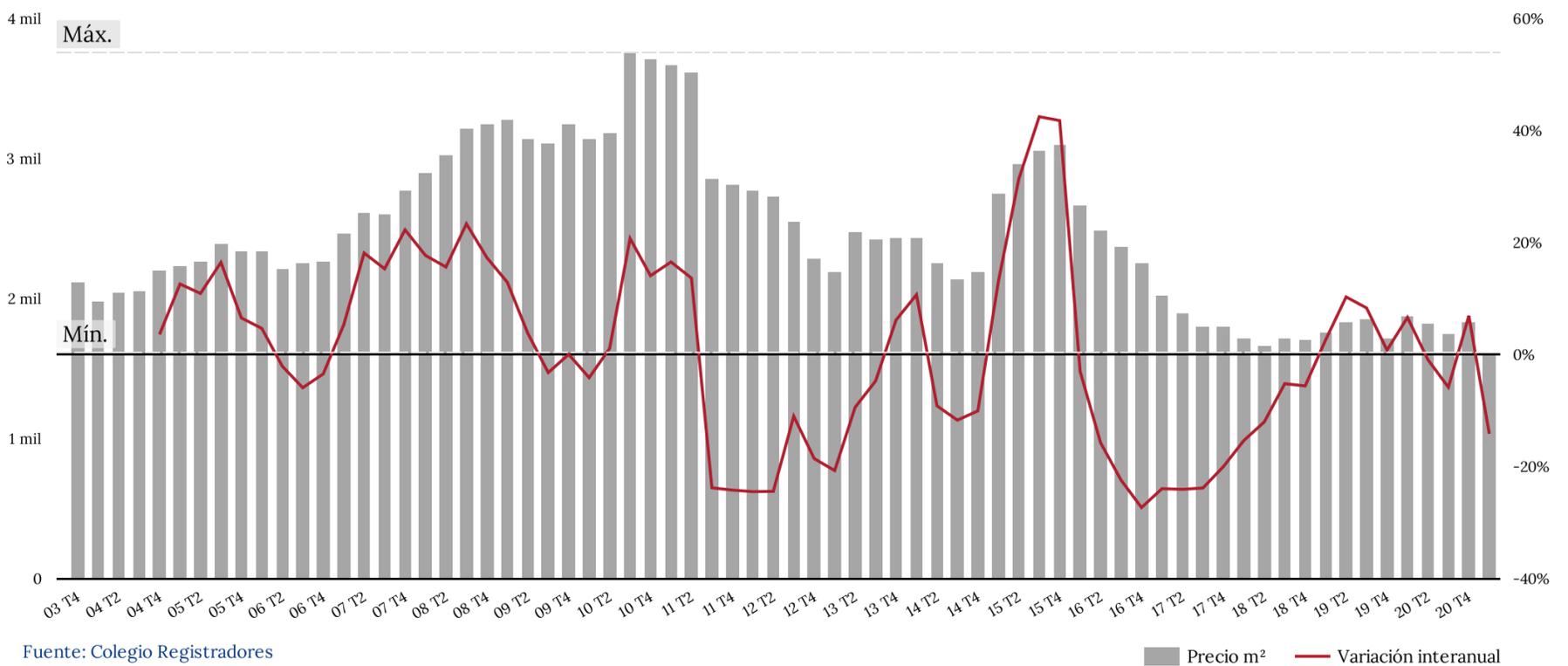
■ Precio por m² — Variación Interanual

Locales

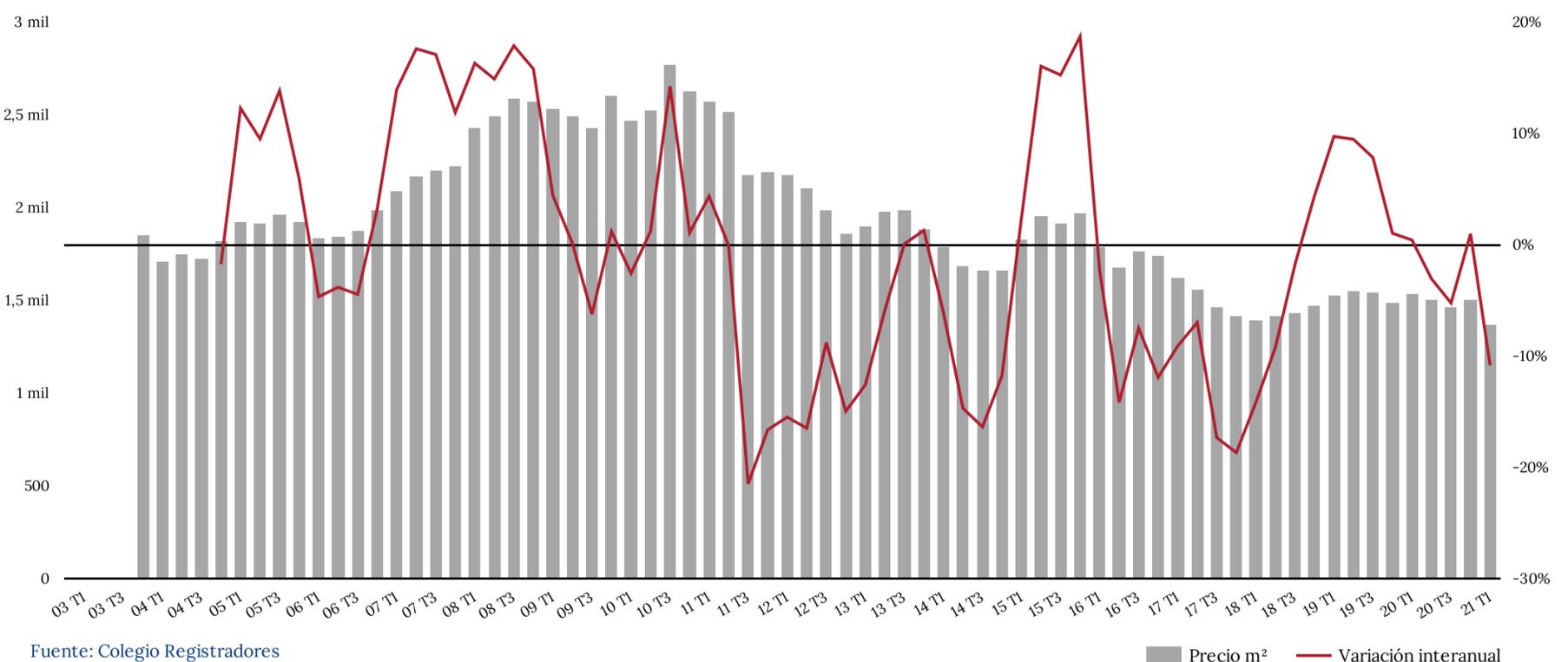
Precio por m² en Bilbao / Bizkaia

TERRITORIO	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Bilbao	1.616 €	-12,19 %	-14,12 %
Bizkaia	1.368 €	-9,06 %	-10,87 %

Evolución del precio por m² de locales registrado en Bilbao y tasa de variación interanual



Evolución del precio por m² de locales registrado en Bizkaia y tasa de variación interanual



3. Naves

Compraventa

1.1. Número de compraventas

1.2. Precios por m²

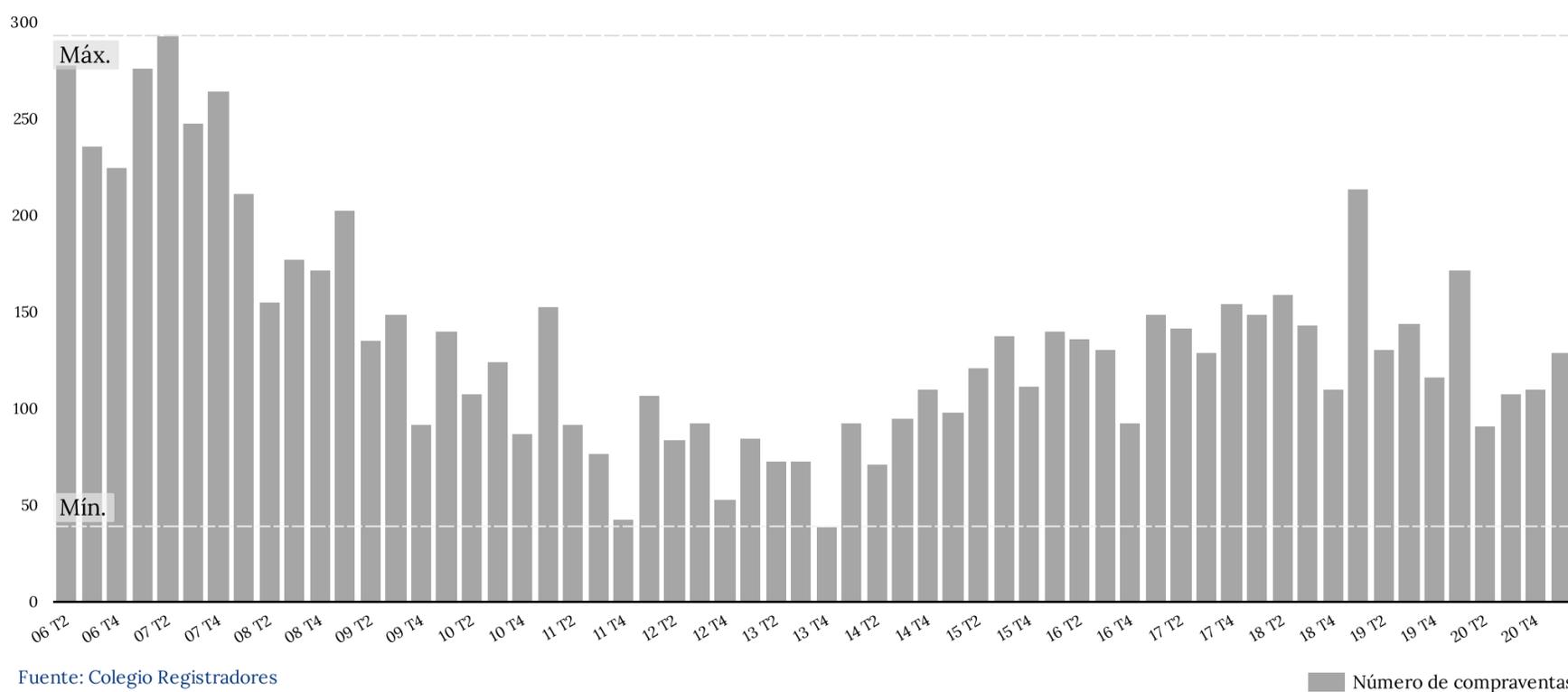
1.3. Precios por nave

Naves

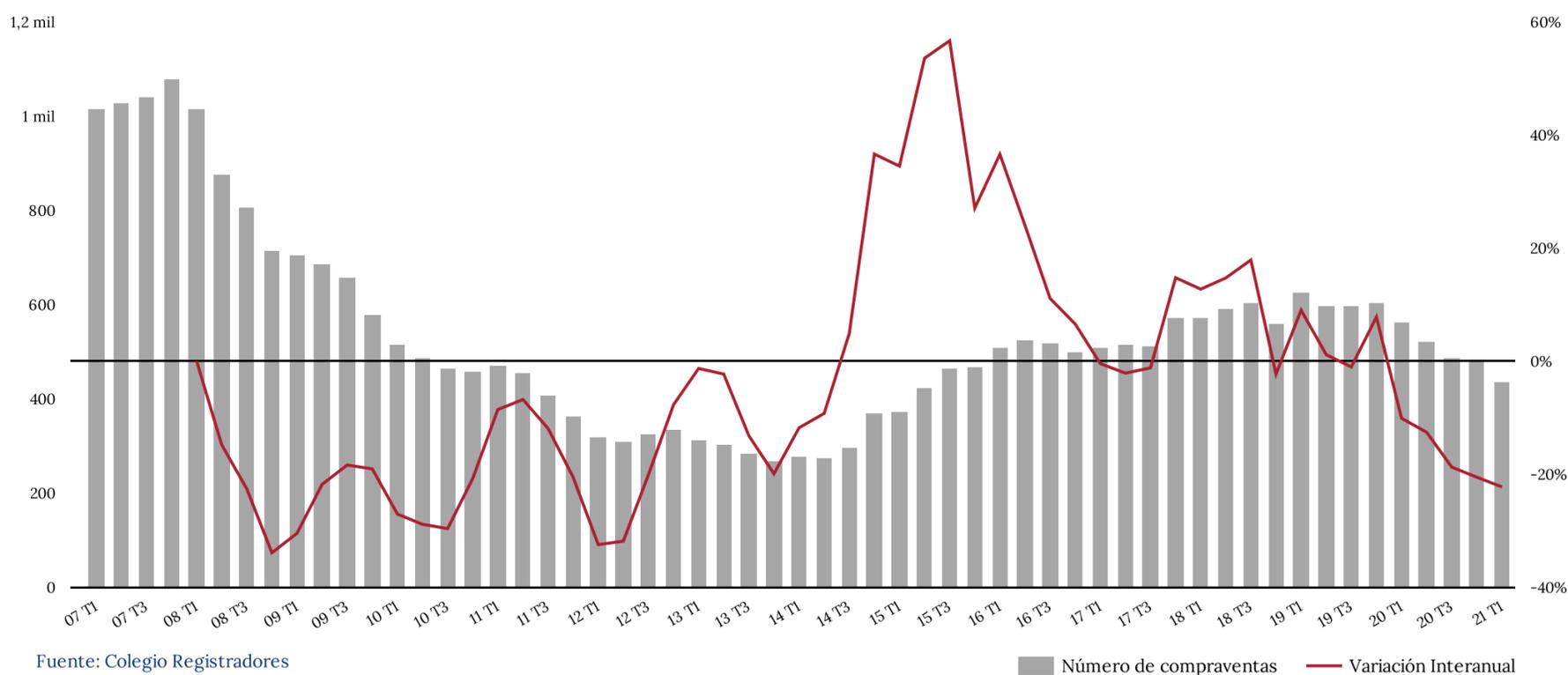
Número de compraventas País Vasco

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	129	17,27 %	-25,00 %
Interanual	438	-8,94 %	-22,20 %

Evolución del número de compraventas trimestral de naves en País Vasco



Evolución del número de compraventas interanual de naves en País Vasco y tasa de variación interanual

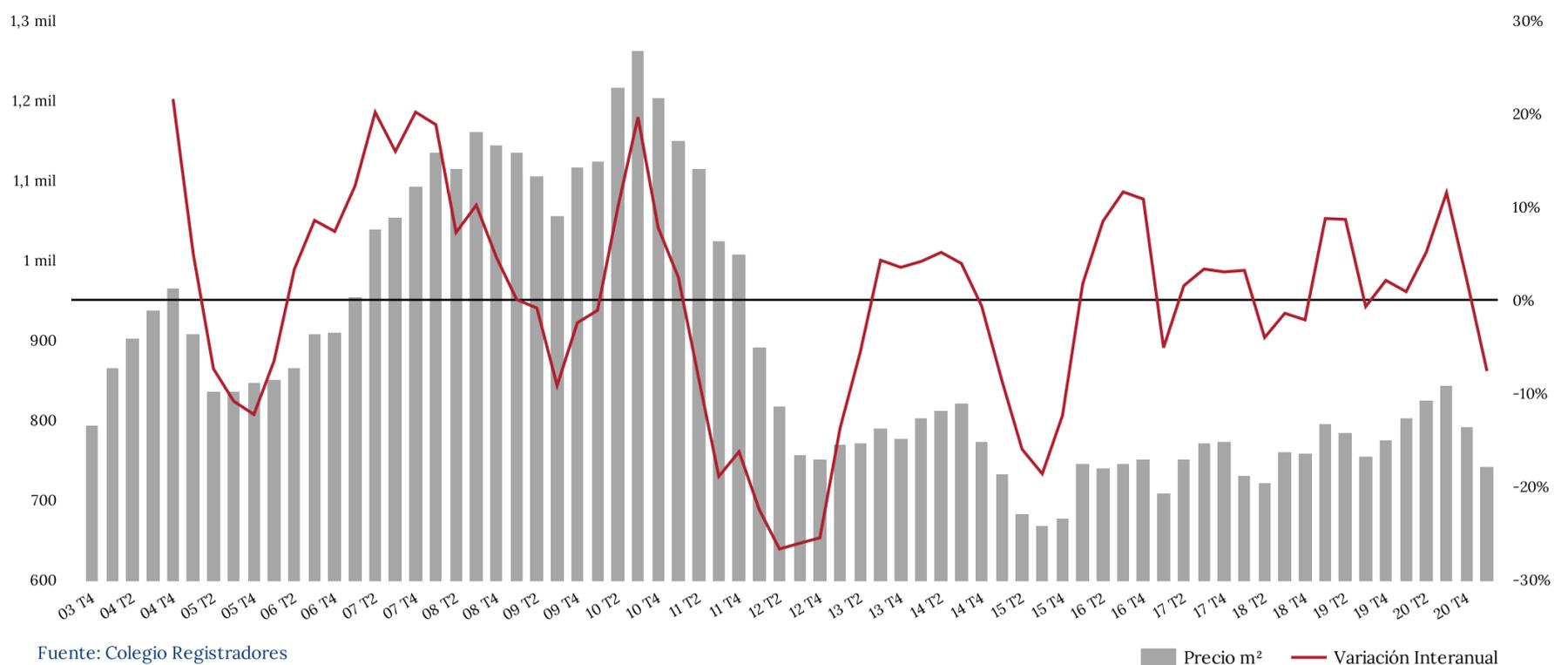


Naves

Precio por metro cuadrado y precio medio

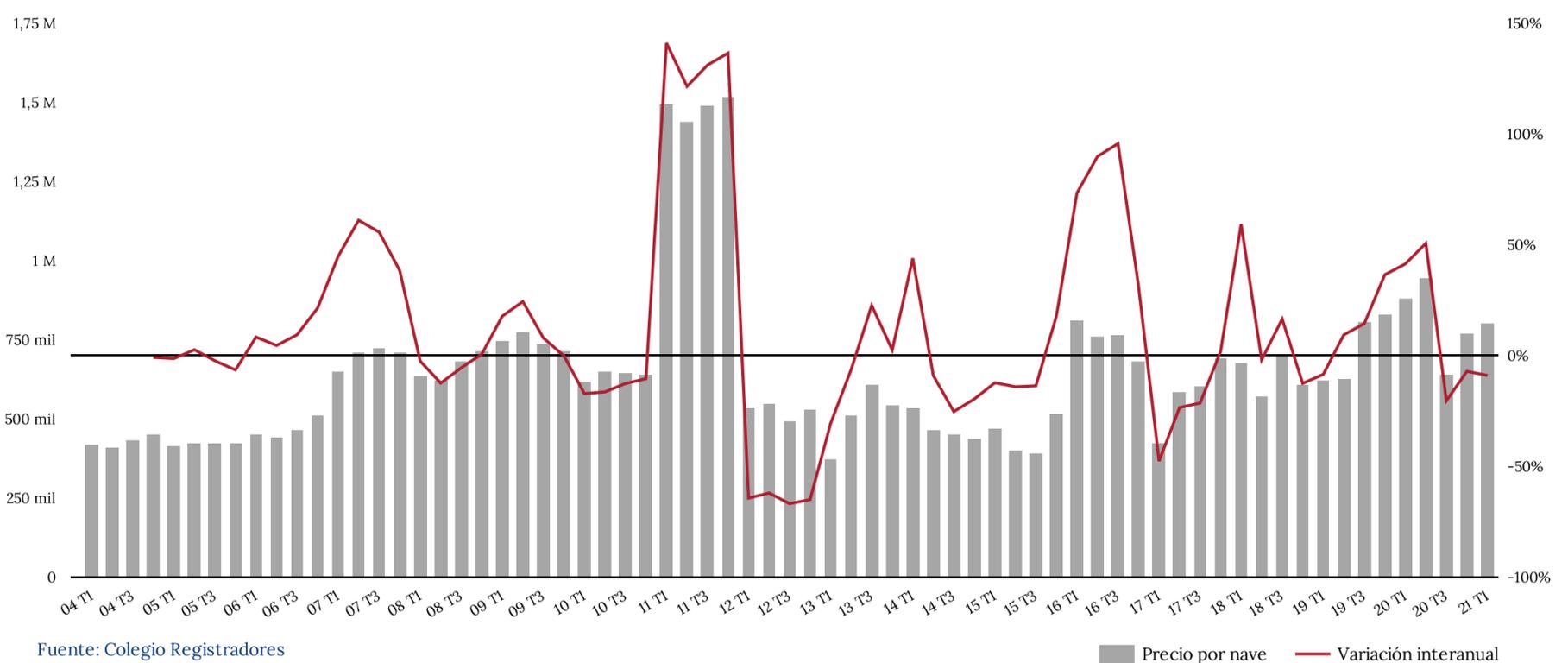
PERIODICIDAD ▾	PRECIO M ²	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	742 €	-6,21 %	-7,58 %

Evolución del precio por m² de naves en País Vasco y tasa de variación interanual



PERIODICIDAD ▾	IMPORTE MEDIO	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	802.819 €	4,06 %	-8,90 %

Evolución del precio medio de naves en País Vasco y tasa de variación interanual



4. Garajes

Compraventa

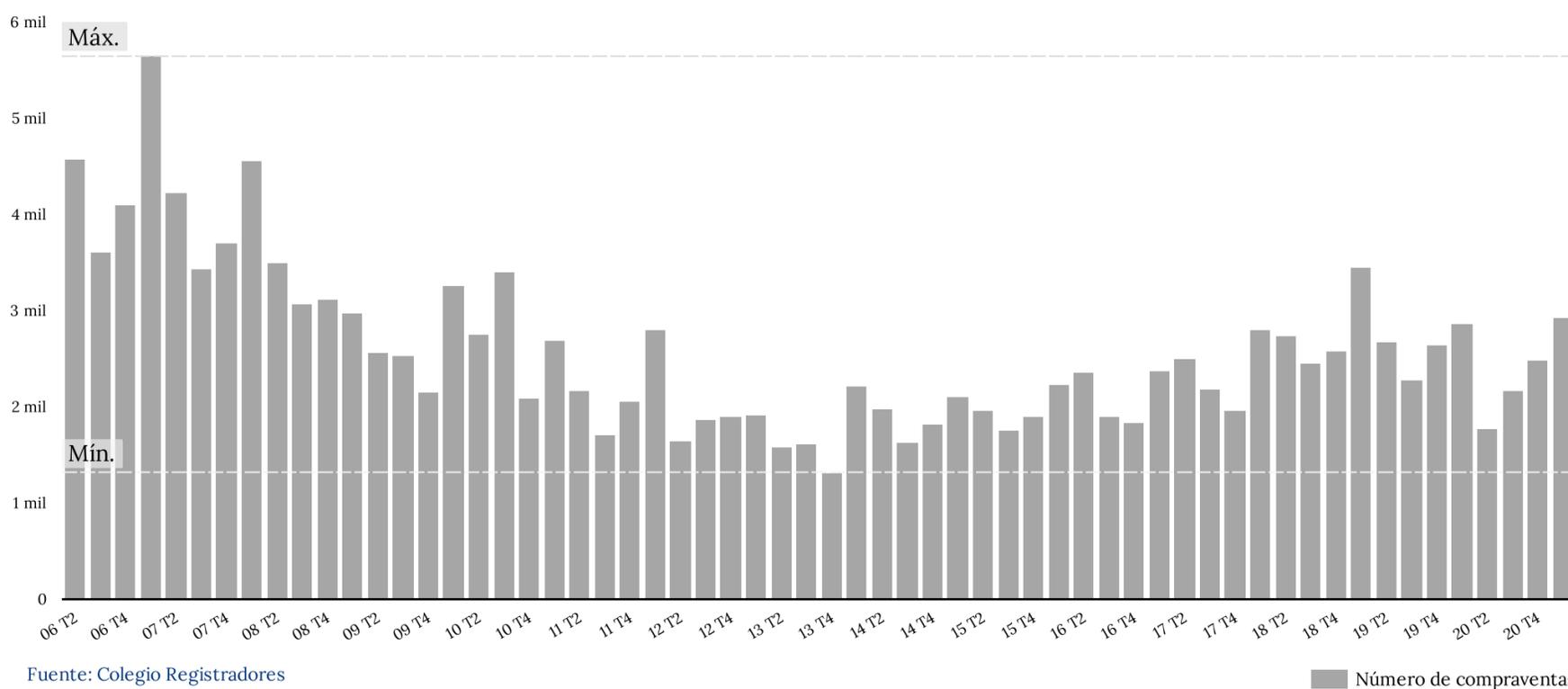
- 1.1. Número de compraventas
- 1.2. Precios por m²
- 1.3. Precios por garaje

Garajes

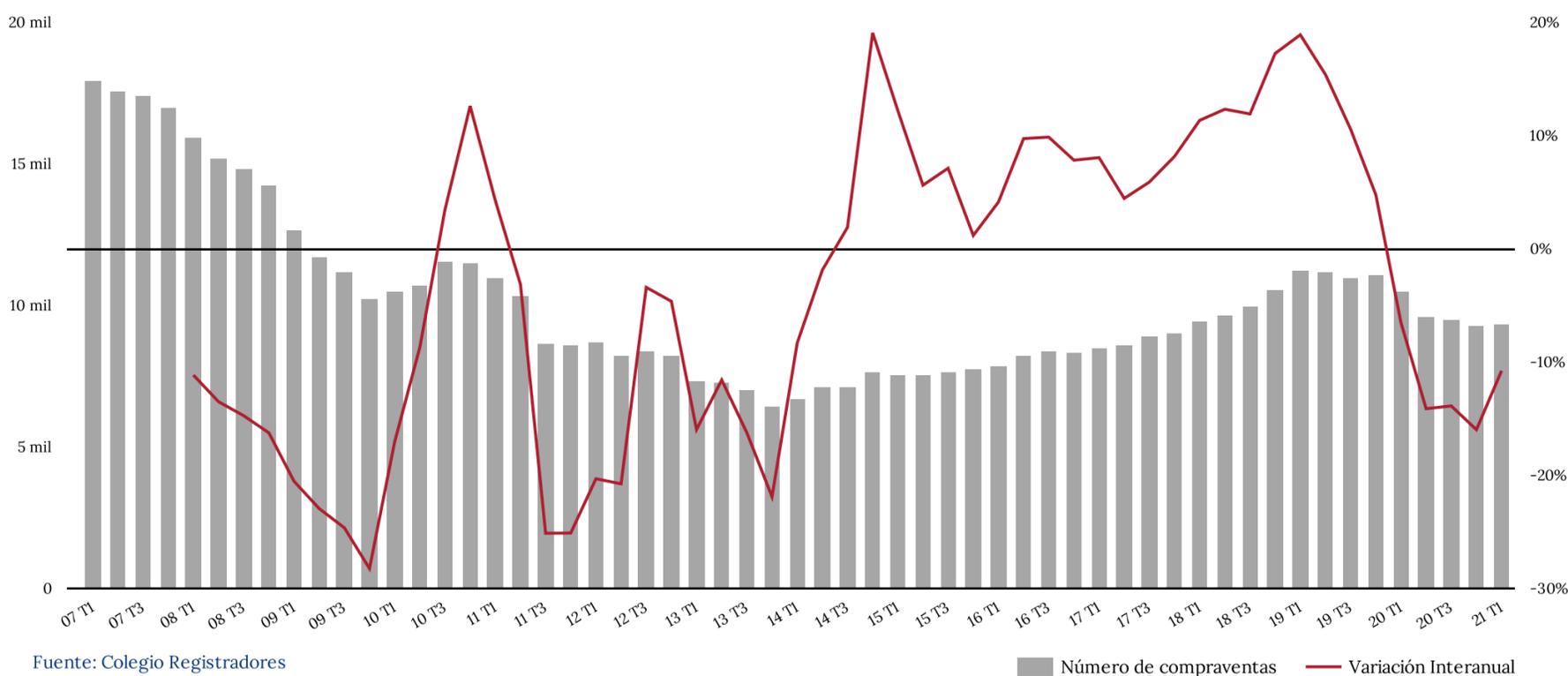
Número de compraventas País Vasco

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	2.932	18,27 %	2,05 %
Interanual	9.360	0,63 %	-10,78 %

Evolución del número de compraventas trimestral de garajes en País Vasco



Evolución del número de compraventas interanuales de garajes en País Vasco y tasa de variación interanual

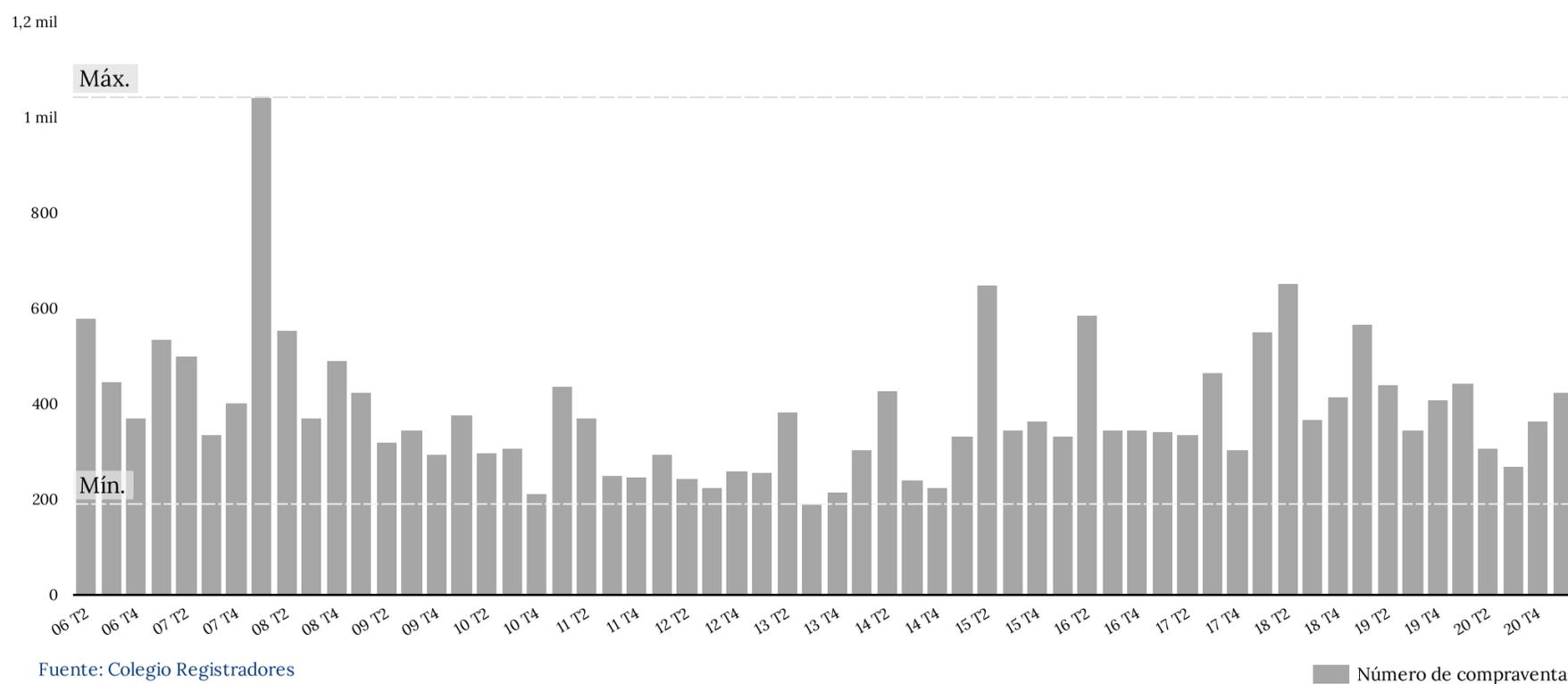


Garajes

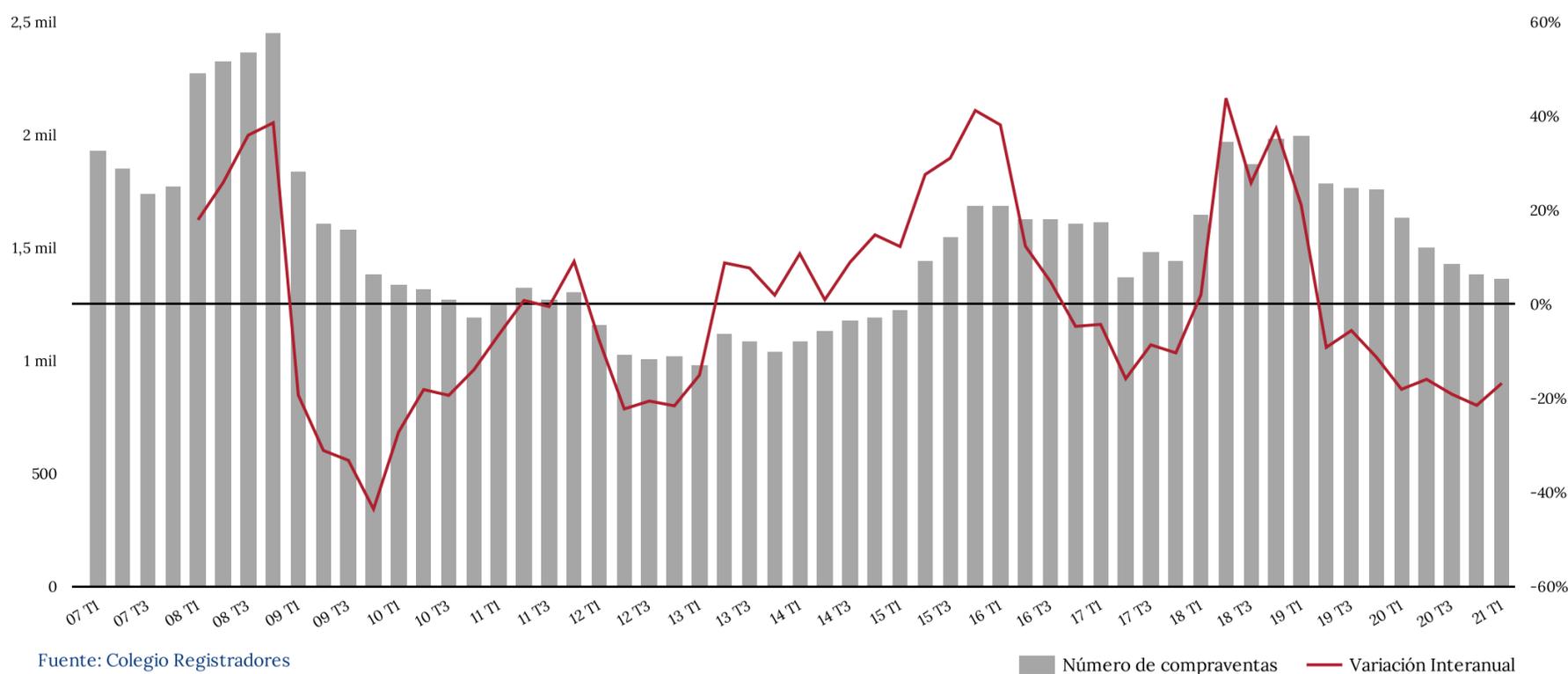
Número de compraventas Bilbao

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	425	17,08 %	-4,28 %
Interanual	1.364	-1,37 %	-16,78 %

Evolución del número de compraventas trimestral de garajes en Bilbao



Evolución del número de compraventas interanuales de garajes en Bilbao y tasa de variación interanual

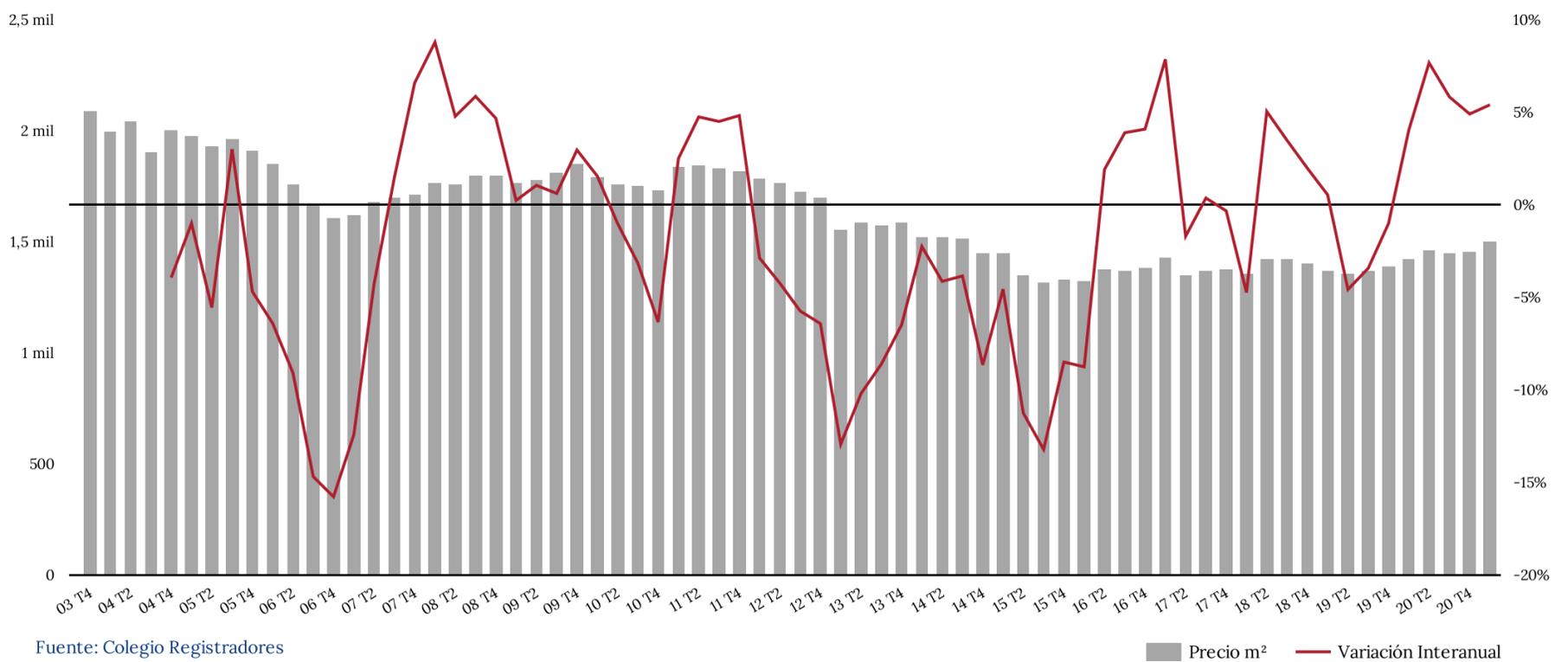


Garajes

Precio por metro cuadrado y precio medio

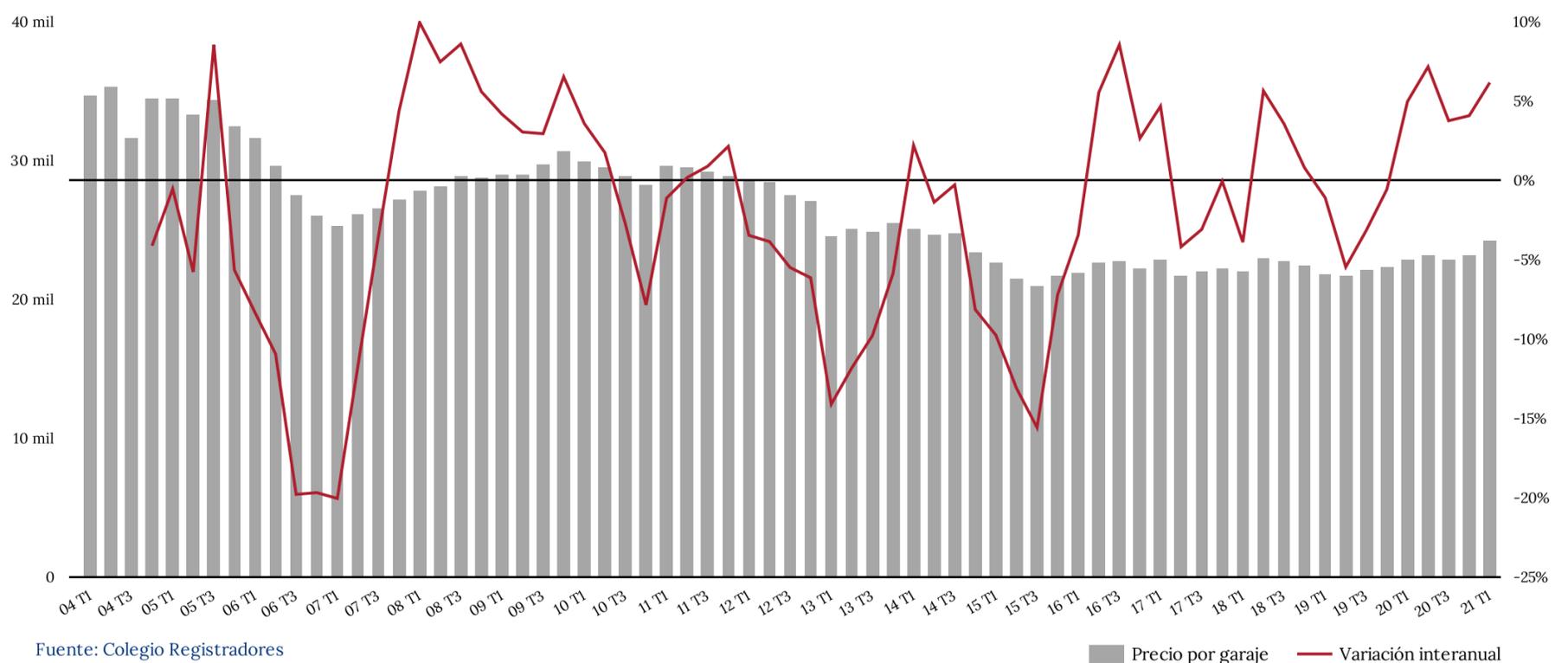
PERIODICIDAD ▾	PRECIO M ²	VARIACION TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	1.502 €	2,80 %	5,40 %

Evolución del precio por m² de garajes en País Vasco y tasa de variación interanual



PERIODICIDAD ▾	PRECIO MEDIO	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	24.305 €	4,47 %	6,17 %

Evolución del precio medio de garajes en País Vasco y tasa de variación interanual

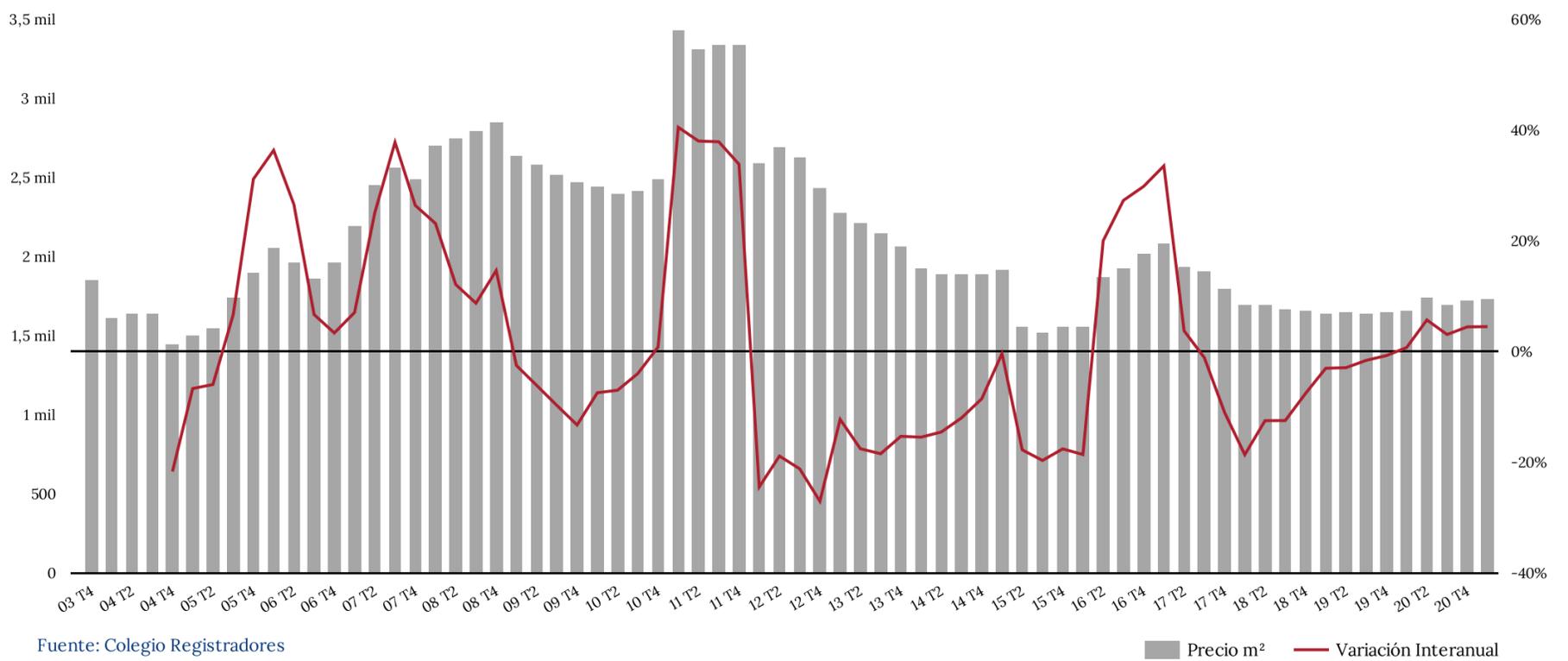


Garajes

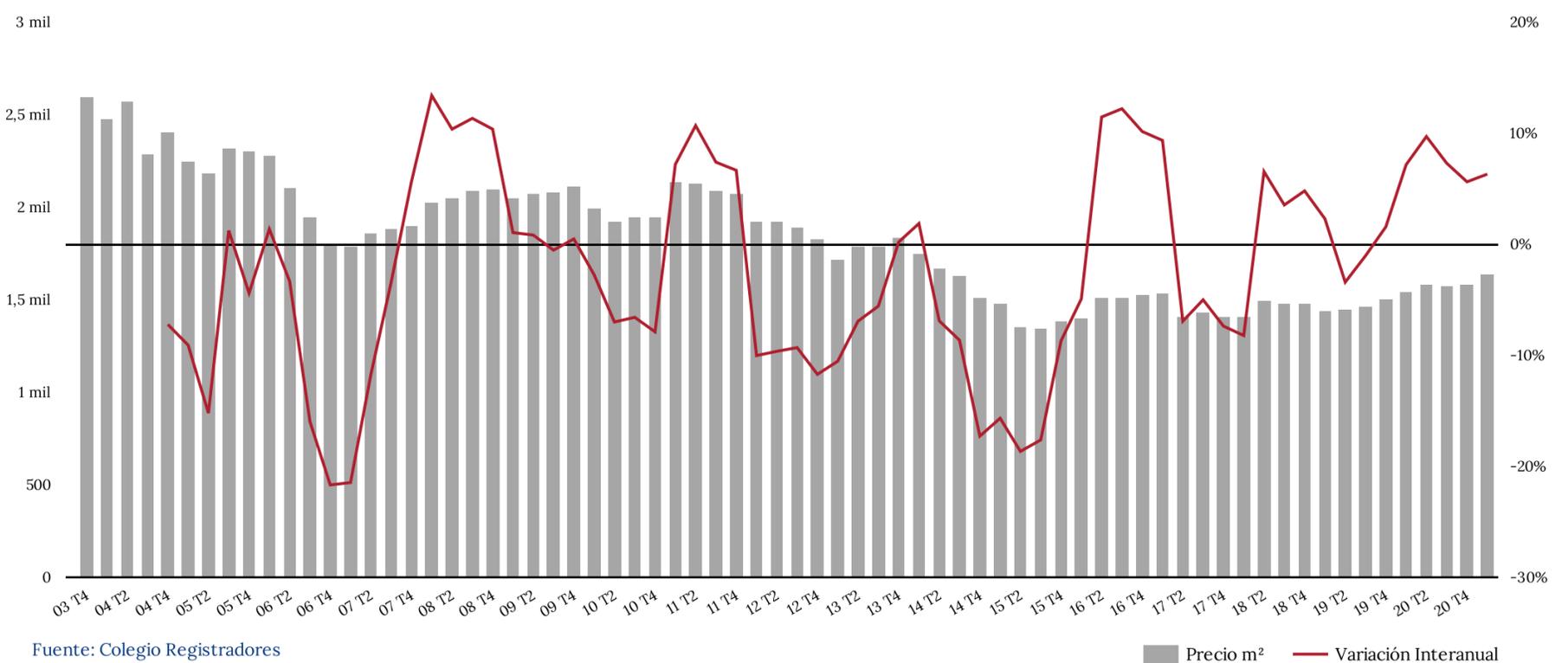
Precio por metro cuadrado Bilbao / Bizkaia

TERRITORIO ▲	PRECIO M ²	VARIACION TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Bilbao	1.734 €	0,46 %	4,51 %
Bizkaia	1.641 €	3,48 %	6,30 %

Evolución del precio por m² de garajes en Bilbao y tasa de variación interanual



Evolución del precio por m² de garajes en Bizkaia y tasa de variación interanual



5. Trasteros

Compraventa

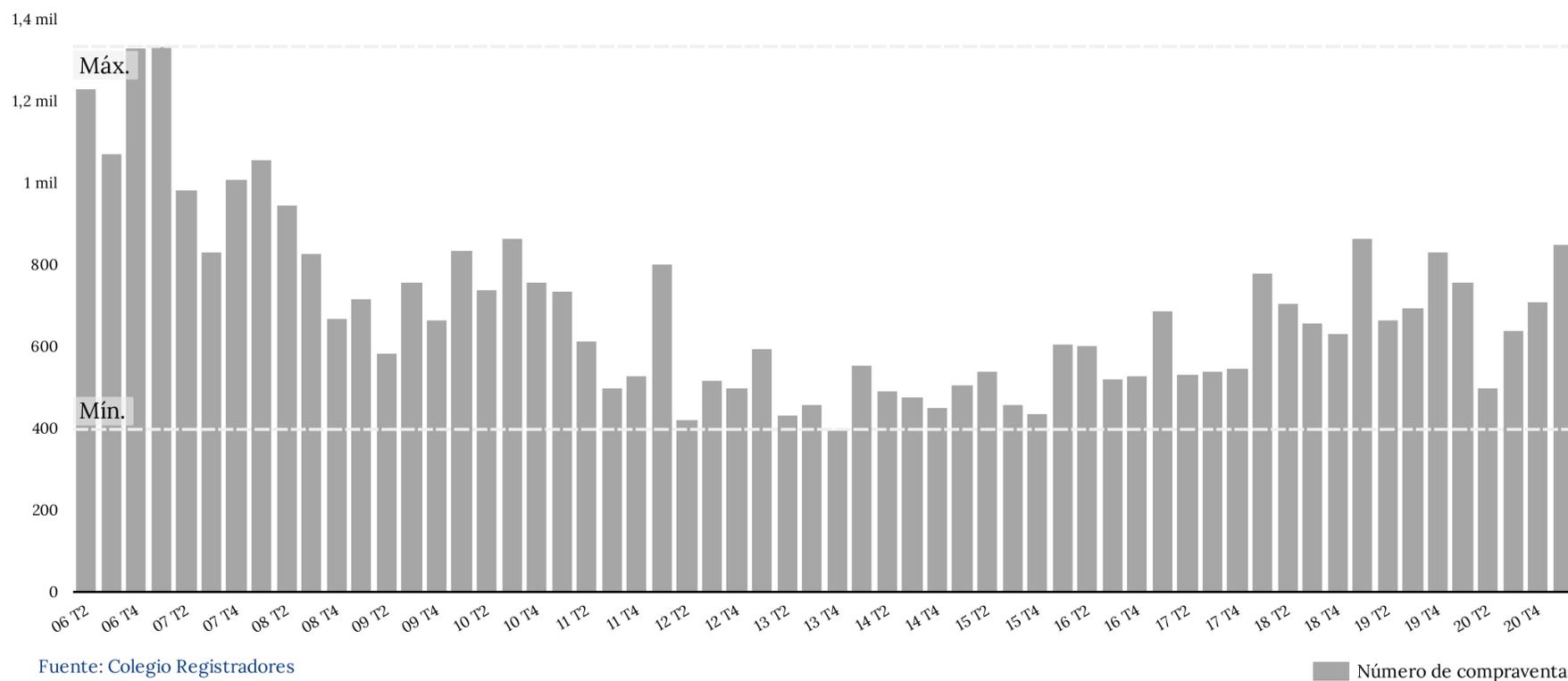
- 1.1. Número de compraventas
- 1.2. Precios por m²
- 1.3. Precios por trastero

Trasteros

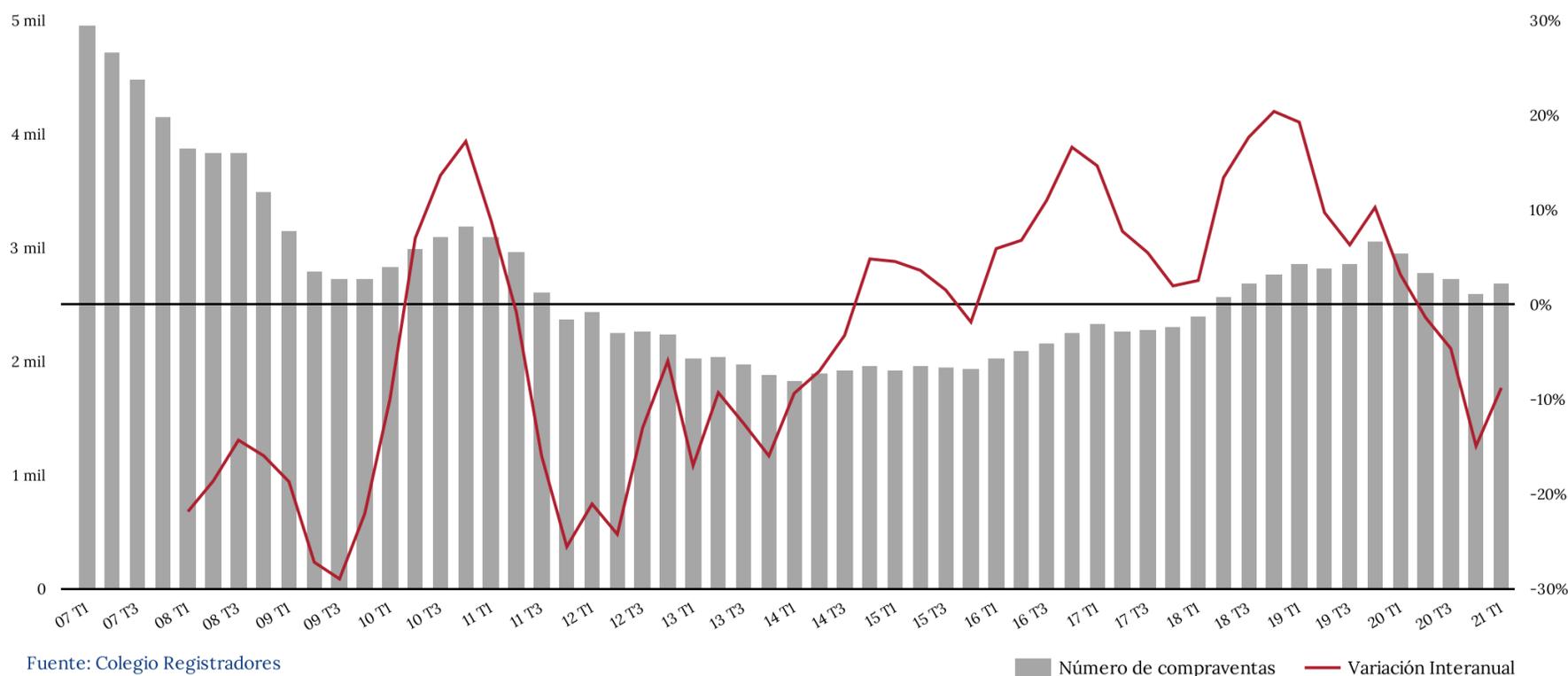
Número de compraventas

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	849	19,92 %	11,86 %
Interanual	2.692	3,46 %	-8,78 %

Evolución del número de compraventas trimestral de trasteros en País Vasco



Evolución del número de compraventas interanuales de trasteros en País Vasco y tasa de variación interanual

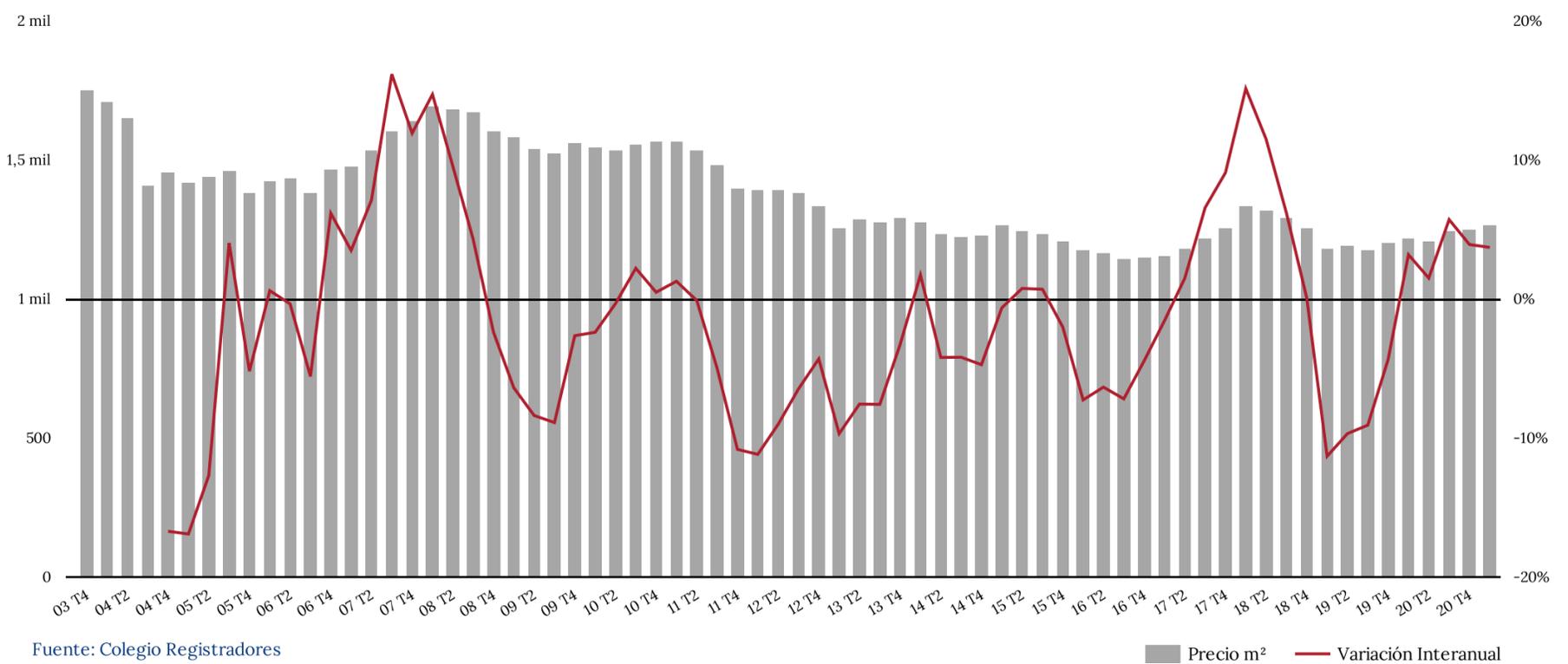


Trasteros

Precio por metro cuadrado y precio medio

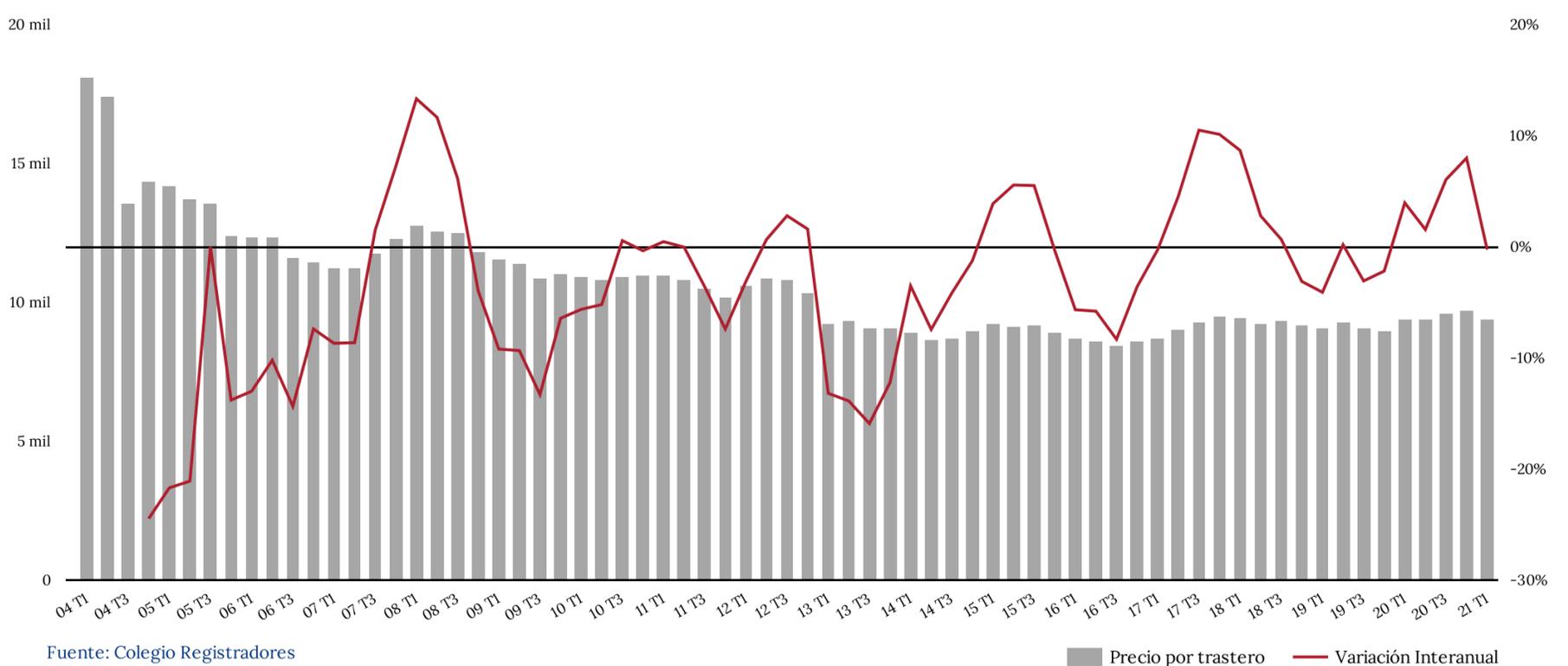
PERIODICIDAD ▾	PRECIO M ²	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	1.265 €	1,21 %	3,69 %

Evolución del precio por m² de trasteros en País Vasco y tasa de variación interanual



PERIODICIDAD ▾	PRECIO MEDIO	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACION INTERANUAL
Interanual	9.392 €	-3,15 %	-0,27 %

Evolución del precio medio de trasteros en País Vasco y tasa de variación interanual



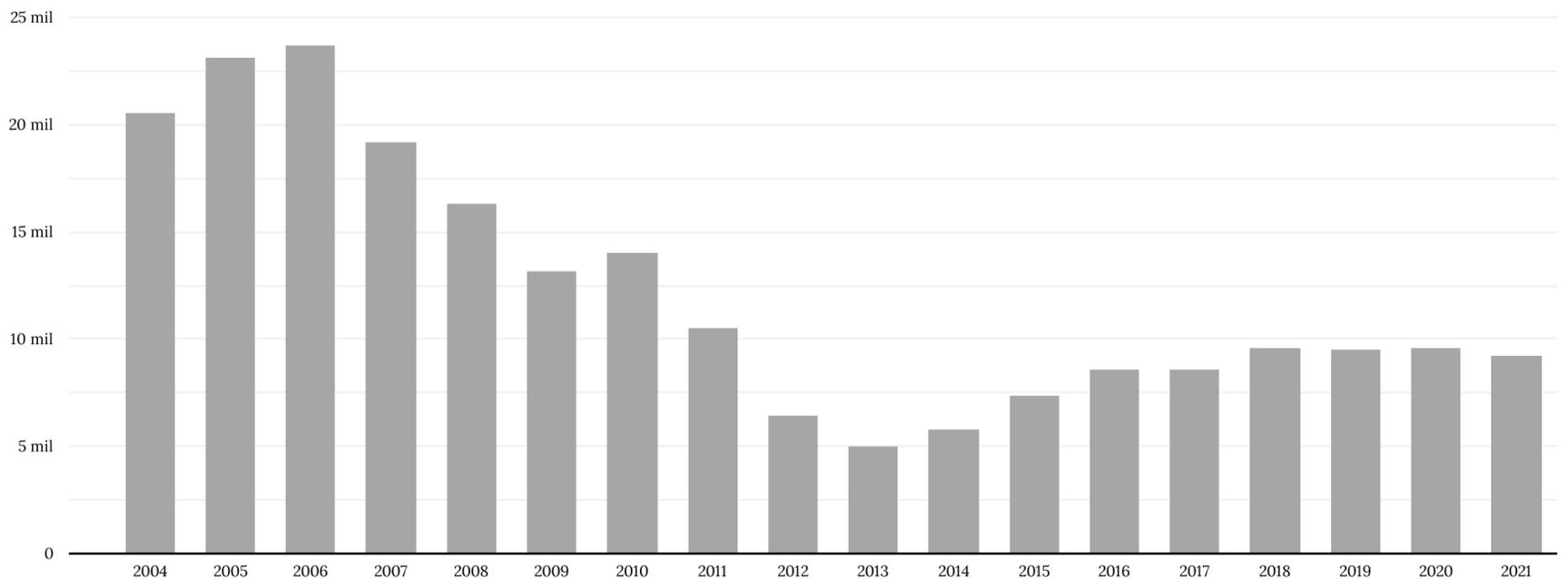
6. Mercado hipotecario

- 6.1. Número de hipotecas
- 6.2. Distribución por tipo de entidad financiera
- 6.3. Endeudamiento
- 6.4. Relación préstamo / valor
- 6.5. Cuantía de tipos de interés contratados
- 6.6. Tipología de tipos de interés
- 6.7. Plazos de contratación
- 6.8. Accesibilidad
- 6.9. Certificaciones de vivienda por ejecución hipotecaria
- 6.10. Daciones en pago

Mercado hipotecario

Nº ANUAL TOTAL FINCAS	Nº ANUAL VIVIENDA	VARIACIÓN INTERANUAL ▾	% COMPRAV. CON HIPOTECA
12.866	9.272	-1,40 %	102,93 %

Número de hipotecas sobre vivienda en Bizkaia



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

■ Número de hipotecas sobre vivienda

IMPORTE ANUAL TOTAL FINCAS	IMPORTE ANUAL VIVIENDA	VARIACIÓN INTERANUAL	IMPORTE MEDIO HIPOTECA
2.014.590	1.415.921	3,21 %	152.709 €

Hipotecas constituidas sobre vivienda en Bizkaia. Importe (miles de euros) y número



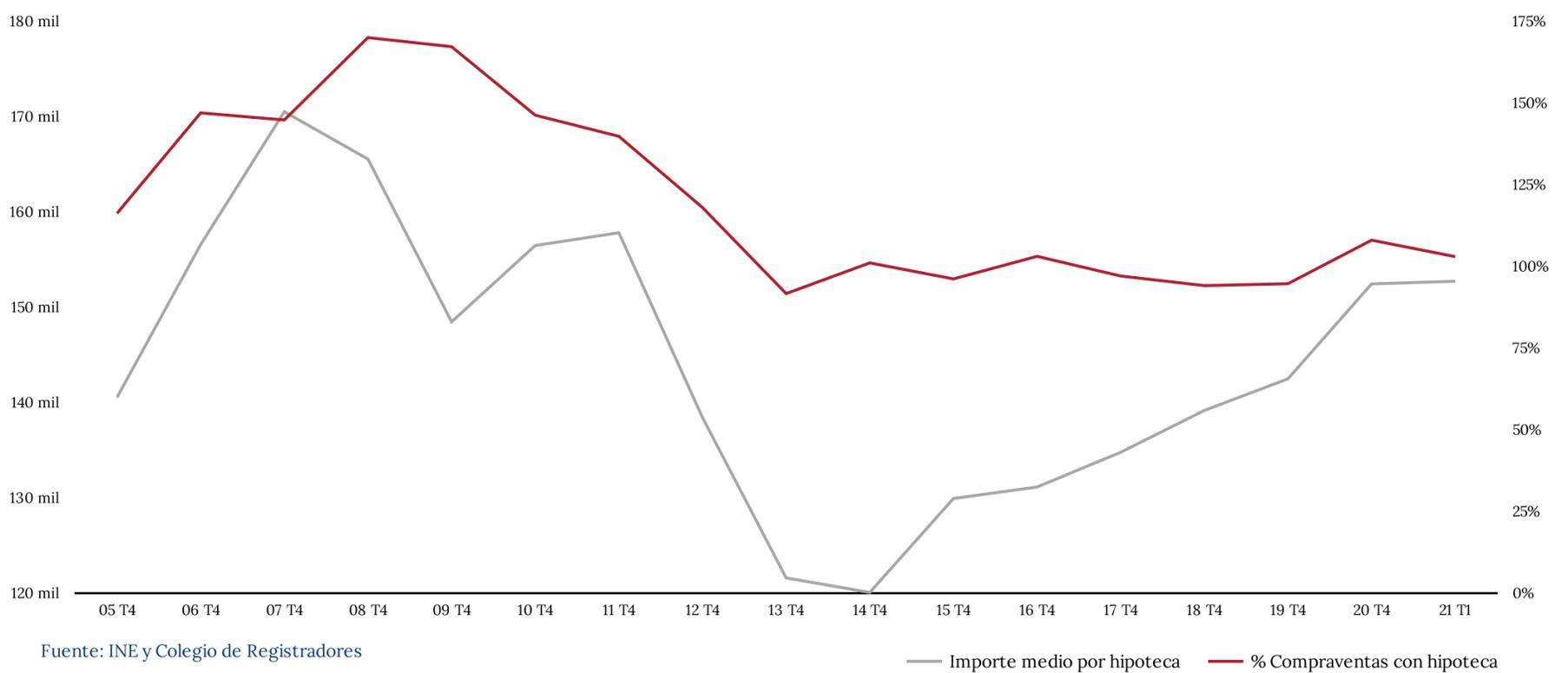
Fuente: INE y Colegio de Registradores

— Importe(miles de €) — Nº Hipotecas

Mercado hipotecario

Número de hipotecas

Evolución del porcentaje de compraventas de vivienda con hipoteca y del importe medio por hipoteca en Bizkaia

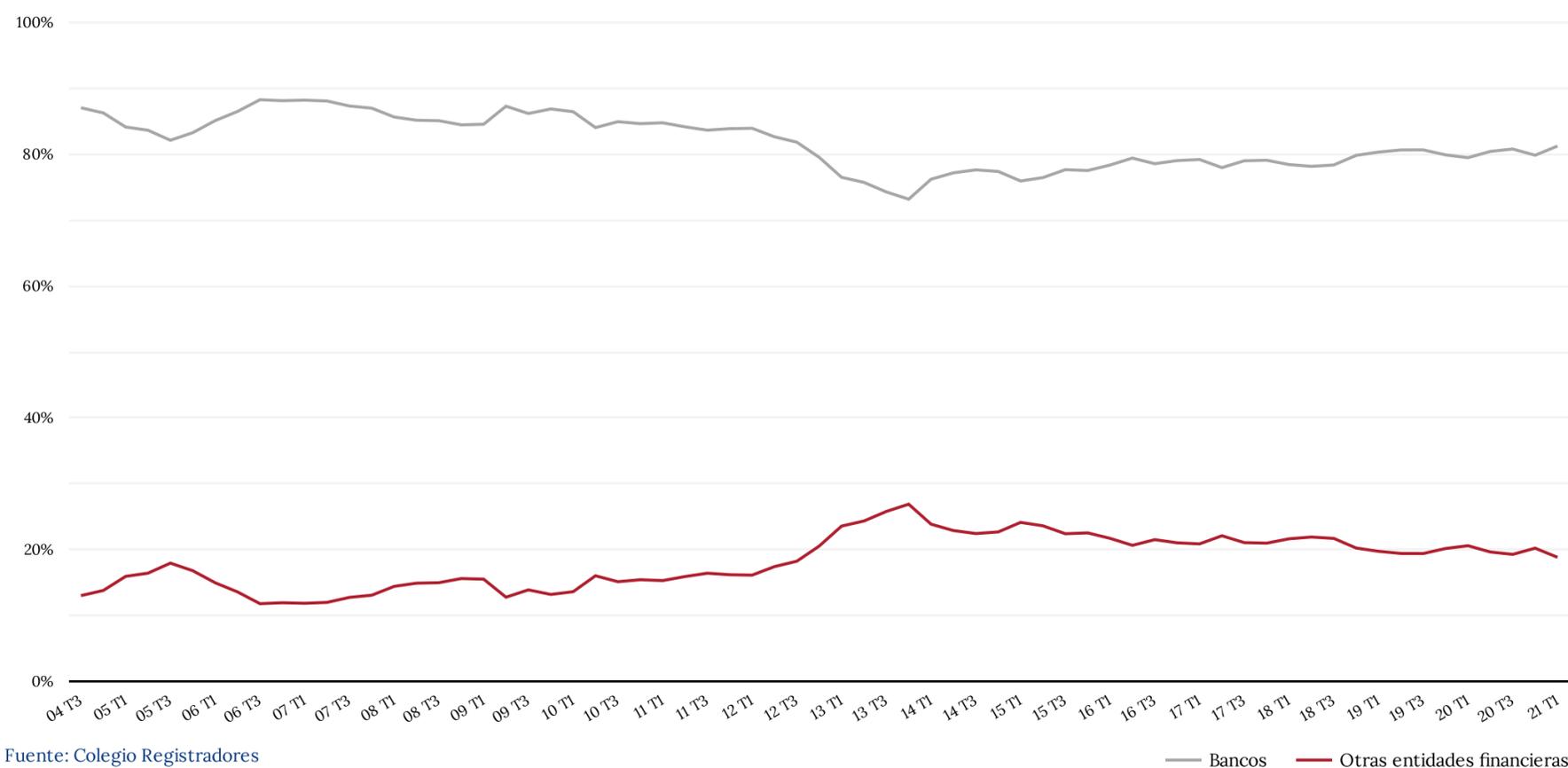


Mercado hipotecario

Distribución por tipo de entidad financiera

DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA ▾	BANCOS	OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS (%)
Trimestral	83,73 %	16,27 %
Interanual	81,20 %	18,80 %

Evolución de la distribución en la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria en País Vasco

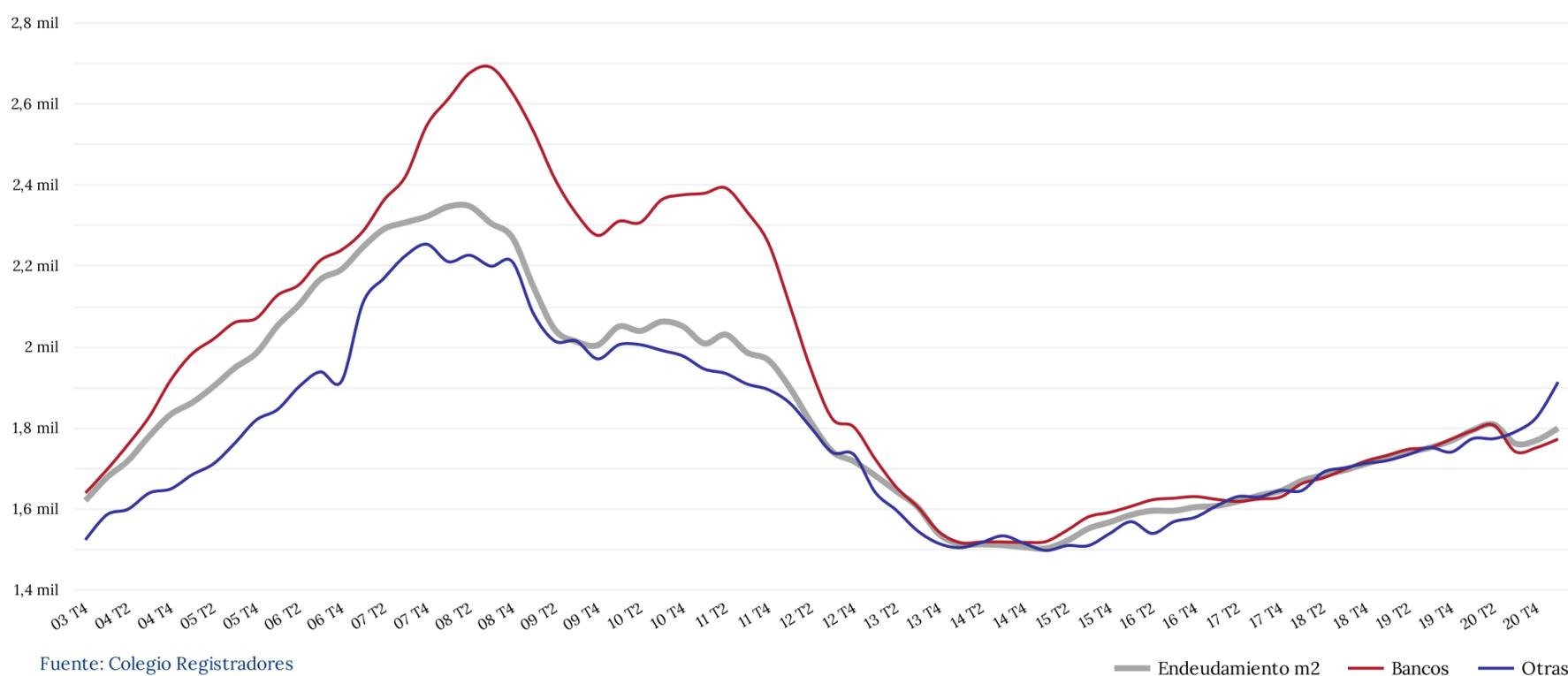


Mercado hipotecario

Endeudamiento

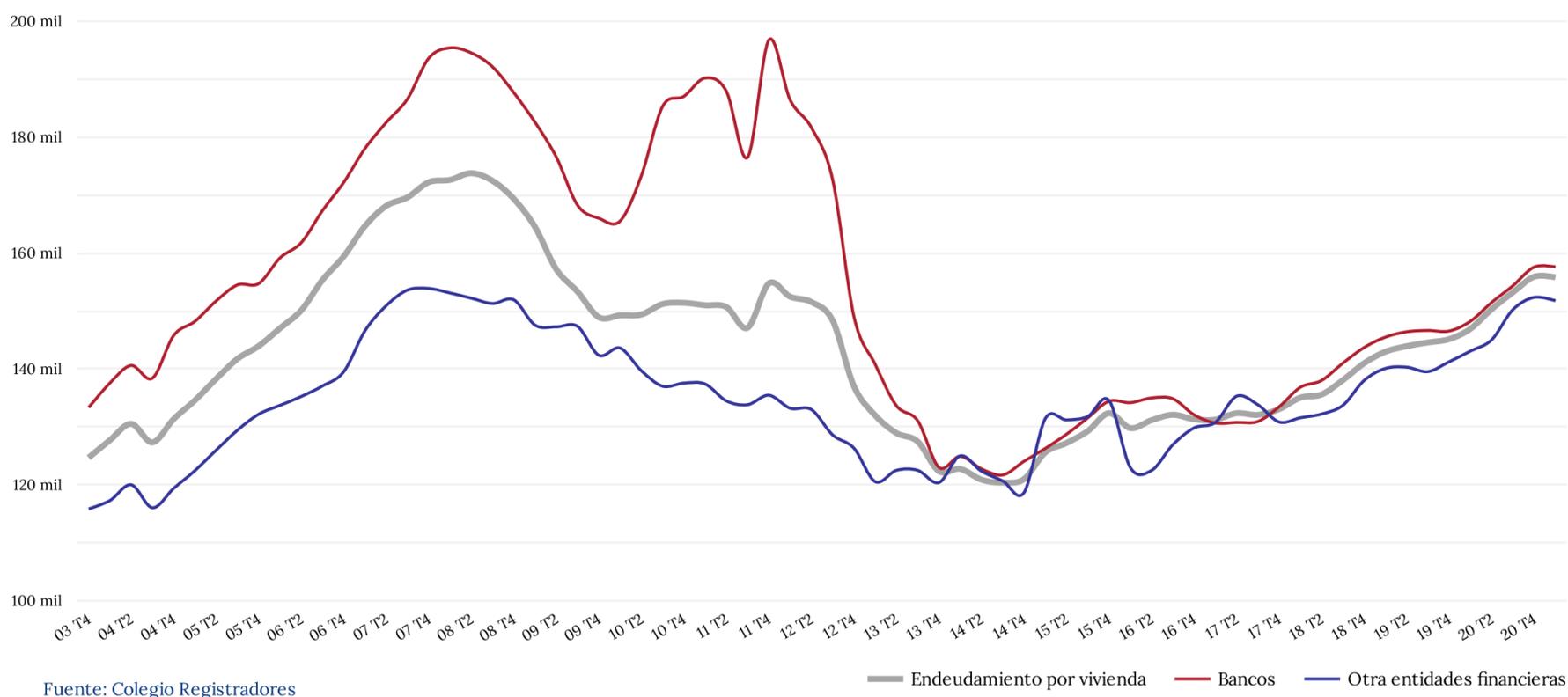
ENDEUDAMIENTO POR M2 ▾	IMPORTE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	1.946	4,34 %	5,59 %
Interanual	1.799	1,70 %	0,28 %

Evolución del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en País Vasco



ENDEUDAMIENTO POR VIVIENDA ▾	IMPORTE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	151.665	-5,89 %	-0,25 %
Interanual	155.798	-0,07 %	6,05 %

Evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda en País Vasco

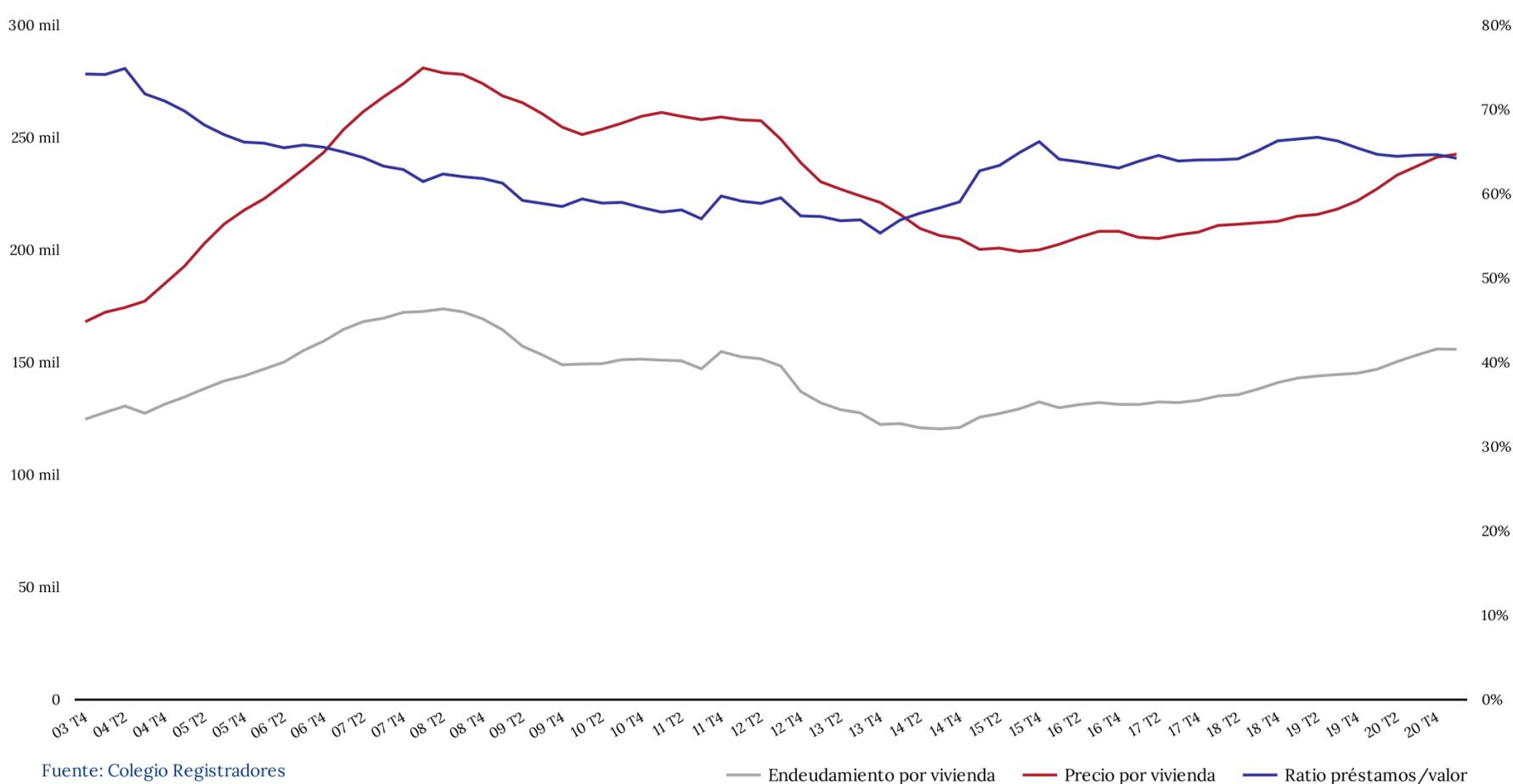


Mercado hipotecario

Relación préstamo/valor

RELACIÓN PRÉSTAMO/VALOR VIVIENDA ▾	ENDEUDAMIENTO POR VIVIENDA	PRECIO POR VIVIENDA	PRÉSTAMO/VALOR
Interanual	155.798	242.597 €	64,22 %

Evolución del precio medio y endeudamiento hipotecario por Vivienda en País Vasco. Relación préstamo/valor

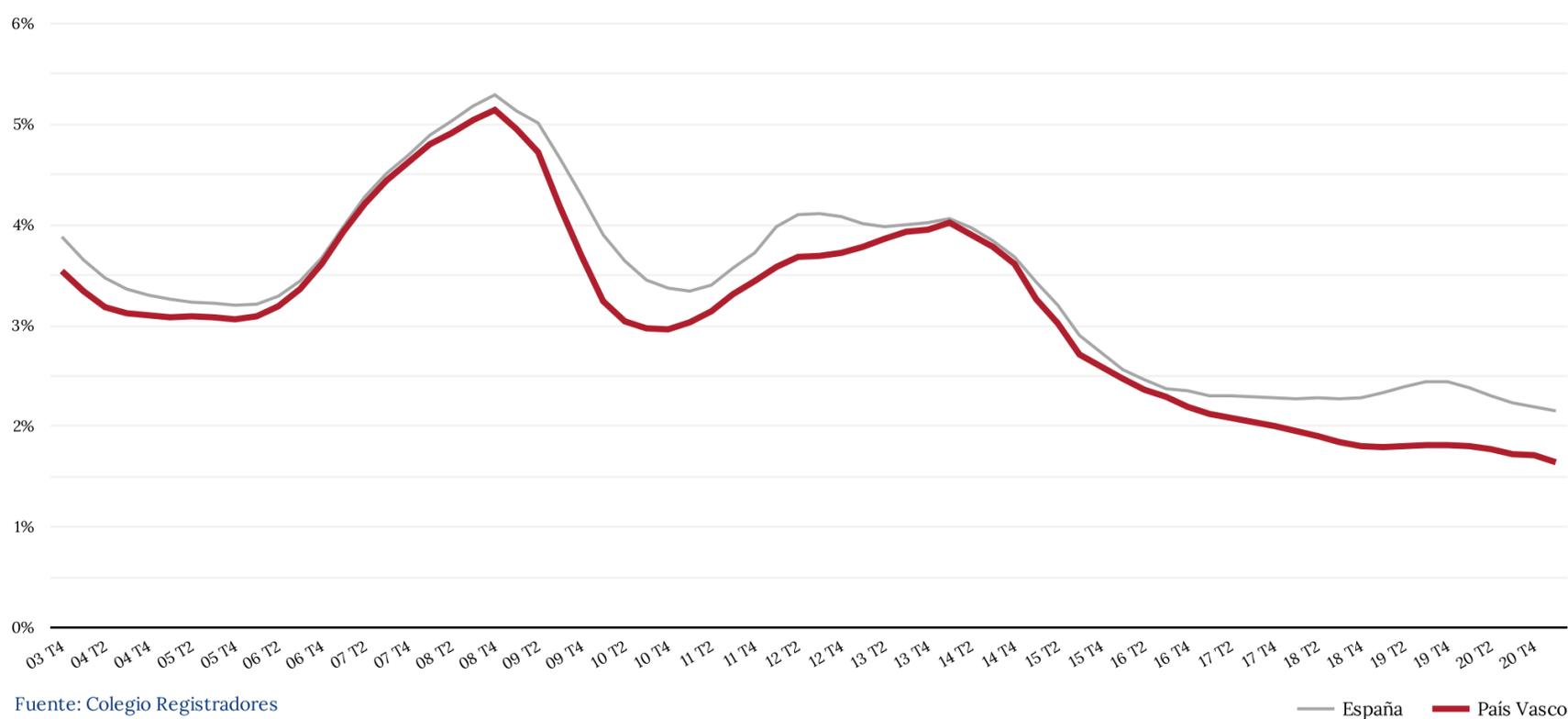


Mercado hipotecario

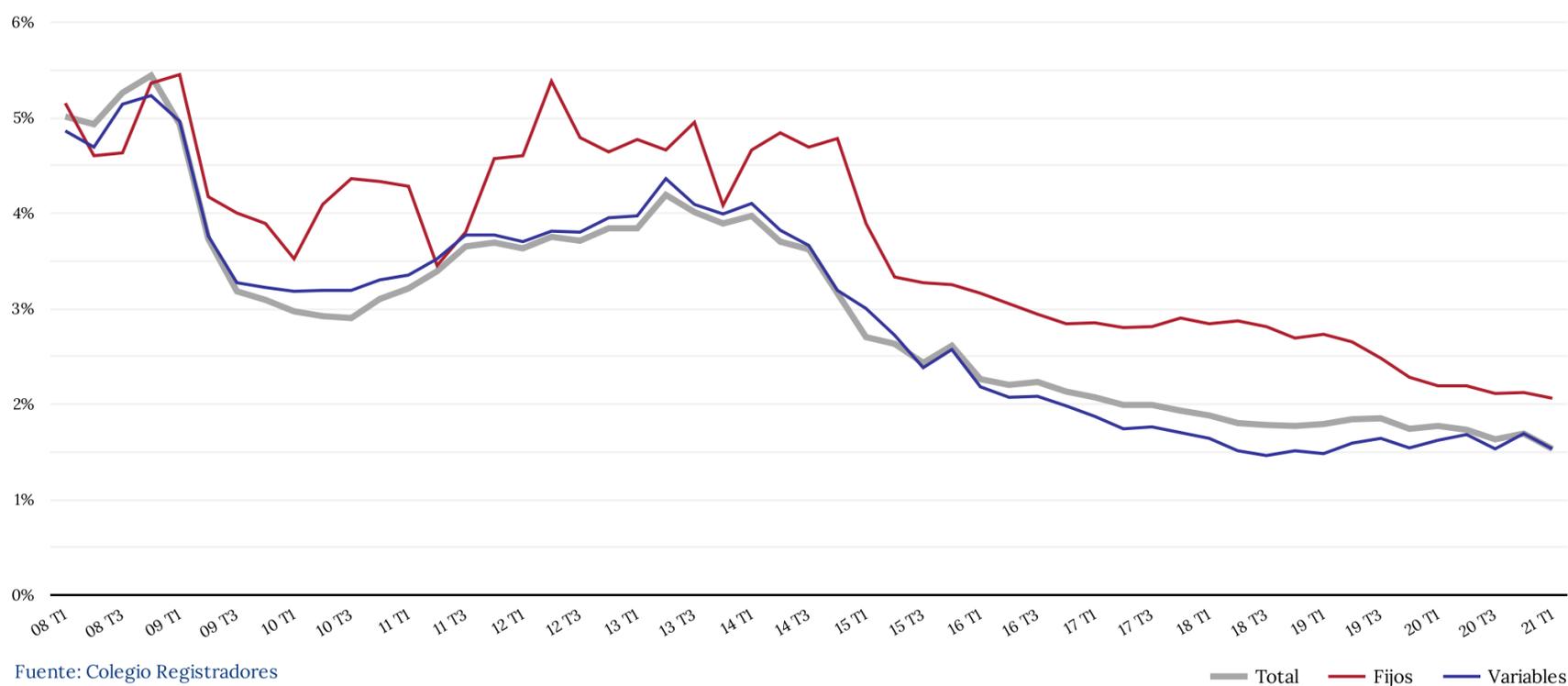
Cuantía de tipos de interés contratados

TIPOS DE INTERÉS CONTRADOS ▾	CUANTÍA	HIPOTECAS TIPO FIJO	HIPOTECAS TIPO VARIABLE
Trimestral	1,53 %	2,06 %	1,53 %
Interanual	1,64 %	2,12 %	1,61 %

Evolución los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios (%) en País Vasco



Evolución de la cuantía de tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios sobre vivienda en País Vasco (%). Resultados trimestrales

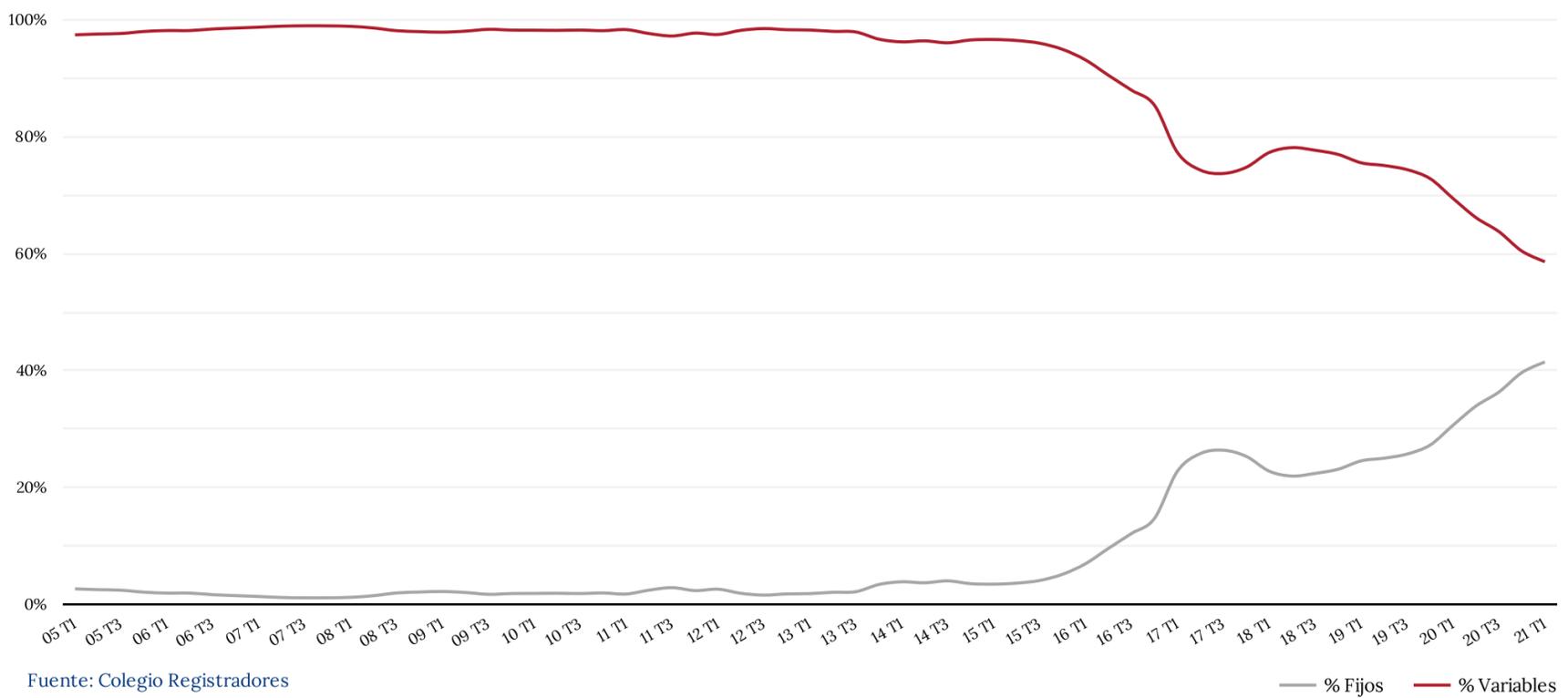


Mercado hipotecario

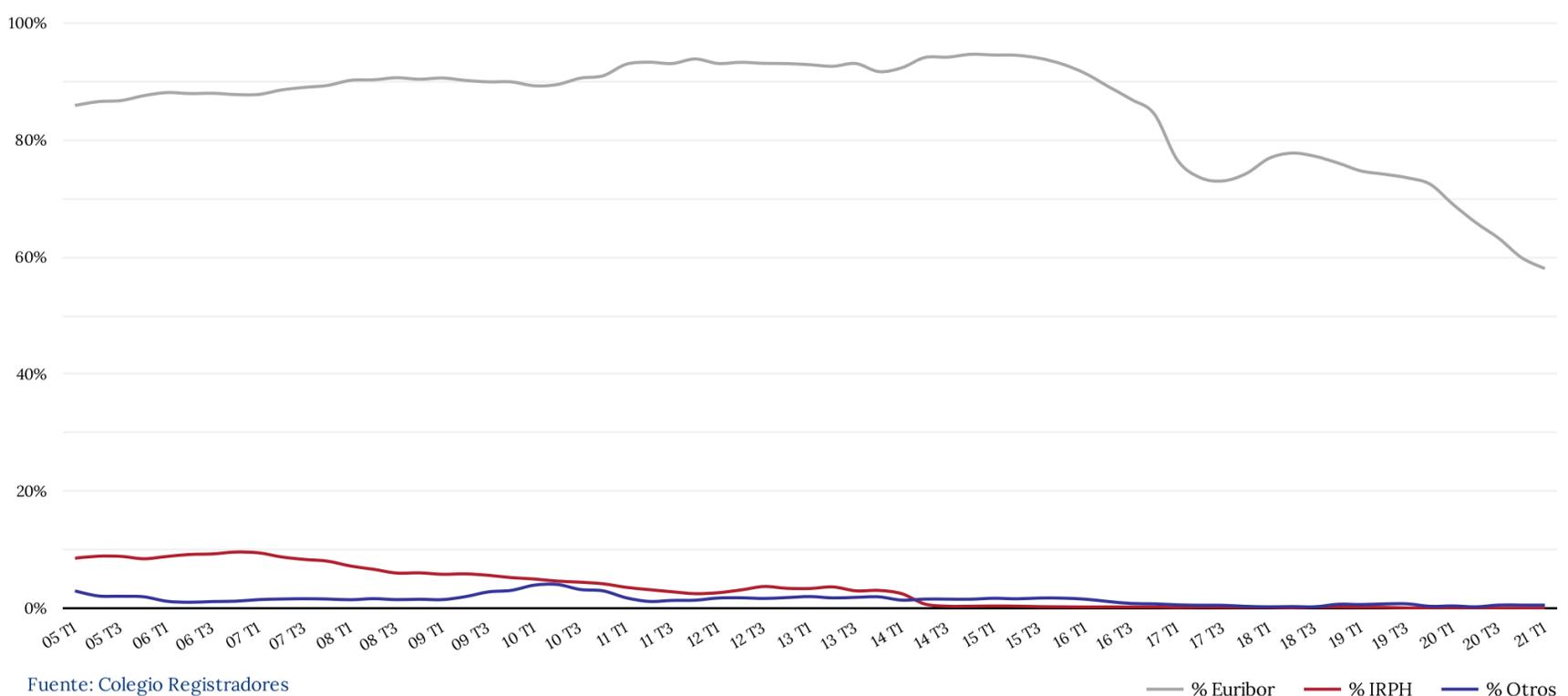
Tipología de tipos de interés

TIPOLOGÍA TIPOS DE INTERÉS ▾	% TIPO FIJO	% TIPO VARIABLE	% VARIABLE & EURIBOR
Interanual	41,42 %	58,58 %	58,04 %

Evolución los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios (%) en País Vasco



Evolución los pesos de nuevos créditos hipotecarios (%) formalizados a tipo de interés fijo vs variable en País Vasco

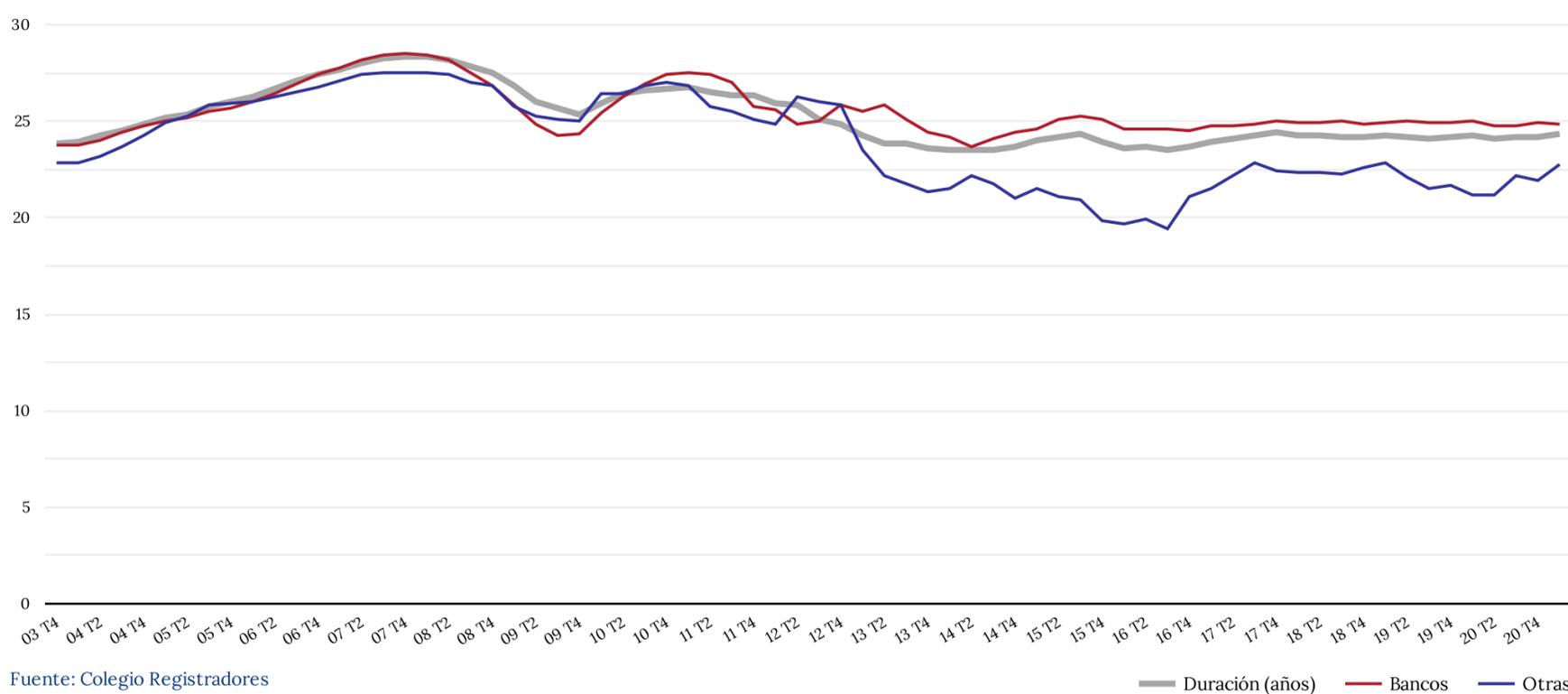


Mercado hipotecario

Plazos de contratación

PLAZO DE CONTRATACIÓN ▾	DURACIÓN (AÑOS)	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACION INTERANUAL
Trimestral	25,00	3,45 %	2,04 %
Interanual	24,33	0,69 %	0,34 %

Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios (meses) en País Vasco

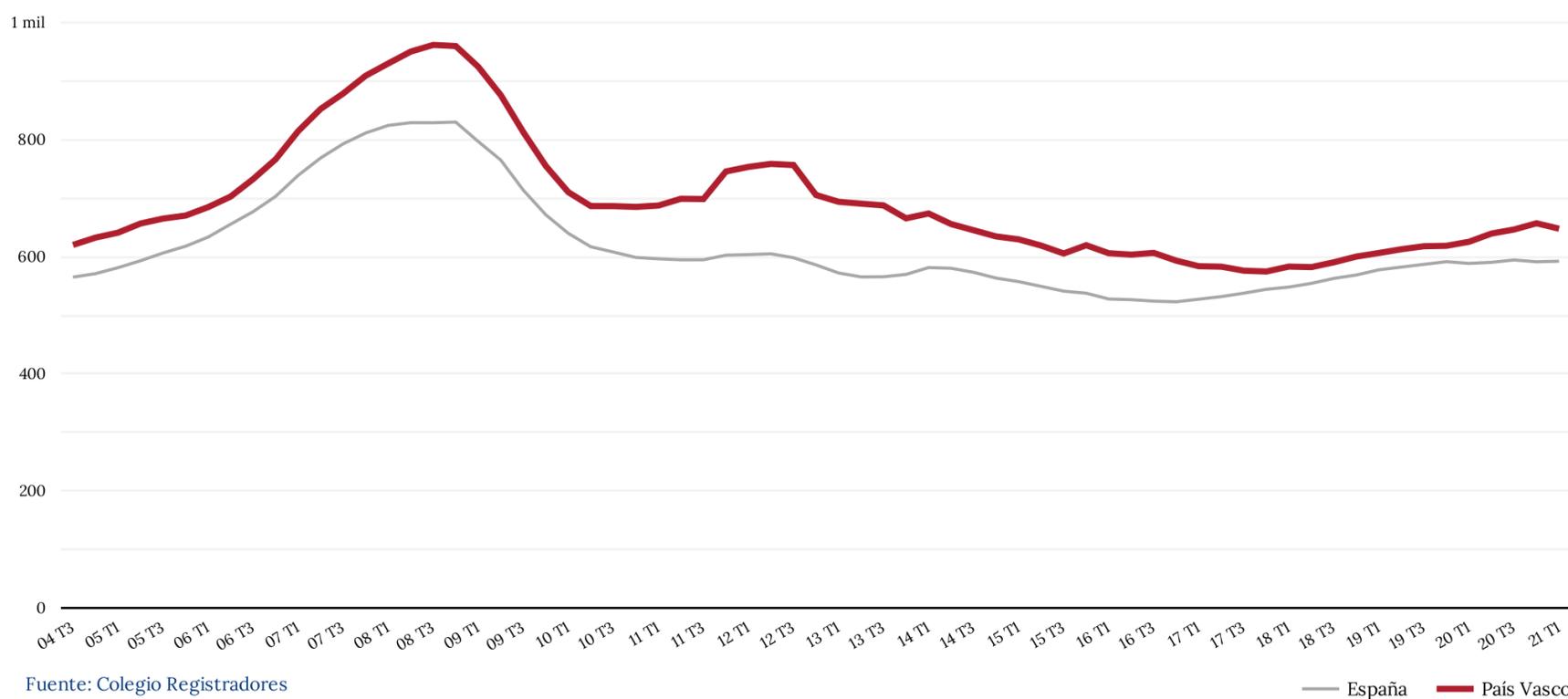


Mercado hipotecario

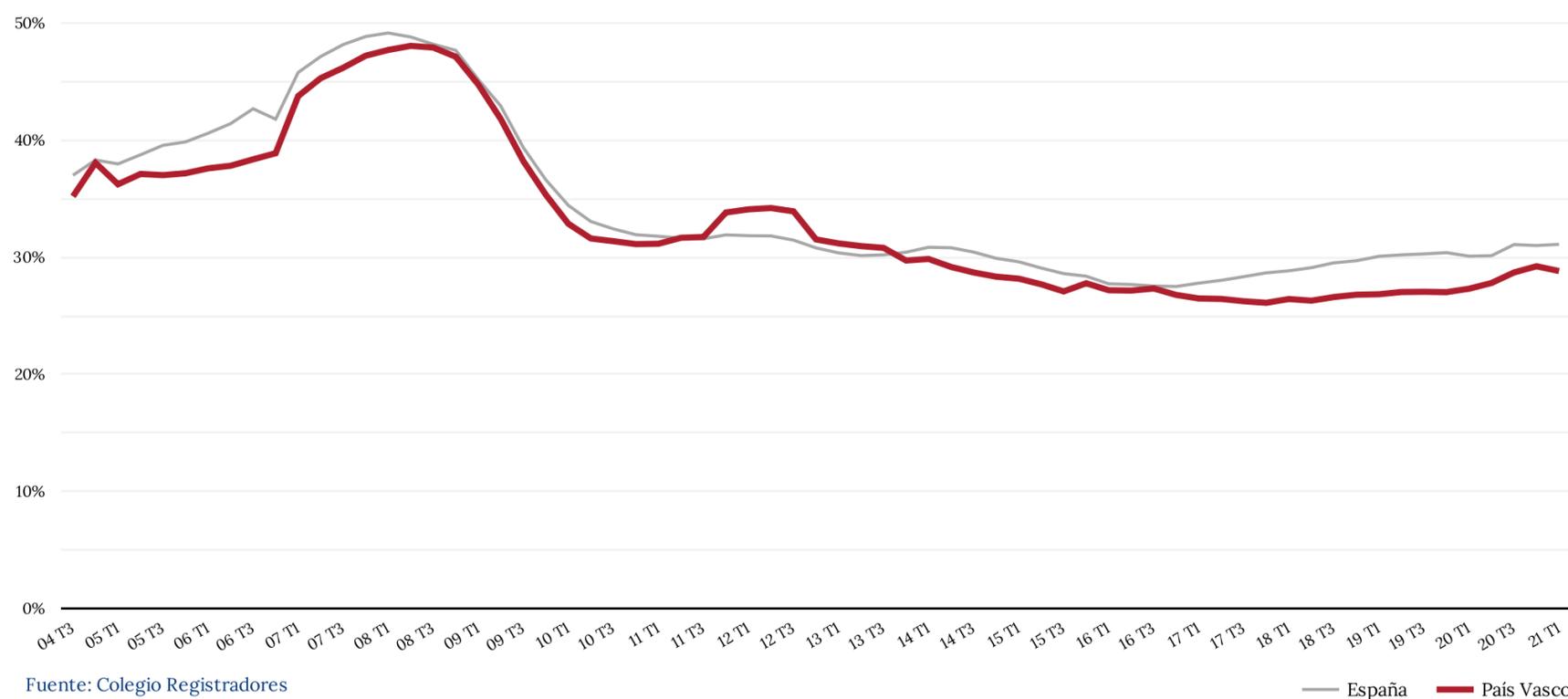
Accesibilidad. Cuota hipotecaria y porcentaje respecto coste salarial

ACCESIBILIDAD ▾	CUANTÍA	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Cuota hipotecaria mensual (€)	647,44 €	-1,41 %	3,57 %
% cuota s/coste salarial	28,81 %	-0,41 %	1,51 %

Evolución de la cuota hipotecaria mensual media (€) en País Vasco



Evolución de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial (%) en País Vasco

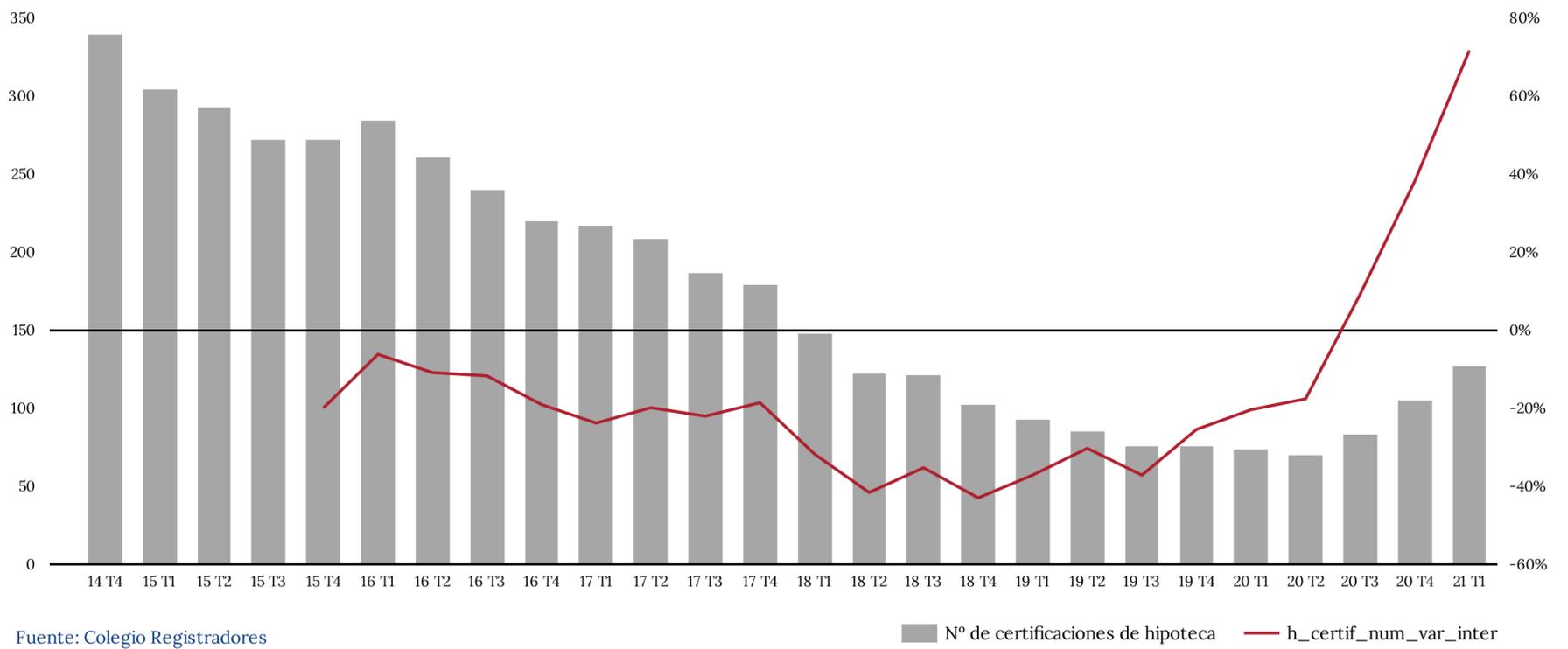


Mercado hipotecario

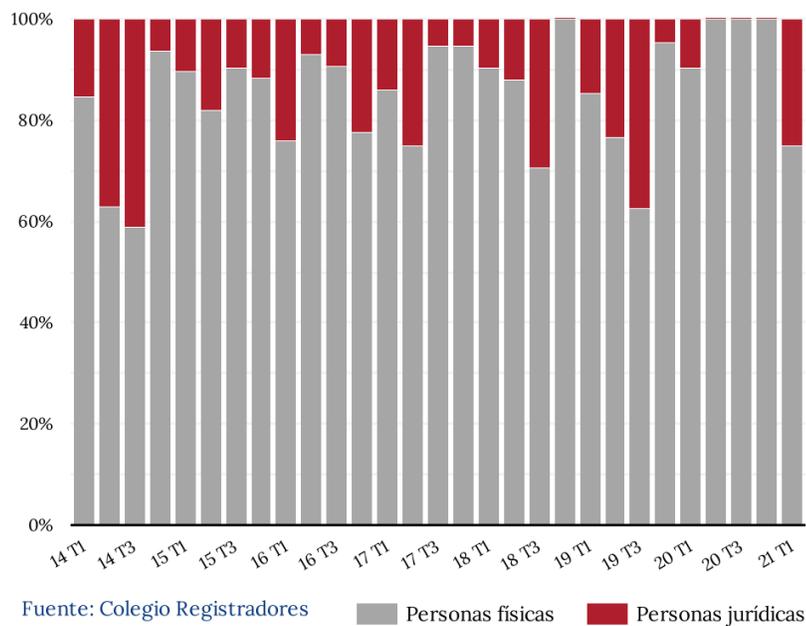
Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

CERTIFICACIONES HIPOTECA ▾	NÚMERO	PERSONAS FÍSICAS	PERSONAS JURÍDICAS	NACIONALES	EXTRANJEROS
Trimestral	52	75,00 %	25,00 %	93,48 %	6,52 %
Interanual	127	90,24 %	9,76 %	94,12 %	5,88 %

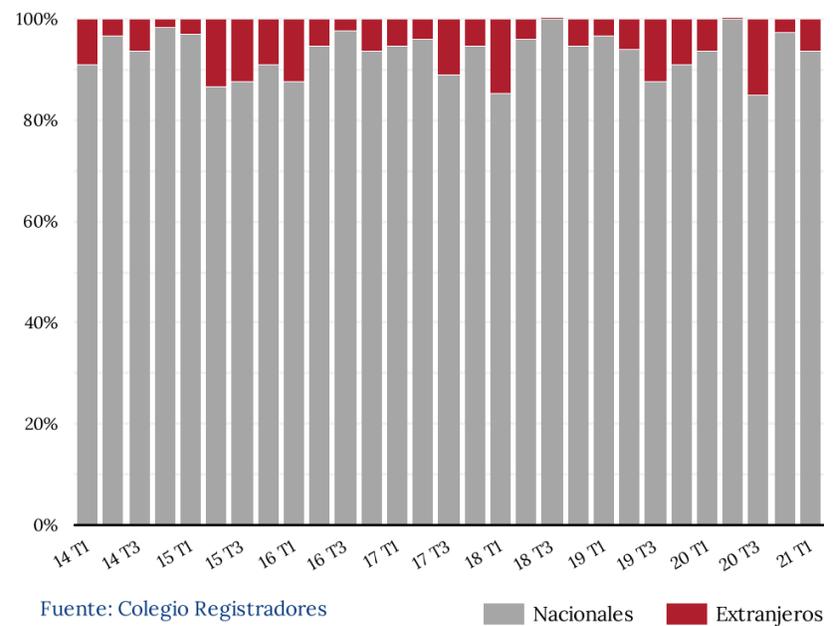
Evolución del número interanual de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en País Vasco y tasa de variación interanual



Evolución de la distribución según su titularidad en País Vasco



Evolución trimestral de la distribución por ejecución de hipoteca según nacionalidad

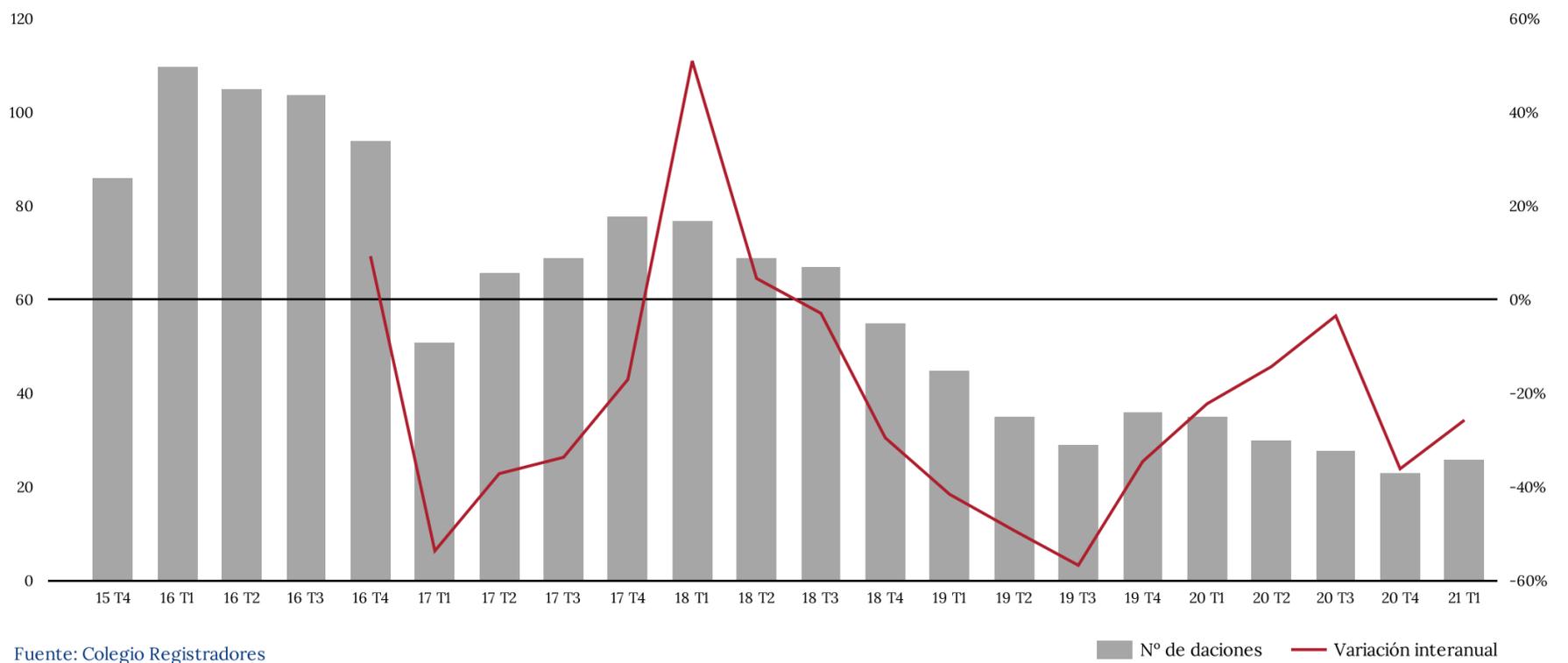


Mercado hipotecario

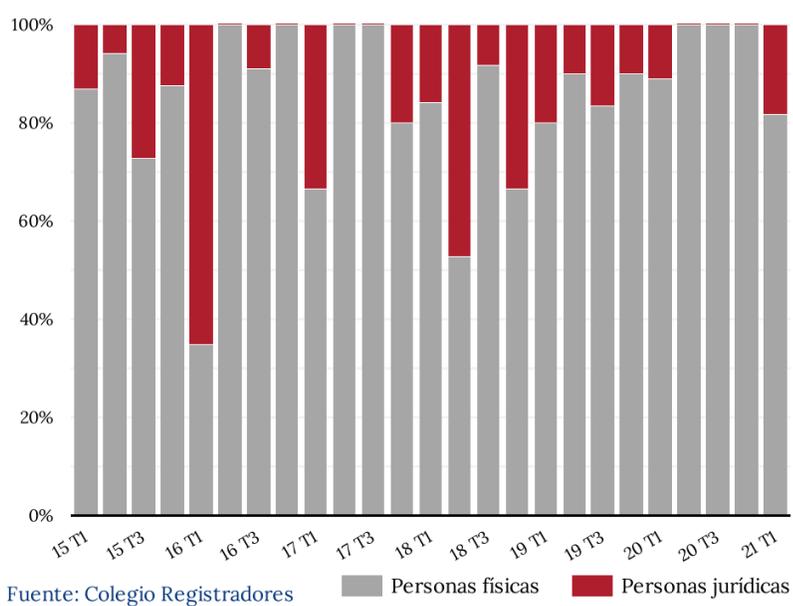
Daciones de pago

PERIODICIDAD ▾	NÚMERO DACIONES	PERSONAS FÍSICAS	PERSONAS JURÍDICAS	NACIONALES	EXTRANJEROS
Trimestral	12	81,82 %	18,18 %	100,00 %	0,00 %
Interanual	26	92,00 %	8,00 %	95,83 %	4,17 %

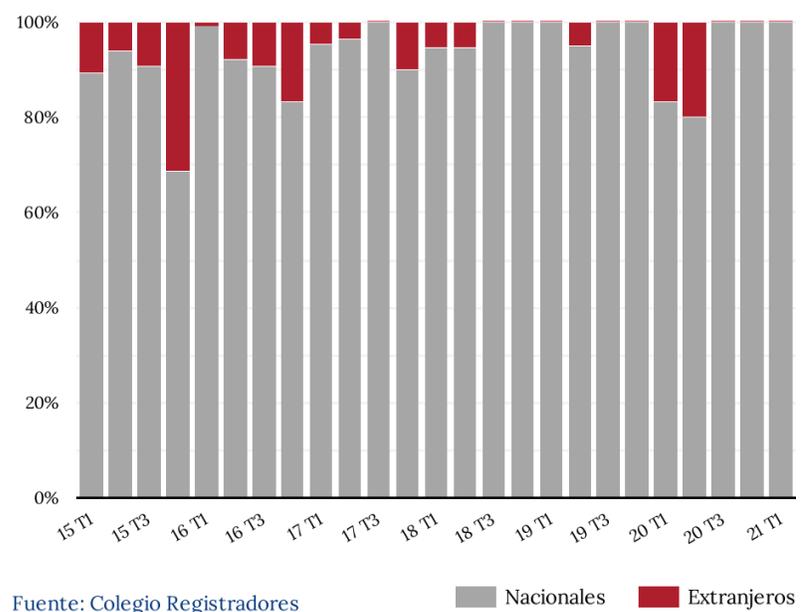
Evolución del número interanual de daciones en pago en País Vasco y tasa de variación interanual



Evolución trimestral de la distribución de daciones de pago según su titularidad en País Vasco



Evolución trimestral de la distribución de daciones de pago según nacionalidad en País Vasco



7. Entorno

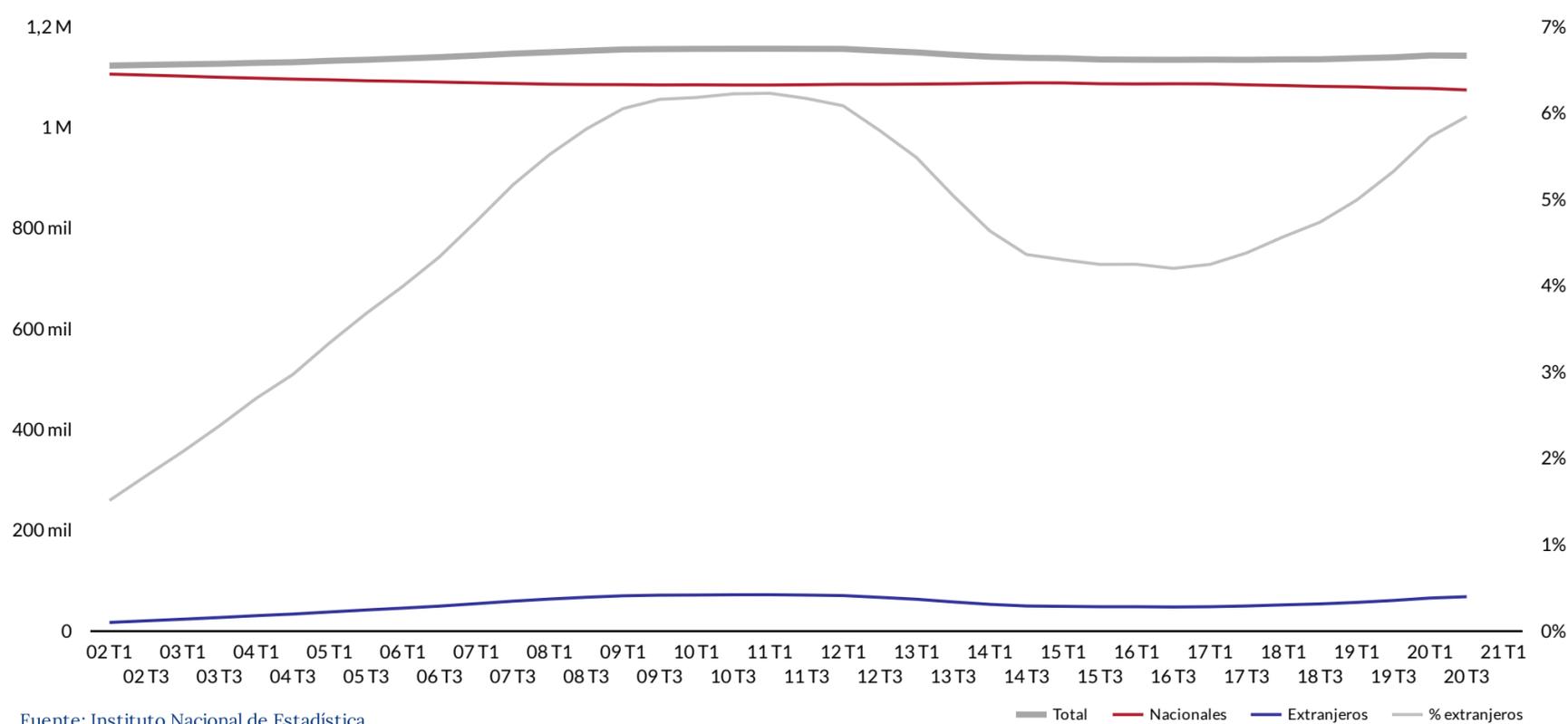
- 7.1. Población
- 7.2. Empleo
- 7.3. Salarios
- 7.4. PIB y PIB per cápita
- 7.5. Número de hogares
- 7.6. Rentabilidad

Entorno socioeconómico

Población

BIZKAIA	TOTAL ▾	NACIONALES	EXTRANJEROS
Nº habitantes	1.142.323	1.074.263	68.060
%		94,04 %	5,96 %

Evolución de la población en Bizkaia

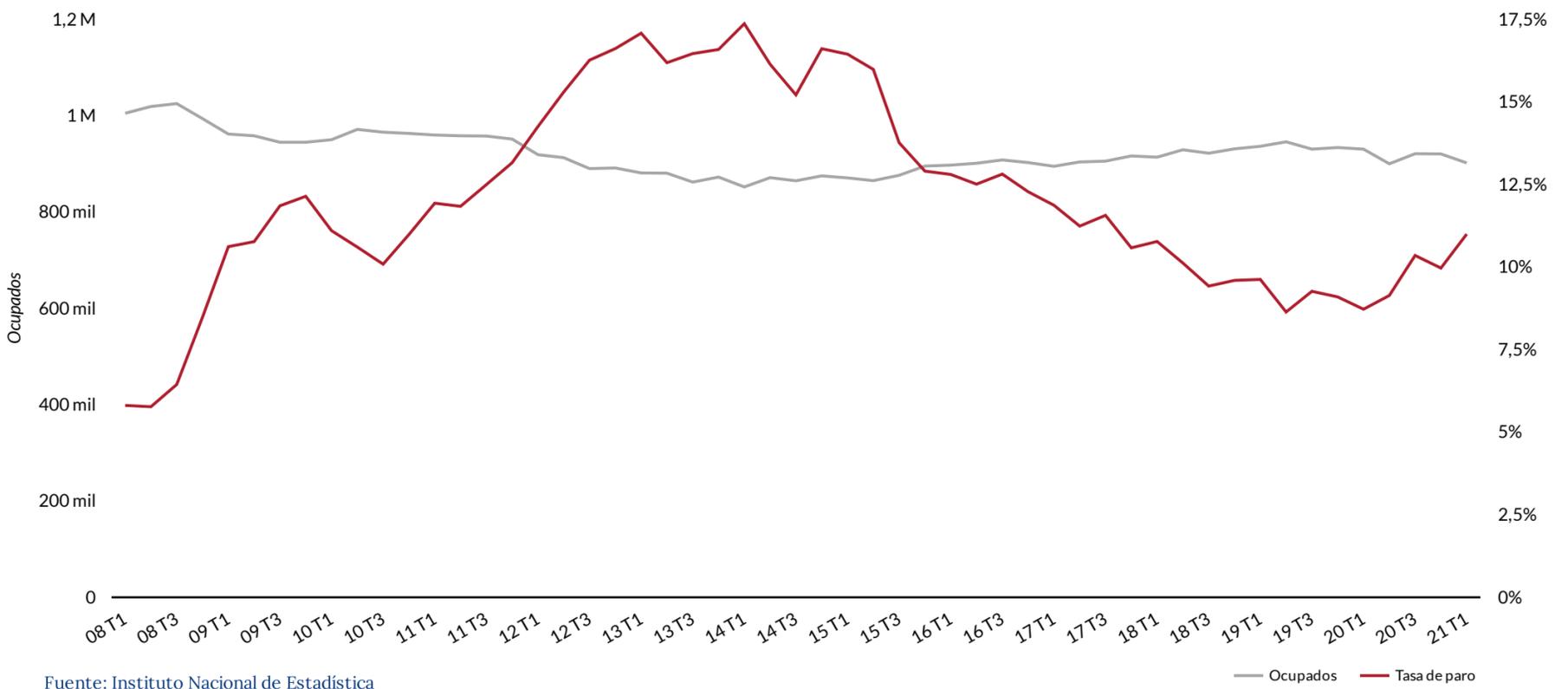


Entorno socioeconómico

Empleo

Nº AFILIADOS SEGURIDAD SOCIAL ▾	VAR. INTER. AFILIADOS	Nº OCUPADOS ▾	VAR. INTER. OCUPADOS	TASA DE PARO
946.818	-0,67 %	901.400	-3,08 %	10,99 %

Evolución del número de ocupados (miles de personas) y la tasa de paro en País Vasco



Afiliados a la Seguridad Social en País Vasco (último día del periodo) y variación anual

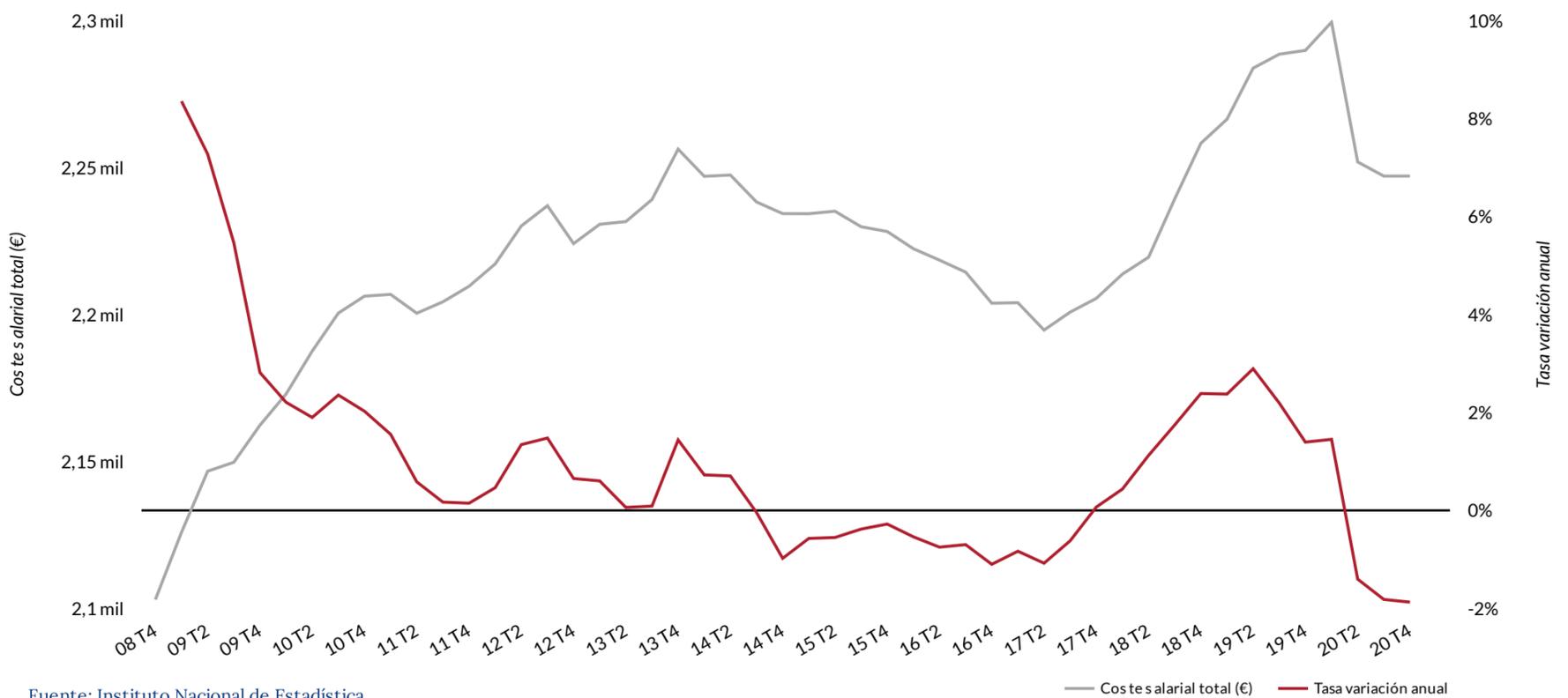


Entorno socioeconómico

Salarios

Periodo	COSTE SALARIAL DESESTACIONALIZADO	VARIACIÓN INTERANUAL
20 T4	2.247 €	-1,87 %

Evolución del coste salarial total en País Vasco (desestacionalizado)

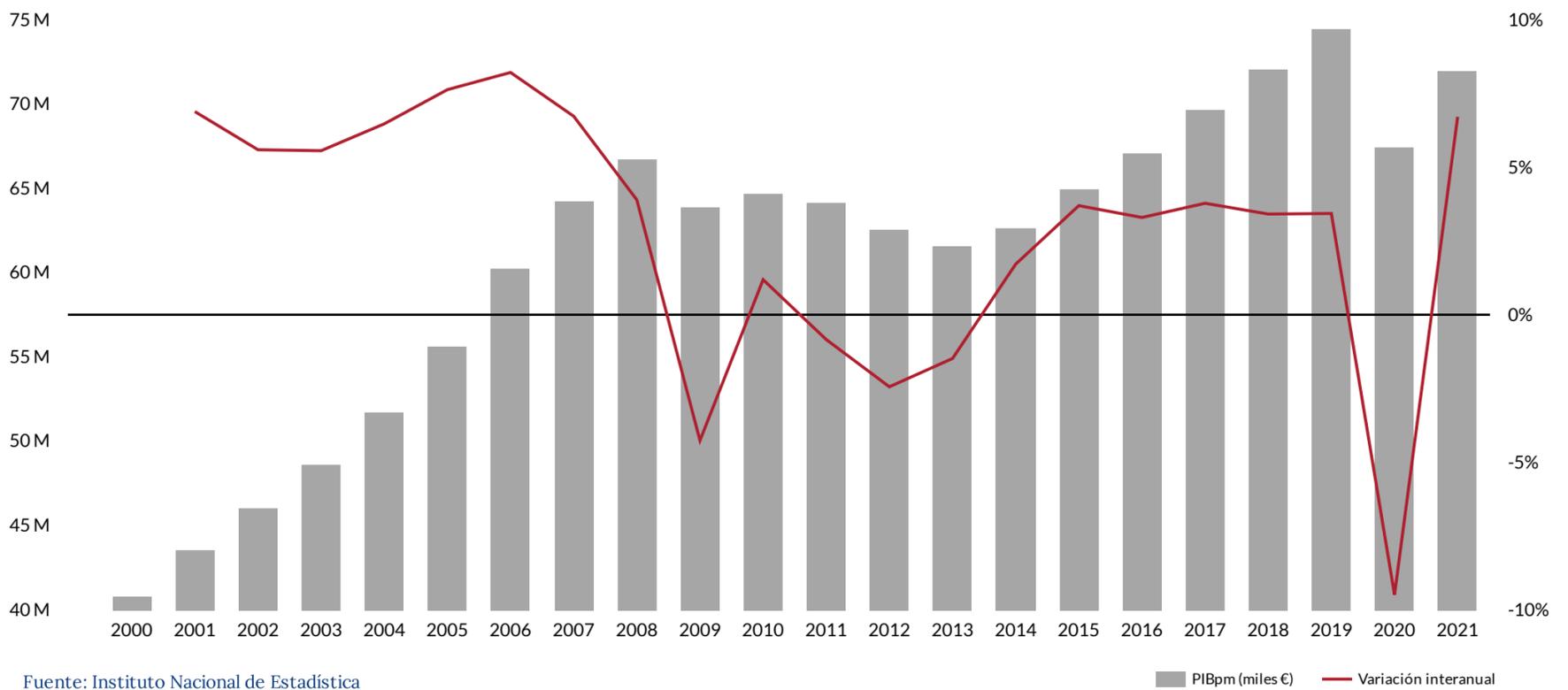


Entorno socioeconómico

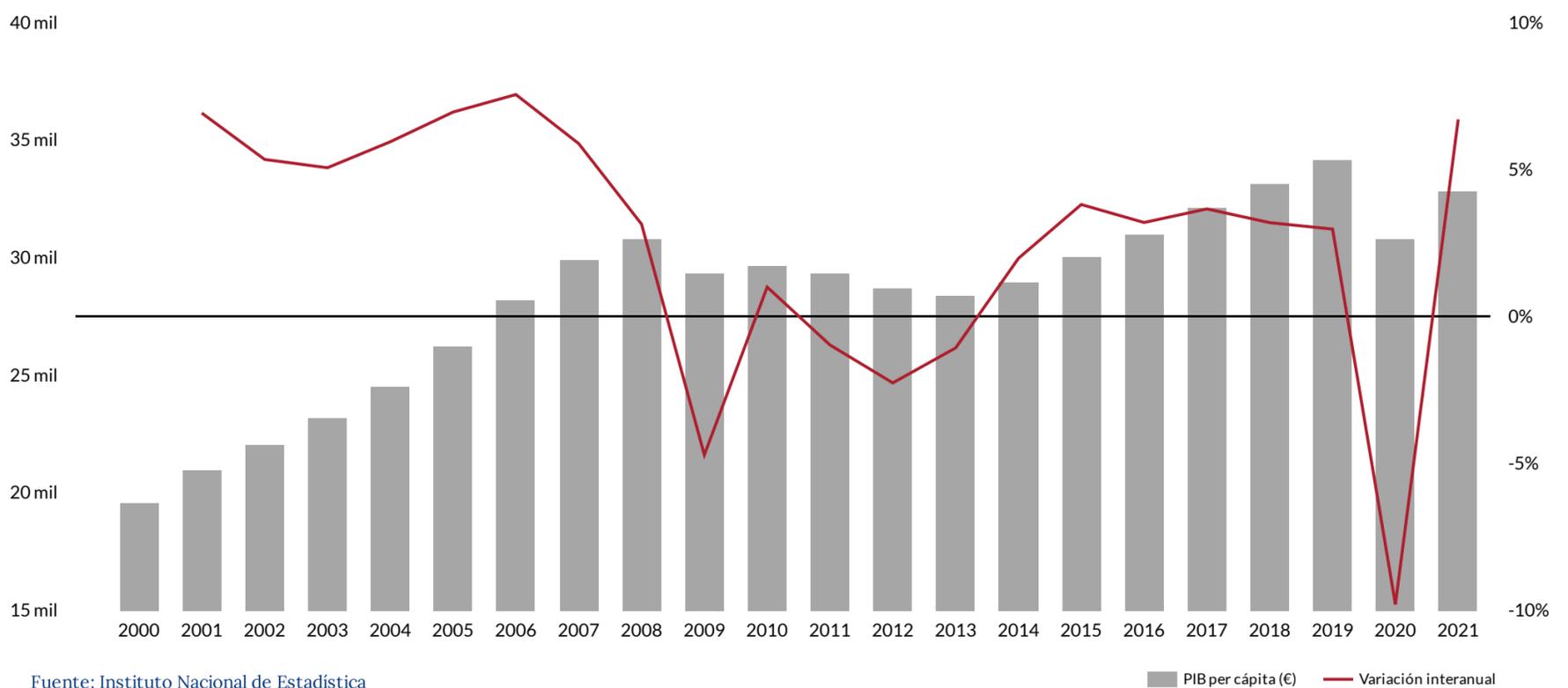
PIB y PIB per cápita

PIB (MILES EUROS) ▾	VARIACIÓN INTERANUAL	PIB PER CÁPITA (€)	VARIACIÓN INTERANUAL
67.418.804	-9,50 %	30.792	-9,81 %

Evolución del PIB anual (millones de euros) y la tasa de variación anual en País Vasco



Evolución del PIB per Cápita anual y la tasa de variación anual en País Vasco

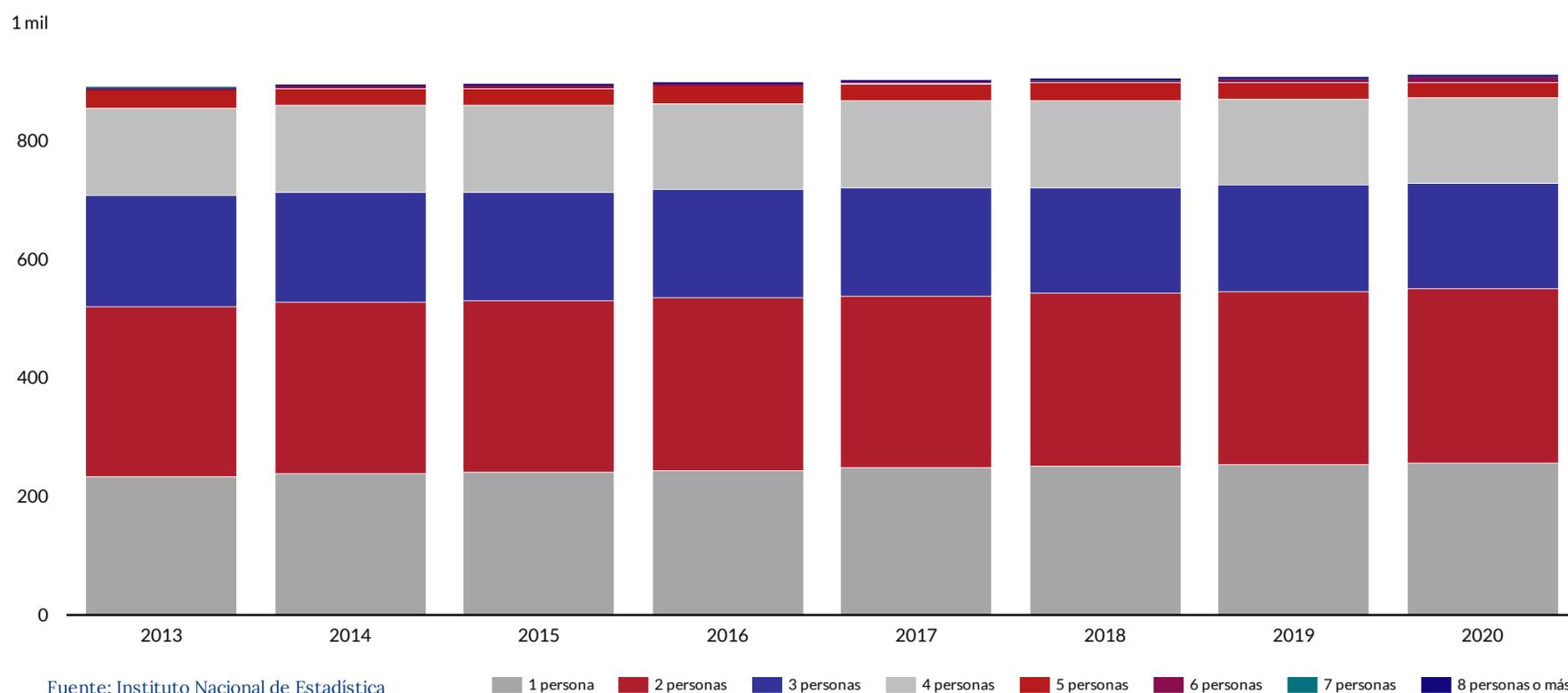


Entorno socioeconómico

Número de hogares (miles)

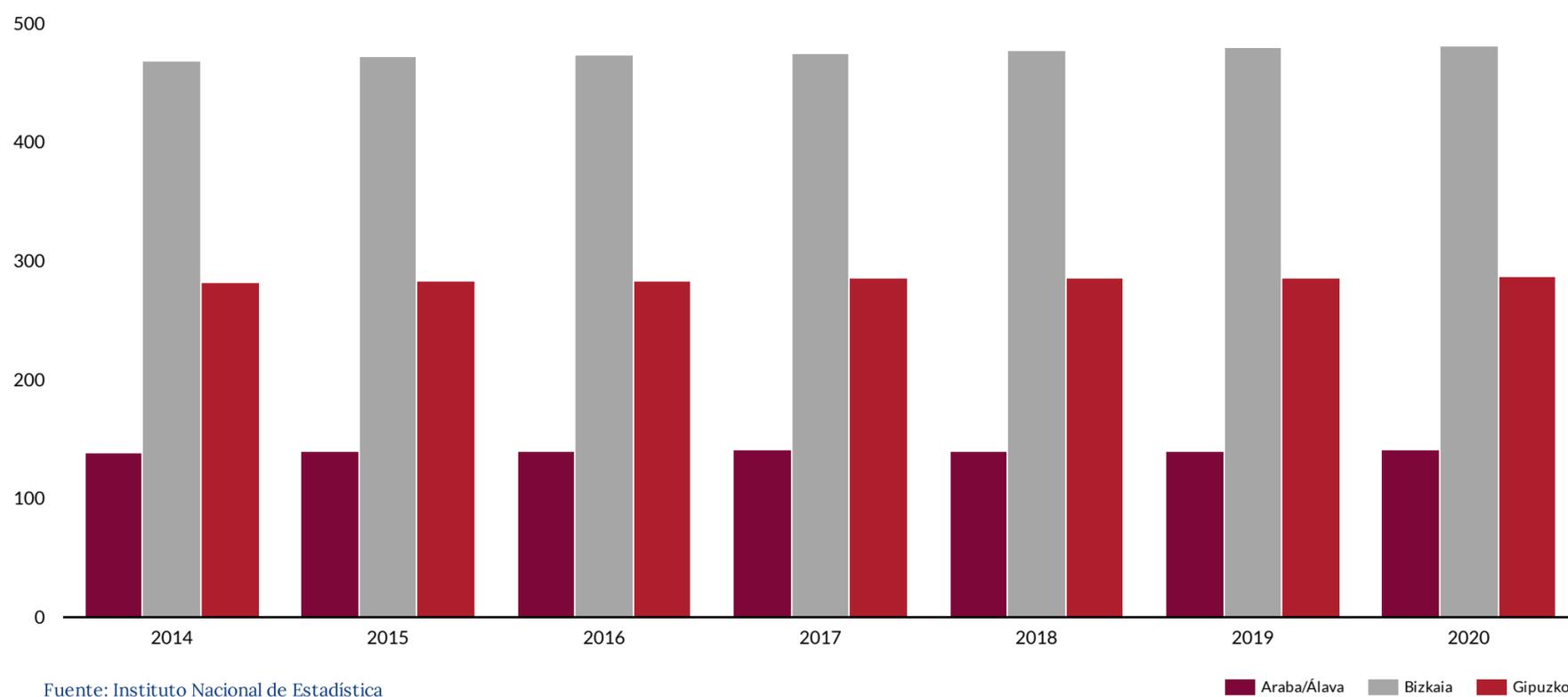
1 persona ▾	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas o más
257	293	179	144	26	9	2	1

Evolución del número de hogares en País Vasco (miles de hogares) según tamaño (nº personas)



Provincias / N° HOGARES (MILES)			
Año	Araba/Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
2020	141	482	287

Evolución del número de hogares en las provincias de País Vasco (miles de hogares)



Entorno socioeconómico

Rentabilidad

RENTABILIDAD ▾	PRECIO VIVIENDA	IBEX-35	DEUDA A 10 AÑOS
Rentabilidad anual	4,98 %	26,45 %	0,29 %

Evolución del Precio de la vivienda vs Ibex-35 vs Deuda a 10 años en País Vasco

