



#INFOMERIN4T20

MERCADO INMOBILIARIO DE BIZKAIA

4º trimestre, febrero 2021

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



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

B 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 COMERCIALES	35
	Número de compraventas Precio por metro cuadrado	
3	NAVES INDUSTRIALES	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 mercado inmobiliario, durante el cuarto trimestre, se ha visto afectado por el rebrote del coronavirus, habiendo generado nuevas restricciones por lo que respecta a la dinámica de funcionamiento, aunque no tan restrictivas como las vividas durante el segundo trimestre del año. En consecuencia, desde un punto de vista operativo, las operaciones de compraventa se han podido realizar con cierta normalidad, afectadas parcialmente por las restricciones de movilidad.

En este contexto, la dinámica del mercado inmobiliario se ha visto parcialmente afectada, dando lugar a una ligera reducción de la actividad durante el cuarto trimestre, retrocediendo parcialmente con respecto a la recuperación del tercer trimestre, lo que ha originado una reducción del número de compraventas, alejándonos de la situación previa a la crisis sanitaria.

El comportamiento de los precios, que siempre tienen cierto retardo con respecto a la evolución de la actividad, ha comenzado a mostrar los primeros efectos de una contracción de la demanda tras diez meses de crisis sanitaria. Esta situación se irá agravando con el paso de los meses, aunque dentro de un margen de recorrido no intenso en la medida que el proceso de recuperación 2014-2019 ha estado marcado por una significativa racionalidad por lo que respecta a la evolución de los precios. De momento, con carácter general, siguen mostrando una notable resistencia.

A lo largo de los próximos apartados se desglosa el comportamiento de las variables más relevantes del mercado inmobiliario y el mercado hipotecario, cuyo resumen sintético de resultados se indica en los siguientes párrafos.

Vivienda

El **número de compraventas** registrado en **País Vasco** durante el cuarto trimestre del año ha sido 4.361, con un descenso del -7,35% con respecto al trimestre precedente, y con un ajuste del -5,36% con respecto al mismo trimestre del año 2019. Este descenso trimestral ha sido como consecuencia, especialmente, del comportamiento en vivienda nueva, con un descenso trimestral del -26,16%, siendo más moderado en vivienda usada, con un ajuste del -2,58%. Durante los últimos doce meses se han registrado 17.876 compraventas, por debajo de las registradas en los doce meses precedentes (-12,93%), alejándose progresivamente de niveles máximos de los últimos doce años (20.576 2T19). De este modo, nos hemos situado en el último año en 8,16 compraventas por cada mil habitantes.

Bilbao ha registrado 693 compraventas, con un descenso trimestral del -14,34%. En los últimos doce meses se han registrado 3.012 compraventas, con un descenso interanual del -17,70%, a cierta distancia de los máximos de los últimos doce años (3.942 1T19). Bizkaia ha registrado el 49,60% del total de compraventas de vivienda en País Vasco durante el último año (8.867 compraventas). **Bilbao** registró el 16,85% de las compraventas de vivienda de País Vasco en los últimos doce meses.

El **precio por metro cuadrado de la vivienda** ha seguido creciendo durante el cuarto trimestre del año en **País Vasco** (1,37%), manteniendo la intensidad con respecto al trimestre precedente (1,21%). La tasa interanual se ha situado en el 6,99%. En vivienda usada el crecimiento trimestral ha sido del 0,74% y el interanual del 5,30%, mientras que en vivienda nueva se ha producido un incremento trimestral del 4,55%, con un incremento interanual del 14,73%.

Tomando exclusivamente la modalidad de vivienda pisos, el incremento trimestral ha sido del 1,03%, con un crecimiento trimestral del 4,22% en pisos nuevos y del 0,38% en pisos usados. En **vivienda adosada** se ha registrado un ascenso trimestral de precios del 3,51%, mientras que en **vivienda aislada** el incremento ha sido del 0,17%. 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 ascenso de precios del 0,19%, en los pisos con superficie entre 40 y 60 m² el aumento ha sido del 0,26%, en los de superficie entre 60 y 80 m² se ha incrementado un 0,22%, y los de más de 80 m² han registrado un aumento del 1,95%.

El **precio tasado de la vivienda** se ha reducido un -2,00% en **País Vasco** durante el tercer trimestre del año (último dato disponible). El **INE**, por el contrario, muestra un ascenso del **precio de la vivienda** en País Vasco del 2,14% (3T20), con un aumento del 7,41% en vivienda nueva y del 0,96% en vivienda usada. Desde el punto de vista del oferente, el **precio de oferta** ha contado con un incremento trimestral del 0,30%, con una tasa interanual del 3,18%, mostrando de momento una cierta resistencia.

En **Bilbao** se ha registrado un **precio medio** de 2.687 €/m², con un ligero ascenso trimestral del 0,98%, acumulando un aumento interanual del 3,25%, manteniendo niveles máximos de los siete últimos años. En **Bizkaia** el precio medio ha sido de 2.736 €/m², con un incremento trimestral del 1,23% y del 7,70% interanual.

El **importe medio por compraventa de vivienda** en **País Vasco** durante los últimos doce meses ha sido de 241.238 €, con un incremento trimestral del 1,69% y un ascenso interanual del 8,76%. En **Bilbao** el importe medio ha sido de 244.916 €, con un incremento trimestral del 1,02%, dejando la tasa interanual en el 5,86%. El importe medio en **Bizkaia** ha sido de 237.083 €, con incrementos trimestrales (0,97%) e interanuales (9,18%).

El 2,53% de las **compras de vivienda** en **País Vasco** durante el último trimestre han correspondido a **extranjeros**, siendo del 2,36% interanual. Las nacionalidades con mayor peso han sido rumanos (20,20%), chinos (6,98%) y franceses (4,49%). Bizkaia encabeza los **resultados por territorios históricos** con un 2,70% de compras de vivienda por extranjeros, seguida de Araba (2,52%) y Gipuzkoa (2,32%).

La distribución de compraventas de vivienda en **País Vasco** ha mantenido el tradicional liderazgo de vivienda usada (83,88%), con un peso en vivienda nueva del 16,12%, con un desglose del 14,70% en vivienda nueva libre y un 1,42% en vivienda nueva protegida.

El 7,04% del total de compraventas de vivienda en **País Vasco** durante el cuarto trimestre han correspondido a **vivienda unifamiliar**, quedando el peso de **vivienda colectiva (pisos)** en el 92,96%. Con la crisis sanitaria se está intensificando la demanda de vivienda con mayor superficie cerrada y abierta (terrazas, jardines...), favoreciendo a la vivienda unifamiliar.

El **número de visados de dirección de obra en vivienda** para **País Vasco** en los últimos doce meses (datos cerrados a noviembre de 2020) han sido 5.333, con un descenso del -7,72% con respecto a 2019, situándose en una ratio de 1,69 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 actualmente.

La **superficie media de compraventas de vivienda** nueva libre ha sido de 94,02 m², cerca de máximos históricos y por encima de los 86,84 m² en vivienda usada y los 76,37 m² en vivienda nueva protegida. El 45,80% de las compraventas de pisos del último año han presentado una superficie media superior a los 80 m², el 36,28% entre 60 y 80 m², el 16,75% entre 40 y 60 m², quedando un 1,17% con menos de 40 m².

El **periodo medio de posesión de las viviendas transmitidas** durante el último trimestre en **País Vasco** ha sido de 22,99 años, con un incremento trimestral del 1,53%.

El **precio medio de oferta de vivienda en alquiler** en **País Vasco** durante diciembre ha sido de 12 euros por metro cuadrado y mes, en niveles próximos a los máximos históricos, con un incremento trimestral del 0,82% y un aumento interanual del 3,36%.

Locales comerciales

El **número de compraventas** de locales comerciales en **País Vasco** durante el cuarto trimestre ha sido de 695, con un ascenso del 3,12% con respecto al trimestre precedente. En los últimos doce meses se han registrado 2.768, con un descenso interanual del -22,70%, alejándose progresivamente con respecto a máximos de los últimos once años (3.581; 4T 2019). El **precio medio** ha sido de 1.420 €/m², mínimo de la serie histórica, con un ligero descenso trimestral (-0,25%) e interanual (-4,84%).

En **Bilbao** se han registrado 143 **compraventas** en el cuarto trimestre, con un incremento trimestral del 5,15%, alcanzando las 593 compraventas interanuales, con un descenso de -12,28% con respecto a los doce meses precedentes. El **precio medio** ha sido de 1.841 €/m², con un destacado ascenso trimestral (5,16%) e interanual (6,95%), manteniéndose en niveles próximos a mínimos históricos. En **Bizkaia** el **precio medio** ha sido de 1.504 €/m², dando lugar a ascensos trimestrales (2,64%) e interanuales (0,96%).

Naves industriales

El **número de compraventas** de naves industriales en **País Vasco** en el cuarto trimestre ha sido de 110, incrementándose un 1,85% con respecto al trimestre precedente. En el último año se han alcanzado las 481 compraventas, con un descenso interanual del -20,50%. El **precio medio** se ha situado en los 792 €/m², con un descenso trimestral del -6,09% y un incremento interanual del 2,20%.

Garajes

En garajes **País Vasco** ha registrado 2.479 **compraventas** en el último trimestre, con un ascenso trimestral del 14,19%, obteniendo un resultado interanual de 9.301, con un descenso interanual del -15,99%. Este resultado interanual va distanciándose con respecto al máximo de los últimos nueve años (11.224 1T 2019). El **precio medio** ha sido de 1.461 €/m², con un ligero ascenso trimestral (0,49%) y un incremento interanual (4,91%).

En **Bilbao** se han registrado 363 **compraventas** en el cuarto trimestre, con un destacado ascenso trimestral del 34,44%, alcanzando las 1.383 compraventas interanuales, con un descenso del -21,47% con respecto a los doce meses precedentes. El **precio medio** ha sido de 1.726 €/m², con un ascenso trimestral del 1,57% y del 5,60% interanual. En **Bizkaia** el **precio medio** ha sido de 1.586 €/m², dando lugar a un ligero ascenso trimestral (0,71%) y un crecimiento interanual (5,60%).

Trasteros

El número **compraventas** de trasteros registrado durante el último trimestre en **País Vasco** ha sido de 708, con un ascenso trimestral del 10,97%, alcanzando un resultado interanual de 2.602, con un ajuste interanual del -14,91%. El **precio medio** ha sido de 1.250 €/m², con ligeros aumentos trimestrales (0,41%) e interanuales (3,90%).

Hipotecario

El **número de hipotecas sobre vivienda** en **País Vasco** durante el último año (dato de cierre a noviembre de 2020) ha sido de 19.113, con un ascenso con respecto a 2019 del 0,80%. Esta cuantía supone un porcentaje de hipotecas con respecto a compraventas del 106,92%. El **volumen de recursos destinados a financiación hipotecaria sobre vivienda** ha sido de 2.793 millones de euros, con un ascenso con respecto a 2019 del 2,18%.

El 76,64% de los **nuevos créditos hipotecarios** en **País Vasco** han sido concedidos por Bancos, quedando Otras entidades financieras con una **cuota de mercado** del 23,36%.

El **endeudamiento hipotecario medio por metro cuadrado** ha sido de 1.865 €/m², con un incremento trimestral del 18,64%. En el último año el importe medio ha sido de 1.769 €/m², un 0,06% superior a los doce meses precedentes.

El **endeudamiento hipotecario medio por vivienda** ha alcanzado los 161.156 €, con un ascenso trimestral del 3,69%. En el último año el importe medio ha sido de 155.910 €, con un incremento interanual del 7,43%. Este endeudamiento medio con respecto al precio medio por vivienda nos proporciona una ratio préstamo-valor (“loan-to-value” LTV) del 64,63%.

El **tipo de interés medio** de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 1,69%, con un ligero ascenso con respecto al trimestre precedente, que supuso el mínimo de la serie histórica (1,63%). Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han registrado una cuantía media del 2,12% y las hipotecas a tipo de interés variable del 1,69%, con un bajo diferencial entre ambas, aportando un gran atractivo a la modalidad de tipo de interés fijo. El 39,62% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a **tipo de interés fijo** y el 60,38% a **tipo de interés variable** (59,58% tipo de interés variable e índice de referencia EURIBOR).

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha sido de 24,17 años, con un ligero descenso trimestral del -0,34%. El periodo medio interanual ha sido de 24,17 años, con un mantenimiento de los resultados interanuales. Con carácter general vienen mostrando una notable estabilidad los periodos medios de contratación durante los últimos años.

Los indicadores de accesibilidad han registrado un deterioro en el cuarto trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** se ha situado en los 656,71 €, con un ascenso trimestral del 1,65% y con un incremento interanual del 6,22%. El **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 29,22%, con un ascenso trimestral (0,53 pp) e interanual (2,21 pp).

El **número de certificaciones de vivienda por ejecución de vivienda** del último trimestre ha sido de 41, con un 100% correspondientes a personas físicas y ninguna de personas jurídicas. El 97,30% han correspondido a nacionales y el 2,70% a extranjeros.

En **número de daciones en pago** registrado en el tercer trimestre ha sido de 5, con un 100% de personas físicas y ninguna de personas jurídicas. El 100% ha sido de nacionales y ninguna de extranjeros.

Entorno

El **número de habitantes** de País Vasco en 2020 es de 2.189.490 habitantes, el 93,37% nacionales y el 6,63% extranjeros, siendo estos últimos los que explican el ligero crecimiento del número de habitantes. Bilbao supone el 15,99% de la población de País Vasco, Vitoria-Gasteiz el 11,60% y Donostia/San Sebastián el 8,60%.

La **tasa de paro** ha presentado un ligero descenso en el cuarto trimestre del año hasta registrar el 9,96%, ascendiendo desde el mínimo de los últimos años, registrado en el segundo trimestre de 2019 con el 8,63%. El **número de ocupados** (920.100) ha descendido un -1,41% con respecto al cierre de 2019. Asimismo, la **afiliación a la Seguridad Social** (953.183 afiliados) ha descendido un -2,15% con respecto al cierre de 2019.

Los **salarios** han descendido un -1,81% interanual (último dato disponible de 3T 2020), siendo el segundo descenso consecutivo tras acumular diez trimestres consecutivos con alzas, dando lugar igualmente al mayor ajuste de la serie histórica.

La **actividad económica** ha dado lugar a un crecimiento del **PIB** del 3,6% en 2019 (último dato disponible), alcanzando un **PIB per cápita** de 34.273 €, con un incremento interanual del 3,2%.

El **número de hogares** registrado en País Vasco es de 907.000, con un predominio de hogares con un bajo número de personas: hogares de 1 persona (253.000), 2 personas (292.000), 3 personas (179.000), 4 personas (145.000), más de 4 personas (37.000). En Araba/Álava hay 140.000 hogares, en Bizkaia 480.000 y en Gipuzkoa 286.000.

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 6,99%, mientras que el mercado de capitales, representado a través de la cotización del IBEX-35, presenta un descenso interanual del -15,45% y la deuda pública a 10 años una rentabilidad anual del 0,08%.

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

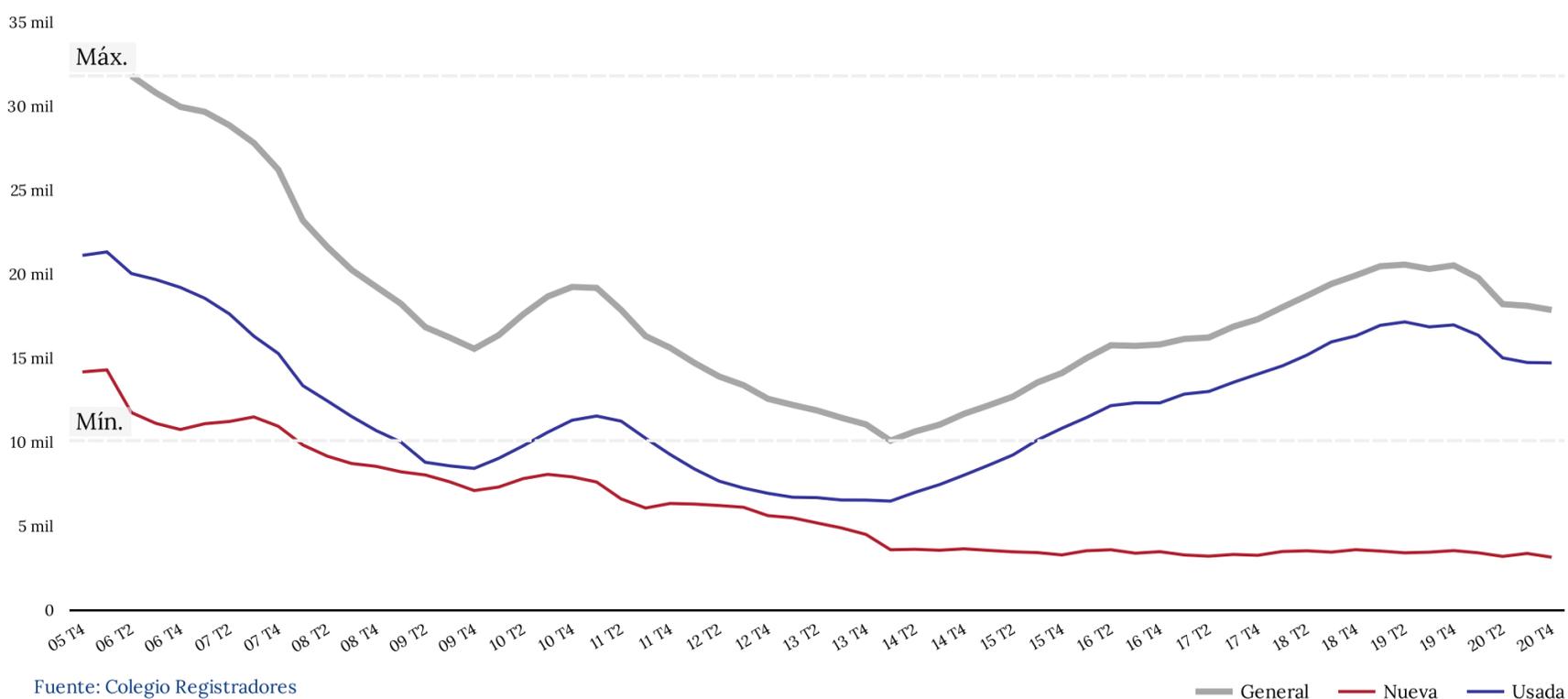
- 1.10. Venta
- 1.11. Alquiler

Vivienda

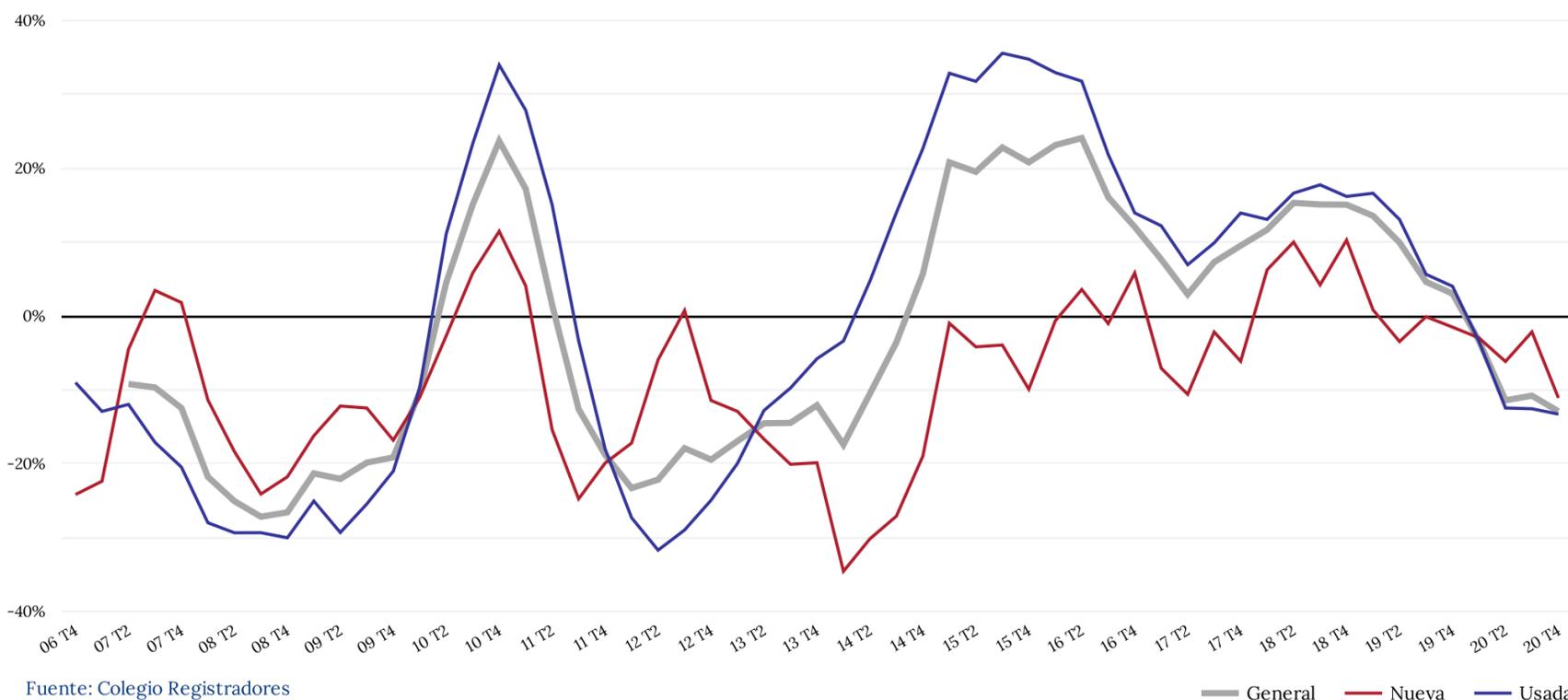
Número de compraventas

NUM. COMPR. PAÍS VASCO ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda	17.876	-1,36 %	-12,93 %
Vivienda nueva	3.152	-6,64 %	-11,11 %
Vivienda usada	14.724	-0,16 %	-13,31 %

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

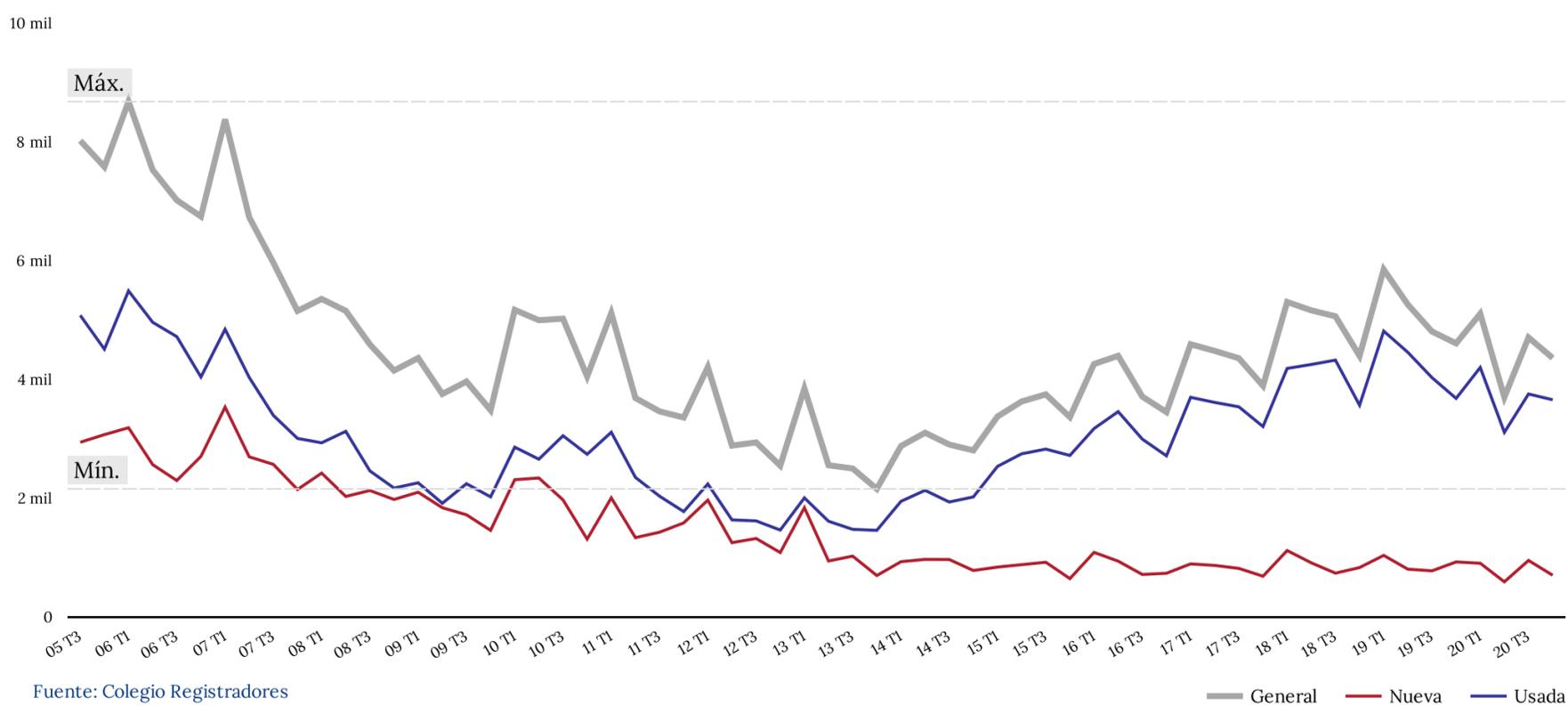


Vivienda

Número de compraventas

NUM. COMPRAV. PAÍS VASCO ▾	TRIMESTRAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda	4.361	-7,35 %	-5,36 %
Vivienda nueva	703	-26,16 %	-24,16 %
Vivienda usada	3.658	-2,58 %	-0,62 %

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



Nº COMPRAVENTAS ▾

17.876

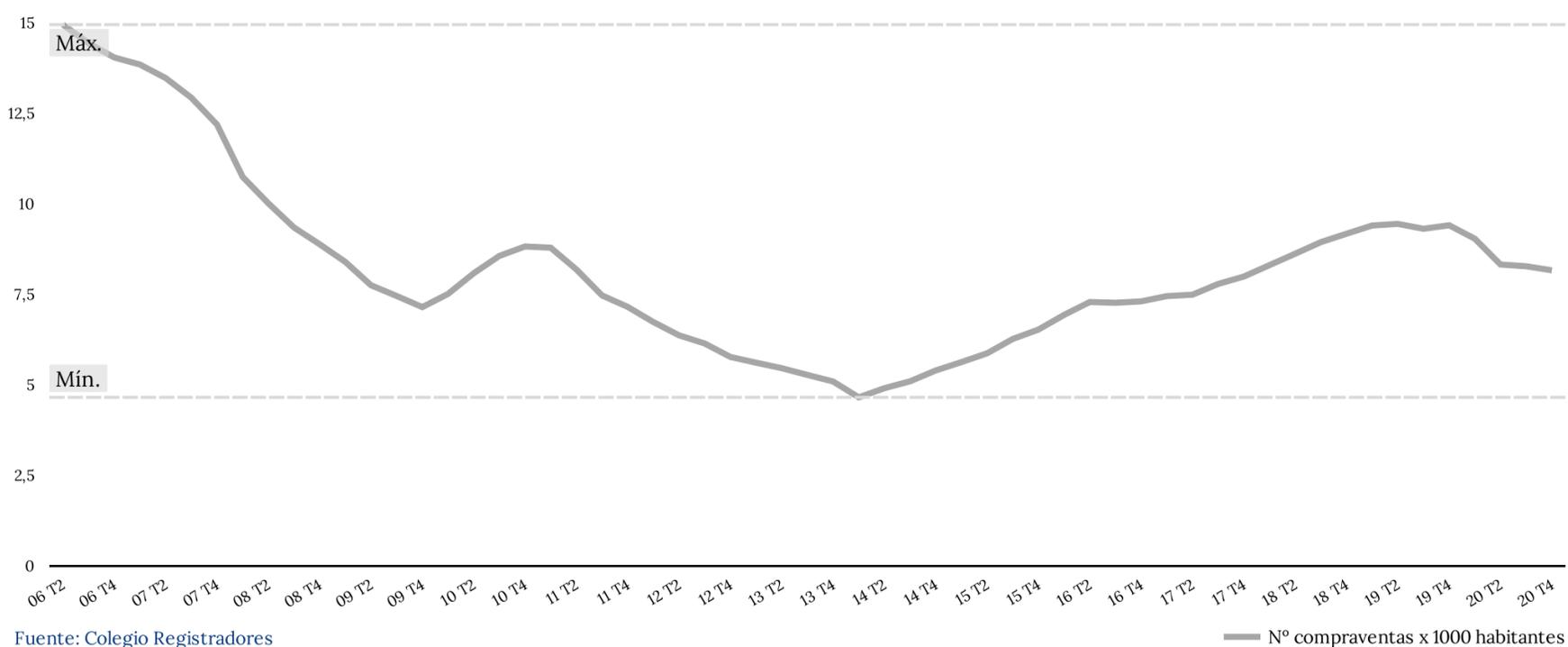
POBLACIÓN PAÍS VASCO ▾

2.189.490

Nº COMPRAV. x 1000 hab. ▾

8,16

Nº compraventas por cada mil habitantes

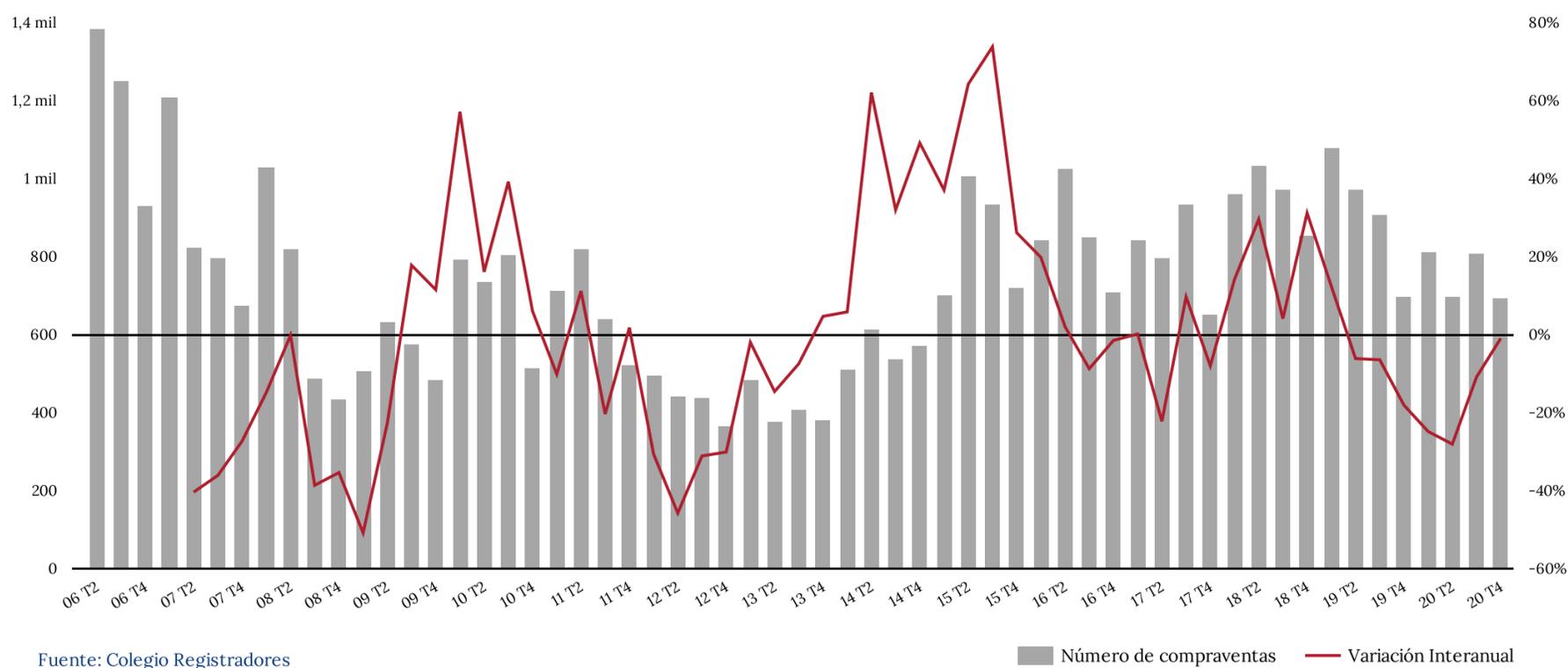


Vivienda

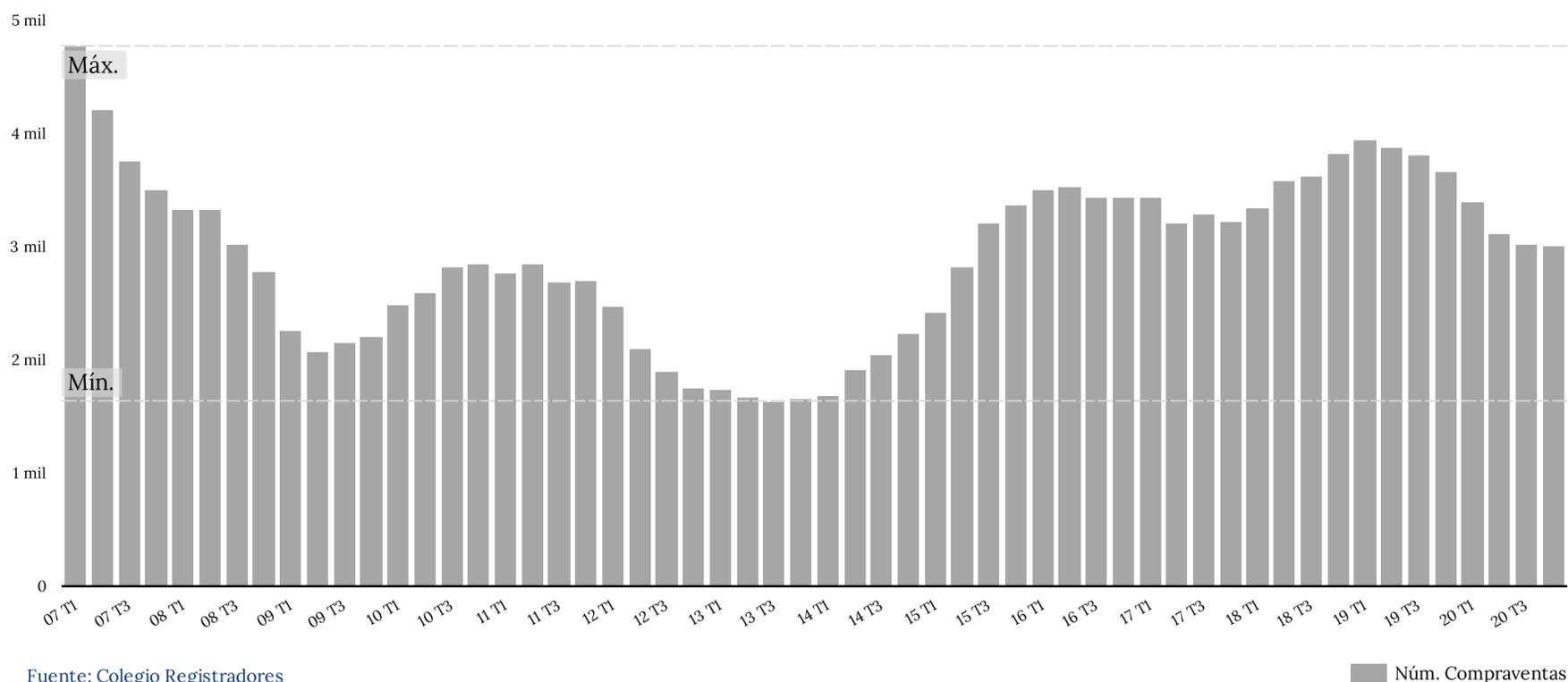
Bilbao

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	693	-14,34 %	-1,00 %
Interanual	3.012	-0,23 %	-17,70 %

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



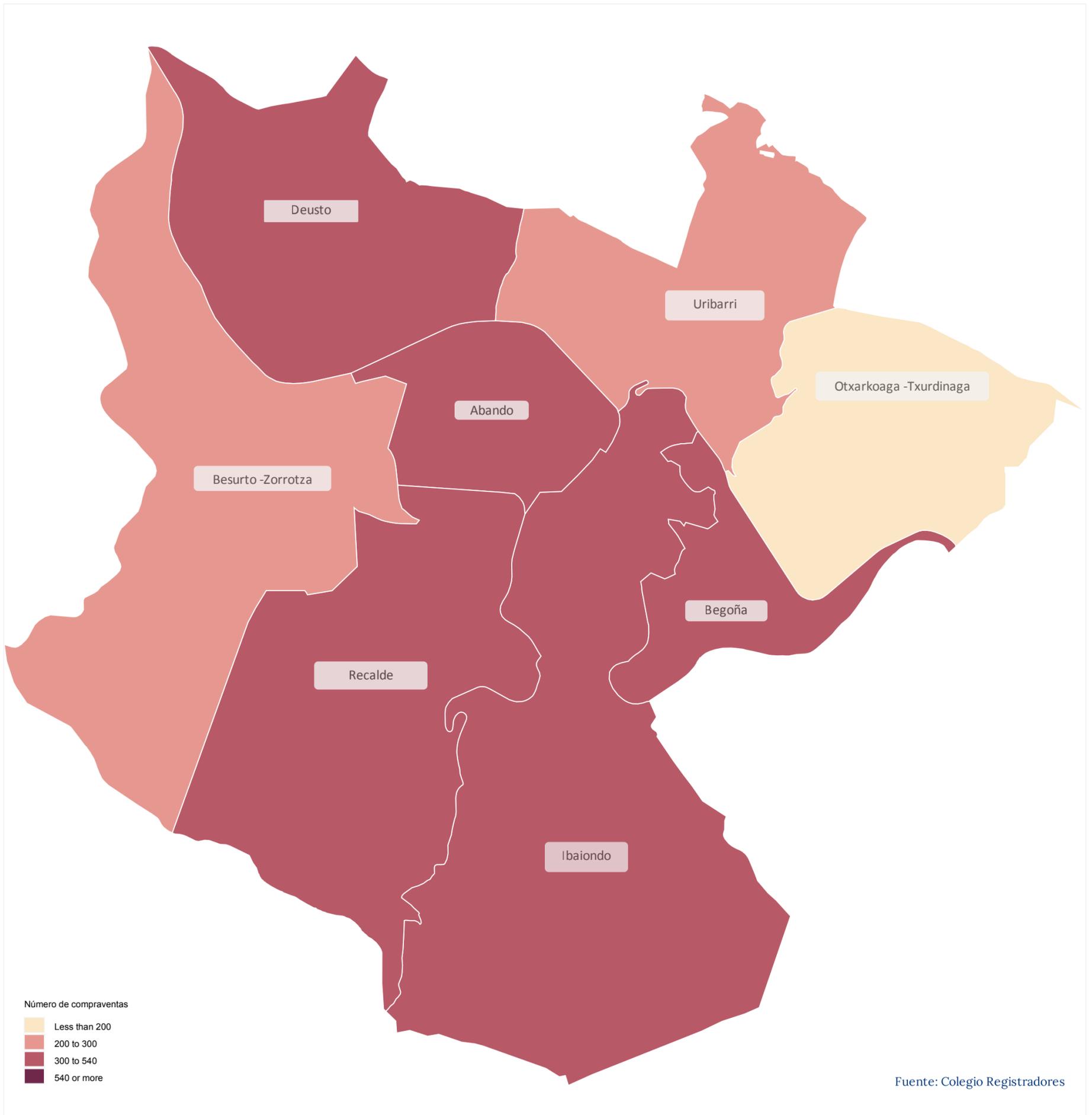
Evolución del número interanual de compraventas de vivienda registradas en Bilbao



Vivienda

Número de compraventas. Bilbao. Mapas

Número compraventas. Bilbao. Interanual 3T 2020

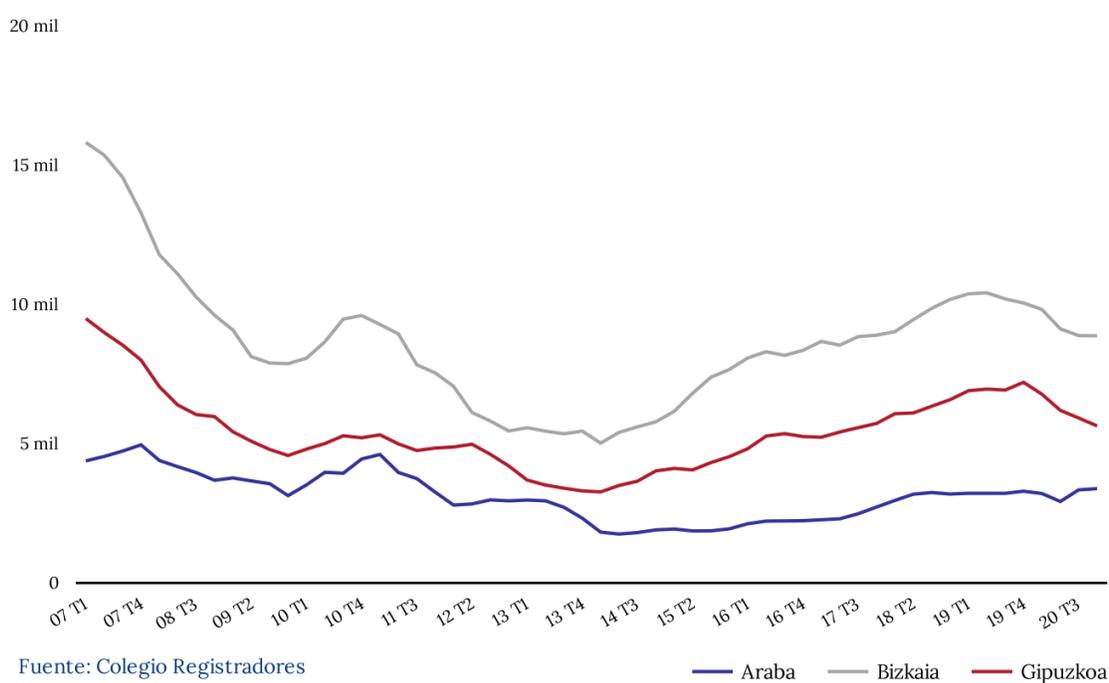


Vivienda

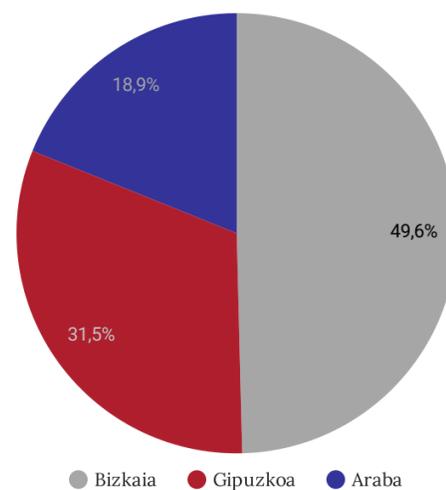
Cuota de mercado por territorios históricos

TERRITORIOS HISTÓRICOS	NÚM. COMPRAVENTAS ▾	CUOTA
Bizkaia	8.867	49,60 %
Gipuzkoa	5.630	31,49 %
Araba	3.379	18,90 %
Total	17.876	100,00 %

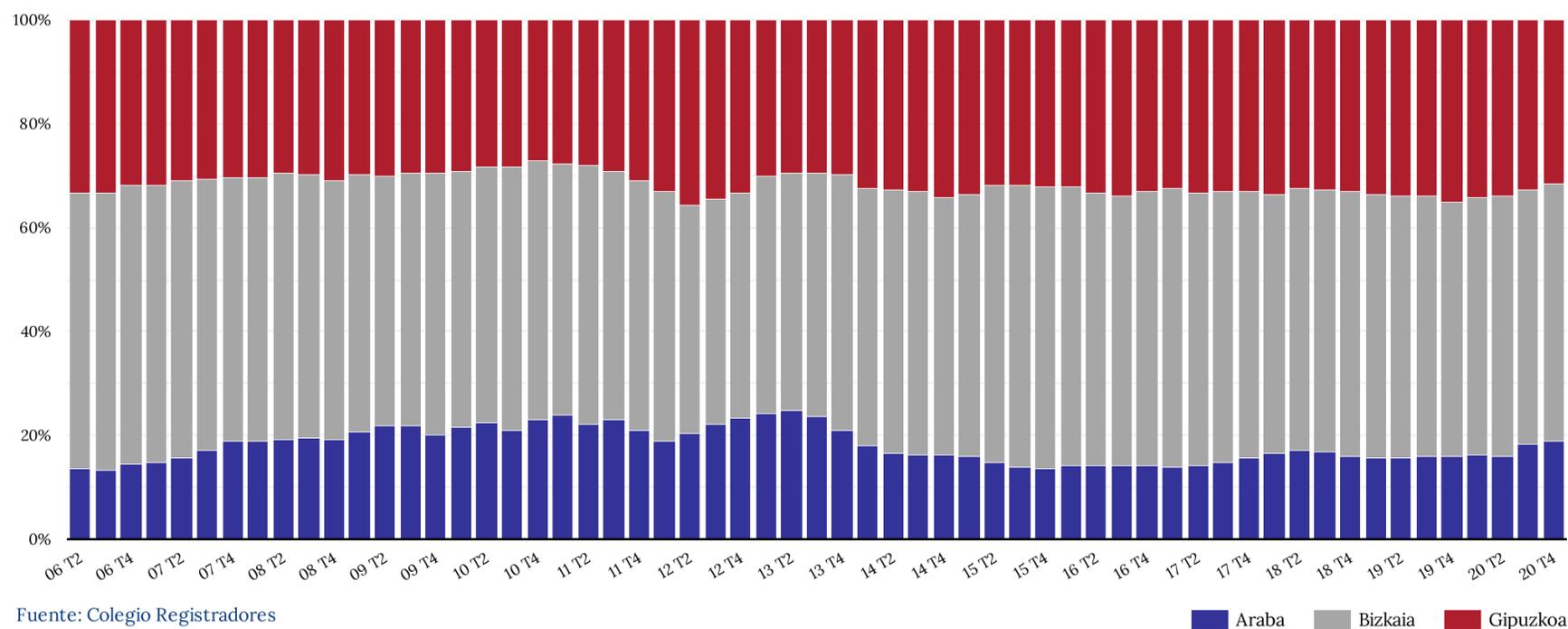
Evolución del número interanual de compraventas de vivienda registradas en los territorios históricos de País Vasco



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



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



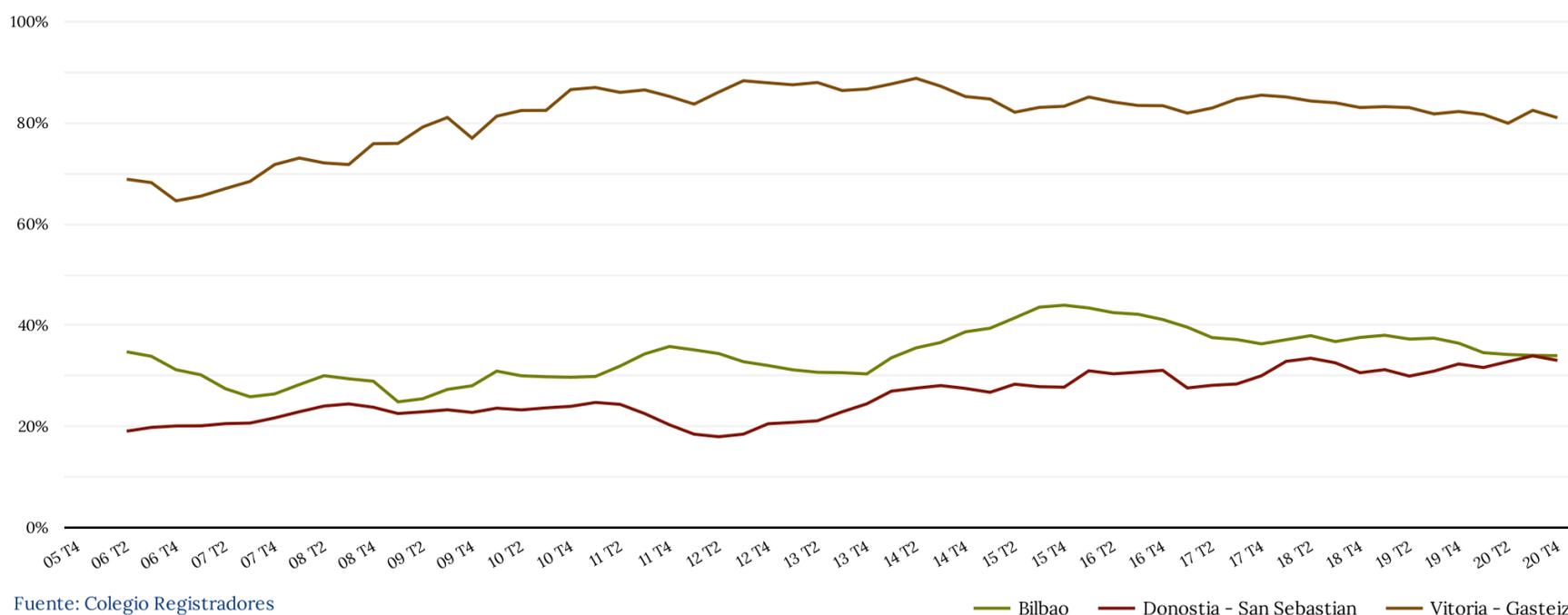
Vivienda

Cuota de mercado

EUSKADI	COMPRAS	CUOTA	BIZKAIA	COMPRAS	CUOTA
Bilbao	3.012	16,90 %	Bilbao	3.012	33,93 %
Vitoria - Gasteiz	2.737	15,36 %	Barakaldo	830	9,35 %
Donostia - San Sebastian	1.860	10,44 %	Getxo	682	7,68 %
Barakaldo	830	4,66 %	Santurtzi	500	5,63 %
Getxo	682	3,83 %	Portugalete	348	3,92 %
Irun	623	3,50 %	Leioa	317	3,57 %
Santurtzi	500	2,81 %	Basauri	279	3,14 %
Portugalete	348	1,95 %	Galdakao	262	2,95 %
Leioa	317	1,78 %	Amorebieta	228	2,57 %
Basauri	279	1,57 %	Urduliz	205	2,31 %
Errenteria	272	1,53 %	Erandio	197	2,22 %
Galdakao	262	1,47 %	Sestao	196	2,21 %
Amorebieta	228	1,28 %	Durango	175	1,97 %
Lasarte	211	1,18 %	Sopela	153	1,72 %
Urduliz	205	1,15 %	Valle de Trápaga	92	1,04 %
Erandio	197	1,11 %	Gorliz	79	0,89 %
Sestao	196	1,10 %	Lekeitio	74	0,83 %
Hondarribia	194	1,09 %	Abadiño	73	0,82 %
Eibar	178	1,00 %	Abanto y Ciérvana	72	0,81 %
Laudio	176	0,99 %	Derio	71	0,80 %
Durango	175	0,98 %	Ermua	61	0,69 %

Fuente: Colegio Registradores

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



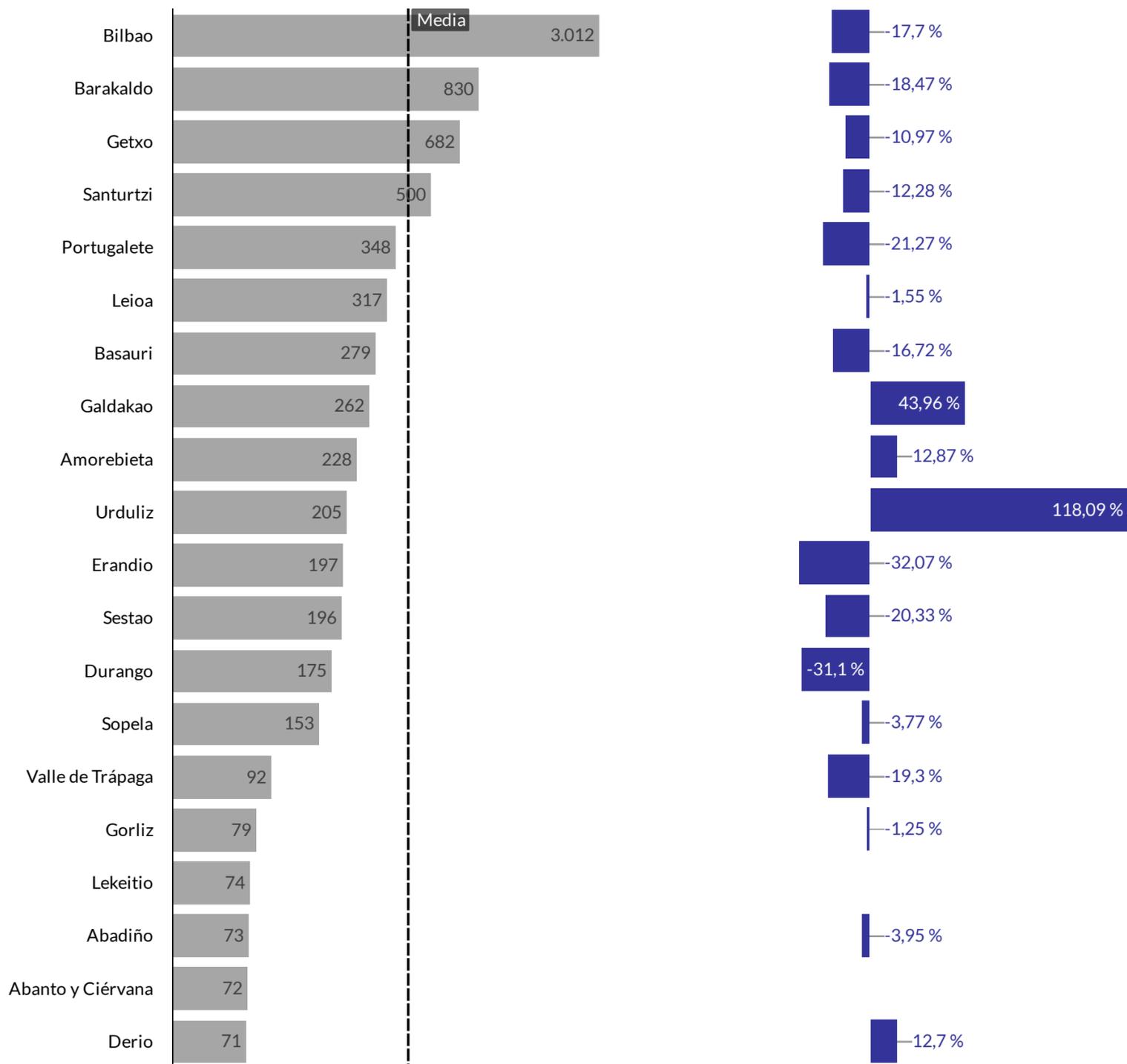
Fuente: Colegio Registradores

— Bilbao — Donostia - San Sebastian — Vitoria - Gasteiz

Vivienda

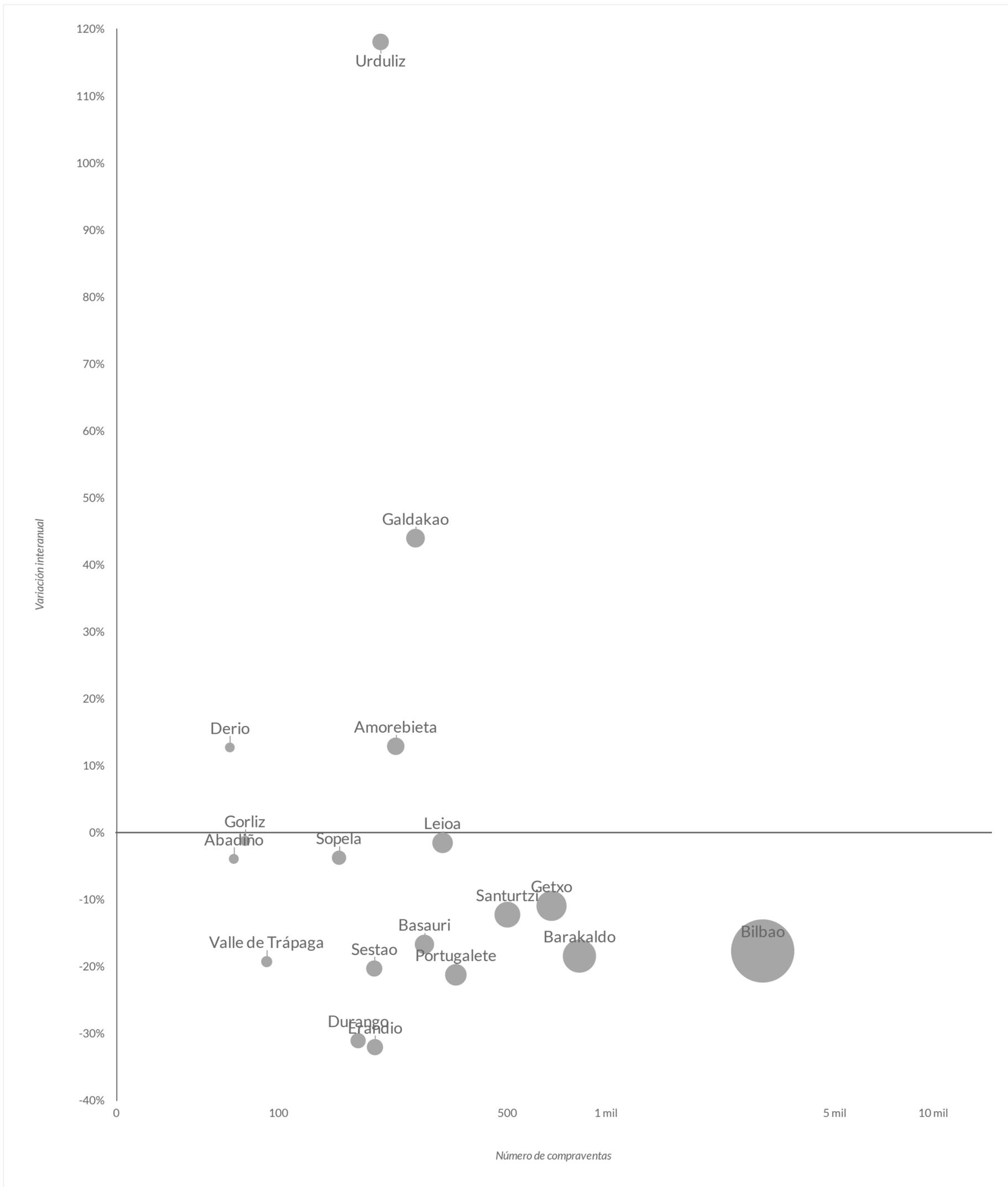
Principales territorios de Bizkaia

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



Vivienda

Principales territorios de Bizkaia

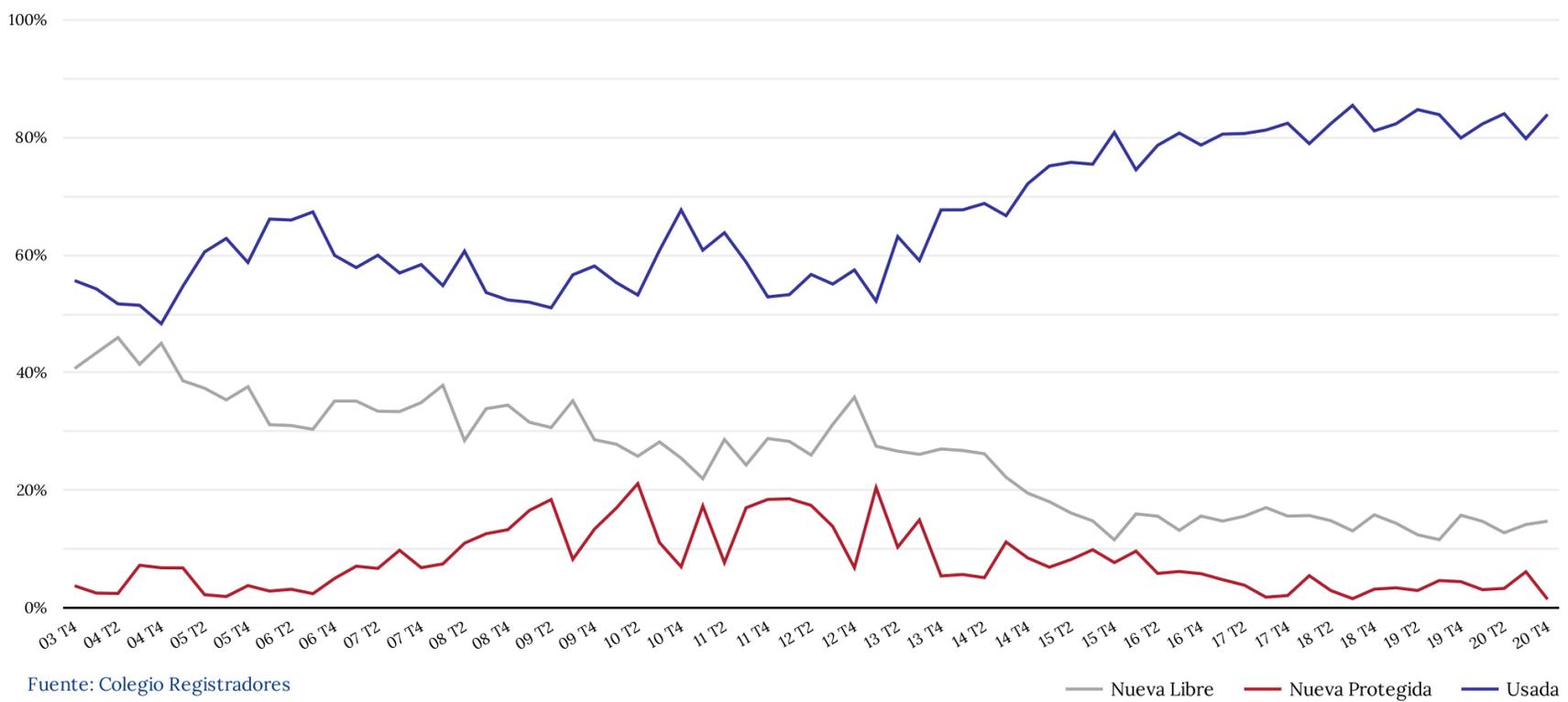


Vivienda

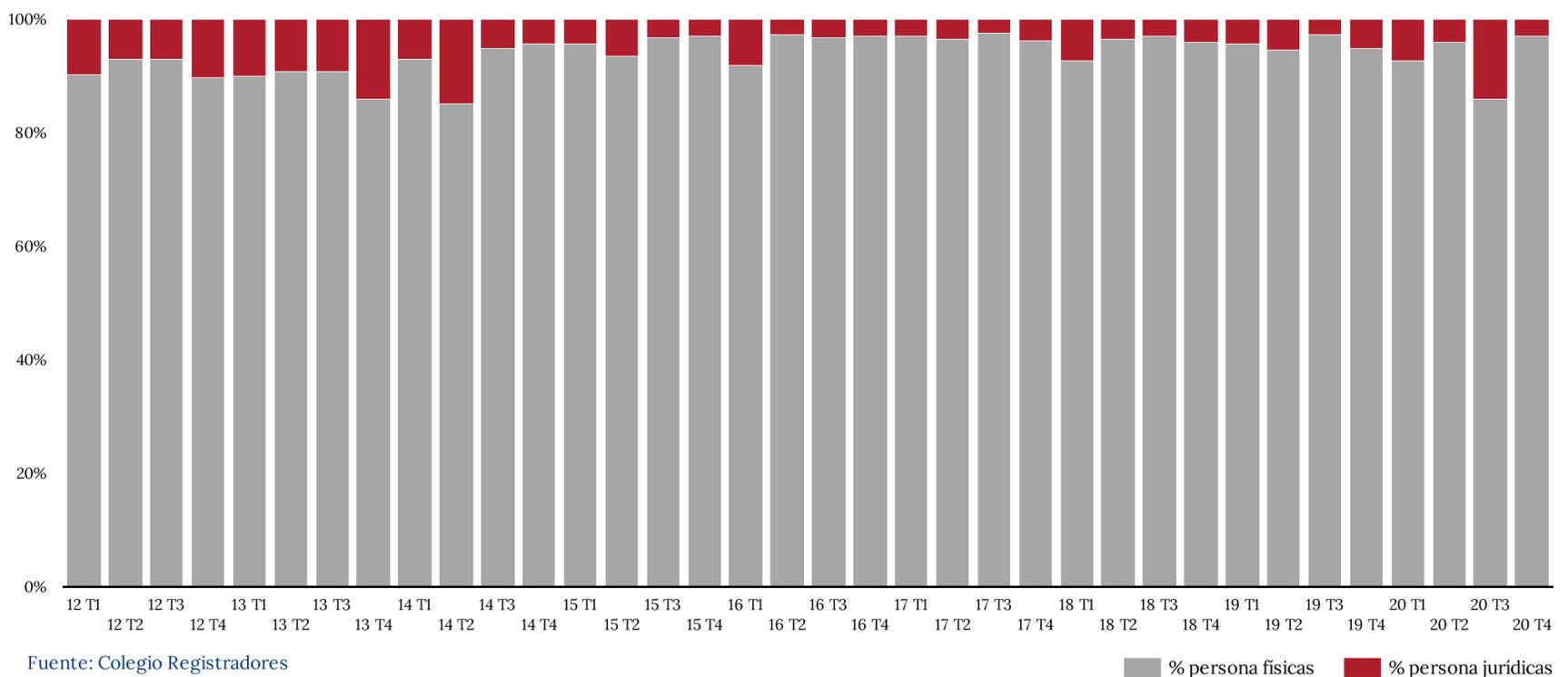
Distribución de vivienda nueva, usada, libre, protegida

DISTRIBUCIÓN COMPRAVENTAS ▾	NUEVA LIBRE	NUEVA PROTEGIDA	USADA
Trimestral	14,70 %	1,42 %	83,88 %
Interanual	14,13 %	3,50 %	82,37 %

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)

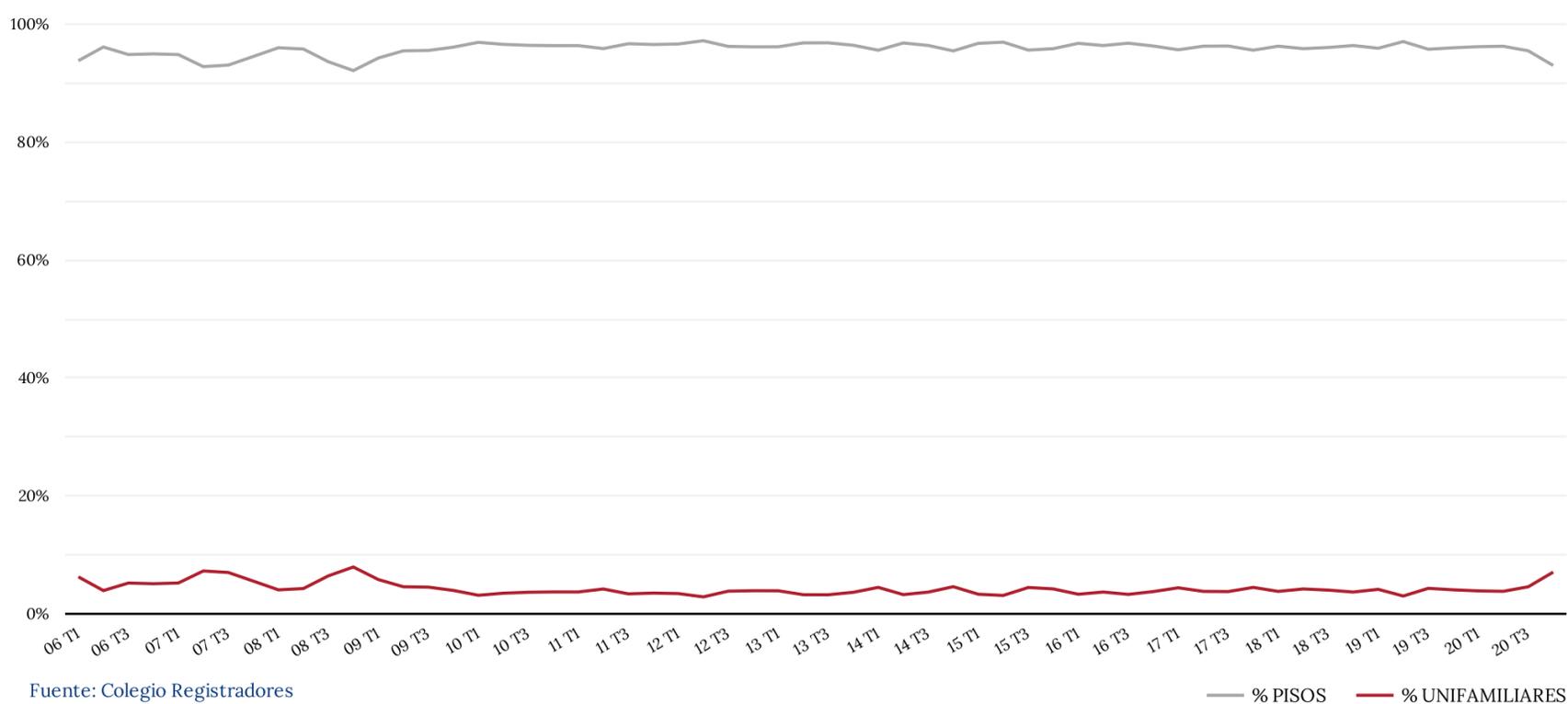


Vivienda

Distribución de vivienda según tipología (colectiva vs unifamiliar)

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA ▾	COLECTIVA (PISOS)	UNIFAMILIAR
Trimestral	92,96 %	7,04 %

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

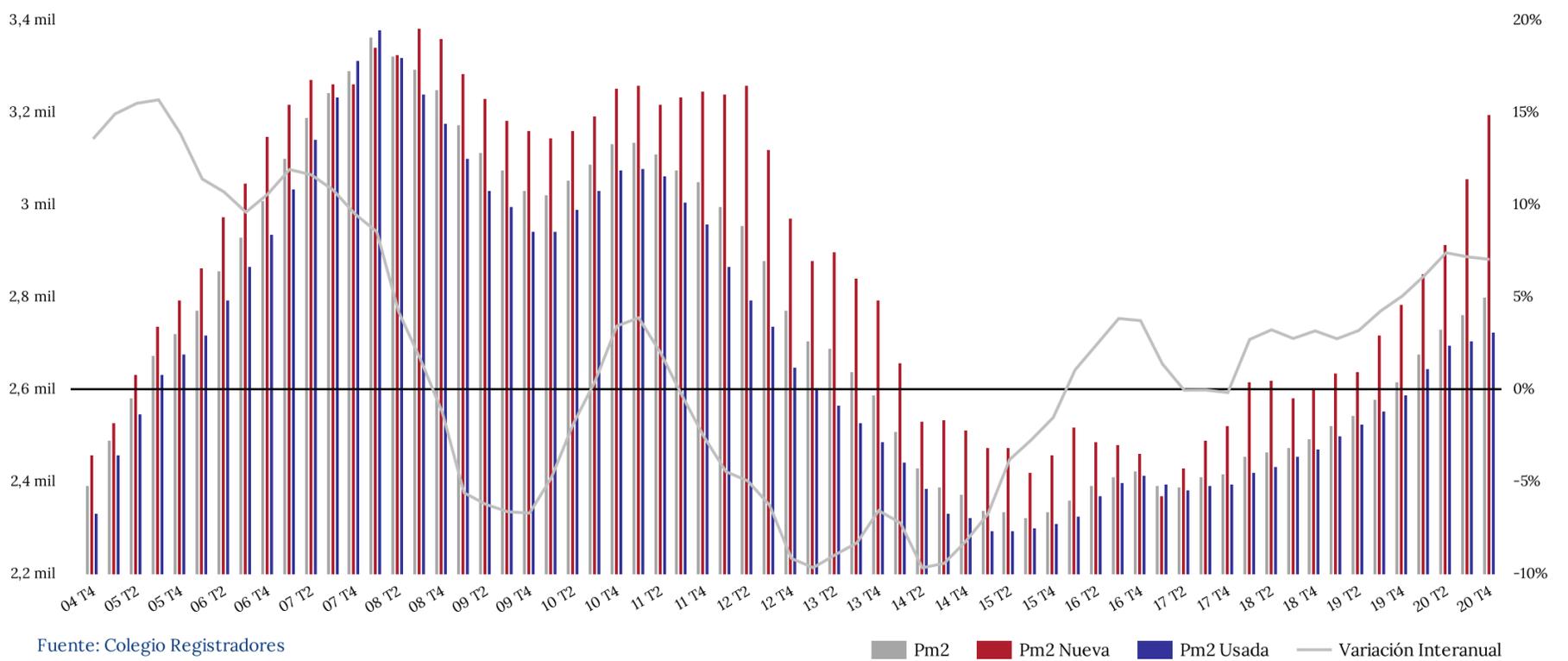


Vivienda

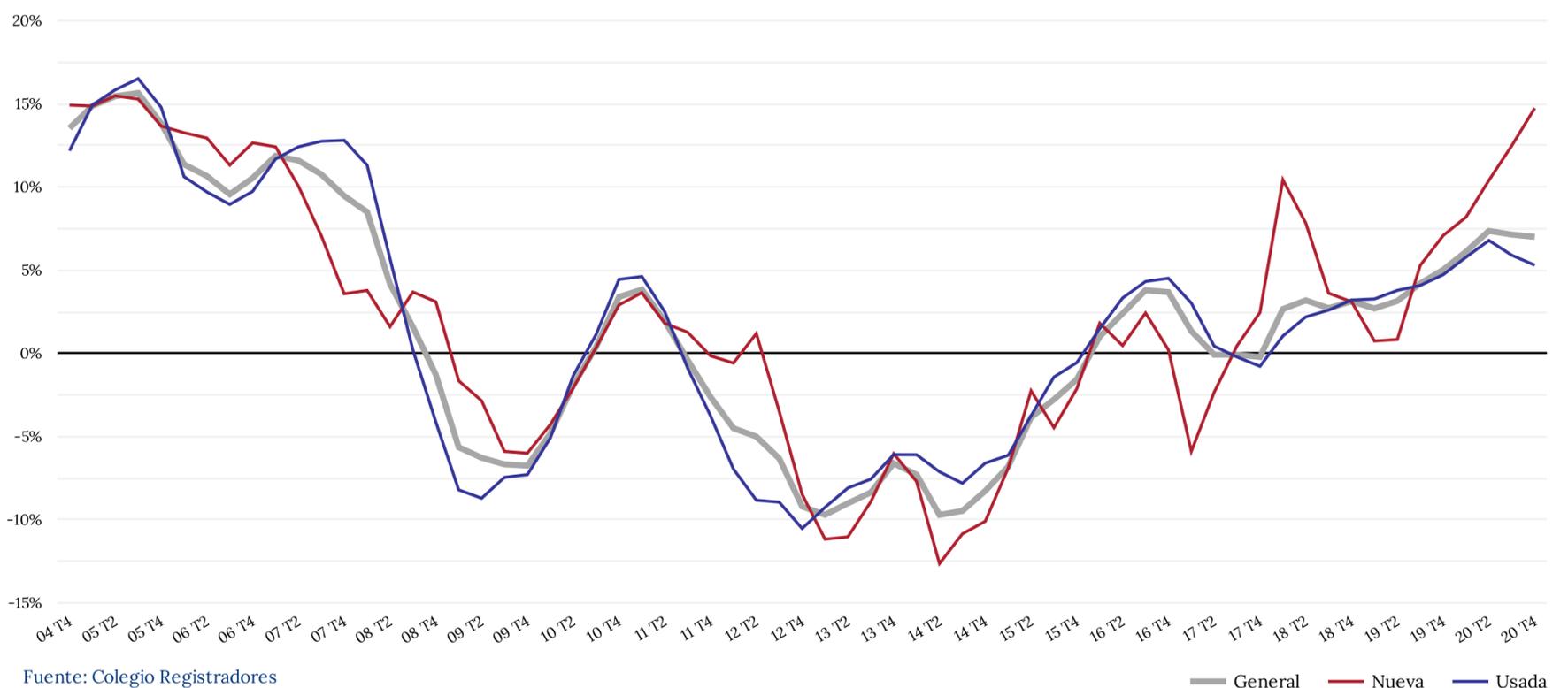
Precio por metro cuadrado

TIPOLOGÍA	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL ▼	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda	2.798 €	1,37 %	6,99 %
Vivienda nueva	3.193 €	4,55 %	14,73 %
Vivienda usada	2.723 €	0,74 %	5,30 %

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

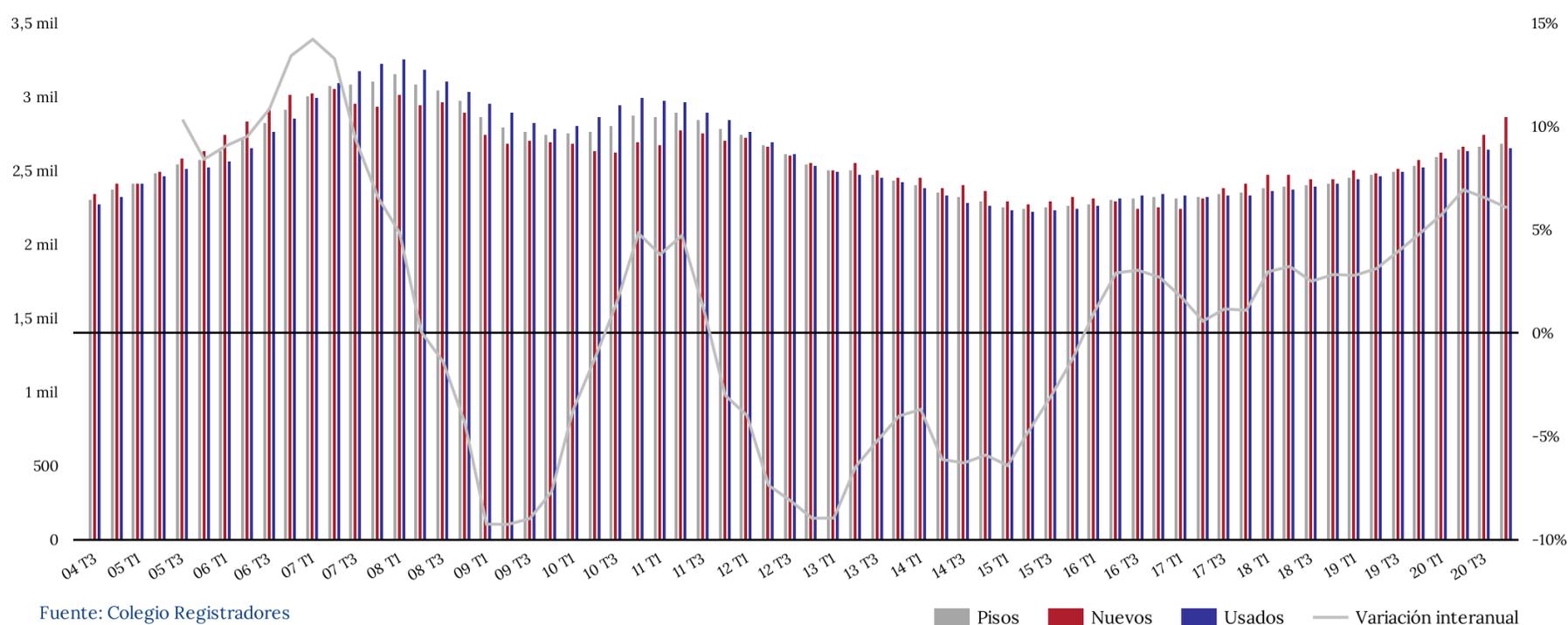


Vivienda

Pisos

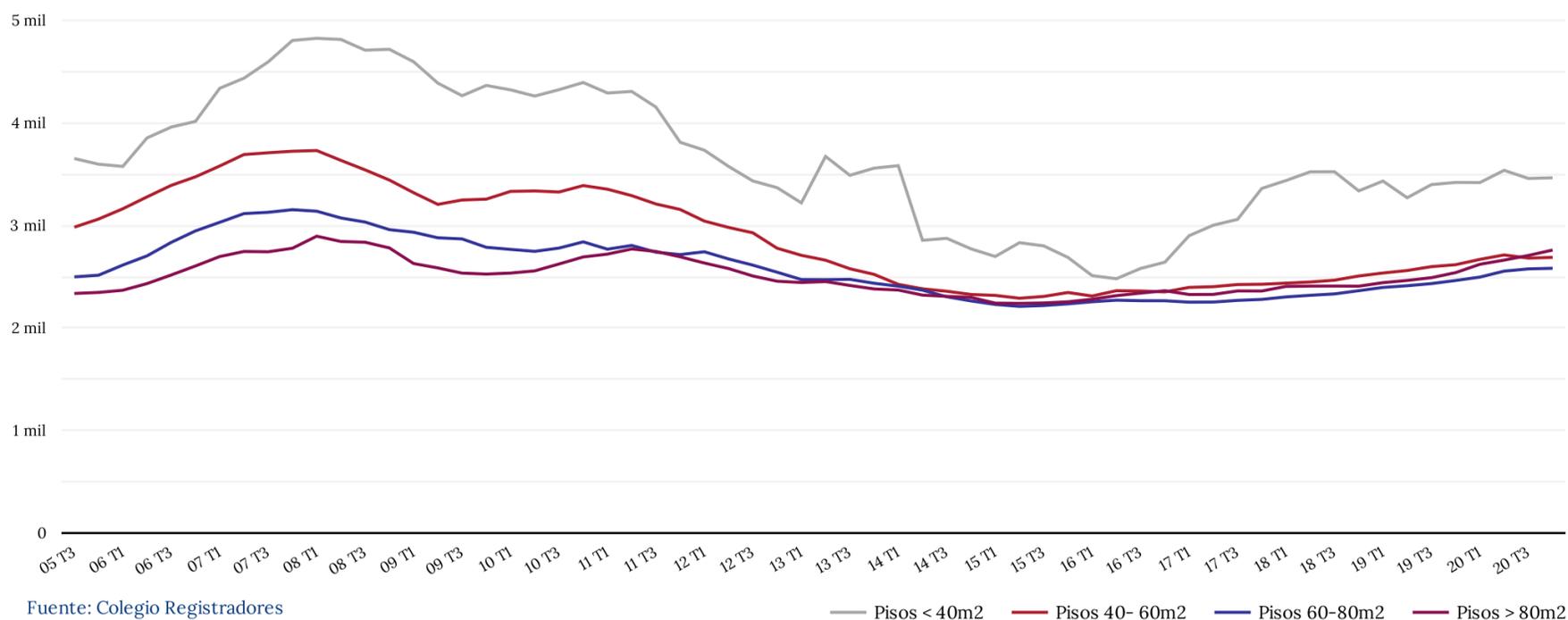
TIPOLOGÍA ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Pisos	2.693 €	1,03 %	6,07 %
Pisos nuevos	2.867 €	4,22 %	11,33 %
Pisos usados	2.656 €	0,38 %	4,93 %

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



TIPOLOGÍA ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Pisos <40 m2	3.464 €	0,19 %	1,32 %
Pisos 40-60 m2	2.687 €	0,26 %	2,72 %
Pisos 60-80 m2	2.581 €	0,22 %	4,82 %
Pisos > 80 m2	2.759 €	1,95 %	8,67 %

Evolución del precio de los pisos en País Vasco según superficie

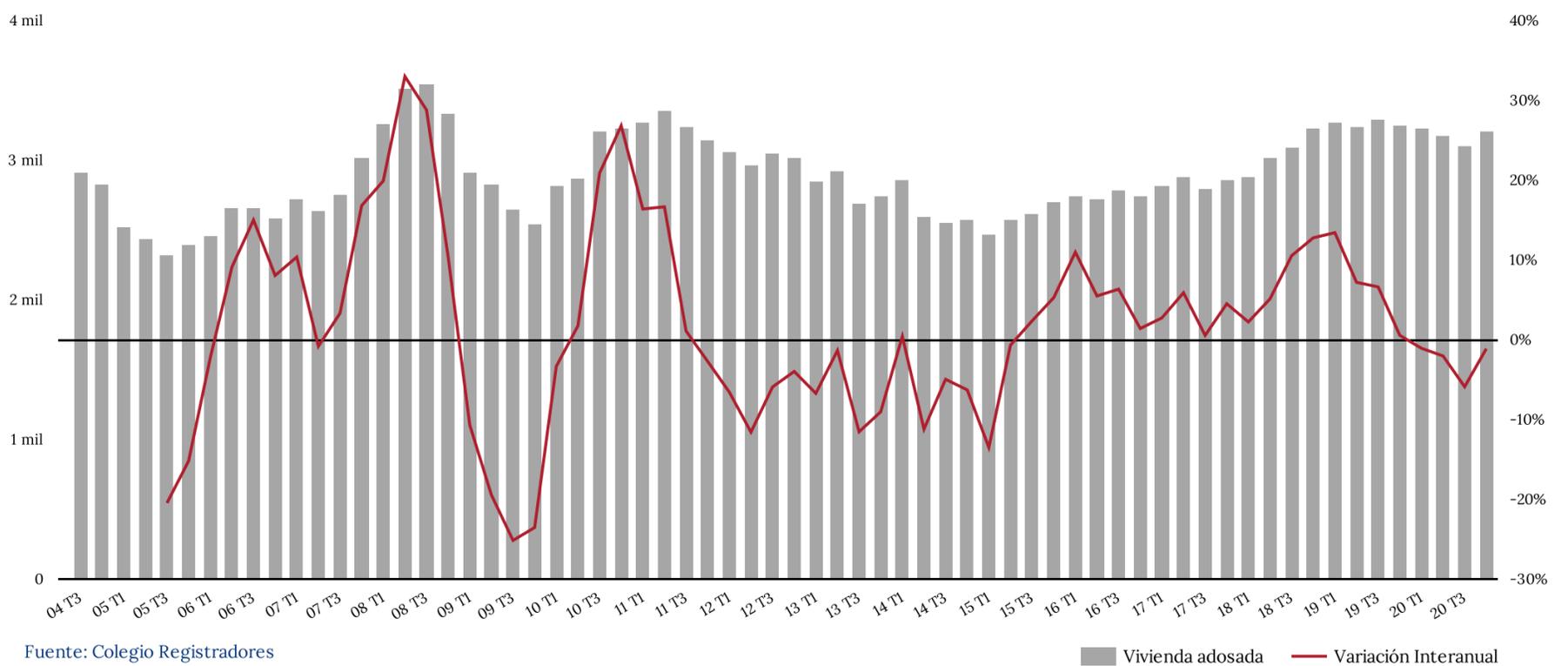


Vivienda

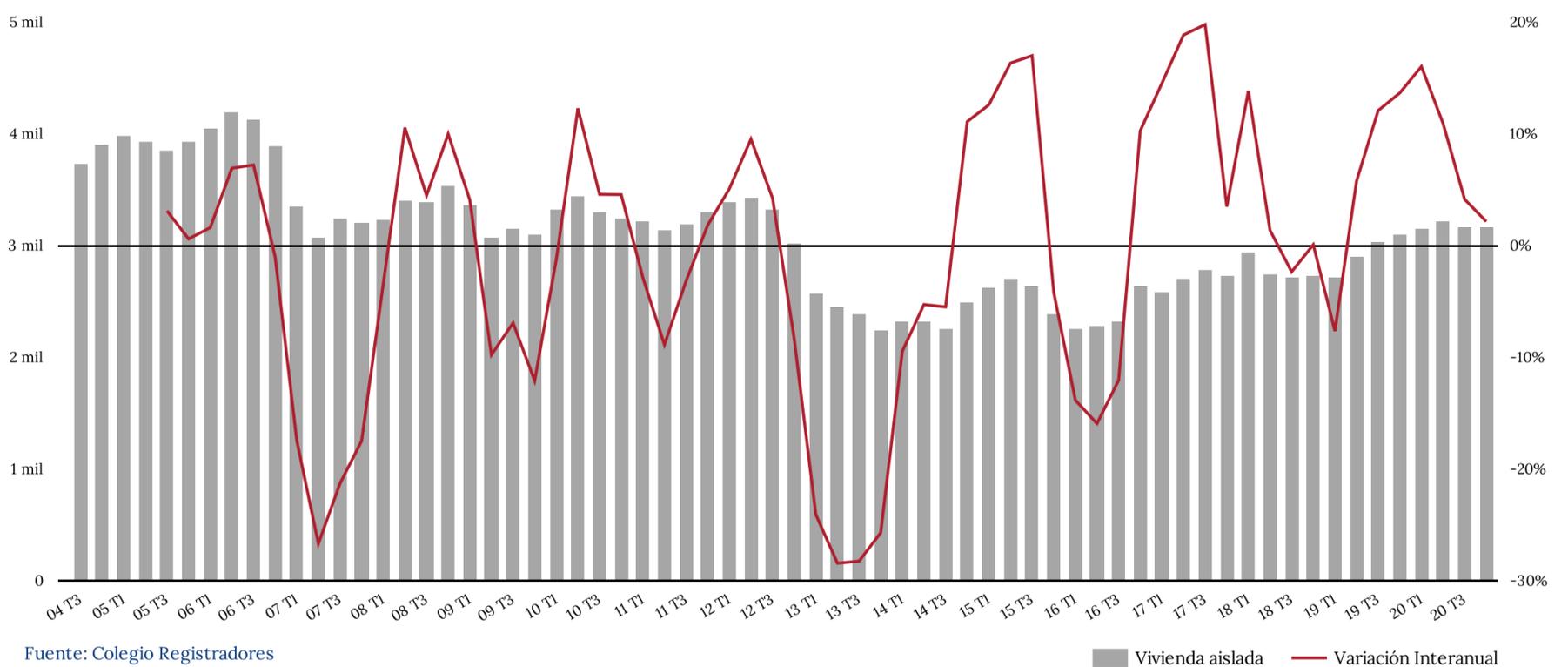
Vivienda adosada vs vivienda aislada

PRECIO M2 PAÍS VASCO ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda adosada	3.210 €	3,51 %	-1,15 %
Vivienda aislada	3.169 €	0,17 %	2,13 %

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

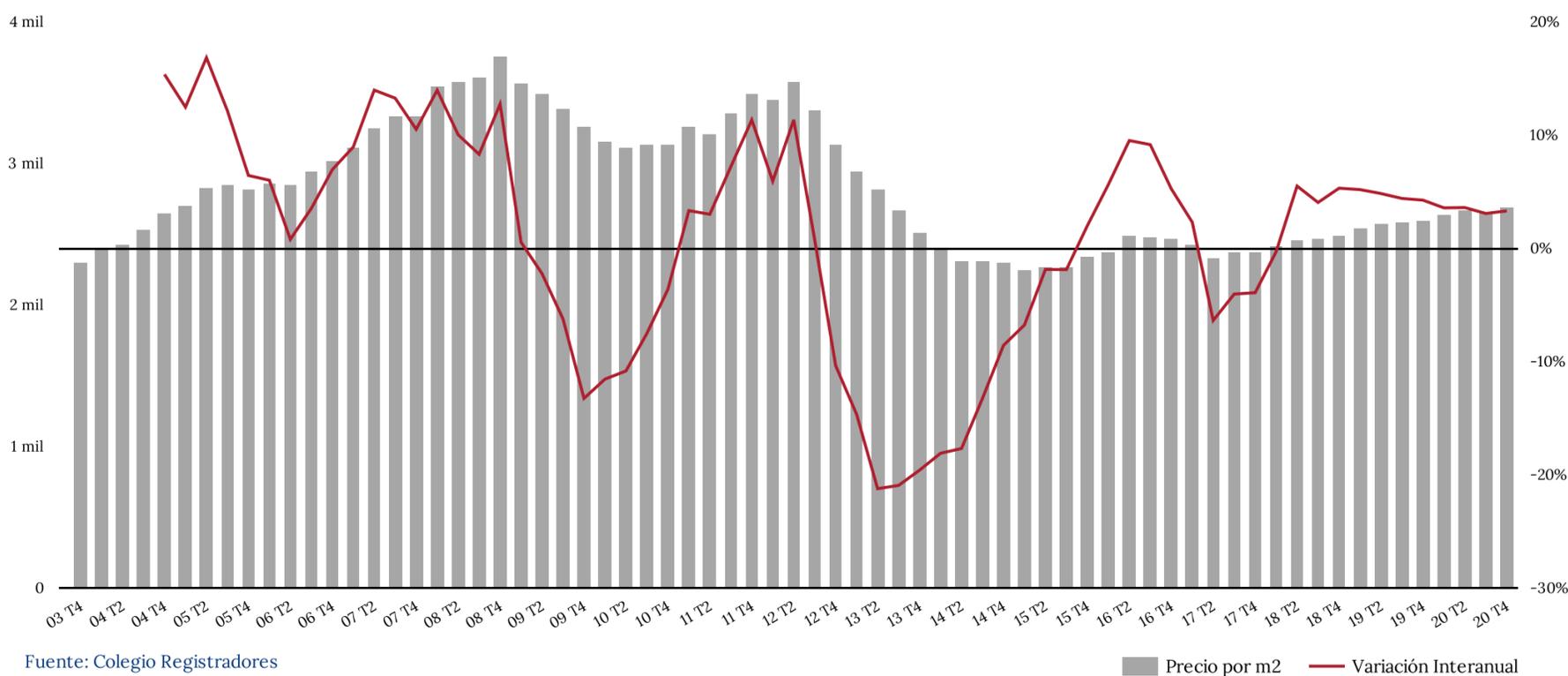


Vivienda

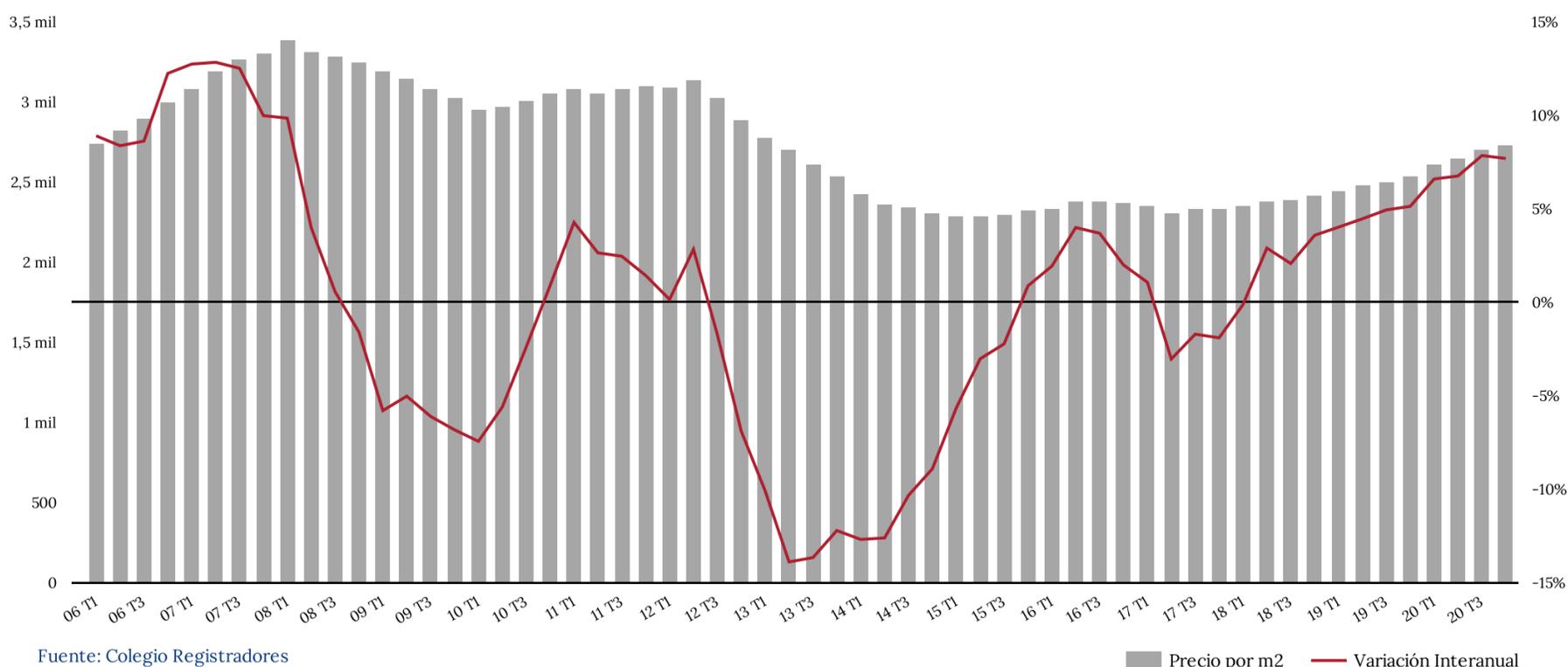
Precio m2 Bilbao / Bizkaia

ZONA GEOGRÁFICA ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Bilbao	2.687 €	0,98 %	3,28 %
Bizkaia	2.736 €	1,23 %	7,70 %

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



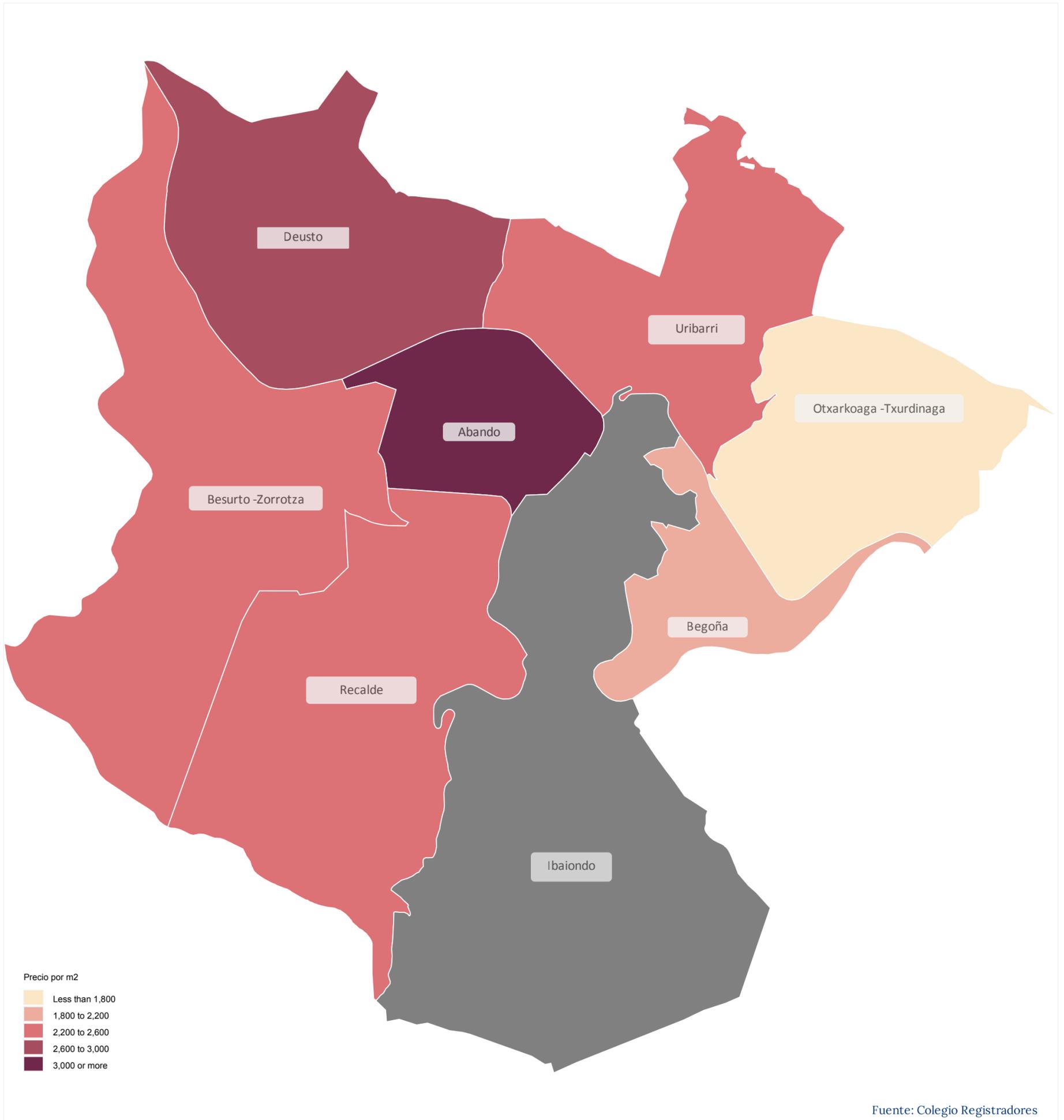
Evolución del precio por m2 de vivienda registrada en Bizkaia y tasa de variación interanual



Vivienda

Precio por m2. Capitales de provincia. Mapas

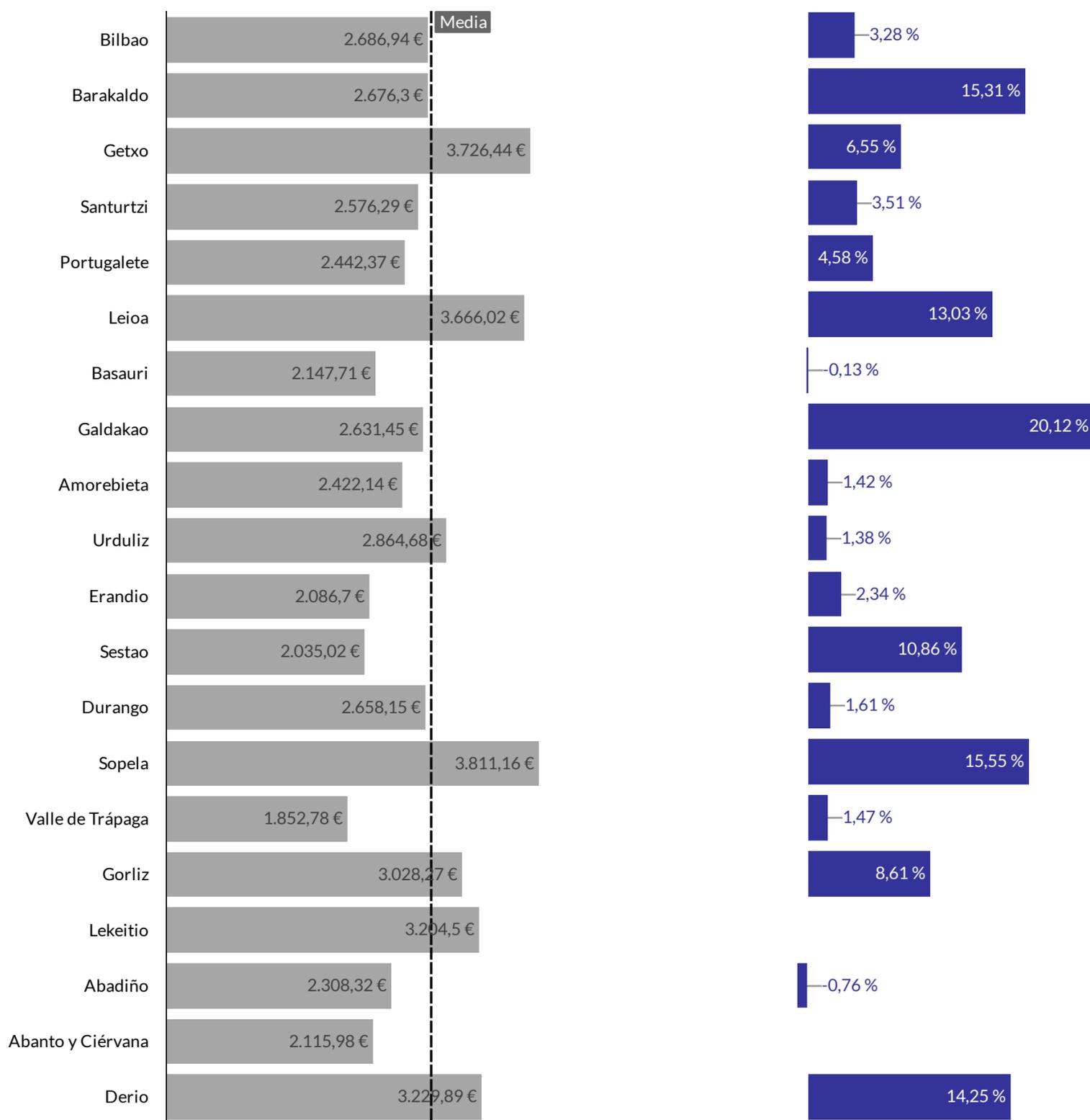
Precio por m2. Bilbao. Interanual 4T 2020



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

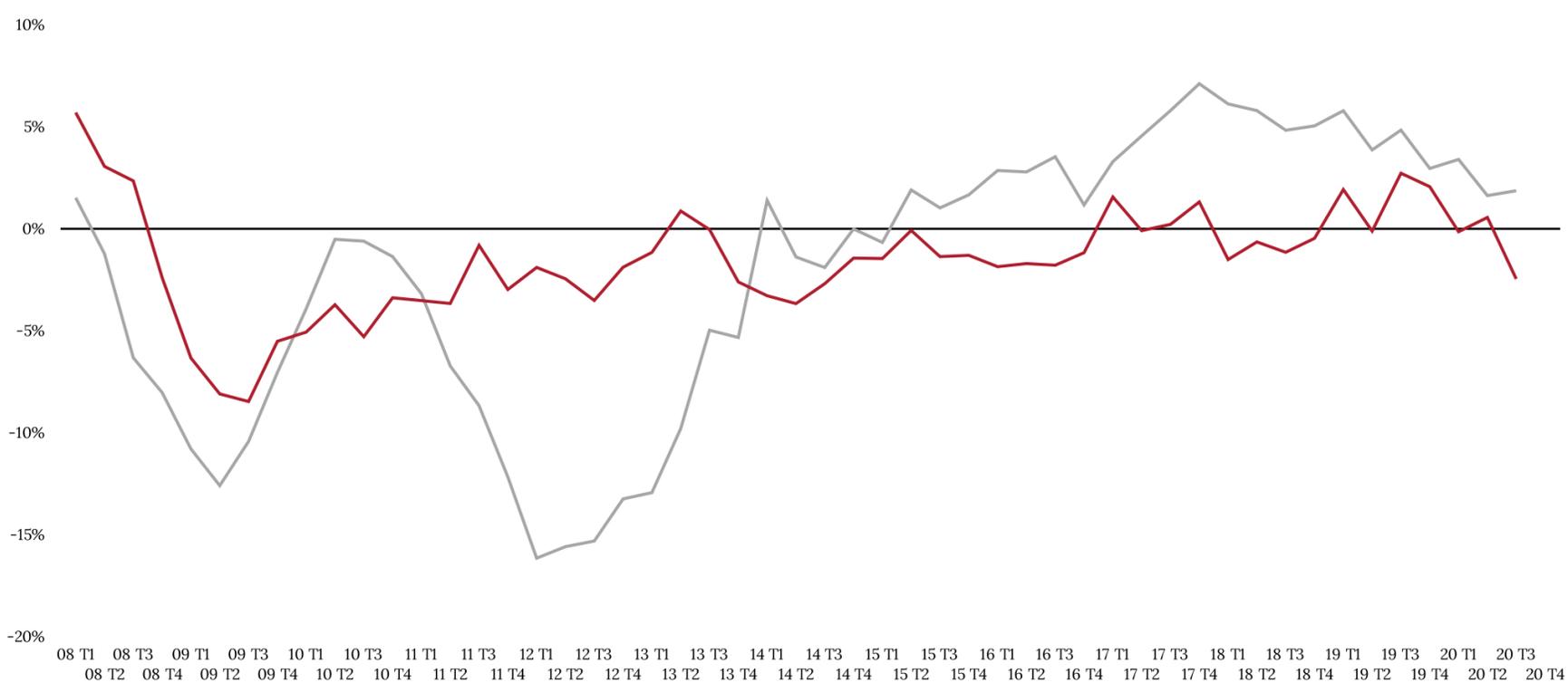
PRECIO M2 PAÍS VASCO ▾	TRIMESTRAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda (precio tasado)	2.344	-2,00 %	-2,47 %

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

PRECIO VIVIENDA PAÍS VASCO ▾	TRIMESTRAL (ÍNDICE)	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Vivienda	123	2,14 %	1,86 %
Vivienda Nueva	139	7,41 %	6,31 %
Vivienda Usada	119	0,96 %	0,81 %

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



Fuente: Colegio Registradores

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

Vivienda

Precio por vivienda

PRECIO VIVIENDA ▾	IMPORTE VIVIENDA	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	241.238 €	1,69 %	8,76 %

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

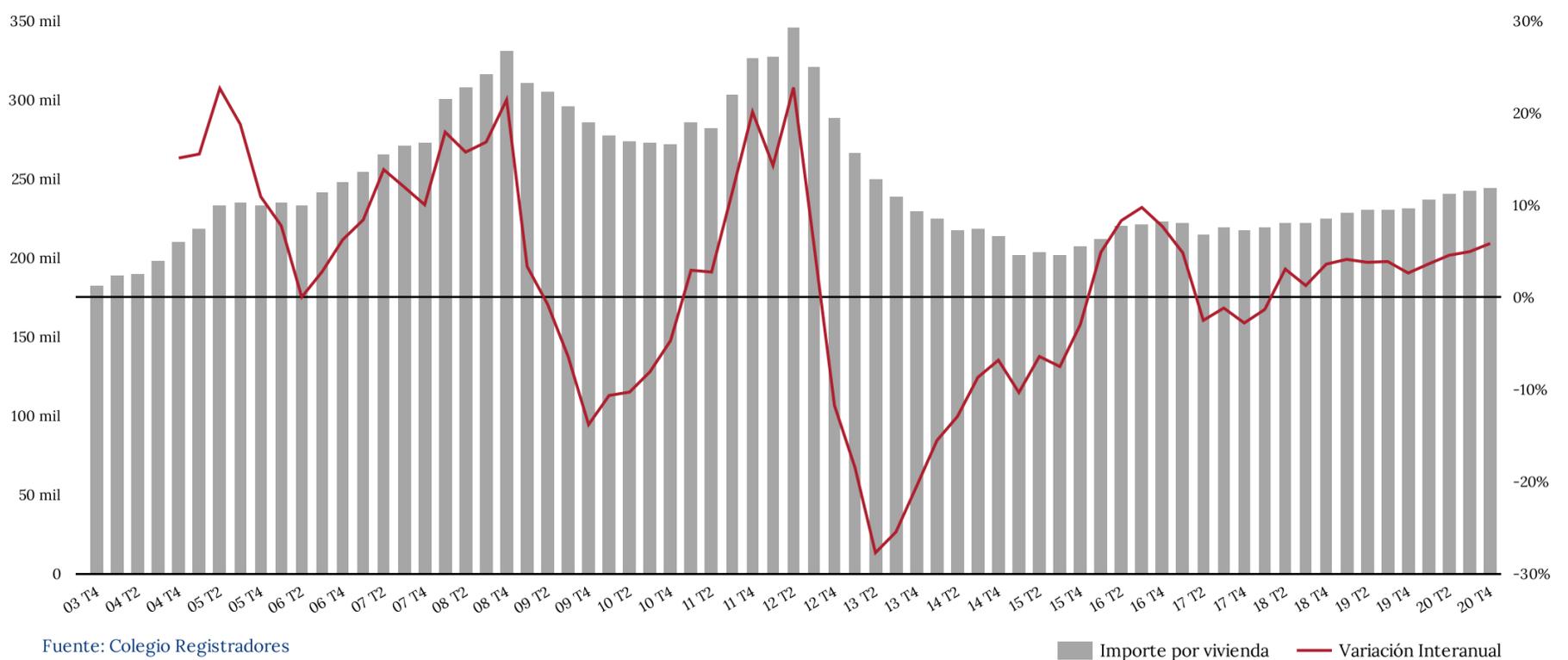


Vivienda

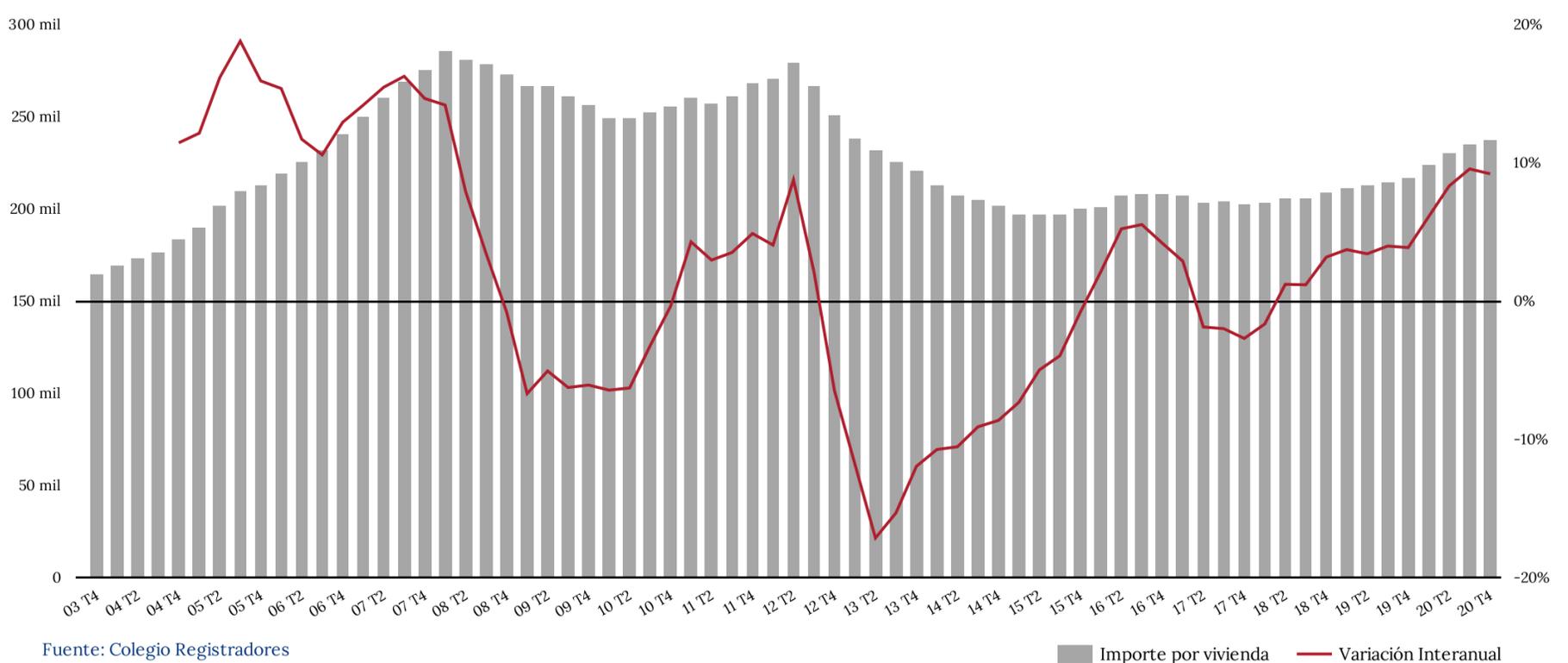
Precio por vivienda Bilbao / Bizkaia

ZONA GEOGRÁFICA ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Bilbao	244.916 €	1,02 %	5,86 %
Bizkaia	237.083 €	0,97 %	9,18 %

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



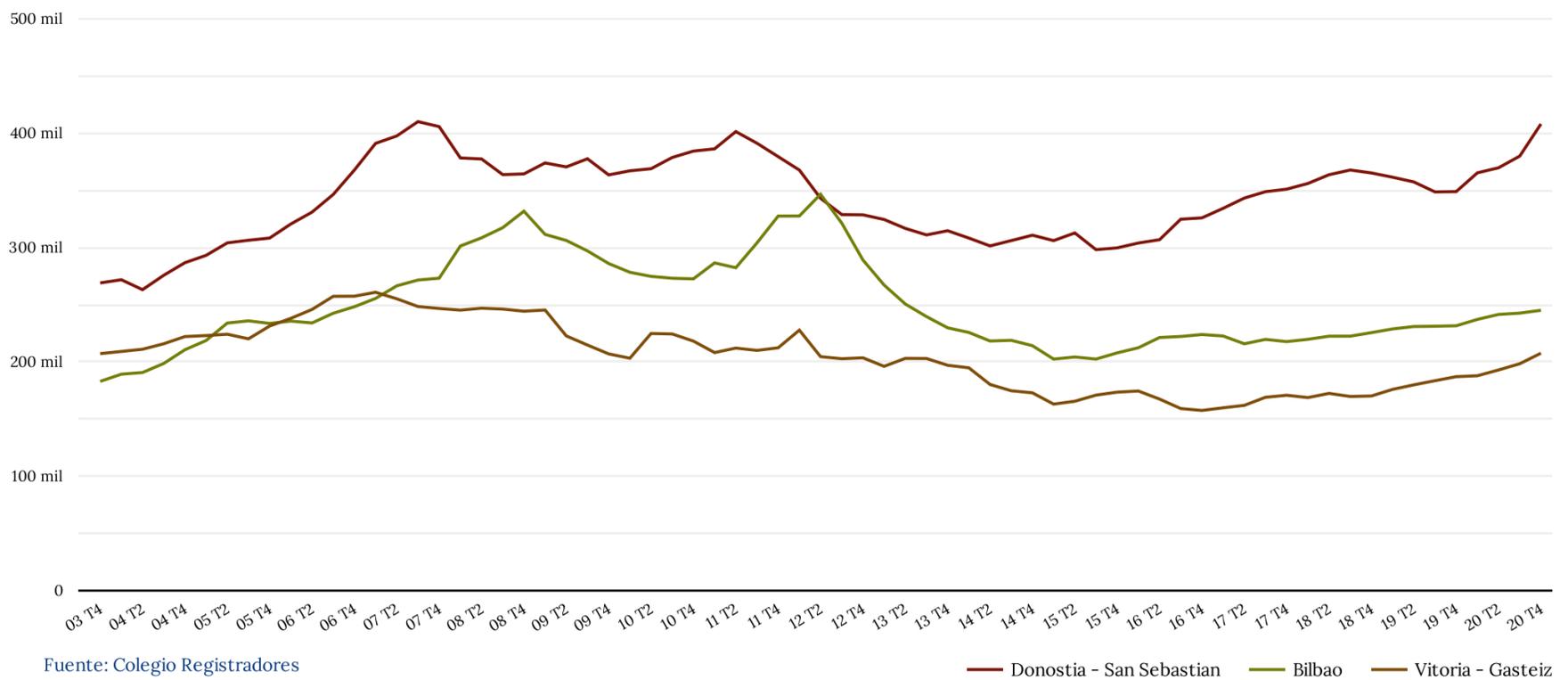
Evolución del precio por vivienda registrado en Bizkaia y tasa de variación interanual



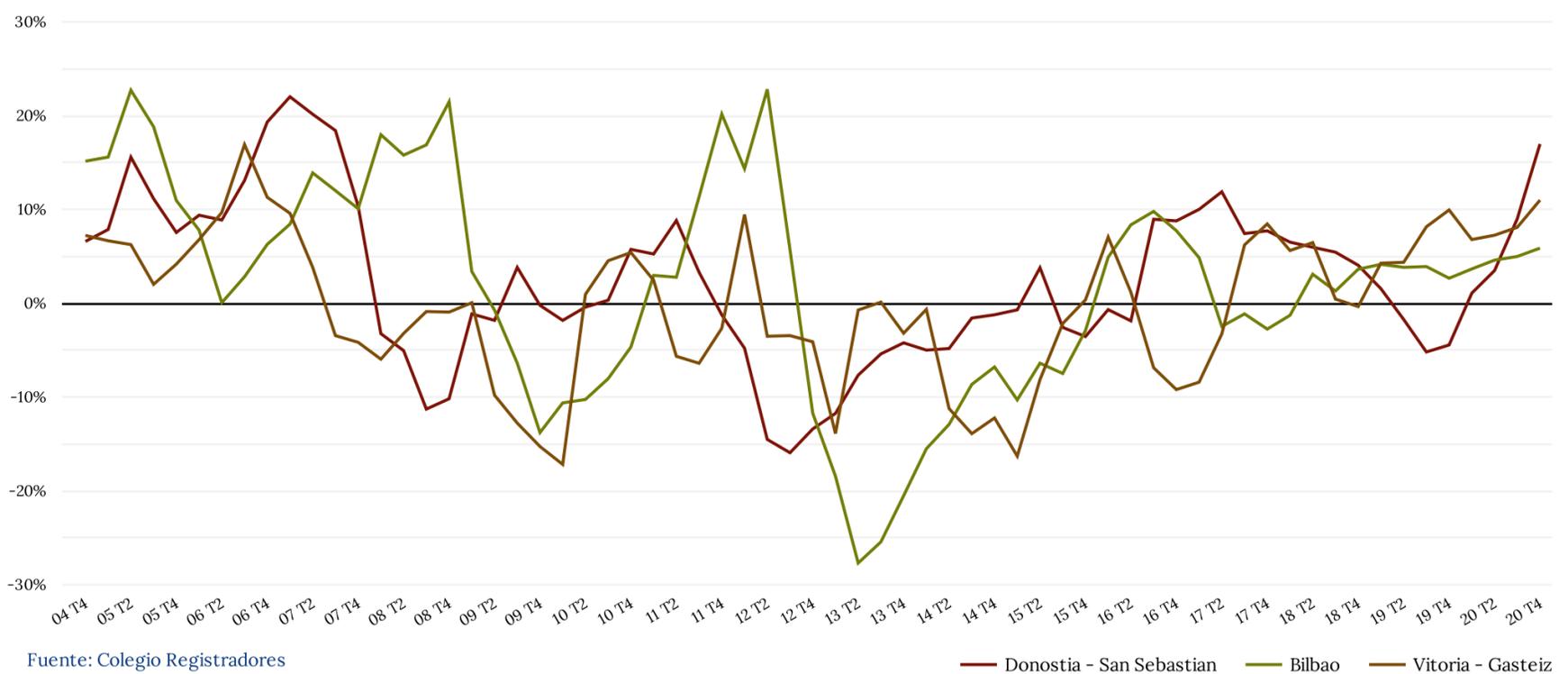
Vivienda

Precio por vivienda capitales de provincia

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



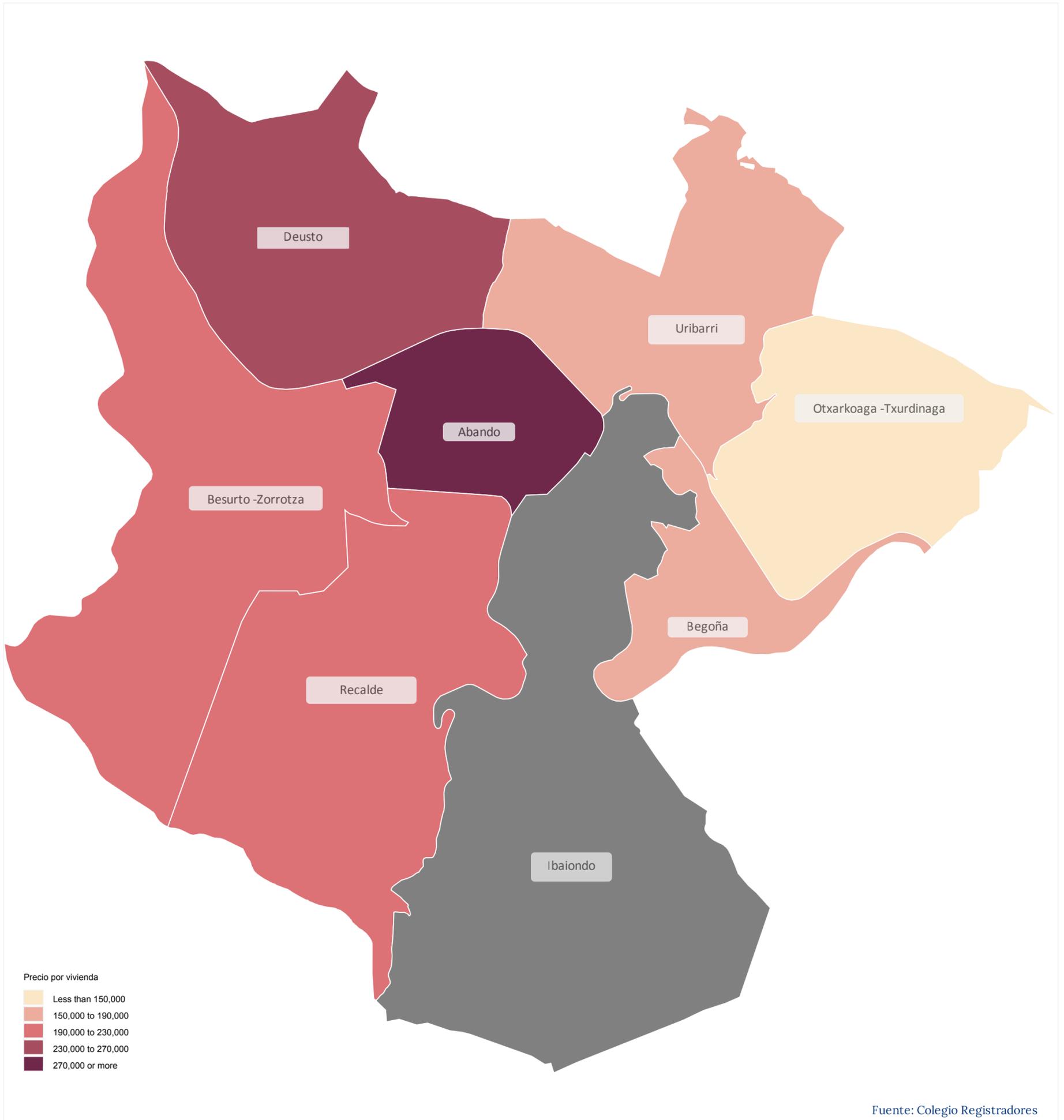
Evolución de las tasas de variación interanuales del precio por vivienda en las capitales de provincia de País Vasco



Vivienda

Precio por vivienda. Mapas

Precio por m2. Bilbao. Interanual 4T 2020

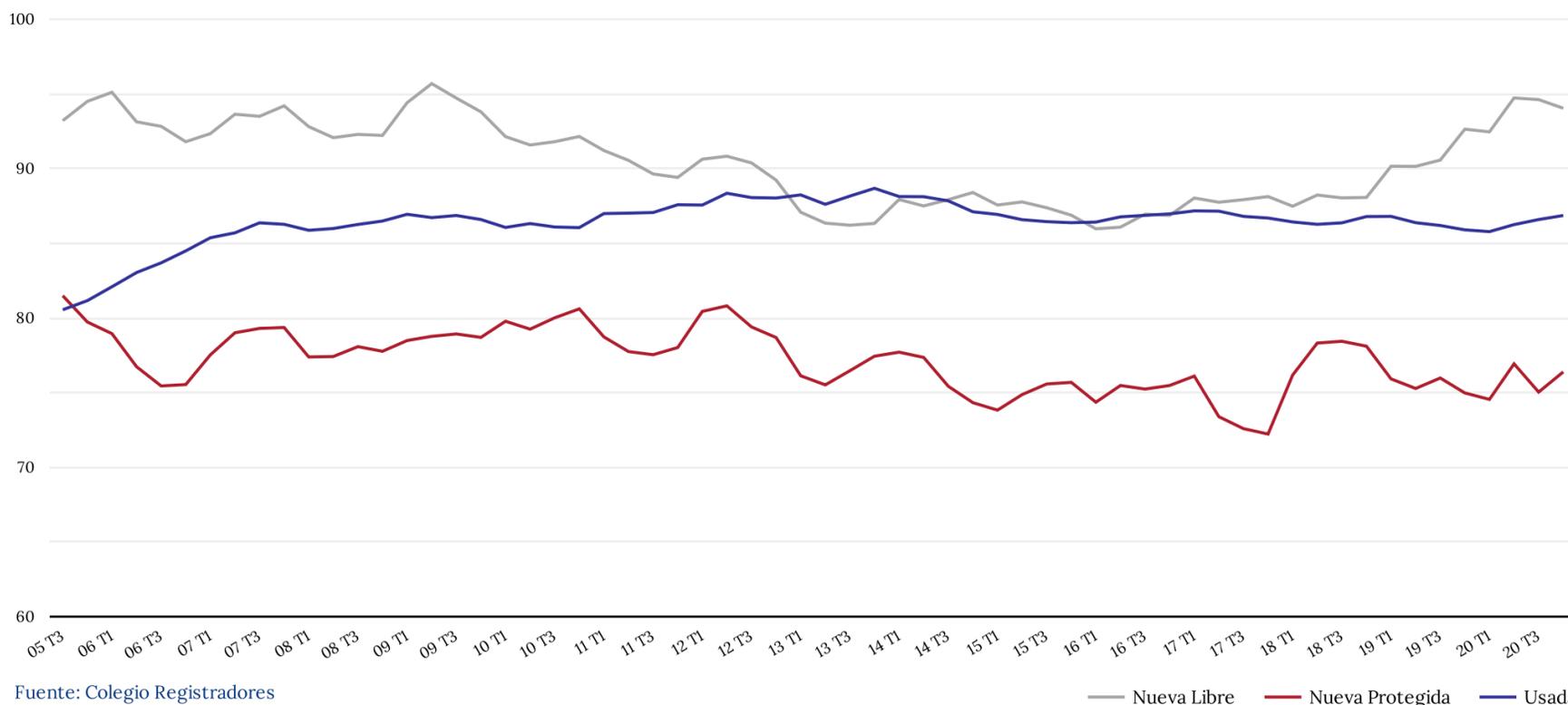


Vivienda

Superficie

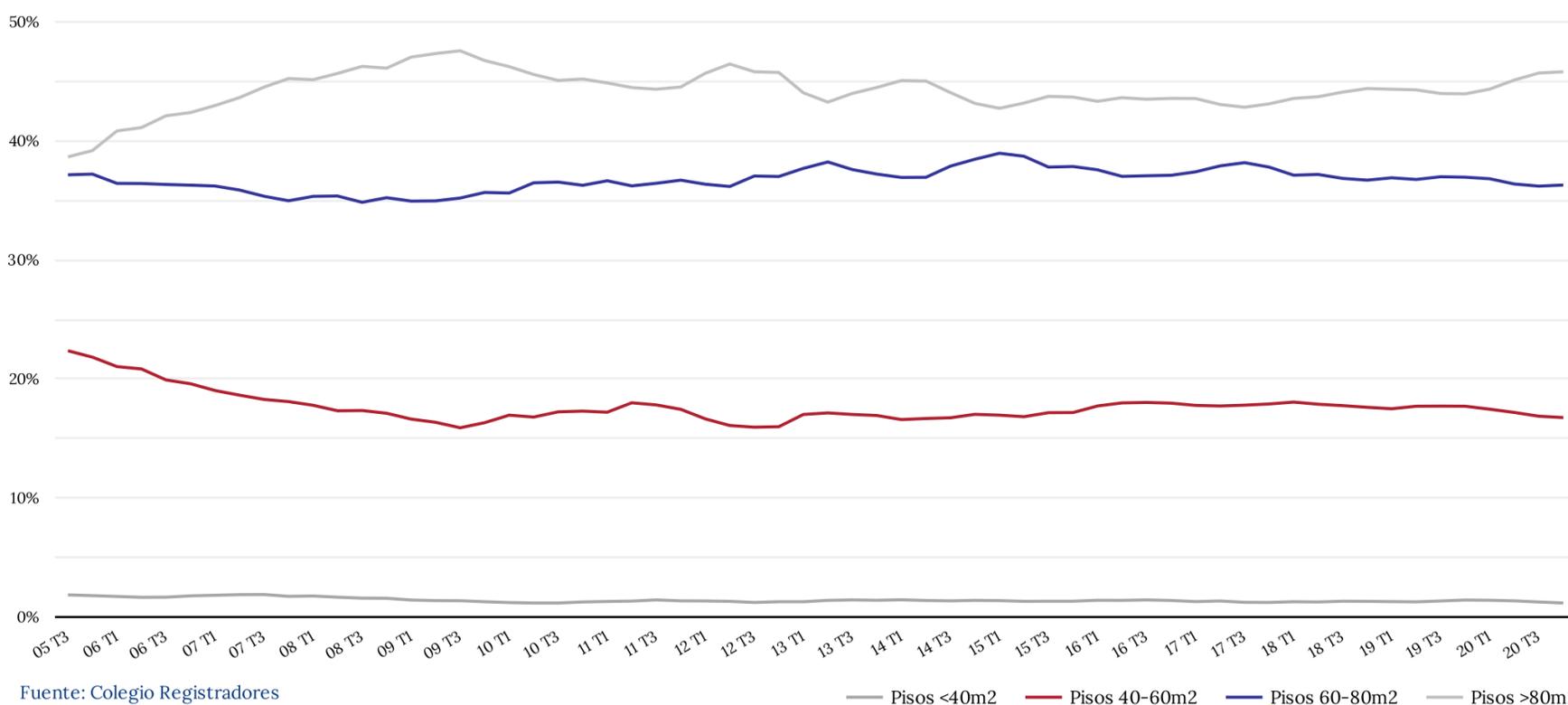
SUPERFICIE VIVIENDA (m2)	NUEVA LIBRE ▾	NUEVA PROTEGIDA	USADA
Superficie m2	94,02	76,37	86,84

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)	1,17 %	16,75 %	36,28 %	45,80 %

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



Vivienda

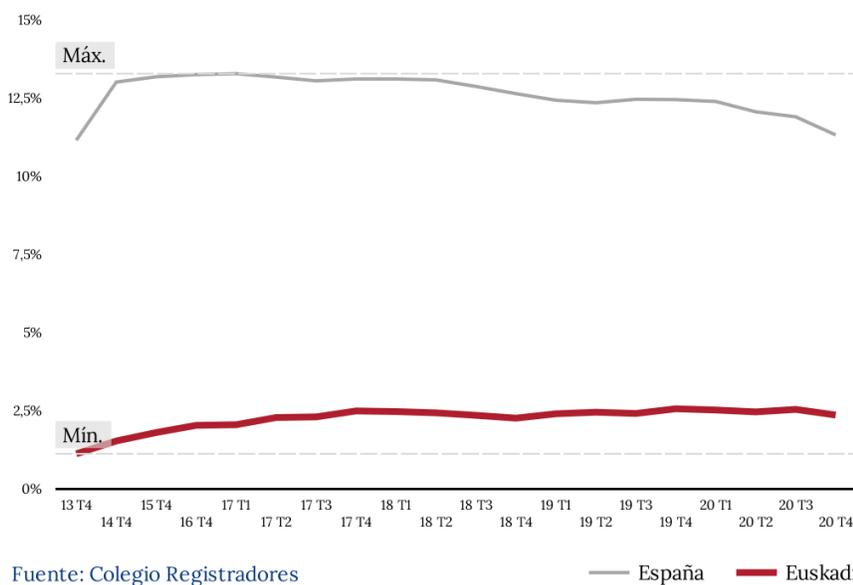
Nacionalidad del comprador

Periodicidad	NÚM. COMPRAVENTAS	% EXTRANJEROS
Trimestral	103	2,53 %
Interanual	401	2,36 %

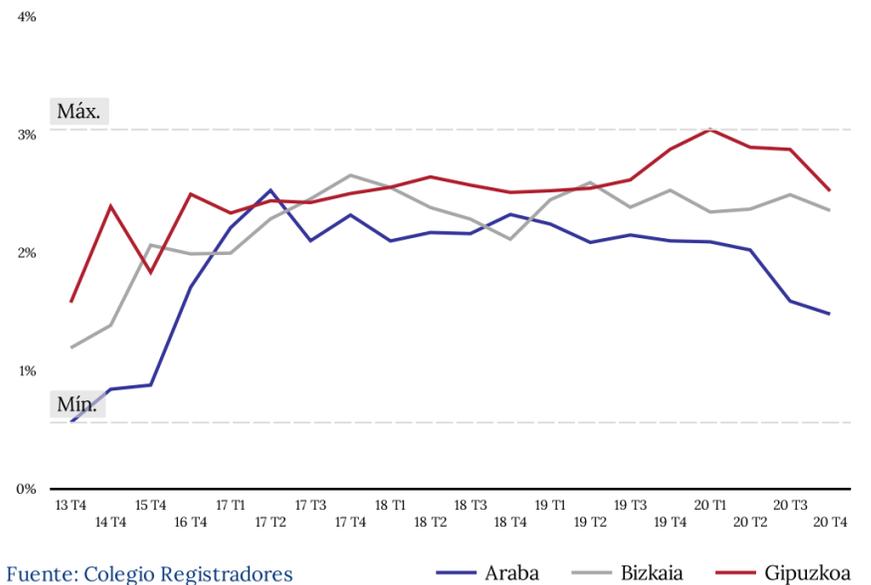
TERRITORIO	NÚM. COMPRAVENTAS	% EXTRANJEROS
Araba	50	1,48 %
Bizkaia	209	2,36 %
Gipuzkoa	142	2,52 %

NACIONALIDADES	% EXTRANJEROS
RUMANÍA	20,2 %
CHINA	6,98 %
PAKISTÁN	4,49 %
FRANCIA	4,49 %
ITALIA	3,49 %
UCRANIA	3,24 %

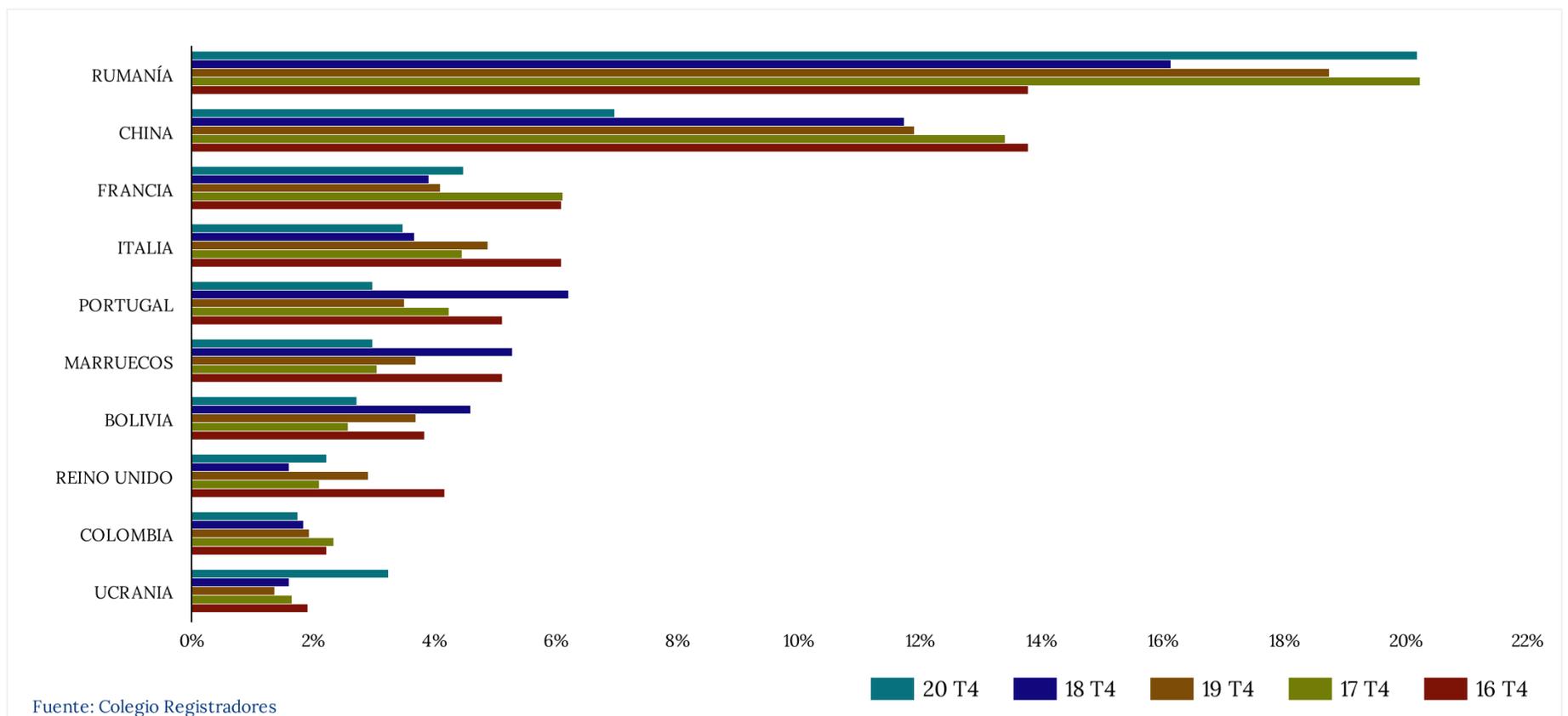
Evolución del porcentaje de compra por extranjeros. País Vasco y España



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



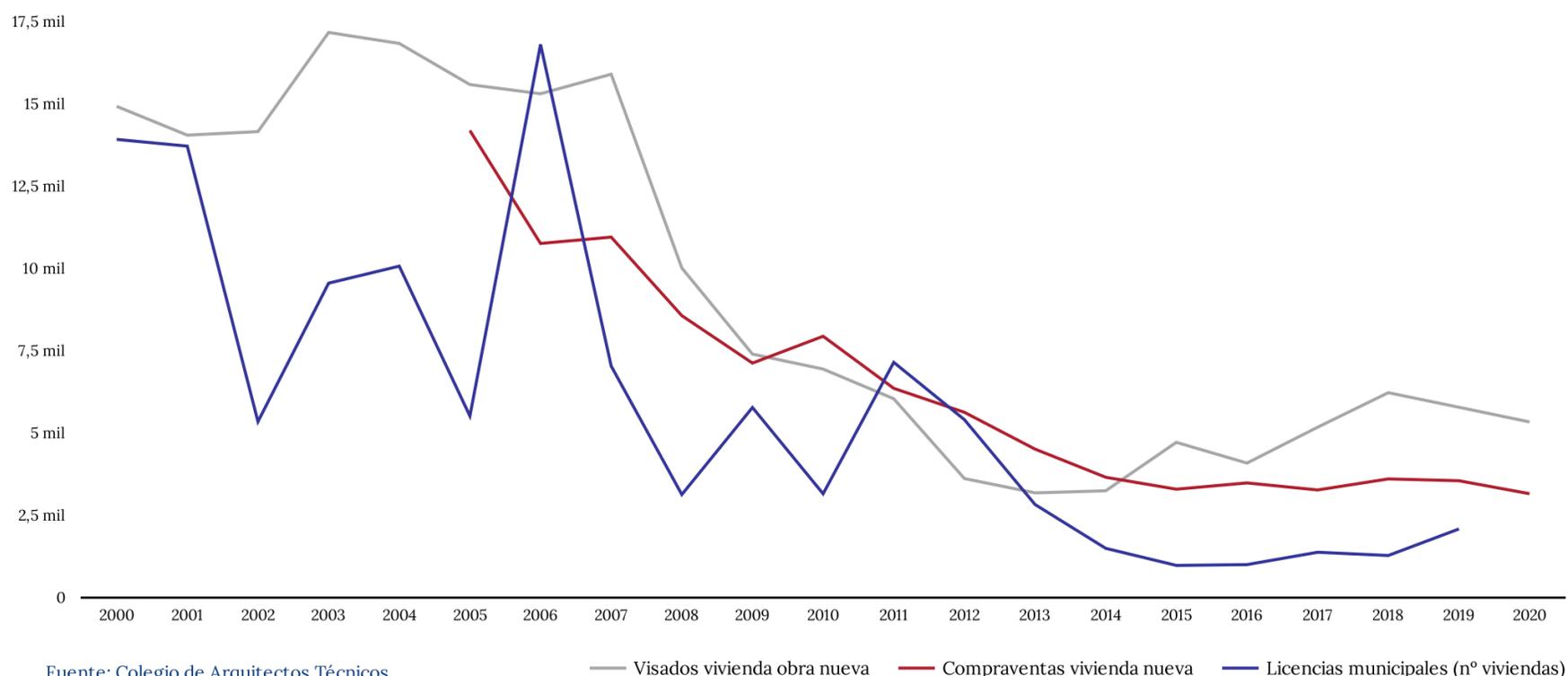
Vivienda

Obra nueva

Nº VISADOS OBRA NUEVA ▾	VARIACIÓN INTERANUAL	Nº COMPRAVENTAS VIV.NUEVA	RATIO VISADOS/COMPRA.NUEVA
5.333	-7,72 %	3.152	1,69

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



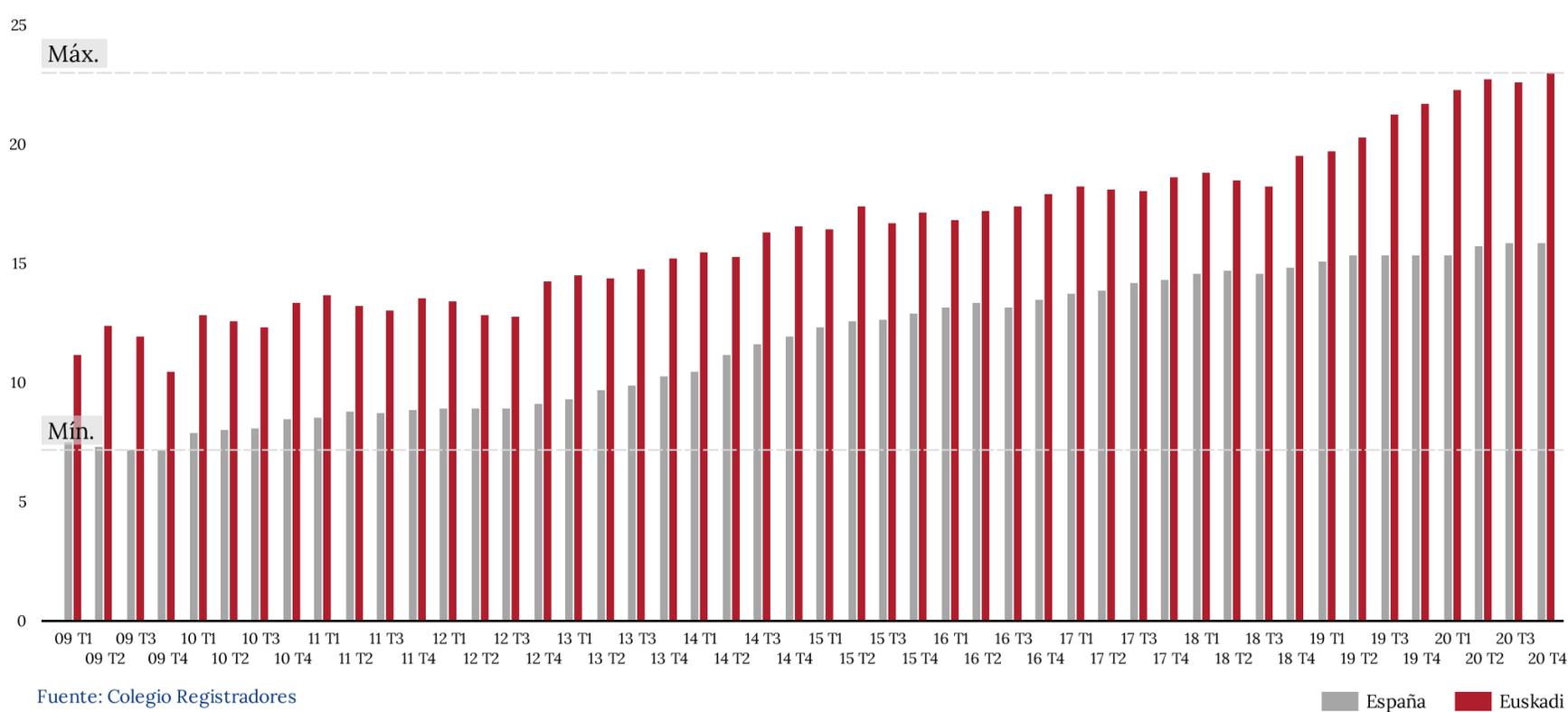
Vivienda

Periodo de posesión

PERIODO MEDIO DE POSESIÓN ▾	AÑOS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	22,99	1,53 %	5,73 %
Interanual	22,67	1,46 %	9,26 %

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)

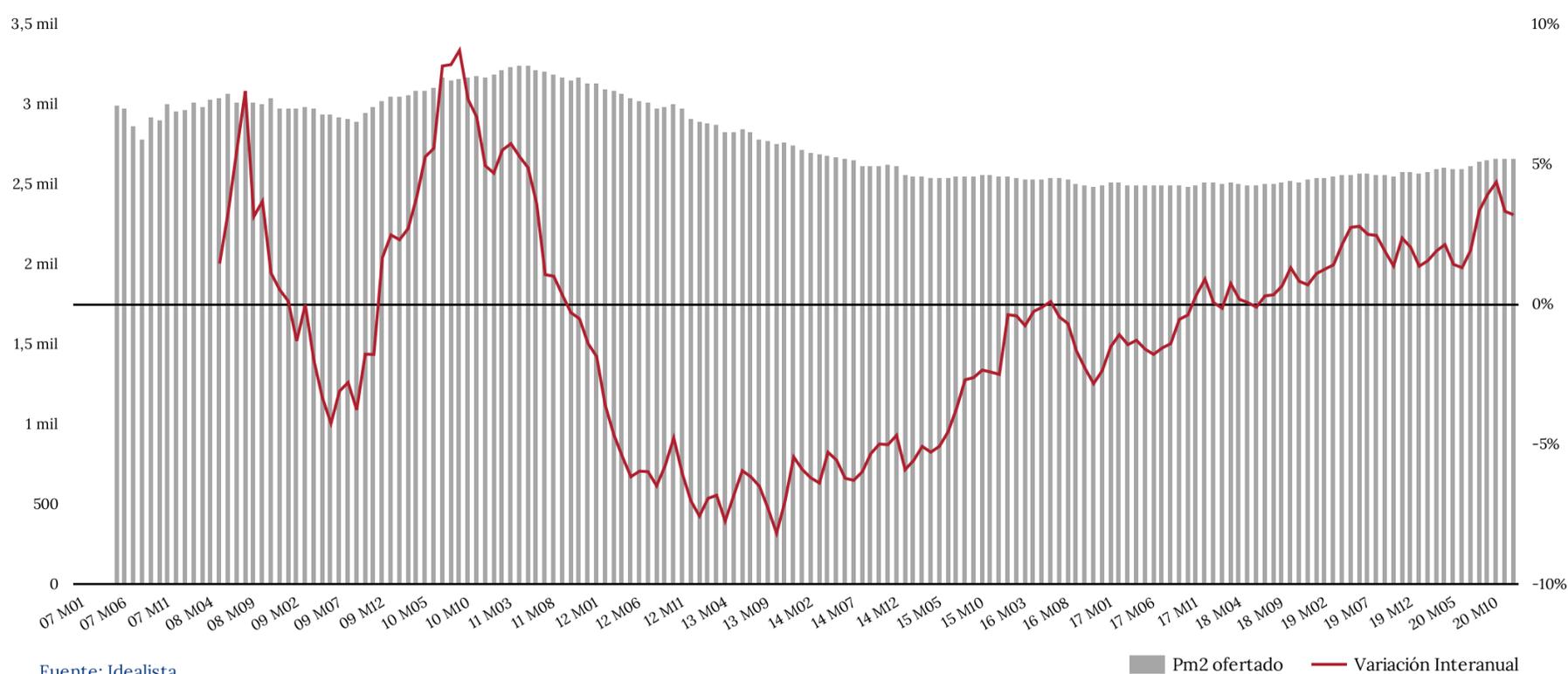


Vivienda

Mercado de oferta - Venta

PRECIO M2 ▾	TRIMESTRAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Mensual	2.663	0,30 %	3,18 %

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

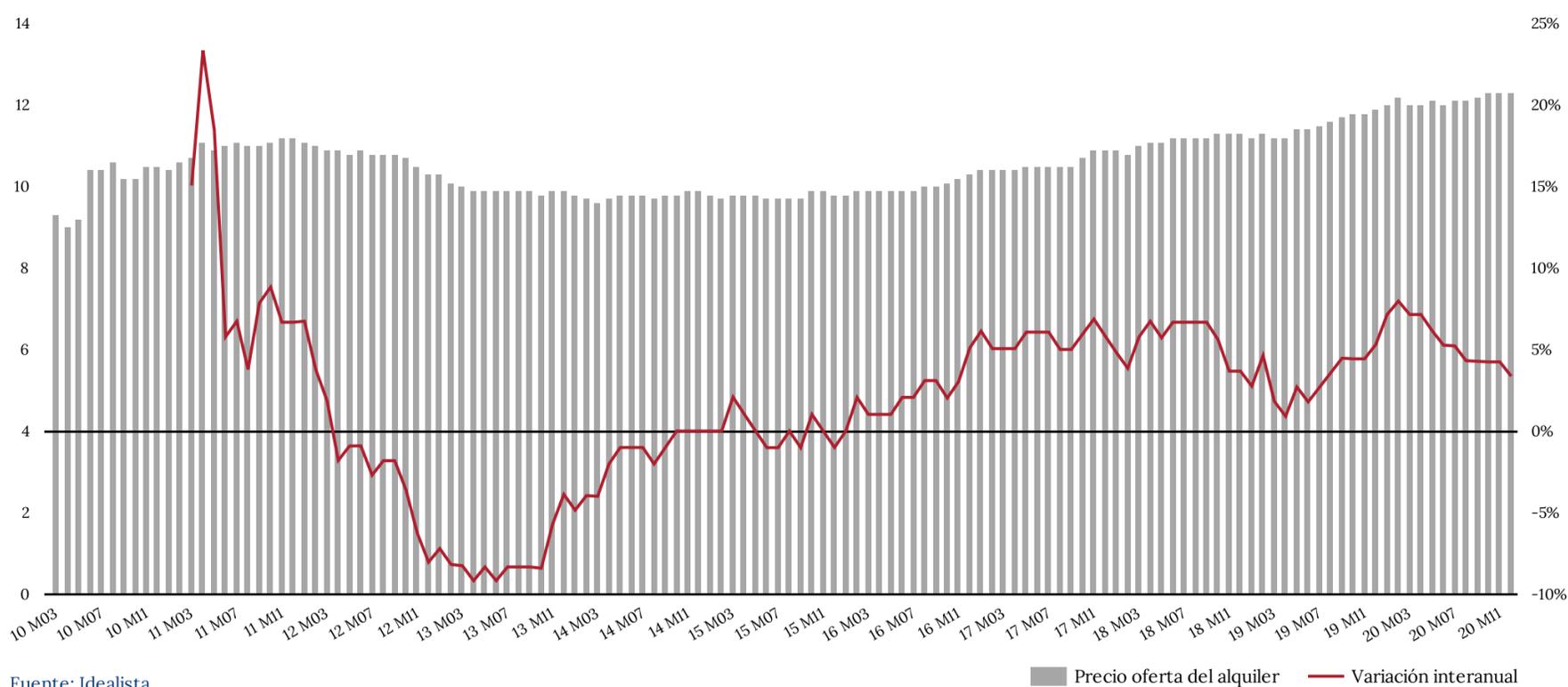


Vivienda

Mercado de oferta - Alquiler

ALQUILER ▾	€/M2/MES	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Mensual	12,30	0,82 %	3,36 %

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

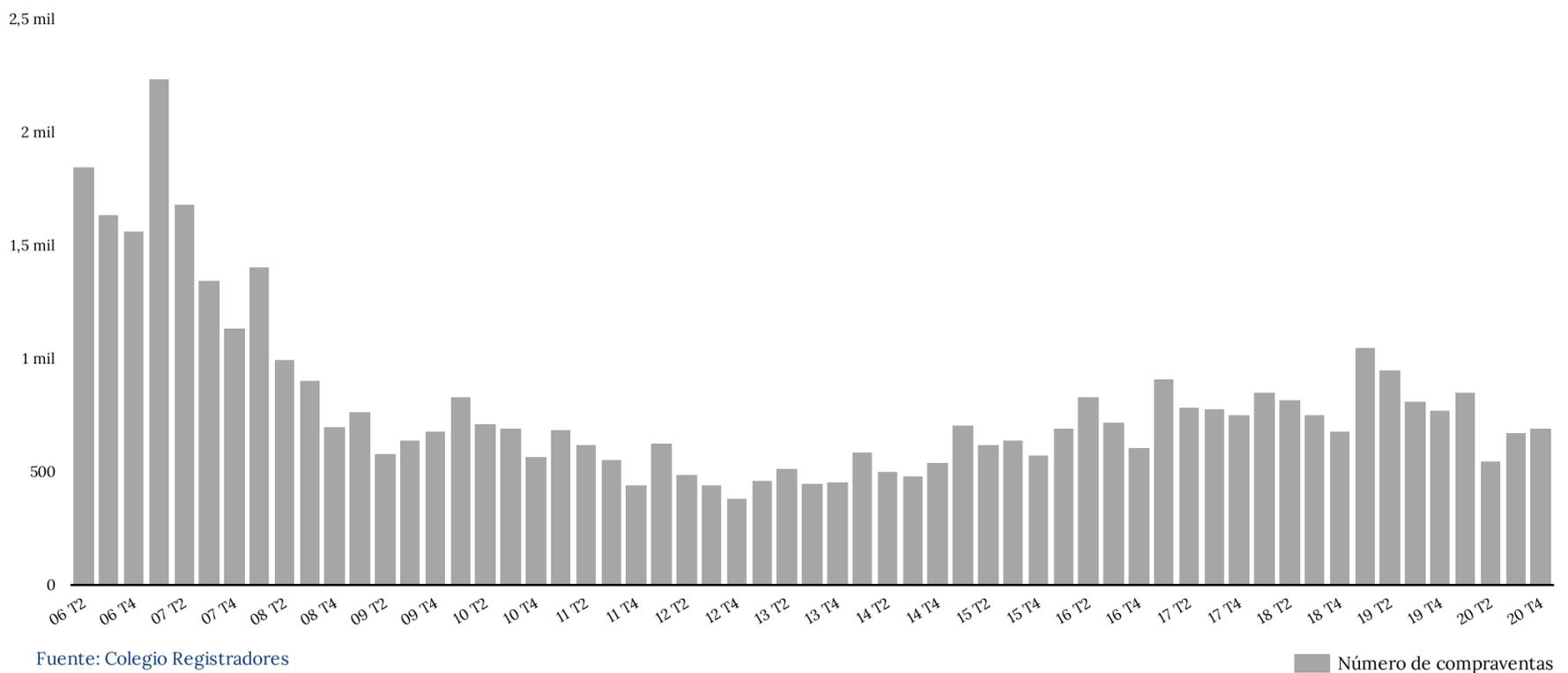
1.2. Precios por m²

Locales

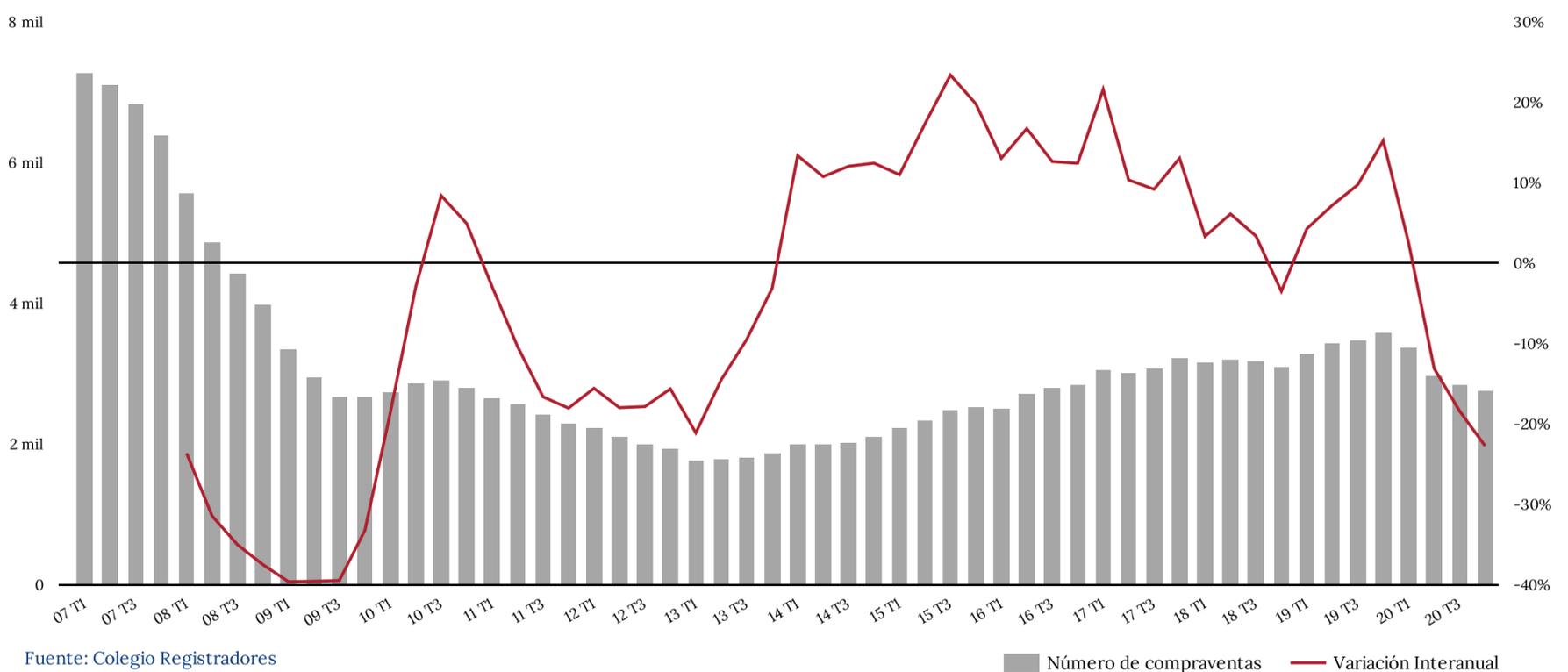
Número de compraventas

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	695	3,12 %	-10,21 %
Interanual	2.768	-2,77 %	-22,70 %

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

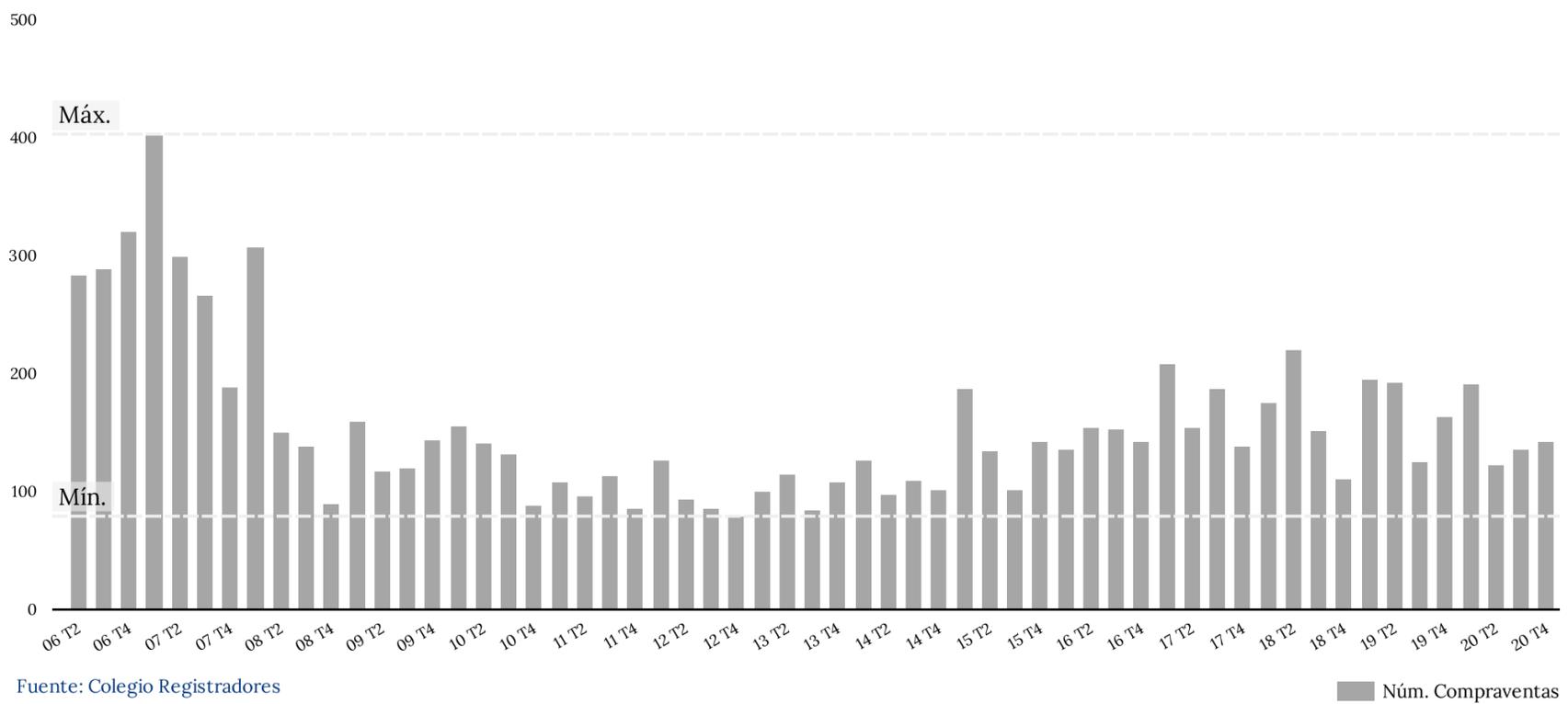


Locales

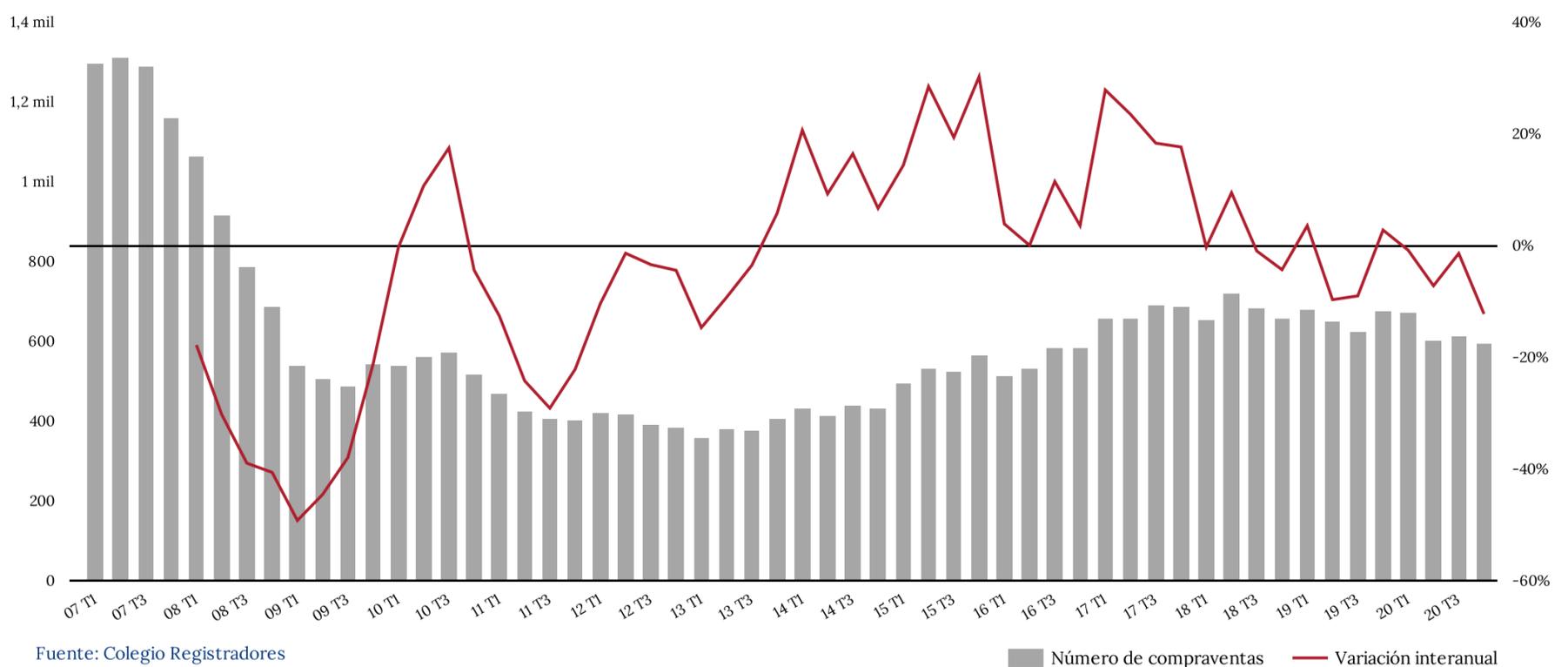
Bilbao

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	143	5,15 %	-12,80 %
Interanual	593	-3,42 %	-12,28 %

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

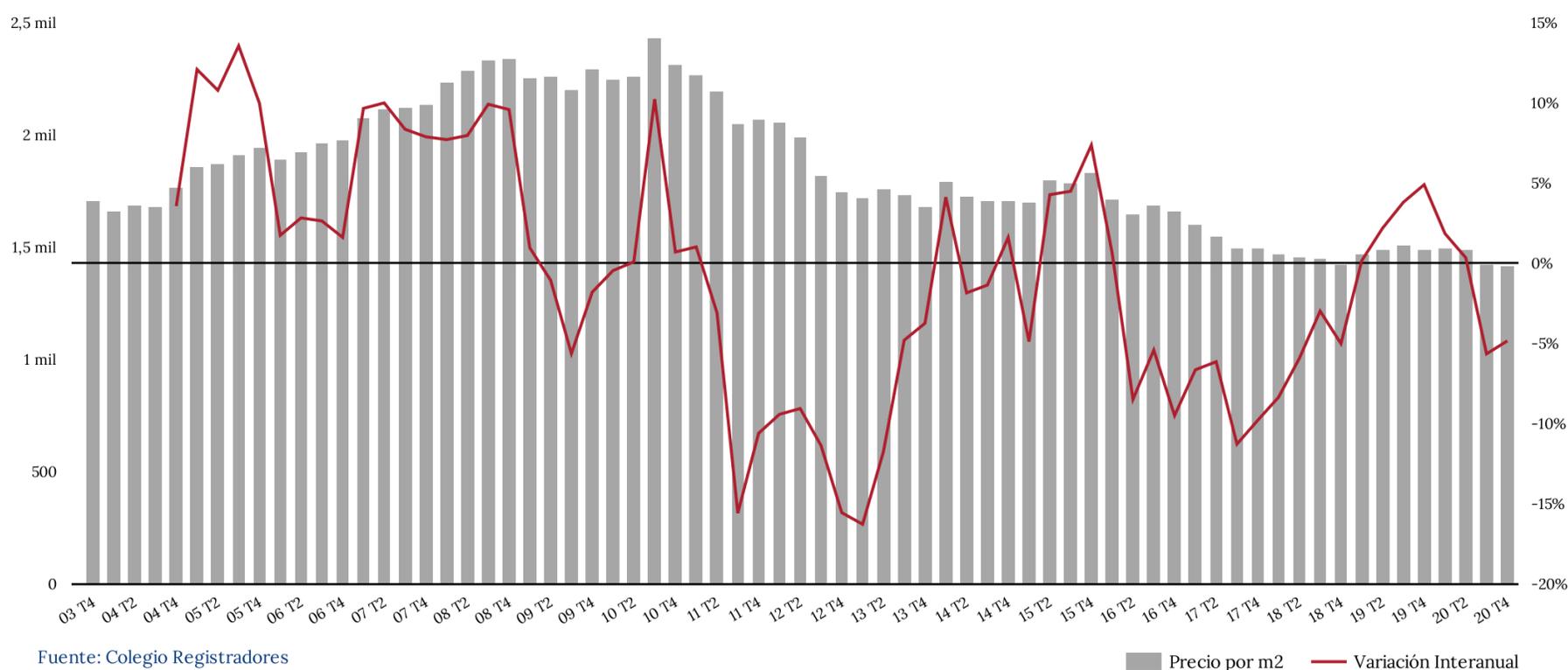


Locales

Precio por metro cuadrado

PERIODICIDAD ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	1.420 €	-0,25 %	-4,84 %

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



Fuente: Colegio Registradores

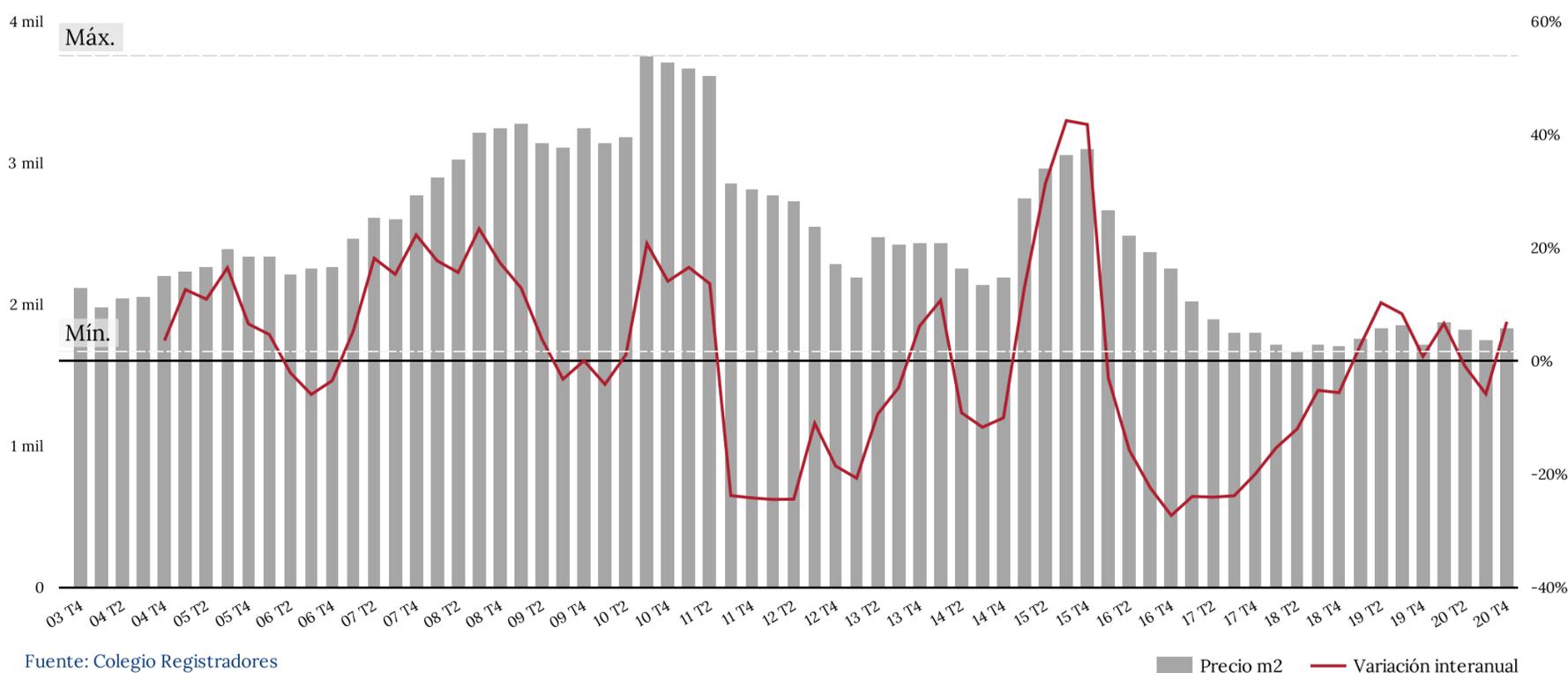
■ Precio por m2 — Variación Interanual

Locales

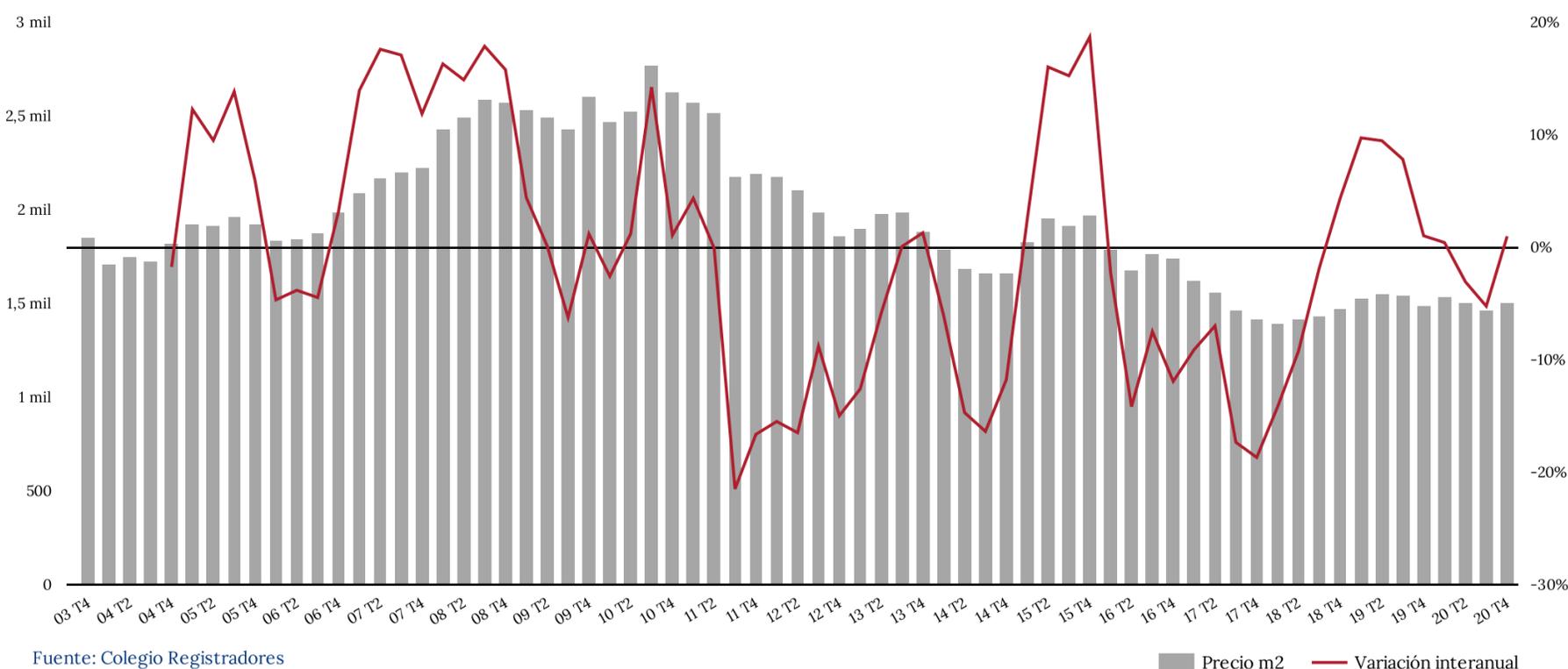
Precio por m2 en Bilbao / Bizkaia

PERIODICIDAD ▾	INTERANUAL	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Bilbao	1.841 €	5,16 %	6,95 %
Bizkaia	1.504 €	2,64 %	0,96 %

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 industriales

Compraventa

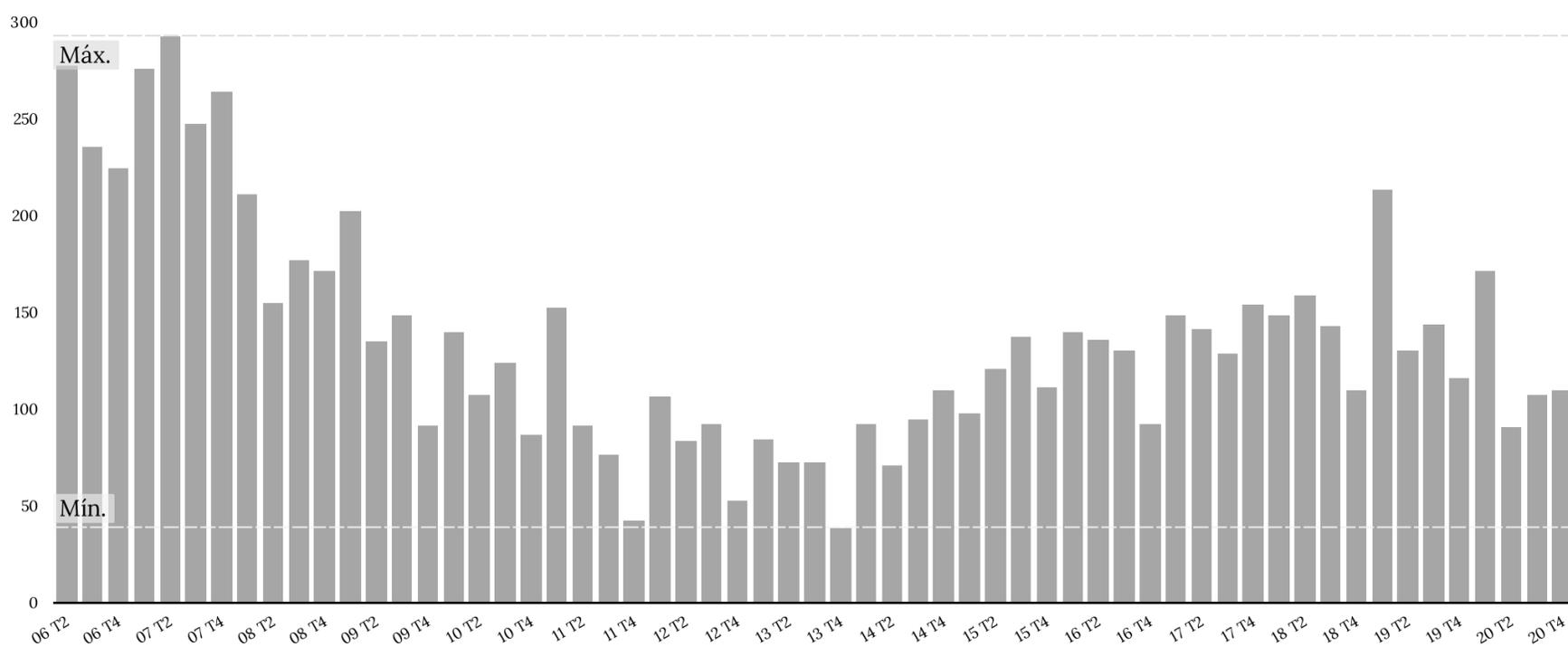
- 1.1. Número de compraventas
- 1.2. Precios por m²
- 1.3. Precios por nave industrial

Naves industriales

Número de compraventas

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	110	1,85 %	-5,17 %
Interanual	481	-1,23 %	-20,50 %

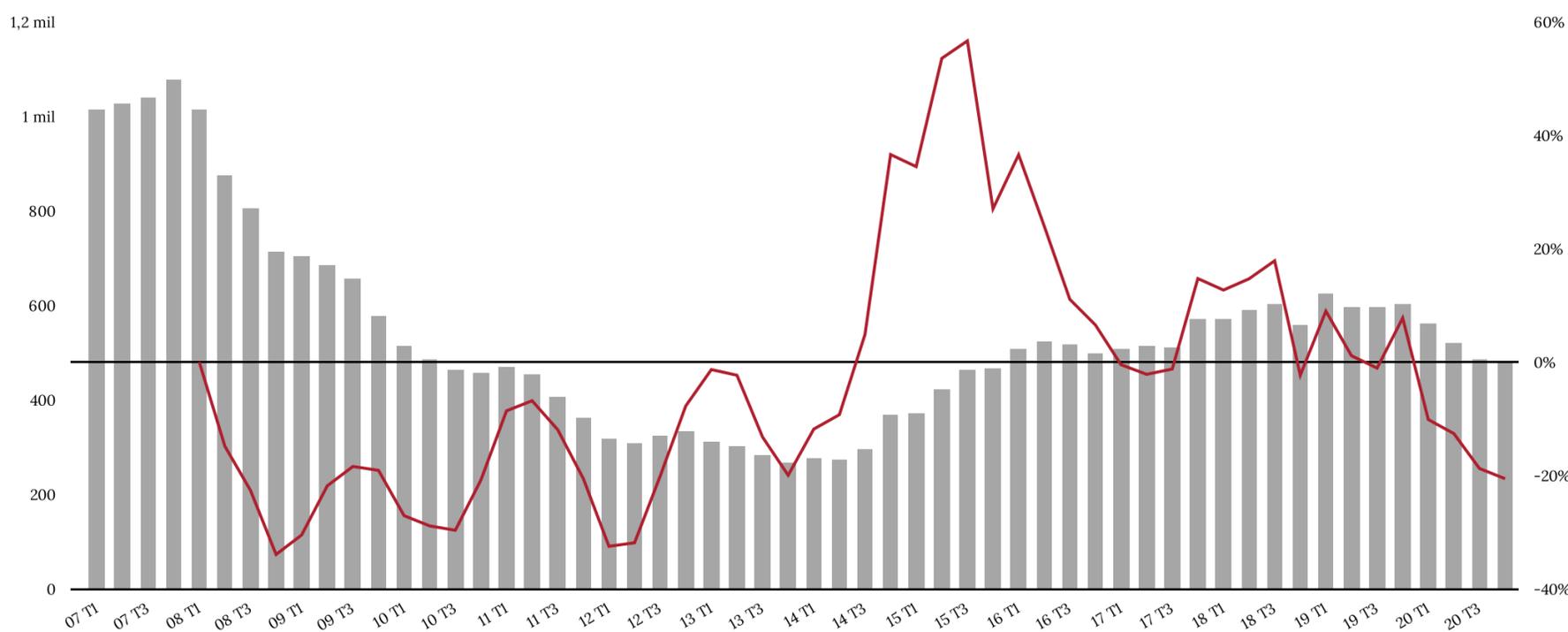
Evolución del número de compraventas trimestral de naves industriales en País Vasco



Fuente: Colegio Registradores

■ Número de compraventas

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



Fuente: Colegio Registradores

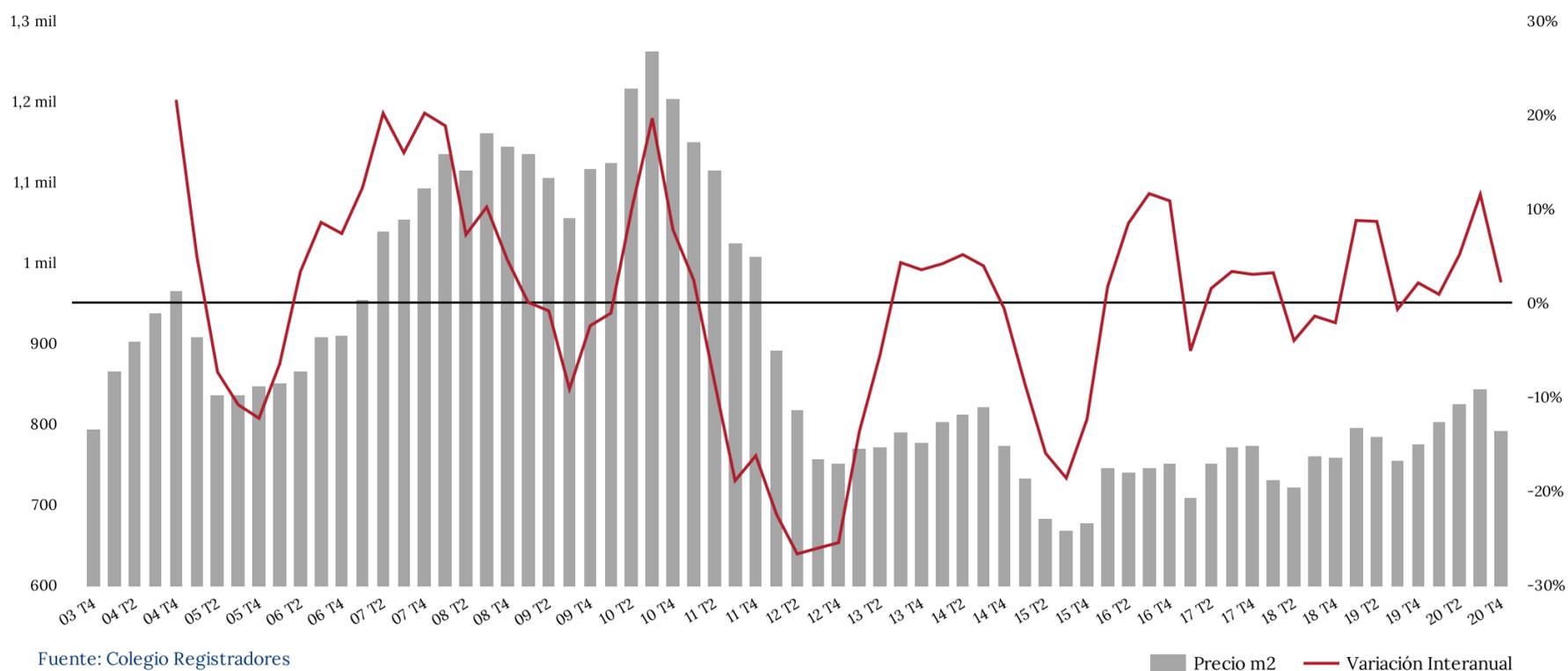
■ Número de compraventas — Variación Interanual

Naves industriales

Precio por metro cuadrado y precio medio

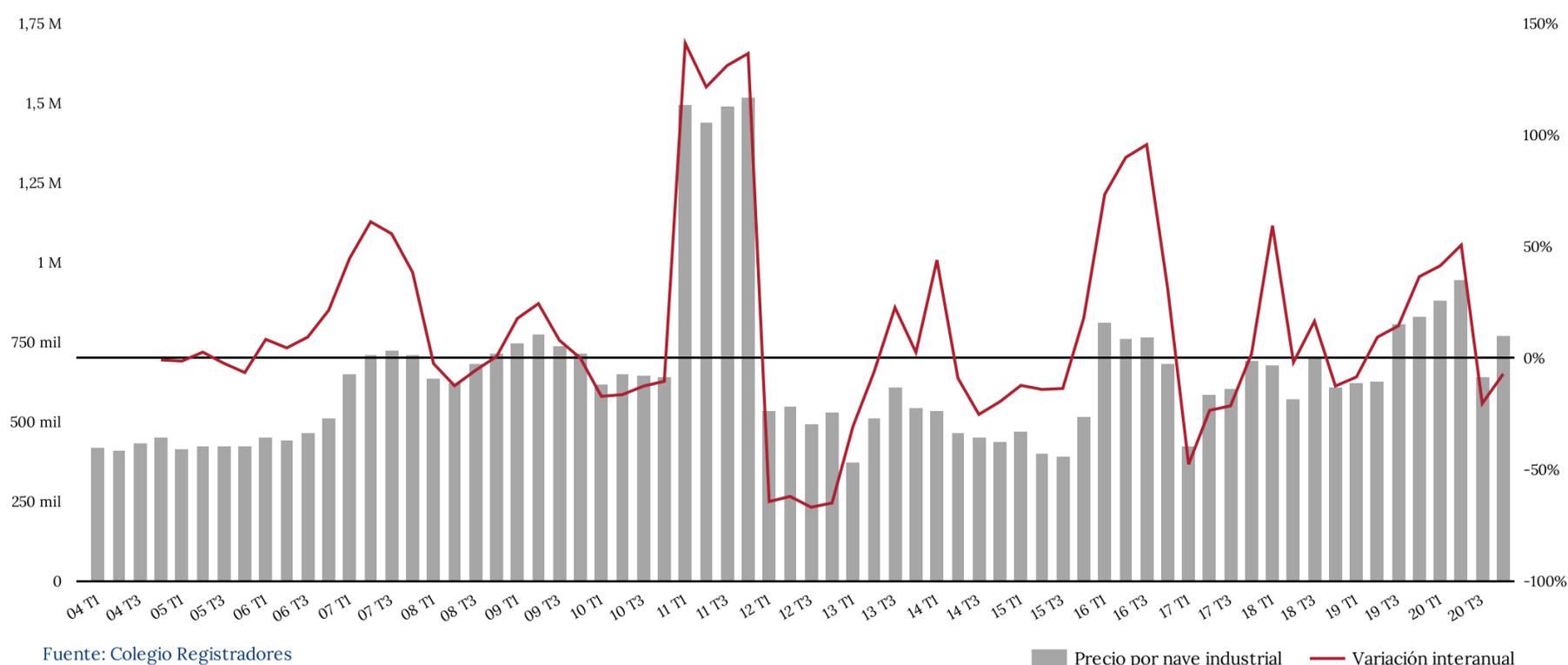
PERIODICIDAD ▾	PRECIO M2	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	792 €	-6,09 %	2,20 %

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



PERIODICIDAD ▾	IMPORTE MEDIO	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	771.504 €	20,16 %	-7,06 %

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



4. Garajes

Compraventa

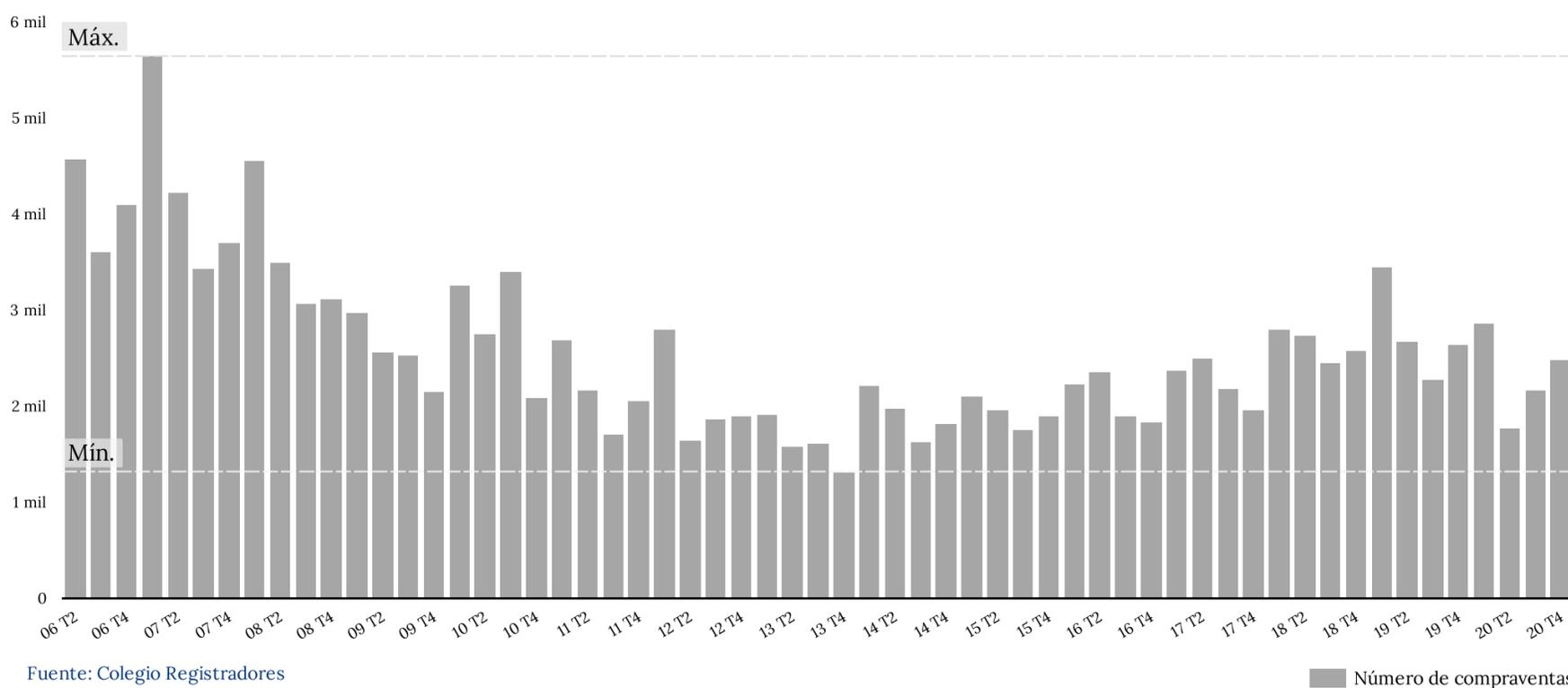
- 1.1. Número de compraventas
- 1.2. Precios por m²
- 1.3. Precios por garaje

Garajes

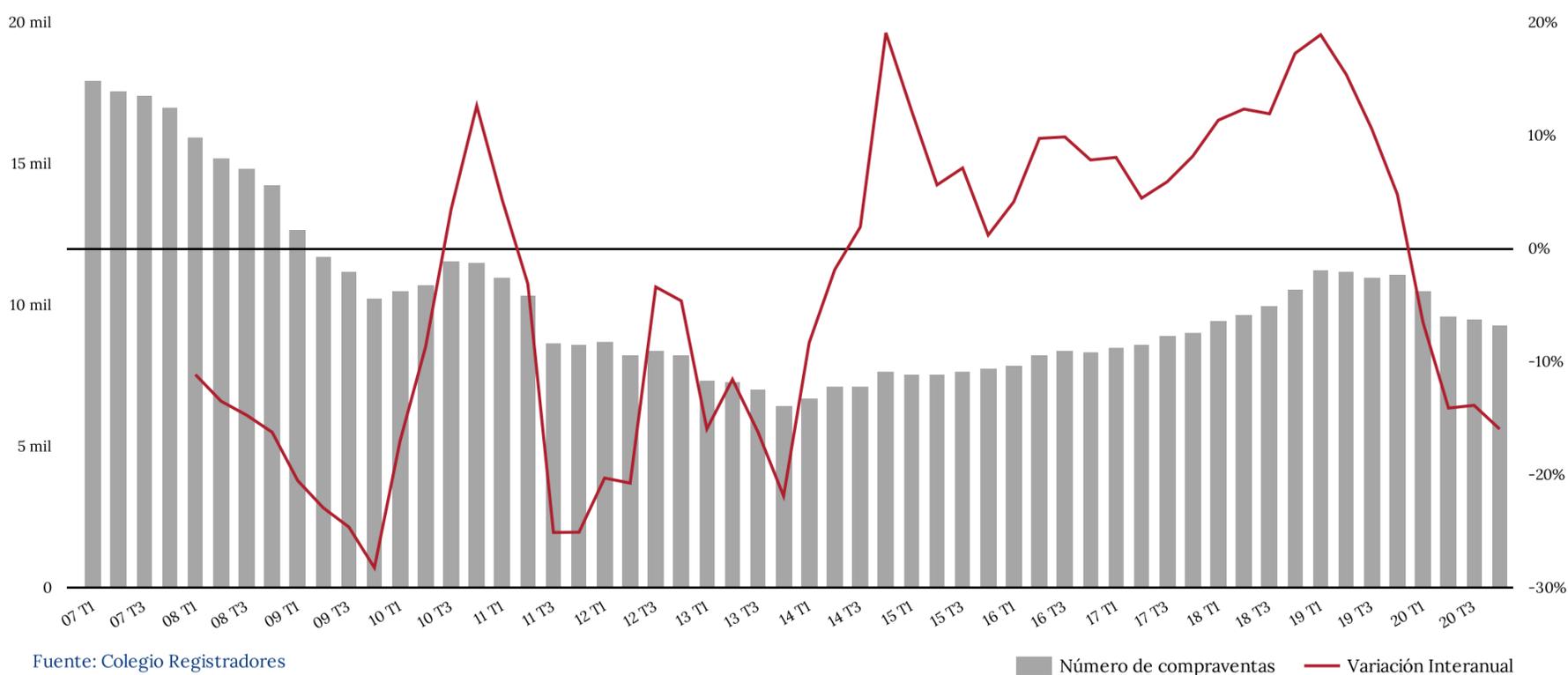
Número de compraventas

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	2.479	14,19 %	-6,49 %
Interanual	9.301	-1,82 %	-15,99 %

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

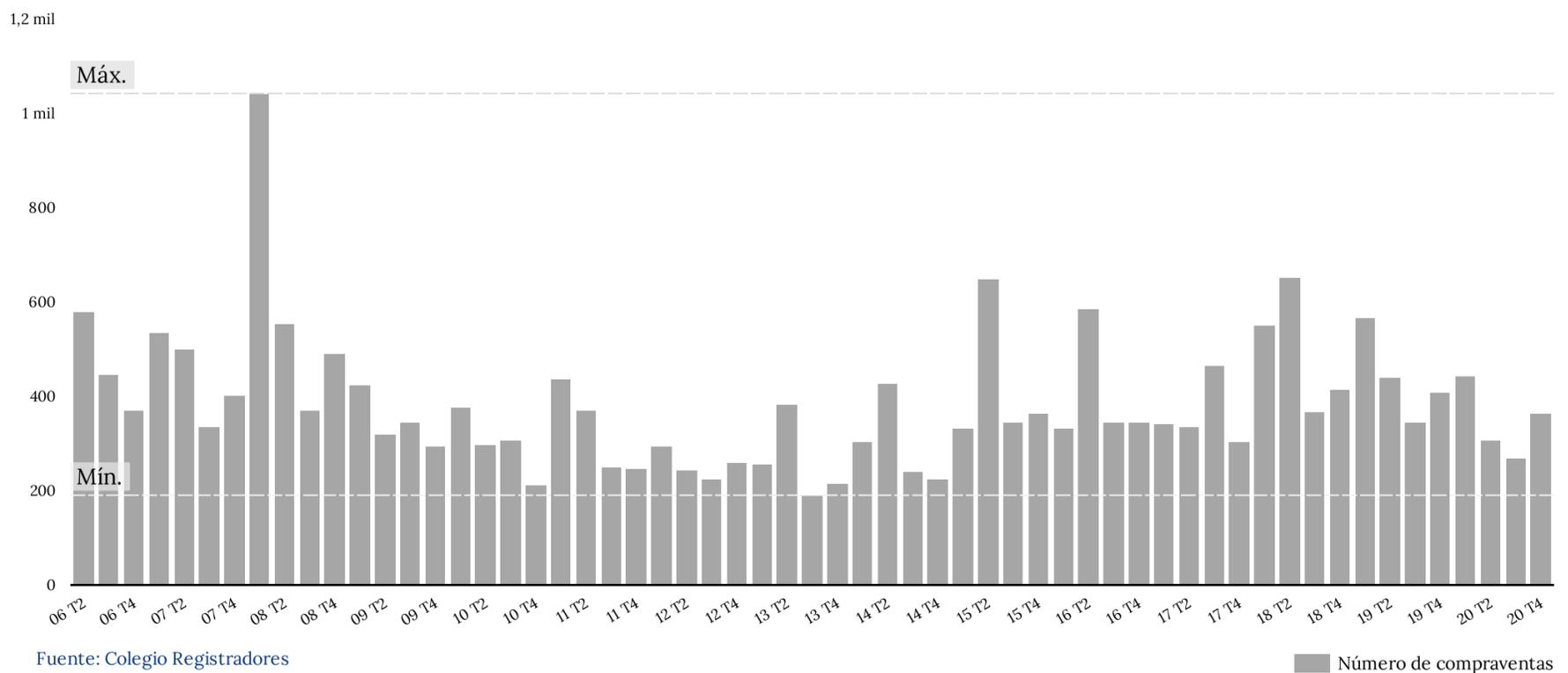


Garajes

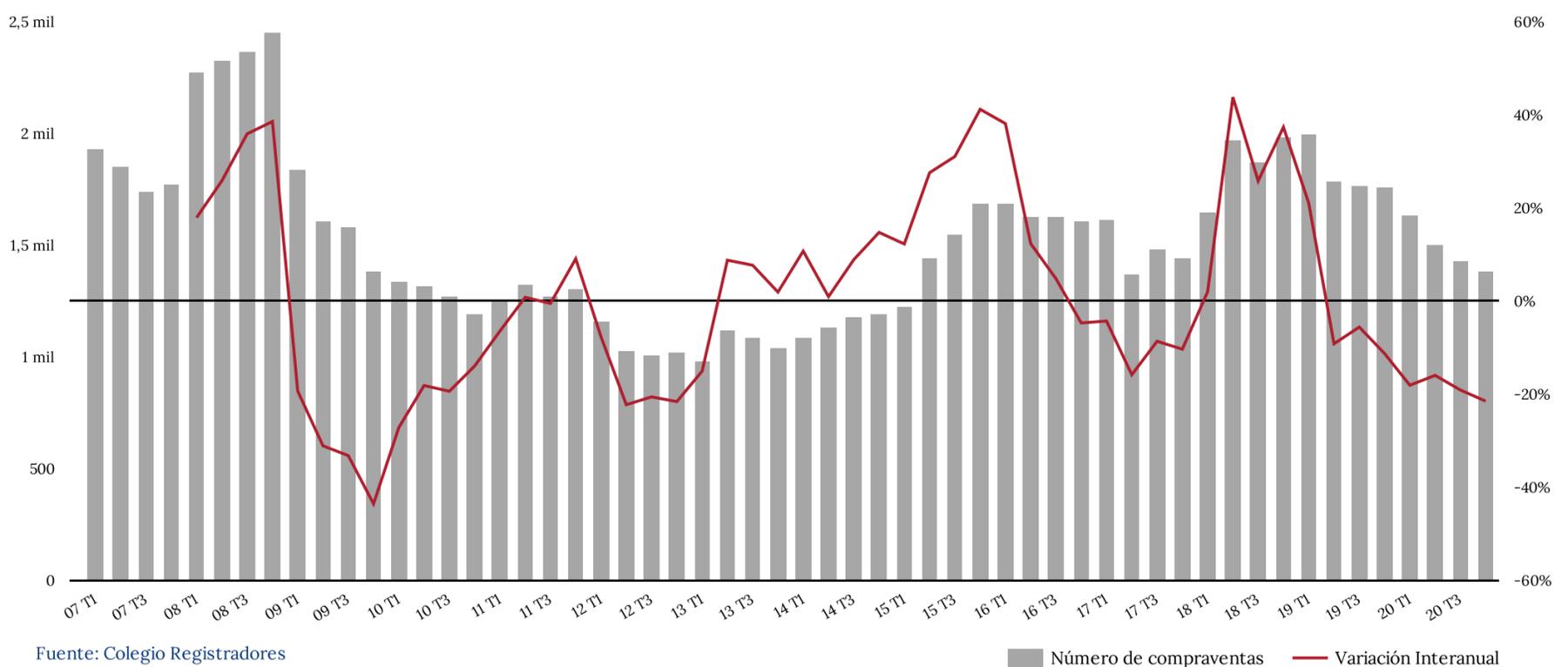
Número de compraventas Bilbao

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	363	34,44 %	-11,46 %
Interanual	1.383	-3,29 %	-21,47 %

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

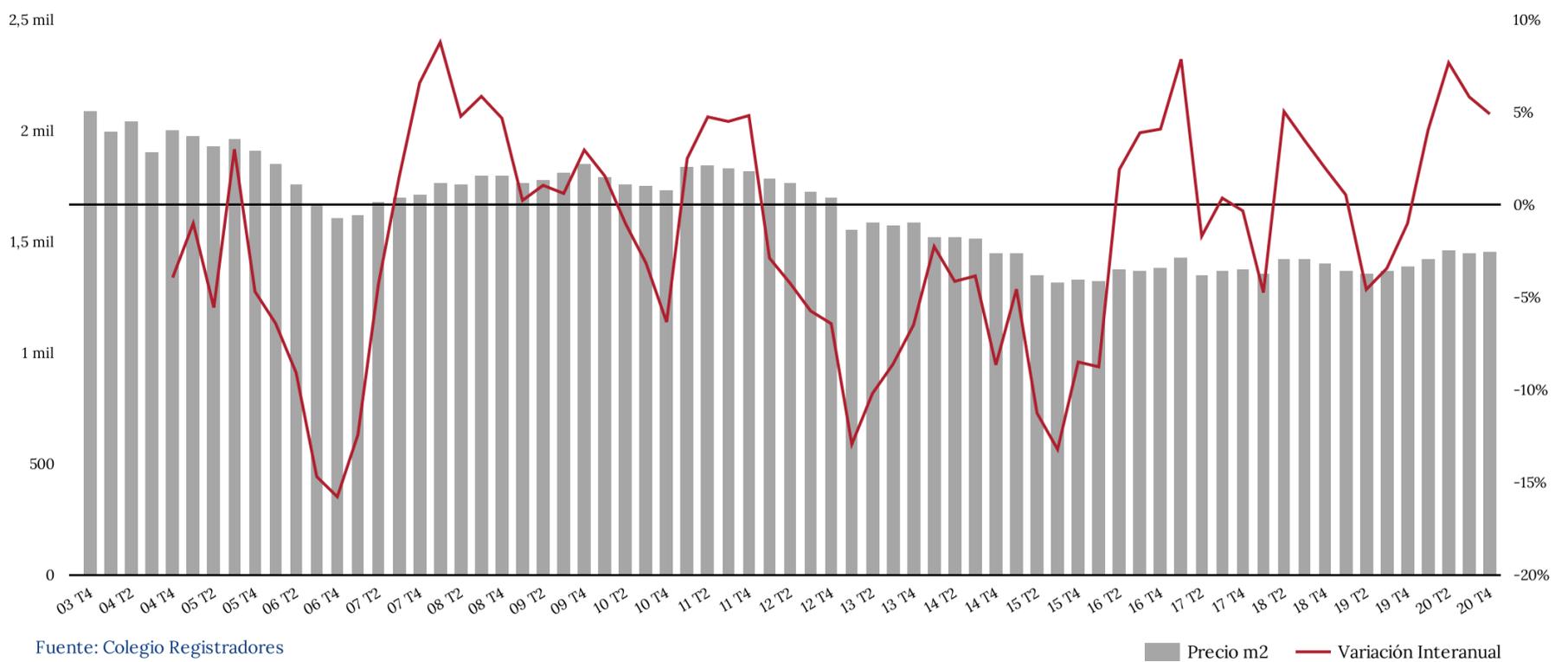


Garajes

Precio por metro cuadrado y precio medio

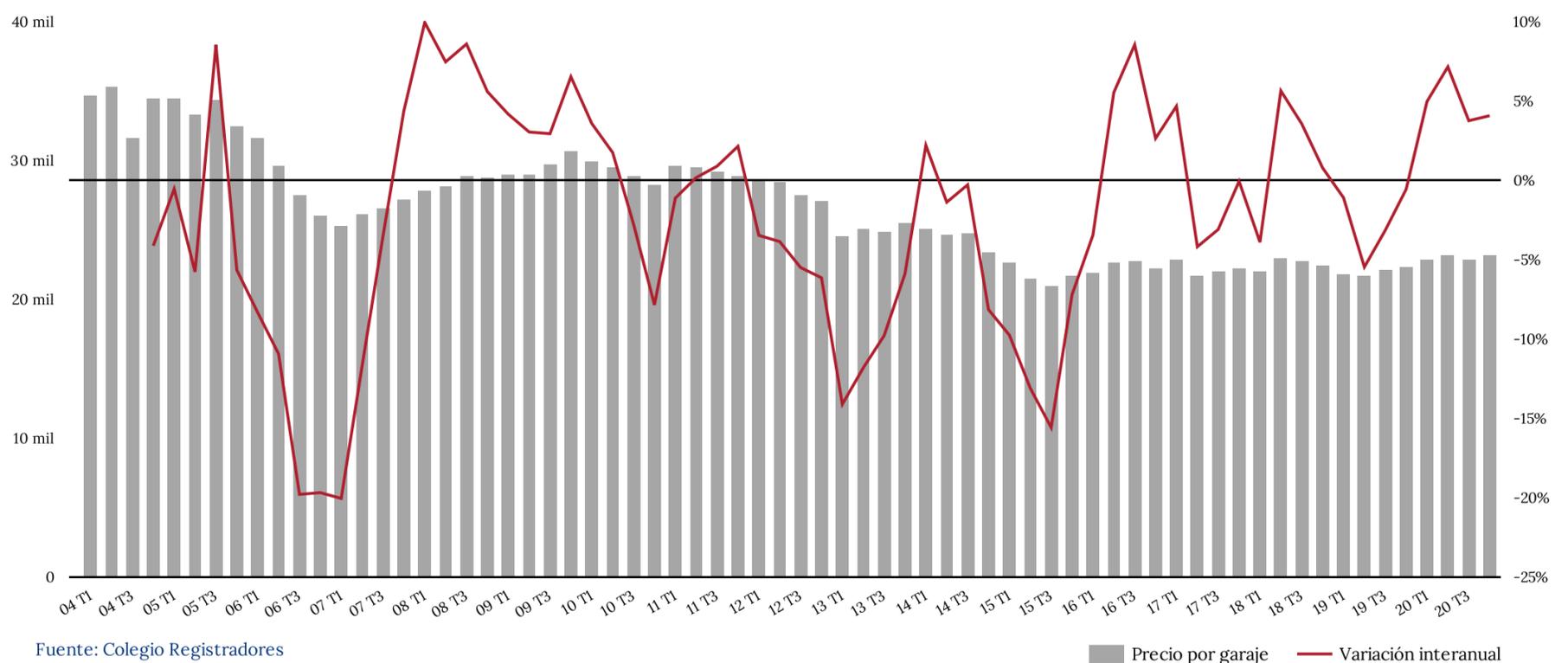
PERIODICIDAD ▾	PRECIO M2	VARIACION TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	1.461 €	0,49 %	4,91 %

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



PERIODICIDAD ▾	PRECIO MEDIO	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	23.266 €	1,39 %	4,08 %

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

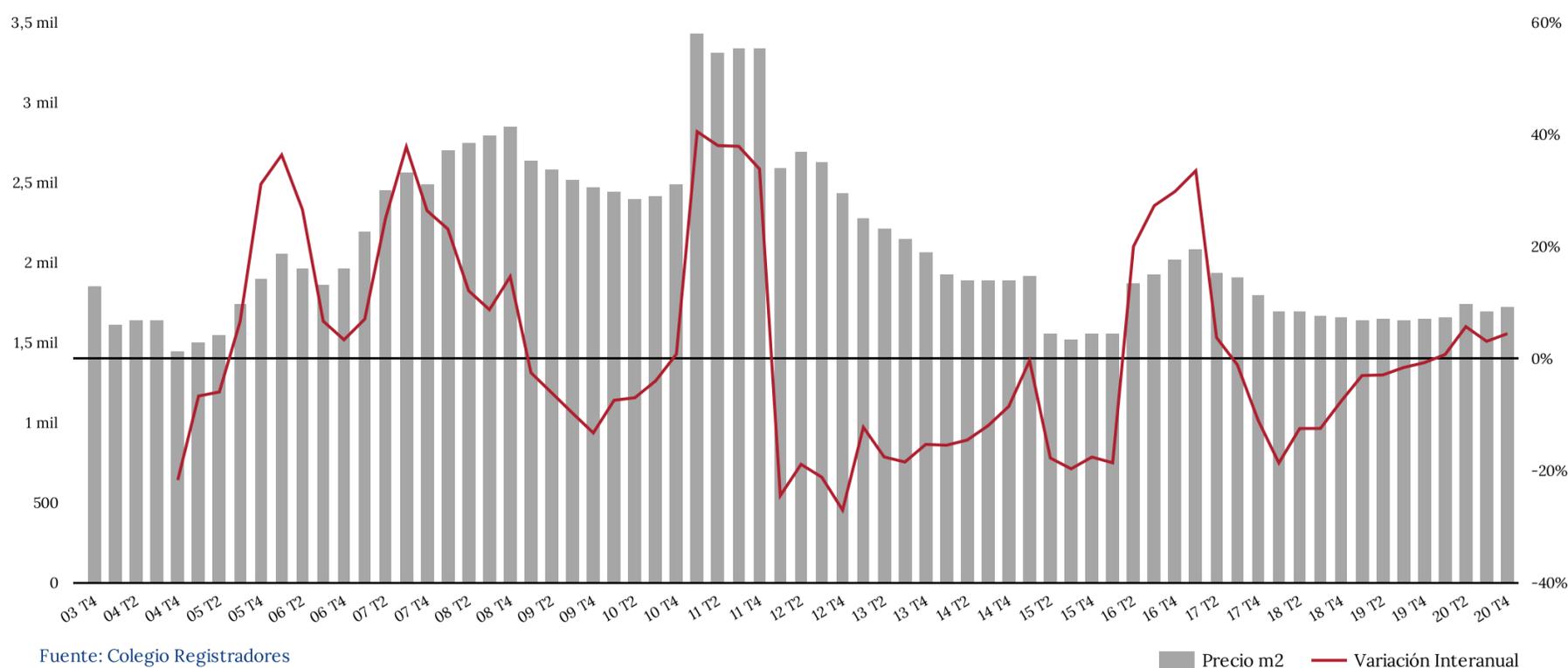


Garajes

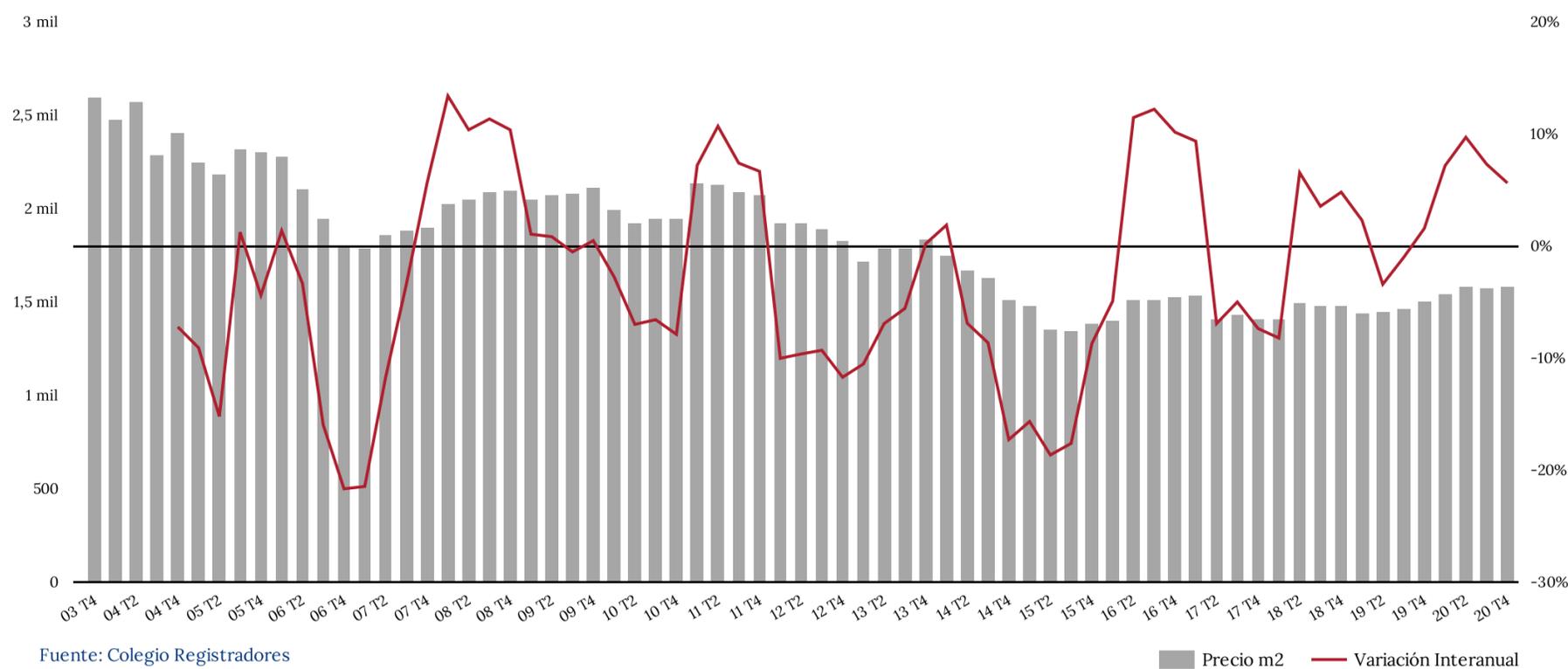
Precio por metro cuadrado Bilbao / Bizkaia

PERIODICIDAD ▾	PRECIO M2	VARIACION TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Bilbao	1.197 €	2,59 %	5,42 %
Bizkaia	1.586 €	0,71 %	5,60 %

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

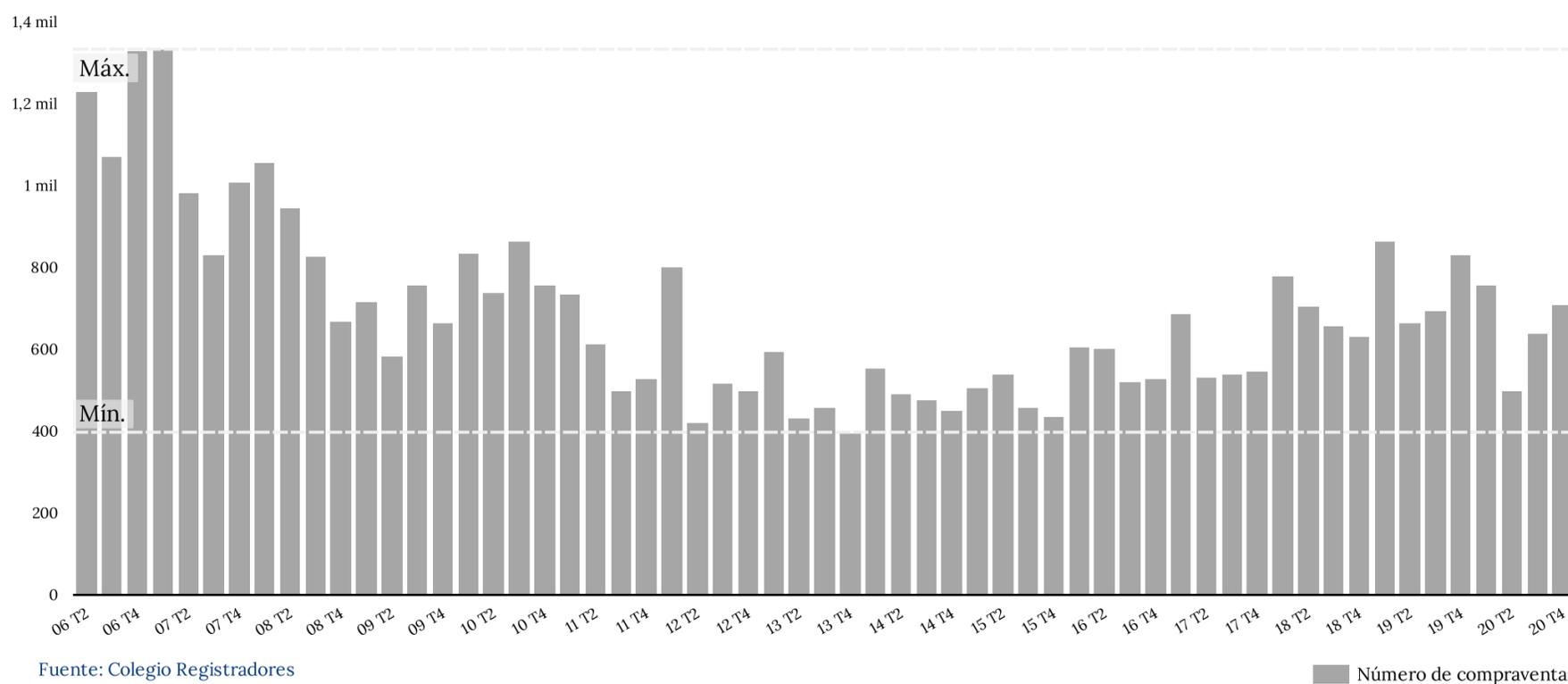
1.3. Precios por trastero

Trasteros

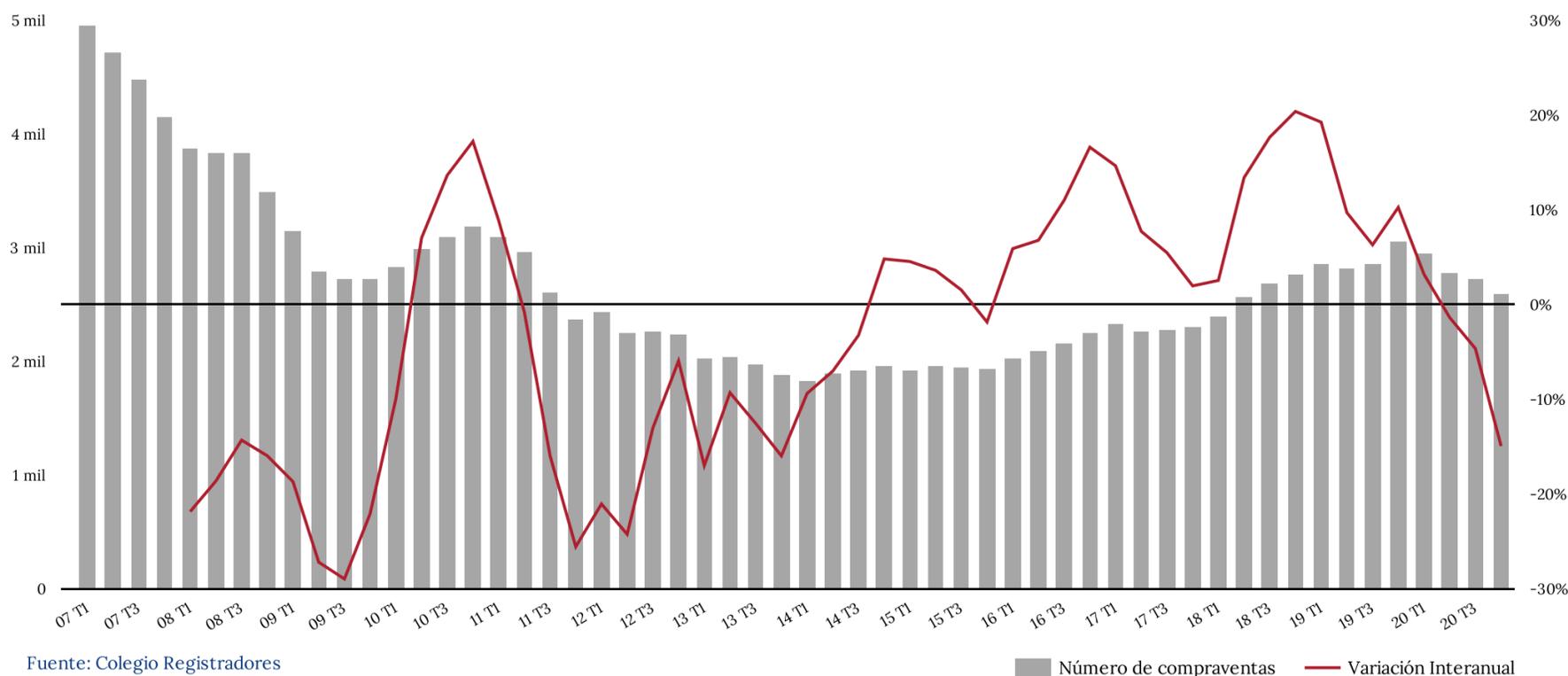
Número de compraventas

PERIODICIDAD ▾	NÚM. COMPRAVENTAS	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	708	10,97 %	-14,90 %
Interanual	2.602	-4,55 %	-14,91 %

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

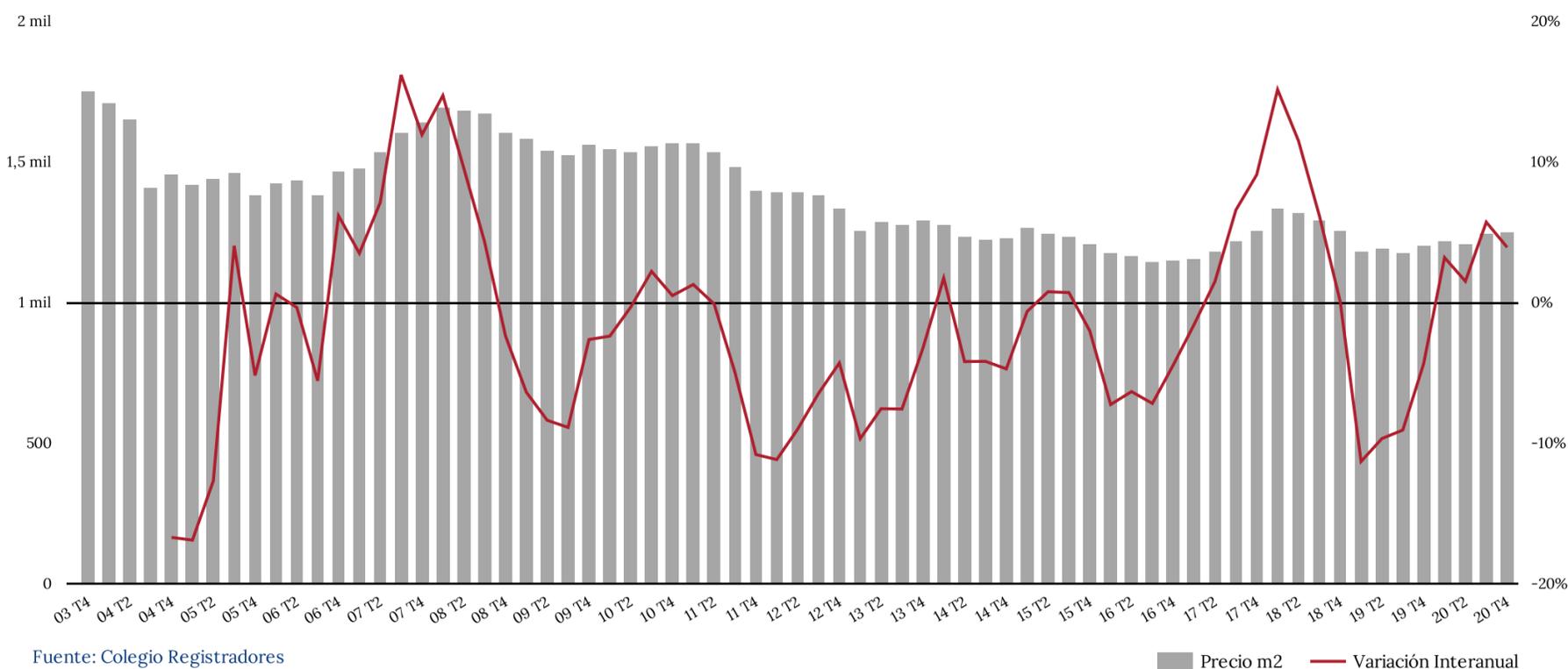


Trasteros

Precio por metro cuadrado y precio medio

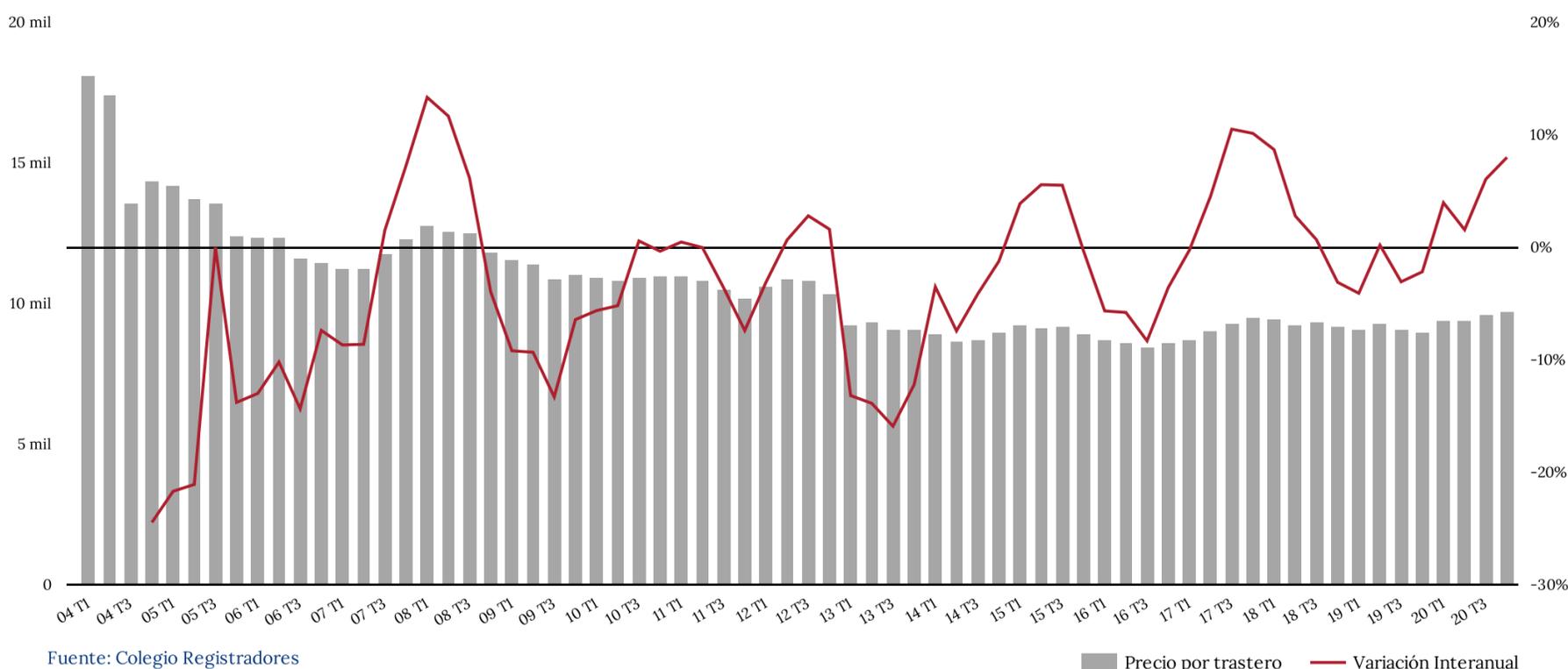
PERIODICIDAD ▾	PRECIO M2	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Interanual	1.250 €	0,41 %	3,90 %

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



PERIODICIDAD ▾	PRECIO MEDIO	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACION INTERANUAL
Interanual	9.697 €	0,81 %	7,97 %

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



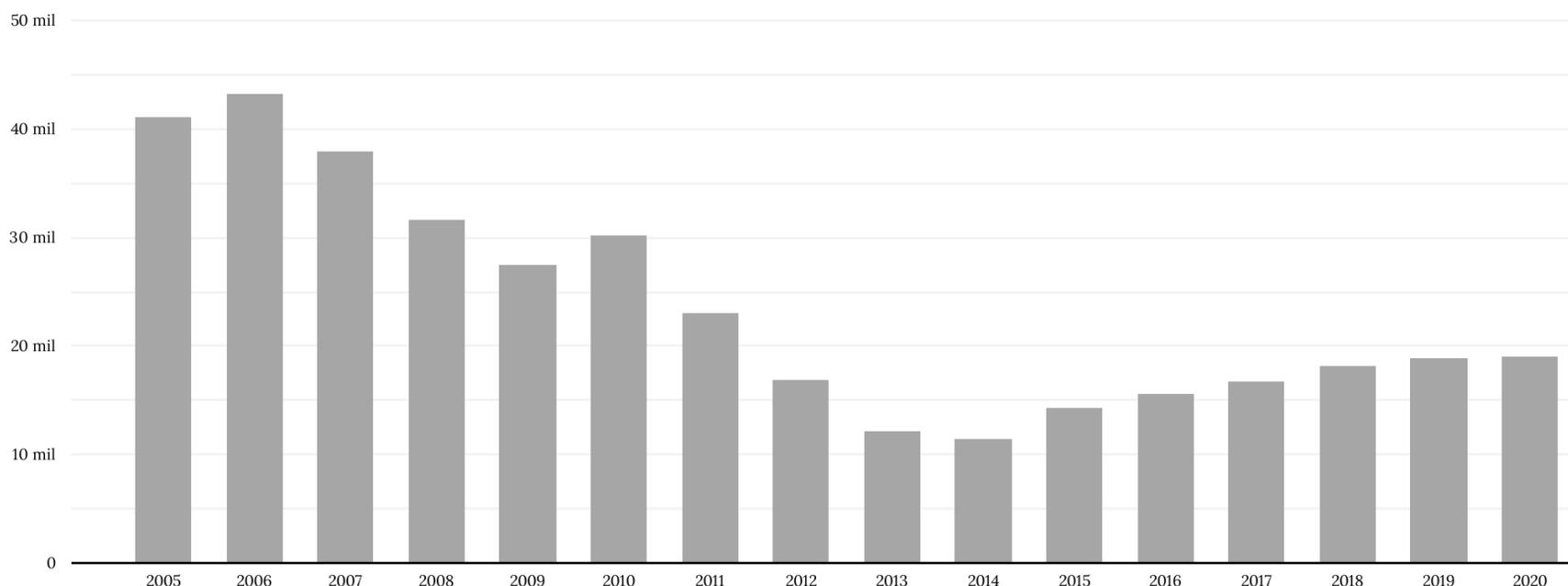
6. Mercado hipotecario

- 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
25.641	19.113	0,80 %	106,92 %

Número de hipotecas sobre vivienda en País Vasco



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

■ Número de hipotecas sobre vivienda

IMPORTE ANUAL TOTAL FINCAS ▼	IMPORTE ANUAL VIVIENDA	VARIACIÓN INTERANUAL	IMPORTE MEDIO HIPOTECA
4.140.167 €	2.793.628 €	2,18 %	146.164 €

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



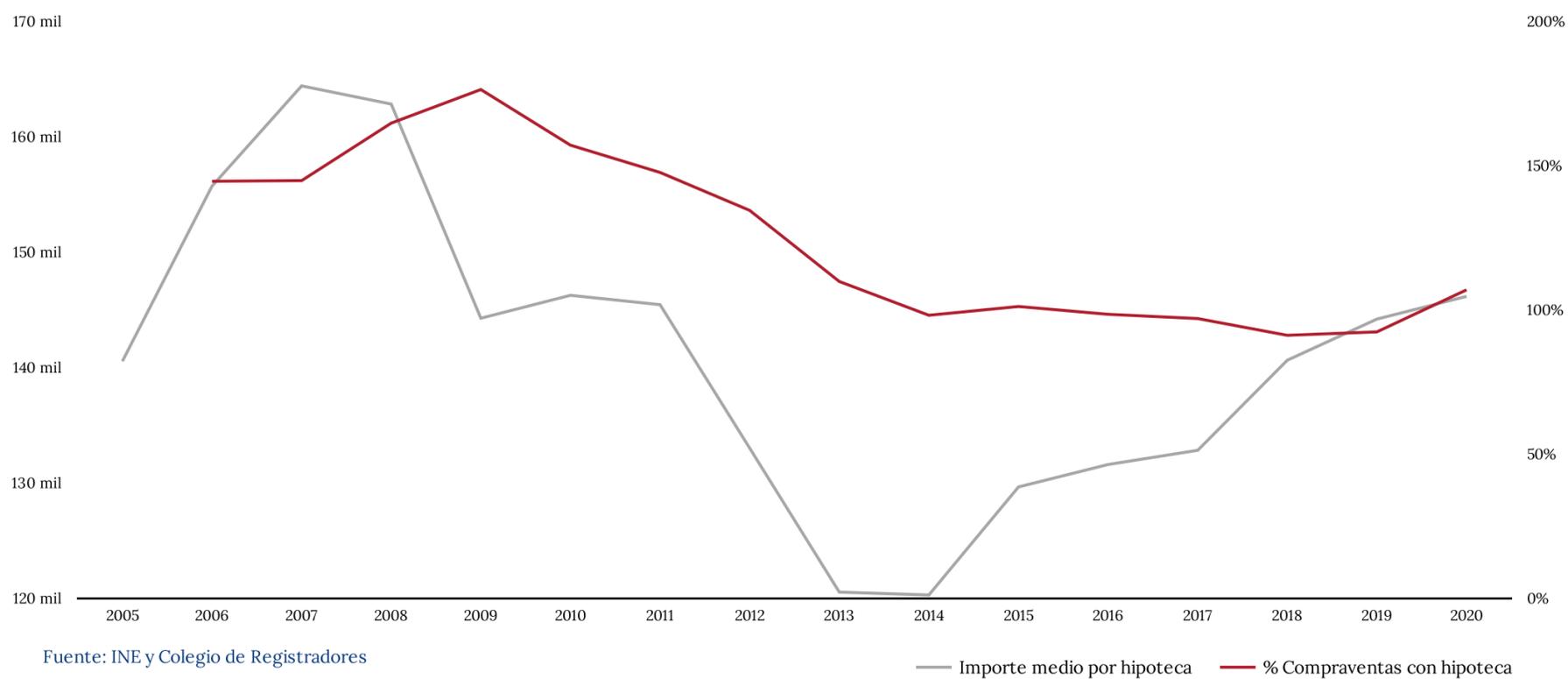
Fuente: INE y Colegio de Registradores

— 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 País Vasco

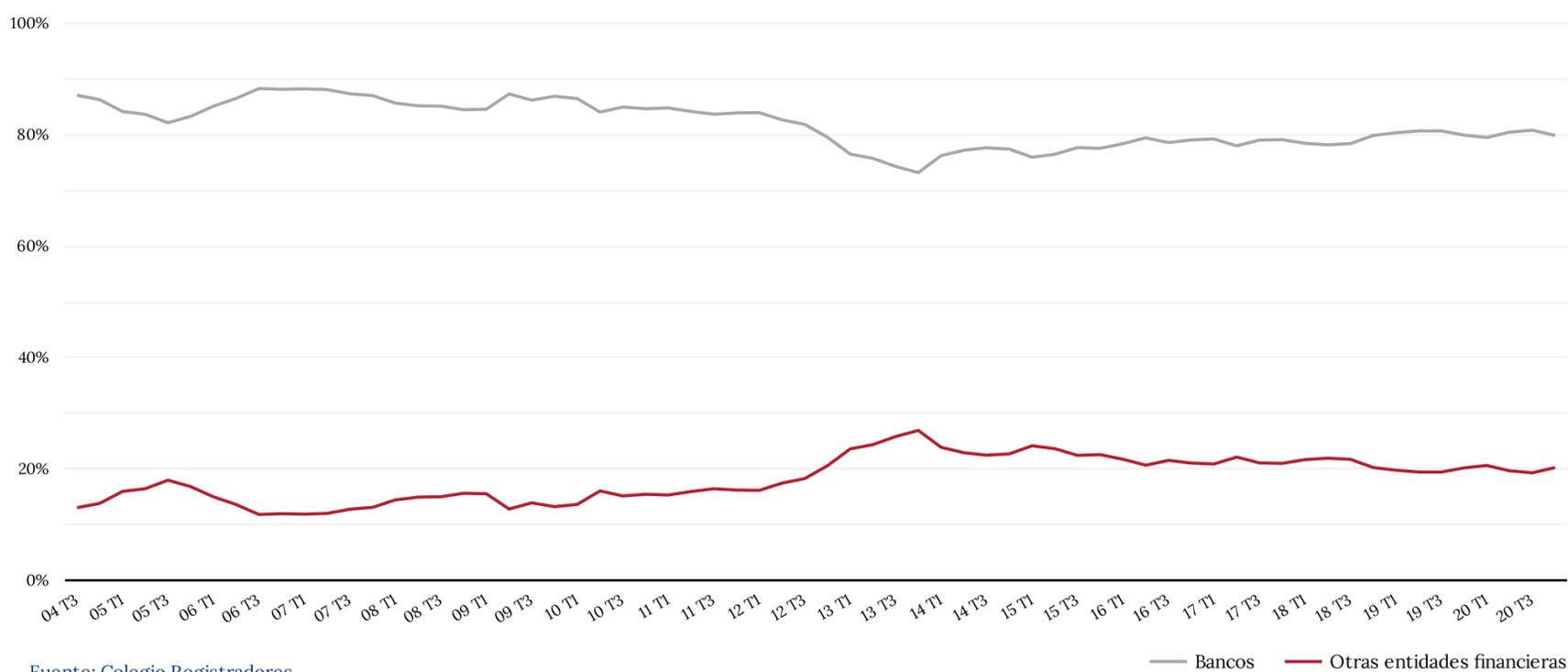


Mercado hipotecario

Distribución por tipo de entidad financiera

DISTRIBUCIÓN POR TIPO DE ENTIDAD FINANCIERA ▾	BANCOS (%)	OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS (%)
Trimestral	76,64 %	23,36 %
Interanual	79,81 %	20,19 %

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



Fuente: Colegio Registradores

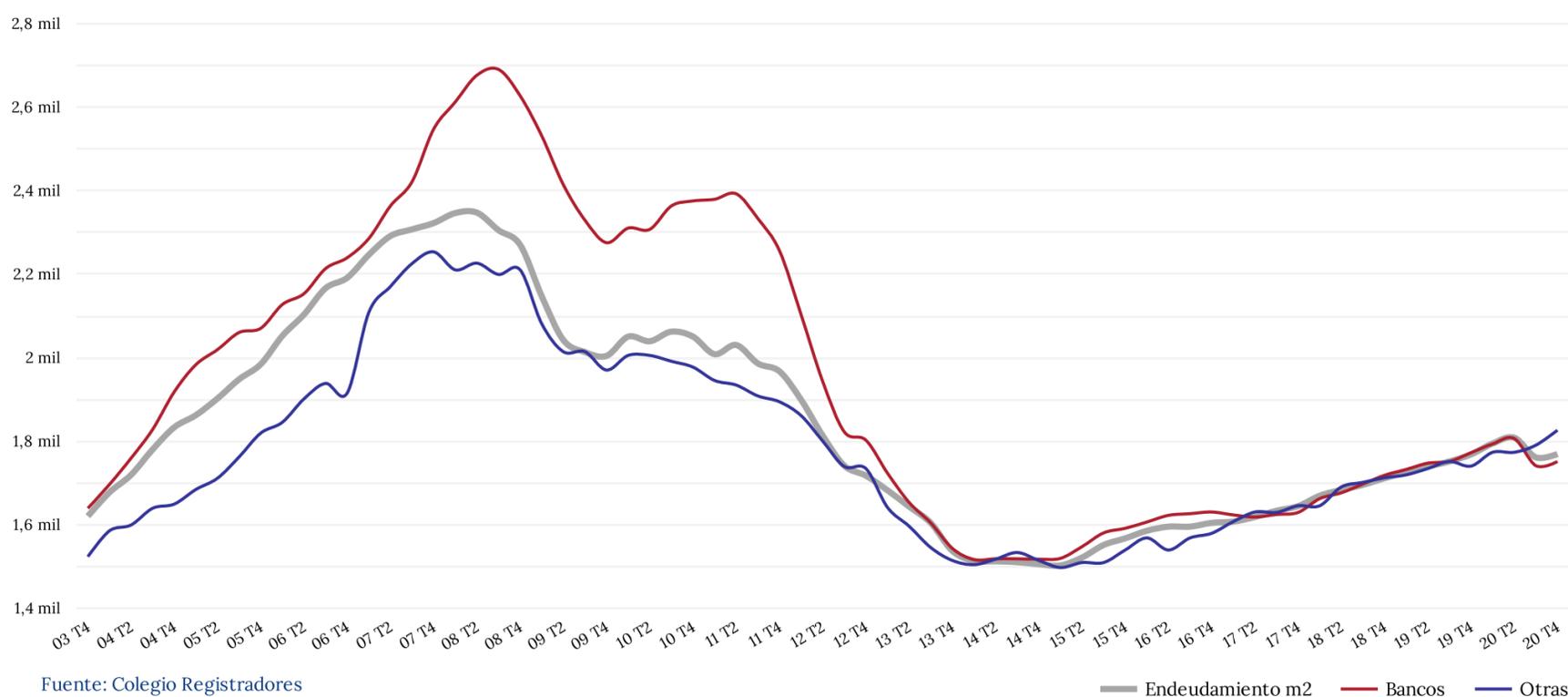
— Bancos — Otras entidades financieras

Mercado hipotecario

Endeudamiento

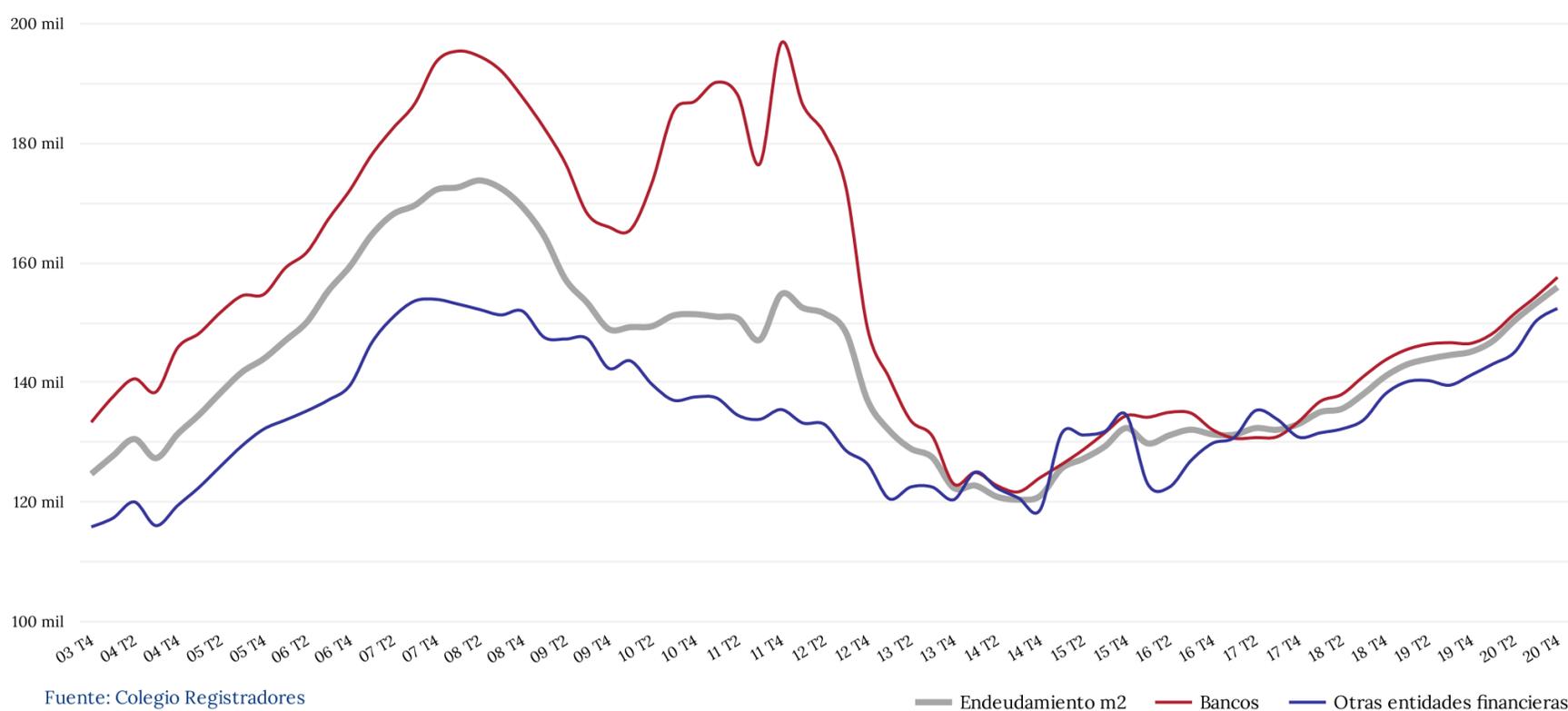
ENDEUDAMIENTO POR M2 ▾	IMPORTE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	1.865	18,64 %	2,42 %
Interanual	1.769	0,45 %	0,06 %

Evolución del endeudamiento hipotecario por metro cuadrado en País Vasco



ENDEUDAMIENTO POR VIVIENDA ▾	IMPORTE	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Trimestral	161.156	3,69 %	6,76 %
Interanual	155.910	1,77 %	7,43 %

Evolución del endeudamiento hipotecario por vivienda en País Vasco

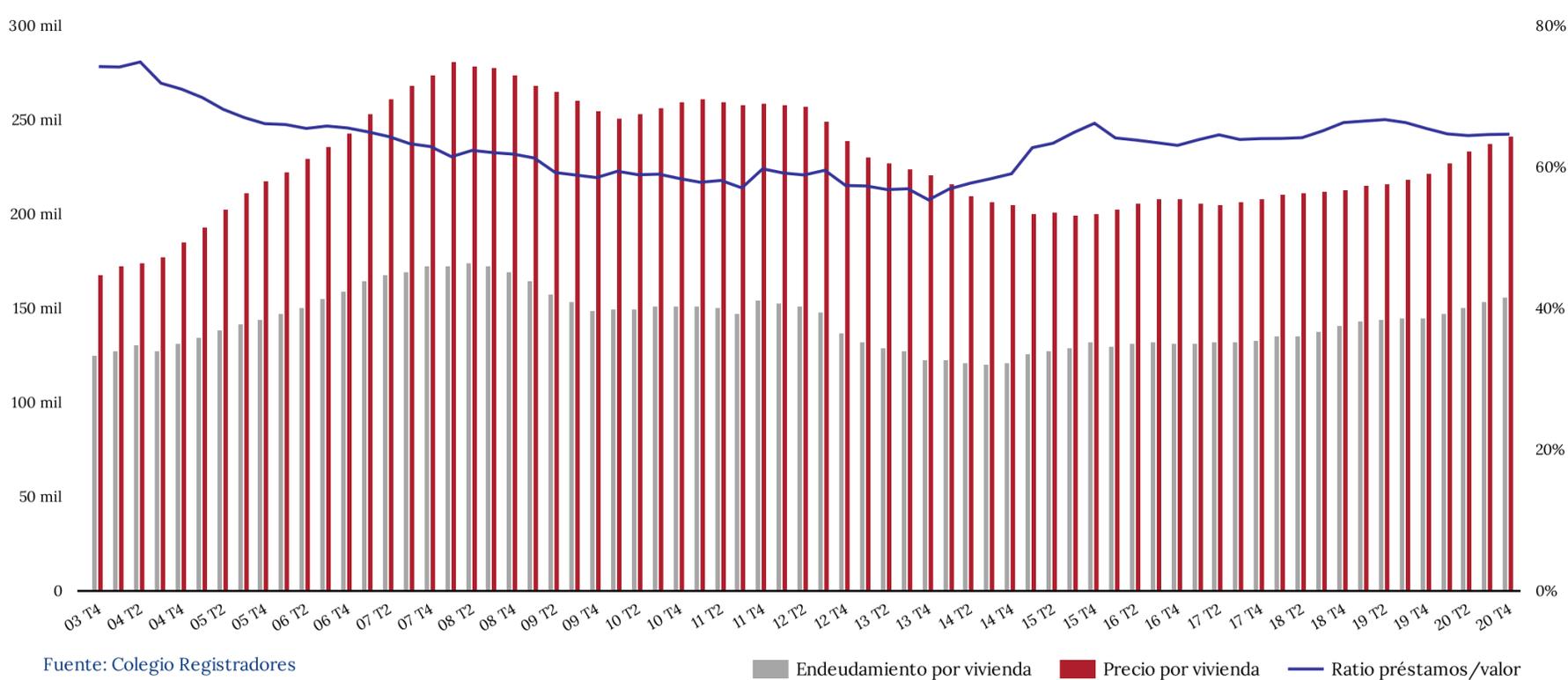


Mercado hipotecario

Relación préstamo/valor

RELACIÓN PRÉSTAMO/VALOR VIVIENDA ▾	ENDEUDAMIENTO POR VIVIENDA	PRECIO POR VIVIENDA	PRÉSTAMO/VALOR
Interanual	155.910 €	241.238 €	64,63 %

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

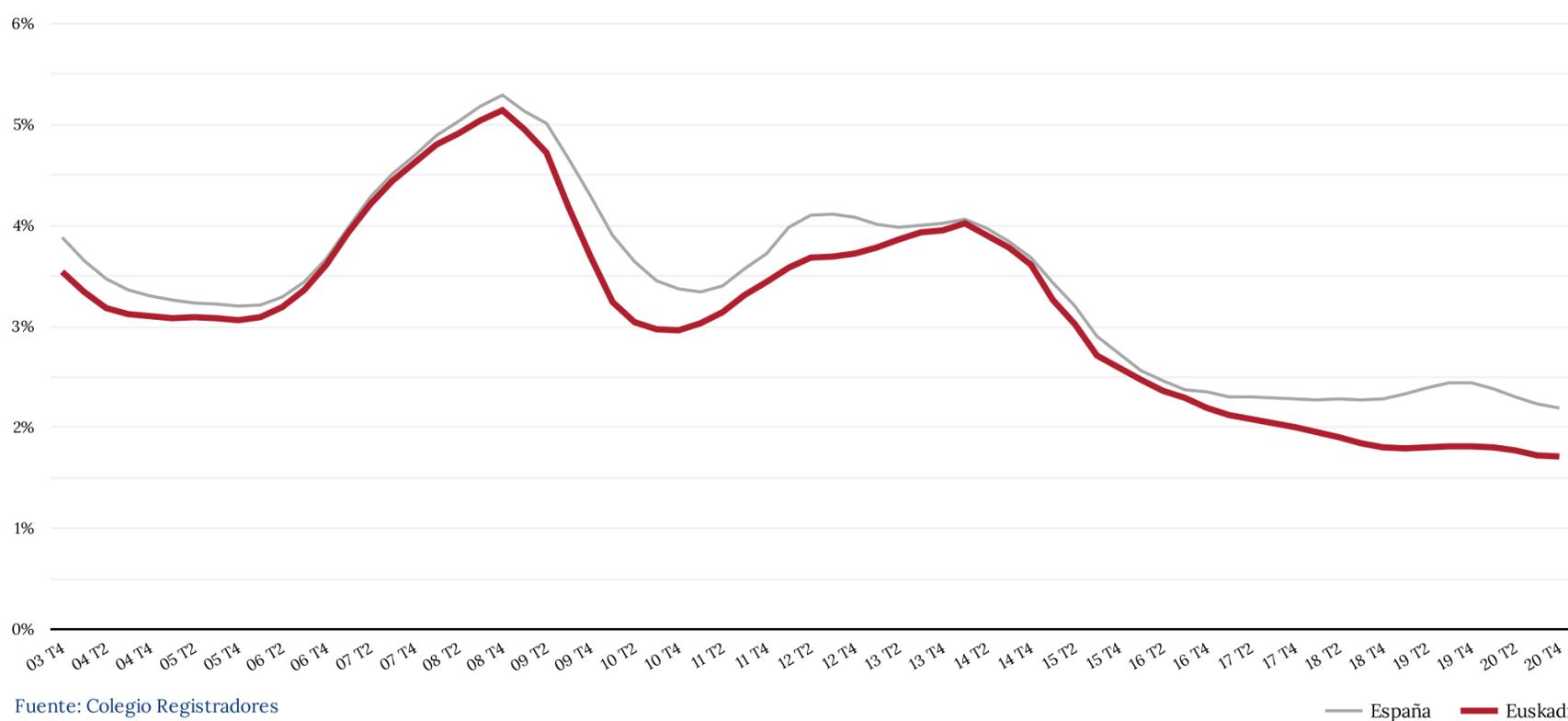


Mercado hipotecario

Cuantía de tipos de interés contratados

TIPOS DE INTERÉS CONTRADOS ▾	CUANTÍA	HIPOTECAS TIPO FIJO	HIPOTECAS TIPO VARIABLE
Trimestral	1,69 %	2,12 %	1,69 %
Interanual	1,71 %	2,15 %	1,63 %

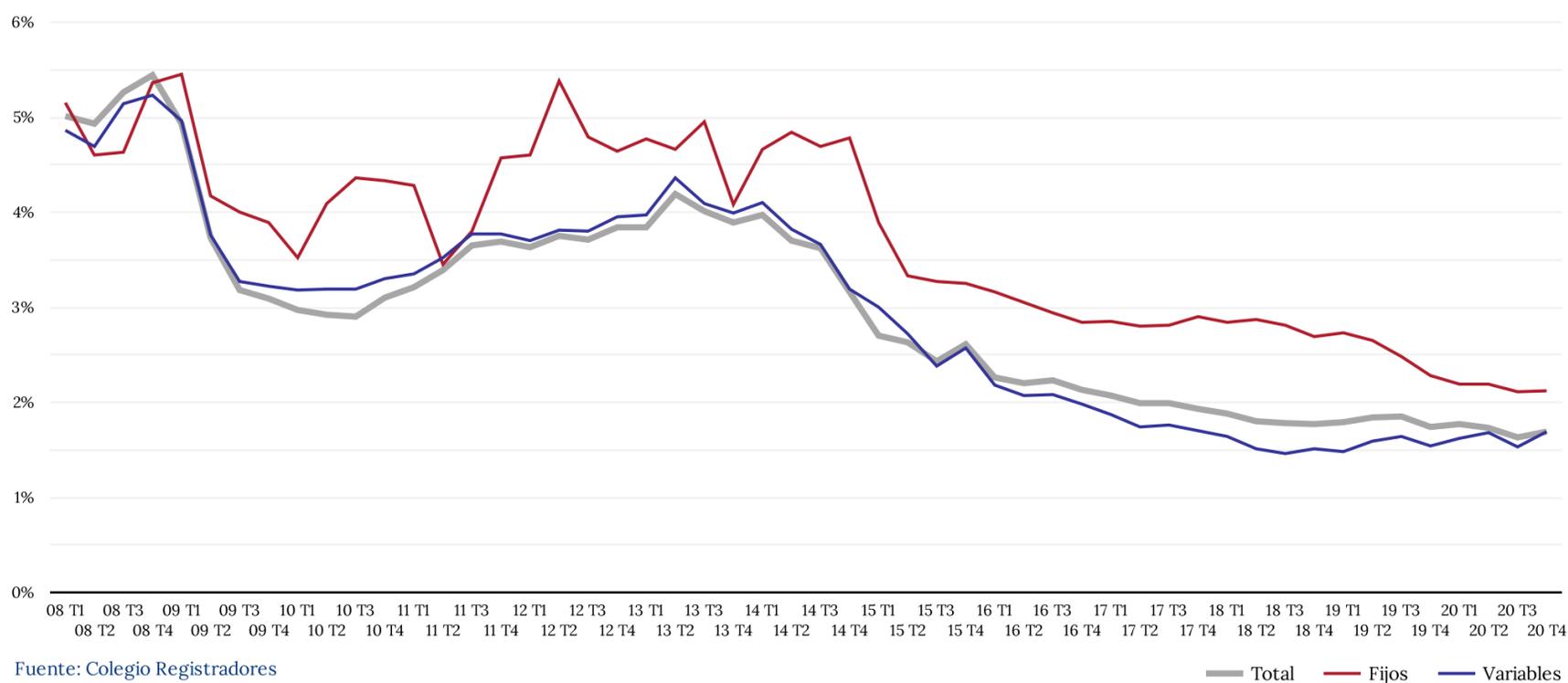
Evolución los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios (%) en País Vasco



Fuente: Colegio Registradores

— España — Euskadi

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



Fuente: Colegio Registradores

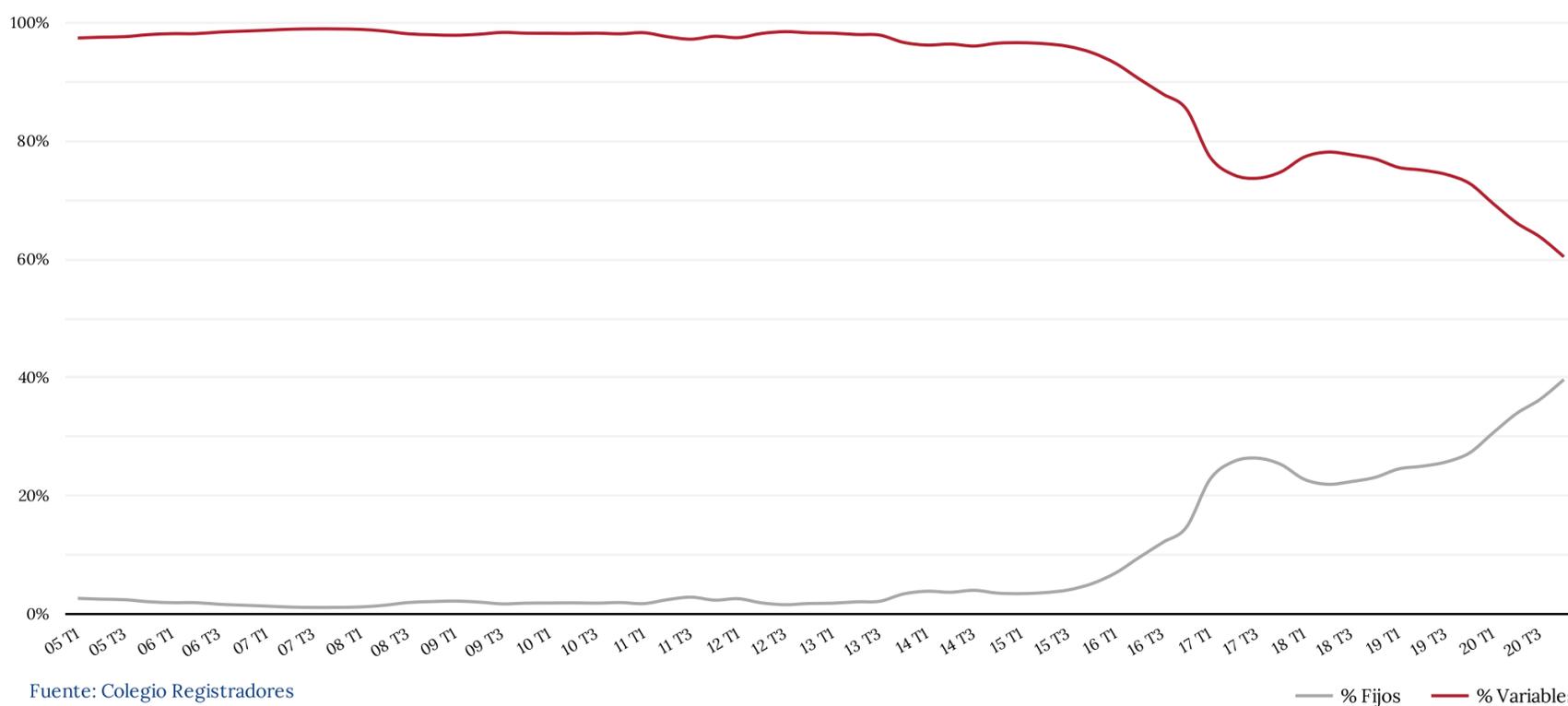
— Total — Fijos — Variables

Mercado hipotecario

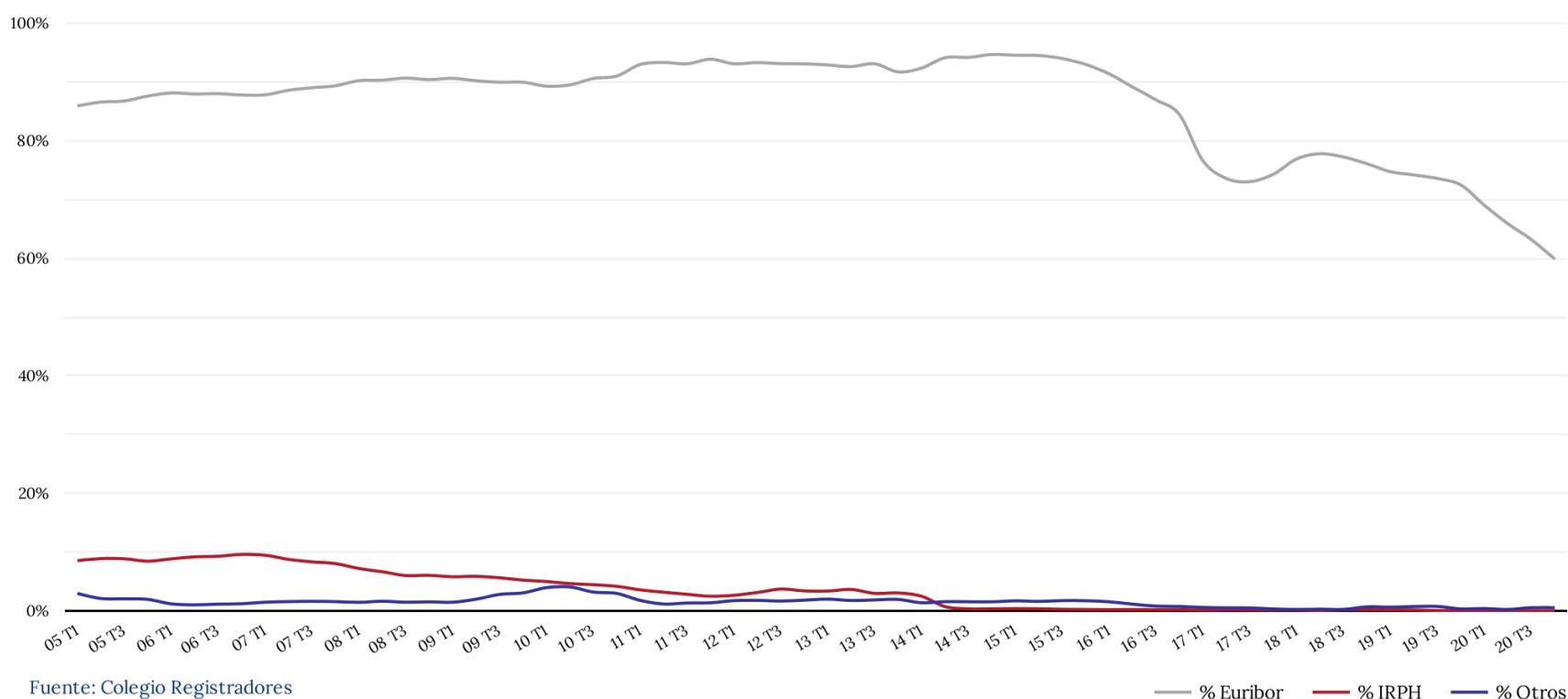
Tipología de tipos de interés

TIPOLOGÍA TIPOS DE INTERÉS ▾	% TIPO FIJO	% TIPO VARIABLE	% VARIABLE & EURIBOR
Interanual	39,62 %	60,38 %	59,85 %

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

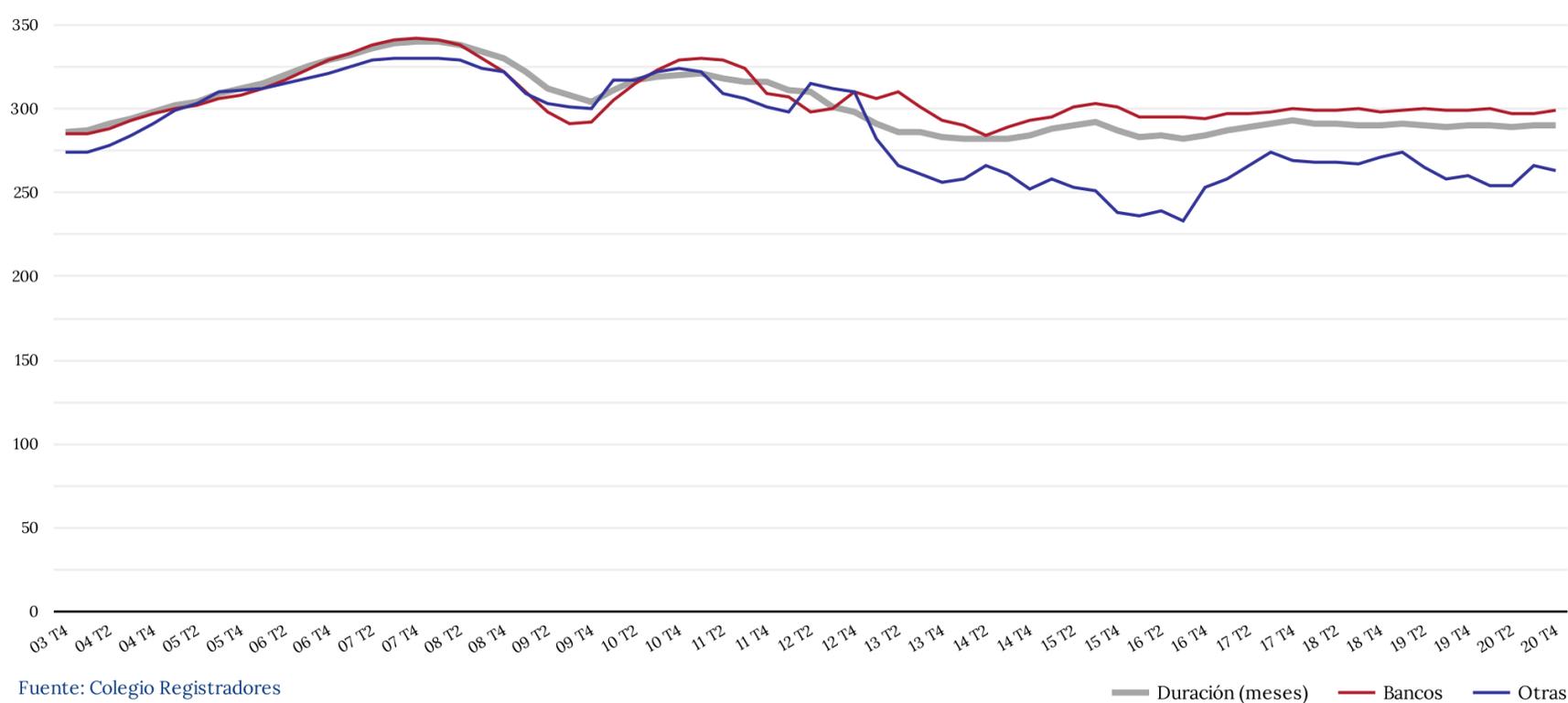


Mercado hipotecario

Plazos de contratación

PLAZO DE CONTRATACIÓN ▾	DURACIÓN (AÑOS)	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACION INTERANUAL
Trimestral	24,17	-0,34 %	-0,34 %
Interanual	24,17	0,00 %	0,00 %

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

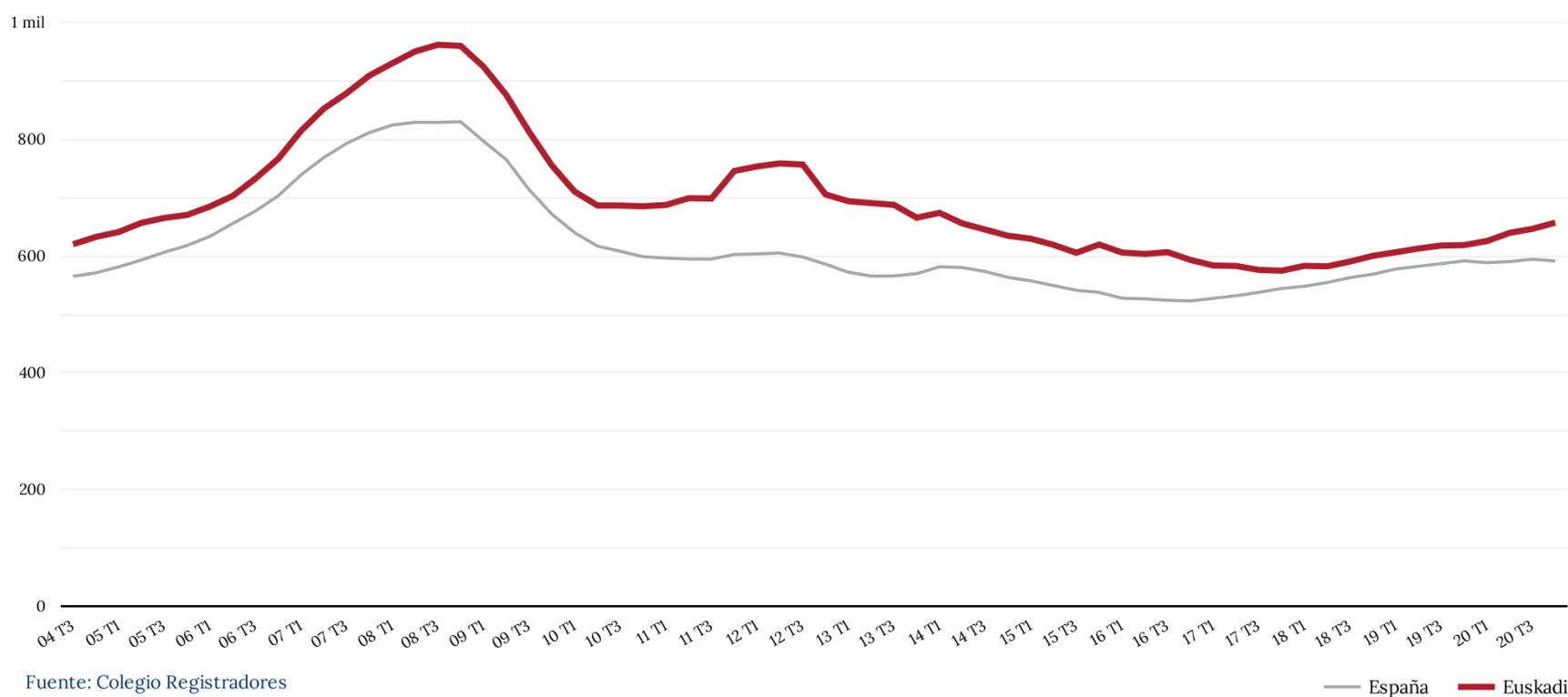


Mercado hipotecario

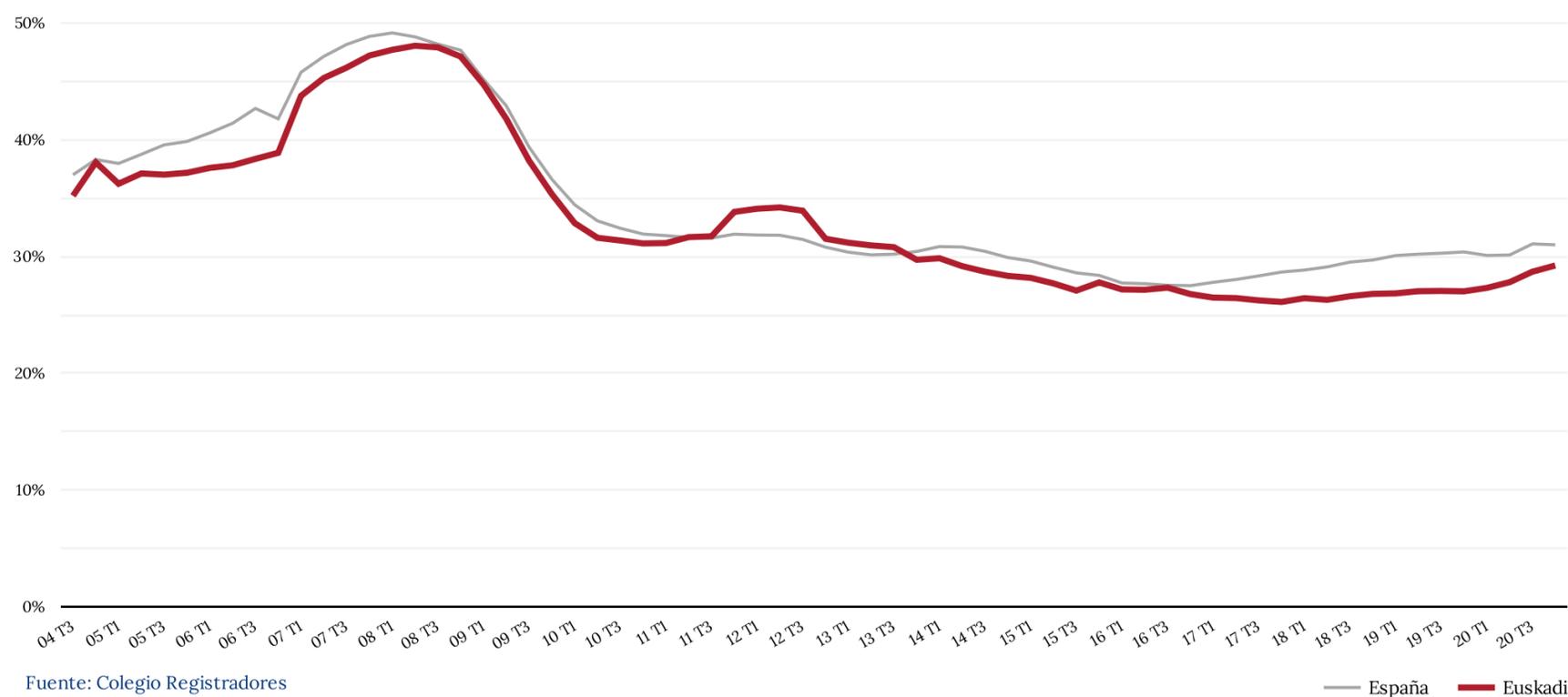
Accesibilidad. Cuota hipotecaria y porcentaje respecto coste salarial

ACCESIBILIDAD ▾	CUANTÍA	VARIACIÓN TRIMESTRAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Cuota hipotecaria mensual (€)	656,71 €	1,65 %	6,22 %
% cuota s/coste salarial	29,22 %	0,53 %	2,21 %

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



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

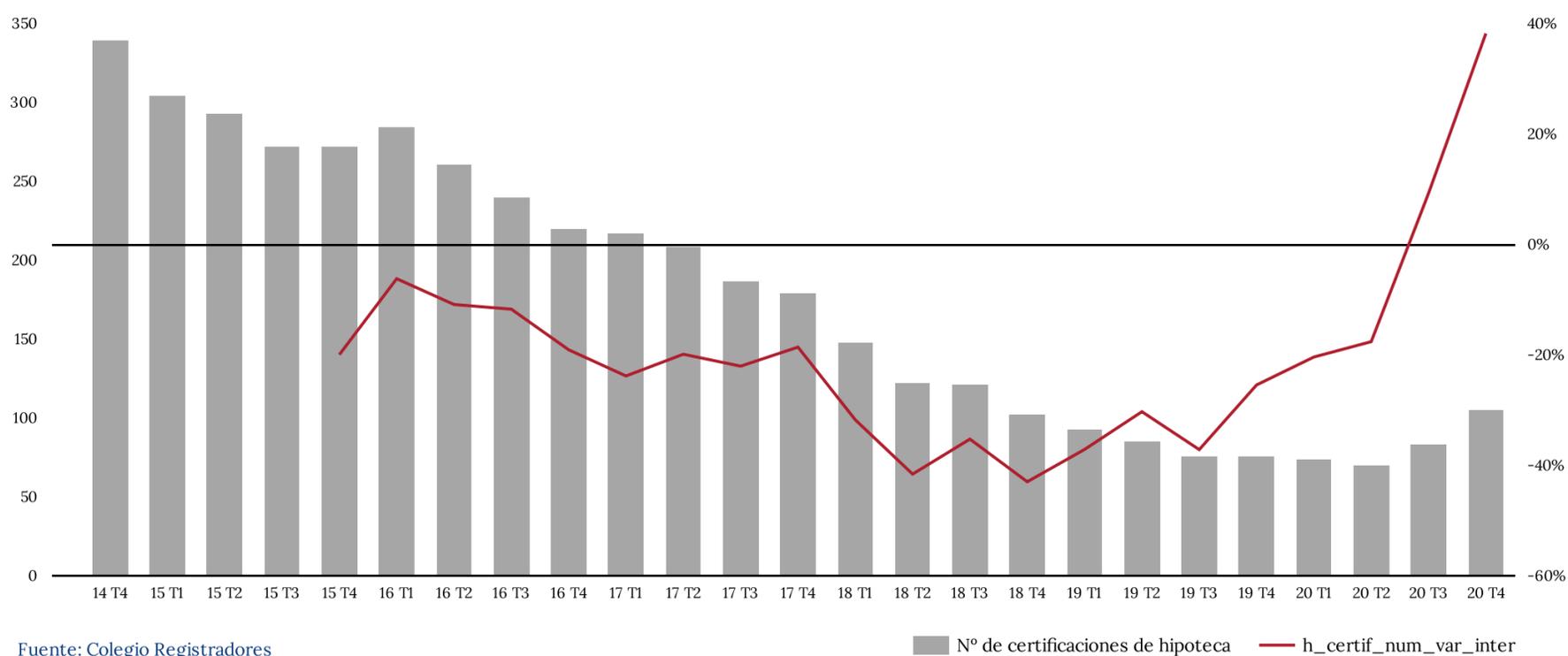


Mercado hipotecario

Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

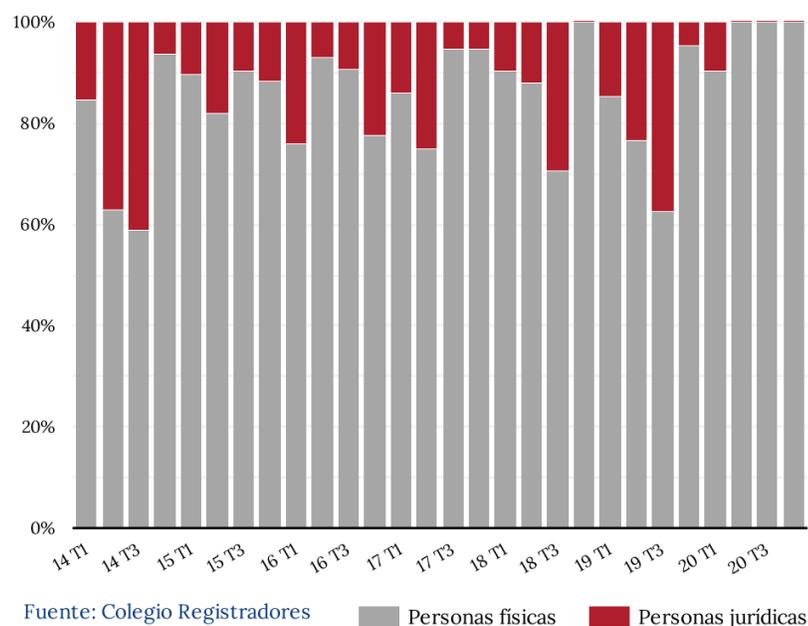
CERTIFICACIONES HIPOTECA ▾	NÚMERO	PERSONAS FÍSICAS	PERSONAS JURÍDICAS	NACIONALES	EXTRANJEROS
Trimestral	41	100,00 %	0,00 %	97,30 %	2,70 %
Interanual	105	97,09 %	2,91 %	94,06 %	5,94 %

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



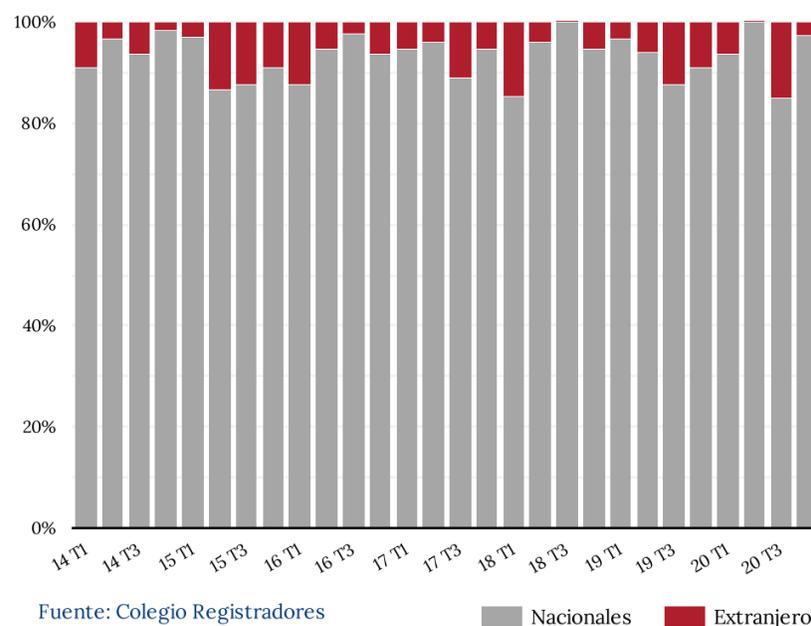
Fuente: Colegio Registradores

Evolución de la distribución según su titularidad en País Vasco



Fuente: Colegio Registradores

Evolución trimestral de la distribución por ejecución de hipoteca según nacionalidad



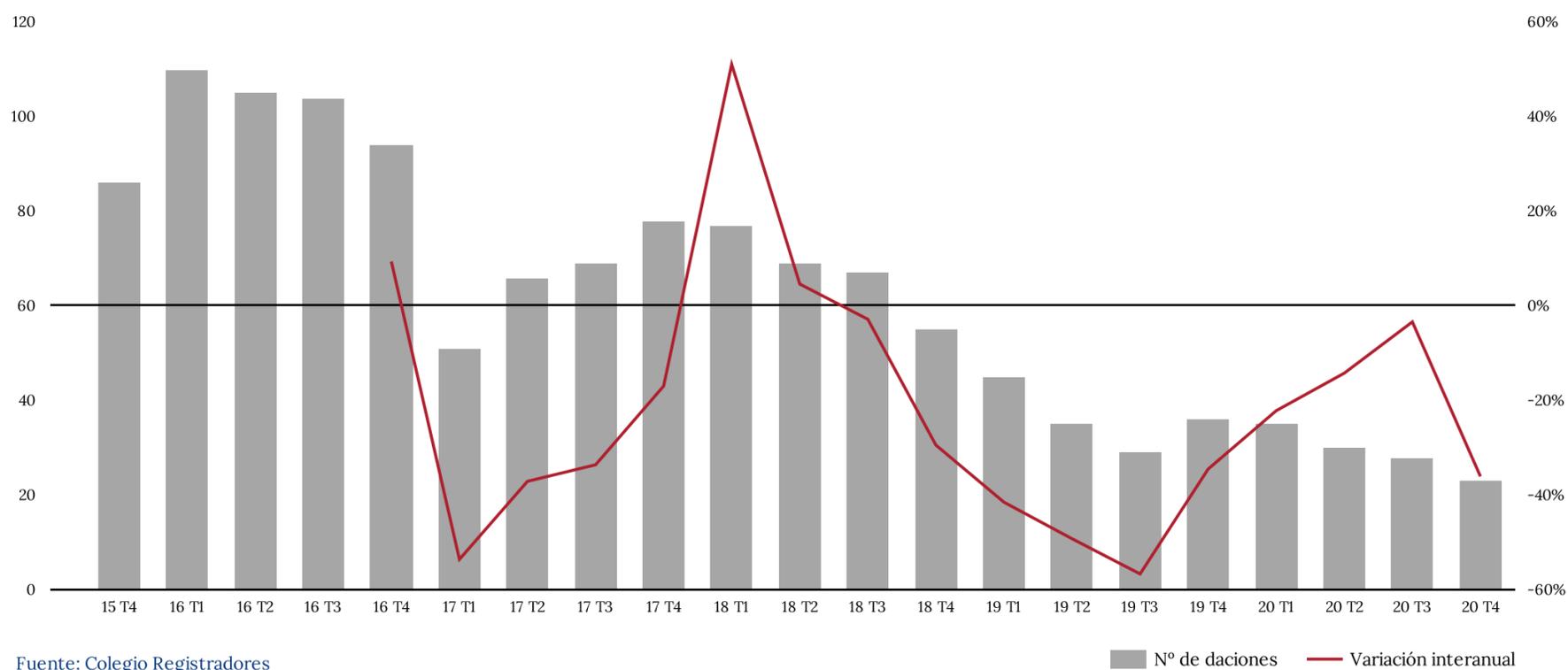
Fuente: Colegio Registradores

Mercado hipotecario

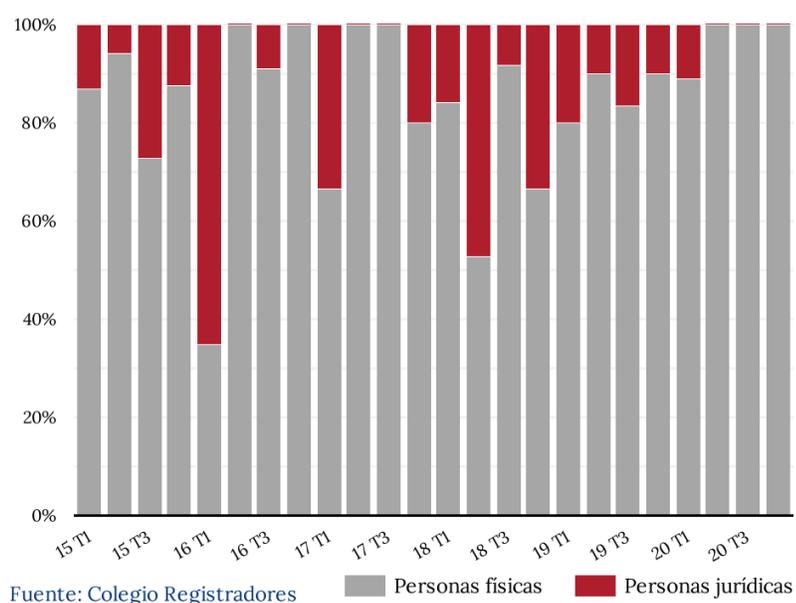
Daciones de pago

PERIODICIDAD ▾	NÚMERO DACIONES	PERSONAS FÍSICAS	PERSONAS JURÍDICAS	NACIONALES	EXTRANJEROS
Trimestral	5	100,00 %	0,00 %	100,00 %	0,00 %
Interanual	23	95,65 %	4,35 %	89,13 %	10,87 %

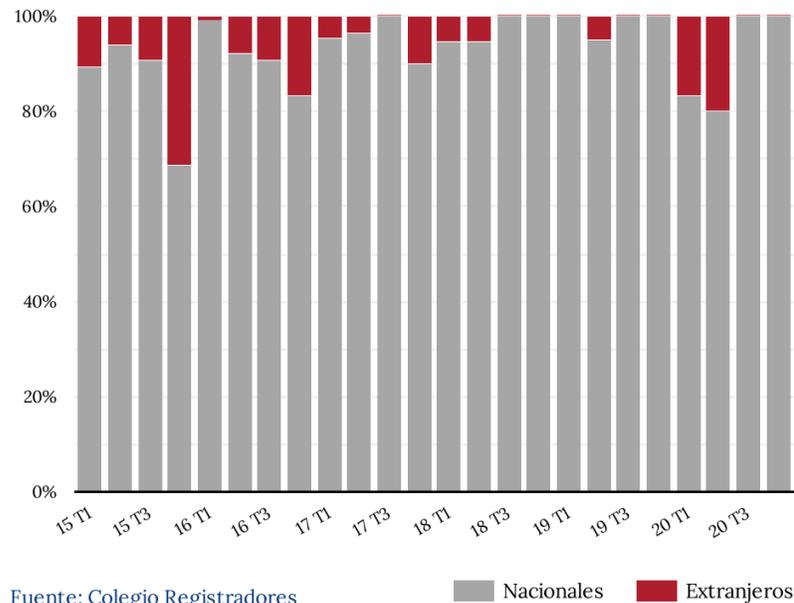
Evolución del número interanual de daciones en pago en País Vasco y tasa de variación interanual



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

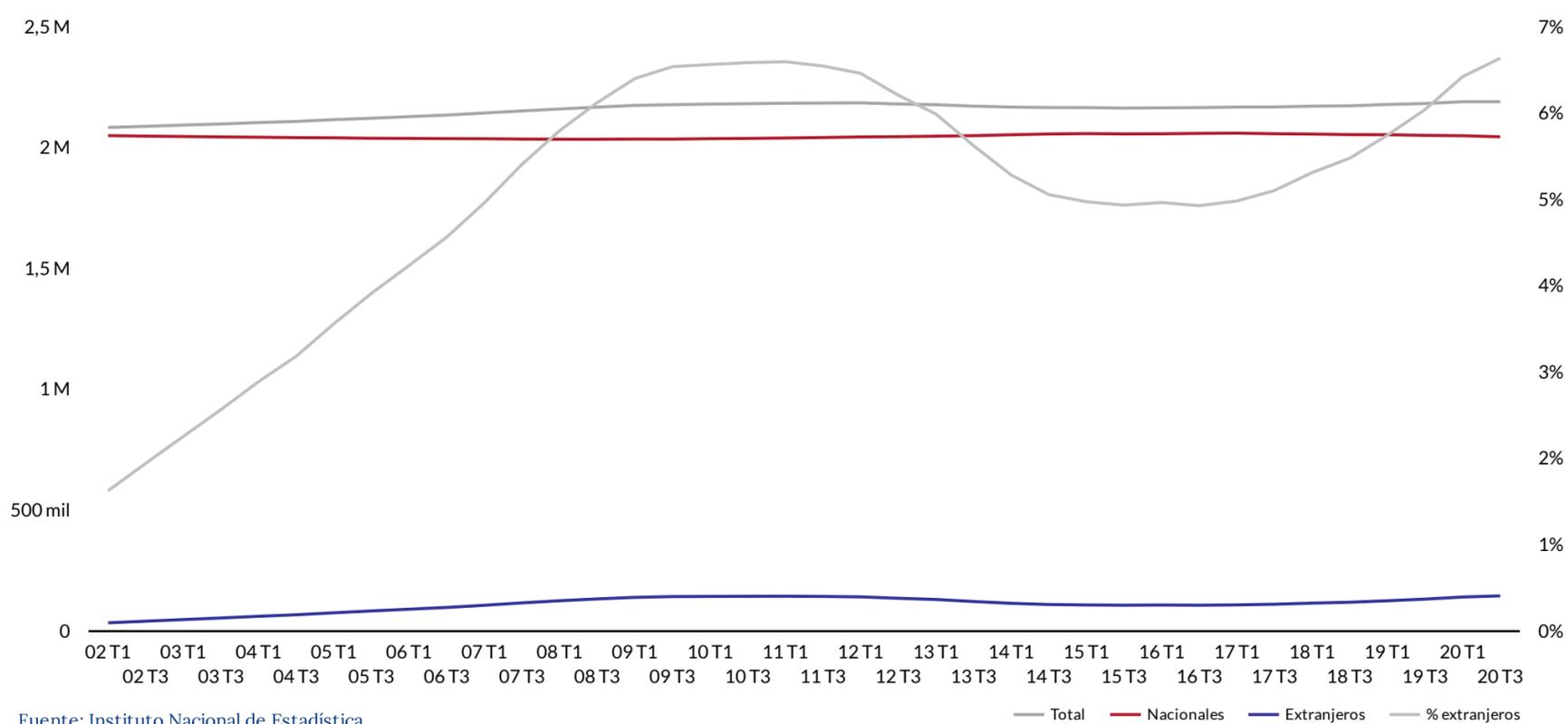
- 7.1. Población
- 7.2. Empleo
- 7.3. Salarios
- 7.4. PIB y PIB per cápita
- 7.5. Número de hogares
- 7.6. Rentabilidad

Entorno socioeconómico

Población

POBLACIÓN	TOTAL ▾	NACIONALES	EXTRANJEROS
Nº habitantes	2.189.490	2.044.231	145.259
%		93,37 %	6,63 %

Evolución de la población en País Vasco

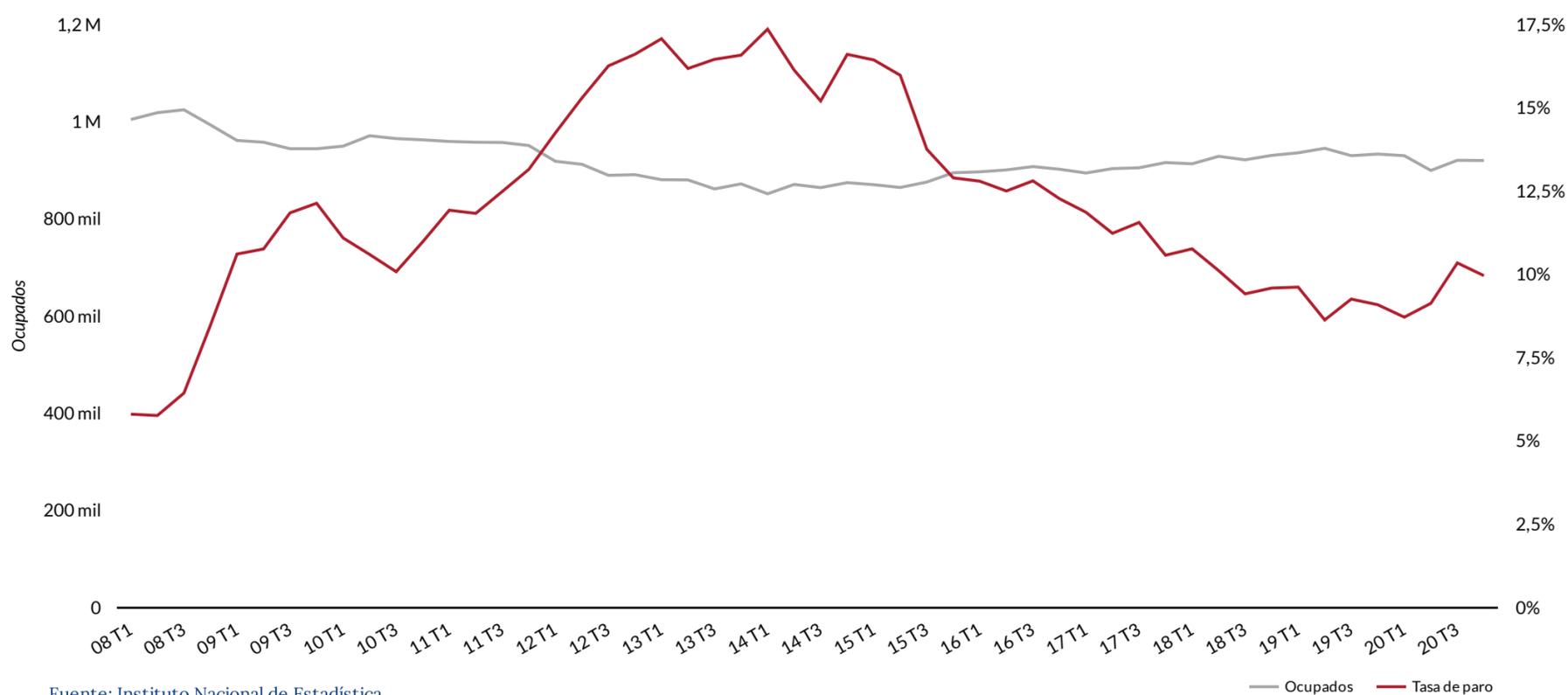


Entorno socioeconómico

Empleo

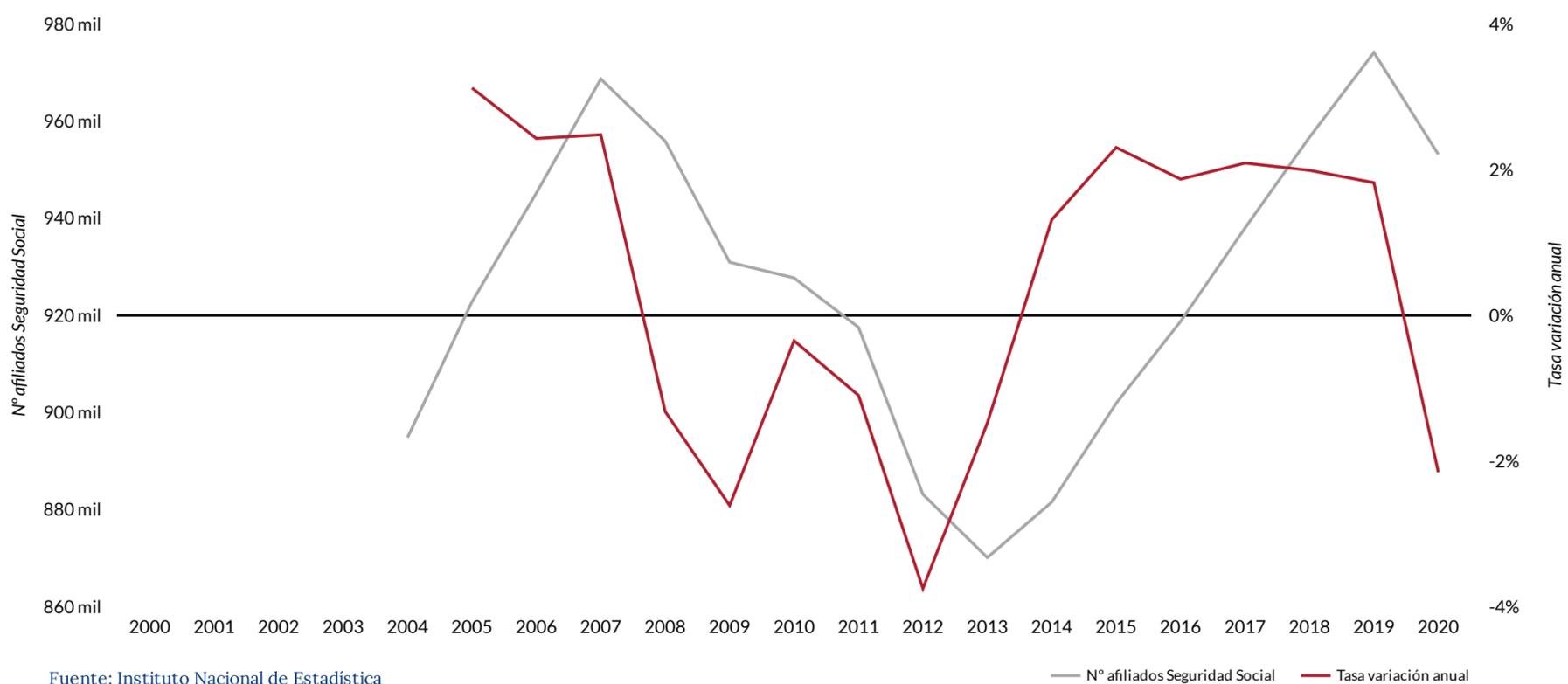
Nº AFILIADOS SEGURIDAD SOCIAL ▾	VAR. INTER. AFILIADOS	Nº OCUPADOS ▾	VAR. INTER. OCUPADOS	TASA DE PARO
953.183	-2,15 %	920.100	-1,41 %	9,96 %

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



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

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



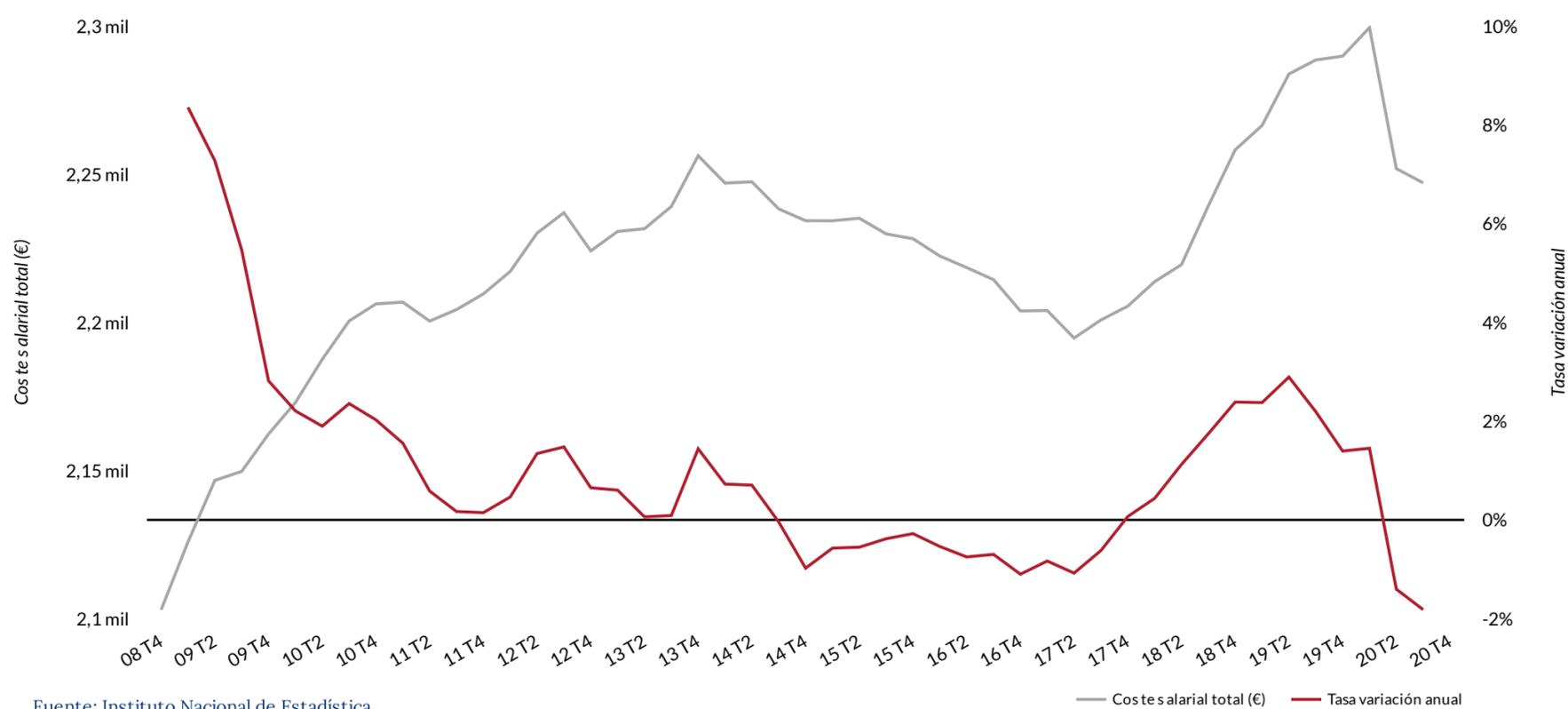
Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Entorno socioeconómico

Salarios

Periodo	COSTE SALARIAL DESESTACIONALIZADO	VARIACIÓN INTERANUAL
20 T3	2.247 €	-1,81 %

Evolución del coste salarial total en País Vasco (desestacionalizado)

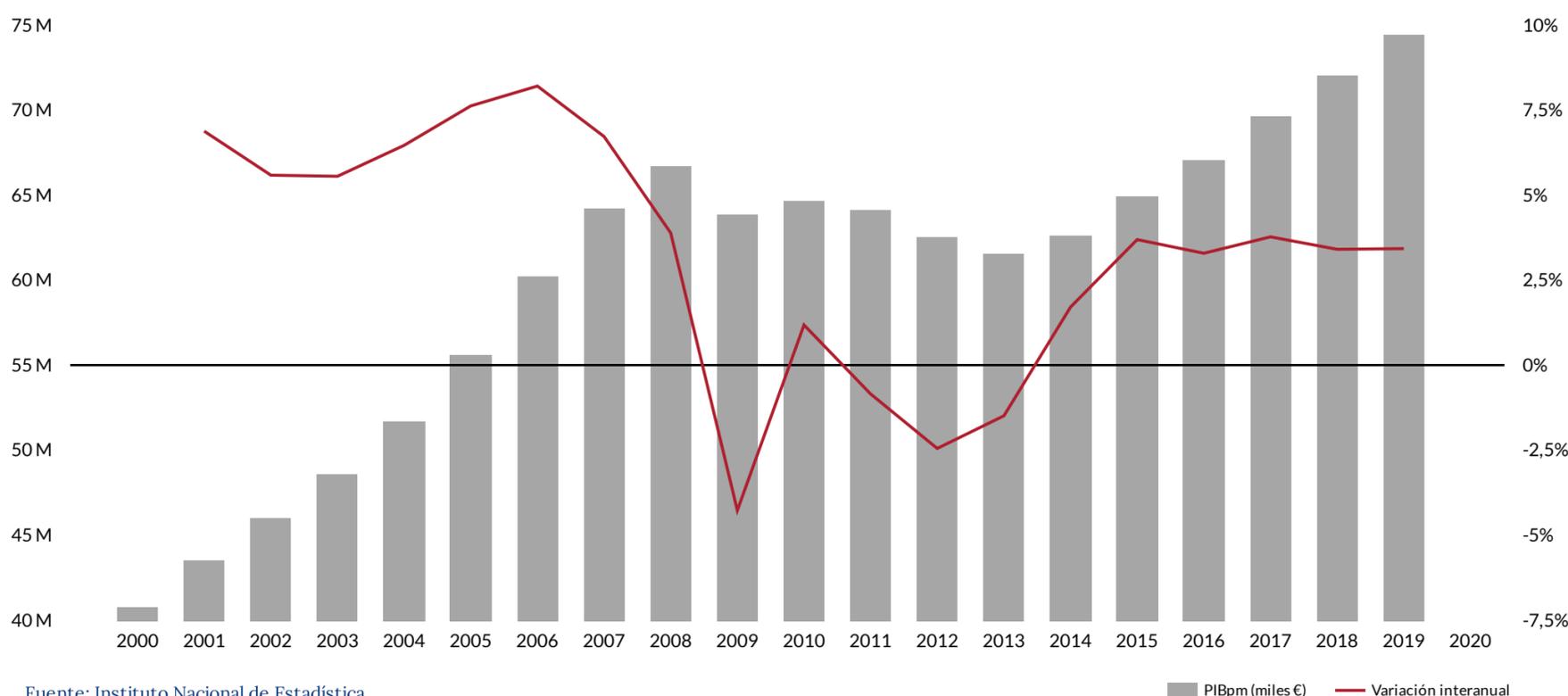


Entorno socioeconómico

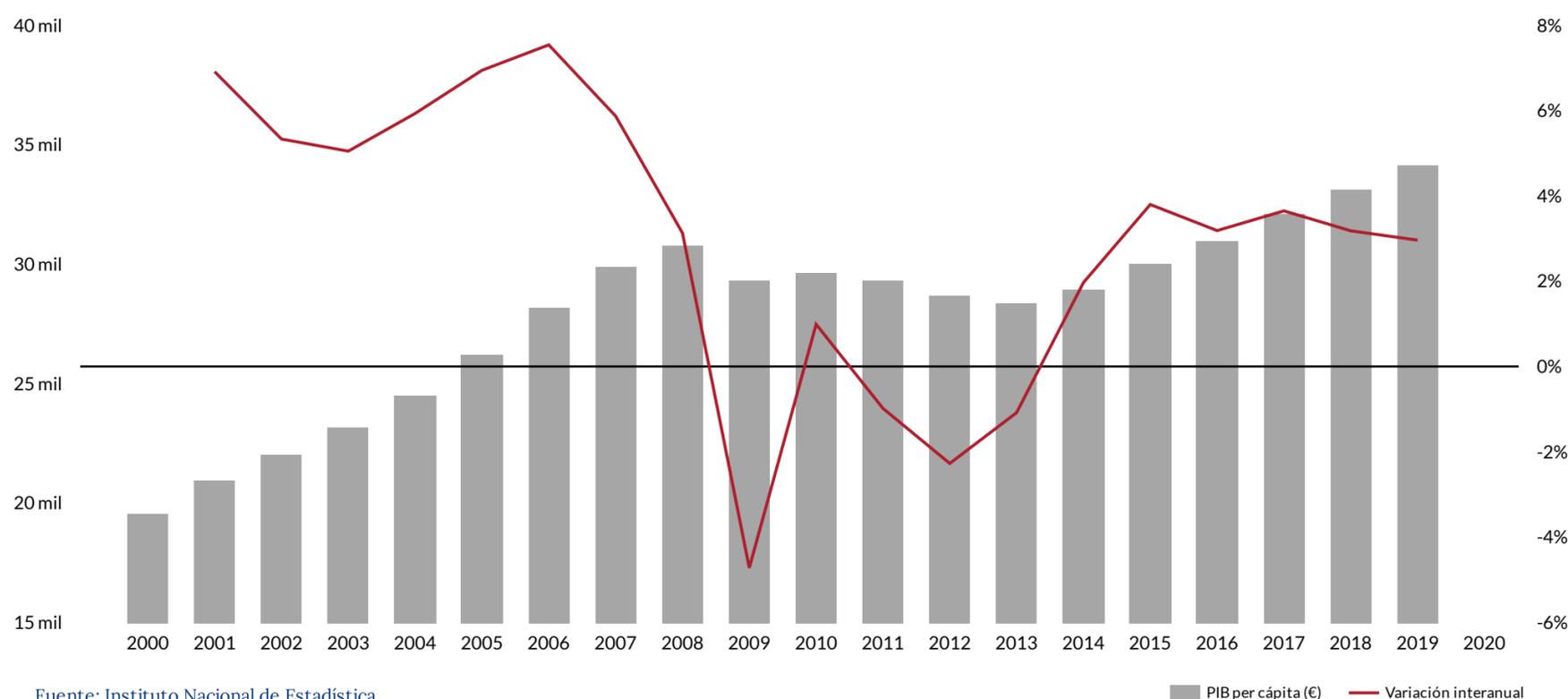
PIB y PIB per cápita

PIB (MILES EUROS) ▾	VARIACIÓN INTERANUAL	PIB PER CÁPITA (€)	VARIACIÓN INTERANUAL
74.495.916	3,42 %	34.142	2,96 %

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

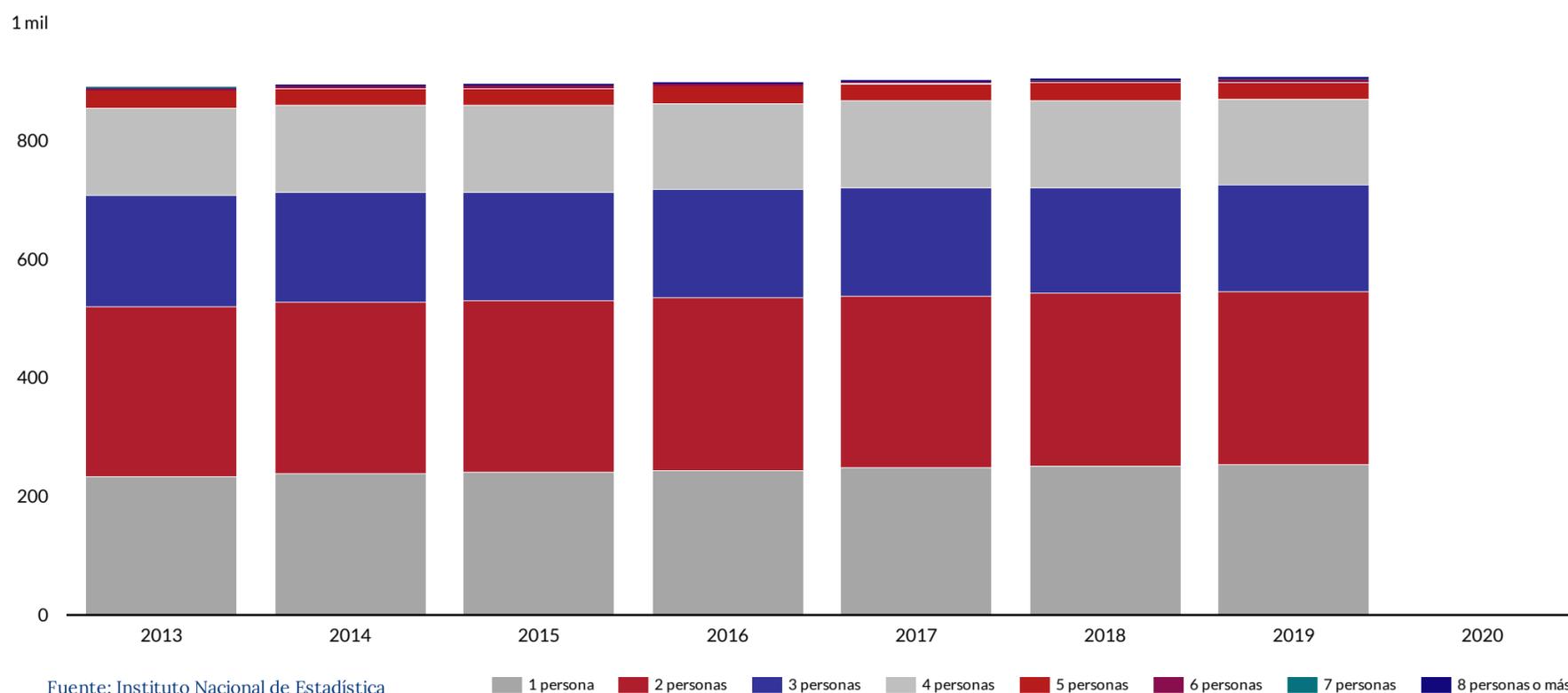


Entorno socioeconómico

Número de hogares (miles)

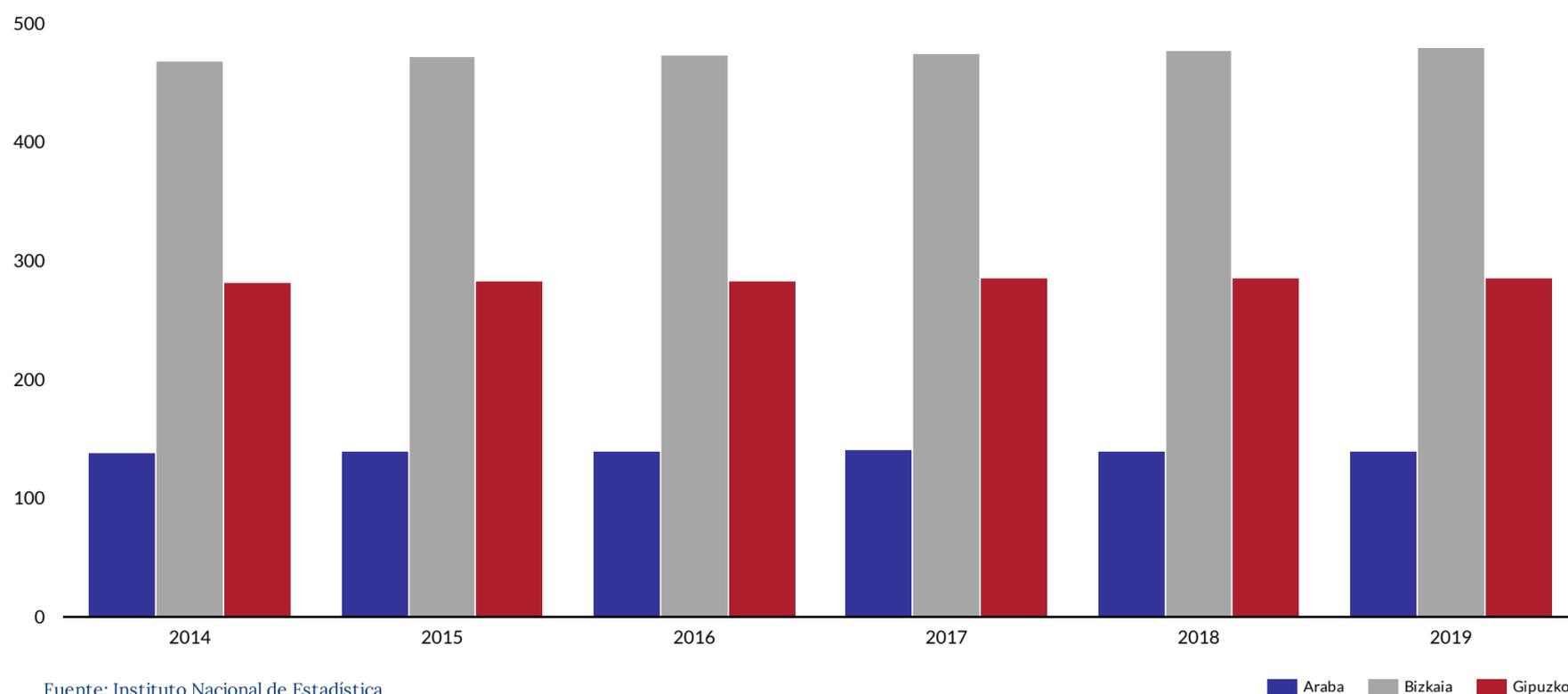
1 persona ▾	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas o más
253	292	179	145	29	5	2	1

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



Provincias / N° HOGARES (MILES)			
Año	Araba	Bizkaia	Gipuzkoa
2019	140	480	286

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	6,99 %	-15,45 %	0,08 %

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

