



**País Vasco**

---

**COYUNTURA INMOBILIARIA RESIDENCIAL**  
mayo de 2021

El presente informe contiene una serie de datos obtenidos de fuentes de uso público, algunos trasladados directamente y otros, previa elaboración por parte de UVE VALORACIONES combinando varios de ellos.

Las estadísticas y datos analizados en el presente informe son los siguientes:

**- Número de habitantes**

Datos obtenidos del INE.

**- Número de Viviendas iniciadas**

Datos del Ministerio de Fomento a partir de la encuesta que realiza entre los Colegios de Aparejadores sobre los visados de dirección facultativa para la obtención de la Licencia de Obras. Se facilita para municipios de más de 10.000 habitantes.

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas iniciadas por cada 1.000 habitantes.

**- Número de Viviendas vendidas**

Cifras del Ministerio de Fomento a partir de los datos remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT).

Se reflejan las cifras de 2019 y la variación absoluta y porcentual respecto de 2018, así como el porcentaje que suponen respecto de los máximos alcanzados en la década anterior. Además, se calcula el número de viviendas vendidas por cada 1.000 habitantes.

**- Número de Viviendas en Oferta en Venta y Alquiler**

Datos obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

**- Precios de Venta (euros por m2)**

Datos del Ministerio de Fomento para municipios de más de 25.000 habitantes a partir de la información de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

**- Precios de Alquiler (euros por m2 y mes)**

Datos sobre ofertas de alquiler publicados por IDEALISTA

**- Cuotas Hipotecarias (euros por m2 y mes)**

Calculadas por UVE para compararlas con los precios de alquiler. Es la cuota hipotecaria que correspondería a un crédito del 80% del precio de oferta media en venta publicado por IDEALISTA, al tipo medio de interés del mes correspondiente publicado por la Asociación Hipotecaria Española, con la duración media publicada para el periodo por el Colegio de Registradores.

**ADVERTENCIA**

Es importante recordar que los mercados inmobiliarios son múltiples, relativamente pequeños y pueden presentar notables diferencias según sea la situación relativa de la oferta y de la demanda en cada uno de ellos. Por esta razón, todo lo que se expone a continuación es una generalización que no puede aplicarse automáticamente a ningún mercado concreto.

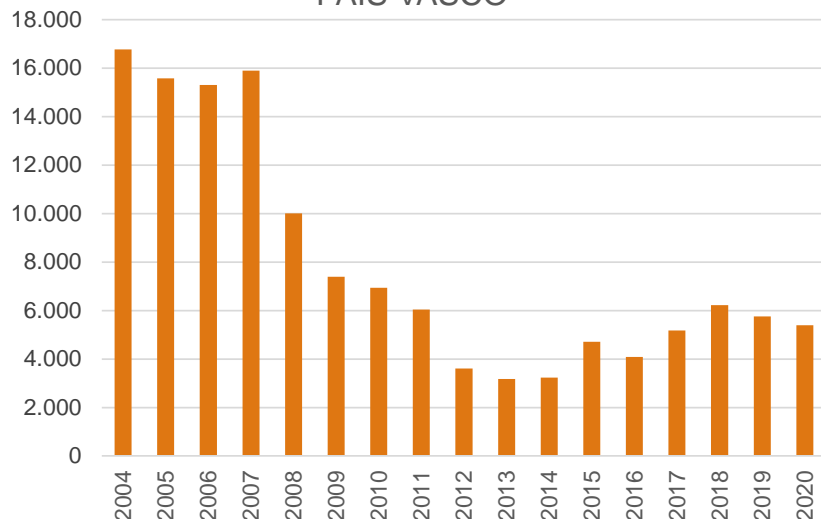
En el País Vasco se han iniciado **5.395 viviendas** en 2020, un 7% menos que en 2019 (5.759 unidades).

Por provincias, **Vizcaya** representa el 62% del total (3.365 viviendas iniciadas), con un descenso del 14% respecto de 2019. **Guipúzcoa** ha iniciado 1.759 viviendas (+41% respecto a 2019) y **Álava** 271 (-56%).

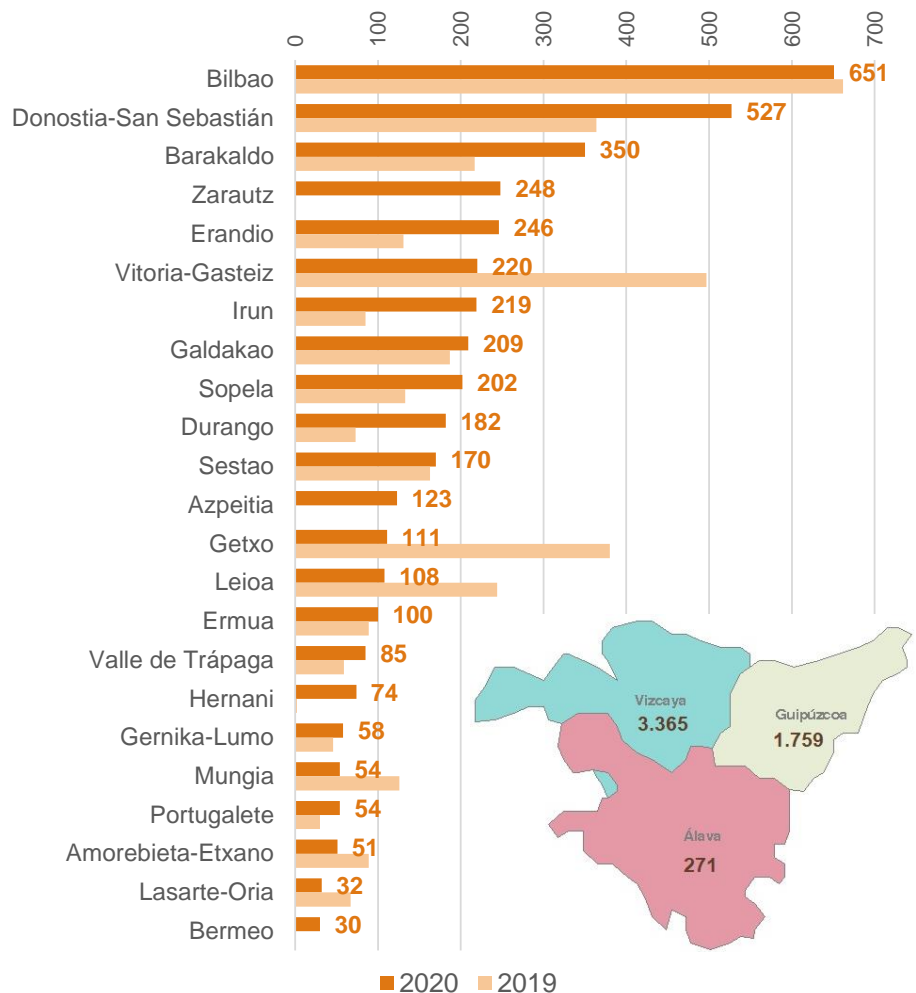
**Bilbao** es el municipio con más viviendas iniciadas, 651 (2% de descenso), seguido de **Donostia** con 527 (+45%) y **Barakaldo** con 350 (61%).

A destacar los descensos de actividad de Vitoria, Getxo y Leioa y los incrementos de Zarautz, Erandio e Irún.

**VIVIENDAS INICIADAS**  
PAÍS VASCO



**VIVIENDAS INICIADAS 2020**  
PAÍS VASCO



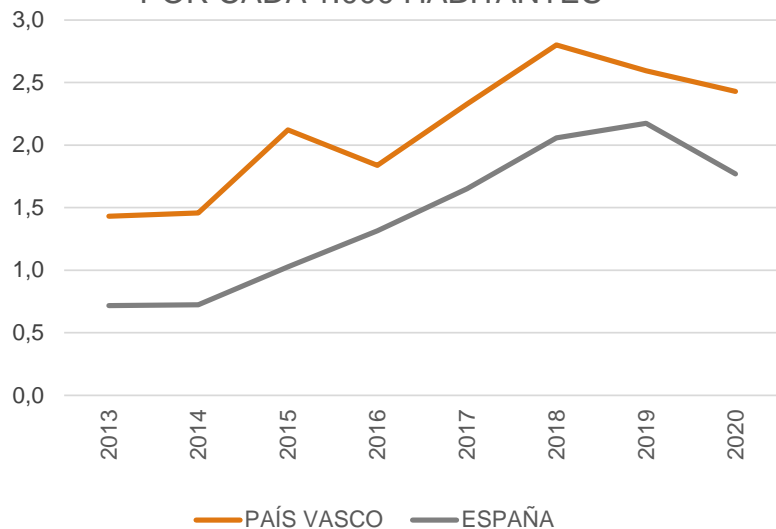
En el **País Vasco** se han iniciado **2,4 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por encima de las 1,8 del conjunto de España.

**Sopelana** es el municipio con más actividad en relación a su población, habiendo iniciado 14,3 viviendas por cada 1.000 habitantes en 2020.

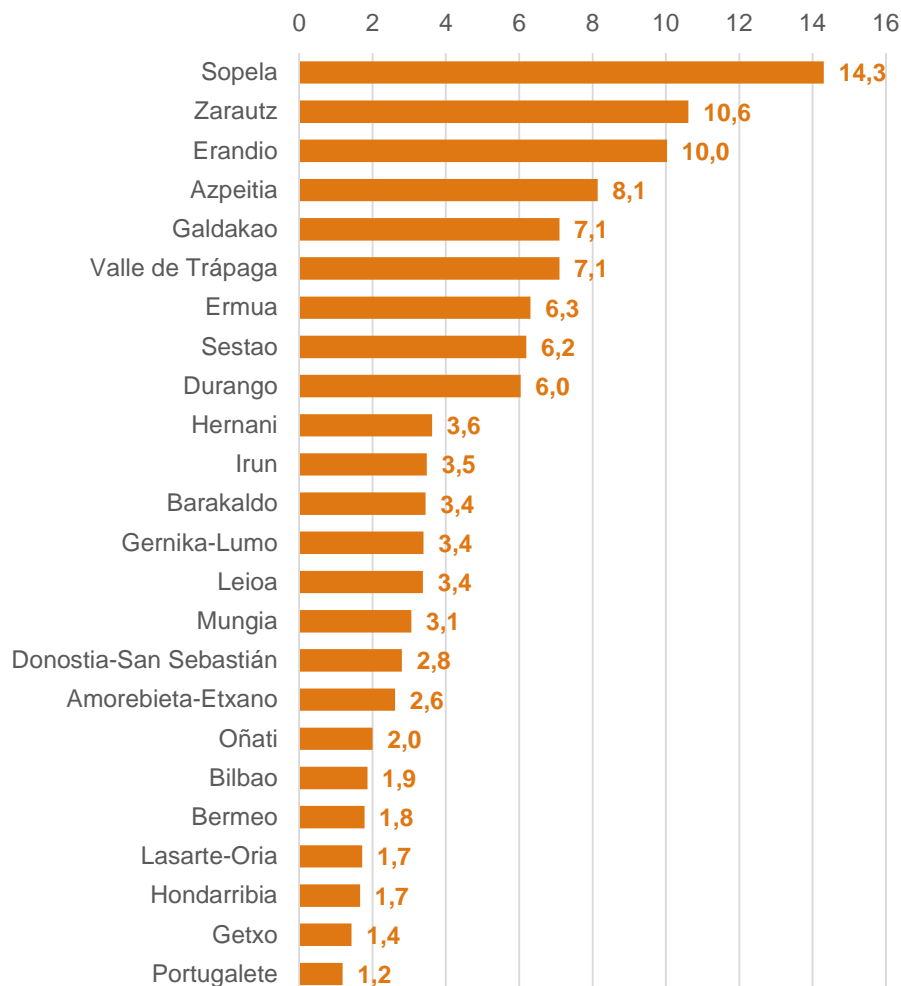
Le siguen **Zarautz** con 10,6, **Erandio** con 10,0 y **Azpeitia** con 8,1.

De las tres capitales de provincia, **San Sebastián** se sitúa por encima de la media del País Vasco (2,8), mientras que **Bilbao** (1,9) y **Vitoria** (0,9) por debajo.

**VIVIENDAS INICIADAS  
POR CADA 1.000 HABITANTES**



**VIVIENDAS INICIADAS 2020  
POR CADA 1.000 HABITANTES**

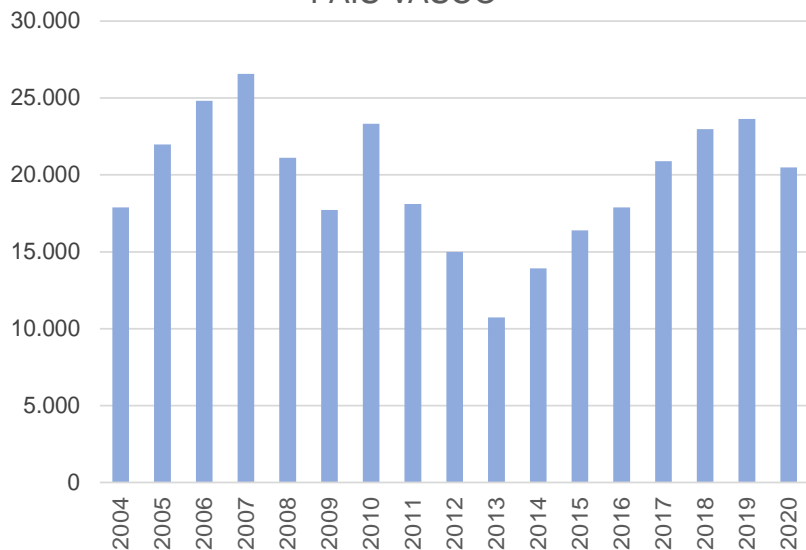


En el País Vasco se han vendido **20.482 viviendas** en 2020, un 13% menos que en 2019 (23.637 unidades).

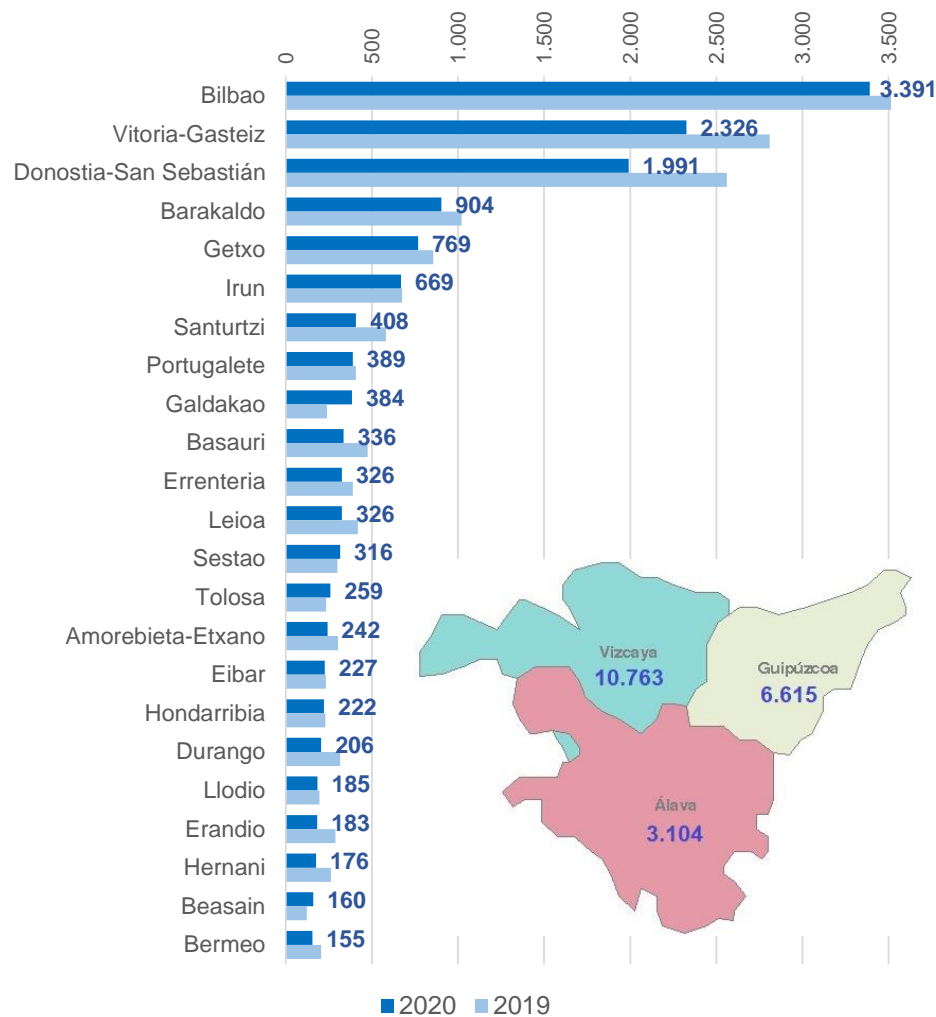
Las viviendas vendidas en las tres capitales de provincia, **Bilbao** (3.391 unidades, -9%), **Vitoria** (2.326, -17%) y **Donostia** (1.991, -22%) suponen, en conjunto, el 38% de las transacciones del País Vasco.

En los tres casos Bilbao la cifra es inferior a la de 2019, al igual que en, prácticamente, la mayor parte de los municipios, con alguna excepción como **Galdakao, Beasain y Tolosa**.

**VIVIENDAS VENDIDAS**  
PAÍS VASCO



**VIVIENDAS VENDIDAS 2020**  
PAÍS VASCO

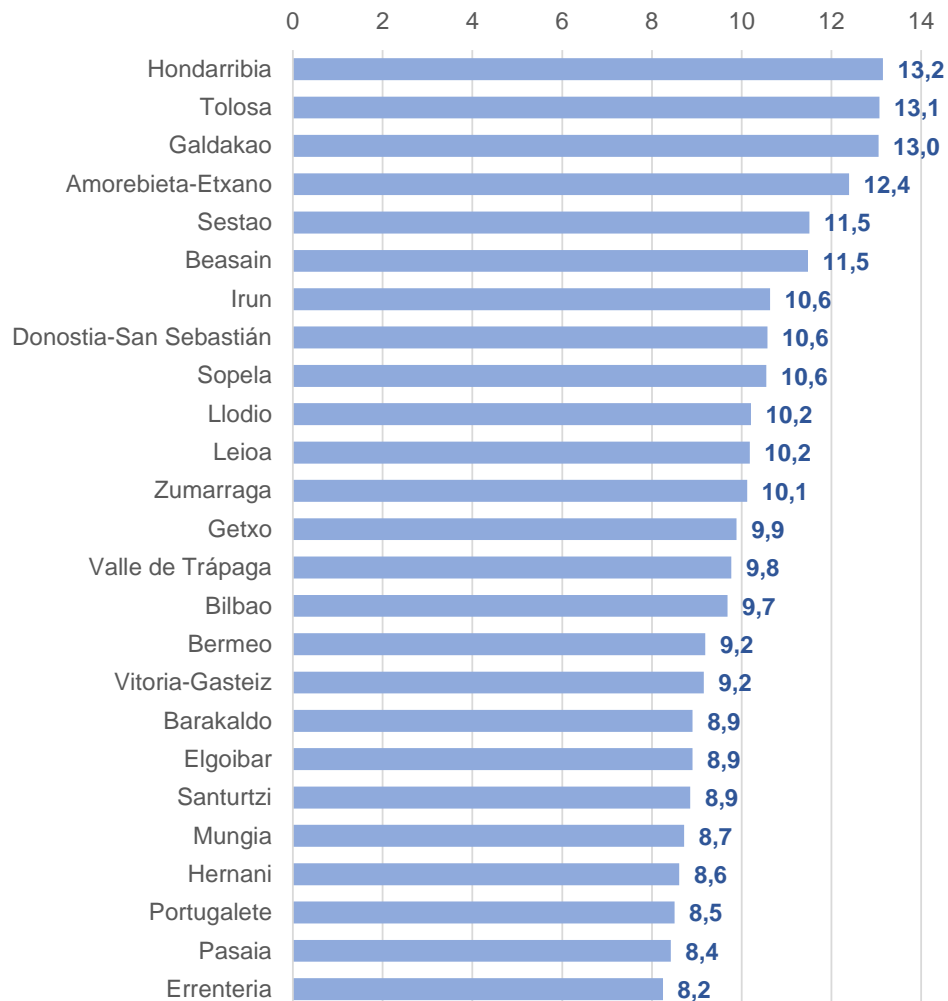


En el País Vasco se vendieron **9,2 viviendas por cada 1.000 habitantes** en 2020, por debajo de las 10,3 del conjunto de España.

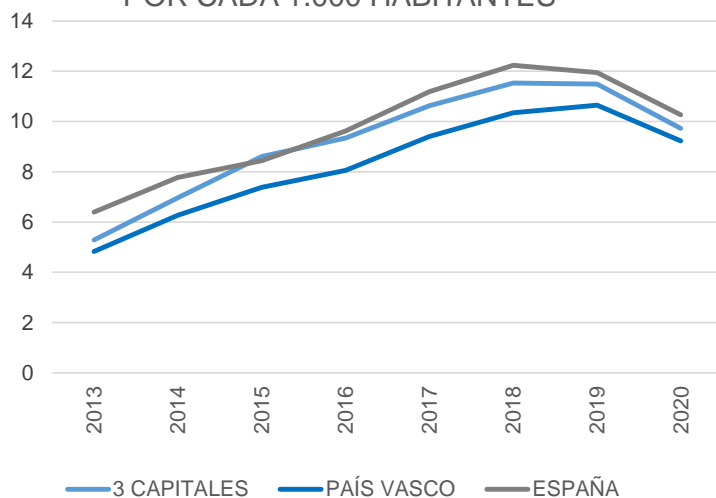
**Hondarribia, Tolosa y Galdakao** son los municipios con mayor número de transacciones en relación a su población, con 13,2, 13,1 y 13,0 viviendas por cada 1.000 habitantes, respectivamente.

**Vitoria-Gasteiz** iguala la cifra media del País Vasco, 9,2, mientras que **San Sebastián y Bilbao** se sitúan por encima de esta cifra, con 10,6 y 9,7, respectivamente.

## VIVIENDAS VENDIDAS 2020 POR CADA 1.000 HABITANTES



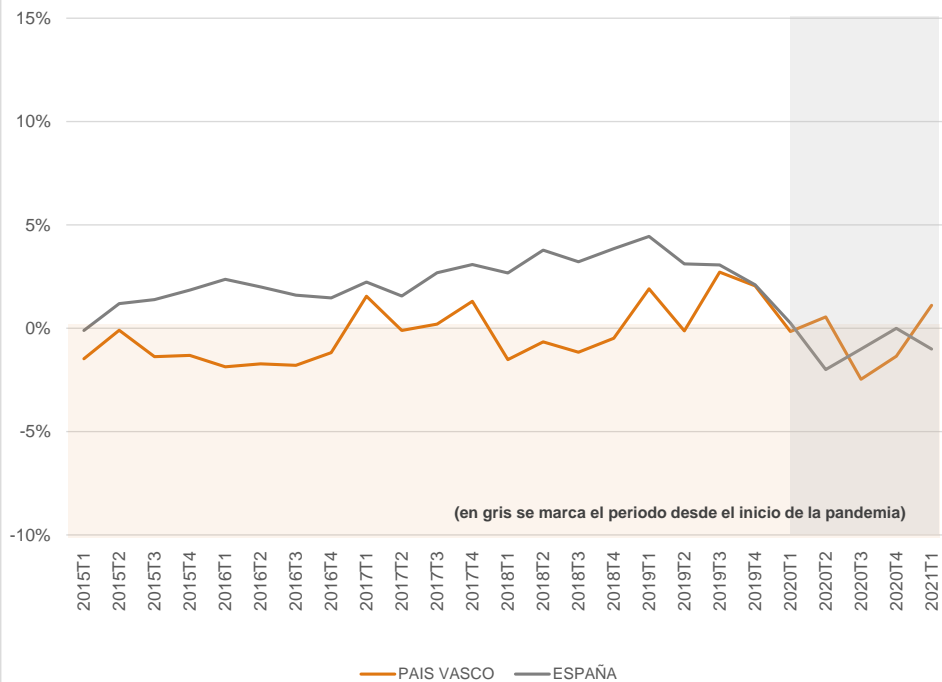
## VIVIENDAS VENDIDAS POR CADA 1.000 HABITANTES



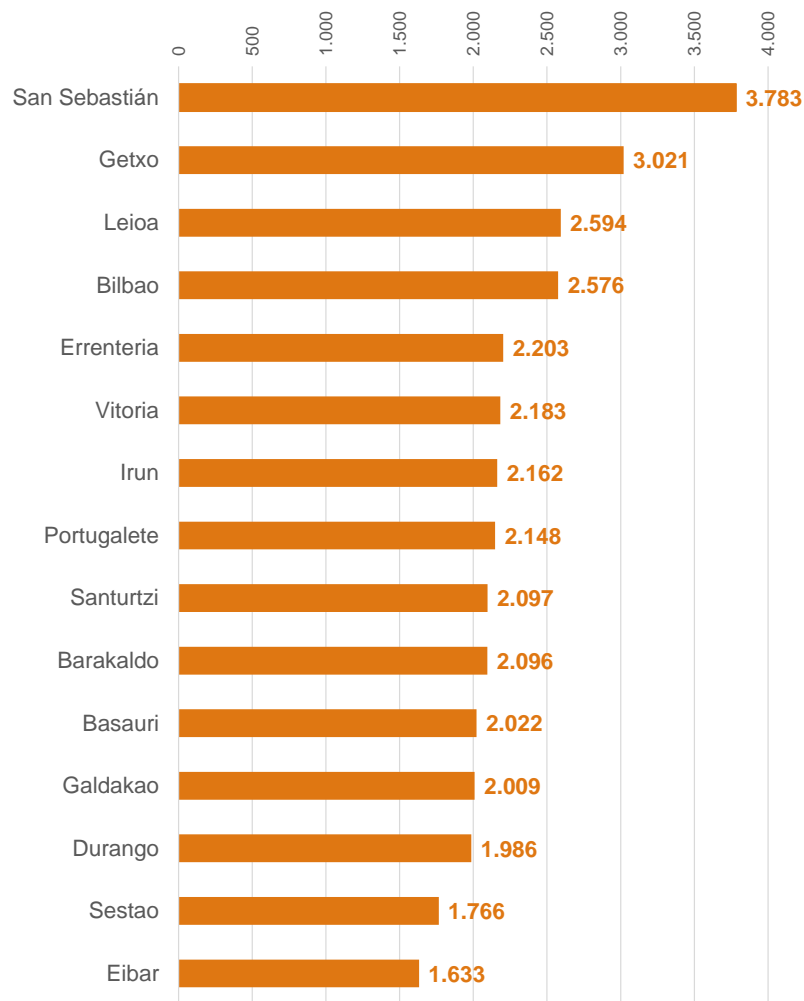
En el primer trimestre de 2021, el valor tasado de la vivienda en el País Vasco se situaba en **2.428 €/m<sup>2</sup>**, un 1% más alto que en el mismo periodo de 2020.

**San Sebastián** es el municipio con mayor valor tasado de la vivienda, con **3.783 €/m<sup>2</sup>**, 1% por encima de 2020, seguido de **Getxo** con **3.021 €/m<sup>2</sup>**, sin variación con el año anterior, y **Leioa** con **2.594 €/m<sup>2</sup>** (+1%).

Evolución del Valor Tasado de la Vivienda  
Variación Anual País Vasco



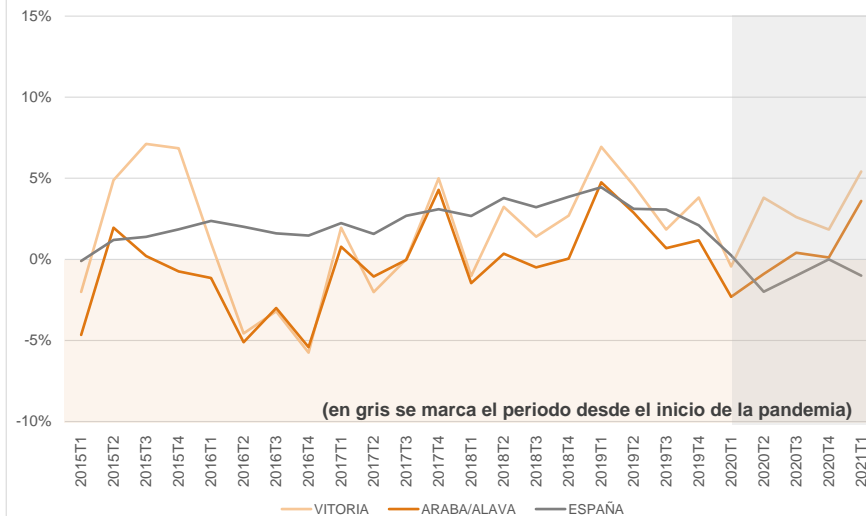
VALOR TASADO DE LA VIVIENDA (€/m<sup>2</sup>c)  
2021 primer trimestre  
PAIS VASCO



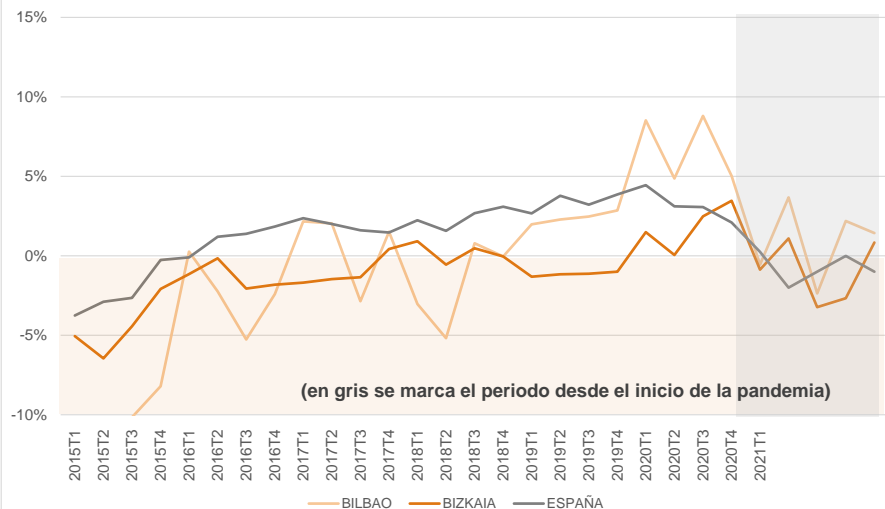
En **Álava** los precios han subido un 4% entre el primer trimestre de 2021 y el mismo periodo de 2020, mientras que en la capital, **Vitoria-Gasteiz**, los precios se han incrementado un 5%.

En **Gipuzkoa y Bizkaia**, así como en sus capitales, **Donostia y Bilbao**, los precios subieron un 1% en el primer trimestre de 2021 respecto del primer trimestre de 2020.

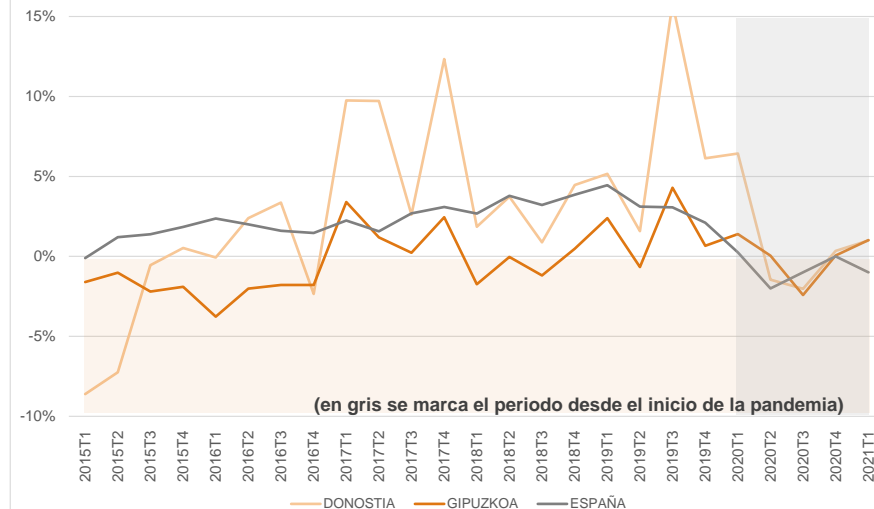
### Variación Anual Araba/Alava



### Variación Anual Bizkaia



### Variación Anual Gipuzkoa

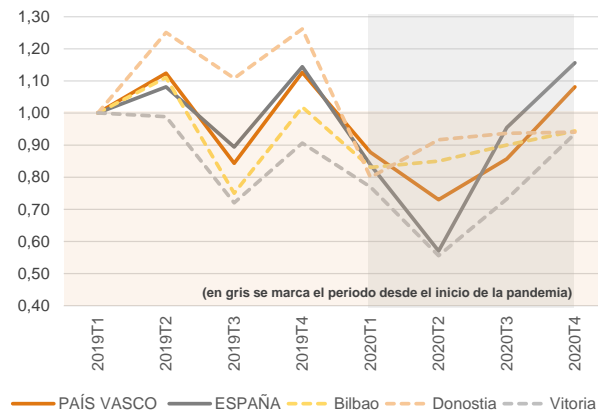




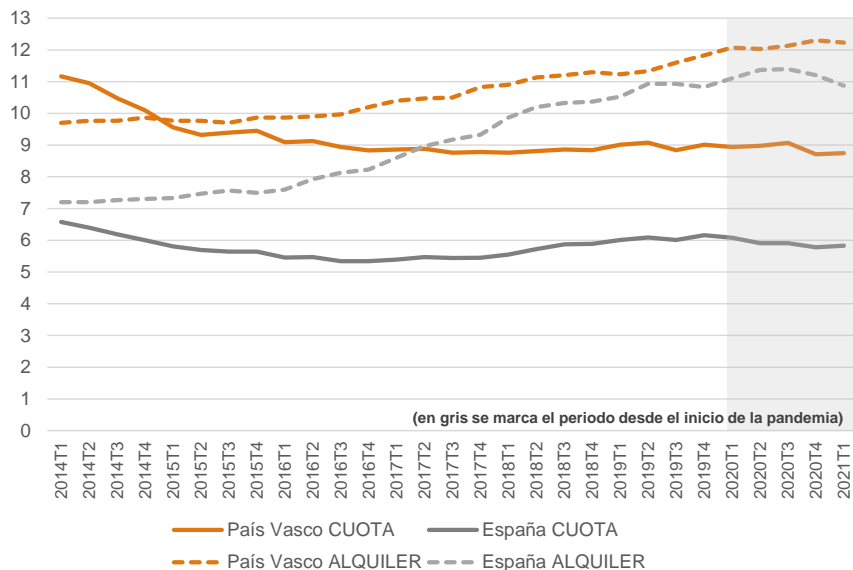
Las transacciones son el mejor predictor de la evolución de los precios. La recuperación del número de transacciones tras el confinamiento ha sido casi completa en el conjunto del País Vasco y es un factor de estabilidad.

La compra y el alquiler son las dos opciones para adquirir el uso de la vivienda y ambos mercados se relacionan estrechamente. Los alquileres están por encima de las cuotas hipotecarias, lo que debería ser un incentivo para la compra. Por otro lado, las ofertas de alquiler no han aumentado excesivamente y no es previsible que presiones a la baja sobre los precios de alquiler y venta. Los precios tienden a ser estables en el conjunto del País Vasco.

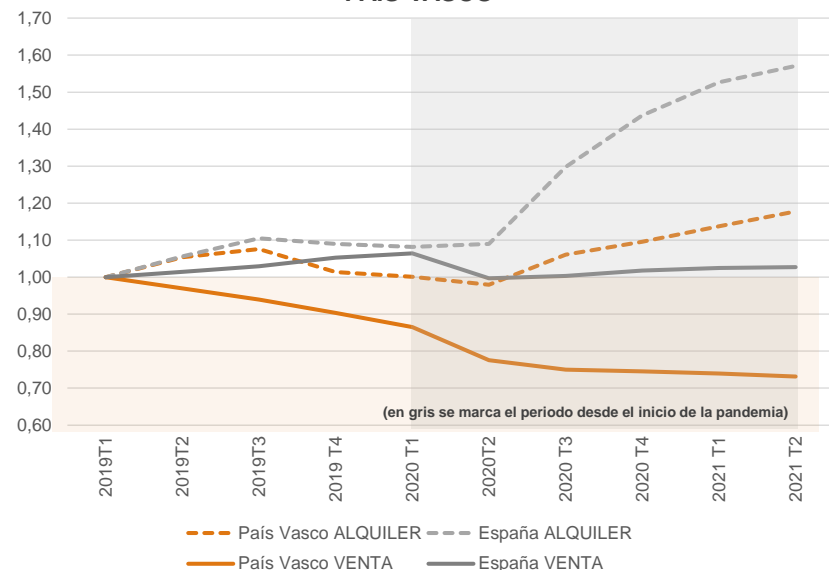
EVOLUCIÓN COMPRAVENTAS DE VIVIENDA  
PAÍS VASCO



EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)  
PAÍS VASCO



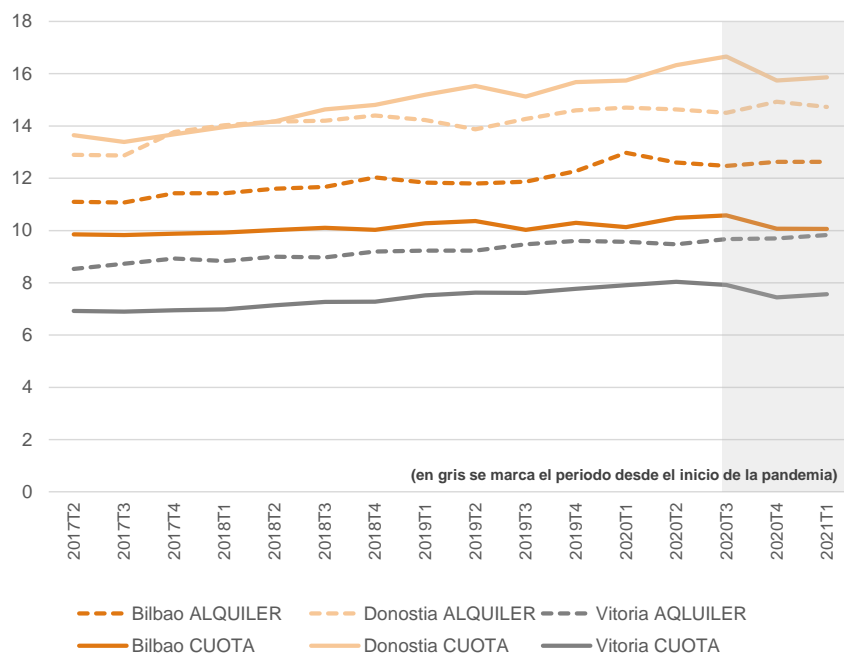
EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER  
PAÍS VASCO



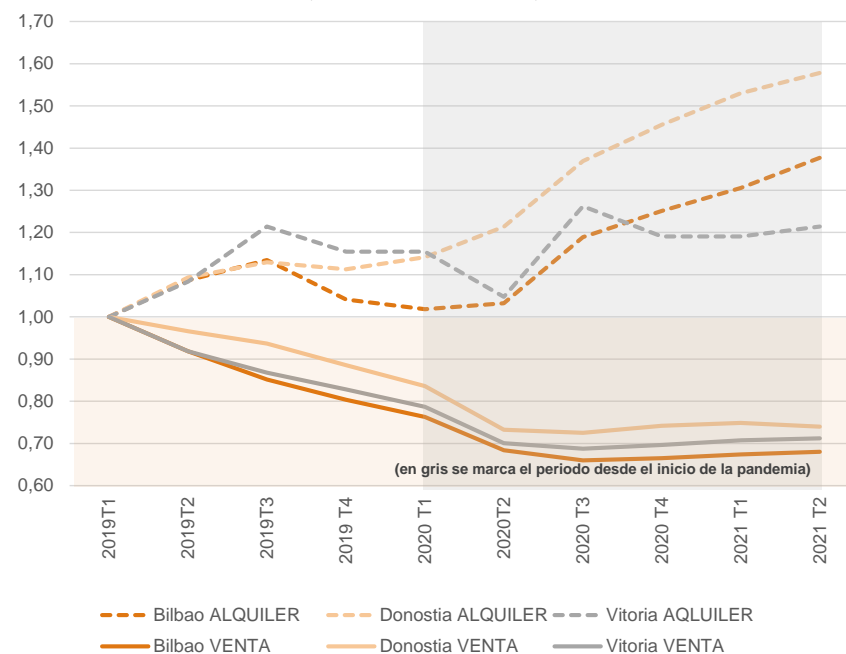
Donostia es una de las pocas capitales en las que las cuotas de un crédito hipotecario son más altas que los alquileres. Esta es una señal de sobreprecio en las ventas cercana al 7% que podría indicar una bajada leve de los precios de venta, especialmente si tenemos en cuenta que el aumento de la oferta en alquiler ya ha producido bajadas moderadas en los alquileres. En todo caso, hay que tener en cuenta que la reactivación del turismo puede revertir el incremento de ofertas de alquiler y hacer que disminuya la presión a la baja sobre los precios.

En Bilbao y Vitoria los incrementos de la oferta de alquiler han sido mucho más moderados y en ambos casos, el diferencial entre cuotas y rentas es un incentivo para la compra, Los precios de venta en estas dos capitales podrían incluso subir levemente.

EVOLUCIÓN CUOTAS HIPOTECARIAS Y ALQUILERES (€/m2/mes)  
BILBAO, SAN SEBASTIÁN, VITORIA



EVOLUCIÓN OFERTAS VENTA Y ALQUILER  
BILBAO, SAN SEBASTIÁN, VITORIA



El presente informe es propiedad de UVE VALORACIONES, S.A. y ha sido realizado a partir de datos obtenidos en fuentes legales de uso público. Se autoriza la reproducción total o parcial del mismo, para uso no comercial, citando como fuente a UVE VALORACIONES, S.A.

**UVE VALORACIONES, S.A.**

A-86224169 – Calle Alcalá, 21, planta 7ª - 28014 MADRID - 913914234 - [uve@v-valoraciones.es](mailto:uve@v-valoraciones.es)