

2T 2024

MERCADO INMOBILIARIO

DE GIPUZKOA

Agosto 2024



API

Colegio Oficial de Agentes
de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa
Higiezinaren Jabetzako Artekarien Gipuzkoako
Elkargo Ofiziala

B Sabadell

Contenido

	PÁG.
01 Resumen ejecutivo	4
02 Entorno socioeconómico	9
<ul style="list-style-type: none"> Población Hogares Mercado laboral Indicadores macroeconómicos 	
03 Vivienda. Actividad	14
<ul style="list-style-type: none"> Transmisiones de vivienda Compraventas Número de viviendas ofertadas en venta 	
04 Vivienda. Obra nueva	26
<ul style="list-style-type: none"> Visados Viviendas iniciadas y terminadas Consumo de cemento Costes de construcción 	
05 Vivienda. Precio	30
<ul style="list-style-type: none"> Precio medio por m². Mercado: venta Precio medio por m². Mercado: oferta Precio medio. Mercado: venta Precio medio. Mercado: oferta Volumen 	

Contenido

	PÁG.
06 Vivienda. Alquiler	43
Contratos de alquiler Oferta de alquiler Régimen de tenencia de la vivienda	
07 Mercado hipotecario	54
Actividad hipotecaria Tipo de entidad Endeudamiento Tipos de interés Plazo de contratación Accesibilidad Impagos hipotecarios	
08 Locales	62
Compra de locales Alquiler de locales Oferta de locales. Venta Oferta de locales. Alquiler	
09 Naves	76
Compra de naves Oferta de naves	

1

Resumen ejecutivo

Entorno socioeconómico

El **número de habitantes** de Gipuzkoa en 2024 ha sido de 729.925 habitantes, el 90,3% nacionales y el 9,7% extranjeros. En el último año la población de Gipuzkoa se ha incrementado en 2.351 habitantes, con una tendencia predominantemente alcista durante los últimos años.

El **número de hogares** registrado en Gipuzkoa durante 2024 es de 304.064, con un incremento anual de 1.330 hogares. Con estos resultados se alcanzan los 2,4 habitantes por hogar.

Por lo que respecta a las **características de los hogares** en 2020 (último dato disponible), el 65% son edificios con más de 9 viviendas, el 44% tiene una superficie útil de entre 75 y 105 m², el 28% es unipersonal, el 88% tiene entre 3 y 6 habitaciones, y el 32% están ocupados por dos personas.

La **tasa de paro** se ha reducido en Gipuzkoa, situándose en el 6,8% (8,2% 1T24), próxima a mínimos de los últimos años (6,2% 3T19).

El **número de ocupados** (328.400) se ha incrementado con respecto al trimestre precedente (308.300) en Gipuzkoa, situándose en máximos de la serie, con un incremento interanual del 4%.

La **afiliación a la Seguridad Social** en Gipuzkoa ha aumentado un 2,5% en términos interanuales, alcanzando los 339.043 afiliados, máximo de la serie, con un incremento trimestral (336.722 en 1T24).

Los **salarios** se han incrementado en Euskadi un 3,1% interanual (último dato disponible de 1T24), moderando su intensidad (3,7% 4T23, 5,2% 3T23).

La **actividad económica**, medida en términos de Producto Interior Bruto (**PIB**), muestra una continuidad en la línea de crecimiento predominante durante los últimos años. En 2023 el crecimiento según Eustat ha sido del 1,7%, habiendo cerrado el segundo trimestre de 2024 con un crecimiento del 1,8%, con una estimación del 2,1% para 2025 según el Gobierno Vasco.

La **inflación** se ha mantenido relativamente estable, con un 3,5% al cierre del segundo trimestre. El Banco Central Europeo ha bajado los **tipos de interés** al 4,25%, estando a la espera de ajustes adicionales en lo que queda de año. El **EURIBOR** ha registrado un descenso trimestral, situándose en el 3,65% al cierre del segundo trimestre, frente al 4,2% del cierre del primer trimestre.

La **rentabilidad** de la vivienda en País Vasco, sintetizada en el incremento interanual del precio de la vivienda (0,95%), se sitúa por debajo de la rentabilidad de la deuda pública a 10 años (3,39%) y, especialmente, de la rentabilidad anual del IBEX-35 (14,08%).

Vivienda. Actividad

El 52,8% de las **transmisiones de vivienda** en Gipuzkoa durante el último trimestre han sido por **compraventa**, el 27,8% por **herencia**, el 1,6% por donación y el 17,8% por **otros títulos de transmisión**.

El **número de compraventas** registrado en Gipuzkoa durante el segundo trimestre del año ha sido de 1.498, con un descenso trimestral del -17,5% (30% 1T24). Con respecto al mismo trimestre de 2023 ha registrado un descenso del -11,7%.

En los últimos doce meses se han registrado 6.525 compraventas, con un ajuste interanual del -10,4%, intensificándose el descenso con respecto al interanual del trimestre precedente (-9,9%).

La actividad inmobiliaria relativa se ha situado en el último año en Gipuzkoa en 8,94 compraventas por cada mil habitantes y año, inferior al trimestre precedente (9,21).

En **vivienda usada** se han registrado 1.354 compraventas en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -8,6%. En **vivienda nueva** se han alcanzado las 144 compraventas, con un ajuste interanual del -33%.

En San Sebastián se han registrado 338 compraventas de vivienda durante el último trimestre, con un descenso trimestral del -21,4% y un ajuste del -10,6% con respecto al mismo trimestre de 2023.

En los últimos doce meses San Sebastián se sitúa en 1.509 compraventas, con un descenso interanual del -10,3%.

La **distribución de compraventas de vivienda** en País Vasco intensifica el liderazgo de la **vivienda usada**, con un peso del 82,33% de las compraventas del segundo trimestre (80,08% 1T24), quedándose la **vivienda nueva** con un porcentaje del 17,67%. Esta última modalidad se ha desagregado en un 12,17% de **vivienda nueva libre** y un 5,5% de **vivienda nueva protegida**.

La **tipología de compraventas de vivienda** en País Vasco ha registrado un descenso en peso de compraventa de **vivienda unifamiliar**, que ha supuesto el 4,2% de las compraventas del segundo trimestre (4,9% 1T24). La **vivienda colectiva (pisos)** ha alcanzado un peso del 95,8%.

La **superficie media de compraventas de vivienda nueva libre** del segundo trimestre en País Vasco ha sido de 95,2 m², incrementándose con respecto al trimestre precedente (94,1 m²). La **vivienda usada** se ha situado en los 83,1 m² (85,2 m² el trimestre precedente). La superficie media en las compraventas de **vivienda nueva protegida** ha sido de 83,8 m².

El 42,07% de las **compraventas de pisos** del último trimestre en País Vasco han presentado una **superficie** media superior a los 80 m², con un ligero ascenso trimestral, el 38,24% entre 60 y 80 m², el 18,53% entre 40 y 60 m², quedando un 1,26% con menos de 40 m².

Las **compras de vivienda por extranjeros** en País Vasco se han incrementado en términos porcentuales y en términos absolutos. En el segundo trimestre el 4% de las compras han correspondido a extranjeros (3,2% 1T24), con 206 compras. En el último año el peso de compras por extranjeros ha sido del 3,9%. Bizkaia encabeza los resultados provinciales con un 4,1%, seguida de Gipuzkoa (3,9%) y Álava (3,4%). En términos absolutos Bizkaia registra el mayor número.

Vivienda. Obra nueva

El **número de visados de dirección de obra en vivienda** para Gipuzkoa en los últimos doce meses (datos cerrados a mayo de 2024) han sido 1.998, con un incremento interanual del 28,5%, situándose en una ratio de 1,76 con respecto al número interanual de compraventas de vivienda nueva, dando lugar a un superávit de promoción de vivienda nueva con respecto a la capacidad actual de absorción por parte del mercado.

El **número de viviendas iniciadas** al cierre del primer trimestre de 2024 (último dato interanual disponible) en Gipuzkoa fue de 1.406, con un incremento interanual del 90%, y el **número de viviendas acabadas** de 980, con un descenso interanual del -36,3%, dando lugar a un diferencial de 426, siendo previsible un volumen de finalización mayor a lo largo de próximos trimestres como consecuencia de los datos de visados e iniciaciones.

El **consumo de cemento** ha descendido hasta poco menos de 1,43 millones de toneladas durante los últimos doce meses en País Vasco, Aragón, Comunidad Foral de Navarra y La Rioja al cierre del segundo trimestre, con un ajuste interanual del -2,1%, siendo un indicador que permite ratificar las perspectivas de desaceleración con respecto a la evolución del sector inmobiliario.

Los **costes de construcción** se han reducido, alejándose progresivamente de máximos de los últimos años. El coste conjunto de materiales y mano de obra ha registrado un descenso interanual del -3,2% (-9,5% 1T24). En **materiales** el descenso interanual se situado en el -1,09%, mientras que la **mano de obra** ha registrado un ajuste del -7,4%. Los materiales con un descenso más intenso durante los últimos doce meses han sido acero, cal, vidrio plano y yeso.

Vivienda. Precio

El **precio por m² de la vivienda** en Gipuzkoa se ha mantenido durante el segundo trimestre, con una tasa trimestral nula (1,4% 1T24). El precio medio ha sido de 3.478 €/m², con un incremento interanual del 2,9% (4,6% el trimestre precedente). En términos absolutos el nivel de precios se sitúa en máximos desde 2T 2011.

En **vivienda nueva** el precio medio ha sido de 3.608 €/m², máximos desde 1T10, con un ascenso trimestral del 1,4% y un incremento interanual del 8,1%, mientras que en **vivienda usada** el precio medio ha sido de 3.457 €/m², cerca de máximos desde 2T11, con un descenso trimestral del -0,8% y un incremento interanual del 2,1%.

El **precio tasado de la vivienda** se ha incrementado un 1,4% en Gipuzkoa durante el primer trimestre del año (último dato disponible) (1,7% 4T23), acumulando un incremento interanual del 0,2% (0,9% 4T23), con un importe medio de 2.945 €/m².

Tomando los municipios con más de 25.000 habitantes de Gipuzkoa, el precio tasado en el último trimestre publicado (1T24) está encabezado por San Sebastián con 4.378 €/m², seguida de Errentería con 2.474 €/m², Irún con 2.402 €/m² y Eibar con 1.736 €/m². En dos de los cuatro municipios se alcanzan tasas interanuales negativas.

El precio medio interanual registrado en San Sebastián en el segundo trimestre del año ha sido de 5.554 €/m², con un incremento trimestral del 1,1% y del 6% interanual, alcanzando el nivel máximo de la serie de resultados.

El **precio medio ofertado** modera su fortaleza, aunque cerca de máximos, con 5.461 €/m² en San Sebastián al cierre de junio, con un descenso trimestral del -0,1% y un incremento interanual del 5,2%.

En Gipuzkoa el precio medio ofertado ha sido de 3.549 €/m², próximo a máximos de la serie, con un descenso trimestral del -0,1% y un incremento interanual del 4,6%.

El **precio medio por vivienda libre** en Gipuzkoa en el primer trimestre (último dato publicado) ha sido de 259.708 €, con un descenso trimestral del -2,7%, acumulando descensos en dos de los tres últimos trimestres (0% 4T23), situándose la tasa interanual en el 1,5%. En **vivienda nueva libre** el precio medio ha sido de 298.855 €, mientras que en **vivienda usada** el importe medio ha sido de 255.303 €.

El **volumen total vendido de vivienda libre** en Gipuzkoa durante el primer trimestre del año (último dato disponible) ha sido de 406 millones de euros, reduciéndose con respecto al trimestre precedente un -19%, con un descenso interanual del -2,1%. La **vivienda usada** ha registrado un volumen de 358 millones, y la **vivienda nueva libre** 47 millones, reduciéndose ambas modalidades con respecto al trimestre precedente.

Vivienda. Alquiler

El **número de contratos de alquiler vigentes** en Gipuzkoa es de 29.831 de **alquiler habitual** y 1.147 de **alquiler de temporada**. El número de contratos de alquiler de vivienda del último trimestre disponible (1T24) en Gipuzkoa ha sido de 1.691, con una reducción interanual del -13,8%, consolidando una clara tendencia descendente, a pesar de la mejora trimestral.

En San Sebastián el número de contratos de alquiler de vivienda en el último trimestre disponible (1T24) ha sido de 512, registrando una mejora trimestral, pero dentro de una tendencia descendente, con un ajuste interanual del -14,4%. Esta situación se repite para la mayor parte de municipios que registran resultados en Gipuzkoa.

La **renta mensual media de los contratos de alquiler** de vivienda del último trimestre (1T24) en Gipuzkoa ha sido de 826 €, con un incremento interanual del 5,3%. En San Sebastián el importe medio asciende hasta los 1.092 €, con un crecimiento interanual del 8,5%.

La **renta mensual media por metro cuadrado** se ha situado en los 10,5 €/m²/mes en Gipuzkoa en el último trimestre (1T24), con un incremento interanual del 3,5%. En San Sebastián esta cuantía asciende hasta los 14,1 €/m²/mes, con un aumento interanual del 6,1%.

El **número de viviendas ofertadas en alquiler** en Gipuzkoa ha sido de 359 al cierre del segundo trimestre, con un descenso interanual del -4,5%. En San Sebastián han sido 297 vivienda, con un incremento interanual del 1,6%.

El **precio medio por metro cuadrado y mes de vivienda ofertada en alquiler** en Gipuzkoa es de 22,2 €/m²/mes al cierre del segundo trimestre, con un incremento interanual del 10,1%. En San Sebastián se sitúa en los 23,5 €/m²/mes, con un incremento interanual del 5,4%.

La **renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler** ha sido de 2.016 € en Gipuzkoa, con un incremento interanual del 15,2%, y de 2.149 € en San Sebastián, con un aumento interanual del 11,8%.

El **régimen de tenencia de la vivienda** en País Vasco durante 2023 (último dato disponible) correspondió un 81,2% a propiedad y el 18,9% a alquiler o cesión, incrementándose la modalidad de alquiler o cesión con respecto a 2022 (16,8%).

Mercado Hipotecario

El **número de hipotecas sobre vivienda** en Gipuzkoa durante los últimos doce meses (cierre a mayo de 2024) ha sido de 6.251, con una reducción interanual del -11,3%. El incremento de los tipos de interés y la reducción del número de compraventas están causando esta dinámica.

El **porcentaje de compraventas de vivienda con hipoteca** en Gipuzkoa ha sido del 95,8% (94,2% 1T24).

El **volumen de recursos destinados a financiación hipotecaria sobre vivienda** en Gipuzkoa durante los últimos doce meses ha sido de poco más de 1.069 millones de euros, con un descenso interanual del -13,6%.

El 76,79% de los nuevos créditos hipotecarios en País Vasco durante el último trimestre han sido concedidos por **bancos**, quedando **otras entidades financieras** con una **cuota de mercado** del 25,21%. Estas últimas son las que vienen registrando un mejor comportamiento.

El **endeudamiento hipotecario medio por vivienda** ha alcanzado los 155.778 € en País Vasco, con un descenso trimestral del -2,1% y un ajuste interanual del -1,4%.

El **endeudamiento hipotecario medio por metro cuadrado** ha sido de 1.896 €/m², con un ascenso trimestral del 0,1% y un incremento interanual del 2,3%.

Ambas variables de endeudamiento hipotecario muestran una tendencia descendente en la evolución de los resultados interanuales.

El endeudamiento medio con respecto al precio medio por vivienda en País Vasco proporciona una ratio préstamo-valor ("loan-to-value" **LTV**) del 67%, incrementándose con respecto al trimestre precedente (63%).

El **tipo de interés medio** de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,96% en País Vasco, manteniéndose relativamente estable los tres últimos trimestres (2,9% 1T24), siendo previsible una moderada mejora (descenso) a lo largo de los próximos trimestres. Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han registrado una cuantía media del 3,11% (3,22% 1T24) y las hipotecas a tipo de interés variable del 2,82% (2,61% 1T24).

El 46,74% de los **nuevos créditos hipotecarios** se han formalizado a **tipo de interés fijo**, dando lugar a un descenso trimestral (48,1% 1T24), a cierta distancia de máximos de la serie histórica (59,53% 1T23). El 53,26% de los nuevos créditos hipotecarios se han formalizado a **tipo de interés variable**.

El **periodo medio de contratación de los nuevos créditos hipotecarios** ha sido de 23,8 años en País Vasco, con un descenso trimestral del -0,35% y del -1,72% interanual.

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado mejoras durante el último trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** se ha situado en los 760 €, con un descenso trimestral del -1,3% y un incremento interanual del 3,2%. El **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 30,09%, con un descenso trimestral de -0,5 pp, y una variación interanual nula.

Locales

El **número de compraventas de locales** en Gipuzkoa durante el último trimestre (1T24) ha sido de 1.289, con un ajuste interanual del -0,9%. En San Sebastián se han registrado 353 compraventas, con un ascenso interanual del 0,6%.

El **importe medio por local** (1T24) ha sido de 146.341 € en Gipuzkoa, con un incremento interanual del 15,8%. En San Sebastián el importe medio ha sido de 275.254, con un crecimiento interanual del 47,4%.

El **precio medio** (1T24) ha sido de 1.638 €/m² en Gipuzkoa, con un crecimiento interanual del 3,8%, ascendiendo hasta los 2.751 €/m² en San Sebastián, con un incremento interanual del 7,1%.

El **censo de alquileres de locales vigentes** es de 7.186 en Gipuzkoa, con un aumento interanual del 1,7%. De todos ellos, 2.493 corresponden a la ciudad de San Sebastián, con un crecimiento interanual del 1,7%.

En el último trimestre (1T24) el **número de contratos de alquiler de locales** ha sido de 427 en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -7,6%. En San Sebastián se han formalizado 148 contratos, con un ajuste interanual del -5,7%.

La **renta mensual media de los alquileres de locales vigentes** en Gipuzkoa es de 984 € y de 1.324 € en San Sebastián.

La **renta mensual media de los contratos de alquiler de locales** del último trimestre (1T24) ha sido de 884 € en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -4,1%, ascendiendo hasta los 1.282 € en San Sebastián, con un crecimiento interanual del 2,5%.

La **renta mensual media por locales en alquiler vigentes** en Gipuzkoa es de 12,2 €/m²/mes y de 18,3 €/m²/mes en San Sebastián.

La **renta mensual media por locales en alquiler** de los últimos doce meses en Gipuzkoa es de 12,7 €/m²/mes, con un ascenso interanual del 13,1%, mientras que en San Sebastián se sitúa en los 19,7 €/m²/mes en San Sebastián, con un crecimiento interanual del 24,8%.

El **número de locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del segundo trimestre han sido 1.499, con un descenso interanual del -7,6%. En San Sebastián han sido 604, con un descenso interanual del -11,1%.

El **importe medio de los locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del segundo trimestre han sido 238.822 €, con un incremento interanual del 8,6%. En San Sebastián han sido 323.613 €, con un crecimiento interanual del 12,7%.

El **precio medio de los locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del segundo trimestre han sido 2.027 €/m², con un incremento interanual del 3,4%. En San Sebastián han sido 2.832 €/m², con un crecimiento interanual del 9,1%.

La **oferta de alquiler** de locales en Gipuzkoa es de 710 al cierre del segundo trimestre, con un **precio medio mensual** de 1.647 € y una **renta** de 14,5 €/m²/mes. En San Sebastián se ofertan en alquiler 293 locales, con un precio medio mensual de 2.442 € y una renta de 20,1 €/m²/mes.

Naves

El **número de compraventas de naves** en Gipuzkoa durante el último año (1T24) ha sido de 194, con un descenso interanual del -8,1%.

El **importe medio por nave** (1T24) ha sido de 724.152 € en Gipuzkoa, con un incremento interanual del 1,1%.

El **precio medio** (1T24) ha sido de 877 €/m² en Gipuzkoa, con un crecimiento interanual del 13%.

La **oferta** de naves en San Sebastián, al cierre del segundo trimestre, es de 28, con un **importe medio** de 618.046 €, una **superficie media** de 939 m² y un **precio medio** de 782 €/m².

La **oferta de alquiler** de naves en San Sebastián es de 11 al cierre del segundo trimestre, con una **renta mensual media** de 1.605 €, una **superficie media** de 294 m² y una **renta** de 5,5 €/m²/mes.

2

Entorno socioeconómico

El contexto socioeconómico mantiene el signo positivo desde el punto de vista de la evolución de sus principales variables con impacto sobre la dinámica del mercado inmobiliario.

La incertidumbre siempre está presente en cualquier mercado. Pero, mientras durante un periodo de incertidumbre la dinámica esté siendo la que se está registrando durante los últimos trimestres, puede catalogarse de favorable.

La desagregación de las variables analizadas en el presente apartado permiten constatar que, por lo que respecta a la evolución del número de habitantes, se mantiene la tendencia alcista, con crecimientos durante los cinco últimos semestres, con un elevado peso de crecimiento derivado del aumento de la población extranjera, con un impacto más intenso sobre el mercado inmobiliario.

La actividad económica mantiene su fortaleza, consolidando niveles de crecimiento en términos de PIB. Esta destacada actividad económica está provocando la consecución de máximos en número de ocupados y afiliación a la Seguridad

Social, parámetros determinantes en el comportamiento del mercado inmobiliario residencial.

Todo ello, acompañado de destacados incrementos salariales, favorece la capacidad de aproximación al mercado inmobiliario, ya sea en compra o en alquiler. En otro contexto sería inviable dada la evolución en precios de ambos mercados.

Si a todo ello se le añade la reducción de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, con el correspondiente impacto sobre los tipos de interés de contratación de los créditos hipotecarios, junto a la expectativa de nuevos descensos a lo largo del año 2024, las perspectivas desde el punto de vista del contexto económico, tal y como se ha indicado en el primer párrafo, son positivas.

En todo caso, conviene mantener la debida prudencia, pero siendo conscientes de que los resultados de estas magnitudes, en un periodo de incertidumbre, son positivos.

Población

Población total, población extranjera y nacional

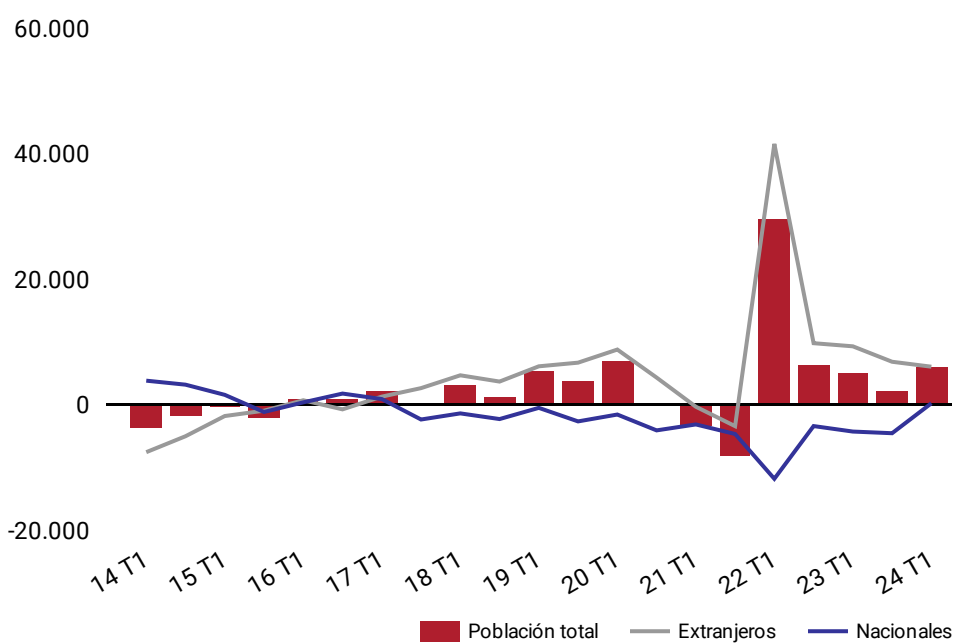
Euskadi
Instituto Nacional de Estadística

Población	Total ▼	Nacionales	Extranjeros
Nº habitantes	2.227.581	2.012.882	214.699
Porc. total		90,4 %	9,6 %

Evolución de la variación semestral de la población total, población extranjera y nacional

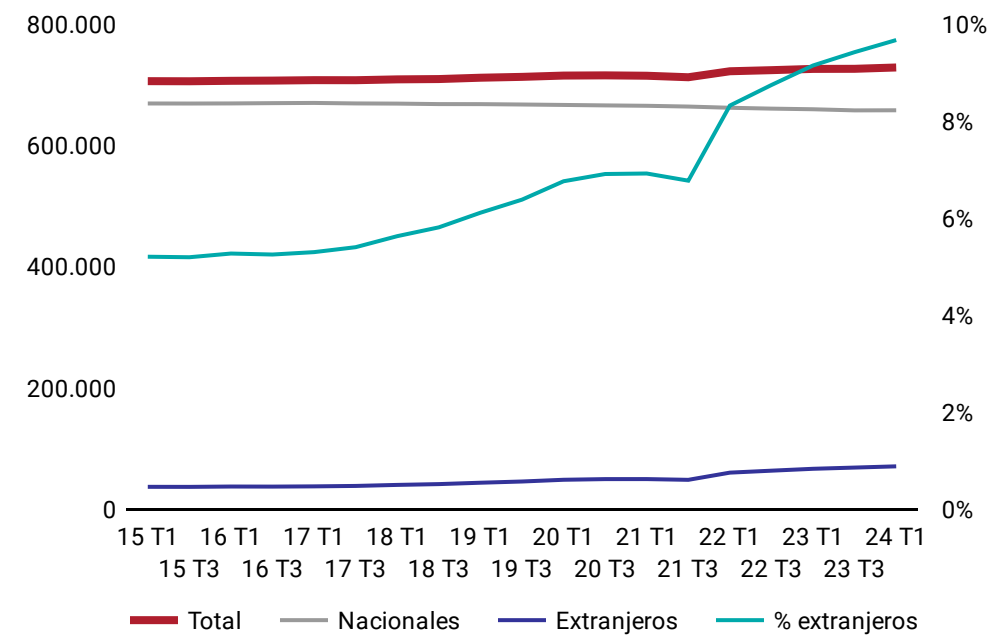
Euskadi. Semestral
Elaboración propia sobre datos del INE

Periodo	Var. Población	Var. extranjeros	Var. nacionales
24 T1	6.282	6.055	227



Evolución de la población

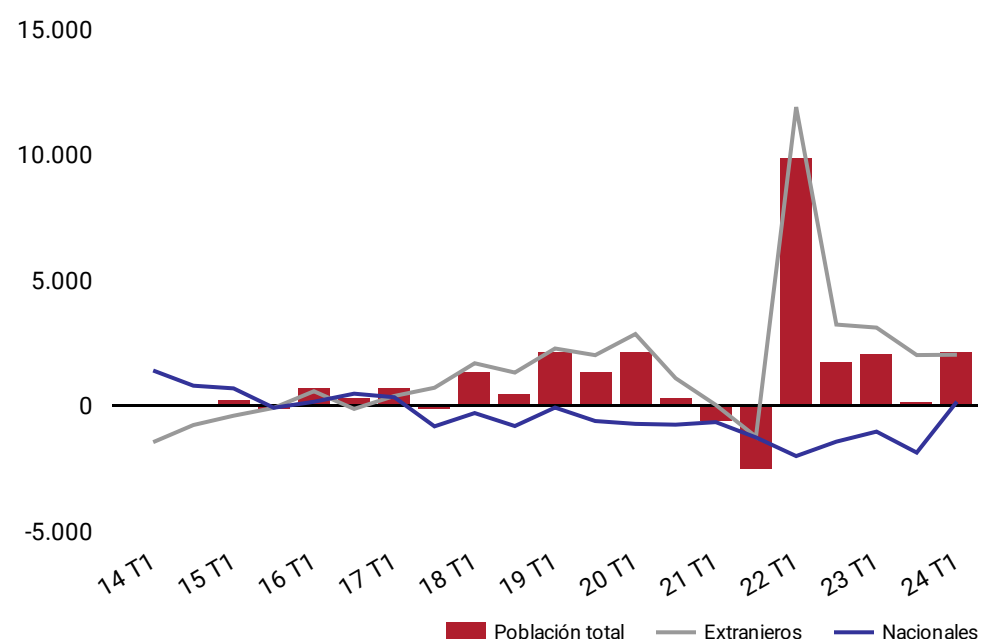
Gipuzkoa. Semestral
Instituto Nacional de Estadística



Evolución de la variación semestral de la población total, población extranjera y nacional

Gipuzkoa. Semestral
Elaboración propia sobre datos del INE

Periodo	Var. Población	Var. extranjeros	Var. nacionales
24 T1	2.196	2.033	163



Población total, población extranjera y nacional

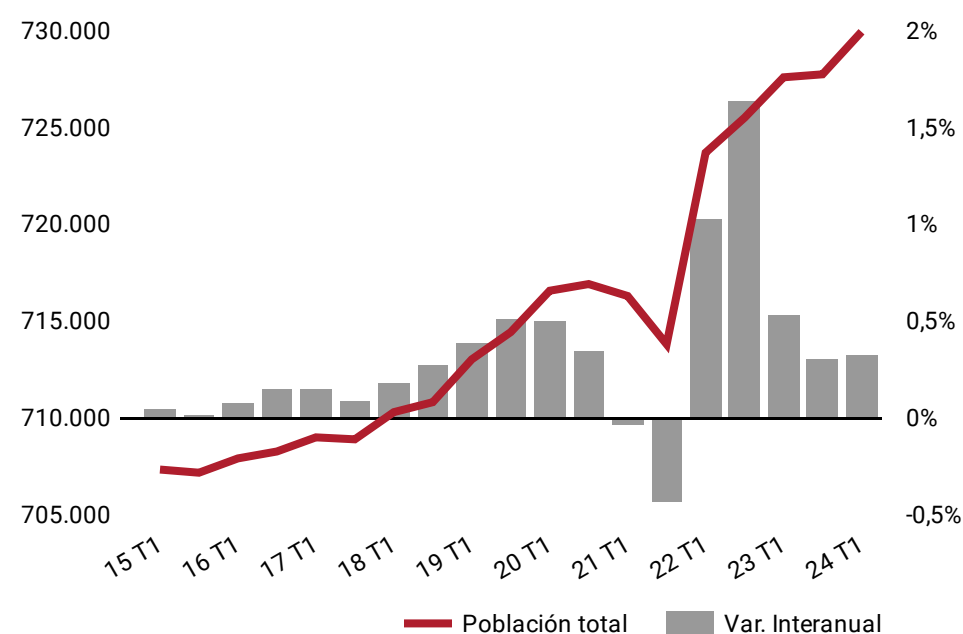
Gipuzkoa
Instituto Nacional de Estadística

Población	Total	Nacionales	Extranjeros
Nº habitantes	729.925	659.188	70.737
Porc. total		90,3 %	9,7 %

Población total y variación semestral

Gipuzkoa. Semestral
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Población	Var. interanual
24 T1	729.925	0,3 %

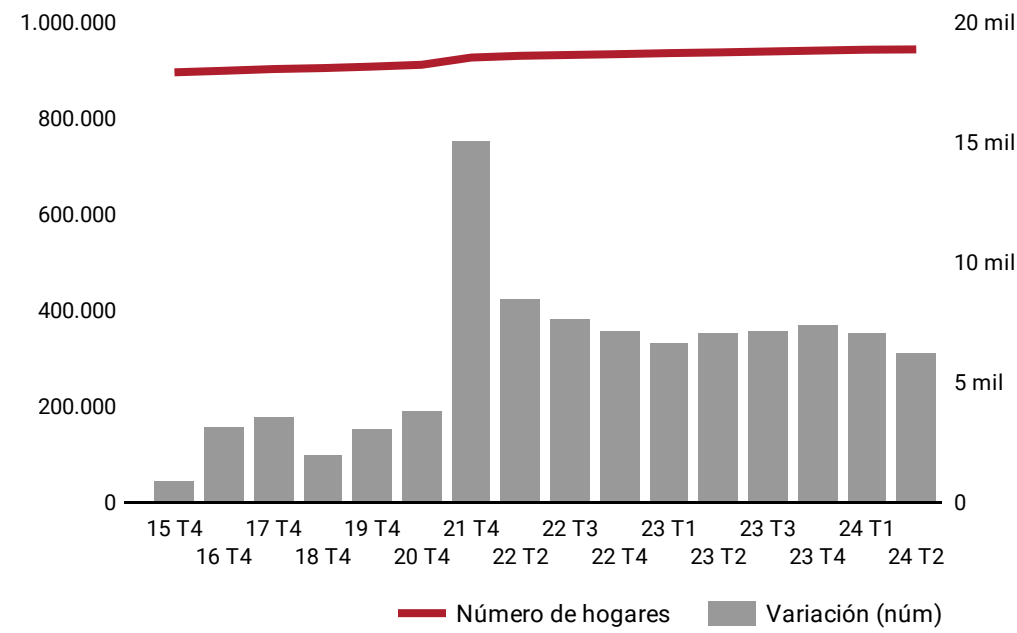


Hogares

Evolución del número de hogares (miles)

Euskadi. Interanual
Elaboración propia sobre datos INE

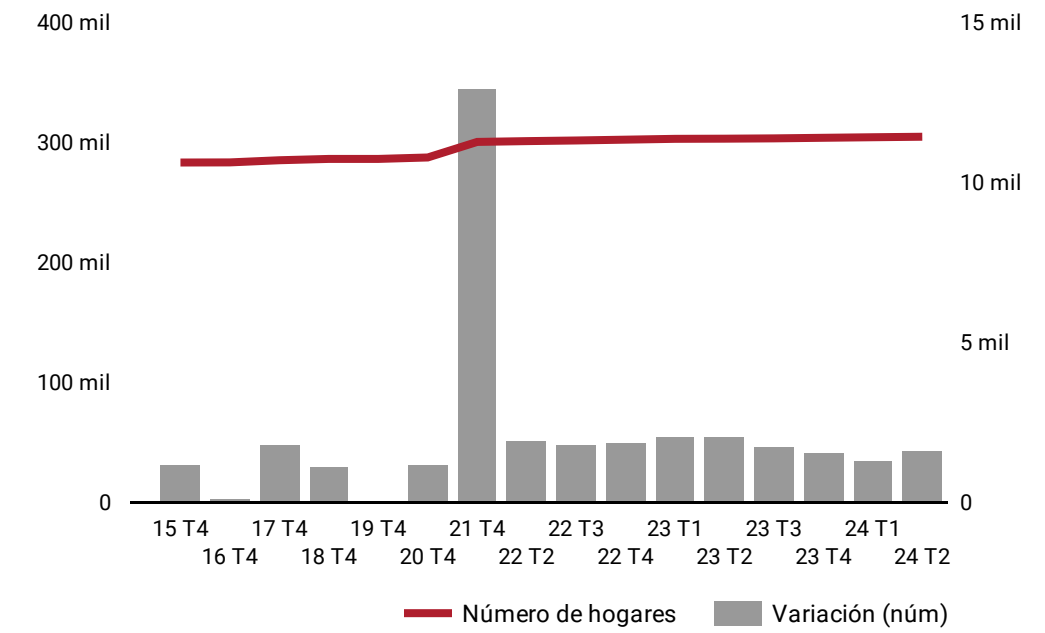
Periodo	Nº de hogares (miles)	Var. interanual (núm)
24 T2	943.119	6.234



Evolución del número de hogares (miles)

Gipuzkoa. Interanual
Elaboración propia sobre datos INE

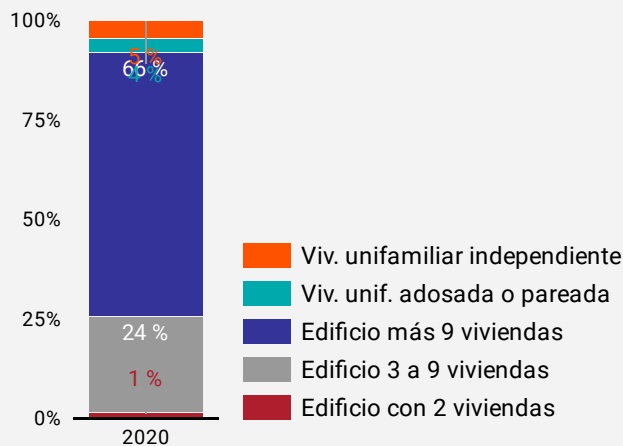
Periodo	Nº de hogares (miles)	Var. interanual (núm)
24 T2	304.478	1.618



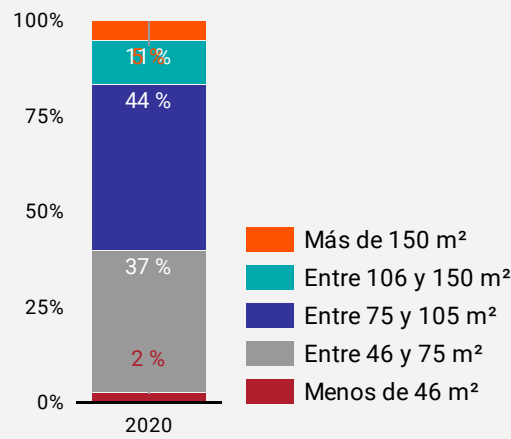
Fotografía de los hogares

Euskadi. 2020
Instituto Nacional de Estadística

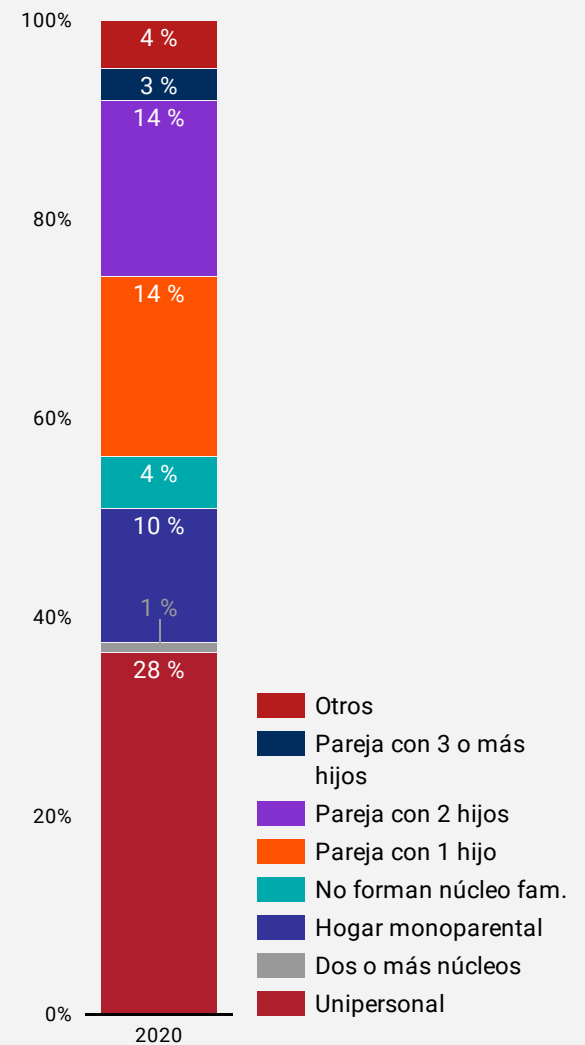
Tipo de edificio



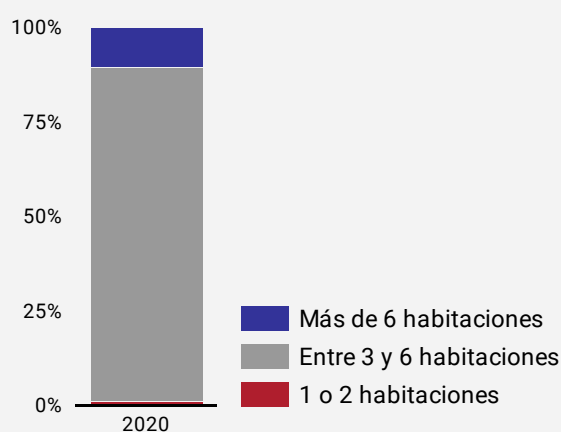
Superficie útil



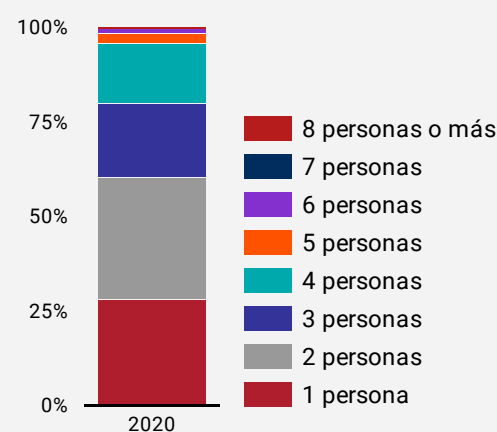
Tipo de hogar



Número de habitaciones



Número de personas

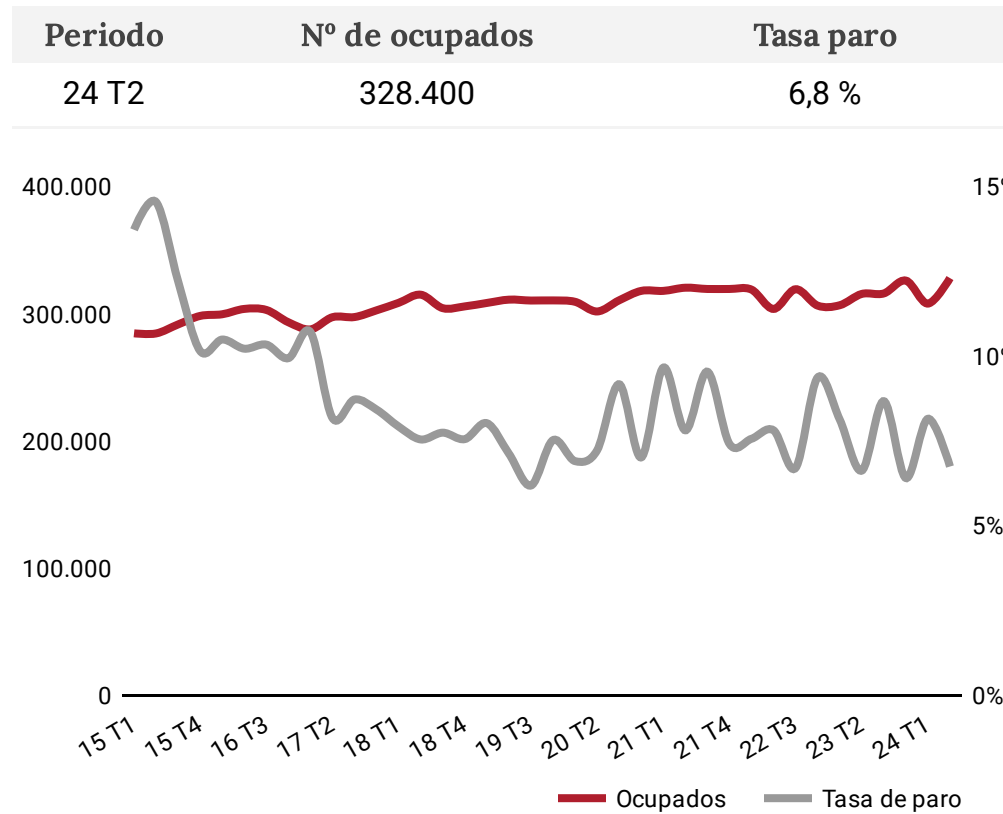


Mercado laboral

Empleo

Nº de ocupados y tasa de paro

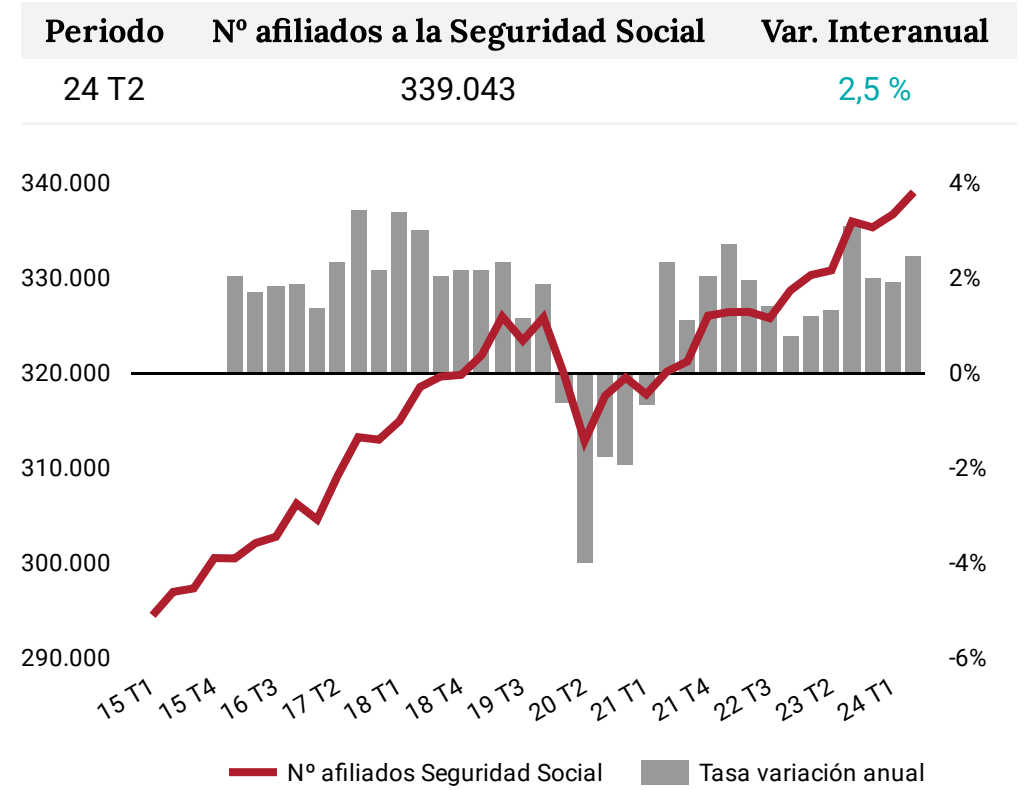
Gipuzkoa. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



Nº de Afiliados a la Seguridad Social (último día del mes)

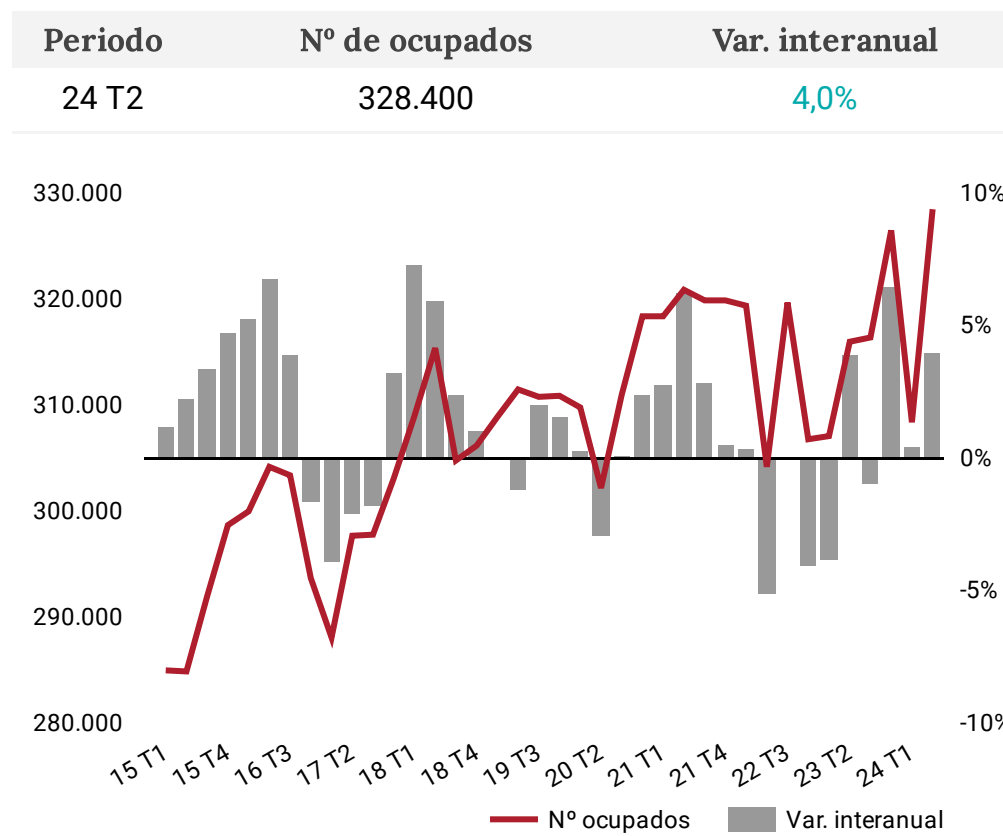
Gipuzkoa. Interanual

Elaboración propia con datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones



Evolución del nº de ocupados y variación interanual

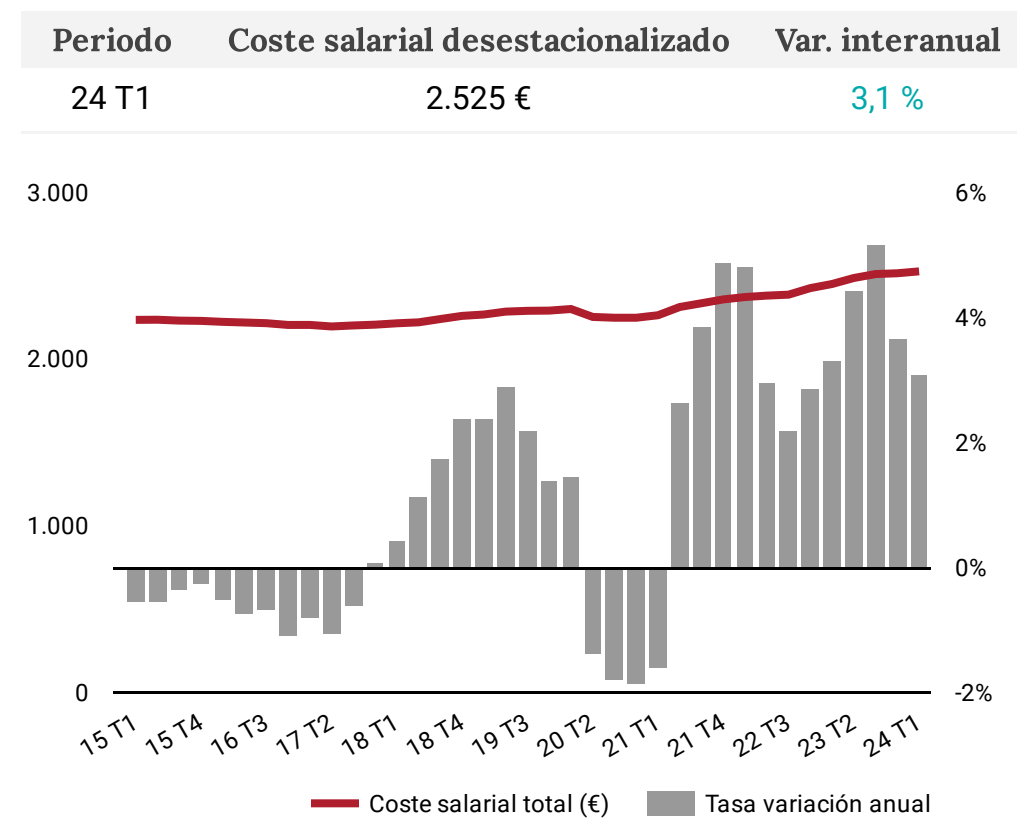
Gipuzkoa. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



Coste salarial total y variación anual

Euskadi. Interanual

Instituto Nacional de Estadística



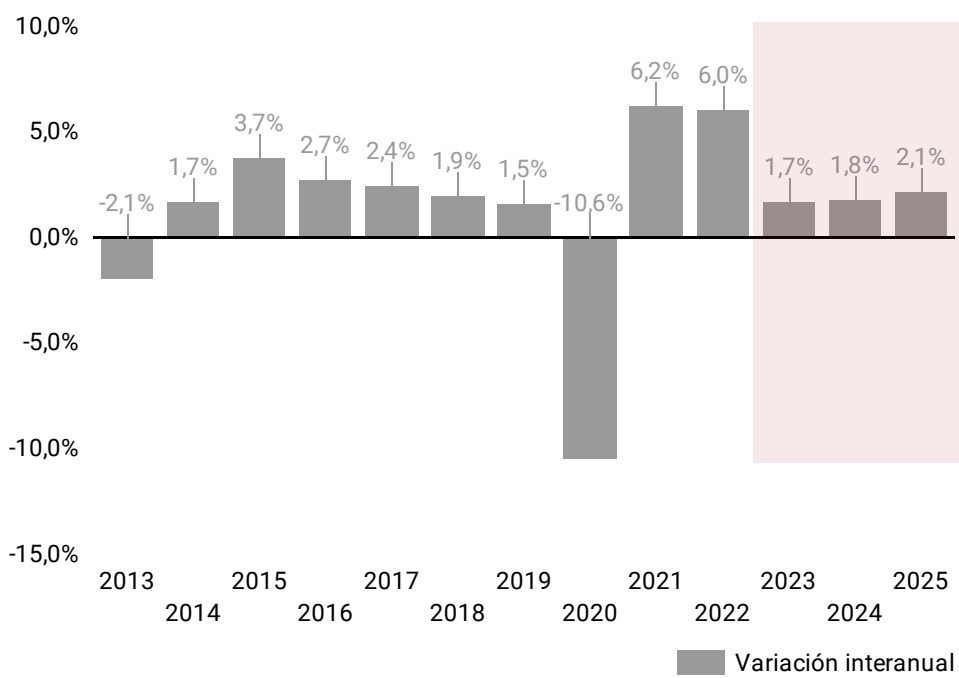
Indicadores macroeconómicos

PIB

Variación anual del PIB y previsiones

Euskadi. Interanual
 Instituto Nacional de Estadística, Eustat y Gobierno Vasco

Periodo	PIB (Millones €)	Variación interanual
2022	79.350	6,0%

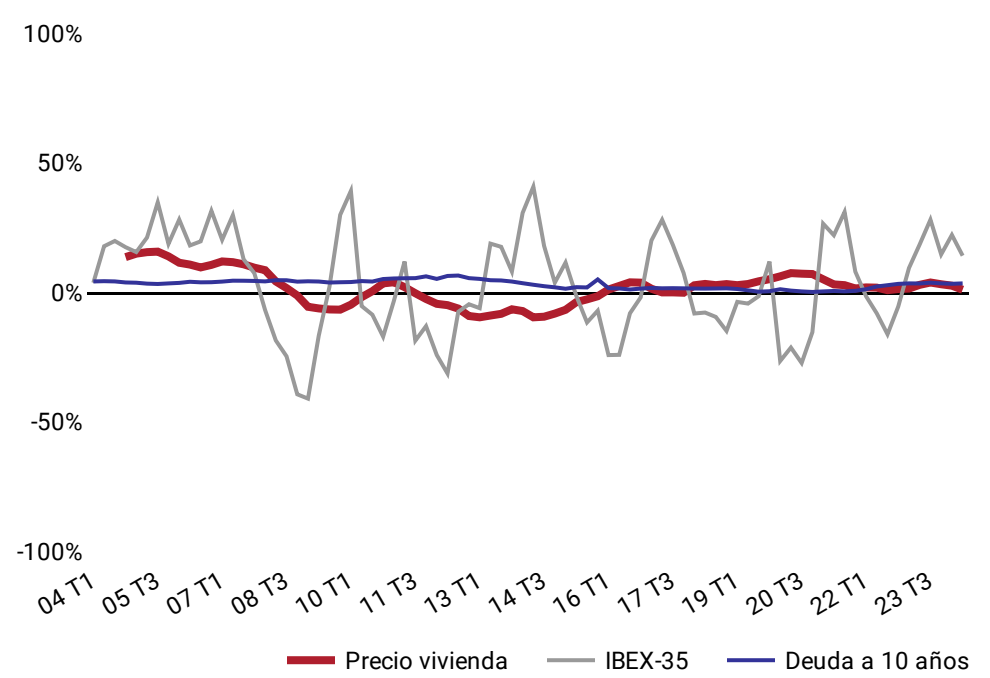


Rentabilidad

Evolución del precio de la vivienda vs Ibex-35 vs deuda a 10 años

Euskadi. Interanual
 Colegio de Registradores e IBEX-35

Periodo	Precio vivienda	IBEX-35	Deuda a 10 años
24 T2	0,95 %	14,08 %	3,39 %

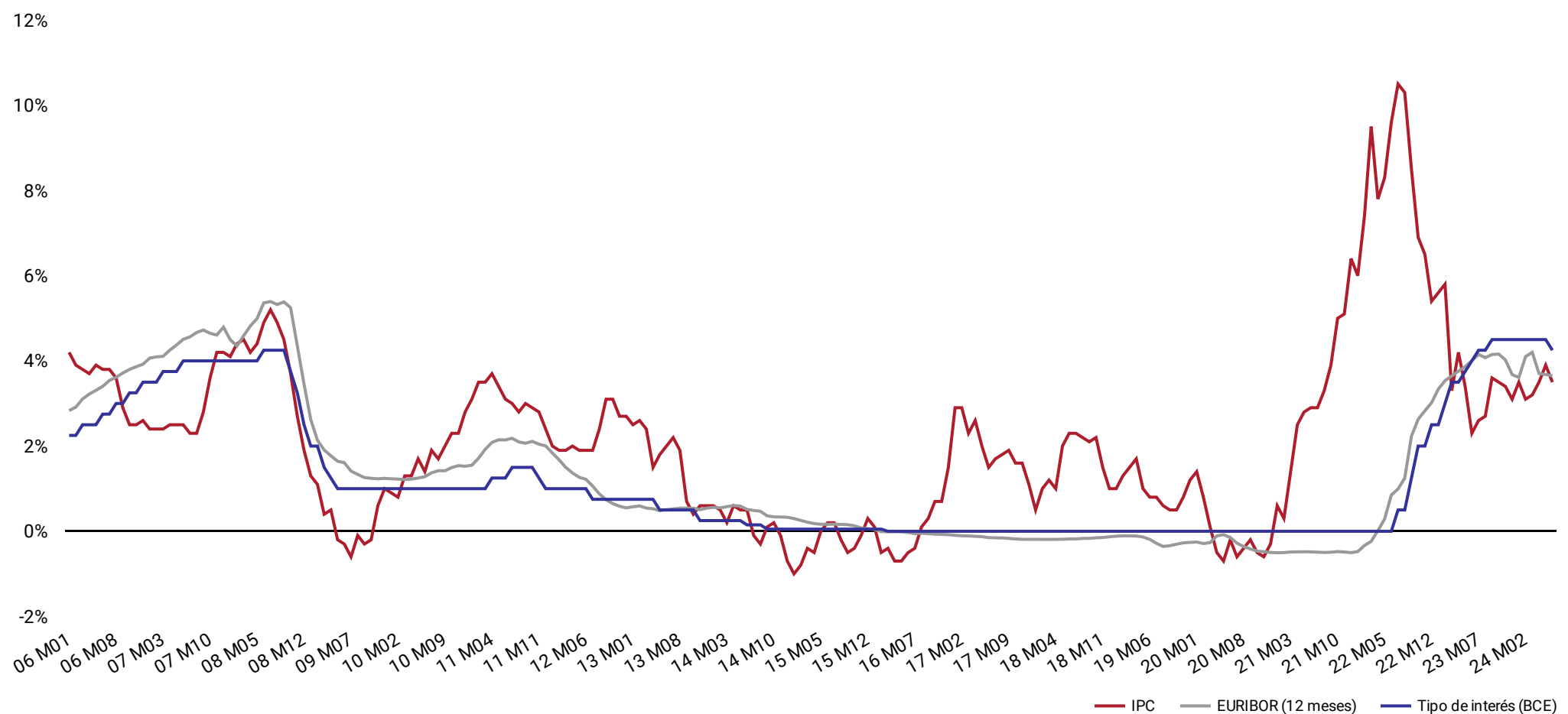


Inflación y tipos de interés

IPC, EURIBOR (12 meses) y tipo de interés (BCE)

Euskadi. Mensual
 Instituto Nacional de Estadística y Banco Central Europeo

Periodo	Var. IPC	EURIBOR (12 meses)	Tipo interés (BCE)
24 M06	3,5%	3,65 %	4,25 %
24 M05	3,9%	3,68 %	4,50 %
24 M04	3,5%	3,70 %	4,50 %



3

Vivienda Actividad

En el segundo trimestre del año se ha retomado la tendencia descendente en el número de compraventas de vivienda iniciada en 2023.

Con este descenso, en términos absolutos, las cuantías alcanzadas se sitúan en niveles medios de los últimos seis años, llegando incluso a situarse por debajo de no pocos trimestres anteriores a la crisis sanitaria.

De hecho, el número de compraventas en Gipuzkoa del segundo trimestre de 2024 (1.498 compraventas) es el tercer menor resultado de los catorce últimos trimestres.

Los resultados interanuales constatan igualmente esta realidad, habiendo registrado 6.525 compraventas, por debajo de los resultados interanuales de los trimestres de 2019 y del cierre de 2018.

En consecuencia, la tendencia es claramente descendente, dando lugar a cuantías absolutas que se sitúan en el rango bajo de los últimos años en términos trimestrales y anuales.

En términos relativos se alcanza una baja actividad, con 8,94 compraventas por cada mil habitantes y año, por encima de la denominada normalidad de 9.

Tanto la vivienda nueva como la vivienda usada han registrado descensos trimestrales, dando lugar igualmente a ajustes interanuales en ambos casos.

La superficie media transmitida ha seguido minorándose en vivienda usada, dando continuidad a la senda alcista, por el contrario, en vivienda nueva libre.

La vivienda unifamiliar ha seguido descendiendo en su continuo proceso de vuelta a la normalidad y escaso peso relativo.

La demanda extranjera se ha incrementado en términos absolutos y porcentuales, manteniendo su notable fortaleza, a pesar del bajo peso relativo.

Transmisiones de vivienda según título de adquisición

Porcentaje de transmisiones de vivienda según título de adquisición

Mensual

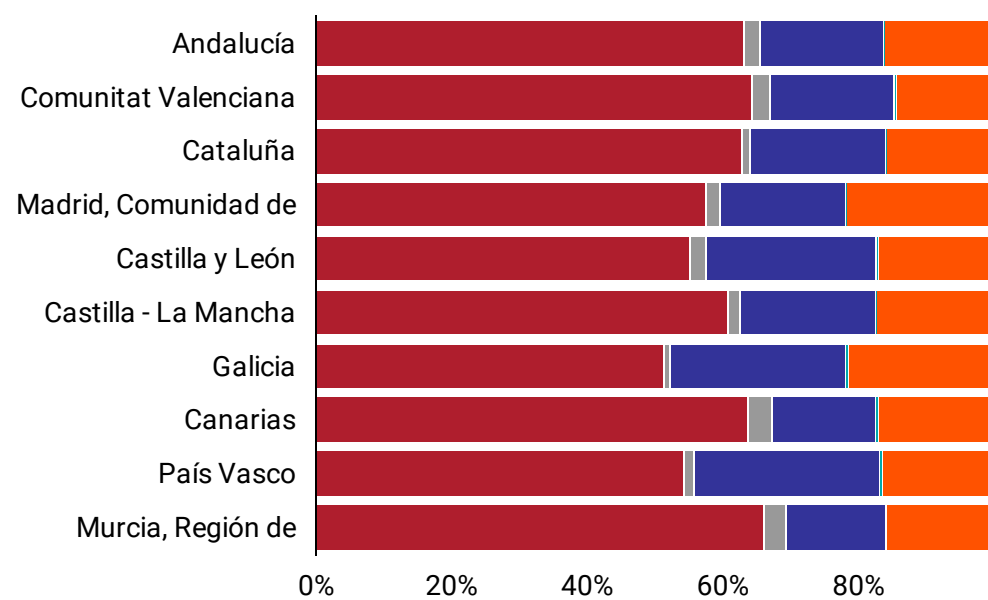
Instituto Nacional de Estadística

Region	% compraventas	% herencias
País Vasco	54 %	26,8 %
Gipuzkoa	52 %	32,3 %

Comparativa de transmisiones de vivienda según título de adquisición

Comunidades. Últimos 12 meses

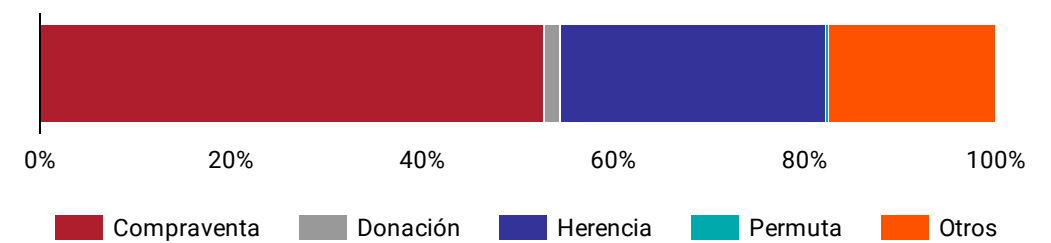
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



Distribución de las transmisiones de vivienda según título de adquisición

Euskadi. Trimestral

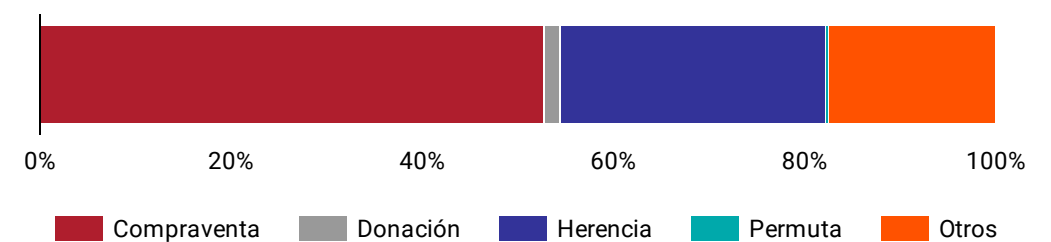
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



Distribución de las transmisiones de vivienda según título de adquisición

Gipuzkoa. Trimestral

Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



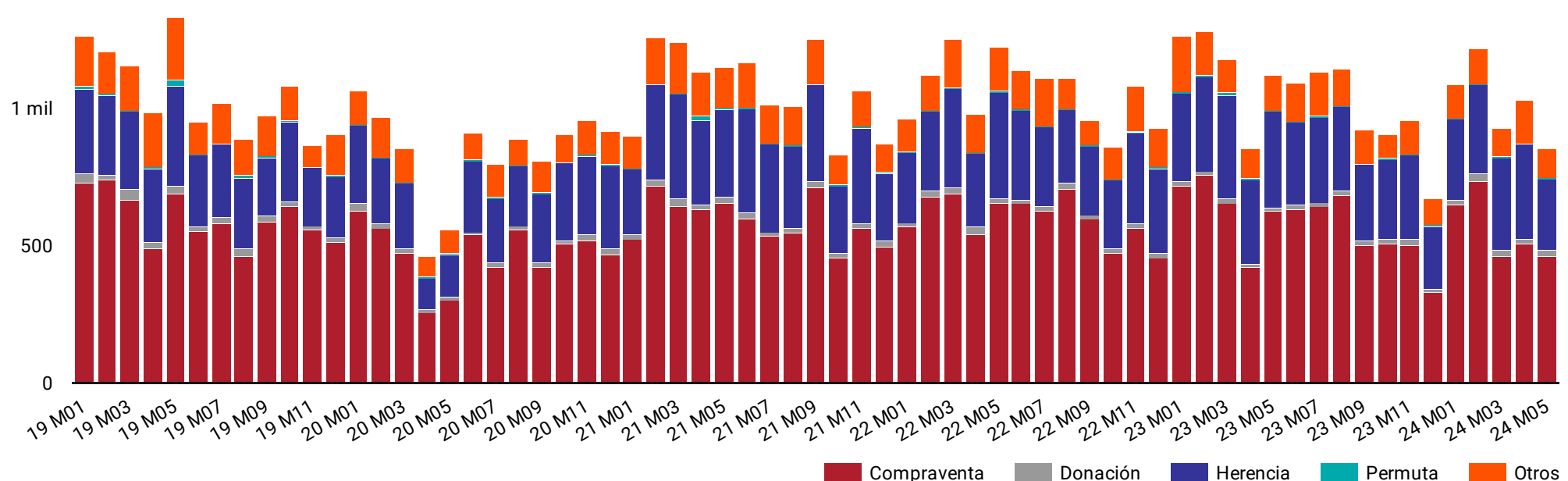
Transmisiones de vivienda según título de adquisición

Gipuzkoa. Mensual

Instituto Nacional de Estadística

Mes	Compraventa	Donación	Herencia	Permuta	Otros	Total
24 M05	462	20	262	1	105	850
24 M04	506	17	344	0	160	1.027
24 M03	463	19	334	6	103	925
24 M02	734	28	324	2	129	1.217
24 M01	648	17	296	2	122	1.085
23 M12	330	10	230	5	93	668

1,5 mil



Compraventa Donación Herencia Permuta Otros

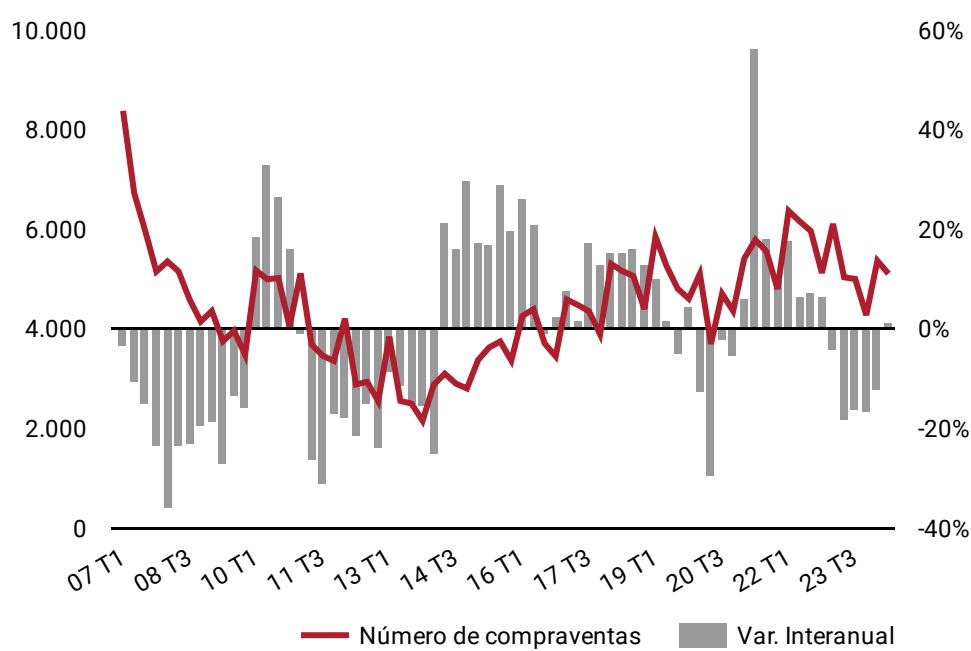
Compraventas

Número de compraventas

Evolución del número de compraventas

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

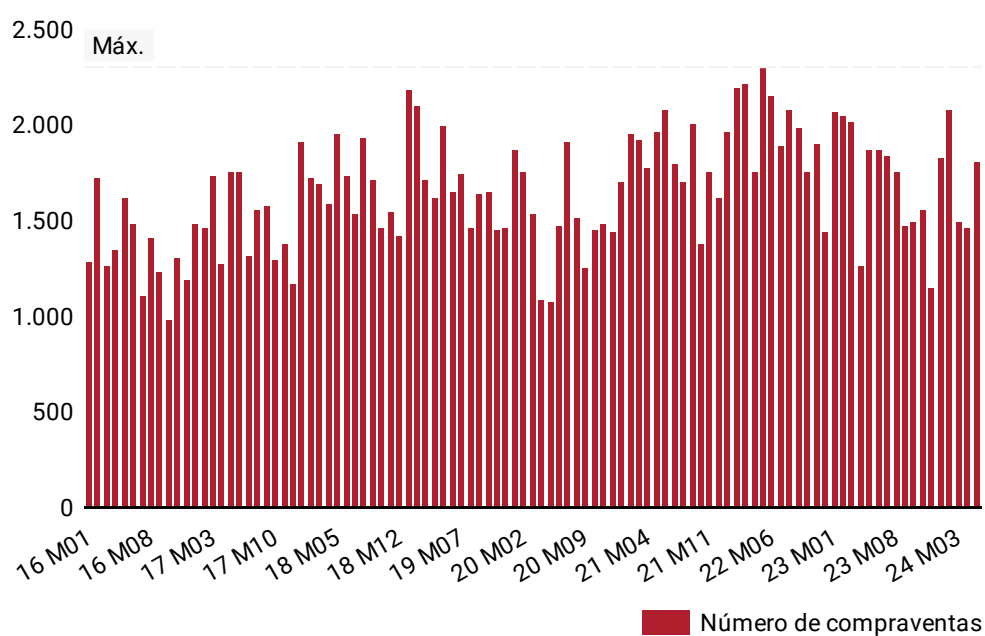
Periodo	Número de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
24 T2	5.110	-4,8 %	1,4 %
24 T1	5.370	25,5 %	-12,1 %
23 T4	4.278	-14,5 %	-16,5 %
23 T3	5.005	-0,7 %	-16,1 %



Evolución del número de compraventas

Euskadi. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

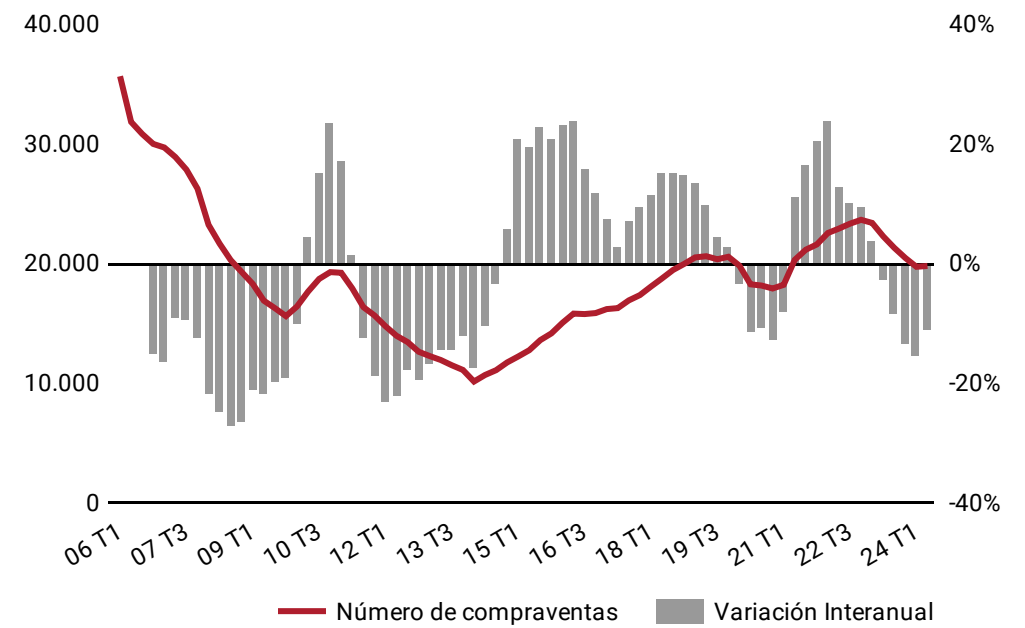
Periodo	Compraventas
24 M05	1.813
24 M04	1.461
24 M03	1.500
24 M02	2.078
24 M01	1.835
23 M12	1.149



Evolución del número de compraventas

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

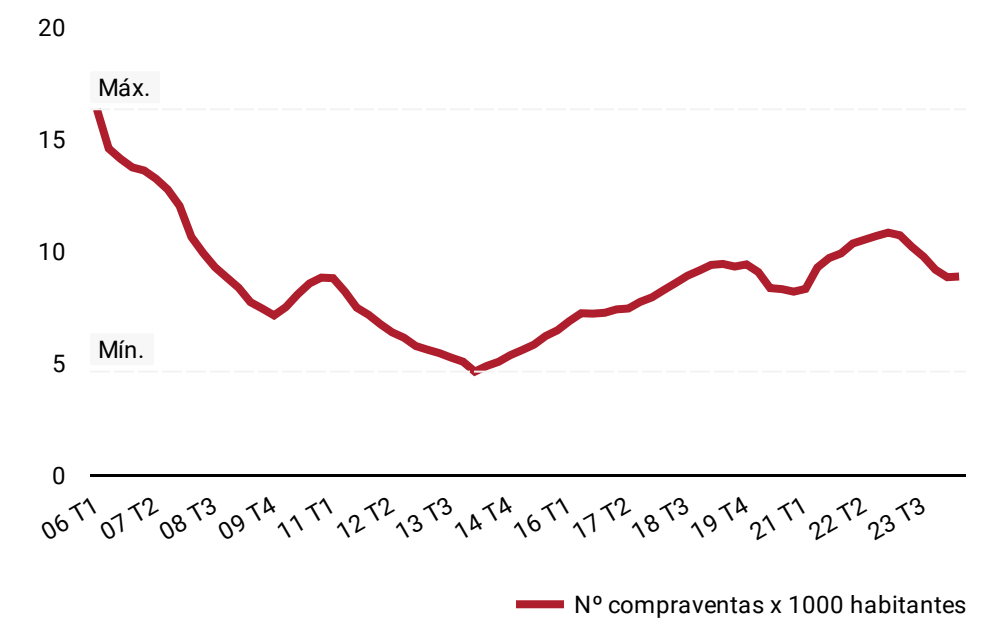
Periodo	Compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
24 T2	19.763	0,4 %	-11,1 %



Número compraventas por cada mil habitantes

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

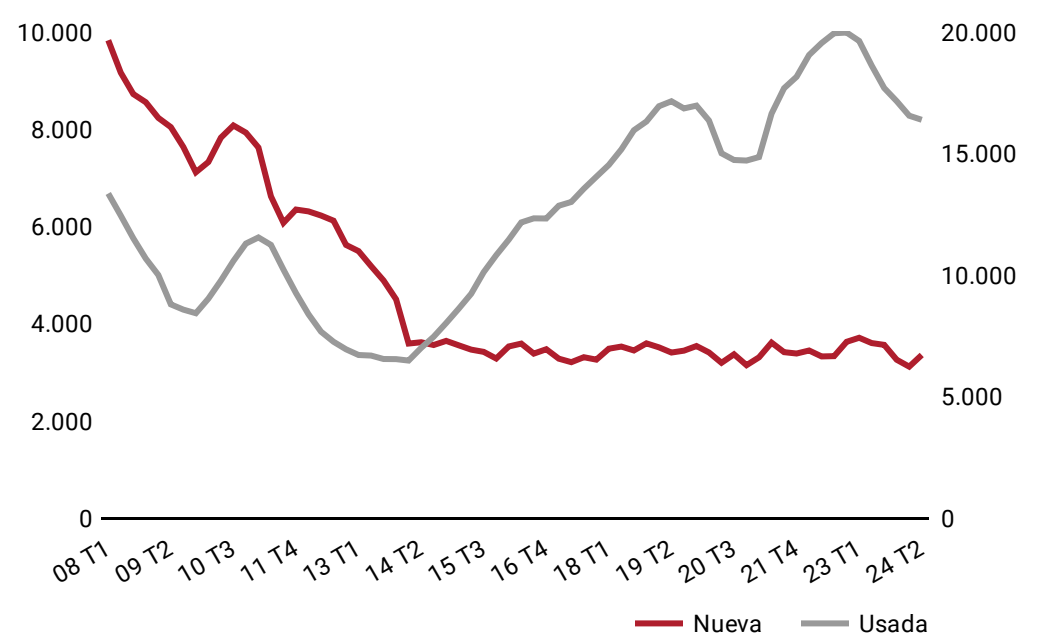
Nº compraventas	Población	Nº comprav. x 1000 hab.
19.763	2.227.581	8,87



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y vivienda usada

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

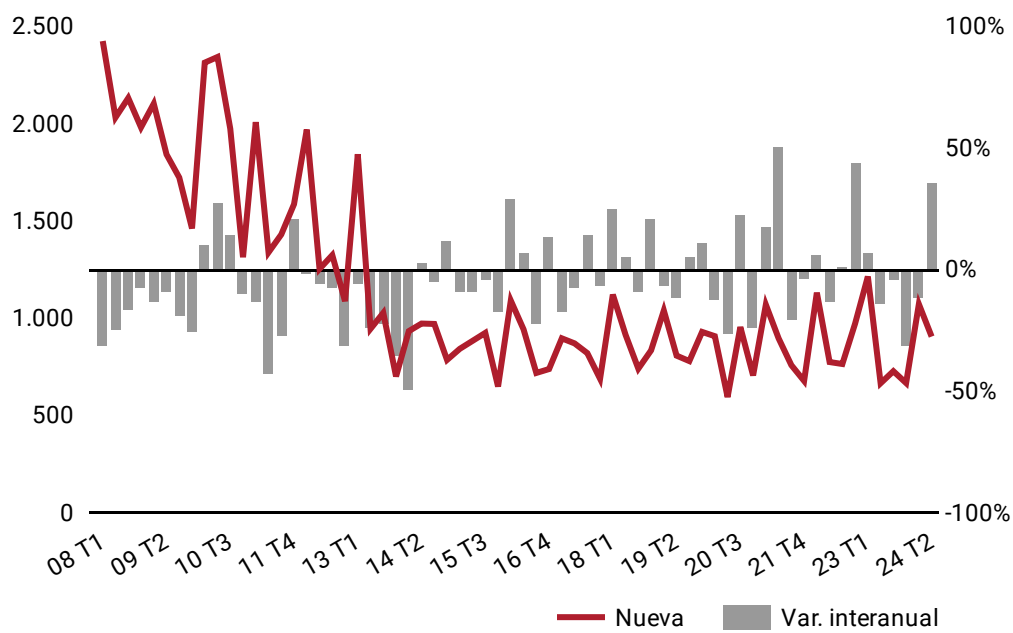
Periodo	Nueva	Usada
24 T2	3.362	16.401



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

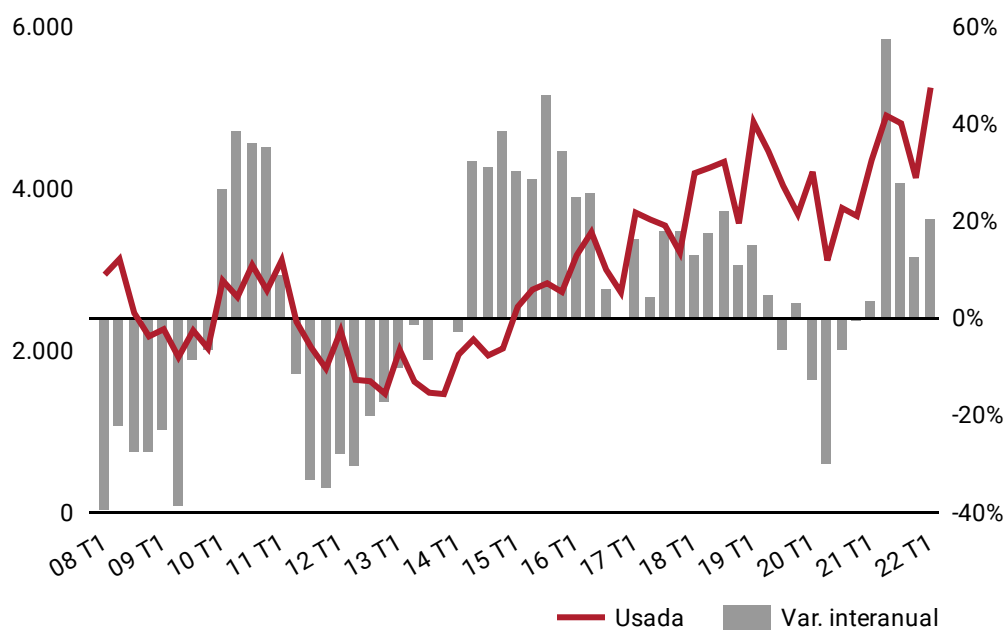
Periodo	Nueva	Var. interanual
24 T2	903	36,2%



Evolución del número de compraventas de vivienda usada y variación interanual

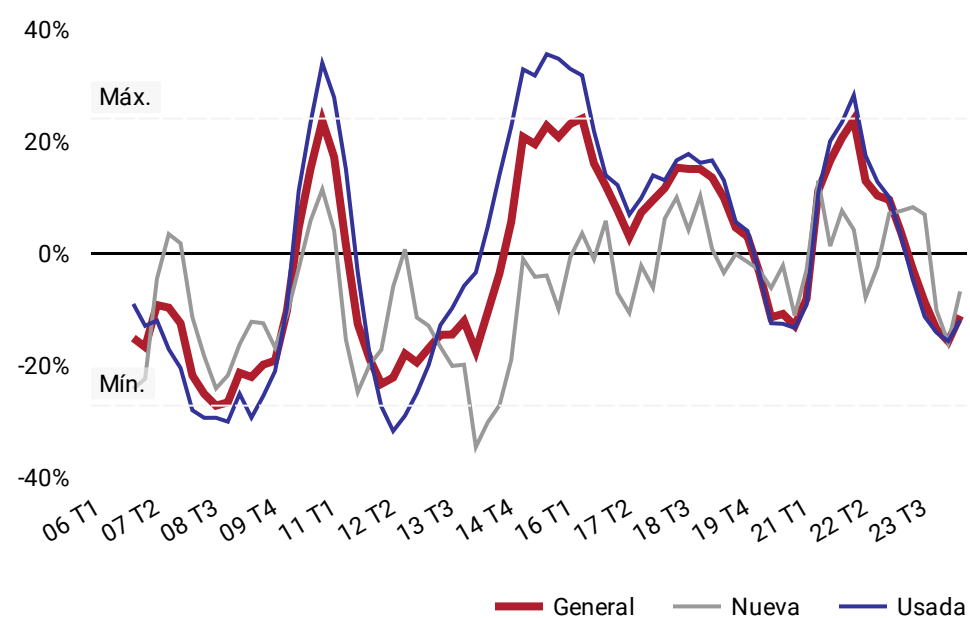
Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Usada	Var. interanual
24 T2	4.207	-3,8%



Evolución de las tasas de variación interanuales de compraventas

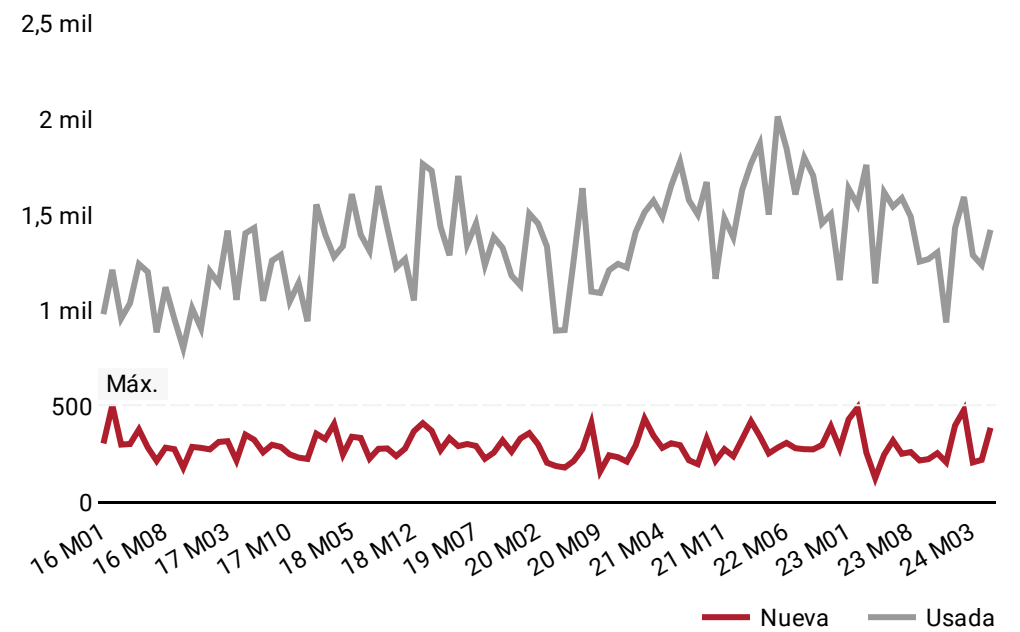
Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y usada

Euskadi. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

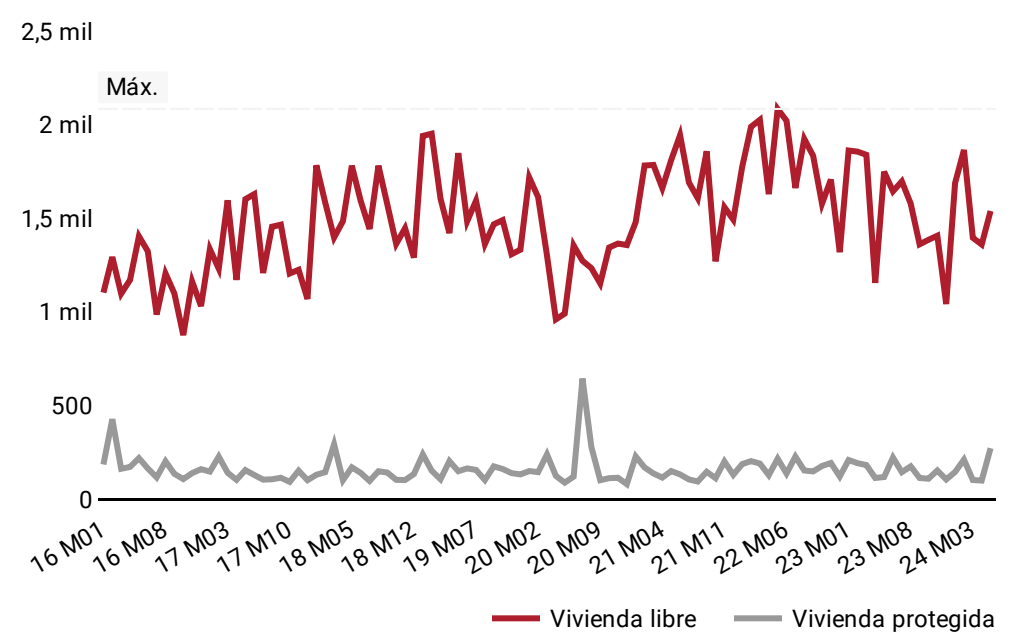
Periodo	Nueva	Usada
24 M05	389	1.424
24 M04	221	1.240
24 M03	208	1.292



Evolución del número de compraventas de vivienda libre y vivienda protegida

Euskadi. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Vivienda libre	Vivienda protegida
24 M05	1.540	273
24 M04	1.361	100
24 M03	1.397	103





Nº compraventas

Viviendas. Interanual
Gipuzkoa
Colegio de Registradores

6.525

-10,4%

Variación
1 año

-1,0%

Variación
3 años

-6,2%

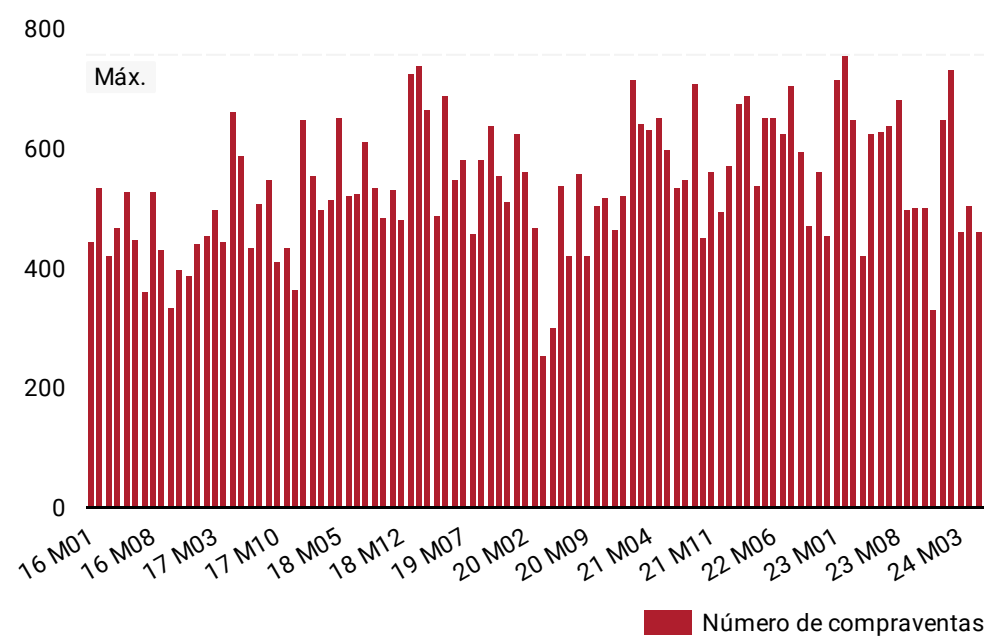
Variación
5 años

Tendencia descendente en el número interanual de compraventas de vivienda

Evolución del número de compraventas

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Compraventas
24 M05	462
24 M04	506
24 M03	463
24 M02	734
24 M01	648
23 M12	330

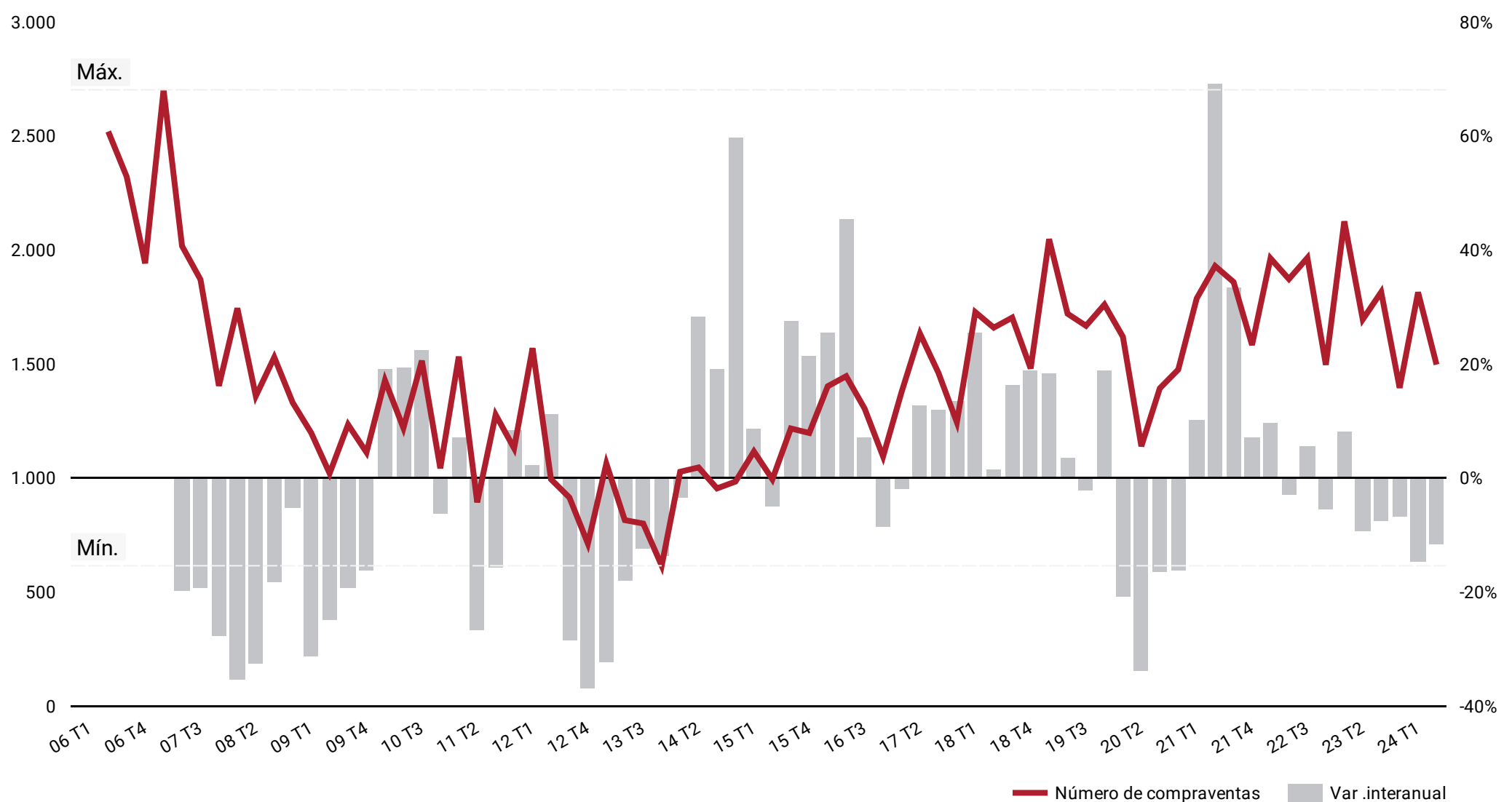


■ Número de compraventas

Evolución del número de compraventas

Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Nº de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
24 T2	1.498	-17,5 %	-11,7 %
24 T1	1.815	30,0 %	-14,6 %
23 T4	1.396	-23,1 %	-6,7 %
23 T3	1.816	7,1 %	-7,6 %

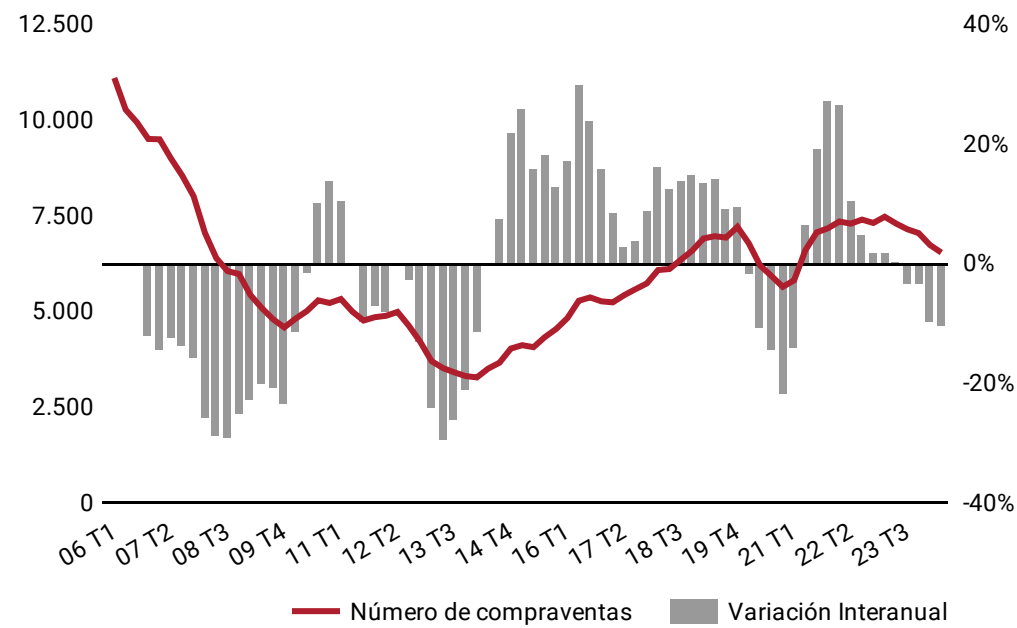


— Número de compraventas ■ Var. interanual

Evolución del número de compraventas

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

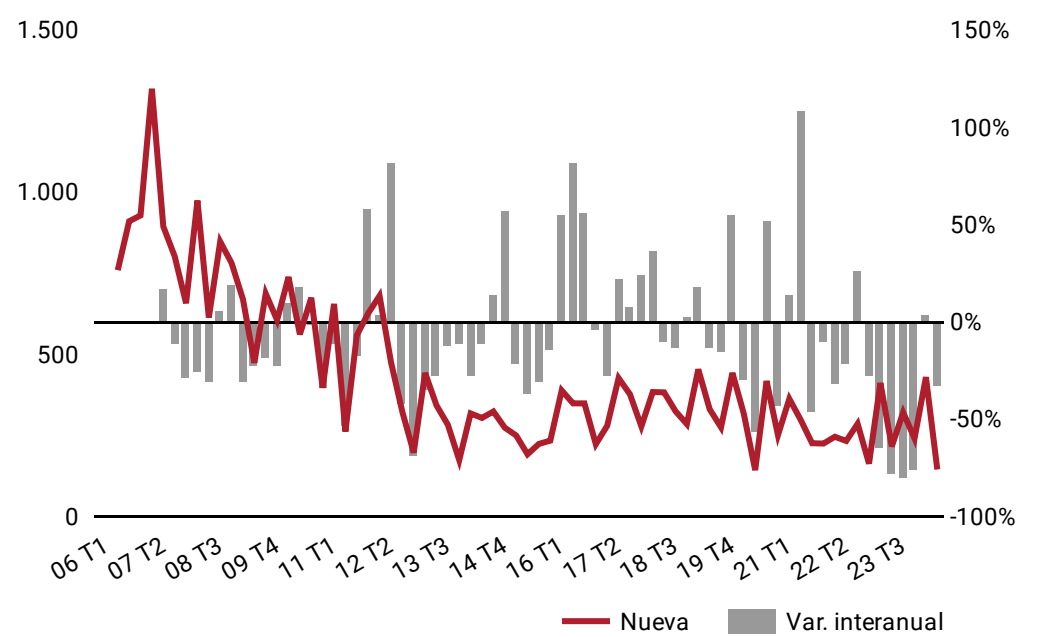
Periodo	Compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
24 T2	6.525	-2,9 %	-10,4 %



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y variación interanual

Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

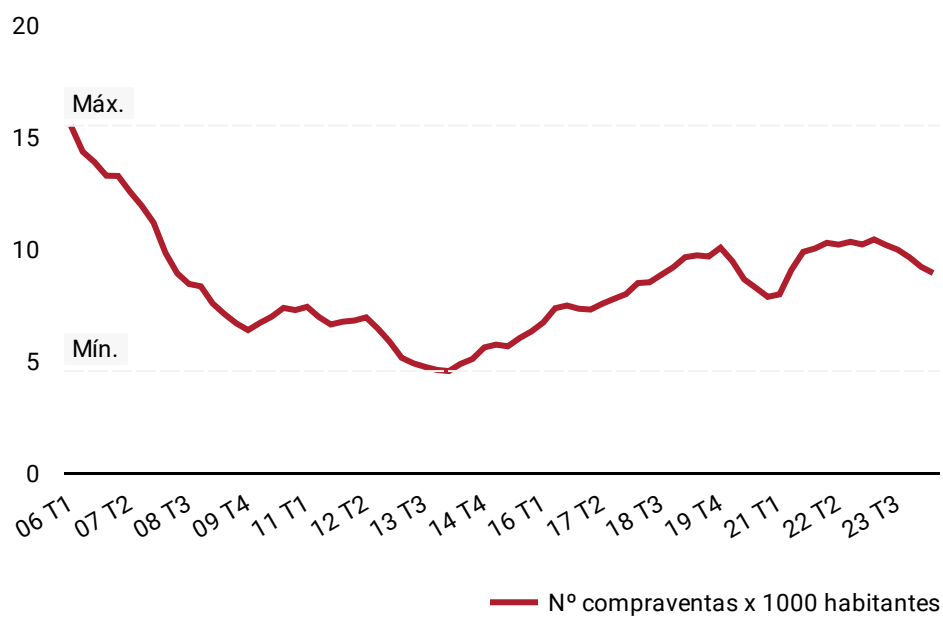
Periodo	Nueva	Var. interanual
24 T2	144	-33,0%



Nº compraventas por cada mil habitantes

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

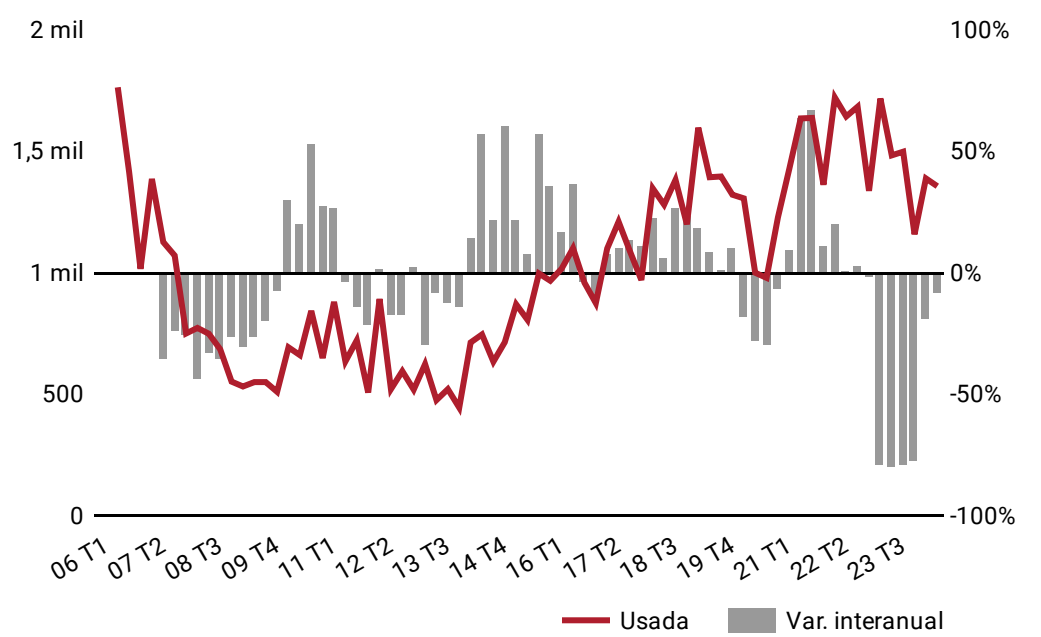
Nº compraventas	Población	Nº comprav. x 1000 hab.
6.525	729.925	8,94



Evolución del nº de compraventas de vivienda usada y variación interanual

Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

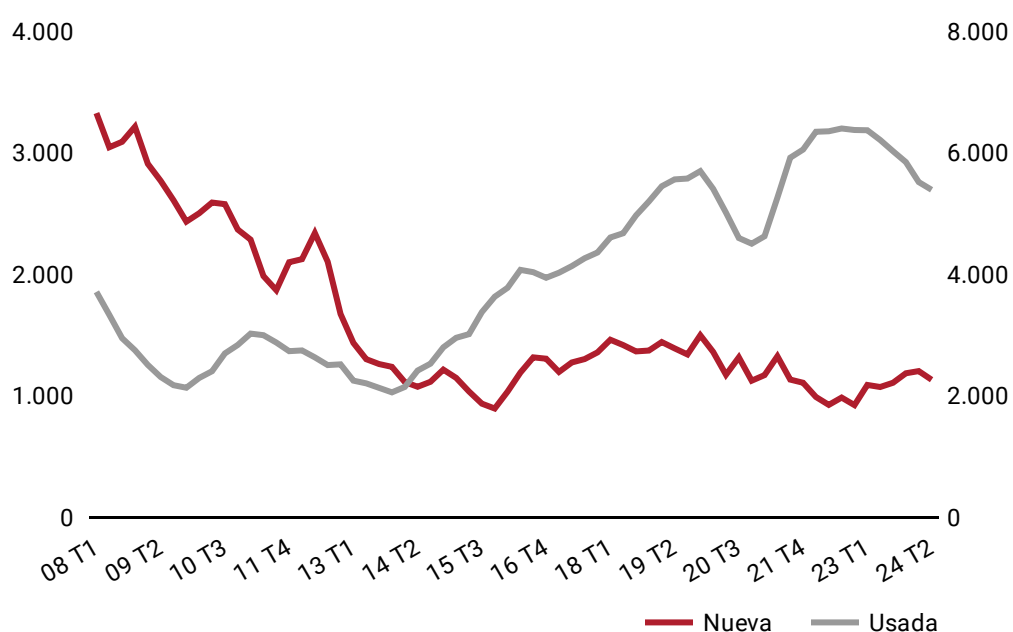
Periodo	Usada	Var. interanual
24 T2	1.354	-8,6%



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y vivienda usada

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

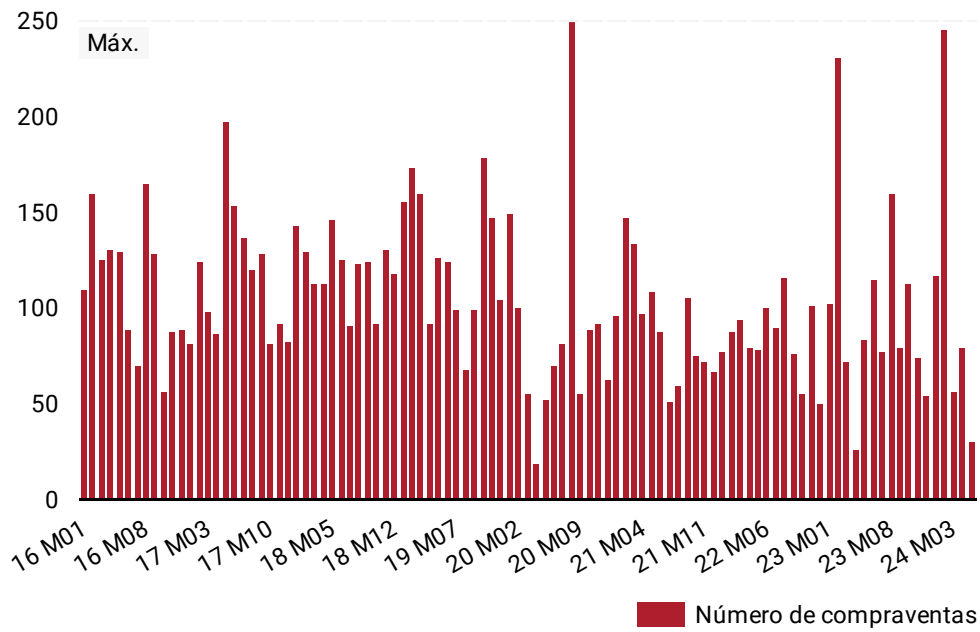
Periodo	Nueva	Usada
24 T2	1.133	5.392



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

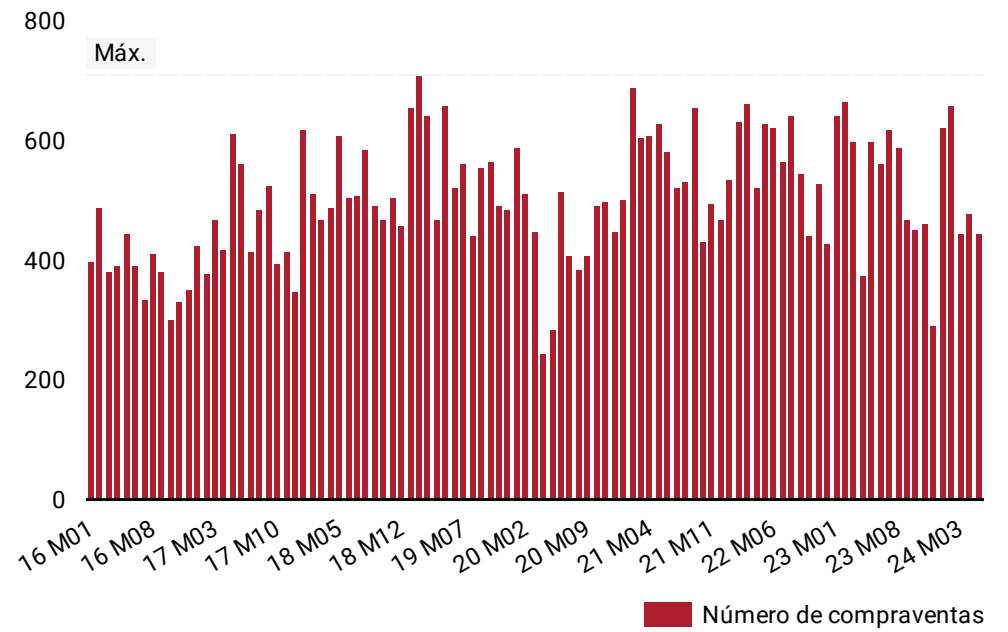
Periodo	Nueva
24 M05	30
24 M04	79
24 M03	56



Evolución del número de compraventas de vivienda libre

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

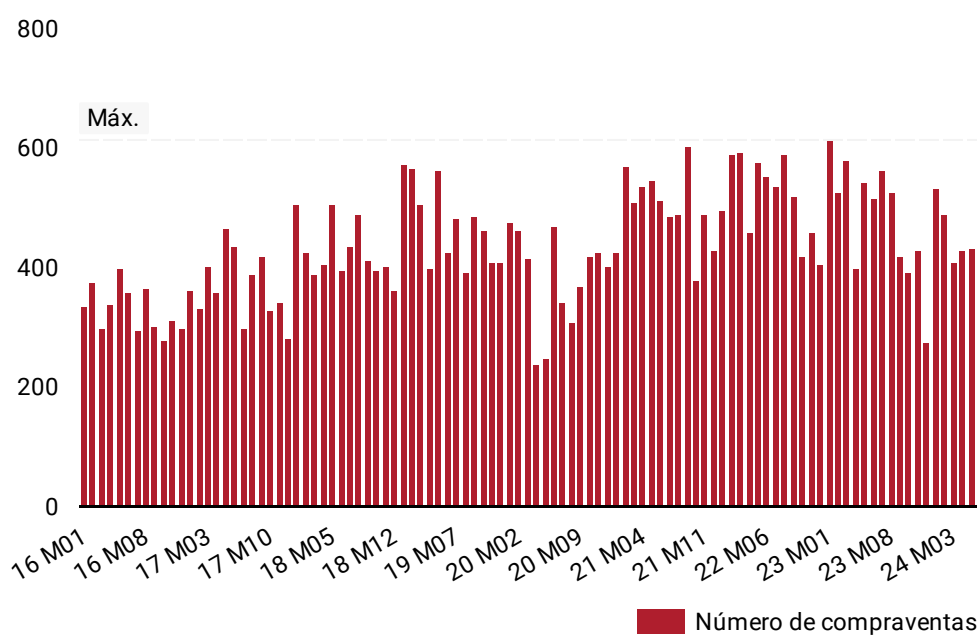
Periodo	Vivienda libre
24 M05	446
24 M04	480
24 M03	446



Evolución del número de compraventas de vivienda usada

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

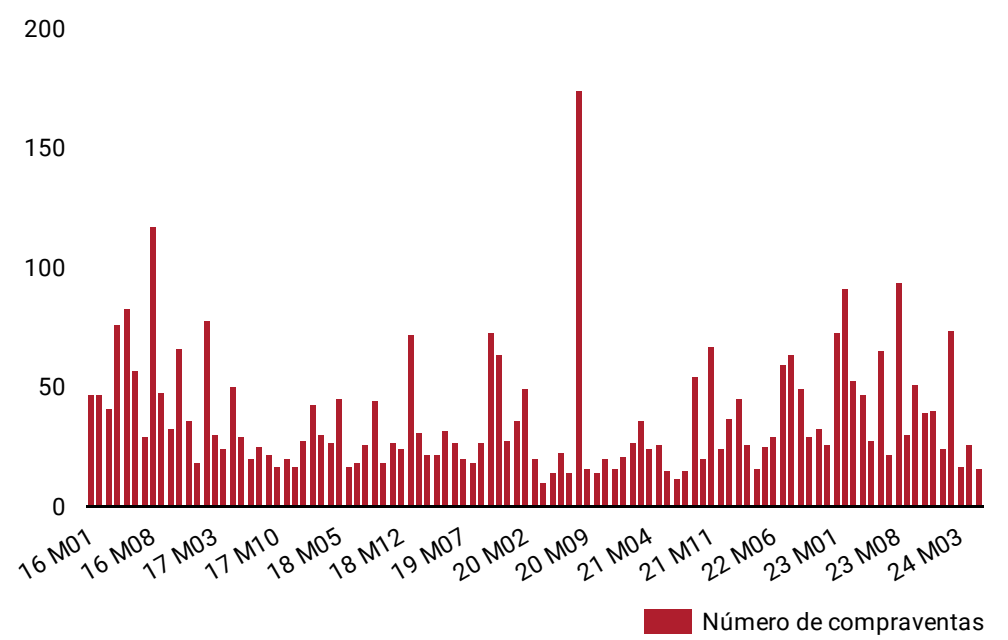
Periodo	Usada
24 M05	432
24 M04	427
24 M03	407



Evolución del número de compraventas de vivienda protegida

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Vivienda protegida
24 M05	16
24 M04	26
24 M03	17



Número de compraventas y cuota de mercado

Municipios. Trimestral. Penúltimo trimestre
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Municipios	Compraventas	Cuota
Donostia/San Sebastián	1.805	25,3%
Irun	690	9,7%
Eibar	363	5,1%
Zarautz	360	5,0%
Errenteria	350	4,9%
Arrasate/Mondragón	283	4,0%
Hernani	187	2,6%
Beasain	184	2,6%
Tolosa	183	2,6%
Lasarte-Oria	177	2,5%
Azkoitia	154	2,2%
Hondarribia	153	2,1%
Pasaia	148	2,1%
Bergara	138	1,9%
Elgoibar	134	1,9%
Azpeitia	125	1,8%
Zumarraga	115	1,6%
Ordizia	108	1,5%
Oiartzun	100	1,4%
Andoain	97	1,4%

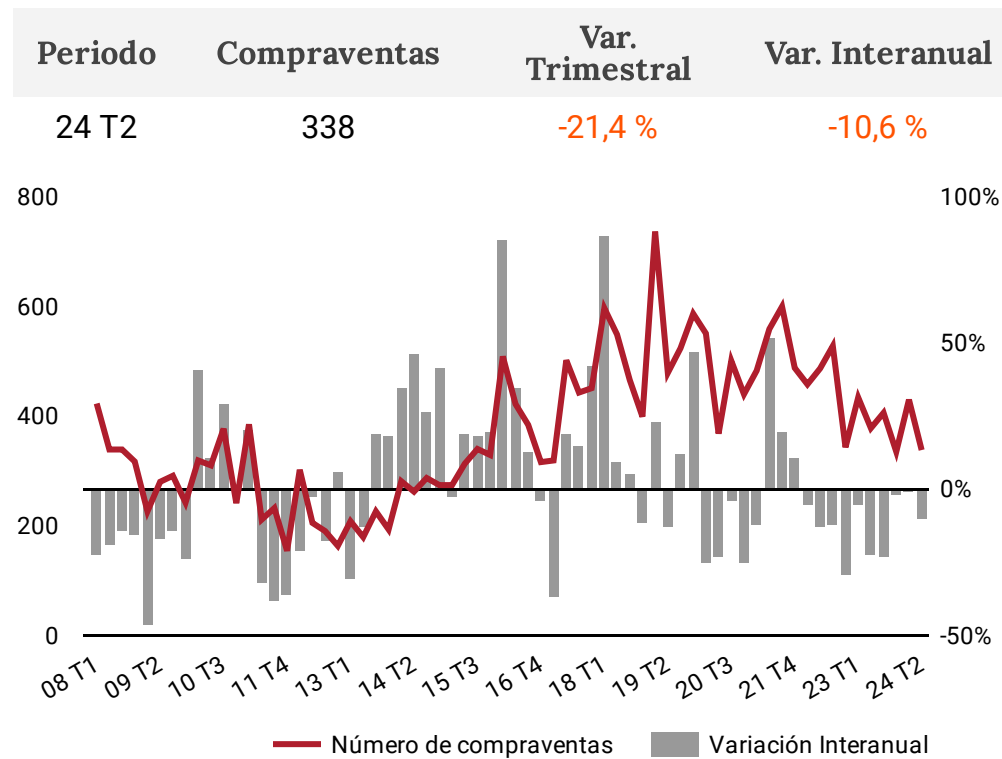
Número de compraventas y variación interanual

Municipios. Trimestral
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



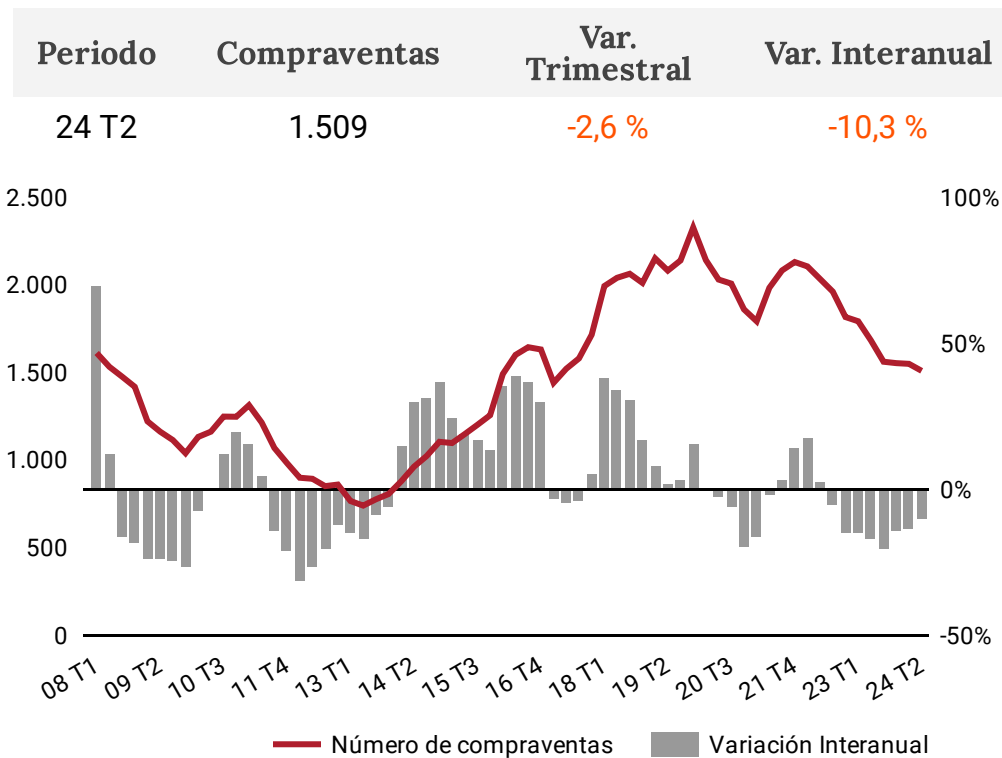
Evolución del número de compraventas

Donostia - San Sebastián. Trimestral
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas

Donostia - San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



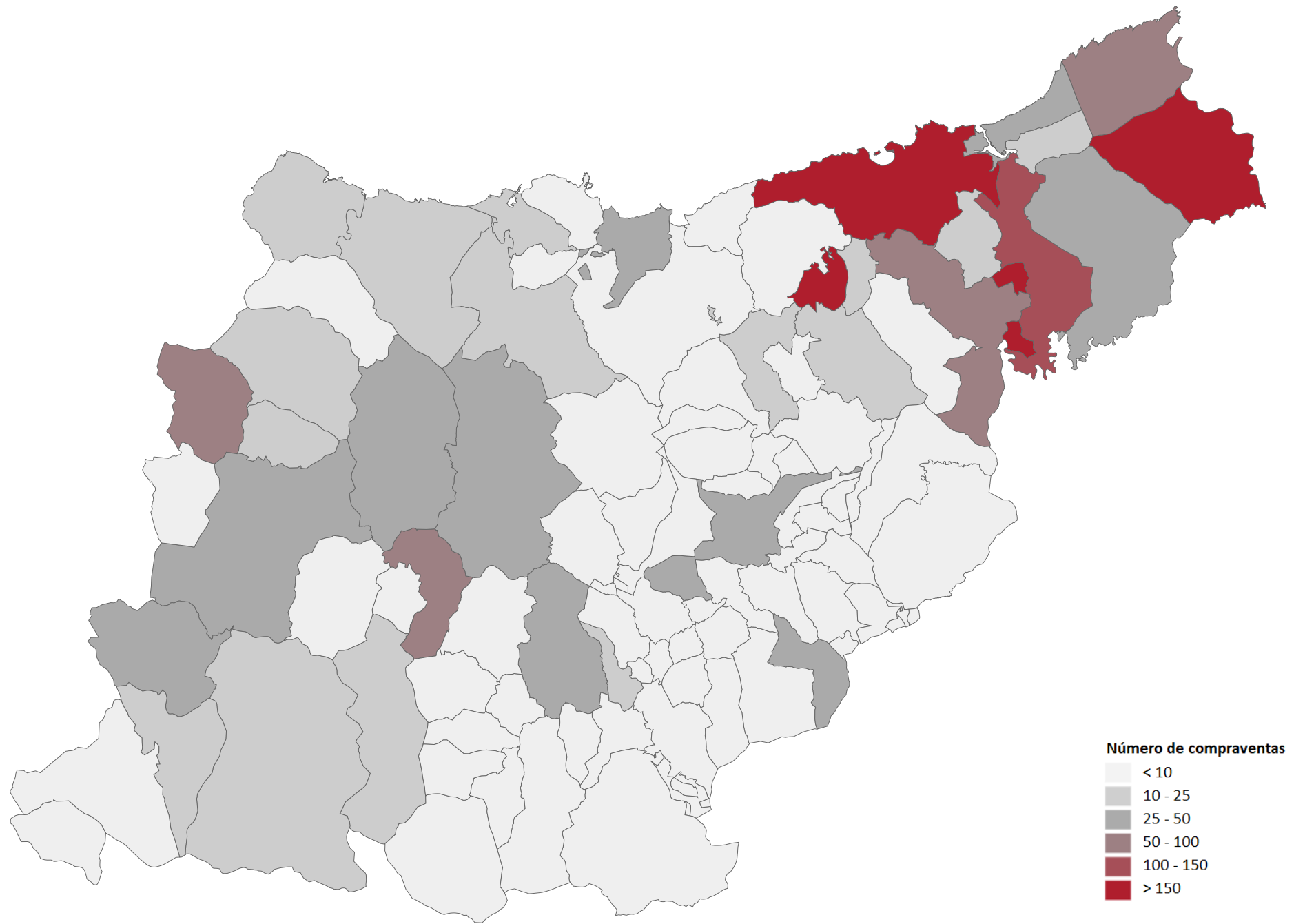
Evolución del número de compraventas de vivienda libre

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
Centro	308	15,4 %
Amara Berri	221	4,7 %
Gros	158	9,7 %
Altza	145	-25,3 %
Aiete	129	-23,2 %
Intxaurreondo	110	-24,7 %
Egia	93	-18,4 %
Antiguo	91	-9,9 %
Miracruz-Bidebieta	68	-13,9 %
Ibaeta	55	12,2 %
Loiola	35	-31,4 %
Añorga	28	-48,1 %

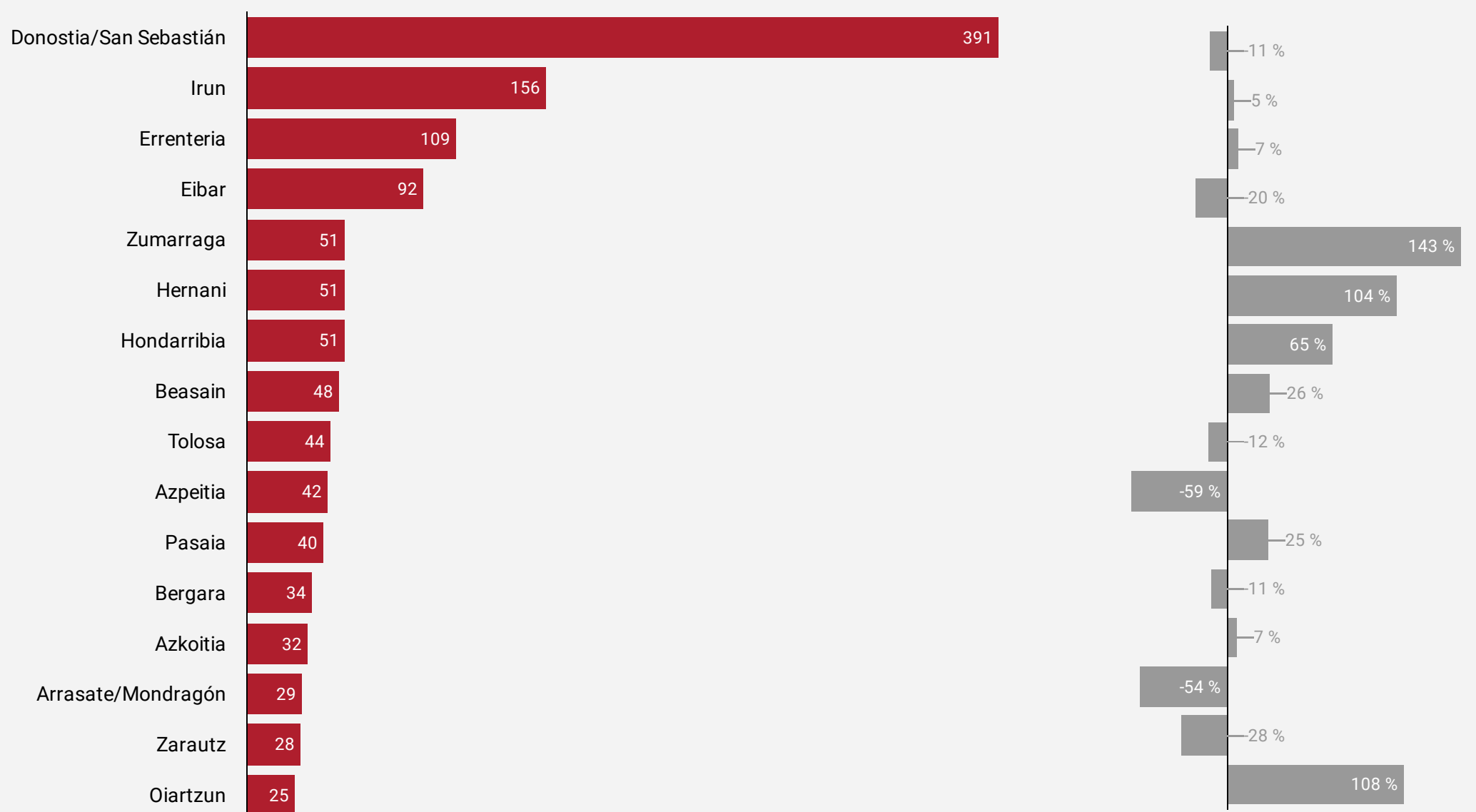
Número de compraventas

Principales municipios Gipuzkoa. Trimestral. Penúltimo trimestre
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Número de compraventas y variación interanual

Principales municipios Gipuzkoa. Trimestral. Penúltimo trimestre
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

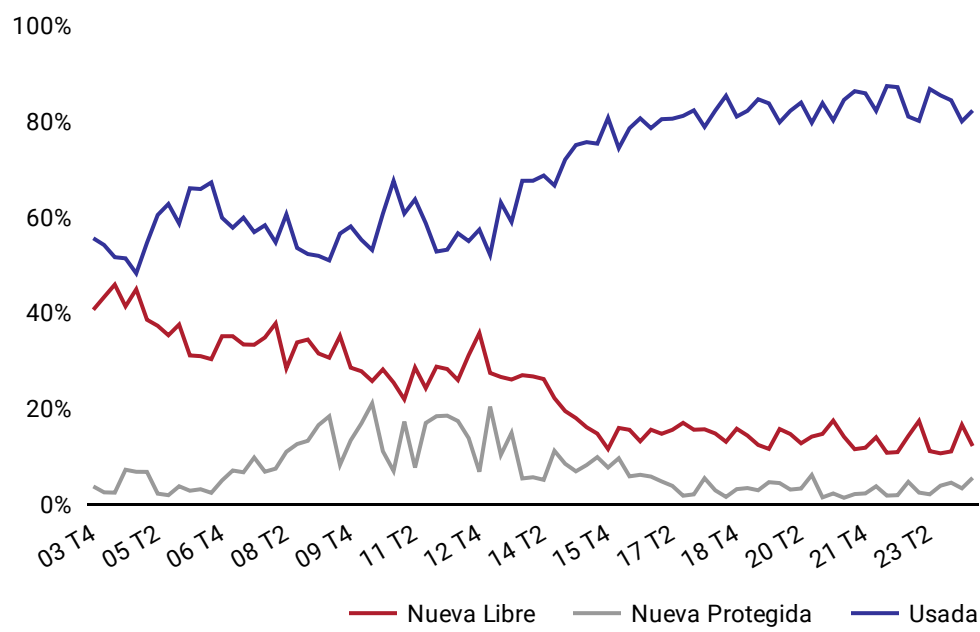


Distribución de vivienda

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
24 T2	12,17 %	5,50 %	82,33 %

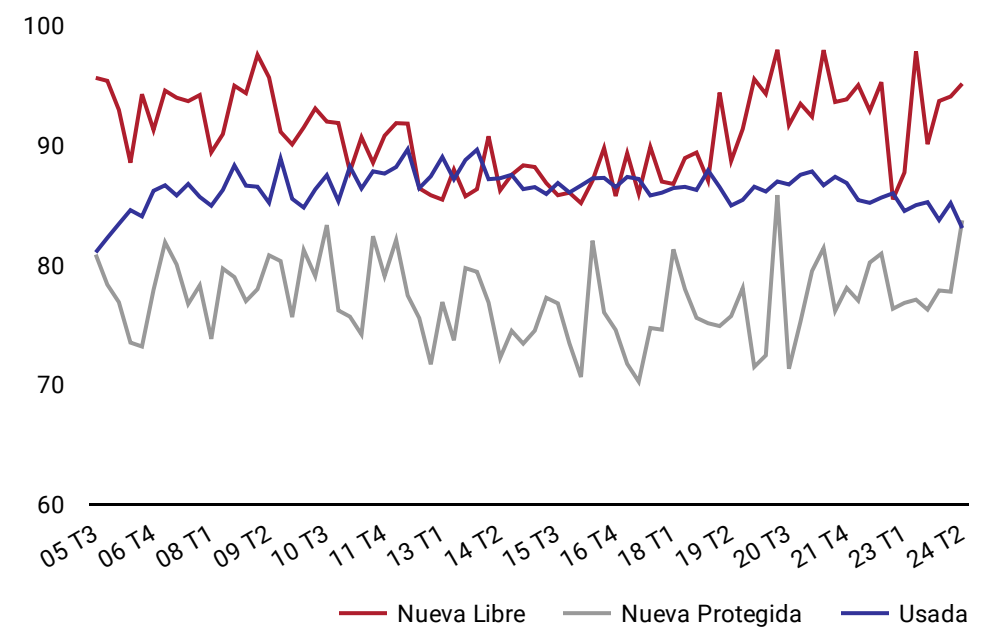


Superficie

Evolución de la superficie media de compraventas de vivienda (m²) por tipología

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

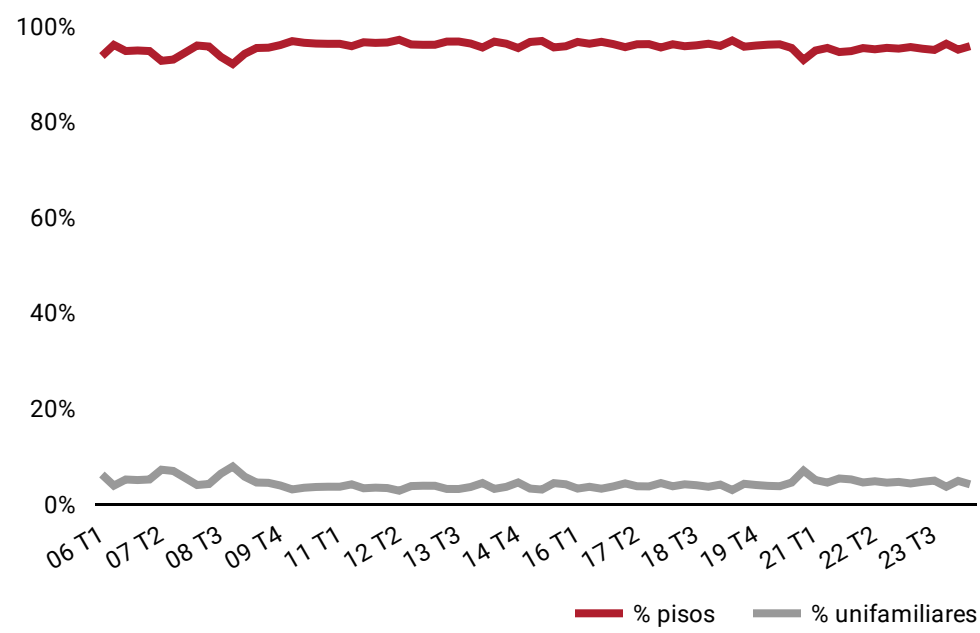
Periodo	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
24 T2	95,2	83,8	83,1



Evolución del peso de compraventas. Colectiva vs unifamiliar

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

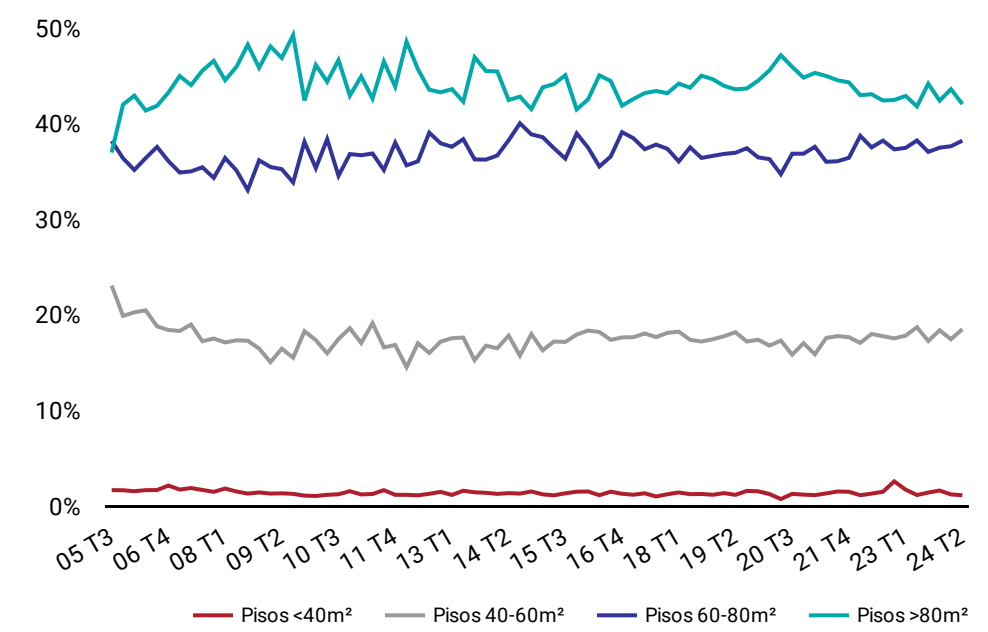
Periodo	Colectiva (pisos)	Unifamiliar
24 T2	95,8 %	4,2 %



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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

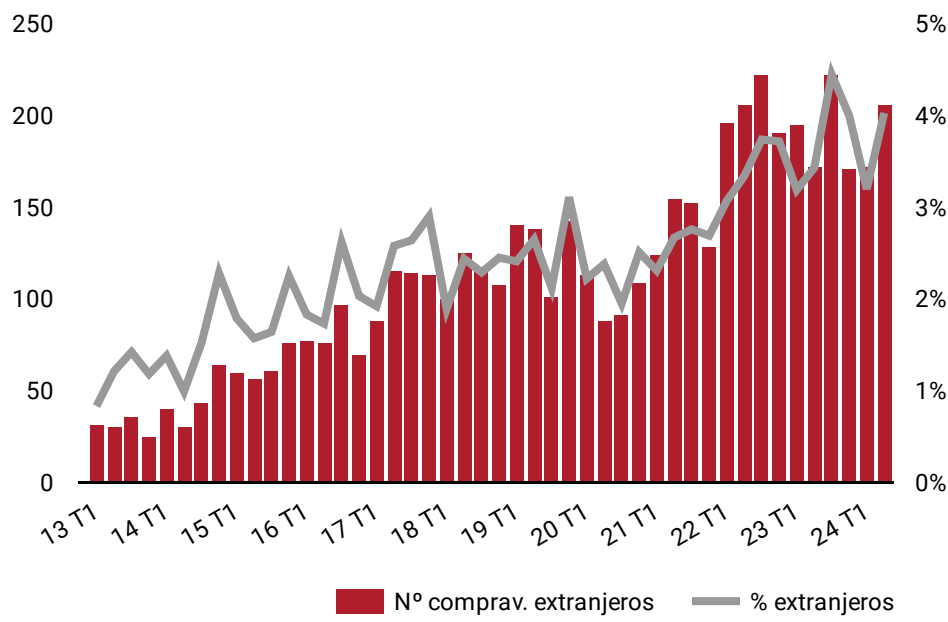
Periodo	Pisos <40 m²	Pisos 40-60 m²	Pisos 60-80 m²	Pisos > 80 m²
24 T2	1,16 %	18,53 %	38,24 %	42,07 %



Nacionalidad del comprador

Número de compras de vivienda y cuota de mercado por personas extranjeras

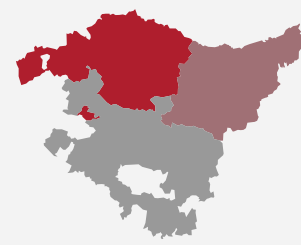
Euskadi. Trimestral
Elaboración propia sobre datos del Colegio de Registradores



Mercado de compraventas por personas extranjeras

Euskadi. Trimestral e interanual
Elaboración propia sobre datos del Colegio de Registradores

Nº compras extranjeros		% comprav. extranjeros	
Interanual	Trimestral	Interanual	Trimestral
771	206	3,9 %	4,0 %
↑ 4,8%	↑ 19,8%	↑ 0,2%	↑ 0,8%

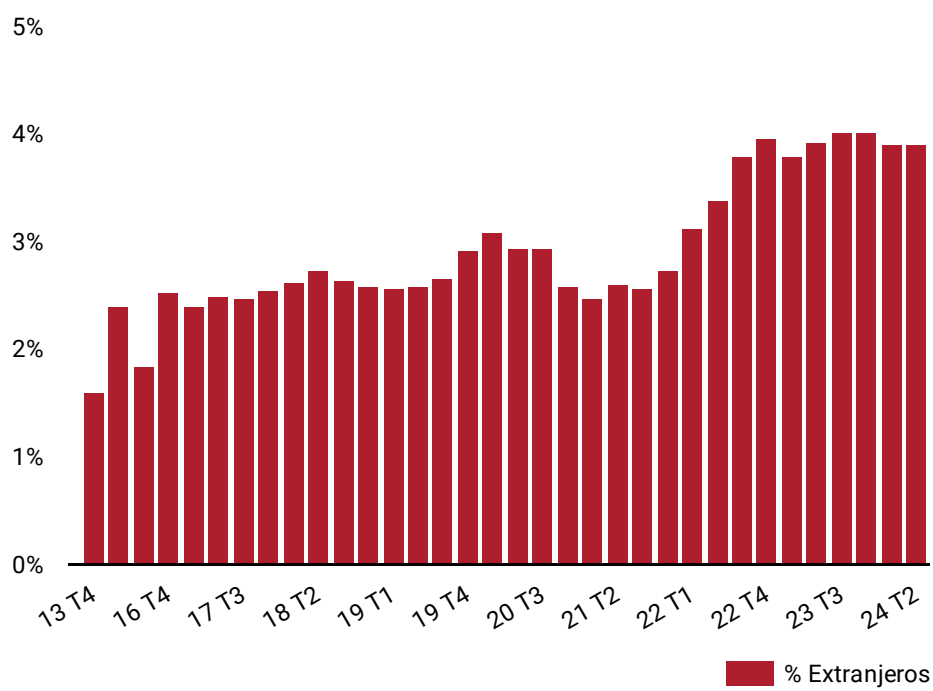


Provincia	Núm.	% extr.	Núm.
Araba/Álava	107	3,4 %	■
Bizkaia	409	4,1 %	■
Gipuzkoa	254	3,9 %	■

Ligero crecimiento de la demanda extranjera en términos absolutos y porcentuales

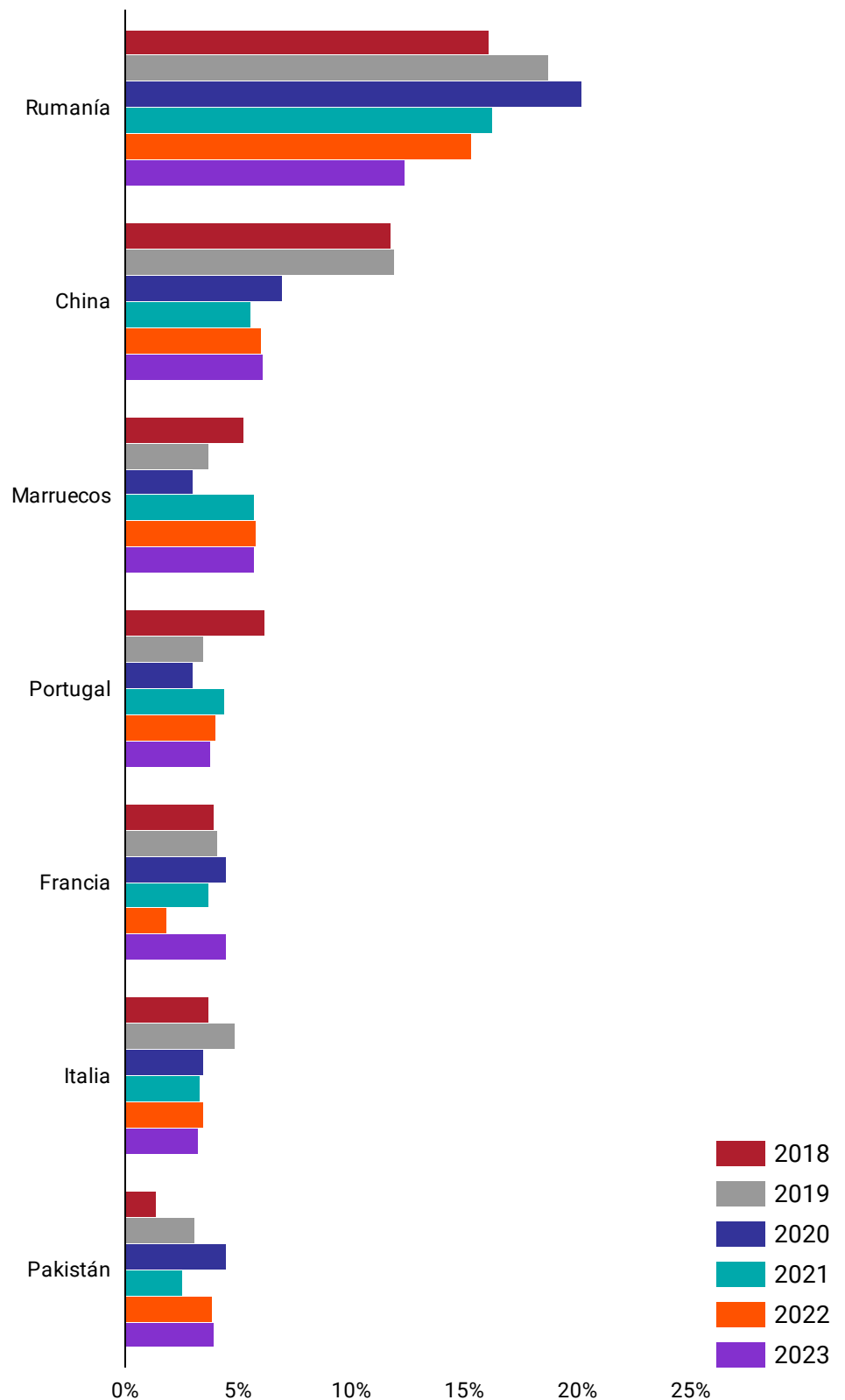
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



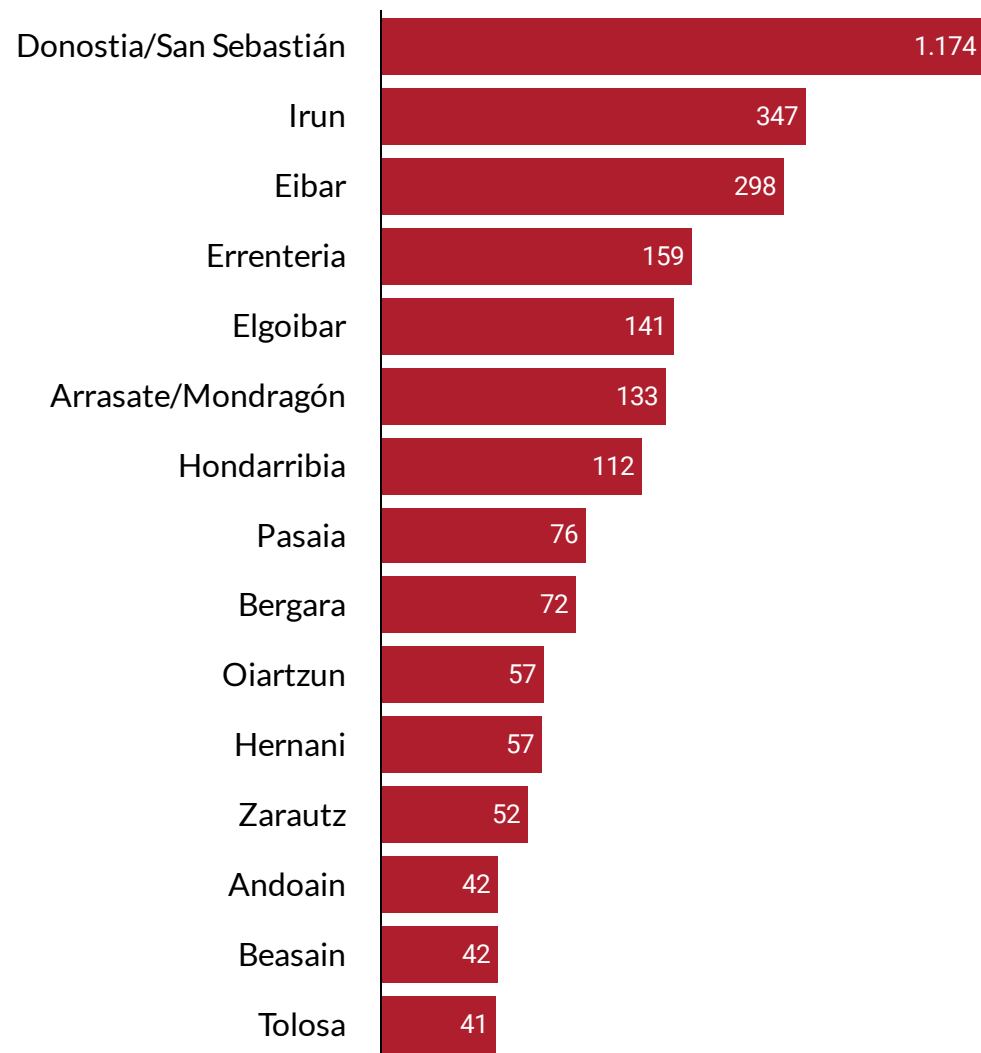
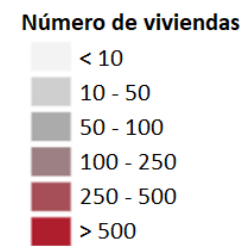
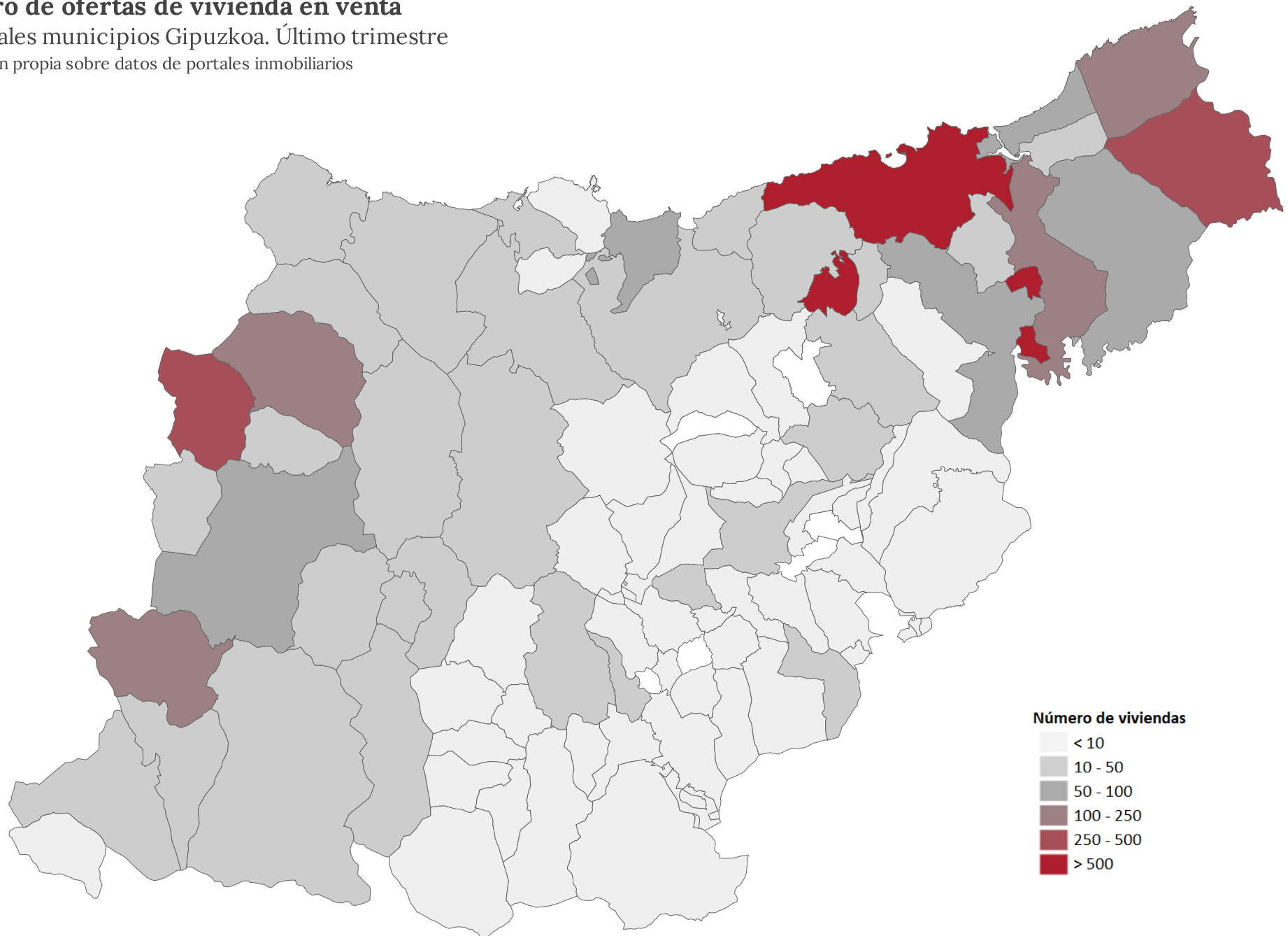
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por personas extranjeras según nacionalidad

Euskadi. Anual
Colegio de Registradores



Número de viviendas ofertadas en venta

Número de ofertas de vivienda en venta
Principales municipios Gipuzkoa. Último trimestre
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



4

Construcción y obra nueva

El número de visados de vivienda de obra nueva se ha reducido en términos interanuales en Euskadi, con un descenso del -12,5%, superando las 5.000 viviendas. En Gipuzkoa se han visado 1.998 viviendas, con un incremento interanual del 28,5%.

Estas cifras suponen contar con una futura iniciación de vivienda muy superior a la actual absorción a través de las compraventas de vivienda nueva.

La comparación de ambas magnitudes (visados vs compraventas de vivienda nueva) en Gipuzkoa proporciona un 76% de futuras iniciaciones de obra nueva por encima del número de compraventas.

Estas cifras constatan las favorables perspectivas en el sector de obra nueva por parte del promotor inmobiliario.

El número de viviendas iniciadas y finalizadas en Gipuzkoa se sitúan por debajo del número de visados.

El consumo de cemento, como indicador adelantado, ha seguido mostrado una cierta debilidad, consolidando su tendencia descendente.

Los costes de construcción han mantenido la senda descendente iniciada el trimestre anterior. En esta ocasión con descensos tanto en los costes de los materiales como, especialmente, el coste de la mano de obra. El saldo neto de ambos descensos ha sido un ajuste de los costes de construcción en su conjunto. Este hecho supone un progresivo distanciamiento con respecto a los máximos históricos, minorando una de las principales incertidumbres en el sector de obra nueva durante los últimos años.

En consecuencia, a pesar de la tendencia descendente del mercado de compraventas de vivienda en su conjunto, el sector de obra nueva está registrando un comportamiento favorable, especialmente desde el punto de vista de la producción.

Visados

Visados de dirección de obra nueva

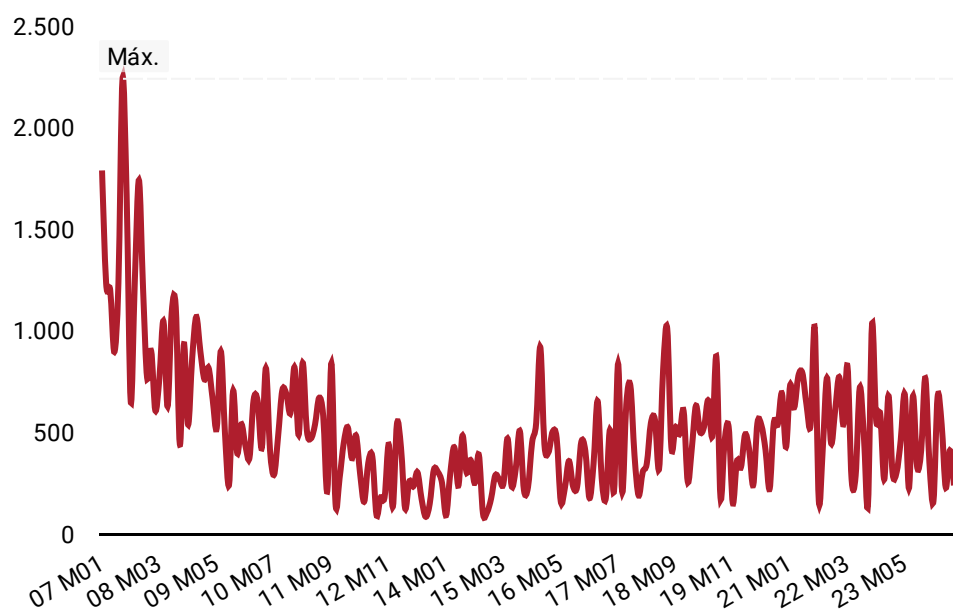
Euskadi. Interanual
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Periodo	Nº visados obra nueva	Var. interanual
24 T2	5.034	-12,5 %

Evolución de visados de dirección de obra nueva

Euskadi. Mensual
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Periodo	Nº visados obra nueva
24 M05	240
24 M04	412
24 M03	230



Visados de dirección de obra nueva

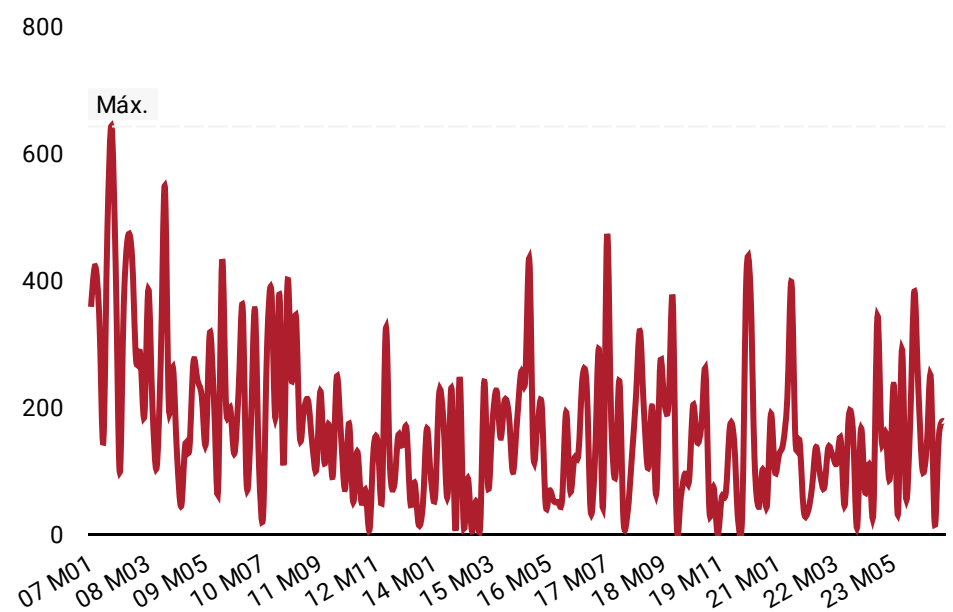
Gipuzkoa. Interanual
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Periodo	Nº visados obra nueva	Var. interanual
24 T2	1.998	28,5 %

Evolución de visados de dirección de obra nueva

Gipuzkoa. Mensual
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

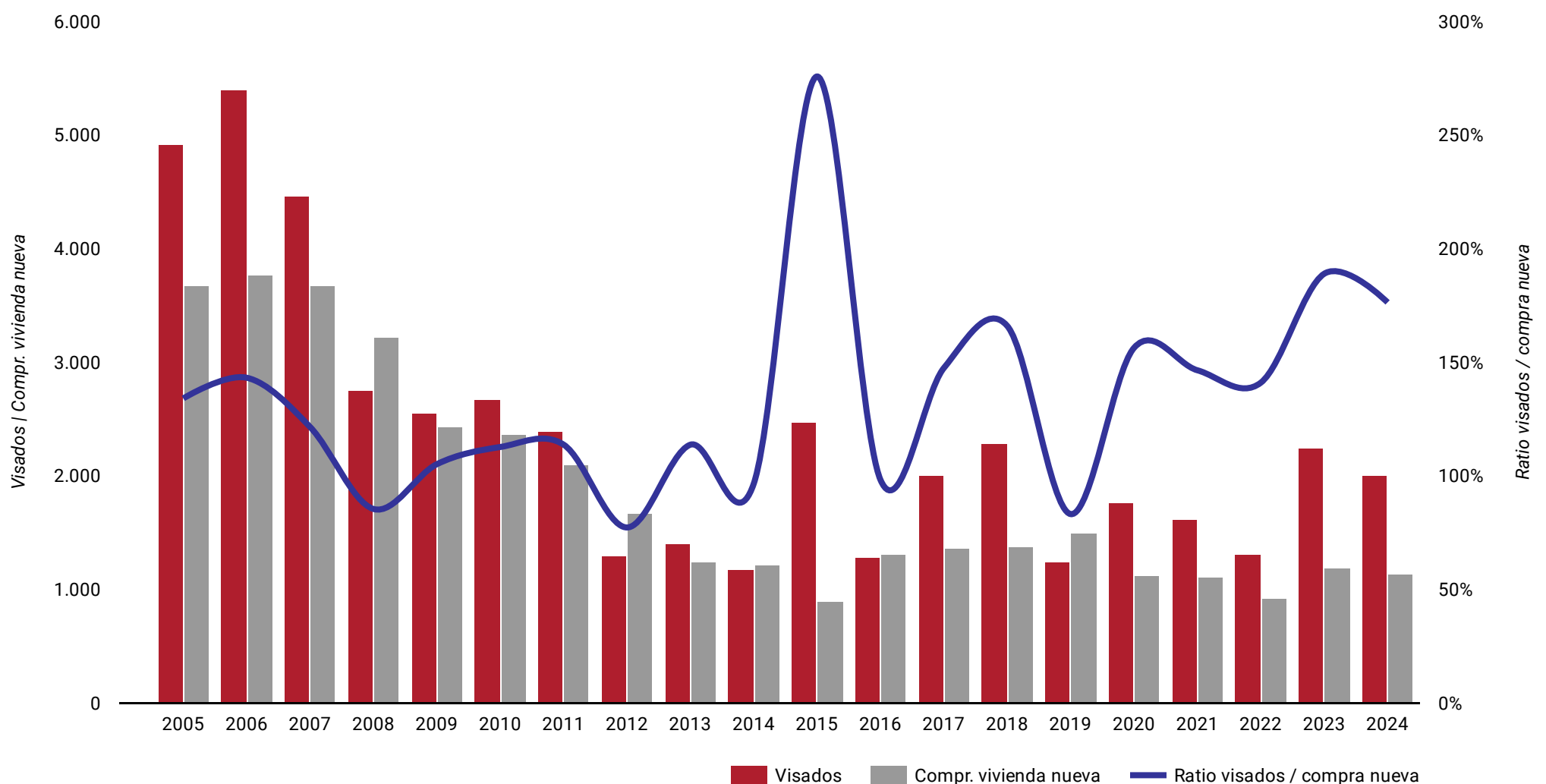
Periodo	Nº visados obra nueva
24 M05	178
24 M04	154
24 M03	16



Evolución interanual de visados de dirección de obra nueva y del número de compraventas de vivienda nueva

Gipuzkoa. Interanual
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y Colegio de Registradores

Periodo	Nº visados obra nueva	Nº compraventas vivienda nueva	Ratio visados/compra nueva
24 T2	1.998	1.133	176,3 %

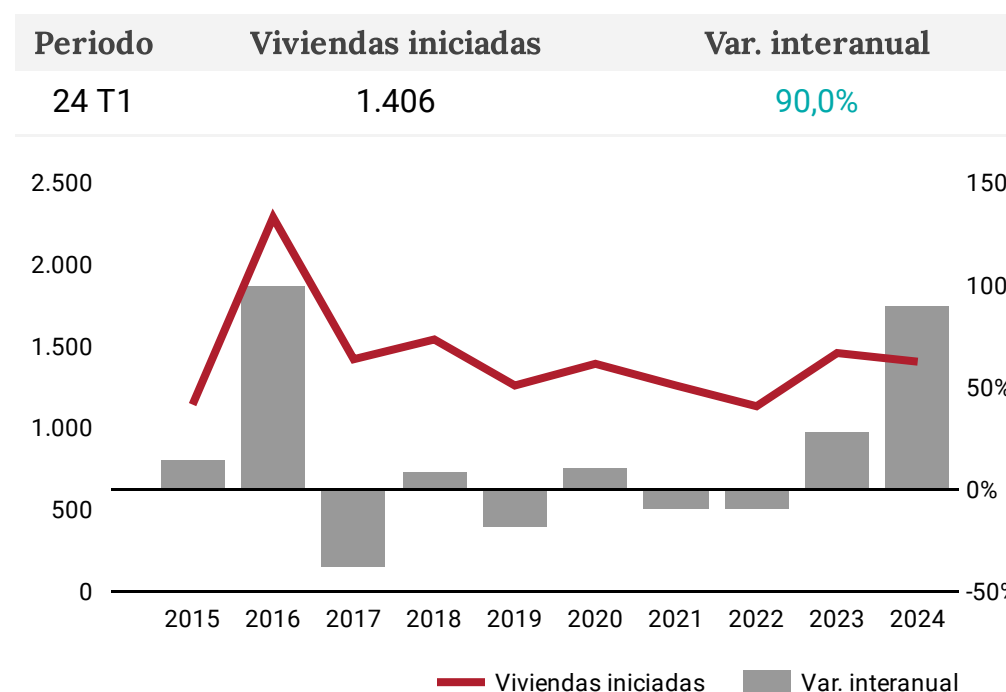


Viviendas iniciadas y terminadas

Evolución anual del número de viviendas iniciadas y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual

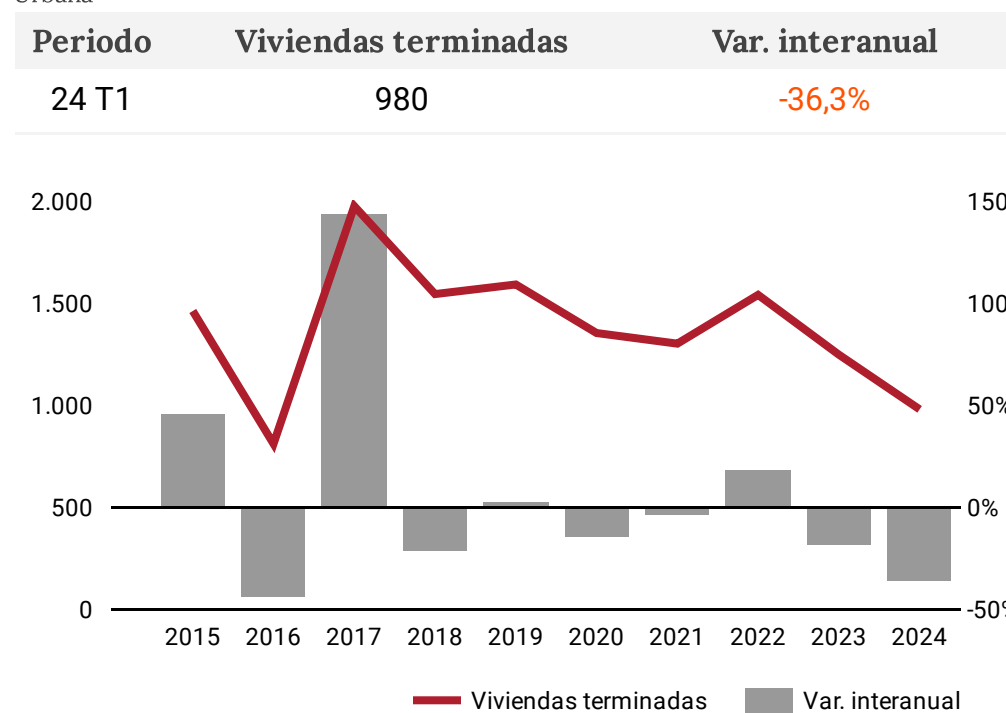
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Evolución anual del número de viviendas terminadas y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual

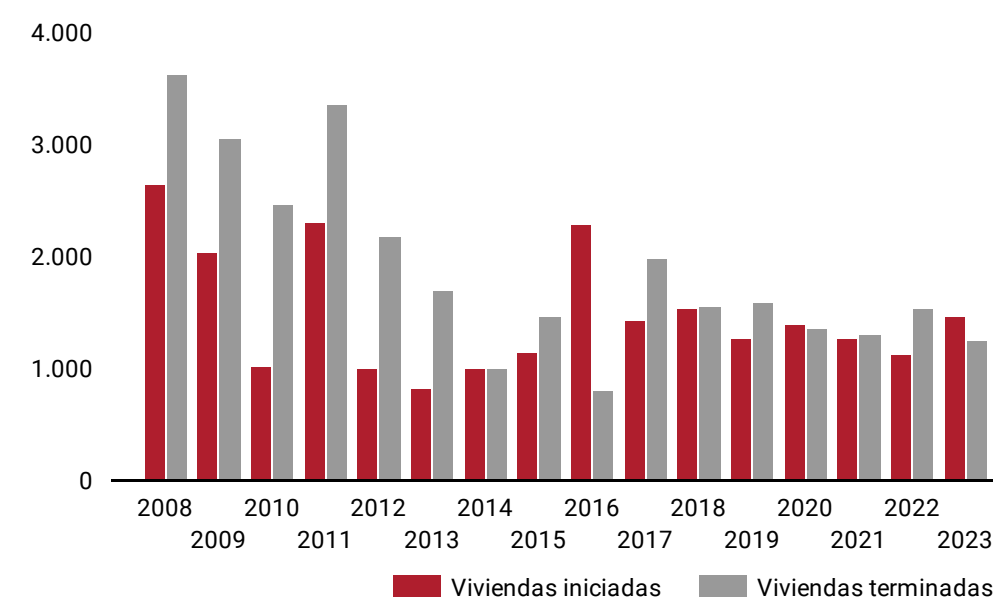
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Evolución anual del número de viviendas terminadas

Gipuzkoa. Interanual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



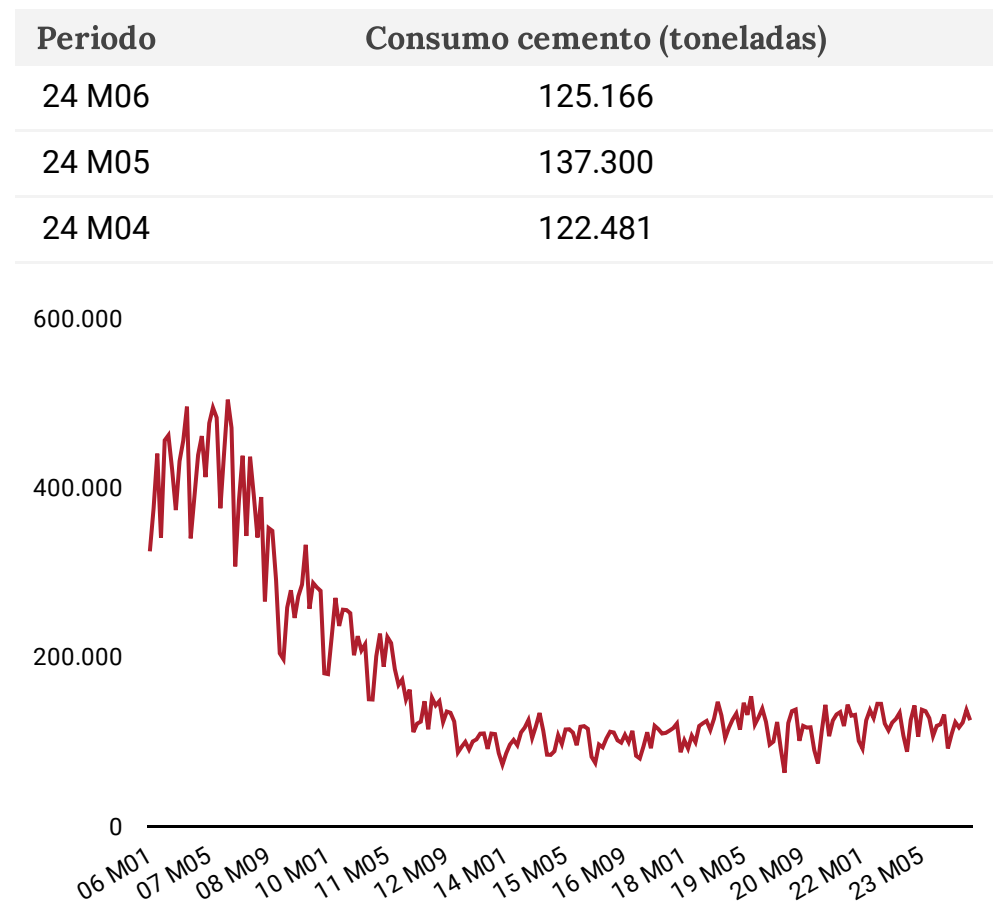
Consumo de cemento

Evolución del consumo aparente de cemento (toneladas)

País Vasco, Aragón, Comunidad Foral de Navarra y La Rioja

Mensual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de industria, comercio y turismo

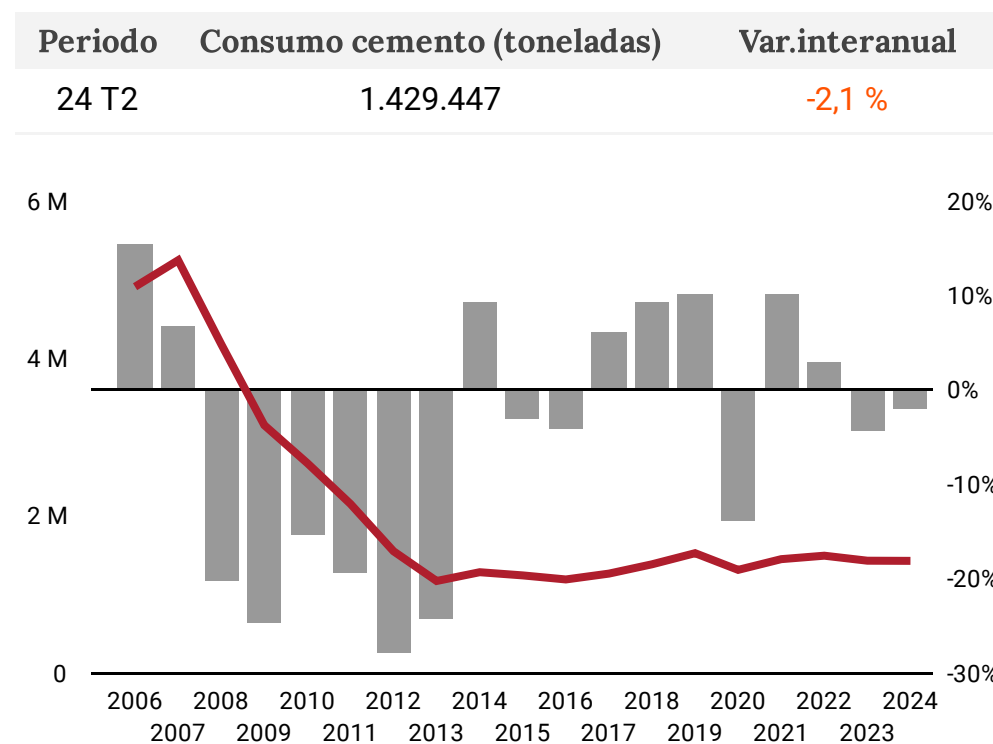


Evolución del consumo aparente de cemento (toneladas)

País Vasco, Aragón, Comunidad Foral de Navarra, y La Rioja

Interanual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de industria, comercio y turismo



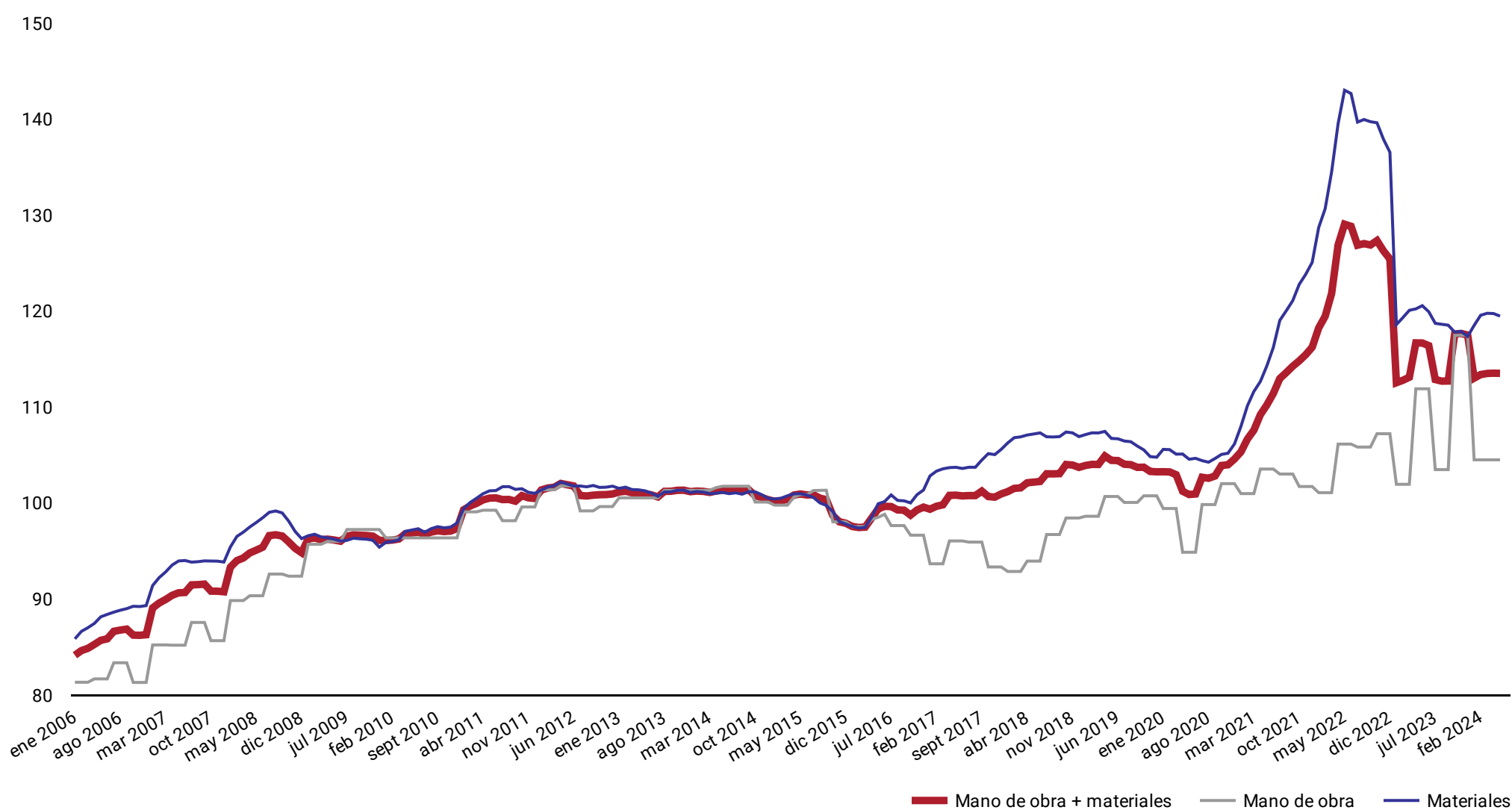
Costes de la construcción

Evolución del coste de construcción. Materiales y mano de obra

España. Índice mensual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Mano de obra + materiales	Materiales	Mano de obra
113,5	119,5	104,5
↓ -3,2	↓ -1,09	↓ -7,4



Coste de los principales materiales de construcción

España. Últimos tres meses. Números índice

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Acero	Áridos	Cal	Caucho	Cemento
105,9	123,9	136,3	110,8	144,3
↓ -12,0	↑ 3,3	↓ -11,1	↑ 0,1	↑ 6,5
Cerámica	Derivados del yeso	Hormigón	Madera	Materiales asfálticos
121,2	131,4	138,8	119,1	126,3
↓ -0,7	↓ -3,5	↑ 8,0	↓ -4,7	↑ 3,7
Materiales prefabricados	Materiales sintéticos	Mortero	Vidrio plano	Yeso
127,0	109,9	133,3	104,9	136,3
↑ 5,0	↓ -5,5	↑ 4,0	↓ -18,4	↓ -11,1

5

Precio de la vivienda

El precio de la vivienda muestra claros signos de agotamiento, dando lugar a un notable dificultad para consolidar la senda alcista que ha predominado durante los últimos años.

La aparición de tasas negativas o tasas positivas, pero de muy baja cuantía, constatan esta realidad, que resulta coherente después de un largo periodo de crecimiento del precio de la vivienda.

El retroceso de las compraventas provoca, de igual modo, un cierto grado de debilidad por lo que respecta a la evolución de los precios.

Los resultados de Registradores muestran una variación trimestral nula en Gipuzkoa, con una ralentización de la tasa interanual, que se queda en el 2,9%.

Los precios de tasación publicados por el Ministerio, con un trimestre de retardo, muestran un ligero incremento trimestral, situándose la interanual en un 0,2%, es decir, estabilidad.

En San Sebastián el precio por m² se ha incrementado un 1,1% trimestral según Registradores, mientras que el precio tasado, publicado por el Ministerio (primer trimestre), registra un descenso interanual del -2,9%.

El precio de oferta en Gipuzkoa registra un descenso trimestral del -0,1%, moderando el crecimiento interanual. Esta situación se replica en San Sebastián.

Por tanto, se constata el final del generalizado crecimiento del precio de la vivienda, dando paso a un nuevo escenario por lo que respecta al comportamiento de esta variable.

El precio medio por vivienda también ha registrado descensos trimestrales en Gipuzkoa, provocando una ralentización del crecimiento interanual. Los resultados municipales muestran las intensas diferencias territoriales.

El volumen de mercado ha seguido superando los 400 millones de euros trimestrales en Gipuzkoa, aunque con una clara tendencia descendente.

Precio medio por m². Mercado: venta



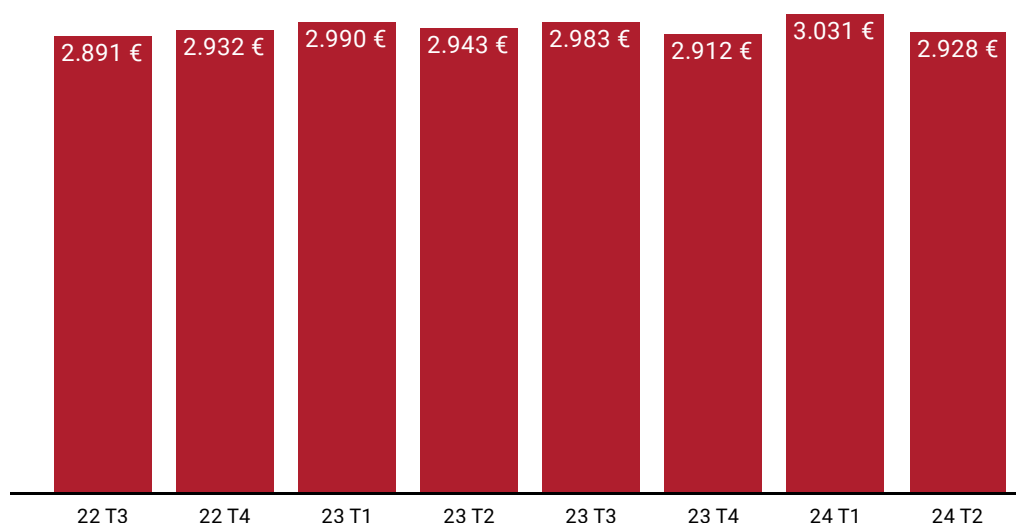
Precio por m²

Euskadi
Precio medio por m². Trimestral

	Últ. periodo	Var. trim	Var. inter
Pm ² ERI	2.928 €	-3,4 %	-0,5 %
Índice pm ² INE	142	3,4 %	6,4 %
Pm ² tasado	2.575 €	0,4 %	1,4 %

Evolución del precio por m² de vivienda

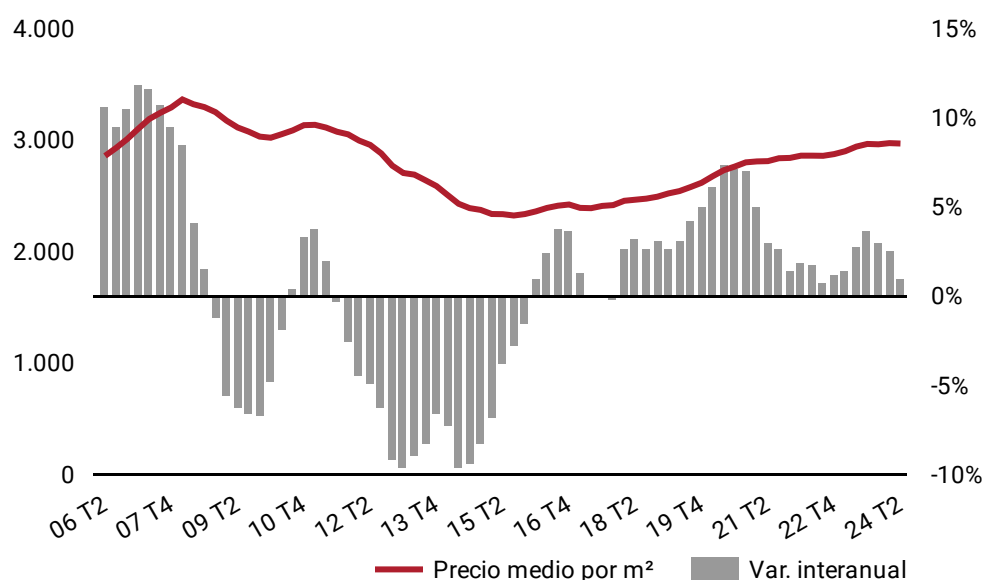
Euskadi. Trimestral. €/m²
Colegio de Registradores



Evolución del precio de la vivienda y variación interanual

Euskadi. Interanual. €/m²
Colegio de Registradores

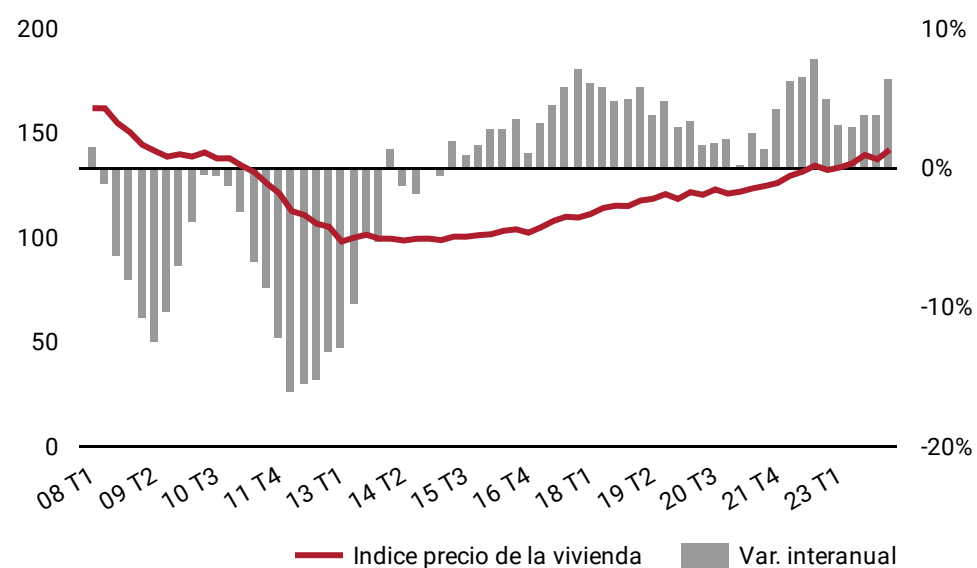
Periodo	Pm ² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	2.967 €	-0,1 %	0,9 %
24 T1	2.971 €	0,4 %	2,5 %
23 T4	2.960 €	-0,1 %	3,1 %
23 T3	2.963 €	0,8 %	3,7 %



Índice de precios de vivienda

Euskadi. Trimestral. Números índice
Instituto Nacional de Estadística

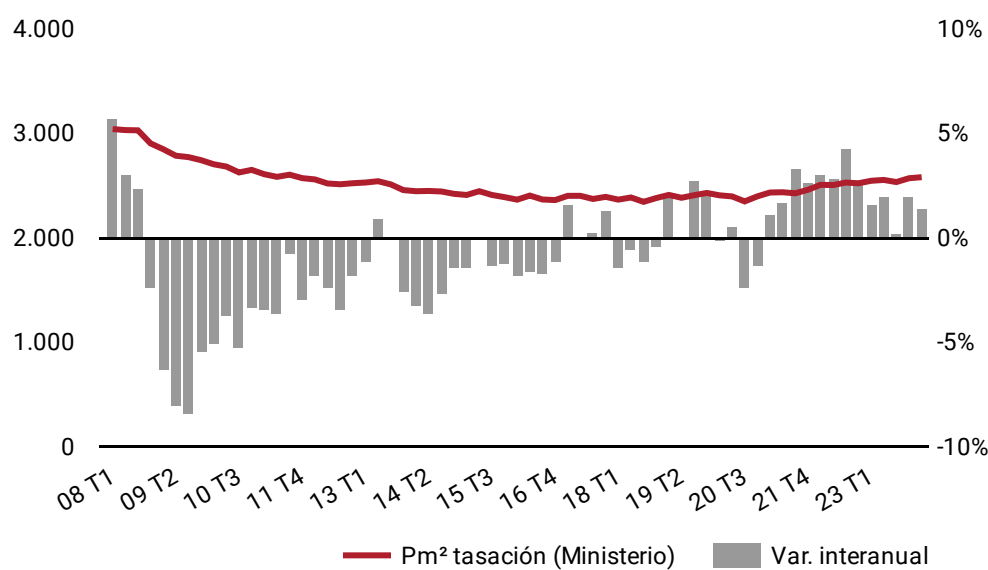
Periodo	Índice precio	Var. trimestral	Var. interanual
24 T1	142	3,4 %	6,4 %
23 T4	137	-1,5 %	3,9 %
23 T3	139	3,0 %	3,8 %
23 T2	135	1,5 %	3,0 %



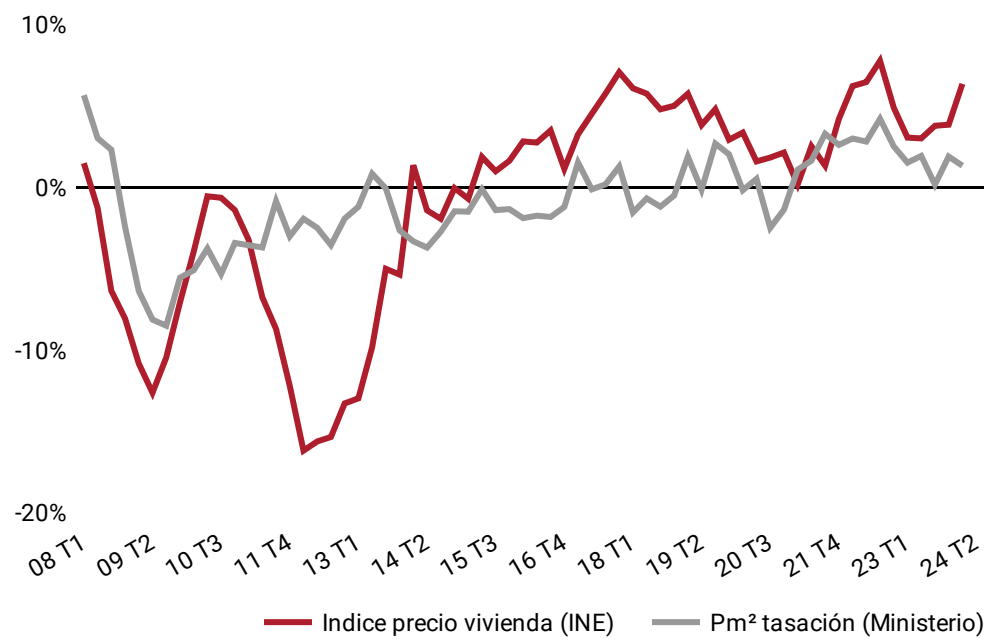
Precio m² tasado

Euskadi. Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Periodo	Pm ² tasado	Var. trimestral	Var. interanual
24 T1	2.575 €	0,4 %	1,4 %
23 T4	2.565 €	1,5 %	1,9 %
23 T3	2.529 €	-0,8 %	0,2 %
23 T2	2.549 €	0,3 %	2,0 %

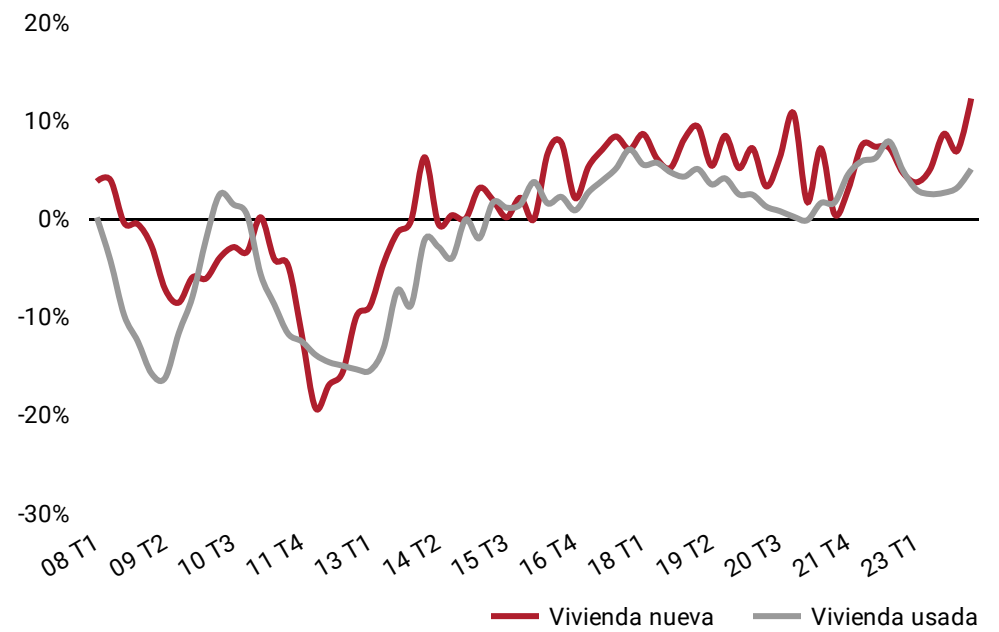


Evolución de las tasas de variación interanuales del precio por m² de compraventa de INE vs valor de tasación (Ministerio)
Euskadi. Trimestral



Evolución de las tasas de variación del precio de la vivienda

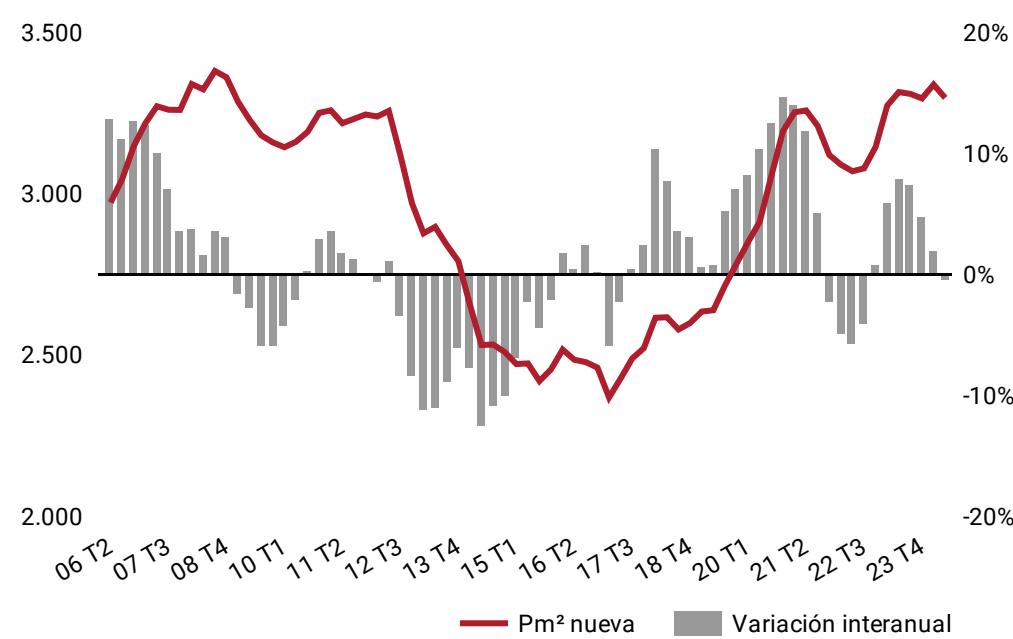
Euskadi. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



Evolución del precio de la vivienda nueva y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

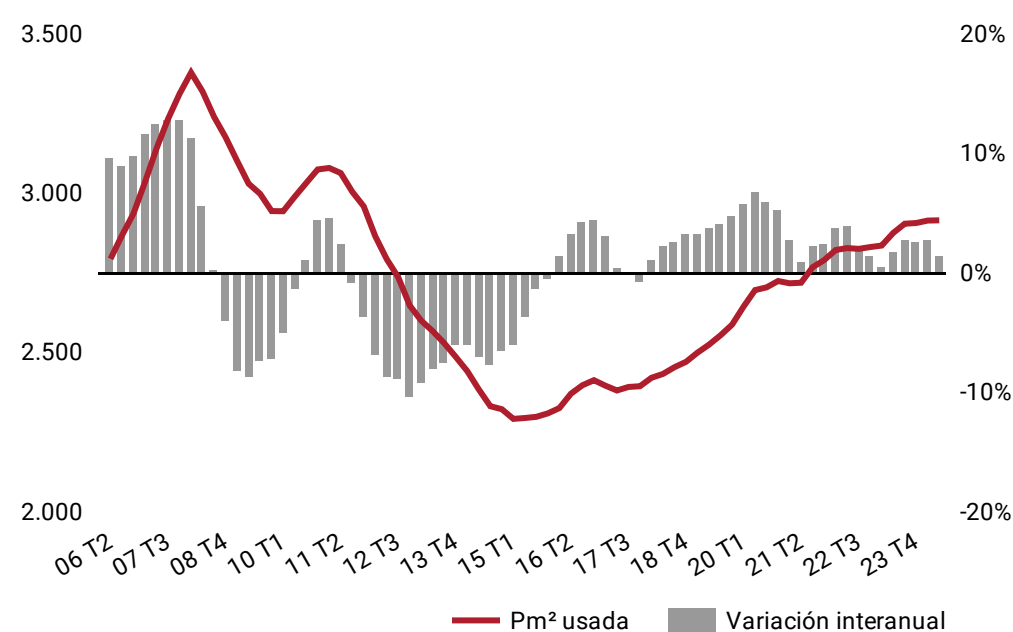
Periodo	Pm ² nueva	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	3.296 €	-1,2 %	-0,5 %



Evolución del precio de la vivienda usada y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Pm ² usada	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	2.913 €	0,0 %	1,4 %





Precio por m²

Gipuzkoa
Precio medio por m². Interanual
Colegio de Registradores

3.478 €

2,9%

Variación
1 año

7,4%

Variación
3 años

20,9%

Variación
5 años

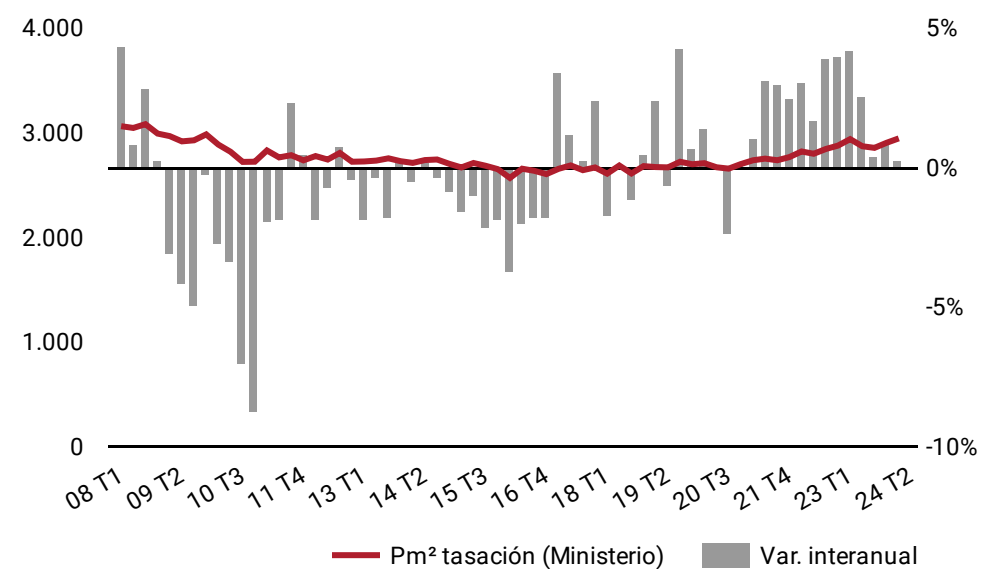
	Últ. periodo	Var. trim	Var. inter
Pm ² ERI	3.478 €	0,0 %	2,9 %
Pm ² tasado	2.945 €	1,4 %	0,2 %

Precio m² tasado

Gipuzkoa. Trimestral. €/m²

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Periodo	Pm ² tasado	Var. trimestral	Var. interanual
24 T1	2.945 €	1,4 %	0,2 %
23 T4	2.903 €	1,7 %	0,9 %
23 T3	2.854 €	-0,5 %	0,4 %
23 T2	2.870 €	-2,3 %	2,6 %

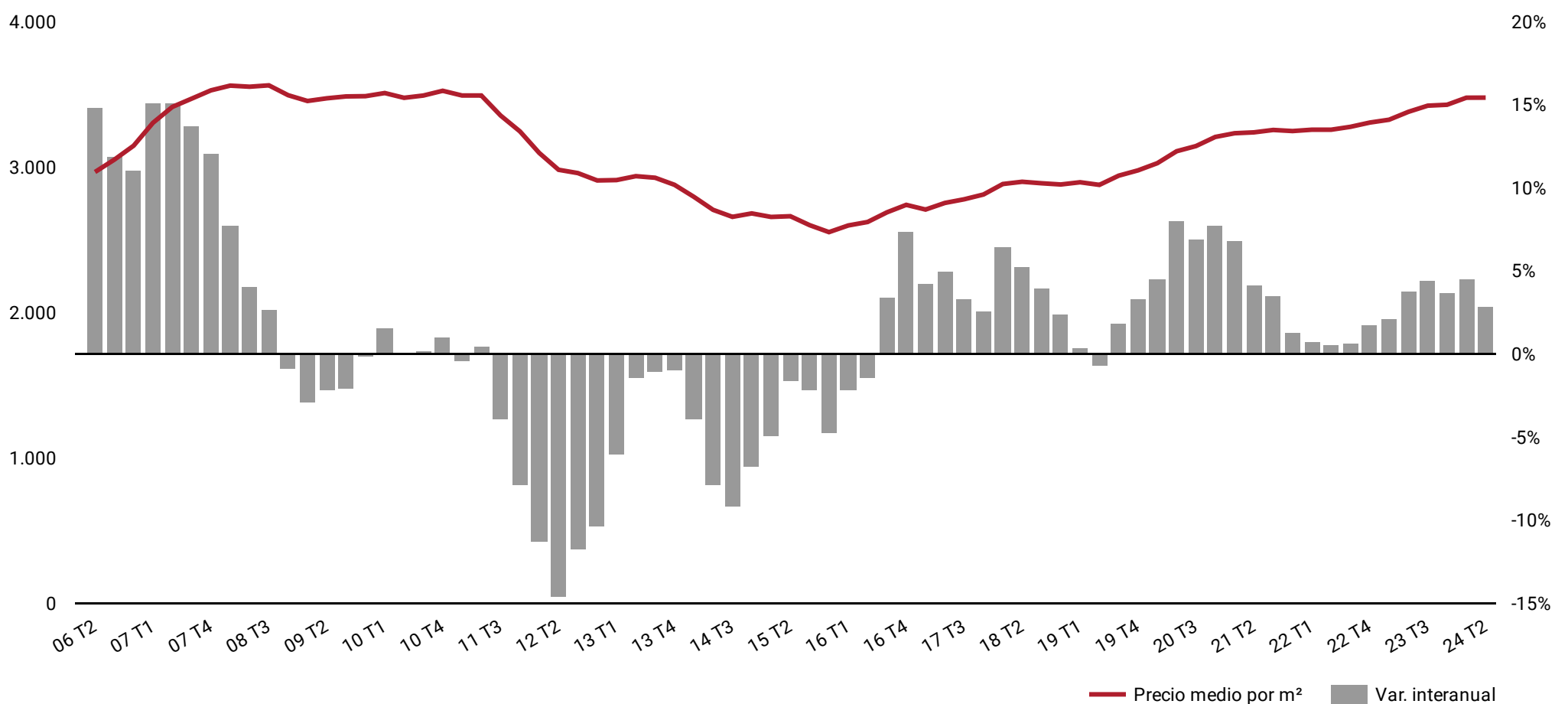


Evolución del precio de la vivienda y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual. €/m²

Colegio de Registradores

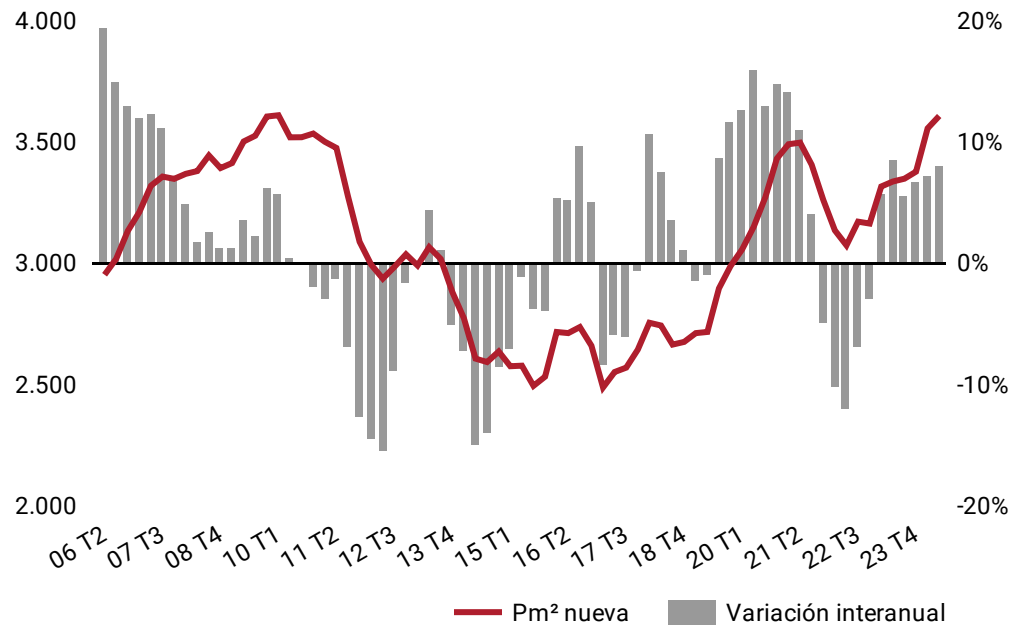
Periodo	Pm ² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	3.478 €	0,0 %	2,9 %
24 T1	3.477 €	1,4 %	4,6 %
23 T4	3.429 €	0,2 %	3,7 %
23 T3	3.422 €	1,3 %	4,4 %



Evolución del precio de la vivienda nueva y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

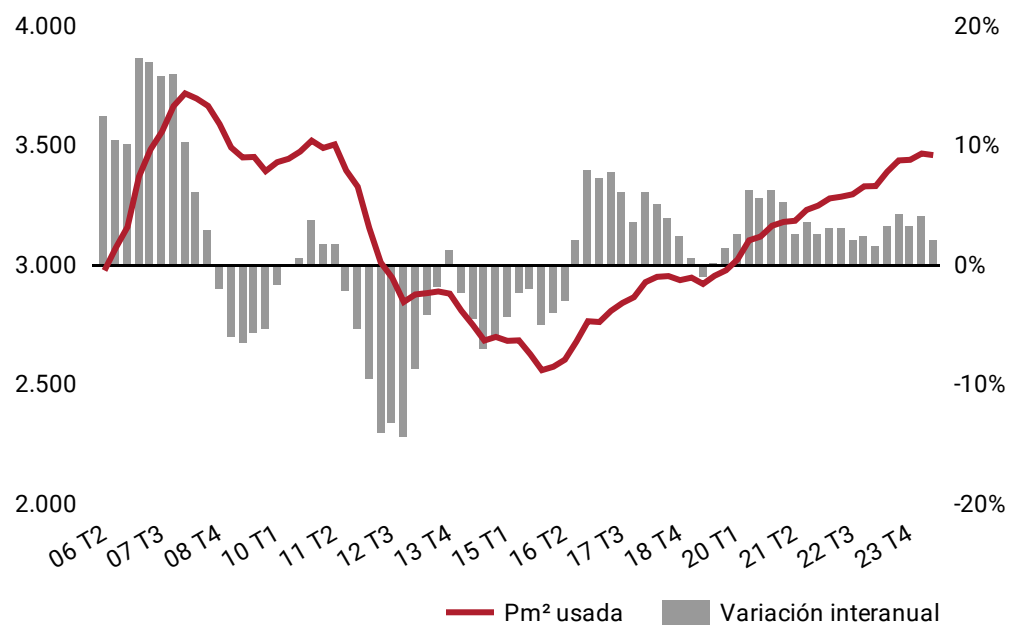
Periodo	Pm ² nueva	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	3.608 €	1,4 %	8,1 %



Evolución del precio de la vivienda usada y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

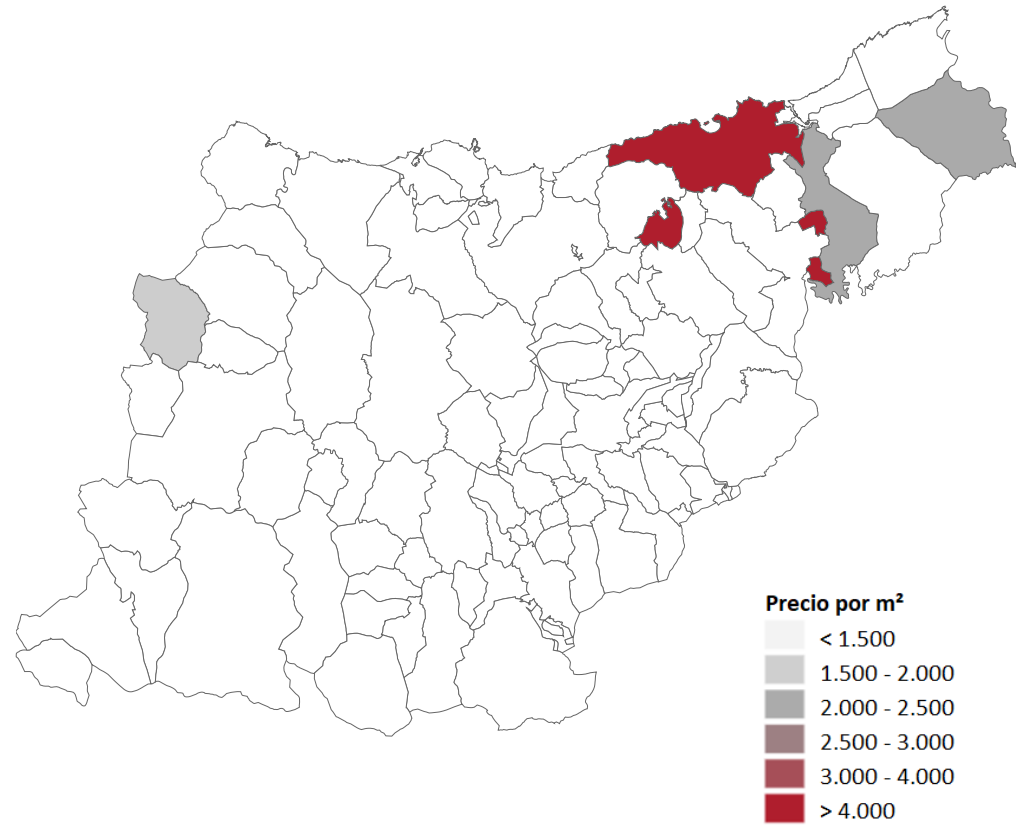
Periodo	Pm ² usada	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	3.457 €	-0,2 %	2,1 %



Precio m² tasado

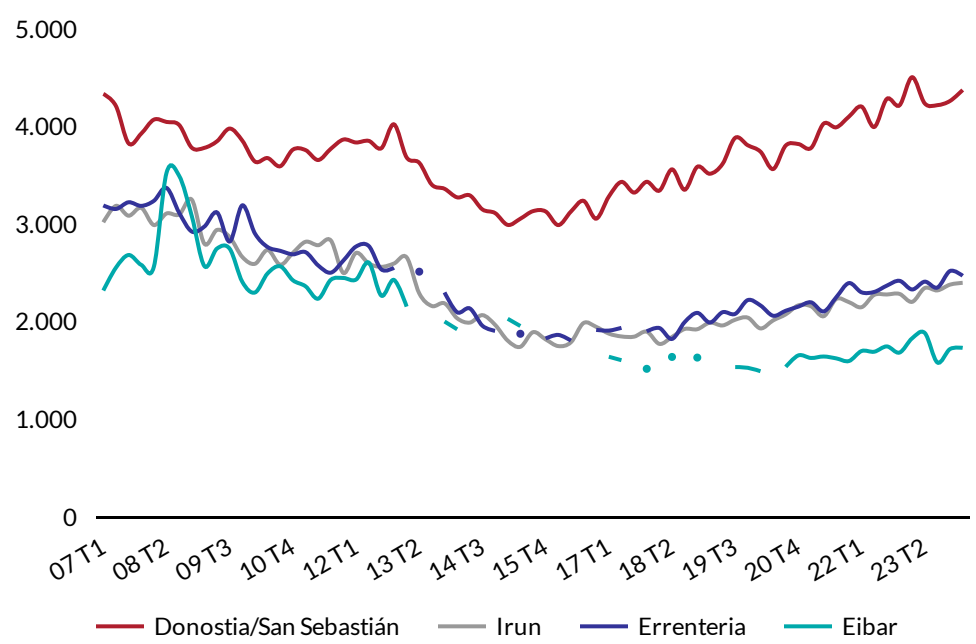
Municipios de Gipuzkoa con más de 25.000 habitantes.
Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Municipios	Precio m ² tasado	Var. interanual
Donostia/San Sebastián	4.378 €	-2,9%
Errenteria	2.474 €	6,0%
Irun	2.402 €	8,8%
Eibar	1.736 €	-5,3%



Precio m² tasado

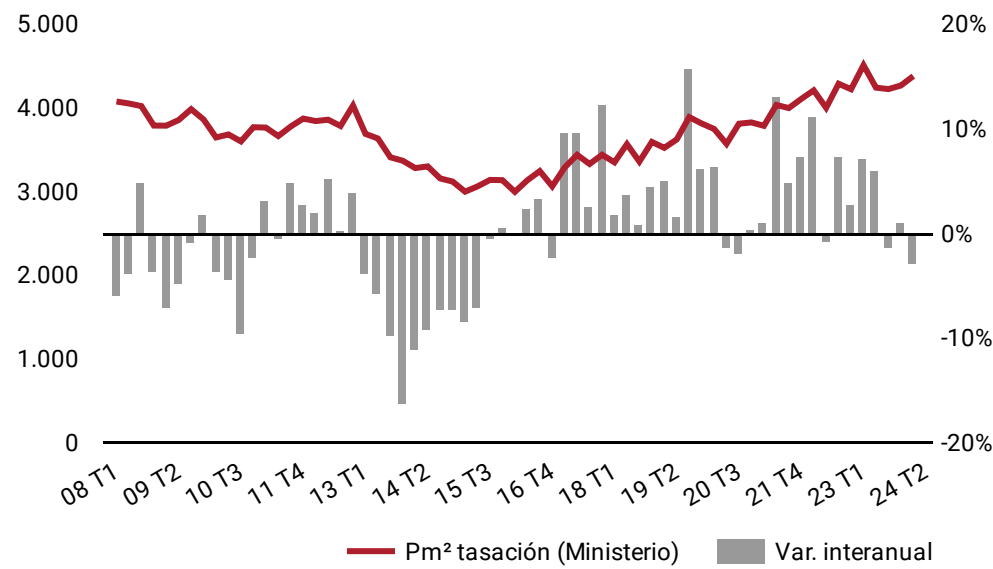
Municipios de Gipuzkoa con más de 25.000 habitantes.
Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Evolución del precio por m² tasado

Donostia - San Sebastián. Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

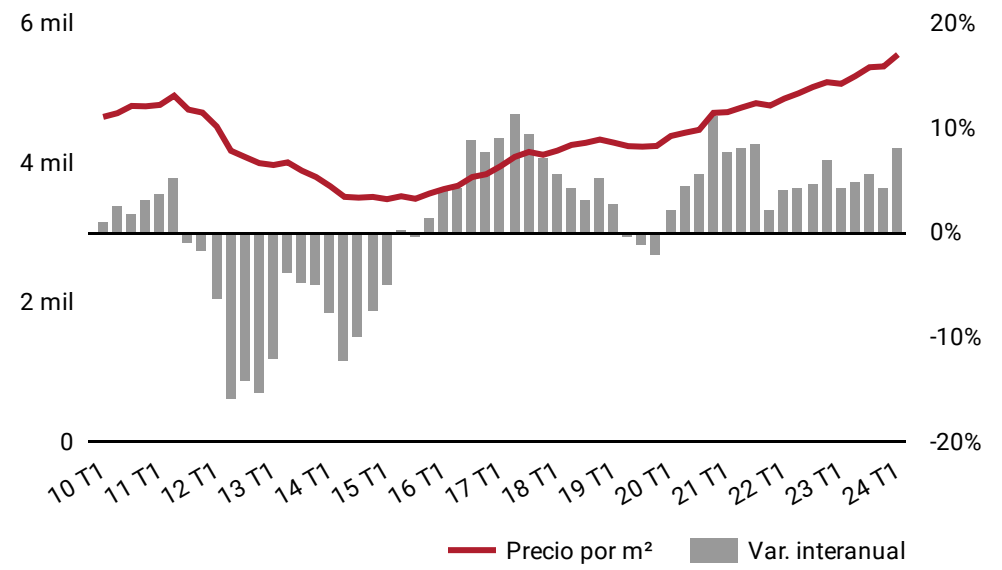
Periodo	Pm ² tasado	Var. trimestral	Var. interanual
24 T1	4.378 €	2,6 %	-2,9 %
23 T4	4.266 €	1,0 %	1,1 %
23 T3	4.223 €	-0,4 %	-1,5 %
23 T2	4.240 €	-6,0 %	6,0 %



Evolución del precio por m² de compraventas de vivienda libre y protegida

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

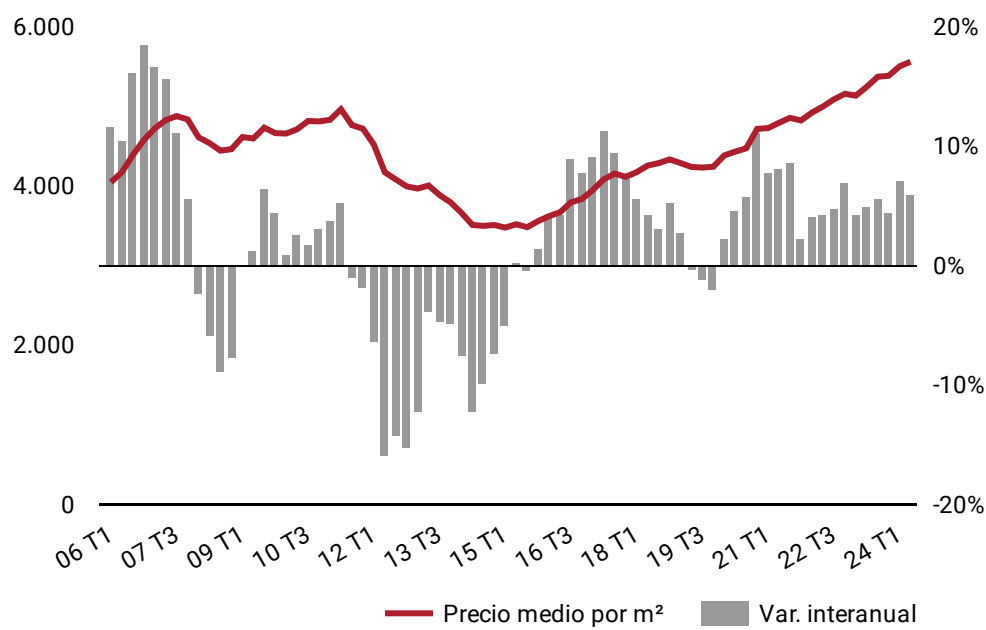
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T1	5.548	8,2 %



Evolución del precio por m² de vivienda registrada y tasa de variación

Donostia - San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Precio medio por m ²	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	5.554 €	1,1 %	6,0 %



Evolución del precio por m² de compraventas de vivienda libre

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

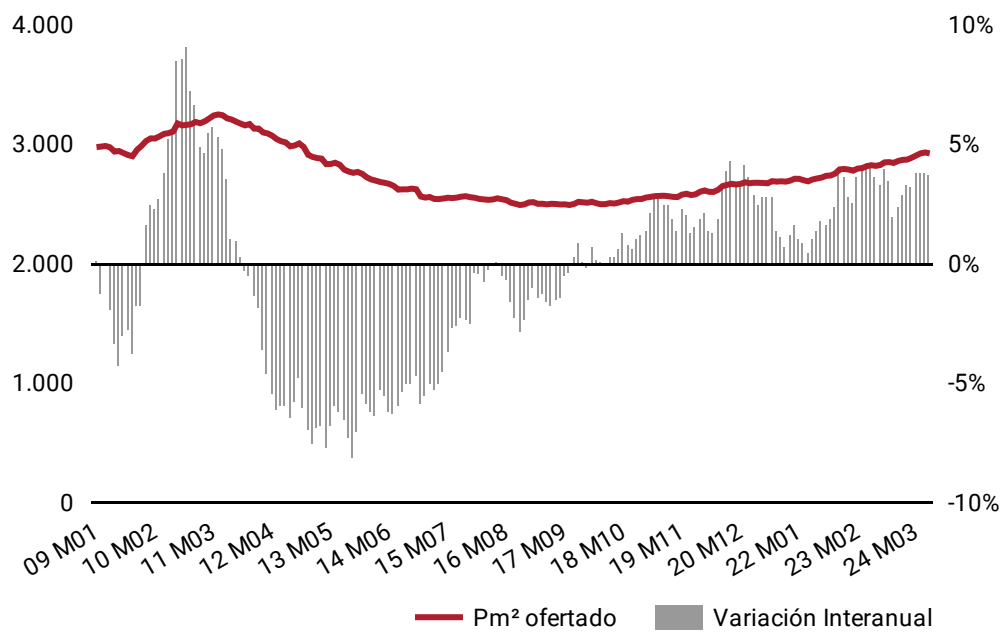
Región	Precio por m ²	Var. interanual
Centro	6.357	10,1 %
Amara Berri	4.726	1,5 %
Gros	5.294	-6,4 %
Altza	2.765	6,4 %
Aiete	5.377	15,2 %
Intxaurreondo	3.217	-10,5 %
Egia	4.063	-1,6 %
Antiguo	5.330	-1,7 %
Miracruz-Bidebieta	2.947	3,1 %
Ibaeta	4.873	4,9 %
Loiola	3.964	9,7 %

Precio medio por m². Mercado: oferta

Evolución del precio ofertado de la vivienda y tasa de variación

Euskadi. Mensual
Idealista

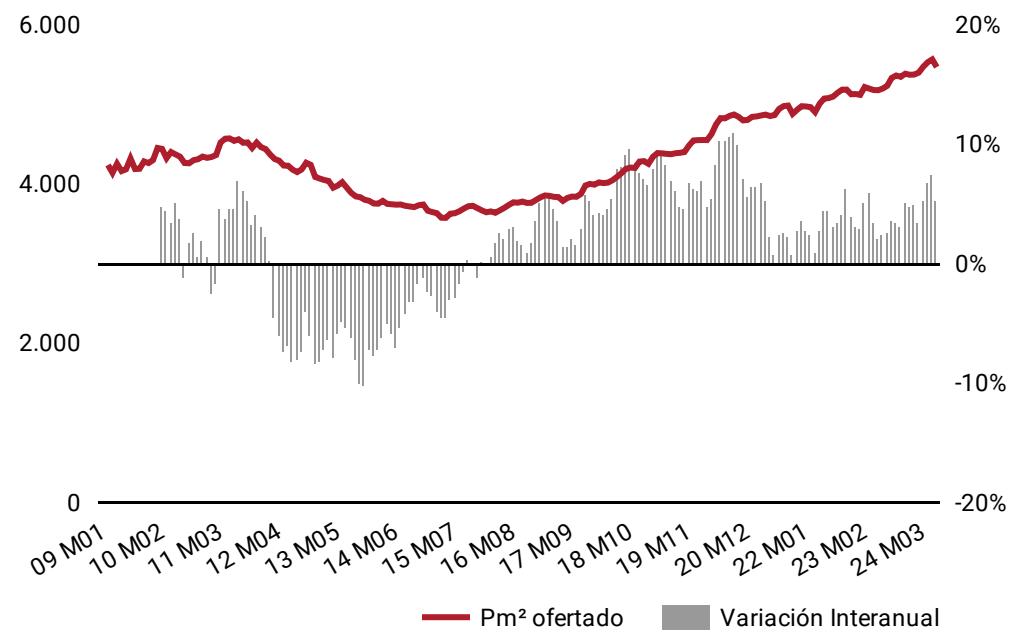
Periodo	Precio por m ² ofertado	Var. trimestral	Var. interanual
24 M06	2.918 €	0,6 %	3,7 %
24 M05	2.926 €	1,5 %	3,8 %
24 M04	2.919 €	1,8 %	3,8 %



Evolución del precio ofertado de la vivienda y tasa de variación

Donostia - San Sebastián. Mensual
Idealista

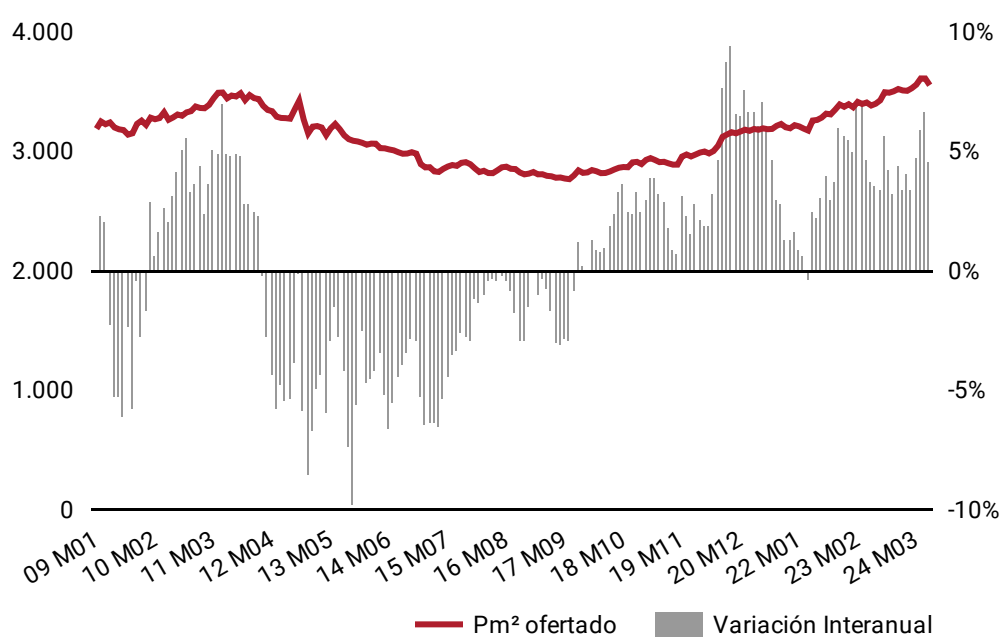
Periodo	Precio por m ² ofertado	Var. trimestral	Var. interanual
24 M06	5.461 €	-0,1 %	5,2 %
24 M05	5.557 €	3,1 %	7,5 %
24 M04	5.522 €	2,9 %	6,7 %



Evolución del precio ofertado de la vivienda y tasa de variación

Gipuzkoa. Mensual
Idealista

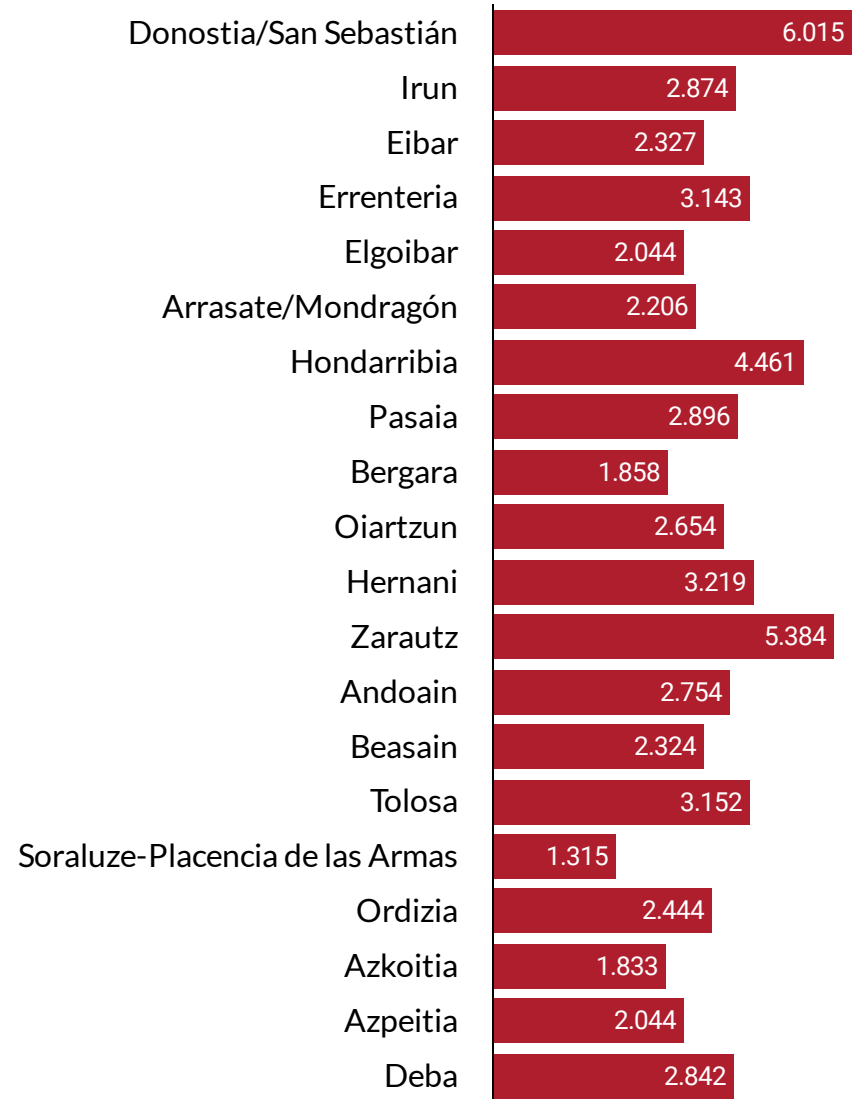
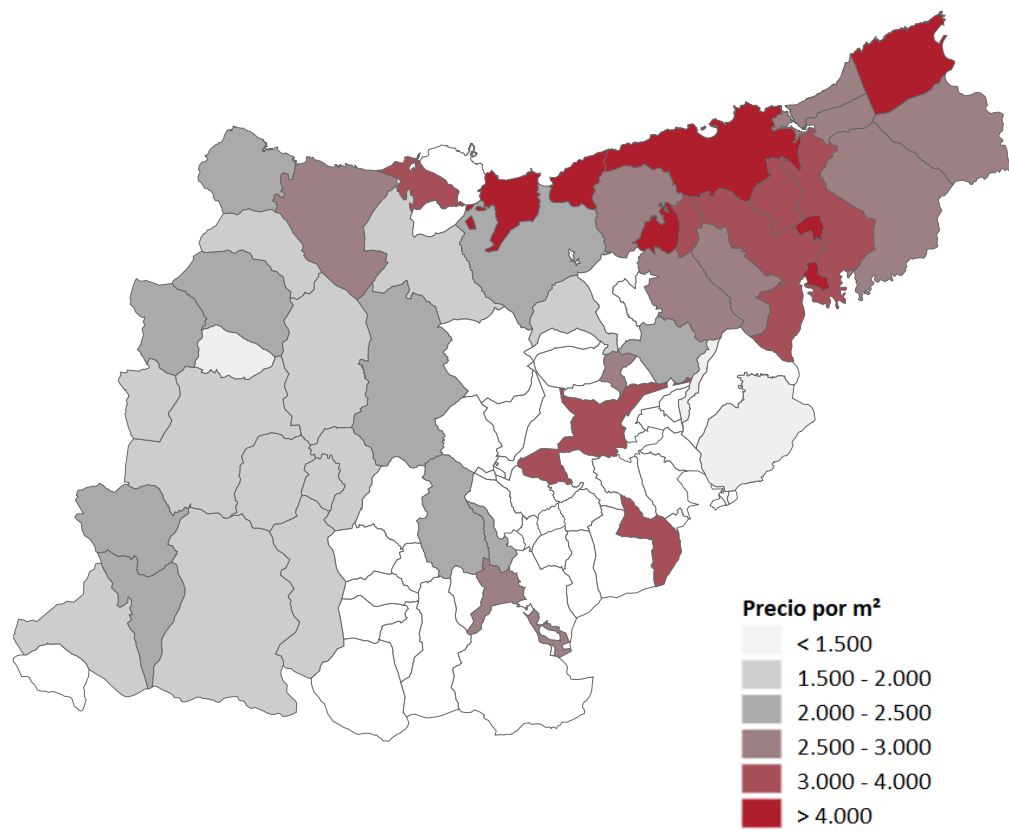
Periodo	Precio por m ² ofertado	Var. trimestral	Var. interanual
24 M06	3.549 €	-0,1 %	4,6 %
24 M05	3.605 €	2,3 %	6,7 %
24 M04	3.605 €	3,0 %	5,9 %



Precio medio por m² de vivienda ofertada en venta

Gipuzkoa. Último trimestre

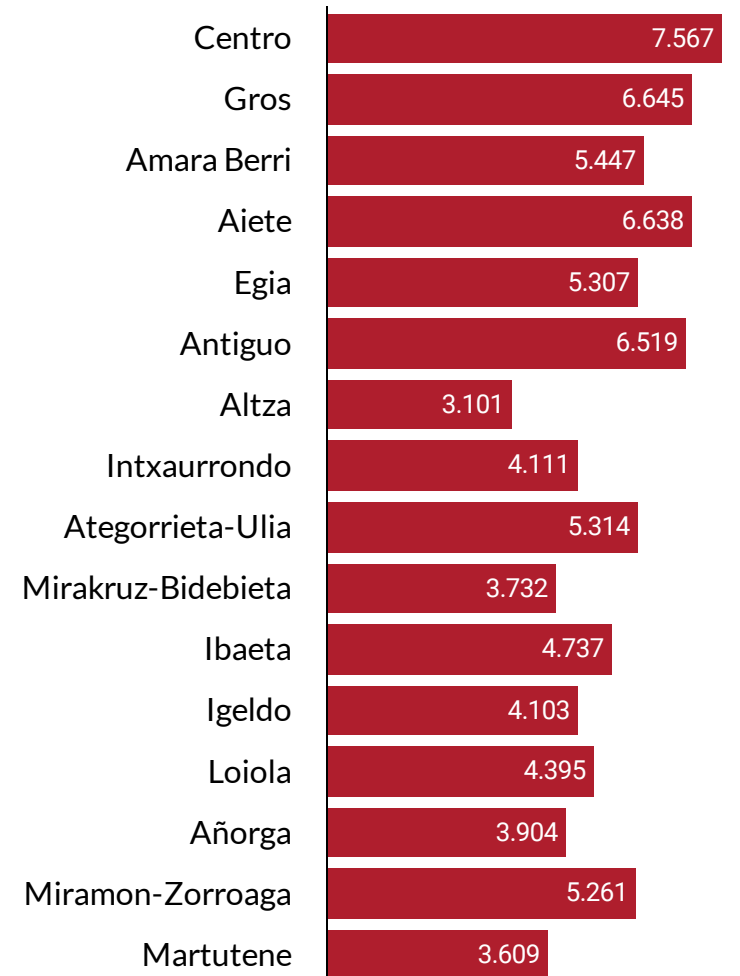
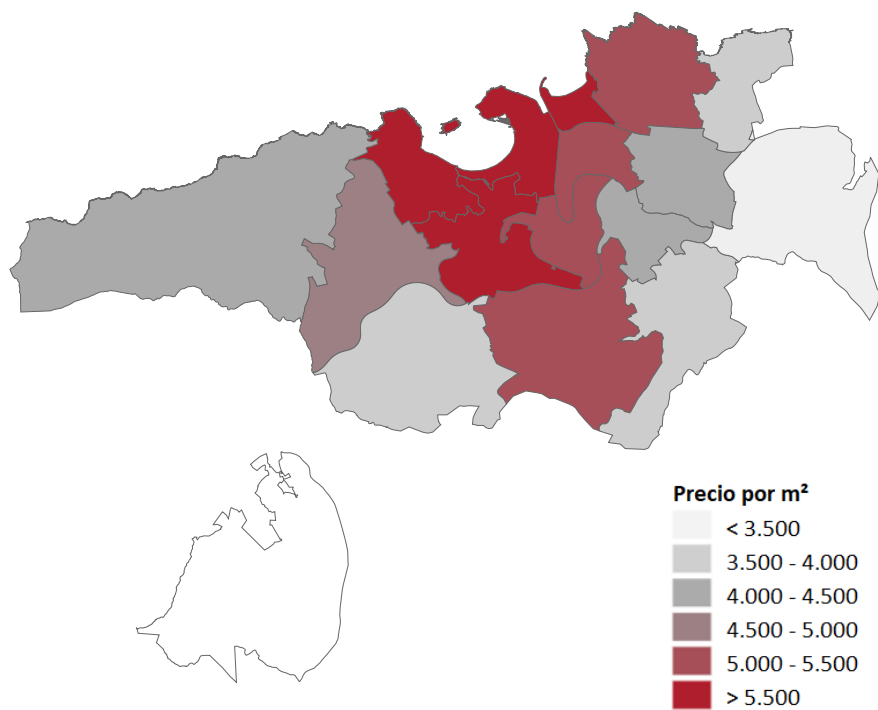
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio medio por m² de vivienda ofertada en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

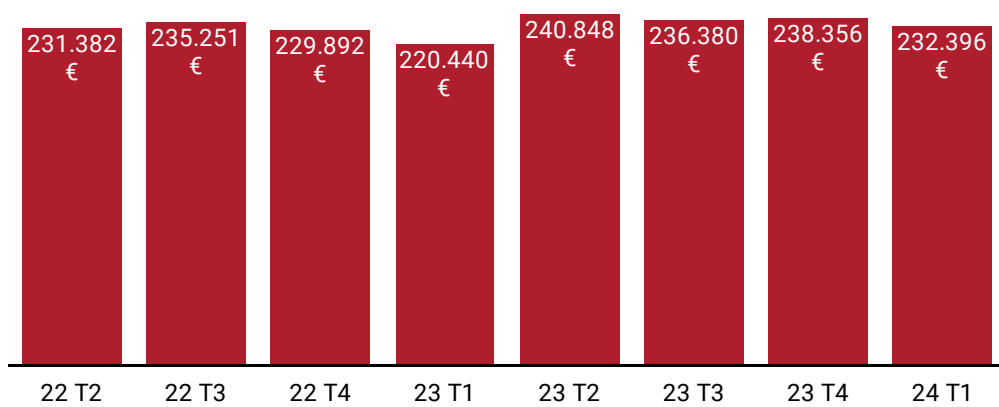


Precio medio vivienda Mercado: venta

Evolución del precio medio de vivienda libre

Euskadi. Trimestral.

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Evolución del precio medio por vivienda según tipología

Euskadi. Trimestral

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

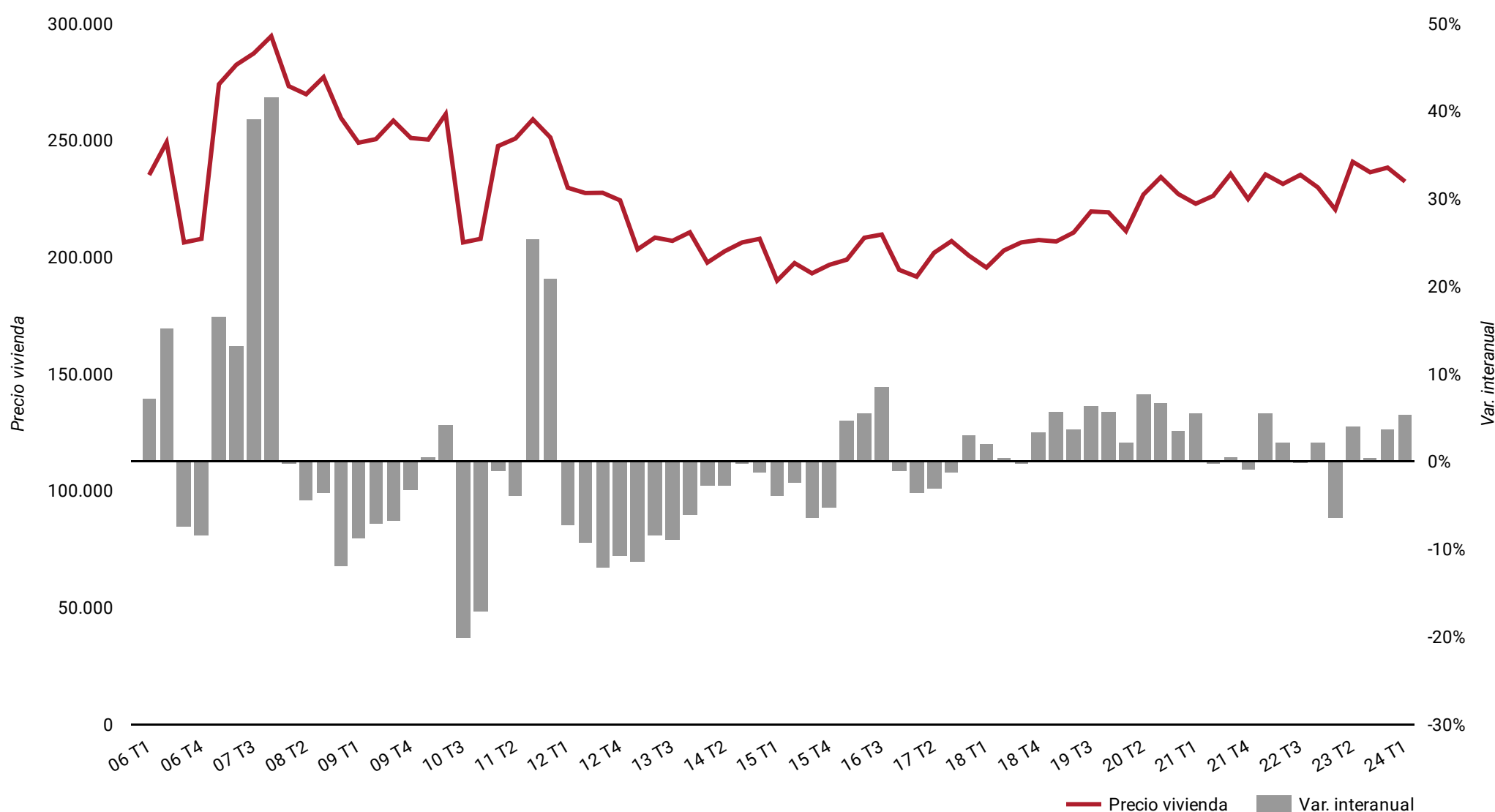


Evolución del precio medio de vivienda libre y tasa de variación interanual

Euskadi. Trimestral

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

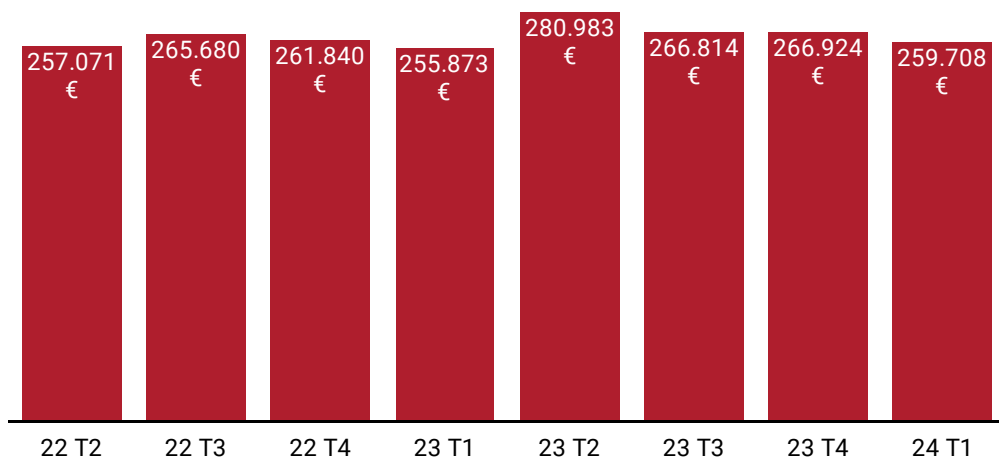
Periodo	Precio vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
24 T1	232.396 €	-2,5 %	5,4 %
23 T4	238.356 €	0,8 %	3,7 %
23 T3	236.380 €	-1,9 %	0,5 %
23 T2	240.848 €	9,3 %	4,1 %



Evolución del precio medio de vivienda libre

Gipuzkoa. Trimestral.

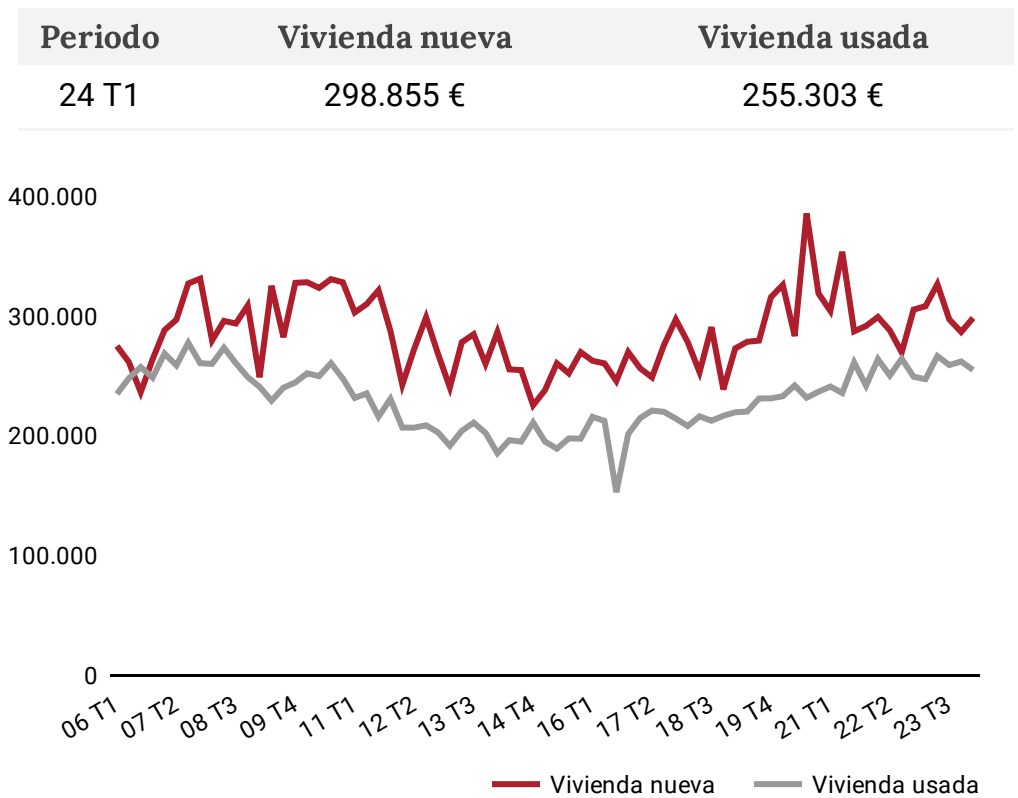
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Evolución del precio medio por vivienda según tipología

Gipuzkoa. Trimestral

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



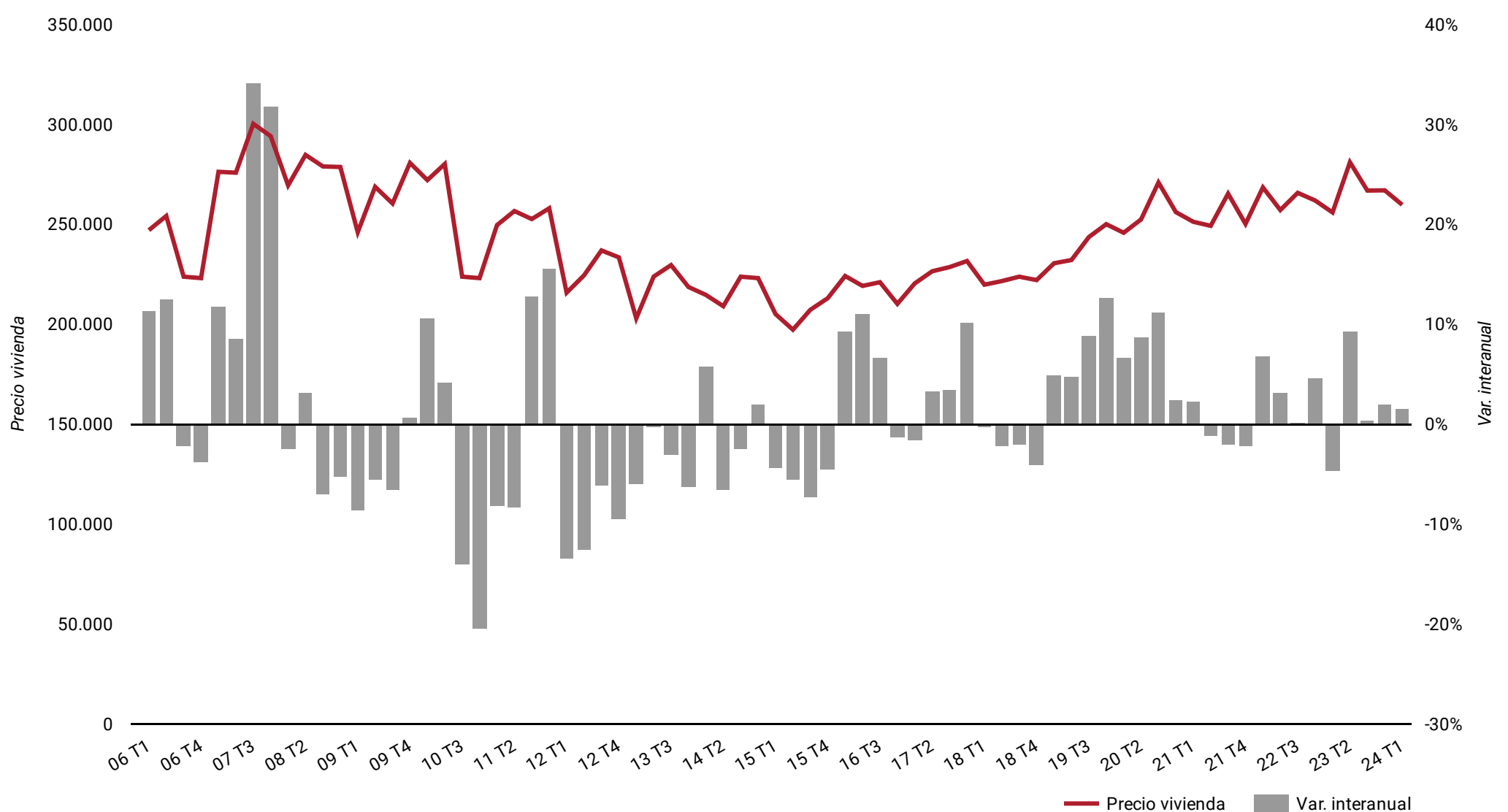
El precio medio por vivienda intensifica su tendencia descendente

Evolución del precio medio de vivienda libre y tasa de variación interanual

Gipuzkoa. Trimestral

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Periodo	Precio vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
24 T1	259.708 €	-2,7 %	1,5 %
23 T4	266.924 €	0,0 %	1,9 %
23 T3	266.814 €	-5,0 %	0,4 %
23 T2	280.983 €	9,8 %	9,3 %

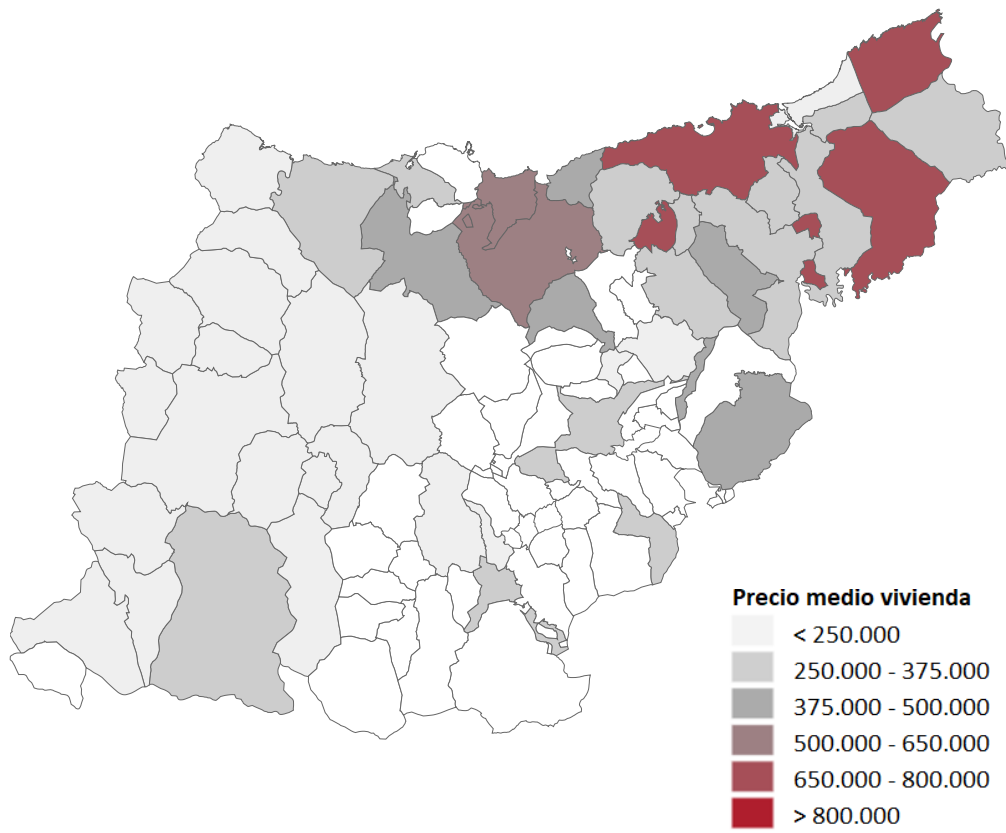


Precio medio vivienda Mercado: oferta

Precio medio de vivienda ofertada en venta

Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

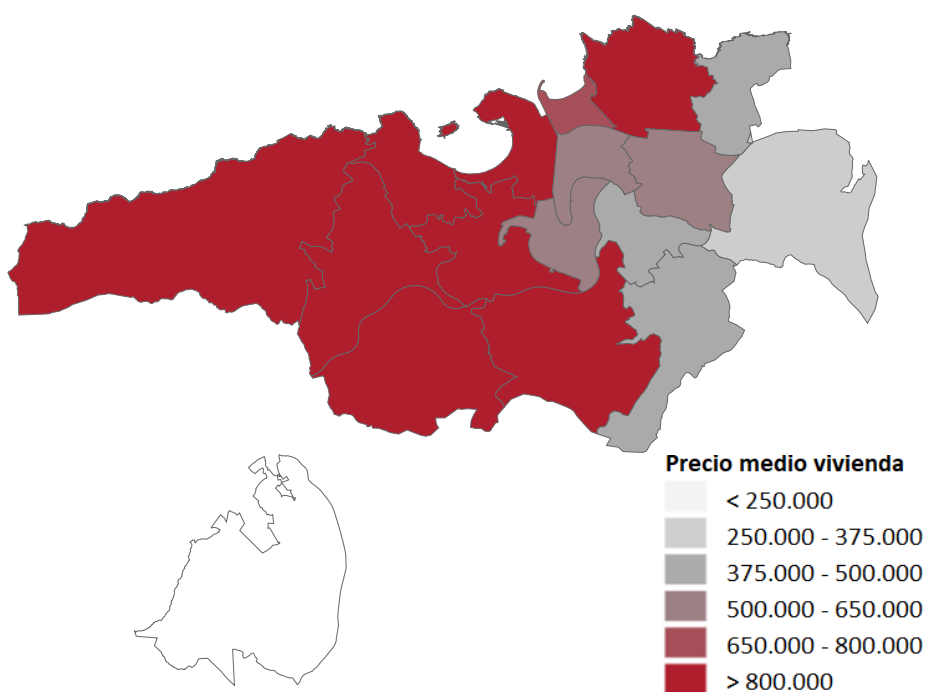


Donostia/San Sebastián	736.570 €
Irun	299.409 €
Eibar	193.146 €
Errenteria	276.521 €
Elgoibar	188.737 €
Arrasate/Mondragón	200.434 €
Hondarribia	709.823 €
Pasaia	229.789 €
Bergara	169.355 €
Oiartzun	766.930 €
Hernani	341.173 €
Zarautz	564.993 €
Andoain	263.956 €
Beasain	214.954 €
Tolosa	295.597 €
Soraluze-Placencia de las Armas	108.263 €
Ordizia	223.786 €
Azkoitia	190.287 €
Azpeitia	213.930 €
Deba	339.171 €

Precio medio de vivienda ofertada en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



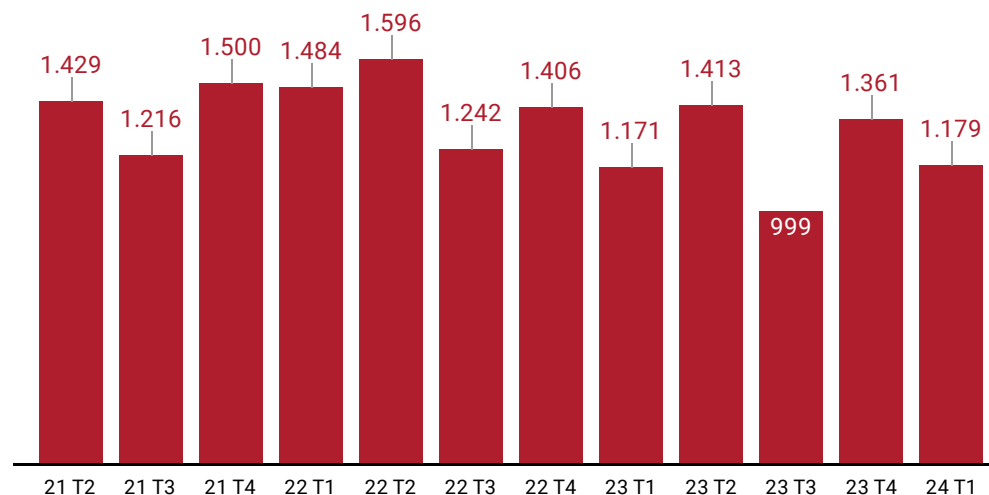
Centro	839.017 €
Gros	718.587 €
Amara Berri	511.545 €
Aiete	920.691 €
Egia	522.098 €
Antiguo	858.147 €
Altza	284.737 €
Intxaurrondo	550.305 €
Ategorrieta-Ulia	1.020.025 €
Miracruz-Bidebieta	482.441 €
Ibaeta	938.459 €
Igeldo	1.144.934 €
Loiola	456.608 €
Añorga	863.515 €
Miramón-Zorroaga	932.189 €
Martutene	420.706 €

Volumen de mercado

Evolución del volumen total vendido de vivienda libre

Euskadi. Trimestral. Millones de €

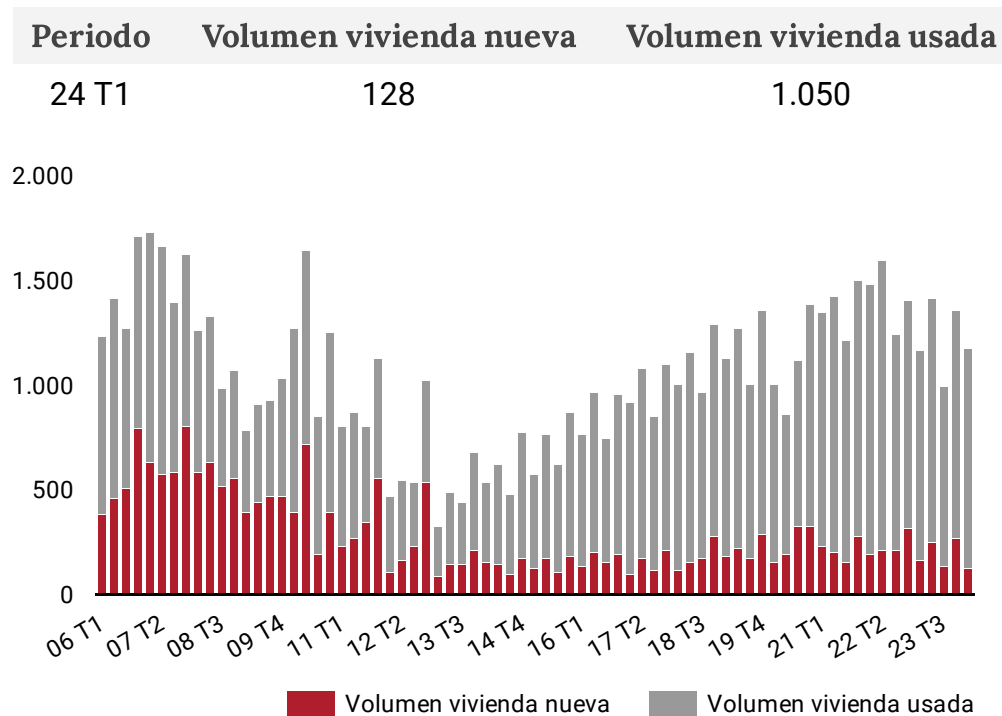
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Evolución del volumen total vendido de vivienda libre por tipología

Euskadi. Trimestral. Millones de €

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

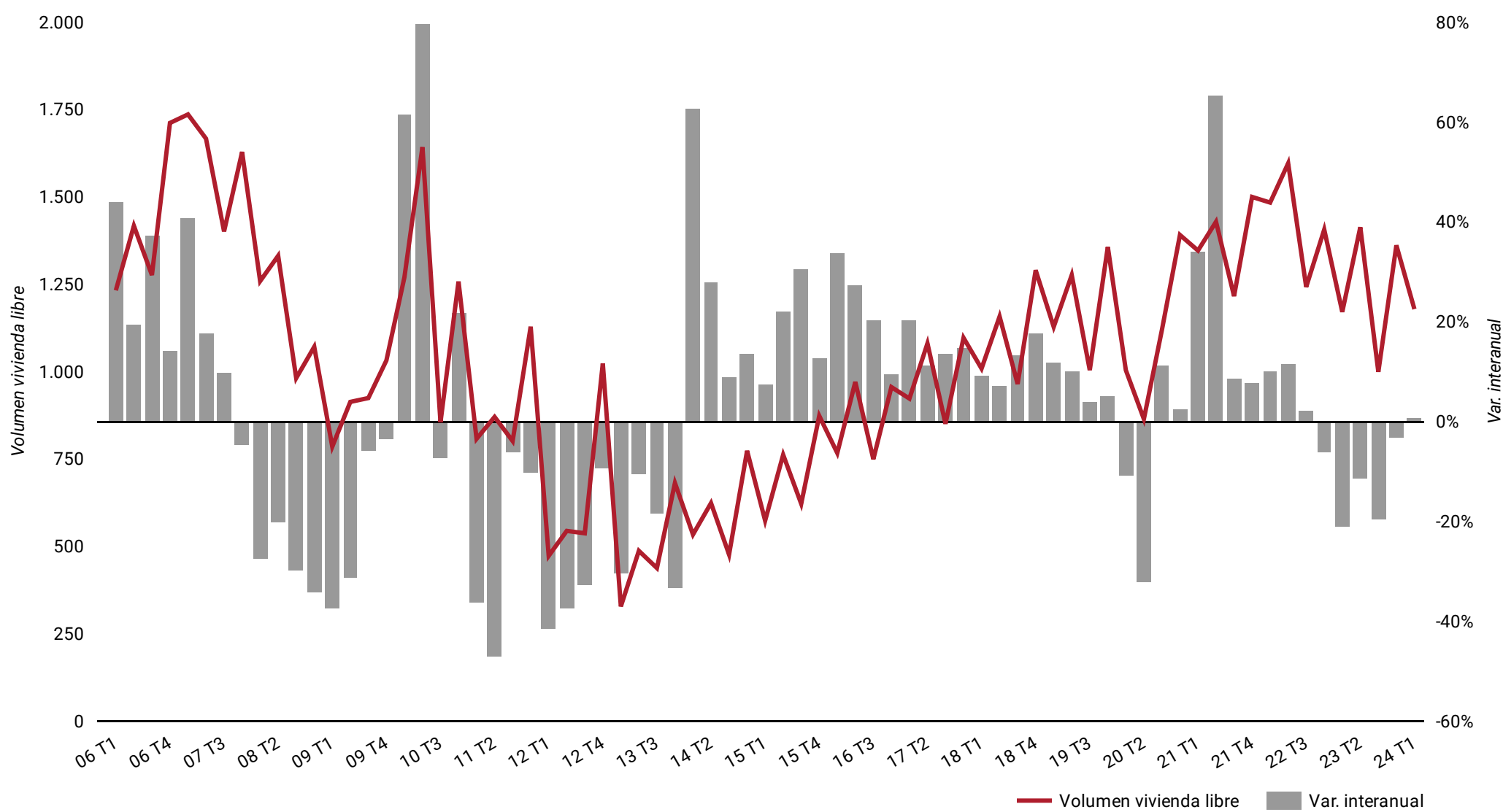


Evolución del volumen total vendido de vivienda libre y variación interanual

Euskadi. Trimestral. Millones de €

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

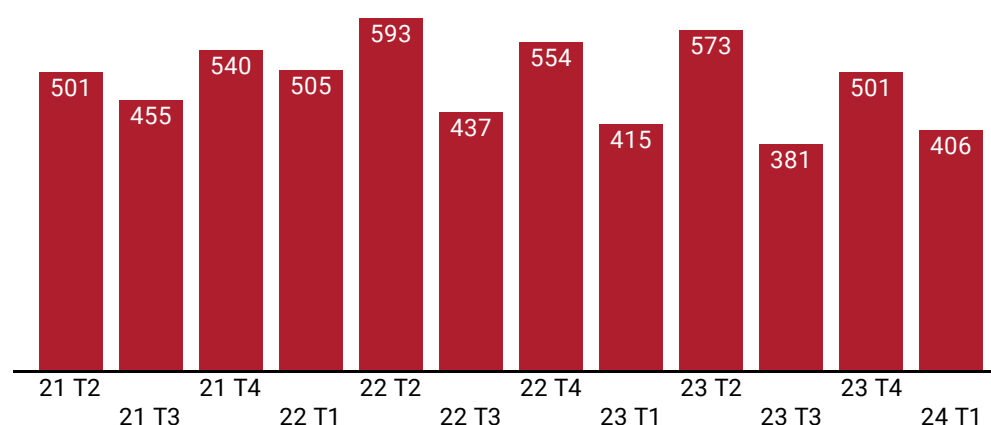
Periodo	Vivienda libre	Var. trimestral	Var. interanual
23 T2	1.413	20,7 %	-11,5 %
23 T4	1.361	36,2 %	-3,2 %
24 T1	1.179	-13,4 %	0,7 %
23 T3	999	-29,3 %	-19,6 %



Evolución del volumen total vendido de vivienda libre

Gipuzkoa. Trimestral. Millones de €

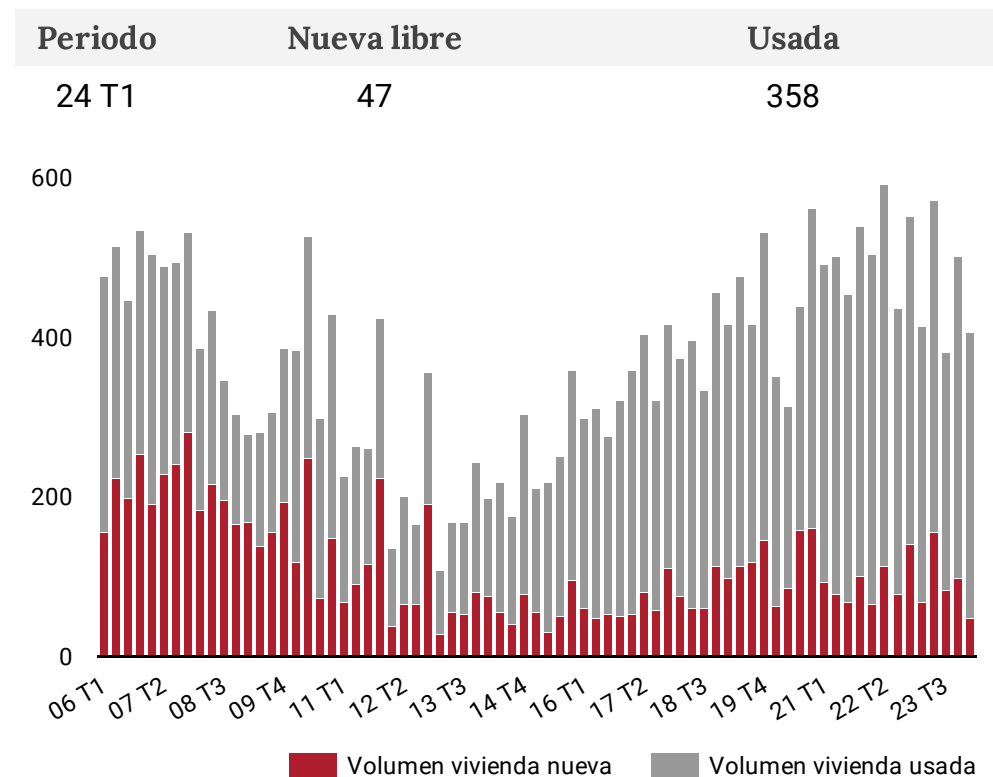
Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



Evolución del volumen total vendido (millones de €) de vivienda libre por tipología

Gipuzkoa. Trimestral

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana



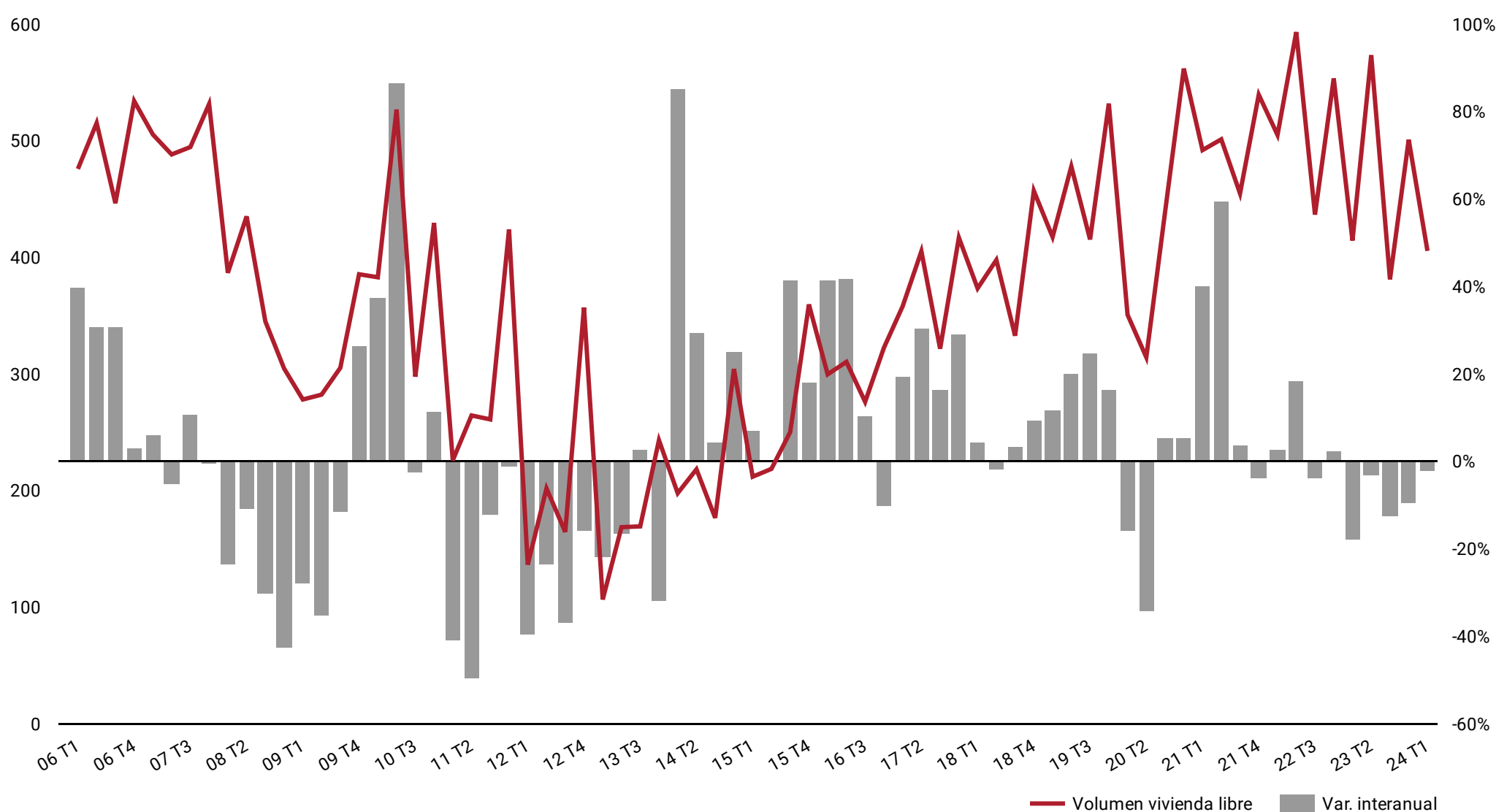
Tendencia descendente, pero manteniéndose Gipuzkoa con más de 400 millones trimestrales

Evolución del volumen total vendido (millones de €) de vivienda libre y variación interanual

Gipuzkoa. Trimestral

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Periodo	Vivienda libre	Var. trimestral	Var. interanual
24 T1	406	-19,0 %	-2,1 %
23 T4	501	31,4 %	-9,5 %
23 T3	381	-33,5 %	-12,7 %
23 T2	573	38,4 %	-3,3 %



6

Alquiler de vivienda

El mercado de alquiler de vivienda mantiene los fundamentales de los últimos años. A pesar del ligero incremento de la contratación y de la oferta disponible en el último trimestre, la dimensión del mercado es reducida para el nivel de demanda existente, provocando un efecto alcista sobre los precios.

El número de contratos registrado a través del depósito de fianzas en Gipuzkoa ha sido de 1.691 en el primer trimestre de 2024 (último trimestre disponible), con un descenso interanual del -13,8%.

En San Sebastián el número de contratos en dicho periodo ha sido de 512, con un ajuste interanual del -14,4%, dando continuidad a la senda descendente.

La renta mensual media de los contratos de vivienda en alquiler se ha mantenido en el rango alto de la serie histórica, con 826 € en Gipuzkoa (5,3% incremento interanual) y 1.092 € en San Sebastián (8,5% incremento interanual).

En términos de renta media por metro cuadrado Gipuzkoa se sitúa en 10,5 €/m²/mes y San Sebastián en 14,1 €/m²/mes, con ligeros descensos trimestrales, pero con incrementos interanuales.

Desde el punto de vista de la oferta, ha mejorado la oferta disponible, con 359 viviendas al cierre del segundo trimestre en Gipuzkoa y 297 en San Sebastián, con variaciones interanuales del -4,5% y 1,6%, respectivamente.

A pesar de esta mejora el precio medio ofertado no ha dejado de crecer, situándose en 22,2 €/m²/mes en Gipuzkoa y 23,5 €/m²/mes en San Sebastián, con incrementos interanuales del 10,1% y 5,4%, respectivamente.

La renta mensual media ofertada se sitúa en 2.016 € mensuales en Gipuzkoa y 2.149 € en San Sebastián, con crecimientos interanuales del 15,2% y 11,8%, respectivamente.

En consecuencia, un mercado que consolida su notable complejidad, con una tendencia a la reducción de su dimensión y, con ello, al incremento de los precios.

Contratos de alquiler

Alquileres en vigor a 1T 2024

Número de fianzas depositadas asociadas a contratos en vigor de alquiler de vivienda

Euskadi. Stock.
Gobierno Vasco

Región	Número de fianzas
País Vasco	85.604
Gipuzkoa	30.978
Donostia/San Sebastián	10.255

Número de fianzas depositadas asociadas a contratos en vigor de alquiler de vivienda según tipología de alquiler

Euskadi. Stock.
Gobierno Vasco

Región	Alquiler habitual	Alquiler de temporada
País Vasco	82.925	2.679
Gipuzkoa	29.831	1.147
Donostia/San Sebastián	9.501	754

Número de fianzas depositadas asociadas a contratos en vigor de alquiler de vivienda según tipología de vivienda

Euskadi. Stock.
Gobierno Vasco

Región	Vivienda colectiva	Vivienda unifamiliar
País Vasco	83.899	1.705
Gipuzkoa	30.423	555
Donostia/San Sebastián	10.090	165

Fianzas depositadas

Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

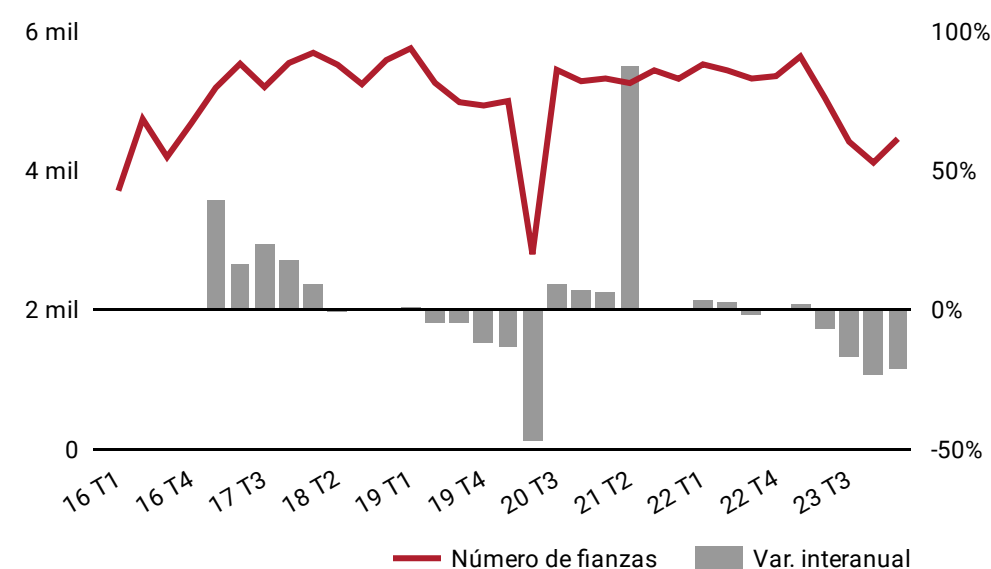
Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	23 T2	23 T3	23 T4	24 T1
País Vasco	5.046	4.414	4.114	4.456
Gipuzkoa	1.769	1.578	1.517	1.691
Donostia/San Sebastián	582	518	486	512

Número de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

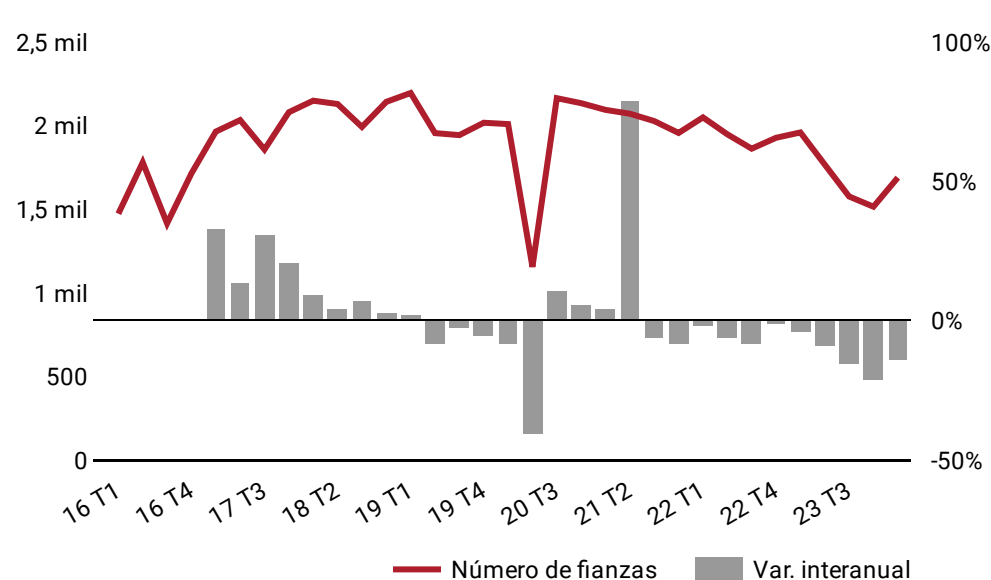
Periodo	Número de fianzas	Var. interanual
24 T1	4.456	-21,0 %



Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Periodo	Número de fianzas	Var. interanual
24 T1	1.691	-13,8 %



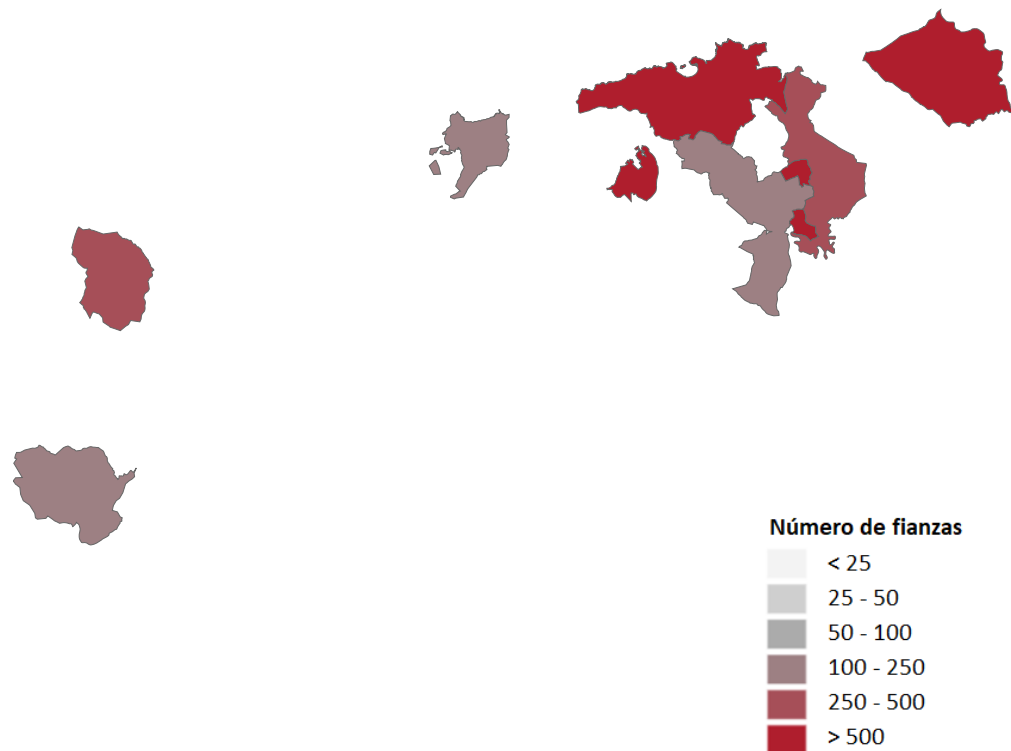
Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	23 T2	23 T3	23 T4	24 T1
Donostia/San Sebastián	582	518	486	512
Irun	159	150	156	152
Eibar	86	65	82	85
Errenteria	95	87	66	69
Zarautz	62	62	53	56
Arrasate/Mondragón	46	60	50	42

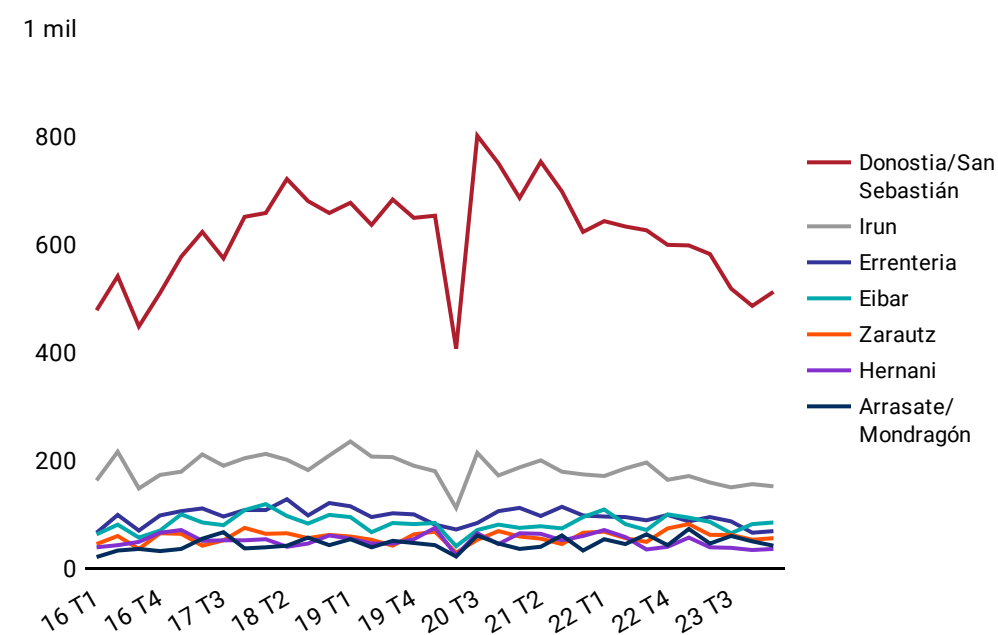
Número de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco



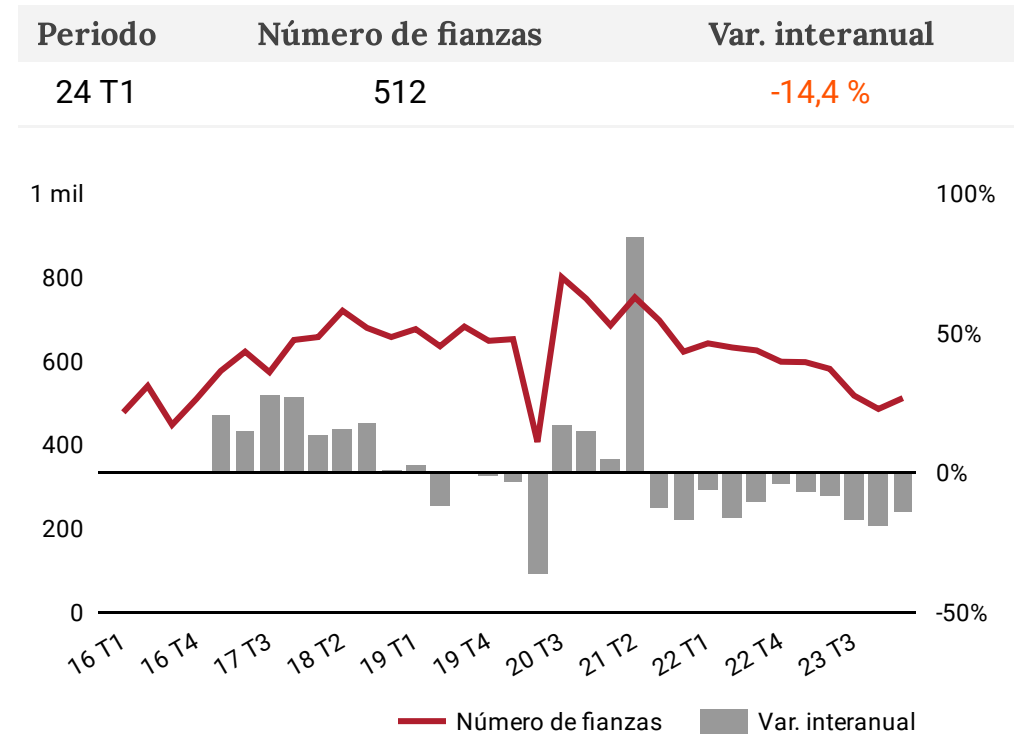
Evolución del número de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco



Número de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

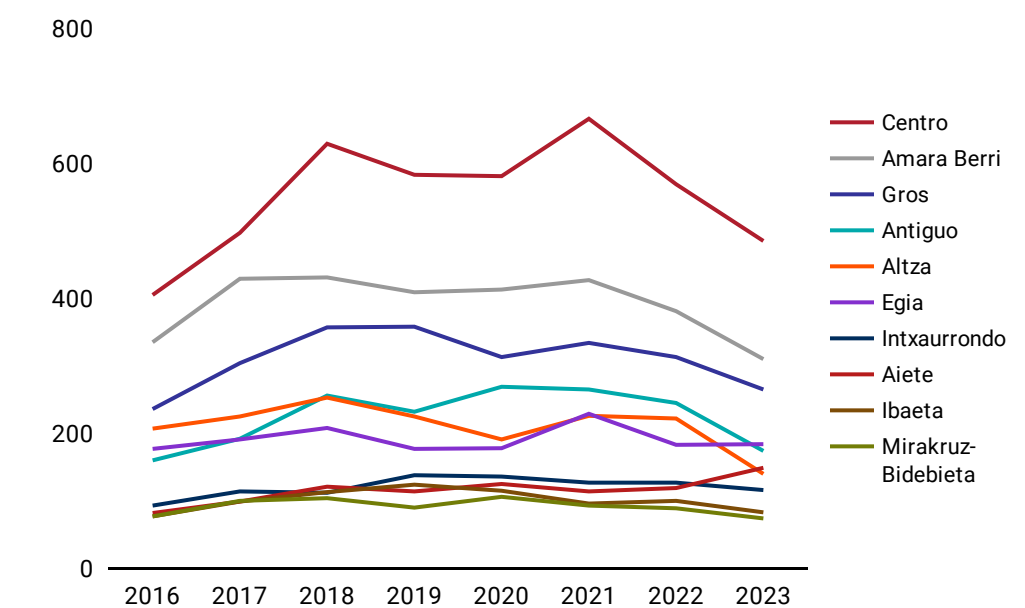
Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco



Evolución del número de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	2020	2021	2022	2023
Centro	581	666	569	485
Amara Berri	413	427	381	310
Gros	313	334	313	265
Antiguo	269	265	245	174
Altza	191	226	222	140
Egia	178	229	183	184
Aiete	125	114	119	149
Intxaurreondo	136	127	127	116
Ibaeta	115	96	100	83
Miracruz-Bidebieta	106	93	89	74
Loiola	66	81	55	68
Ategorrieta-Ulia	43	30	24	28



Renta mensual media de contratos de vivienda en alquiler

Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

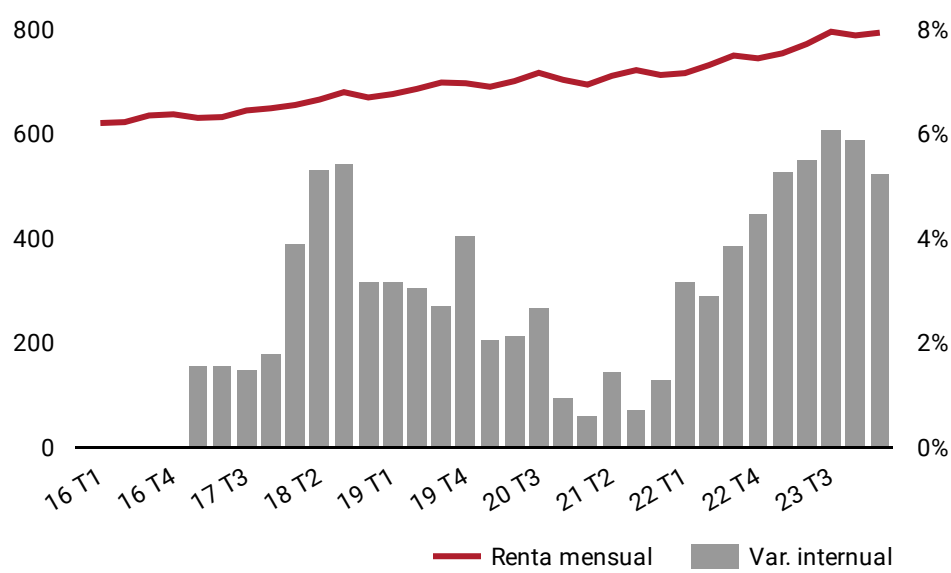
Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	23 T2	23 T3	23 T4	24 T1
País Vasco	772	795	788	793
Gipuzkoa	806	835	817	826
Donostia/San Sebastián	1.024	1.058	1.062	1.092

Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

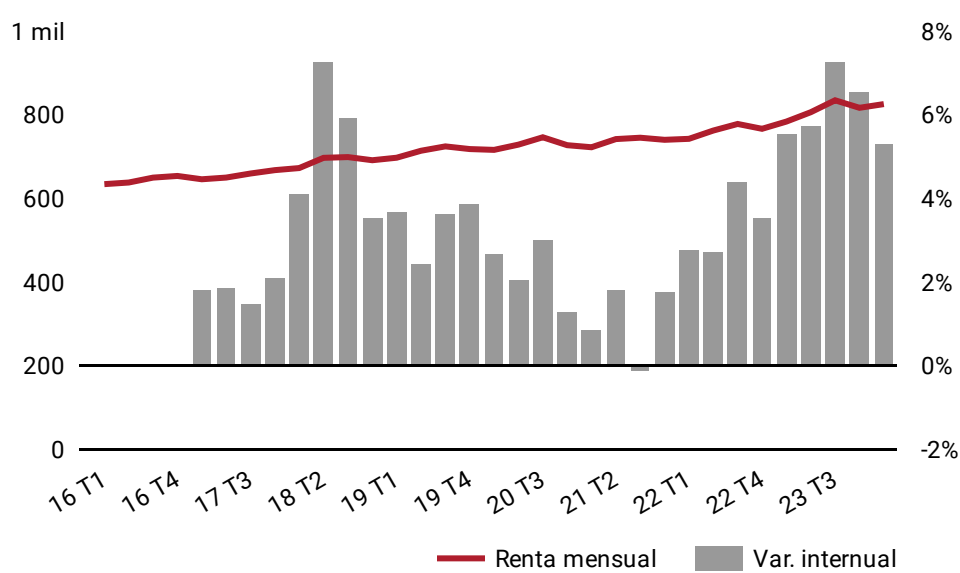
Periodo	Renta mensual	Var. interanual
24 T1	793	5,2 %



Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Periodo	Renta mensual	Var. interanual
24 T1	826	5,3 %



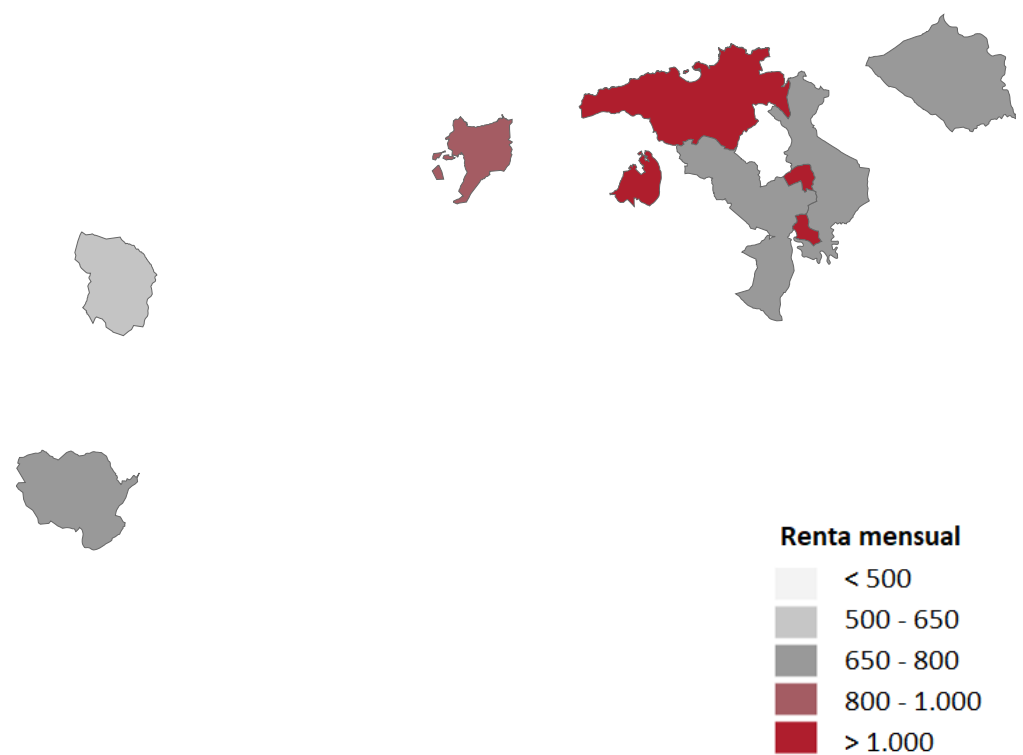
Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	23 T2	23 T3	23 T4	24 T1
Donostia/San Sebastián	1.024	1.058	1.062	1.092
Zarautz	869	932	932	954
Irun	760	796	780	767
Errenteria	761	770	761	793
Hernani	718	744	764	677
Arrasate/Mondragón	635	687	663	663
Eibar	576	630	640	650

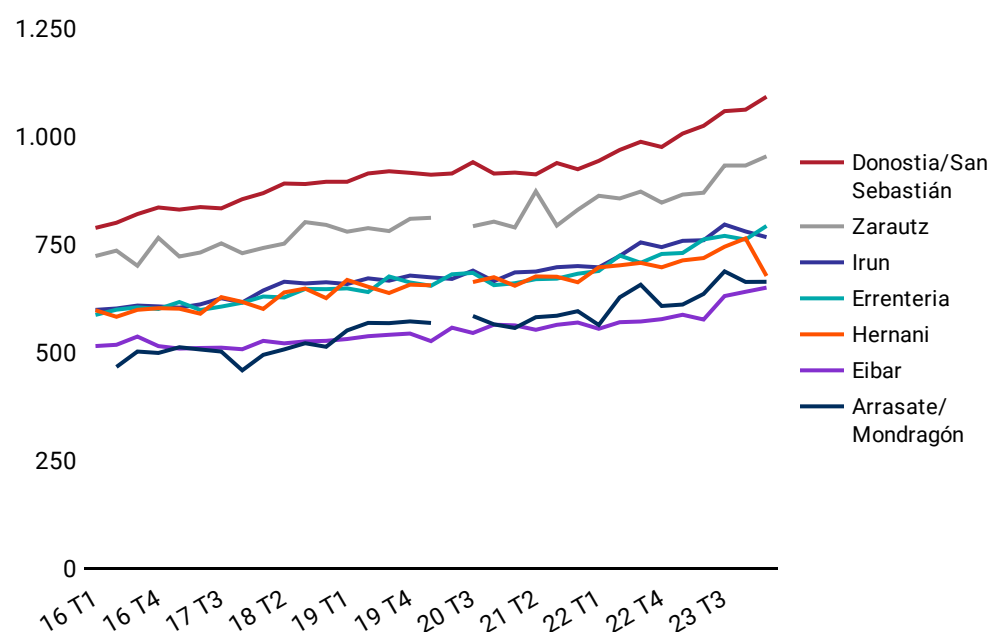
Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco



Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

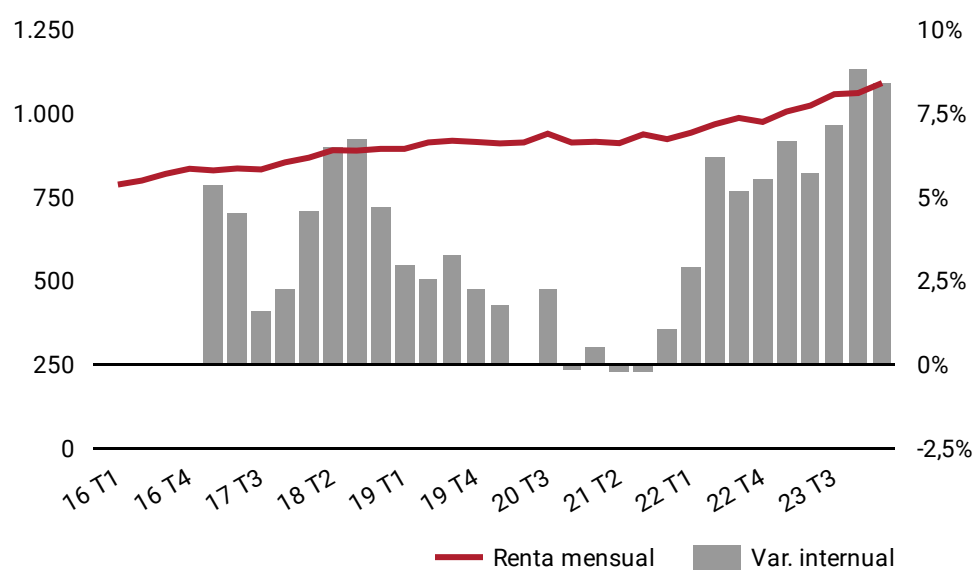


Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Donostia/San Sebastián. Trimestral.

Gobierno Vasco

Periodo	Renta mensual	Var. interanual
24 T1	1.092	8,5 %

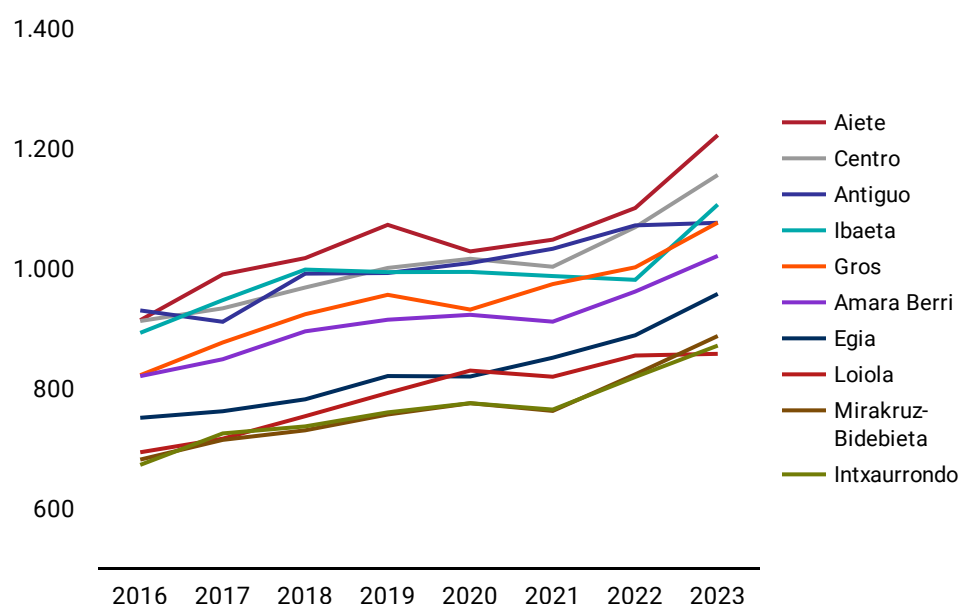


Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.

Gobierno Vasco

Región	2020	2021	2022	2023
Aiete	1.028	1.048	1.101	1.222
Centro	1.016	1.003	1.069	1.156
Antiguo	1.009	1.033	1.072	1.076
Ibaeta	994	987	981	1.106
Gros	931	974	1.002	1.076
Amara Berri	923	911	961	1.021
Egia	820	851	888	957
Loiola	830	819	855	858
Mirakruz-Bidebieta	775	762	823	887
Intxaurreondo	775	765	819	871
Altza	739	730	776	826
Ategorrieta-Ulia	829	852	-	-



Renta mensual media por m² de contratos de alquiler de vivienda en alquiler

Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Euskadi. Trimestral.

Gobierno Vasco

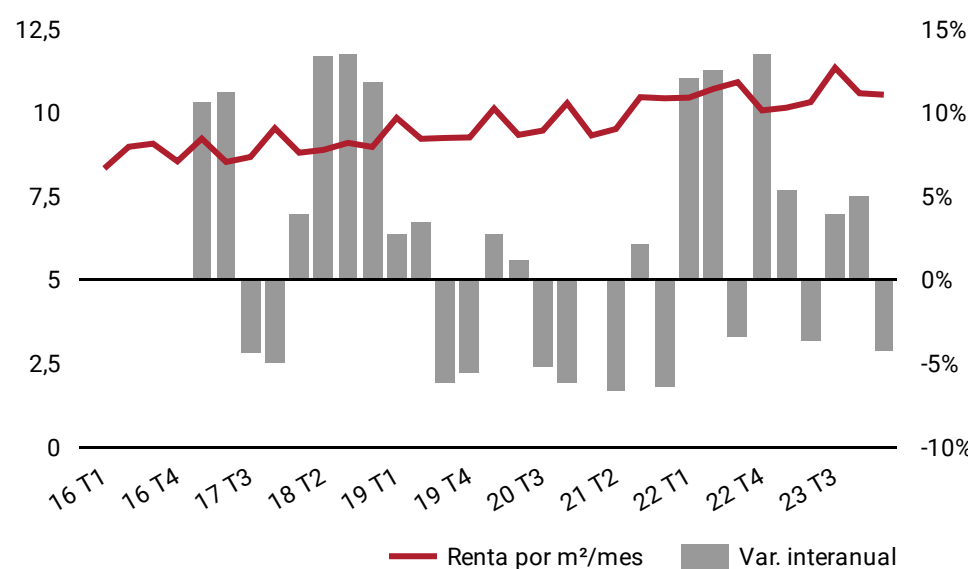
Región	23 T2	23 T3	23 T4	24 T1
País Vasco	10,3	11,3	10,6	10,5
Gipuzkoa	10,4	10,4	10,6	10,5
Donostia/San Sebastián	13,5	13,9	14,3	14,1

Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Euskadi. Trimestral.

Gobierno Vasco

Periodo	Renta por m²/mes	Var. interanual
24 T1	10,5	-4,3 %

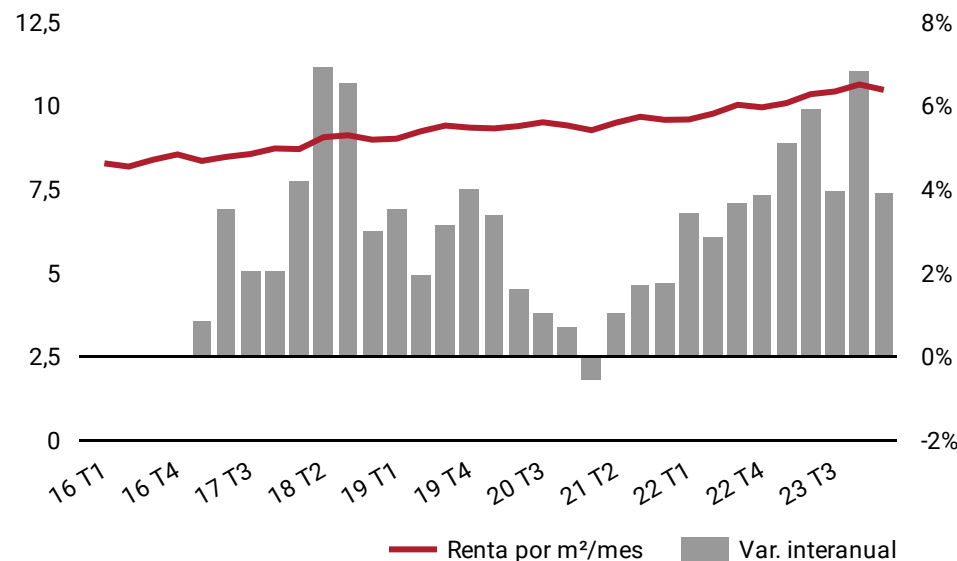


Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Gipuzkoa. Trimestral.

Gobierno Vasco

Periodo	Renta por m²/mes	Var. interanual
24 T1	10,5	3,9 %



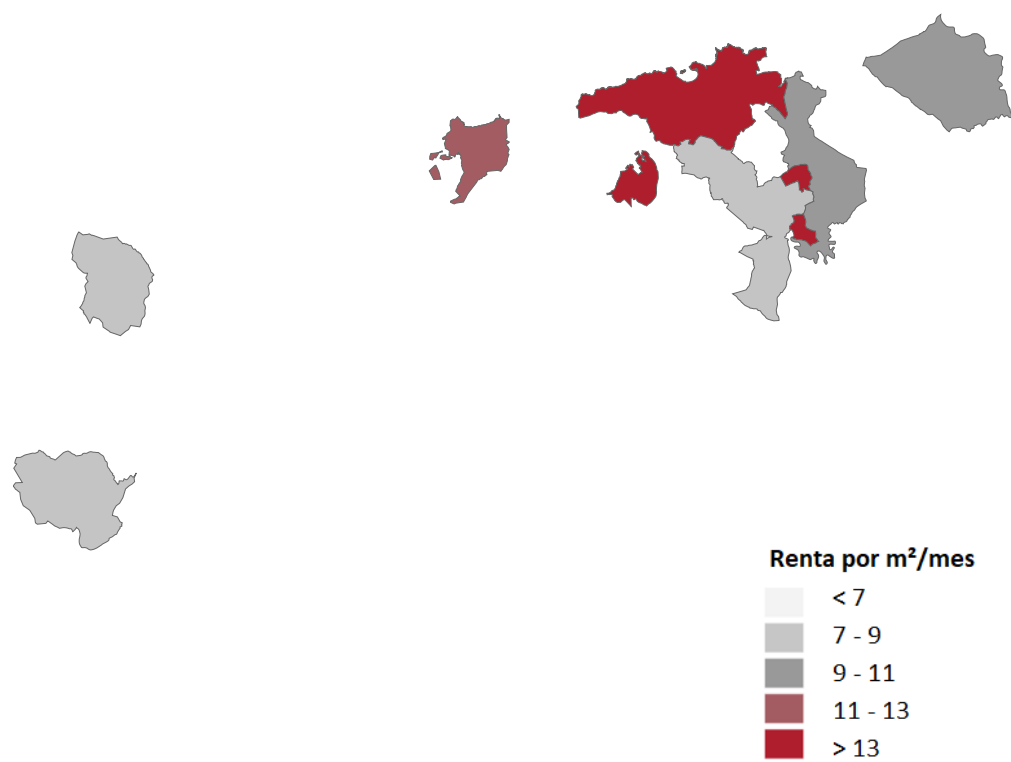
Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	23 T2	23 T3	23 T4	24 T1
Donostia/San Sebastián	13,5	13,9	14,3	14,1
Zarautz	10,5	10,7	11,3	11,6
Errenteria	10,8	10,2	10,9	11,0
Irun	9,6	9,7	9,7	9,9
Hernani	9,7	8,8	10,0	8,6
Arrasate/Mondragón	8,4	8,0	8,8	8,7
Eibar	8,0	8,3	8,9	8,4

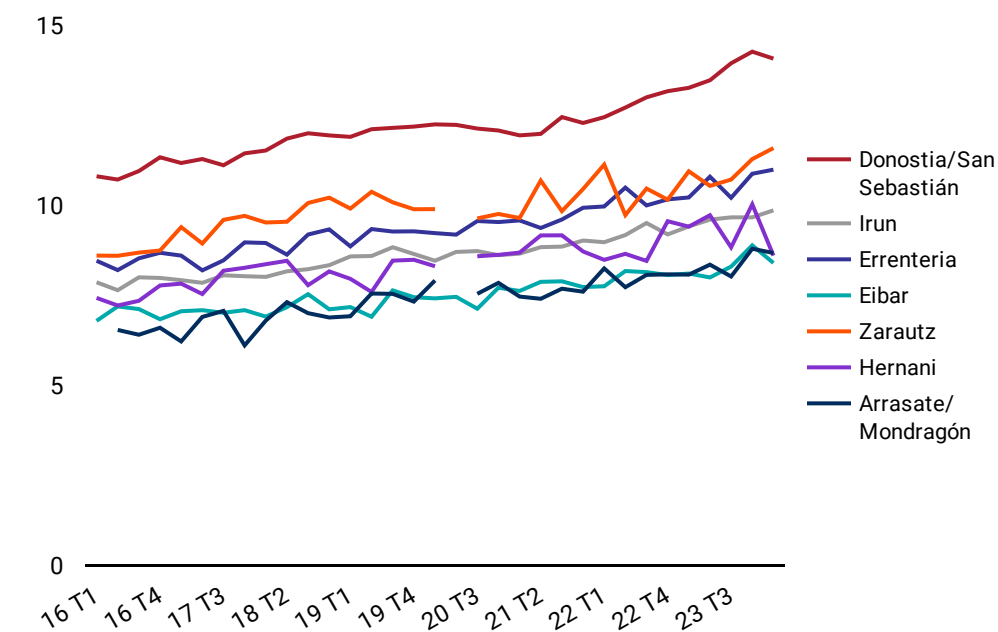
Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco



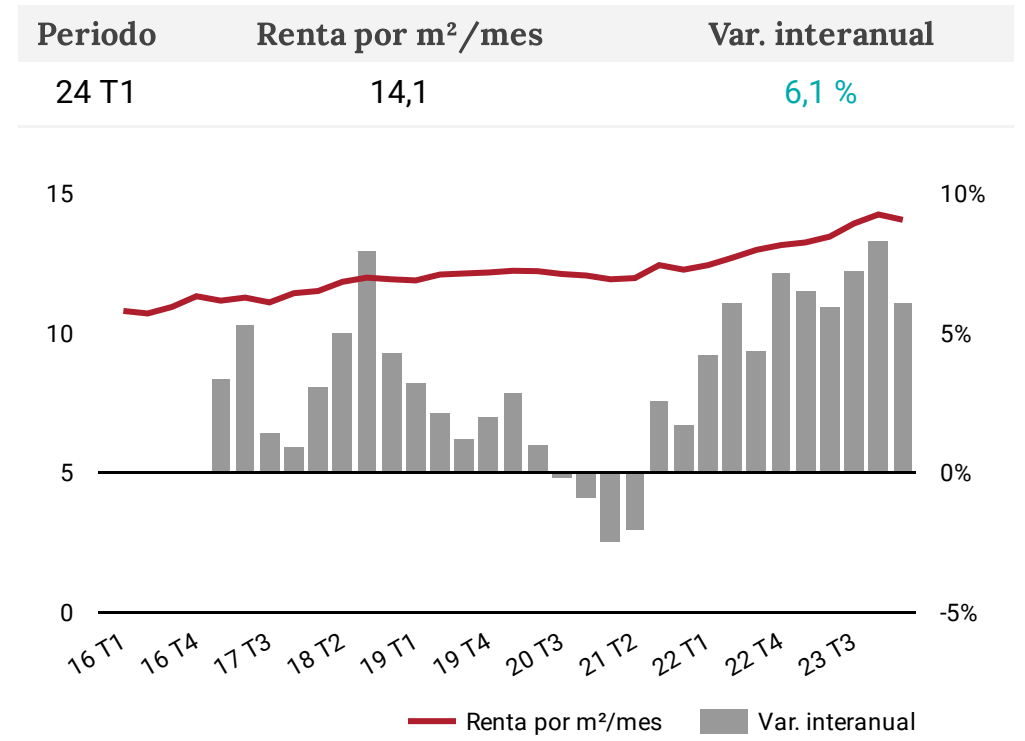
Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco



Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

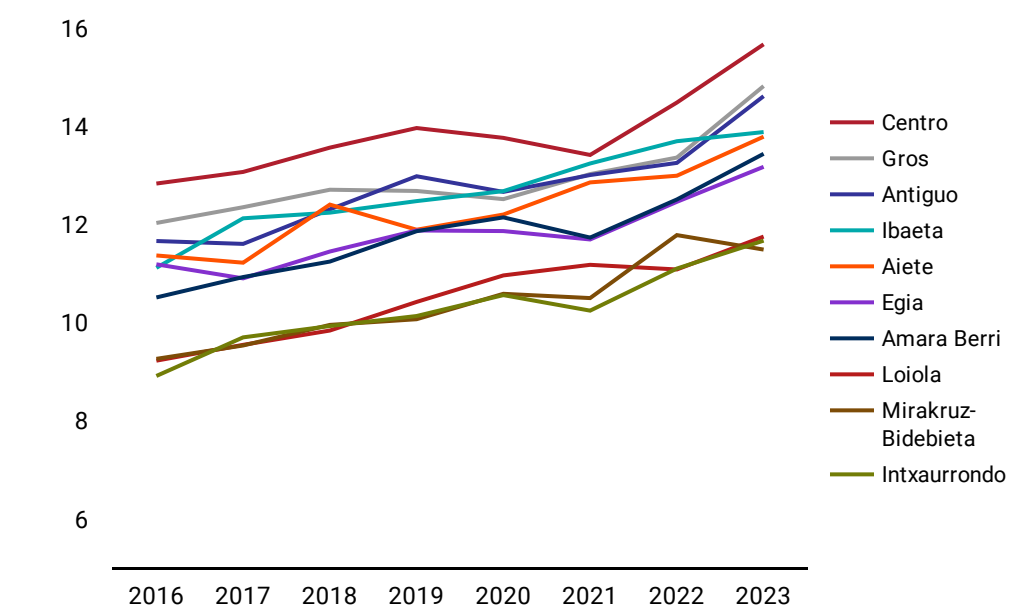
Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco



Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	2020	2021	2022	2023
Centro	13,8	13,4	14,5	15,7
Gros	12,5	13,0	13,4	14,8
Antiguo	12,7	13,0	13,3	14,6
Ibaeta	12,7	13,2	13,7	13,9
Aiete	12,2	12,9	13,0	13,8
Amara Berri	12,1	11,7	12,5	13,4
Egia	11,9	11,7	12,5	13,2
Loiola	11,0	11,2	11,1	11,8
Miracruz-Bidebieta	10,6	10,5	11,8	11,5
Intxaurreondo	10,6	10,2	11,1	11,7
Altza	9,9	10,1	10,6	11,1
Ategorrieta-Ulia	11,4	11,7	-	-



Oferta de alquiler

Número de viviendas ofertadas en alquiler

Media mensual de viviendas ofertadas en alquiler

Último trimestre

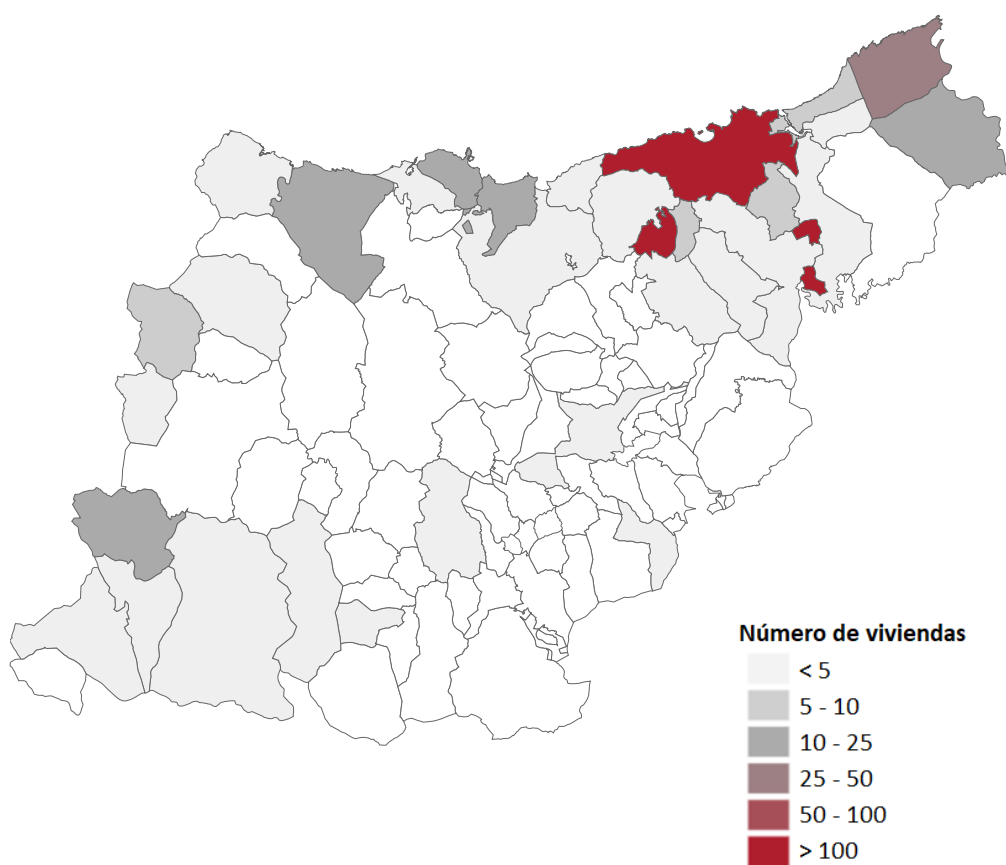
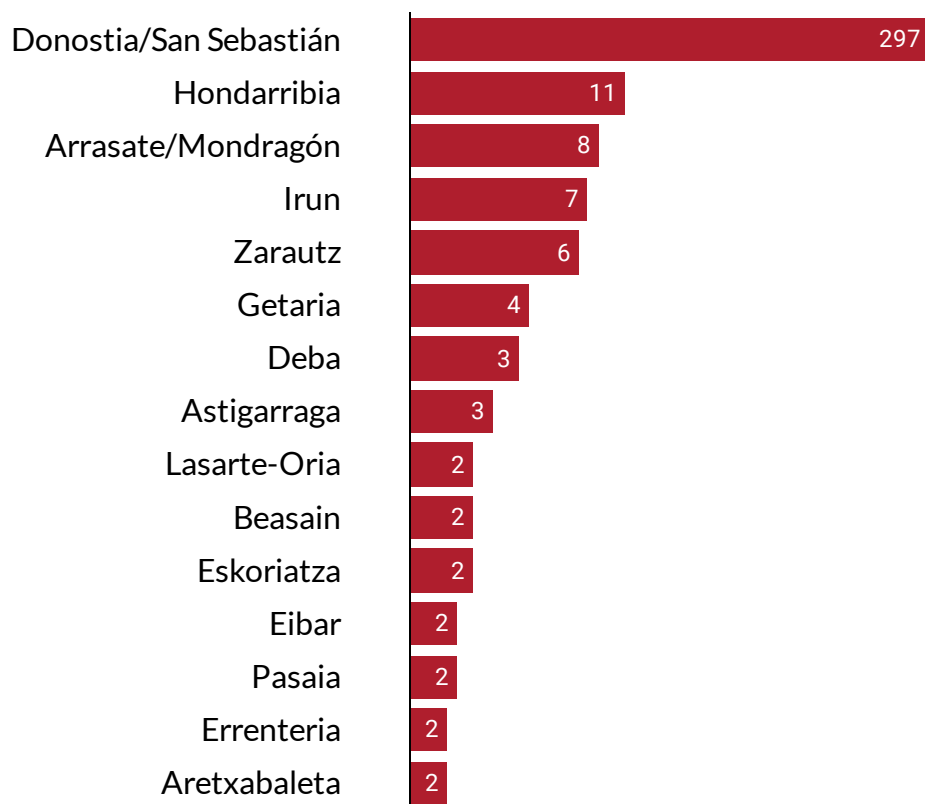
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Número de viviendas	% Δ
Gipuzkoa	359	-4.5% ↓
Donostia/San Sebastián	297	1.6% ↑

Media mensual de viviendas ofertadas en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Media mensual de viviendas ofertadas en alquiler

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Ofertas	% Δ
Centro	113	-11.0% ↓
Gros	54	17.3% ↑
Antiguo	38	-0.9% ↓
Amara Berri	26	6.9% ↑
Aiete	21	56.1% ↑
Egia	12	2.9% ↑

Porcentaje de ofertas de vivienda en alquiler sobre viviendas en venta

Barrios de Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Barrio	% de ofertas sobre venta	% Δ
Centro	23,0%	-12.0% ↓
Gros	30,8%	4.2% ↑
Antiguo	36,3%	-9.7% ↓
Amara Berri	19,6%	-11.9% ↓
Aiete	21,7%	34.1% ↑
Egia	13,8%	20.9% ↑

Precio medio mensual por m² de alquiler

Precio medio por m² y mes de vivienda ofertada en alquiler

Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

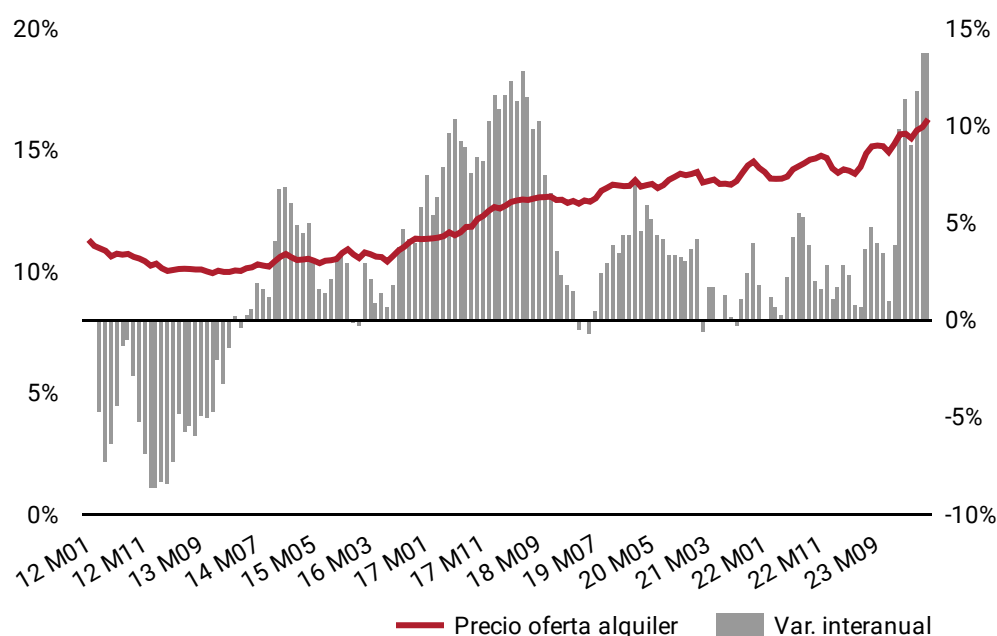
Región	Precio por m ² /mes	% Δ
Gipuzkoa	22,2	10.1% ↑
Donostia/San Sebastián	23,5	5.4% ↑

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

Gipuzkoa. Mensual

Idealista

Periodo	Precio	Var. trimestral	Var. interanual
24 M06	16,3 €	5,1%	13,7%
24 M05	15,9 €	1,8%	13,7%
24 M04	15,8 €	1,1%	11,8%

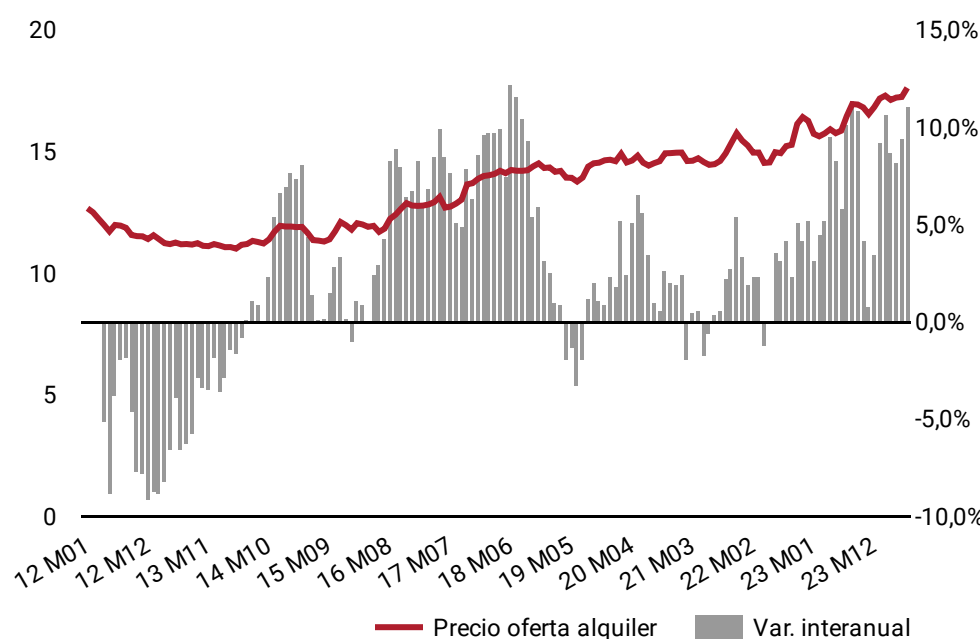


Evolución del precio del alquiler (€/m²) de vivienda en oferta y tasa de variación interanual

Donostia - San Sebastián. Mensual

Idealista

Periodo	Precio	Var. trimestral	Var. interanual
24 M03	17,1 €	1,8%	8,8%
24 M02	17,3 €	4,6%	10,7%
24 M01	17,2 €	2,2%	9,2%



Renta media por m² y mes de viviendas ofertadas en alquiler

Barrios de Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Barrio	Renta por m ² /mes	% Δ
Centro	25,1	4.3% ↑
Gros	25,6	6.3% ↑
Antiguo	23,3	4.2% ↑
Amara Berri	20,7	21.9% ↑
Aiete	22,0	9.2% ↑
Egia	17,9	-12.9% ↓

Renta media por m² y mes de viviendas ofertadas en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipio	Renta por m ² /mes	% Δ
Donostia/San Sebastián	23,5	5.4% ↑
Hondarribia	22,0	39.5% ↑

Renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler

Renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler

Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Renta mensual media	% Δ
Gipuzkoa	2.016	15.2% ↑
Donostia/San Sebastián	2.149	11.8% ↑

Renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipio	Renta mensual media	% Δ
Donostia/San Sebastián	2.149	11.8% ↑
Hondarribia	2.029	34.5% ↑

Renta media mensual de viviendas ofertadas en alquiler

Barrios de Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Barrio	Renta mensual media	% Δ
Centro	2.424	19.2% ↑
Gros	2.058	-7.8% ↓
Antiguo	2.038	-0.4% ↓
Amara Berri	1.656	13.3% ↑
Aiete	2.296	26.8% ↑
Egia	1.586	6.0% ↑

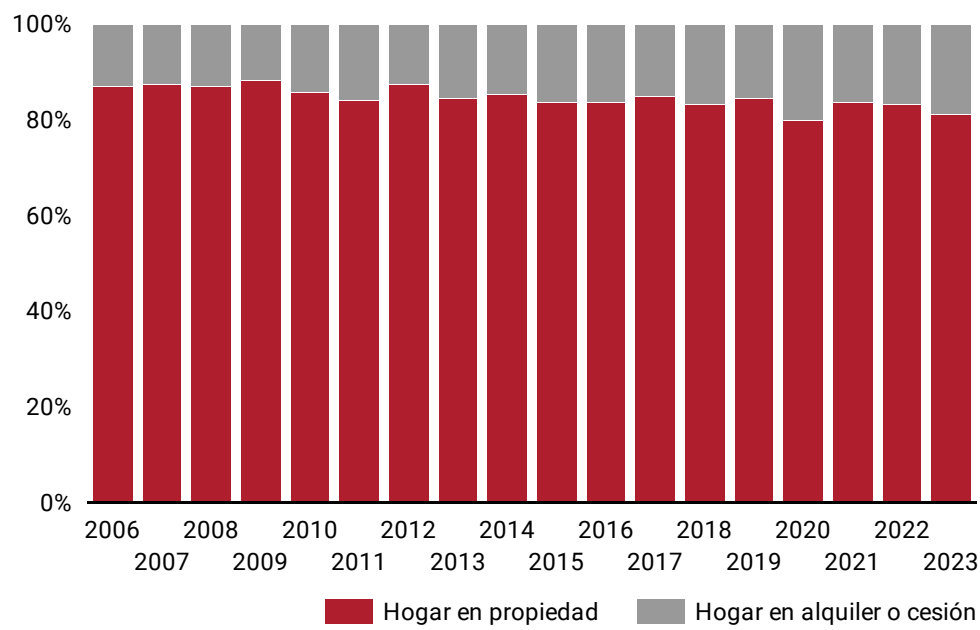
Régimen de tenencia de la vivienda

Hogares por régimen de tenencia de la vivienda

Euskadi. Anual

Instituto Nacional de Estadística

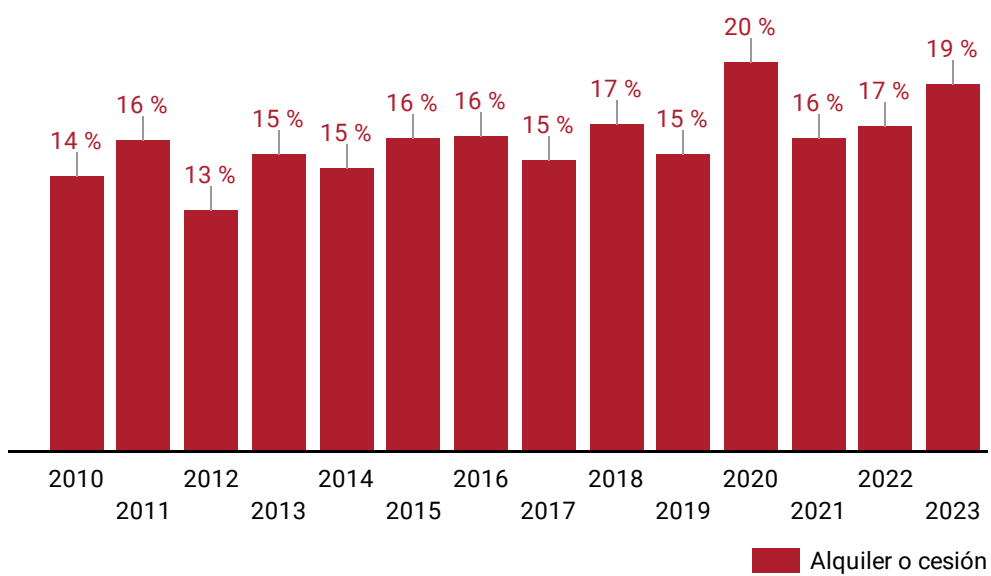
Periodo	Hogar en propiedad	Alquiler o cesión
2023	81,2 %	18,9 %



Hogares en régimen de tenencia de alquiler o cesión

Euskadi. Anual

Instituto Nacional de Estadística

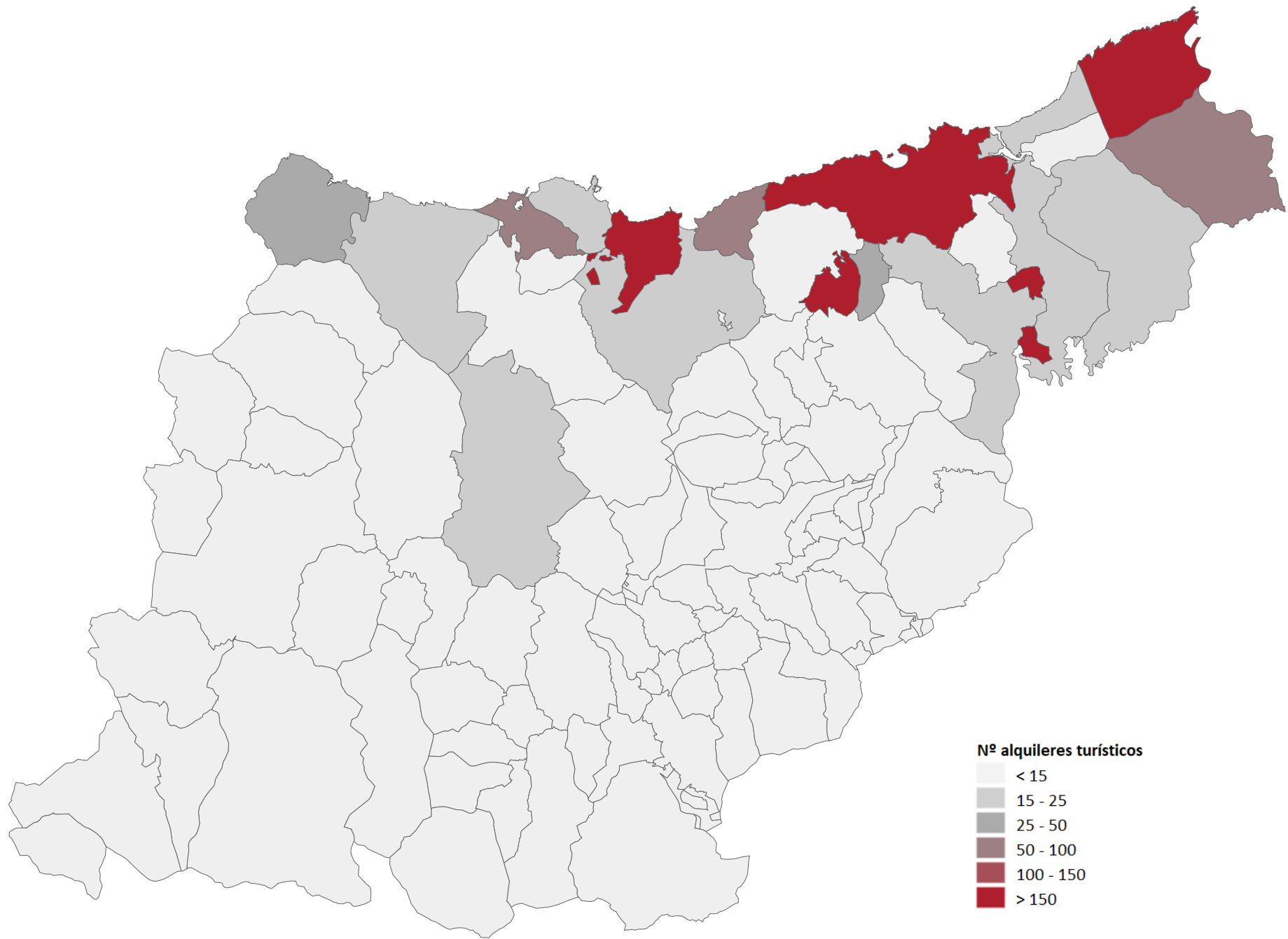


Número de alquileres turísticos

Número de alquileres turísticos

Municipios de Gipuzkoa. Agosto 2023

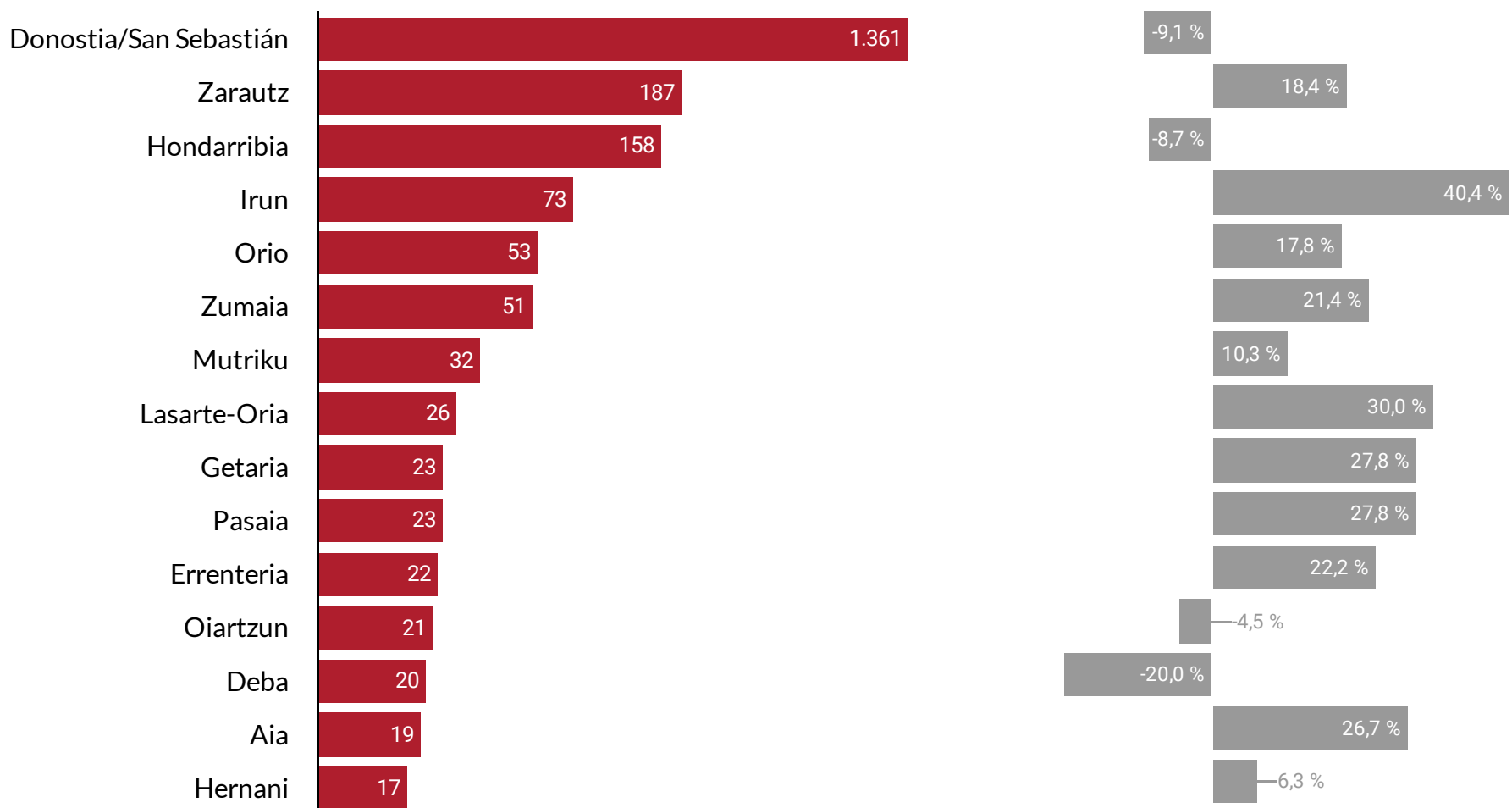
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



Número de alquileres turísticos y variación interanual

Municipios de Gipuzkoa. Agosto 2023

Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



7

Mercado Hipotecario

El mercado hipotecario mantiene la tendencia descendente por lo que respecta a su actividad. El incremento de los tipos de interés y el descenso del número de compraventas de vivienda está provocando esta tendencia.

Las 6.251 hipotecas contratadas en Gipuzkoa en el último año han supuesto un descenso interanual del -11,3%, con un nivel de cobertura con respecto al total de compraventas de vivienda del 95,8%.

El endeudamiento hipotecario por vivienda ha retomado la tendencia descendente durante el último trimestre, dando lugar a una estabilidad en el endeudamiento por m². El comportamiento de los precios de la vivienda, con un cierto grado de saturación, registrando algunas tasas negativas, está provocado este comportamiento, junto al alza de tipos.

La relación préstamo / valor, medida en términos de hipoteca media con respecto a importe medio de compraventa, ha sido del 67% en País Vasco, aportando solidez a la cartera hipotecaria.

Los tipos de interés han registrado una relativa estabilidad durante los tres últimos trimestres, rompiendo con la tendencia ascendente de trimestres precedentes. En la medida que se consolide el descenso de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, la tendencia a lo largo de los próximos trimestres podría ser descendente, favoreciendo la evolución del mercado inmobiliario.

Los plazos de contratación han descendido, con niveles medios próximos a los 24 años, siendo una herramienta a disposición del deudor para contrarrestar los incrementos de los tipos de interés, que de momento no se ha utilizado.

Los indicadores de accesibilidad han registrado mejoras durante el último trimestre. La cuota hipotecaria mensual media ha registrado un descenso trimestral del -1,3% y moderándose el incremento interanual (3,2%), mientras que el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha reducido en -0,5 pp durante el último trimestre, con una variación interanual nula.

Actividad hipotecaria

Principales indicadores hipotecarios y variaciones trimestrales

Euskadi. Último año

Nº hipotecas vivienda

18.875

↑ 3,0%

Importe hipotecado (miles)

2.941.802 €

↑ 1,3%

Compraventas con hipoteca

95,5 %

↑ 2,44%

Principales indicadores endeudamiento

Euskadi. Último año

Endeudamiento vivienda

156.878

↓ -0,4%

Préstamo / valor

62,9 %

↓ -0,01%

Cuota mensual

747 €

↑ 0,99%

% cuota salarial

30,1 %

↓ -0,52%

Duración hipoteca (años)

24,4

↓ -0,68%

Principales indicadores tipos de interés

Euskadi. Último año

Tipo de interés inicial

2,96 %

↑ 0,06%

T/i interés inicial. Variable

2,82 %

↑ 0,21%

T/i interés inicial. Fijo

3,11 %

↓ -0,11%

Hipotecas a tipo variable

53,3 %

↑ 1,37%

Hipotecas a tipo fijo

46,7 %

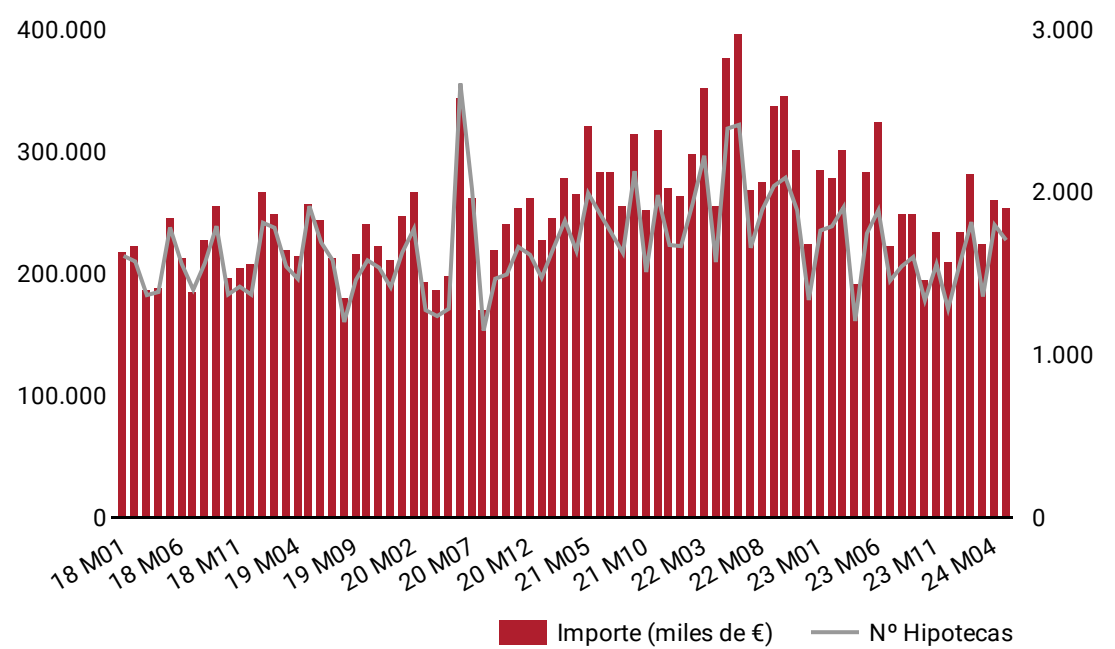
↓ -1,37%

Evolución de importe de hipotecas de vivienda

Euskadi. Mensual

Instituto Nacional de Estadística

Mes	Importe hipotecado (miles)	Nº hipotecas vivienda
24 M05	254.284	1.703
24 M04	260.610	1.796
24 M03	223.965	1.357

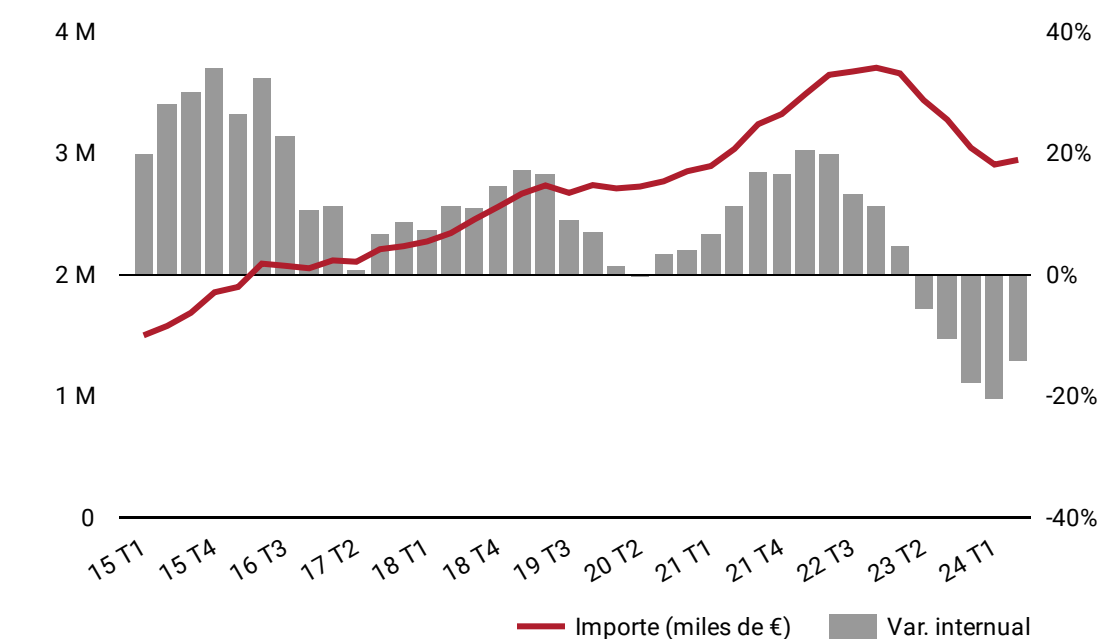


Hipotecas constituidas sobre vivienda. Importe (miles €)

Euskadi. Interanual

Instituto Nacional de Estadística

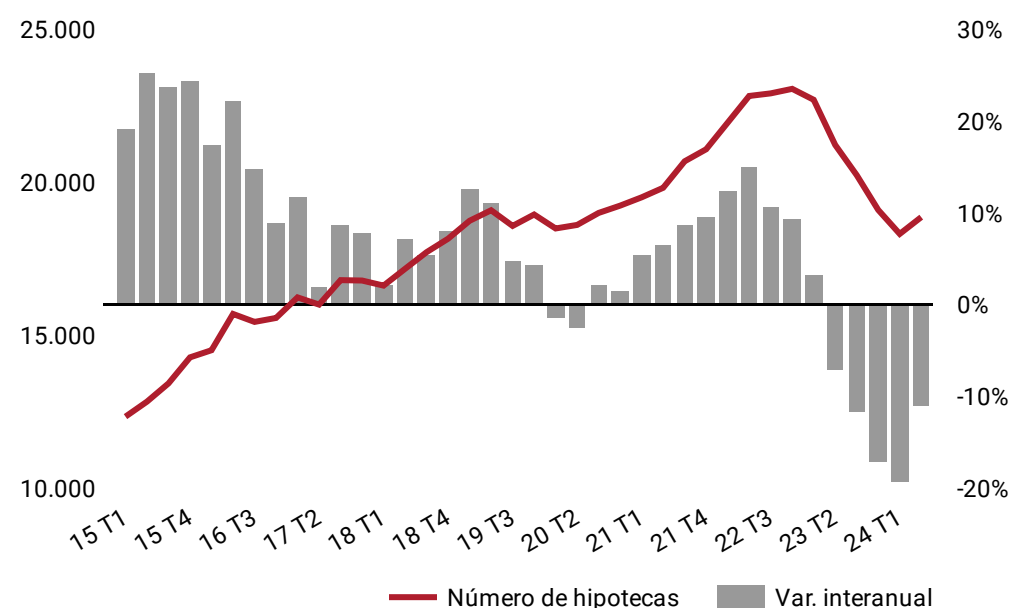
Periodo	Importe hipotecas (miles €)	Var. interanual
24 T2	2.941.802 €	-14,3 %



Número de hipotecas constituidas sobre vivienda

Euskadi. Interanual
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística

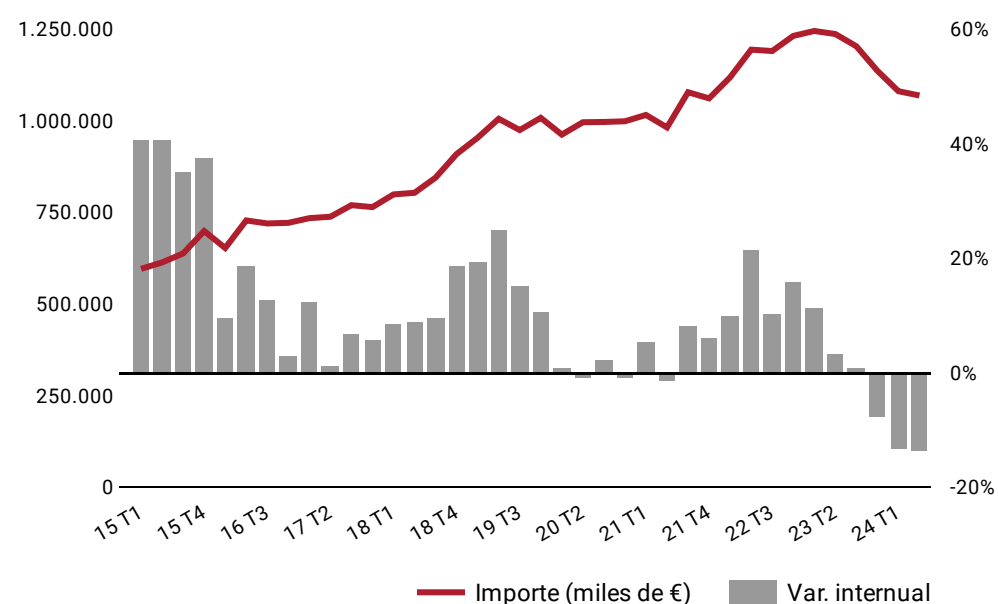
Periodo	Núm. hipotecas	Var. interanual
24 T2	18.875	-11,1 %



Hipotecas constituidas sobre vivienda. Importe (miles €)

Gipuzkoa. Interanual
Instituto Nacional de Estadística

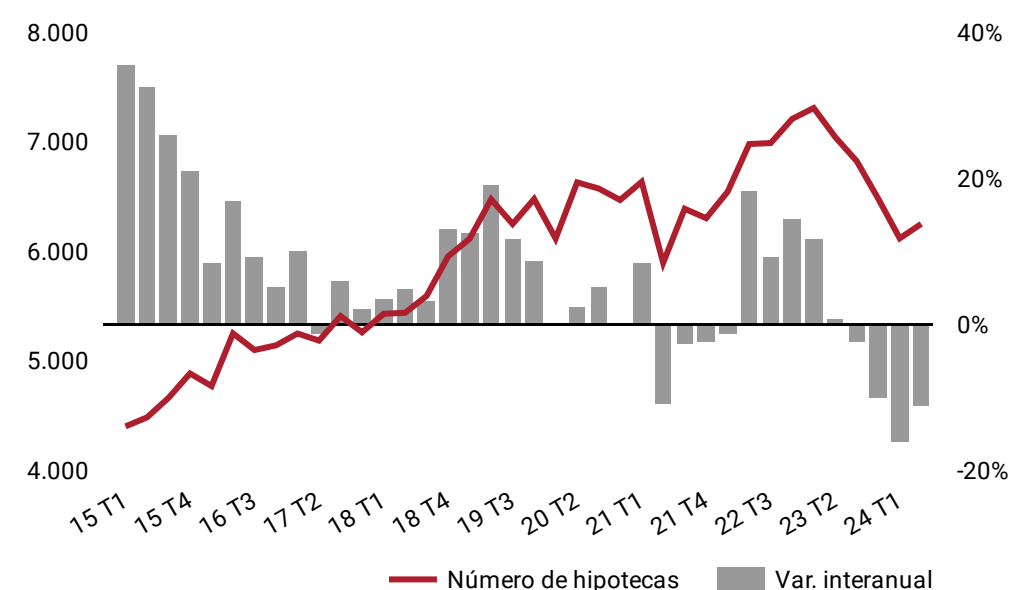
Periodo	Importe hipotecas (miles €)	Var. interanual
24 T2	1.069.073 €	-13,6 %



Número de hipotecas constituidas sobre vivienda

Gipuzkoa. Interanual
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Núm. hipotecas	Var. interanual
24 T2	6.251	-11,3 %

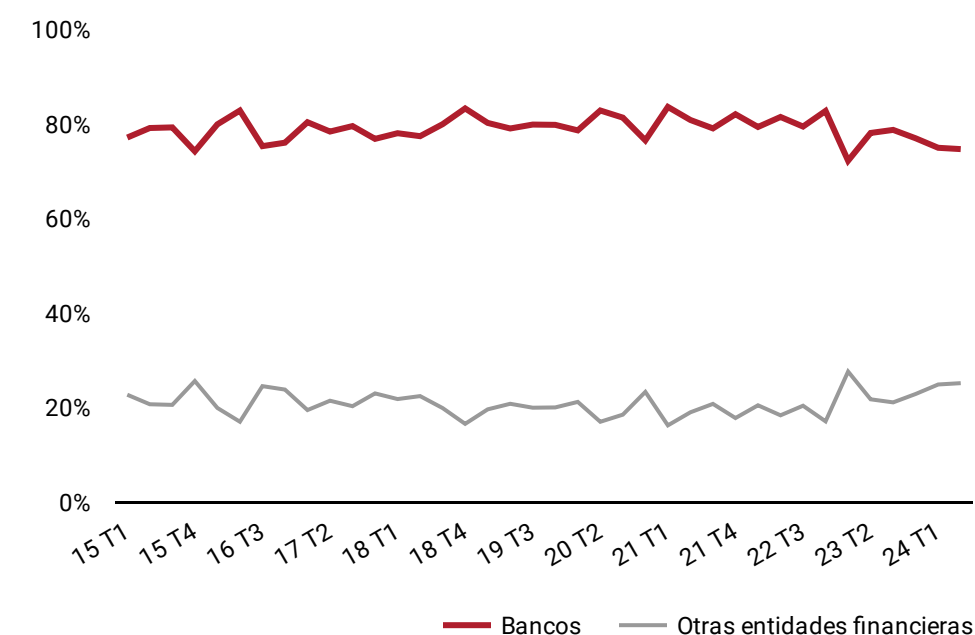


Tipo de entidad

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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

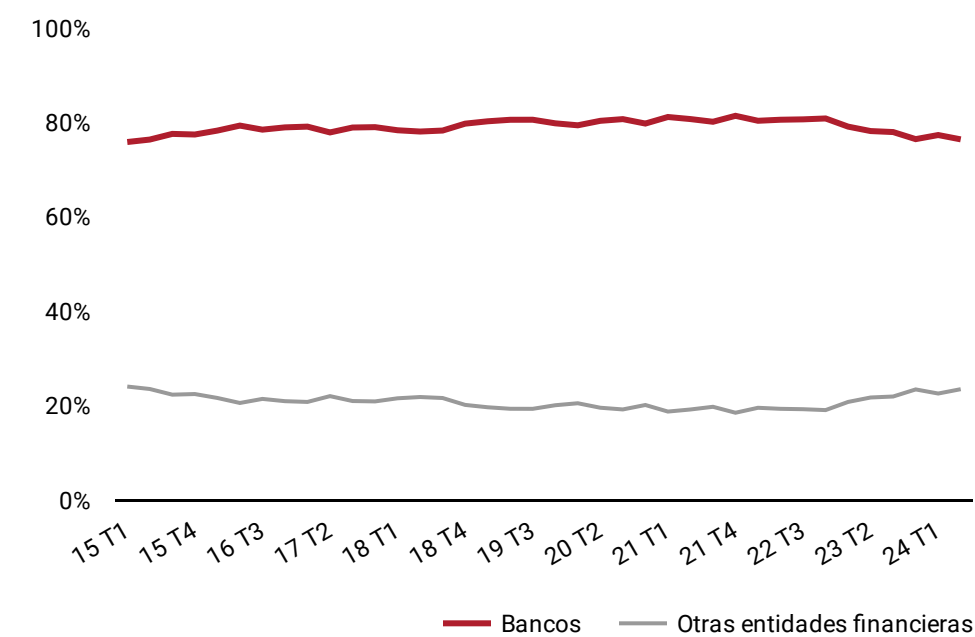
Periodo	Bancos	Otras entidades
24 T2	74,79 %	25,21 %



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

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Bancos	Otras entidades
24 T2	76,46 %	23,54 %



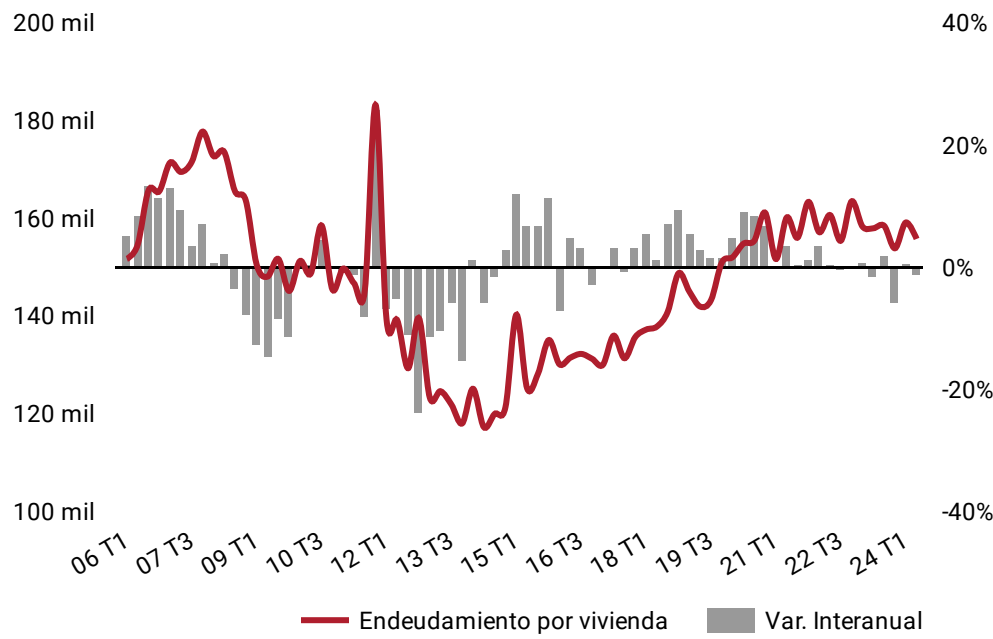
Endeudamiento

Endeudamiento por vivienda

Endeudamiento por vivienda y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Hipoteca media	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	155.778	-2,1 %	-1,4 %

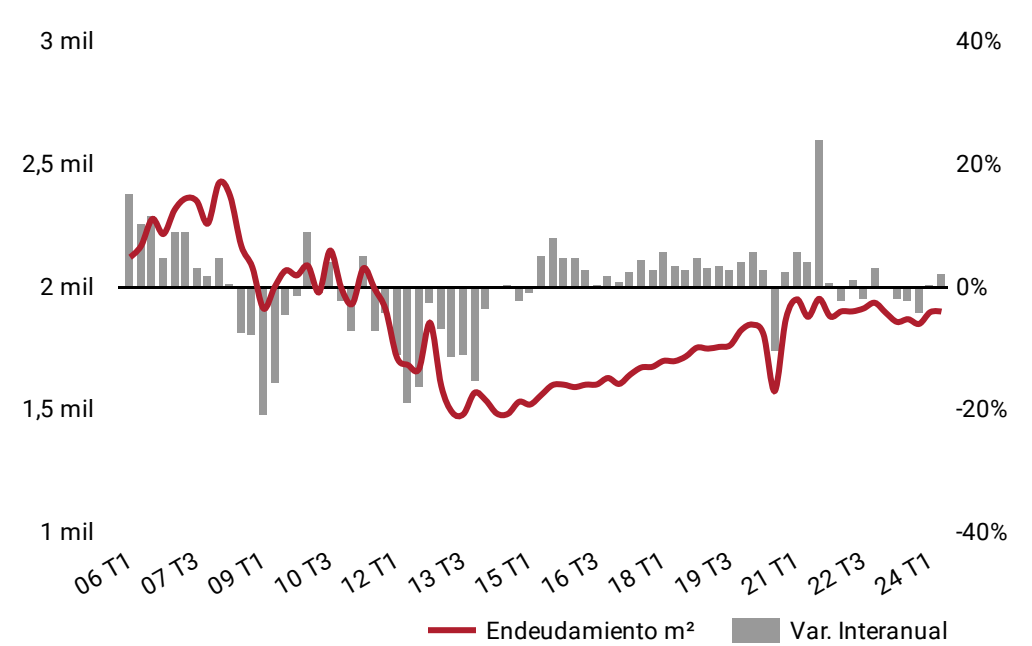


Endeudamiento por m²

Endeudamiento por m² y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

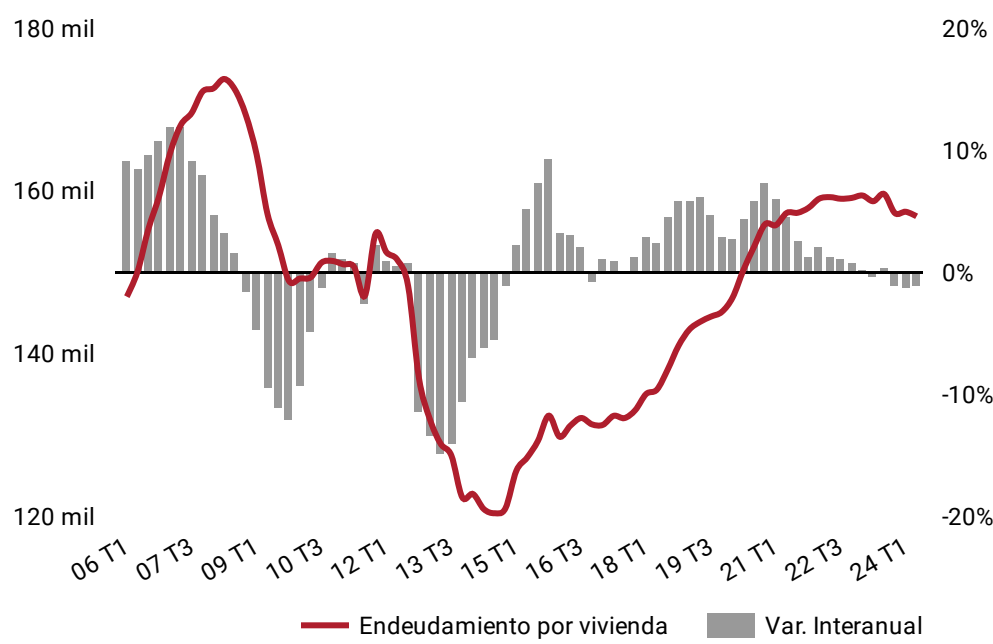
Periodo	Endeudamiento m²	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	1.896	0,1 %	2,3 %



Endeudamiento por vivienda y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

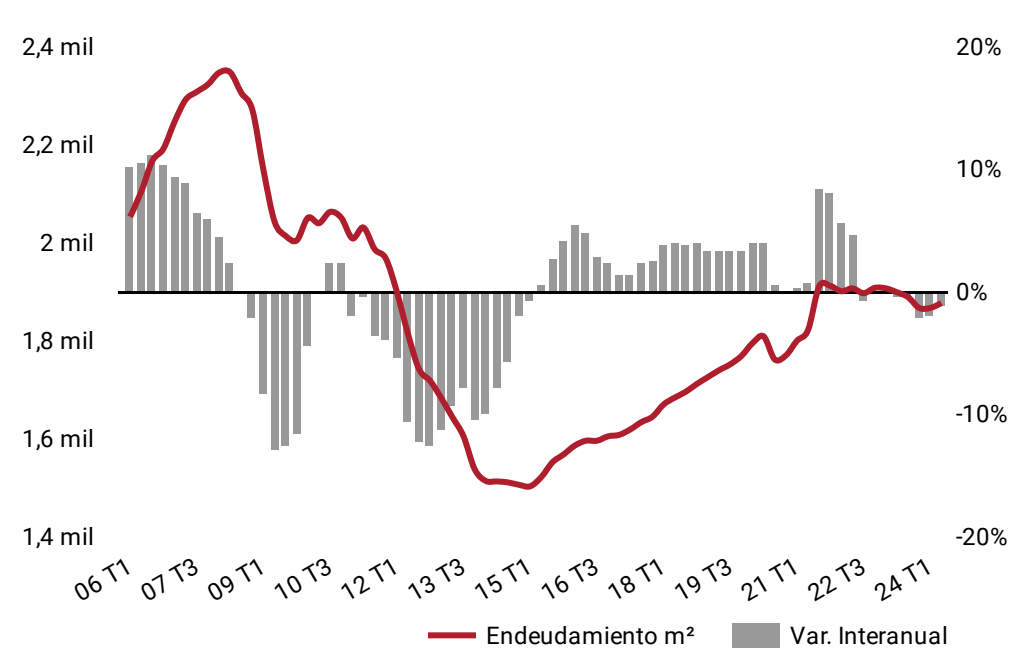
Periodo	Hipoteca media	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	156.878	-0,4 %	-1,2 %



Endeudamiento por m² y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Endeudamiento m²	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	1.876	0,5 %	-1,2 %



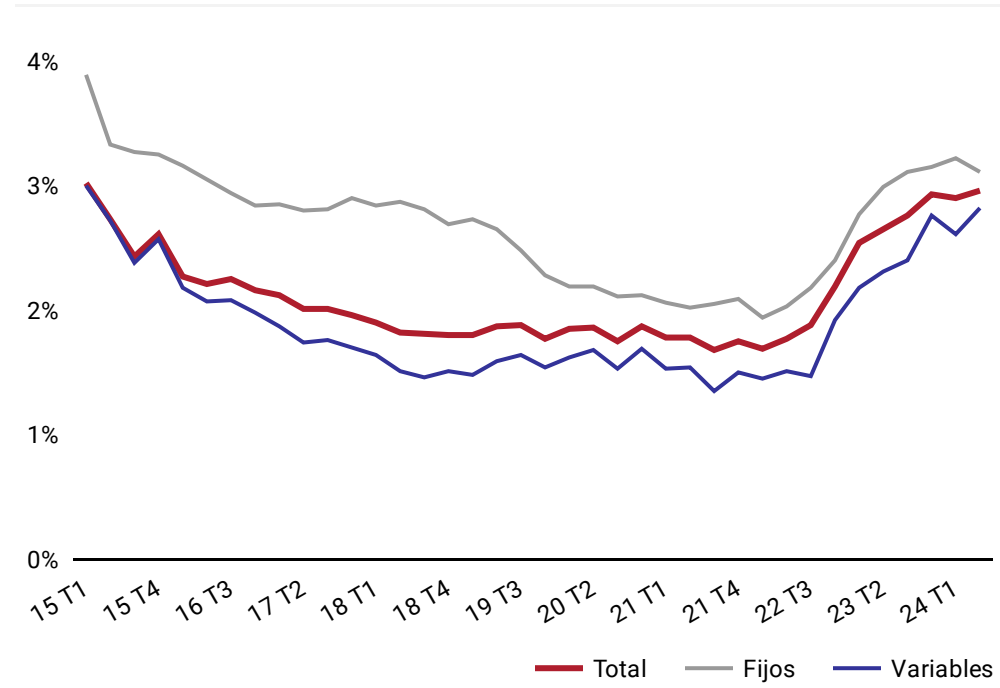
Tipos de interés

Cuantía

Tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios (%)

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

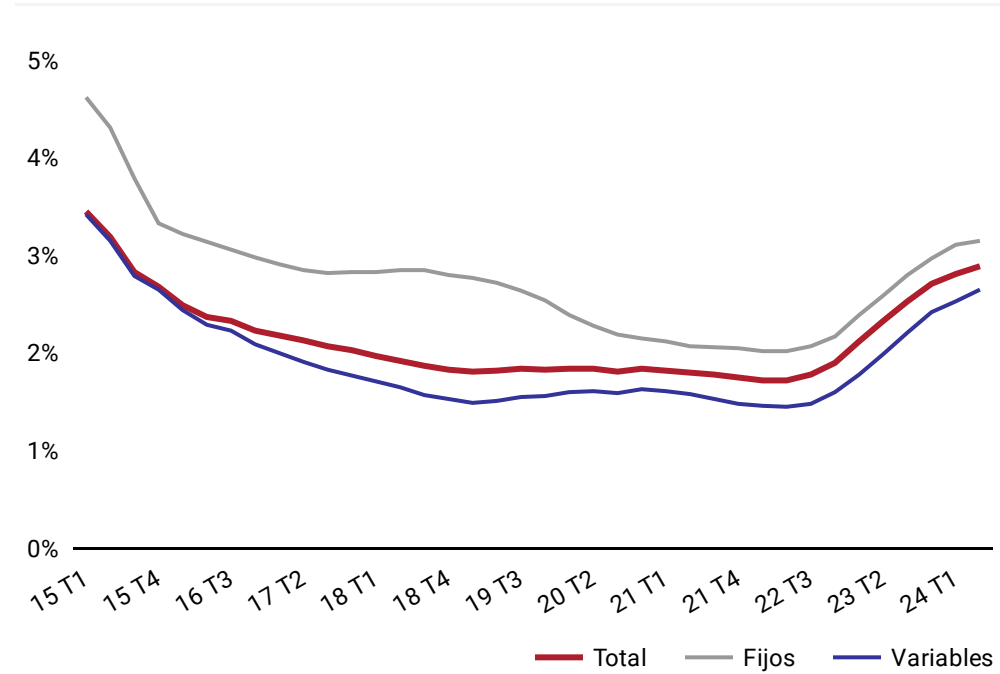
Periodo	Tipo interés	Hipotecas a tipo fijo	Hipotecas a tipo variable
24 T2	2,96 %	3,11 %	2,82 %



Tipos de interés de contratación inicial en los nuevos créditos hipotecarios (%)

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Tipo interés	Hipotecas a tipo fijo	Hipotecas a tipo variable
24 T2	2,89 %	3,15 %	2,65 %

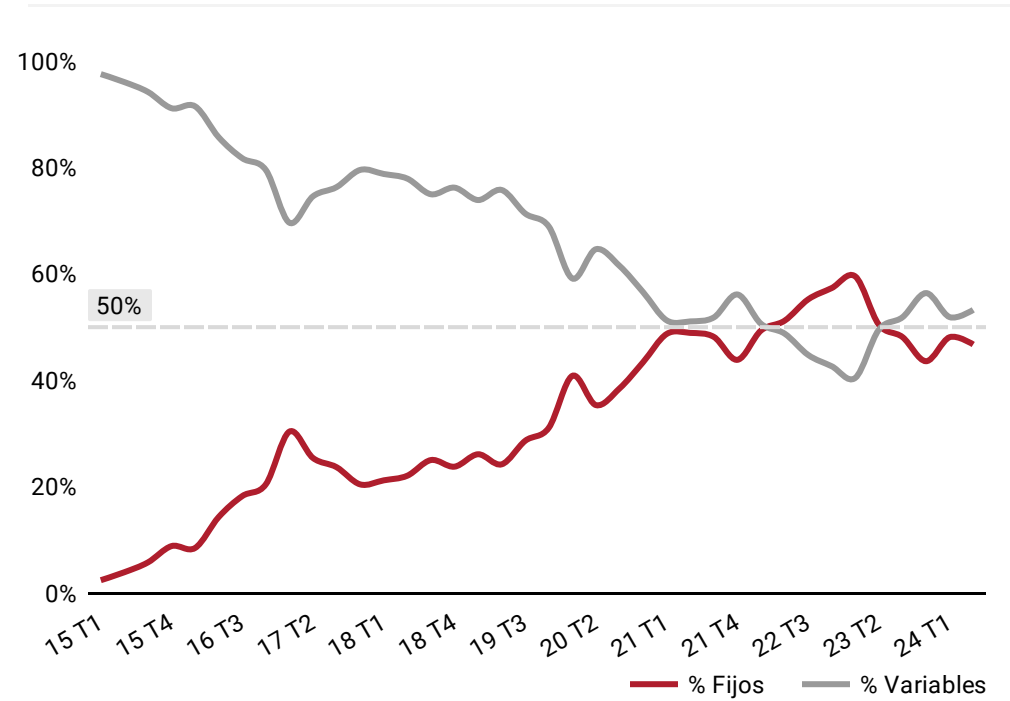


Distribución

Distribución en los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios (%)

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

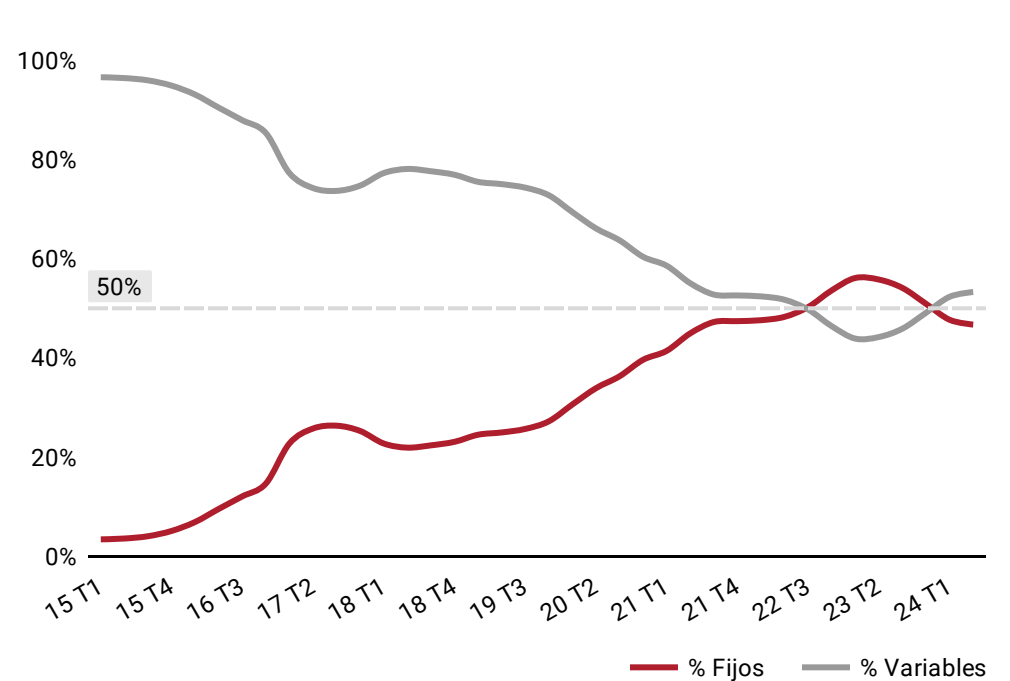
Periodo	Porc. a tipos de interés fijos	Porc. a tipos de interés variables
24 T2	46,74 %	53,26 %



Distribución en los tipos de interés de contratación inicial de los nuevos créditos hipotecarios (%)

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

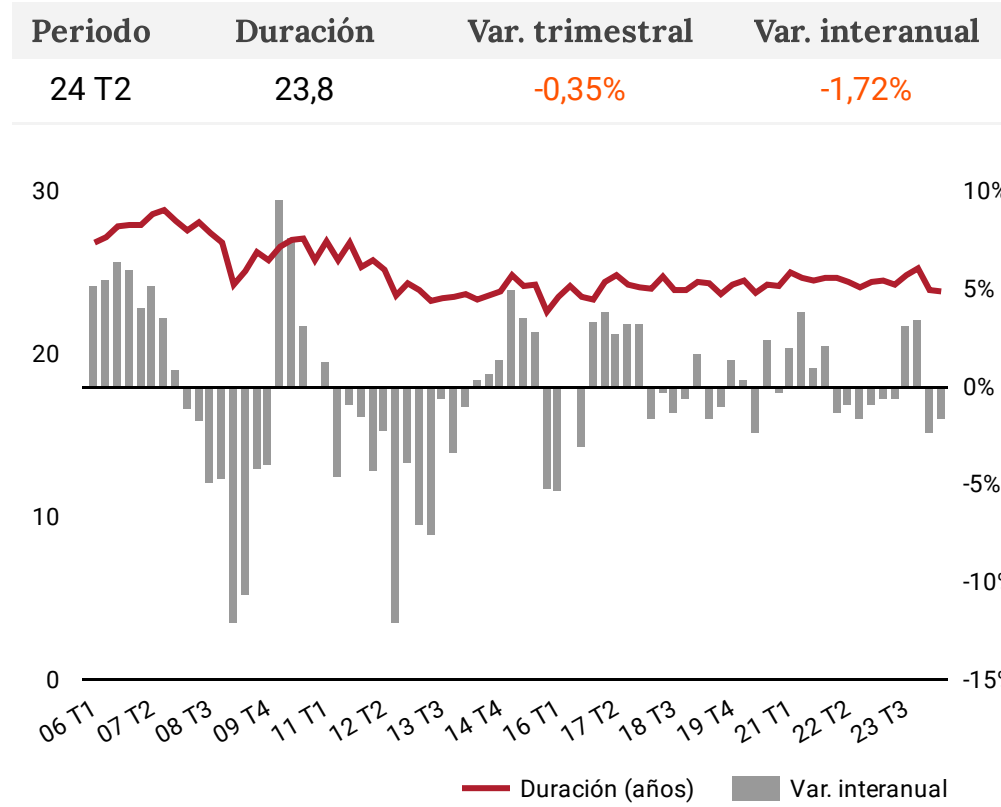
Periodo	Porc. a tipos fijos	Porc. a tipos variables
24 T2	46,72 %	53,28 %



Plazo de contratación

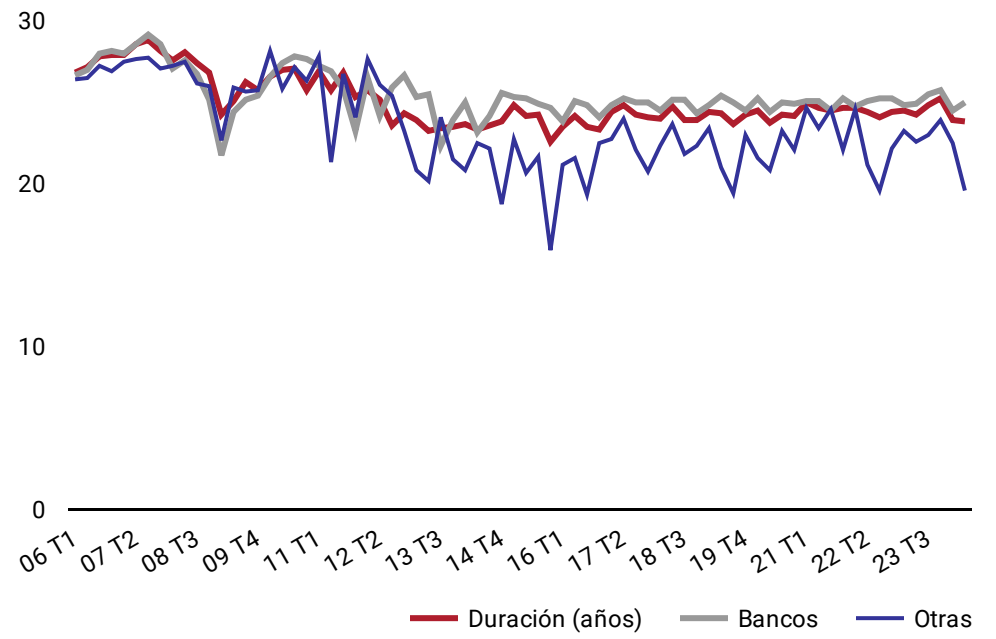
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años)

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



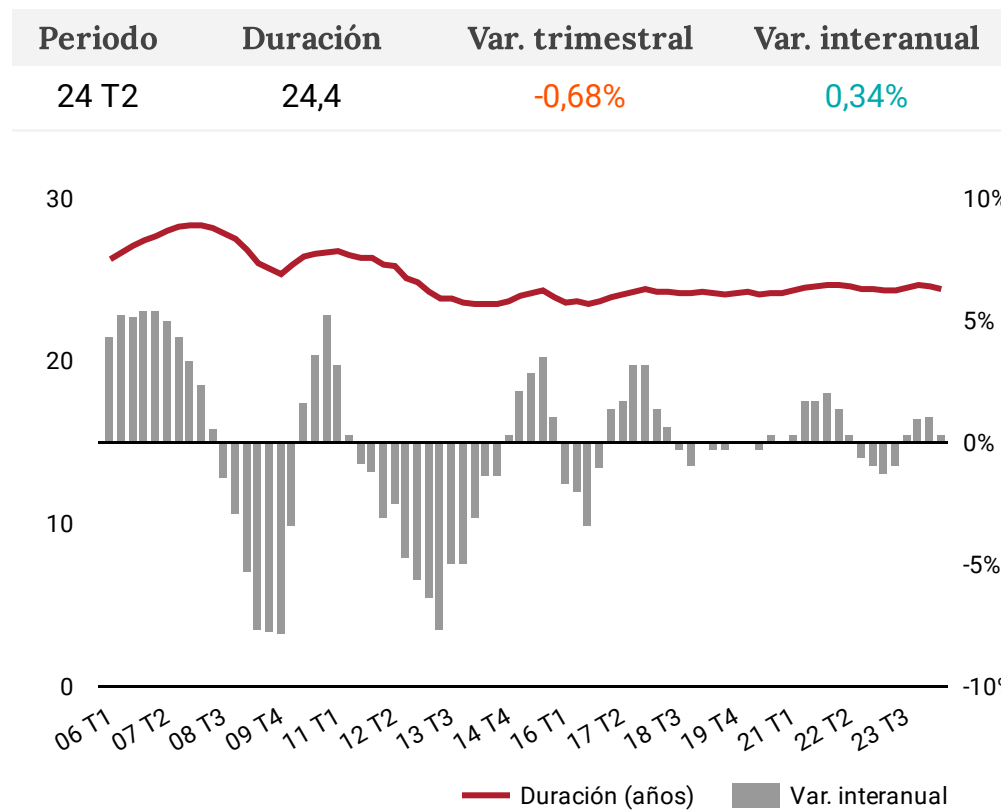
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios (años)

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



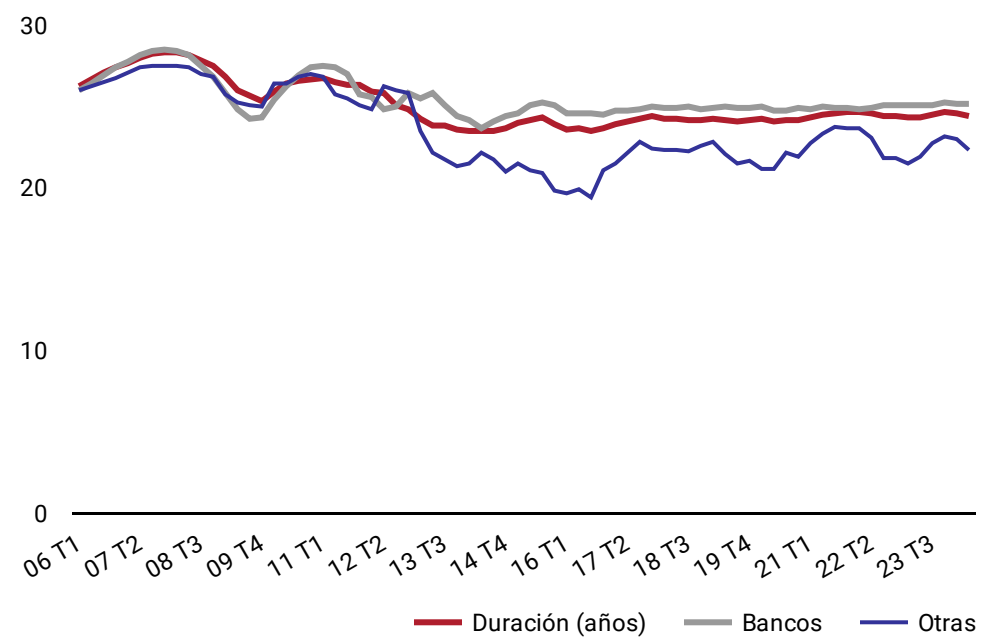
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años)

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios (años)

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



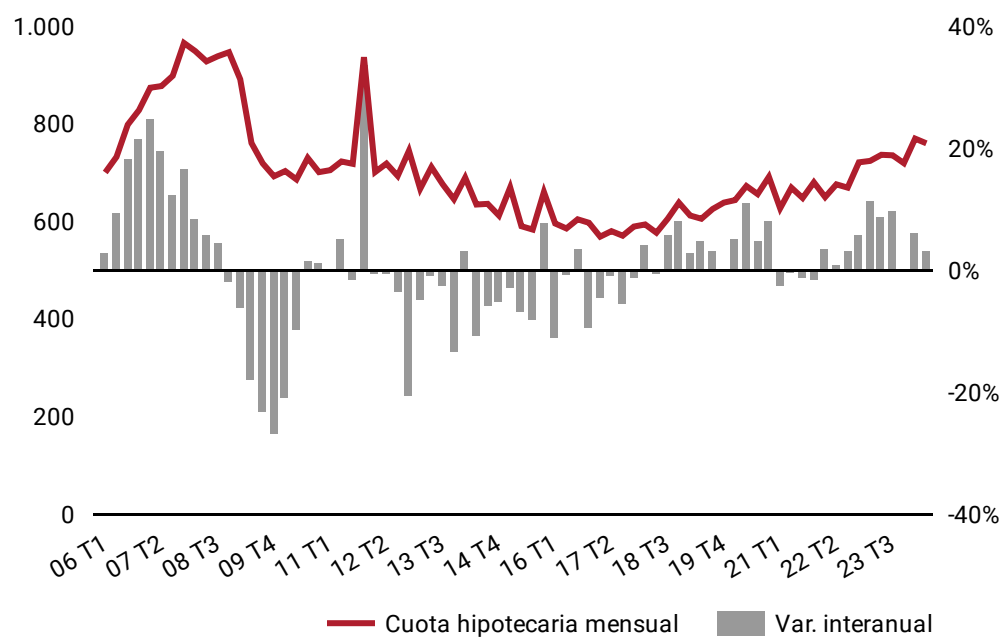
Accesibilidad

Cuota hipotecaria mensual media

Cuota hipotecaria mensual media (€) y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Cuota hipotecaria mensual	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	760 €	-1,3 %	3,2 %

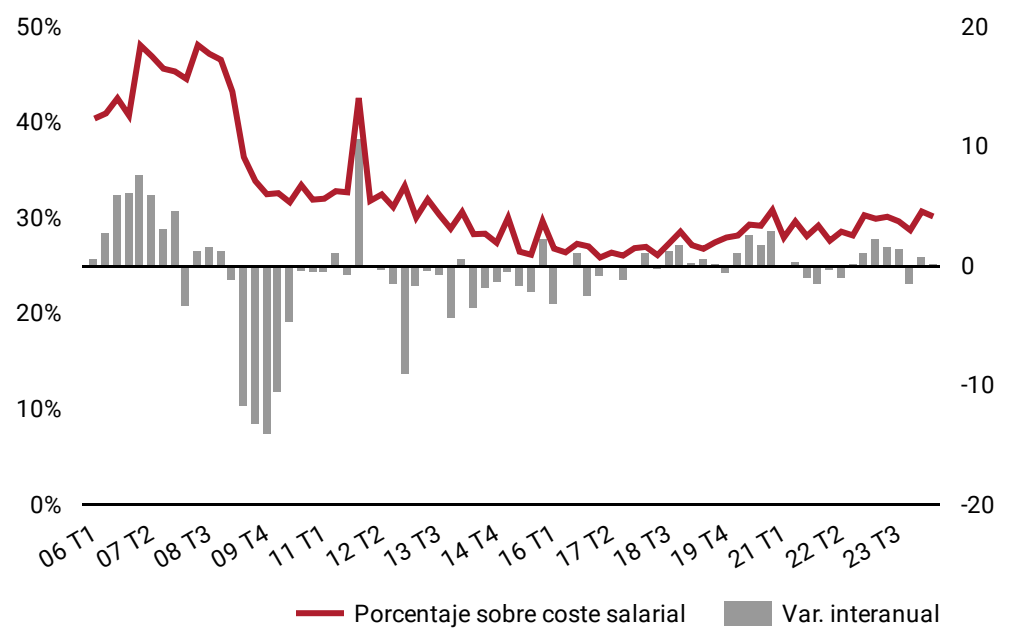


Cuota hipotecaria respecto al coste salarial

Cuota hipotecaria respecto al coste salarial y variación interanual (p.p)

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

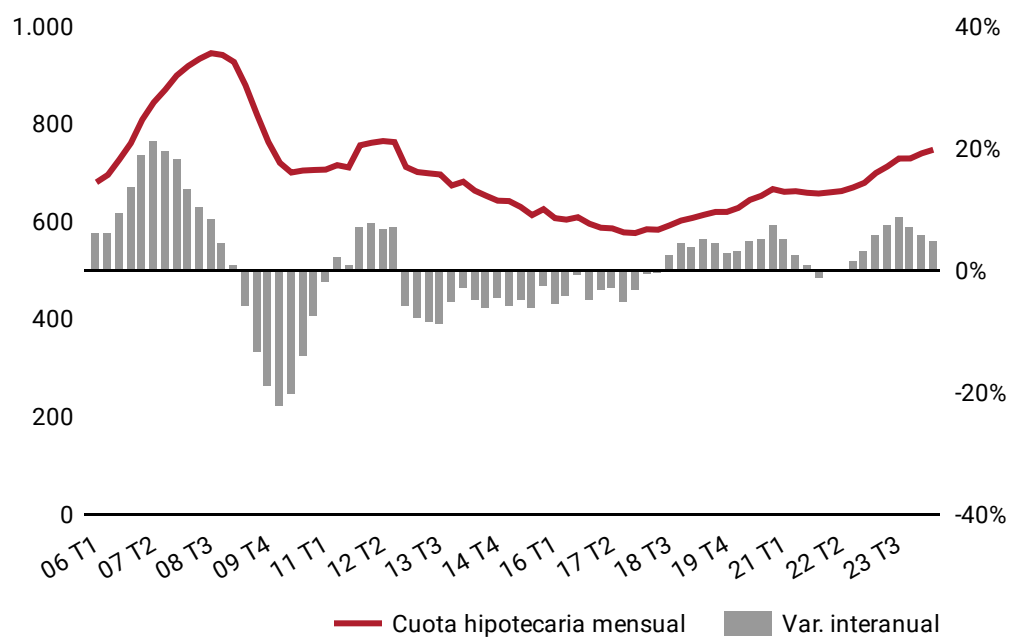
Periodo	Porc. sobre coste salarial	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	30,09 %	-0,5	0,0



Cuota hipotecaria mensual media (€) y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

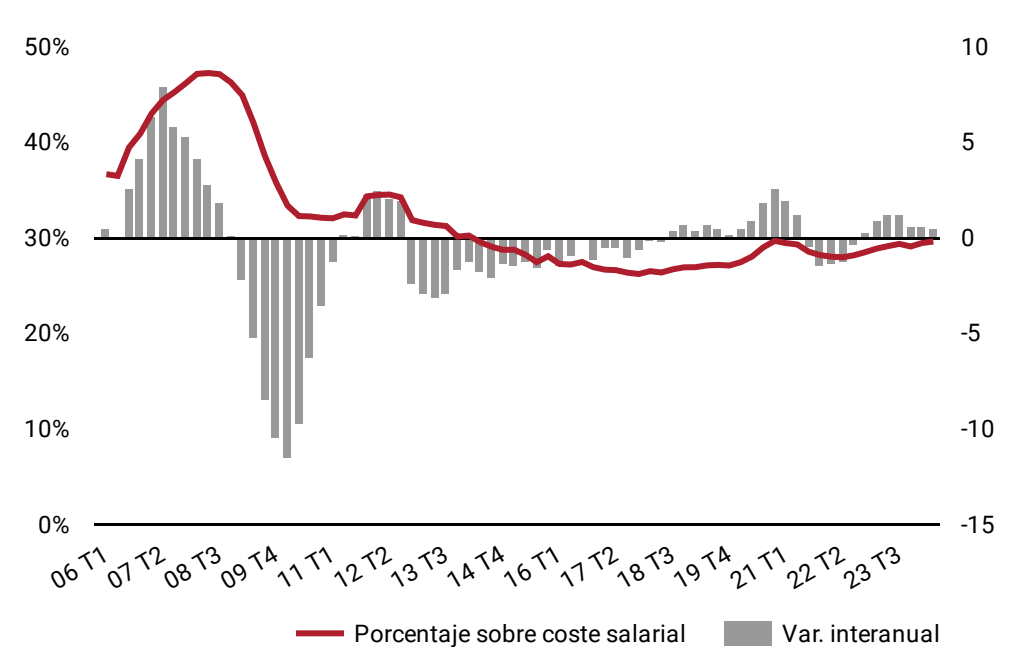
Periodo	Cuota hipotecaria mensual	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	747 €	1,0 %	4,8 %



Cuota hipotecaria respecto al coste salarial y variación interanual (p.p)

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Porc. sobre coste salarial	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	29,58 %	0,2	0,5



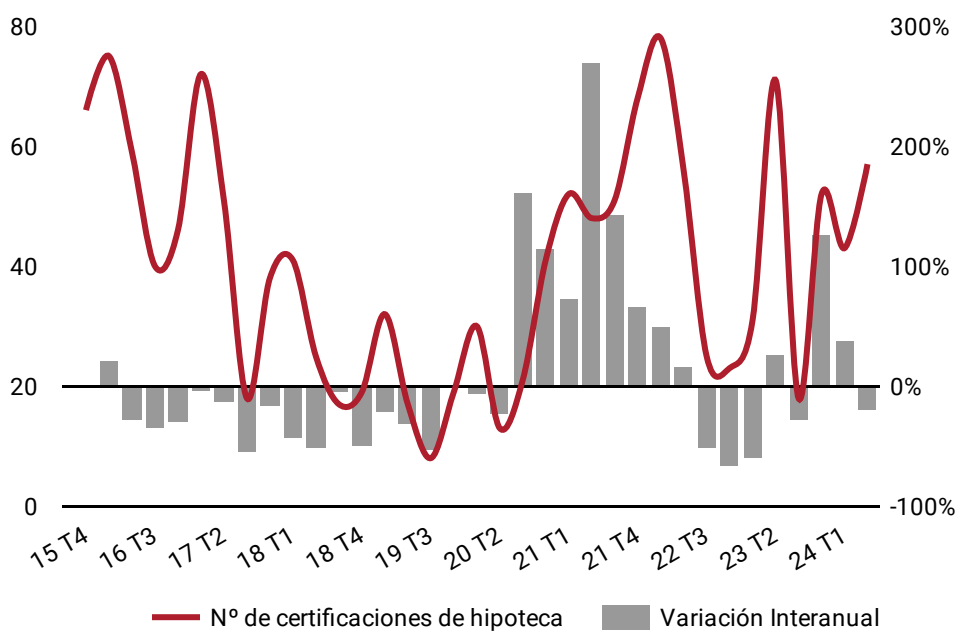
Impagos hipotecarios

Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Certificaciones por ejecución de hipoteca	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	57	32,6 %	-19,7 %

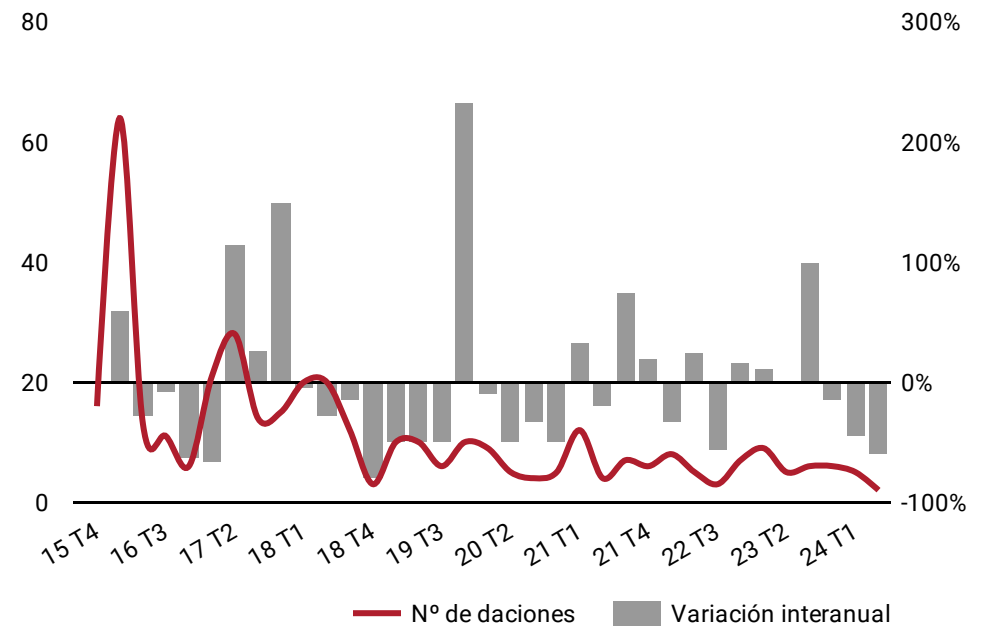


Daciones en pago

Daciones en pago

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

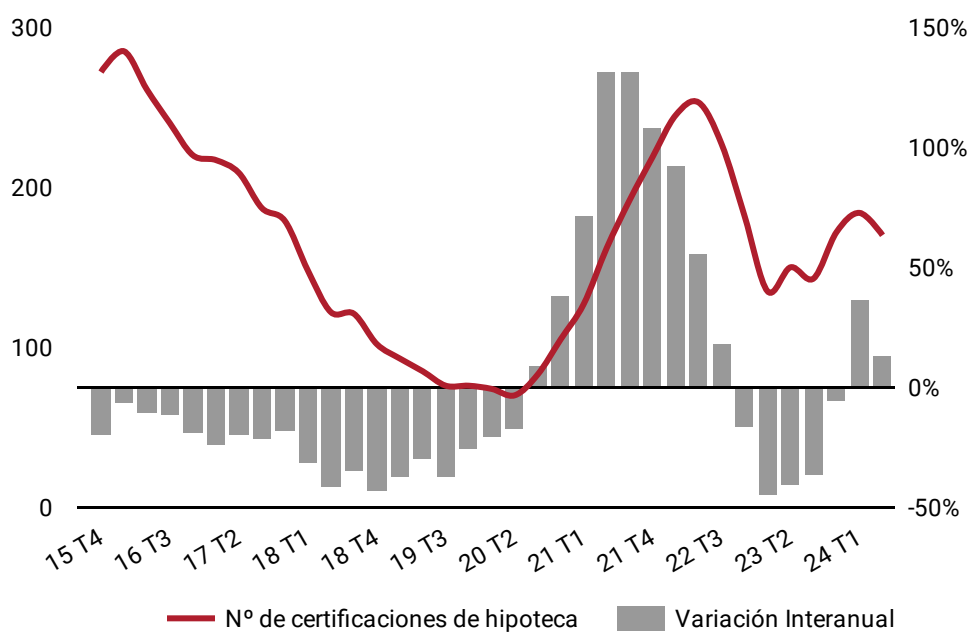
Periodo	Nº de daciones	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	2	-60,0 %	-60,0 %



Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

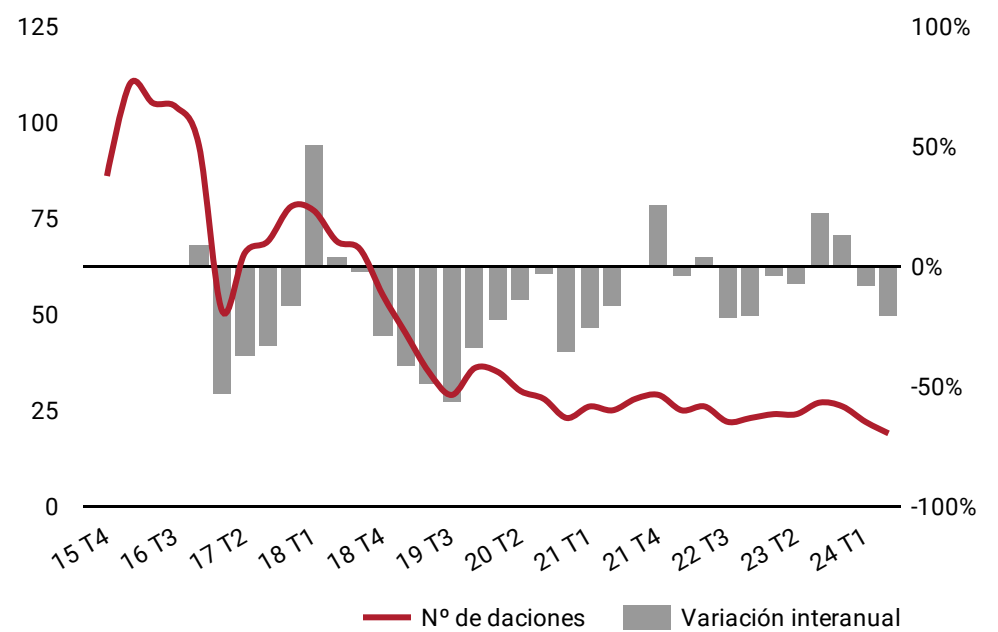
Periodo	Certificaciones por ejecución de hipoteca	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	170	-7,6 %	13,3 %



Daciones en pago

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Nº de daciones	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	19	-13,6 %	-20,8 %



8

Locales

El mercado de locales ha mostrado una relativa estabilidad en su actividad. Gipuzkoa ha registrado 1.289 compraventas en los últimos doce meses con un descenso interanual del -0,9%. En San Sebastián se han registrado 353 compraventas, con un incremento del 0,6%.

El precio medio por local ha sido de 146.341 € en Gipuzkoa y de 275.254 € en San Sebastián, con crecimientos interanuales en ambos casos, aunque relativamente aleatorios como consecuencia de la dispersión generada por el bajo número de compraventas.

El precio medio ha sido de 1.638 €/m² en Gipuzkoa y 2.751 €/m² en San Sebastián, con crecimientos interanuales del 3,8% y 7,1%, respectivamente.

En el ámbito del mercado de alquiler, en Gipuzkoa existen 7.186 alquileres vigentes y en San Sebastián 2.493. En cuanto al flujo de alquileres, en el último trimestre disponible (1T24) se han depositado fianzas de 427 contratos de locales en Gipuzkoa y 148 en San Sebastián, con descensos interanuales del -7,6% y -5,7%, respectivamente.

La renta mensual media del alquiler de local vigente en Gipuzkoa ha sido de 984 € y de 1.324 € en San Sebastián, con crecimientos interanuales en ambos casos (0,5% y 1%, respectivamente).

Tomando los nuevos contratos formalizados en los últimos doce meses, en Gipuzkoa la renta mensual por local ha sido de 884 € con un descenso interanual del -4,1%, y en San Sebastián de 1.282 €, con un incremento interanual del 2,5%.

En términos de renta por m² y mes Gipuzkoa se sitúa en 12,2 €/m²/mes, con un ascenso interanual del 1,3%, y San Sebastián en 18,3 €/m²/mes, con un incremento del 1,8%.

Desde el lado de la oferta, Gipuzkoa ha cerrado el último trimestre con 1.499 ofertas de locales en venta y San Sebastián con 604, con importe medios de 238.822 € y 323.613 €, respectivamente, así como precios por m² de 2.027 € y 2.832 €.

Gipuzkoa oferta 710 locales en alquiler a 1.647 €/m² de precio medio y 14,5 €/m²/mes.

Compra de locales

Número de compraventas

Número de compraventas de locales

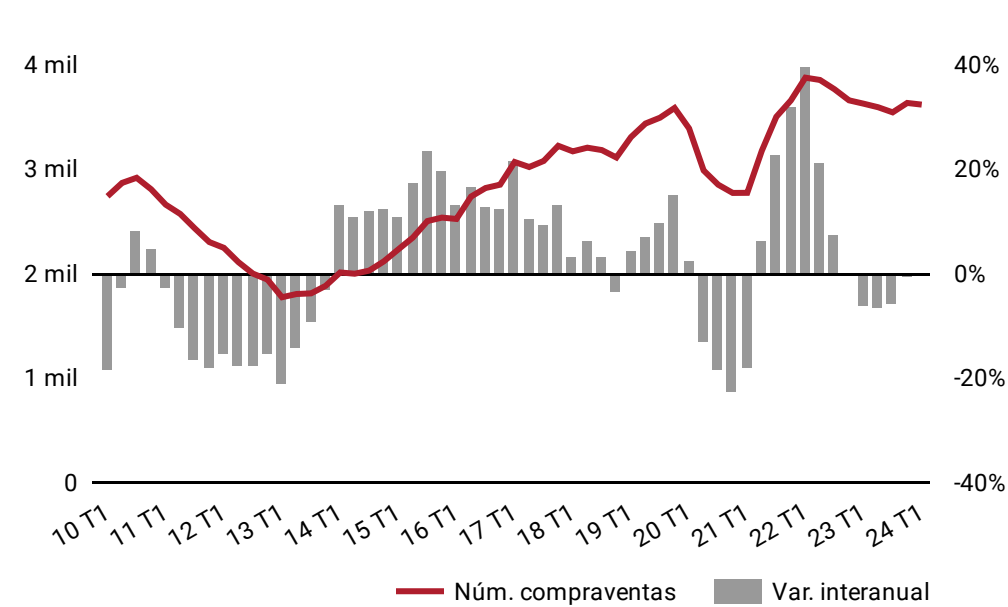
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
País Vasco	3.613	-0,2 %
Gipuzkoa	1.289	-0,9 %
Donostia/San Sebastián	353	0,6 %

Número de compraventas de locales

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

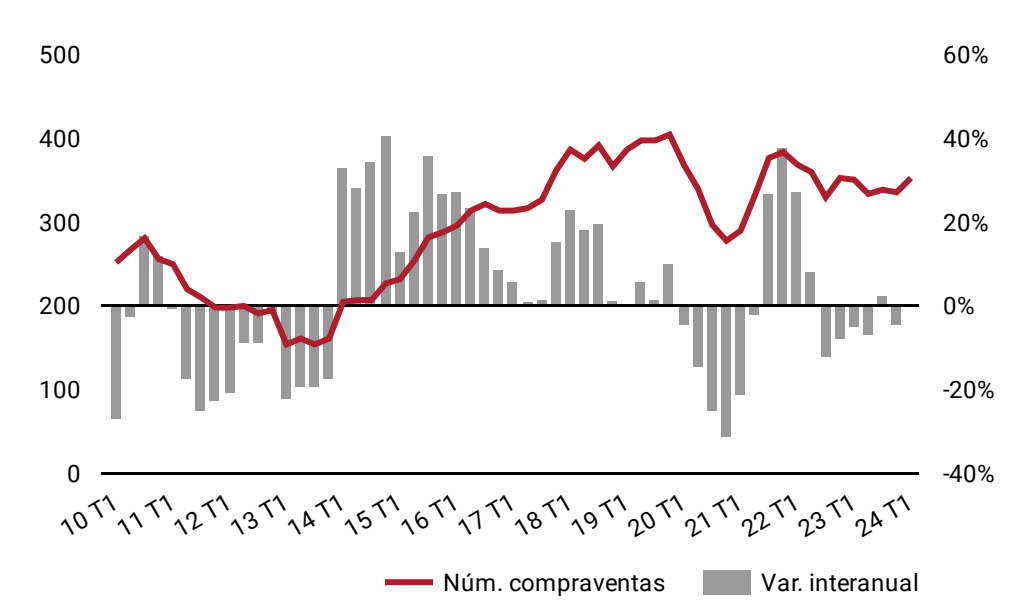
Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T1	3.613	-0,2 %



Número de compraventas de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T1	353	0,6 %



Número de compraventas de locales

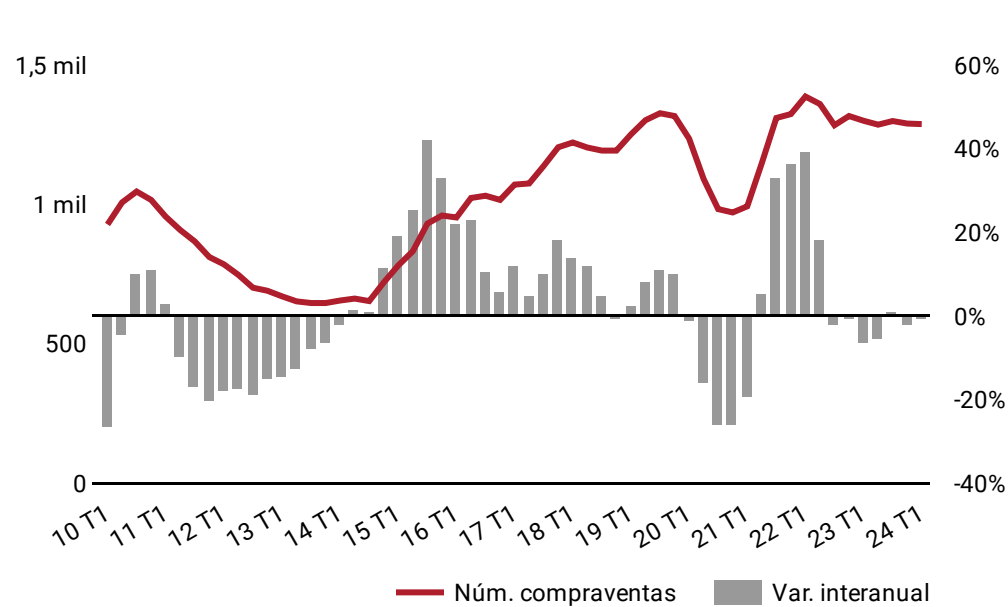
Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
Centro	86	13,2 %
Gros	37	42,3 %
Antiguo	34	9,7 %
Amara Berri	33	32,0 %
Altza	28	21,7 %
Egia	27	-12,9 %
Ibaeta	26	-7,1 %
Mirakruz-Bidebieta	15	87,5 %
Intxaurrondo	15	-21,1 %
Loiola	11	22,2 %
Añorga	9	-30,8 %

Número de compraventas de locales

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T1	1.289	-0,9 %



Precio medio por local

Precio medio en la compra de locales

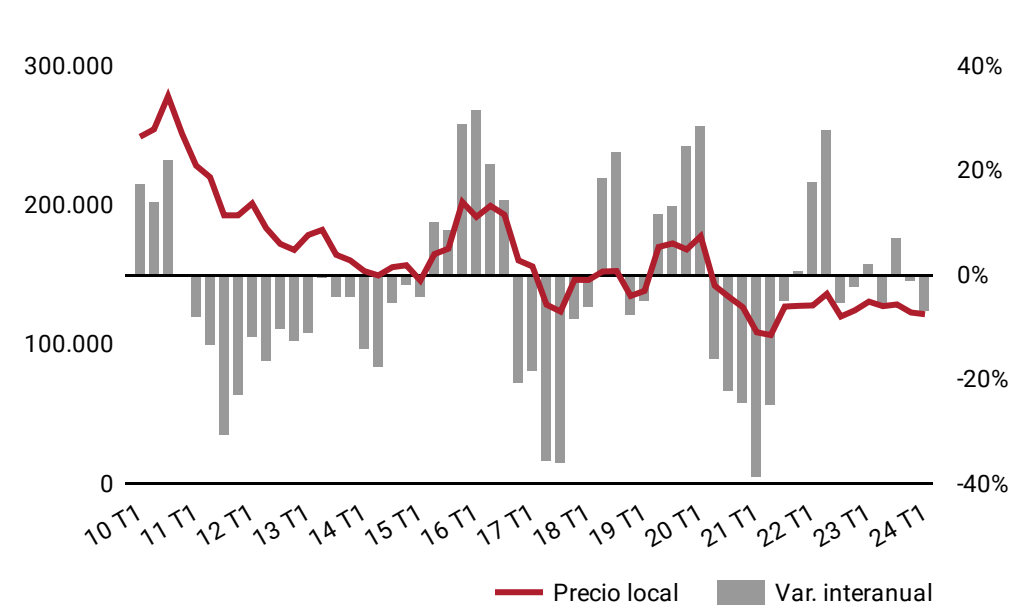
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio local	Var. interanual
País Vasco	121.244	-6,9 %
Gipuzkoa	146.341	15,8 %
Donostia/San Sebastián	275.254	47,4 %

Precio medio en la compra de locales

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

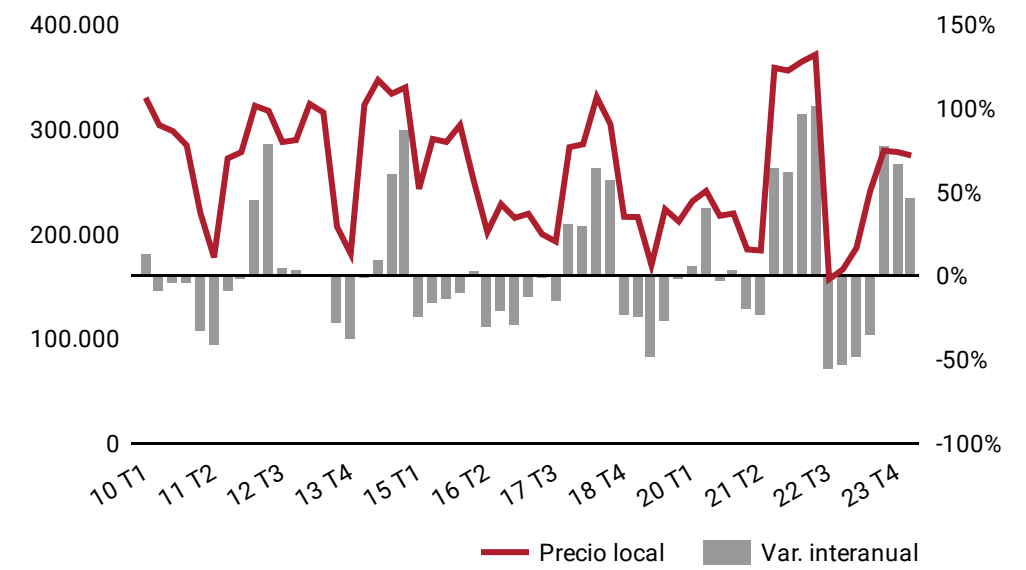
Periodo	Precio local	Var. interanual
24 T1	121.244	-6,9 %



Precio medio en la compra de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

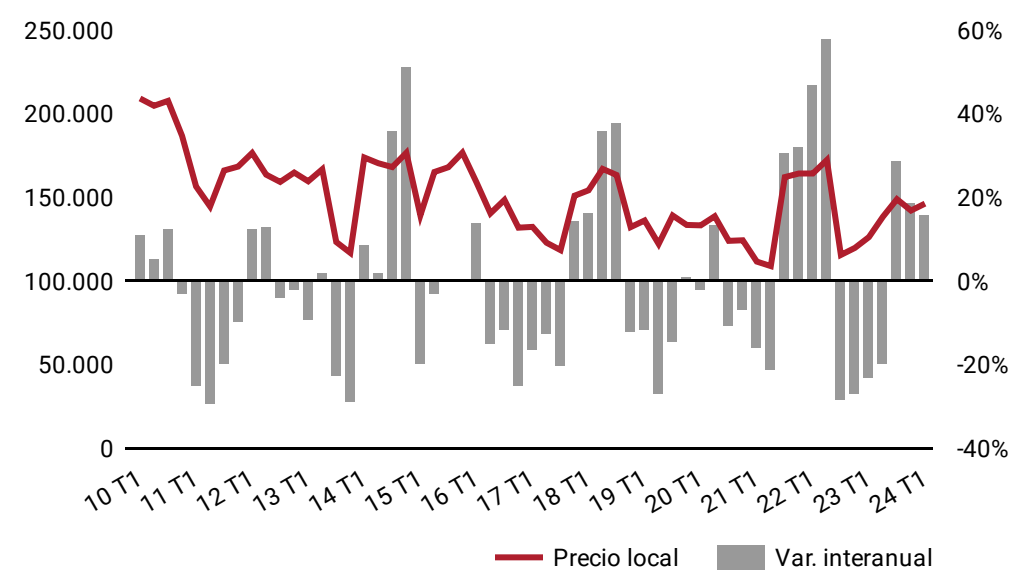
Periodo	Precio local	Var. interanual
24 T1	275.254	47,4 %



Precio medio en la compra de locales

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio local	Var. interanual
24 T1	146.341	15,8 %



Precio medio por m²

Precio medio por m² en la compra de locales

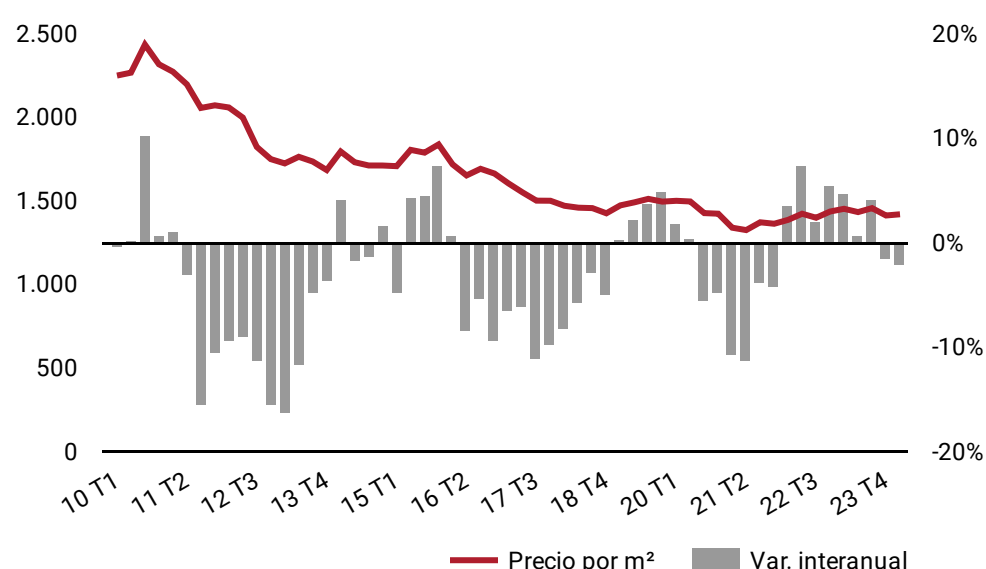
Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio por m ²	Var. interanual
País Vasco	1.417	-2,3 %
Gipuzkoa	1.638	3,8 %
Donostia/San Sebastián	2.751	7,1 %

Precio medio por m² en la compra de locales

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

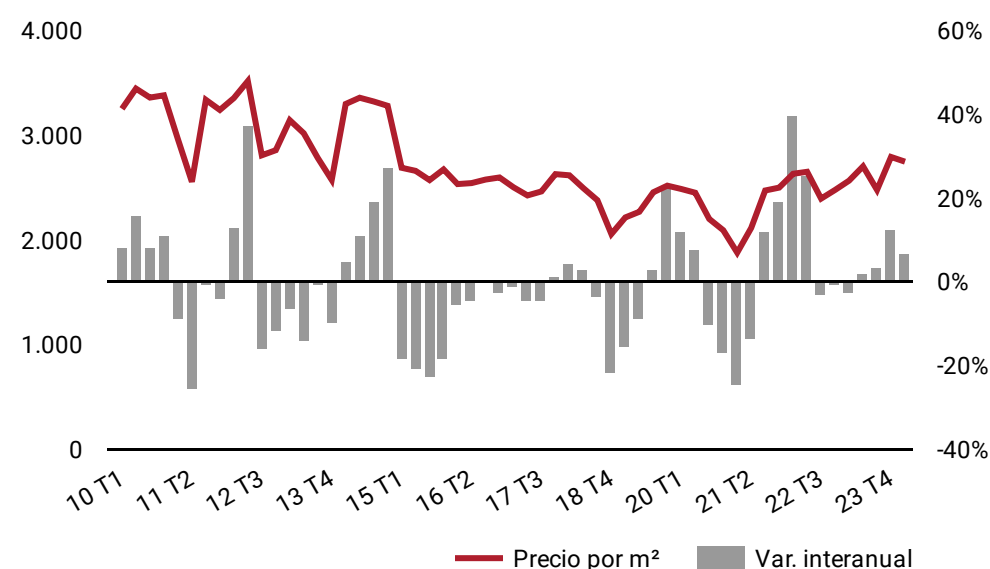
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T1	1.417	-2,3 %



Precio medio por m² en la compra de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

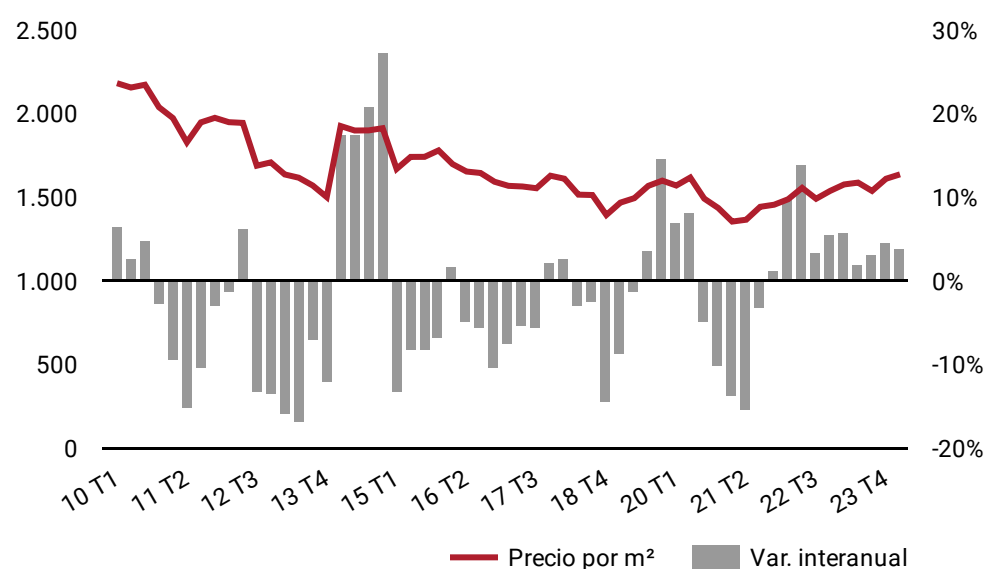
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T1	2.751	7,1 %



Precio medio por m² en la compra de locales

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T1	1.638	3,8 %



Alquiler de locales

Número de alquileres y fianzas depositadas

Número de alquileres de locales vigentes a 1T 2024

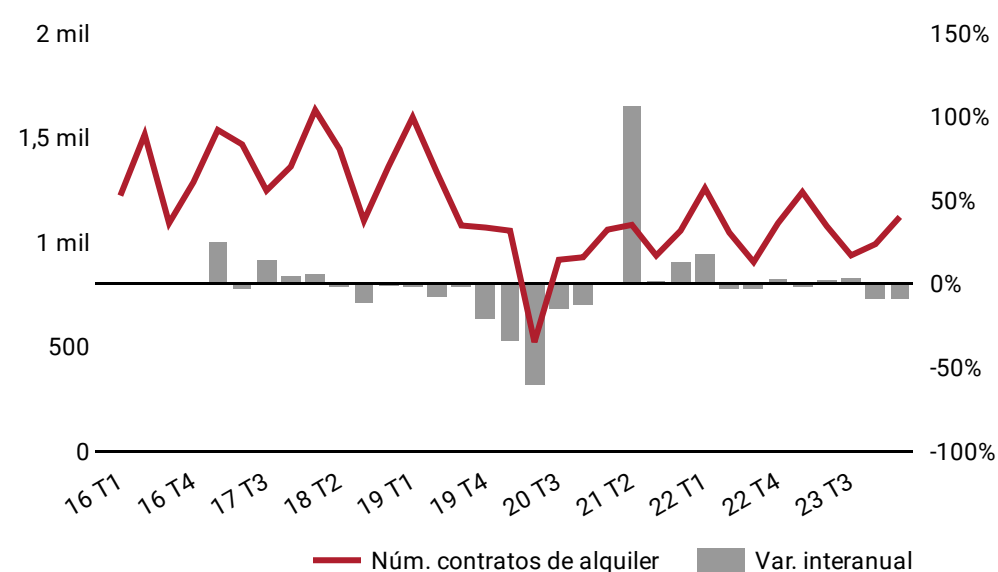
Euskadi. Stock.
Gobierno Vasco

Región	Alquileres en vigor	Var. trimestral
País Vasco	19.907	1,7 %
Gipuzkoa	7.186	1,7 %
Donostia/San Sebastián	2.493	1,7 %

Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de locales

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

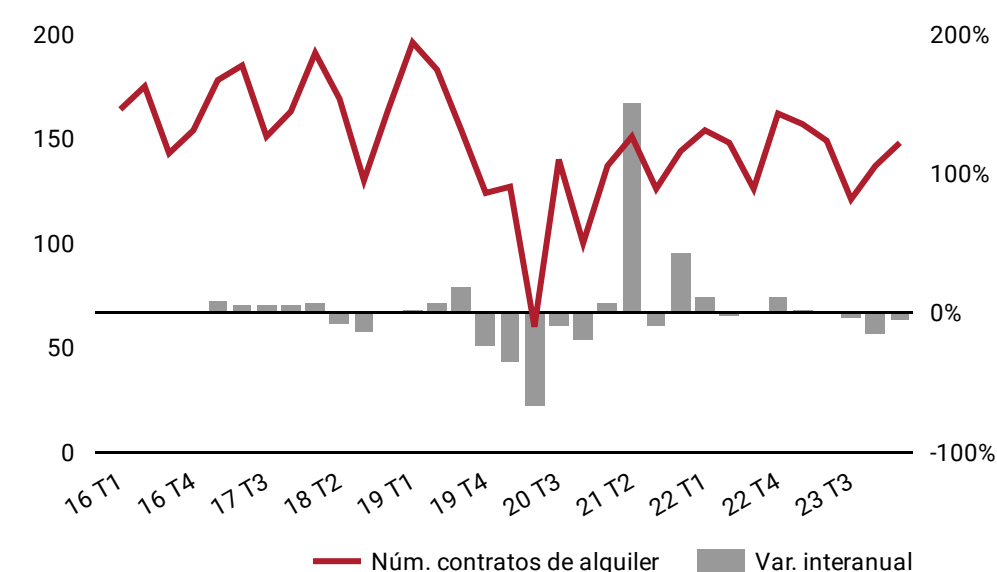
Periodo	Núm. contratos	Var. interanual
24 T1	1.121	-9,6 %



Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de locales

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

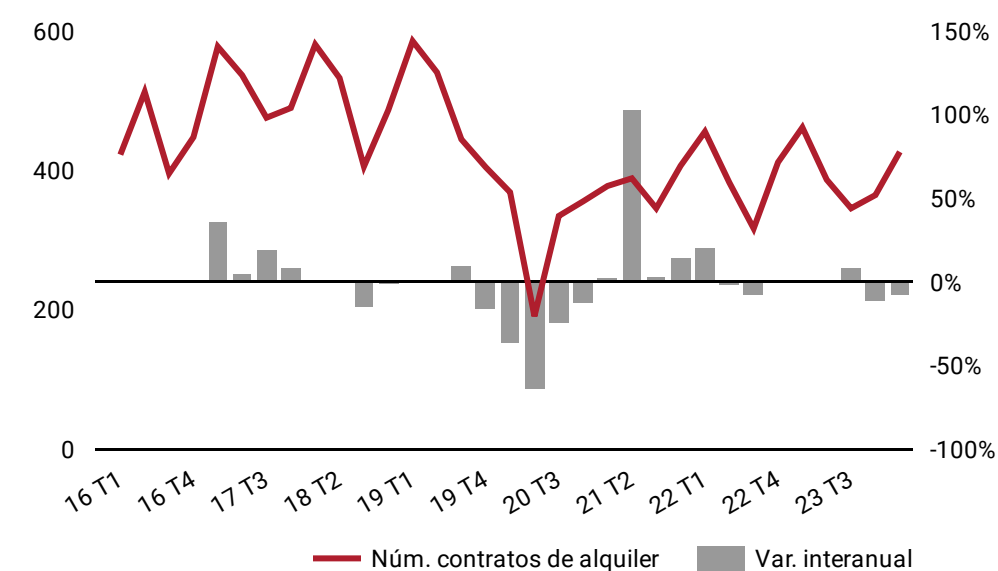
Periodo	Núm. contratos	Var. interanual
24 T1	148	-5,7 %



Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de locales

Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. contratos	Var. interanual
24 T1	427	-7,6 %



Renta mensual medio por local en alquiler

Renta mensual media de alquileres de locales vigentes a 1T 2024

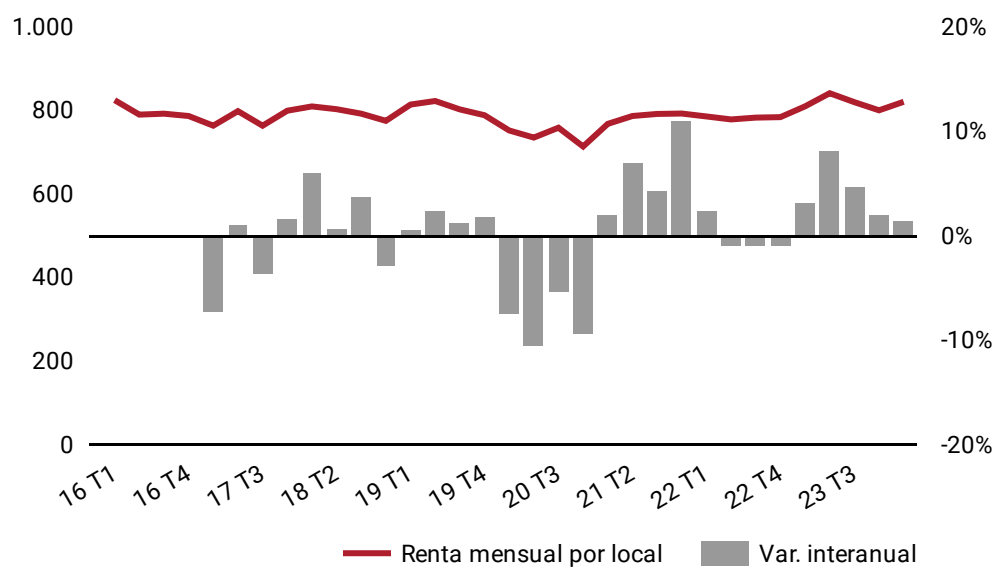
Euskadi. Trimestral
Gobierno Vasco

Región	Renta mensual	Var. trimestral
País Vasco	888	0,8 %
Gipuzkoa	984	0,5 %
Donostia/San Sebastián	1.324	1,0 %

Renta mensual media de fianzas depositadas de contratos de alquiler de locales

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

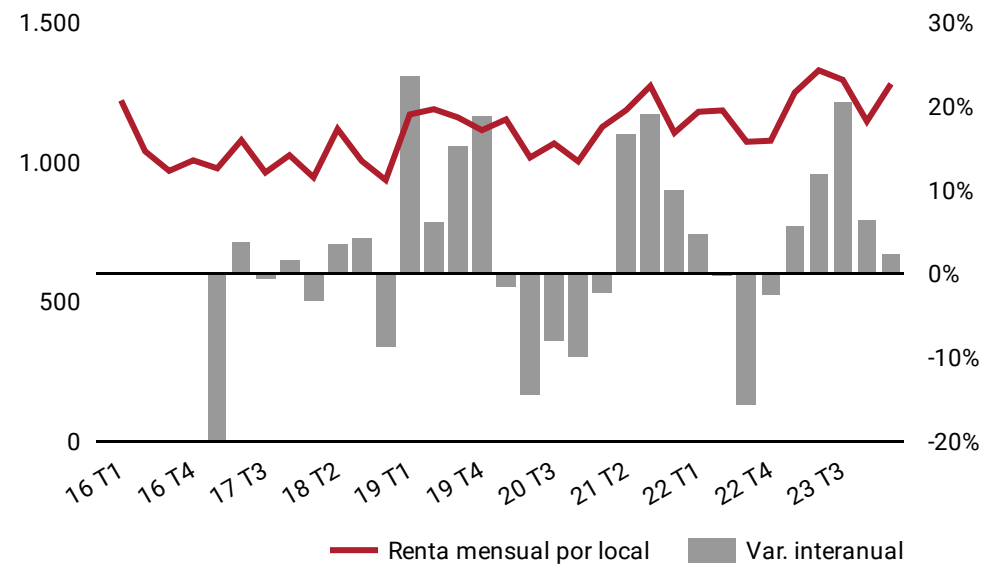
Periodo	Renta mensual por local	Var. interanual
24 T1	819	1,4 %



Renta mensual media de fianzas depositadas de contratos de alquiler de locales

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

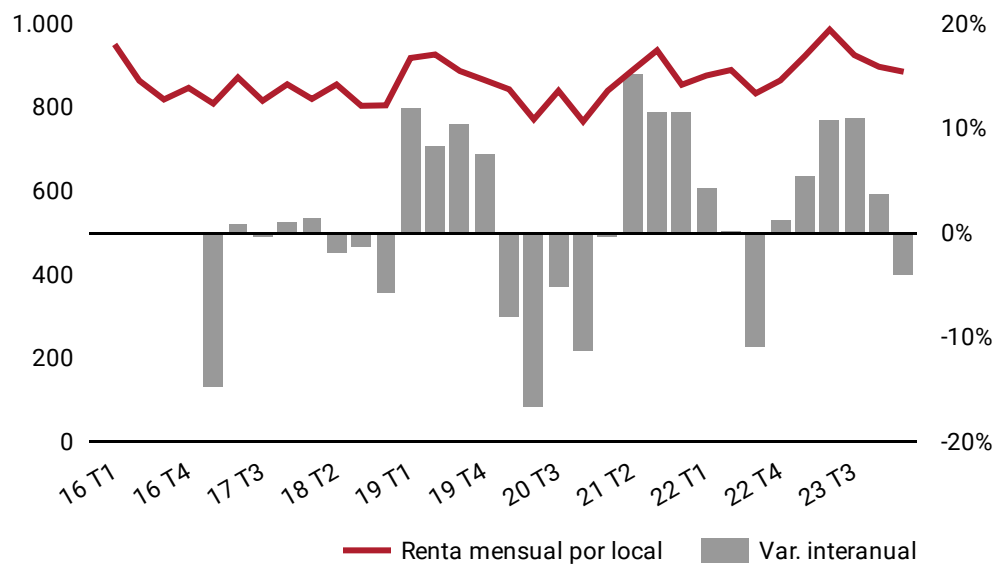
Periodo	Renta mensual por local	Var. interanual
24 T1	1.282	2,5 %



Renta mensual media de fianzas depositadas de contratos de alquiler de locales

Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Periodo	Renta mensual por local	Var. interanual
24 T1	884	-4,1 %



Renta mensual medio por m² de locales en alquiler

Renta mensual media por m² de alquileres de locales vigentes a 1T 2024

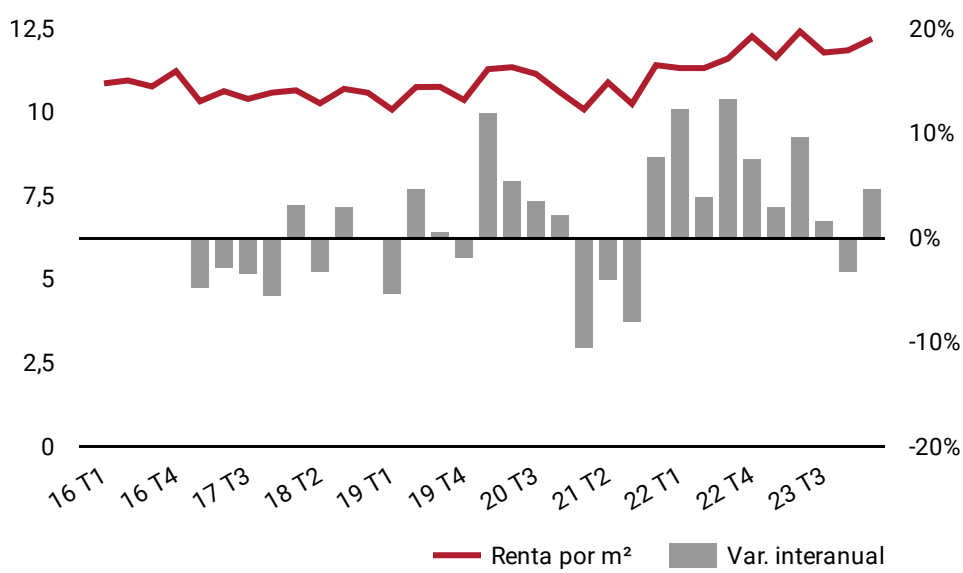
Euskadi. Trimestral
Gobierno Vasco

Región	Renta por m ²	Var. trimestral
País Vasco	12,0	1,1%
Gipuzkoa	12,2	1,3%
Donostia/San Sebastián	18,3	1,8%

Renta mensual media de fianzas depositadas de contratos de alquiler de locales

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

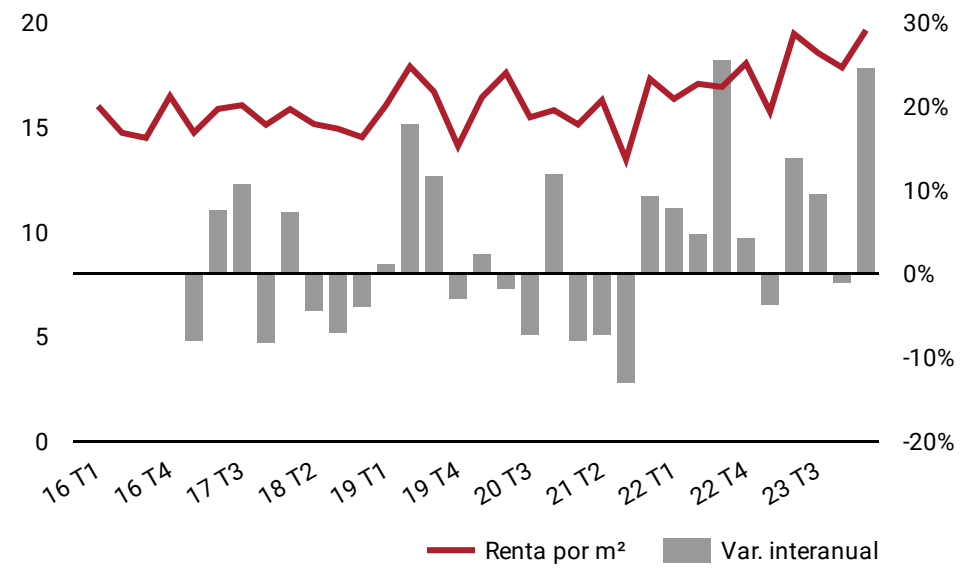
Periodo	Renta por m ²	Var. interanual
24 T1	12,2	4,7 %



Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de locales

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

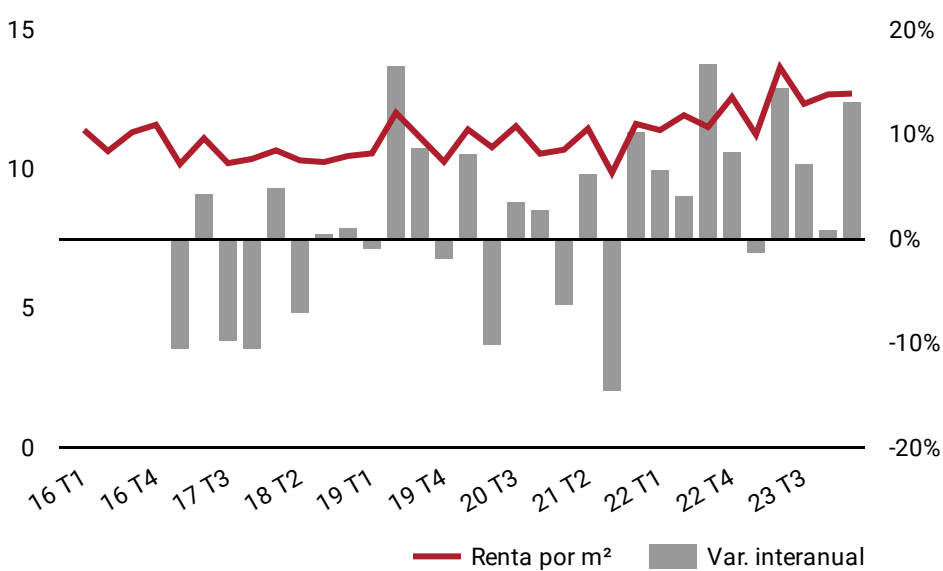
Periodo	Renta por m ²	Var. interanual
24 T1	19,7	24,8 %



Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de locales

Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Periodo	Renta por m ²	Var. interanual
24 T1	12,7	13,1 %



Oferta de locales. Venta

Número de locales ofertados

Número de locales ofertados en venta

Último trimestre

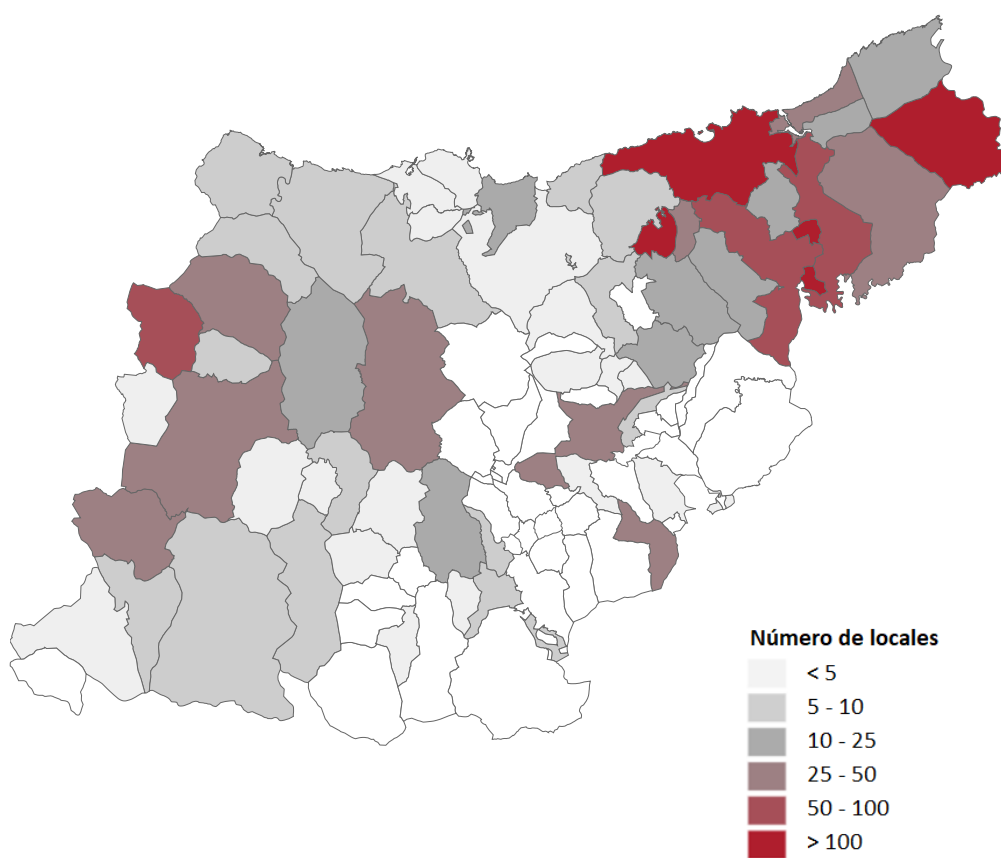
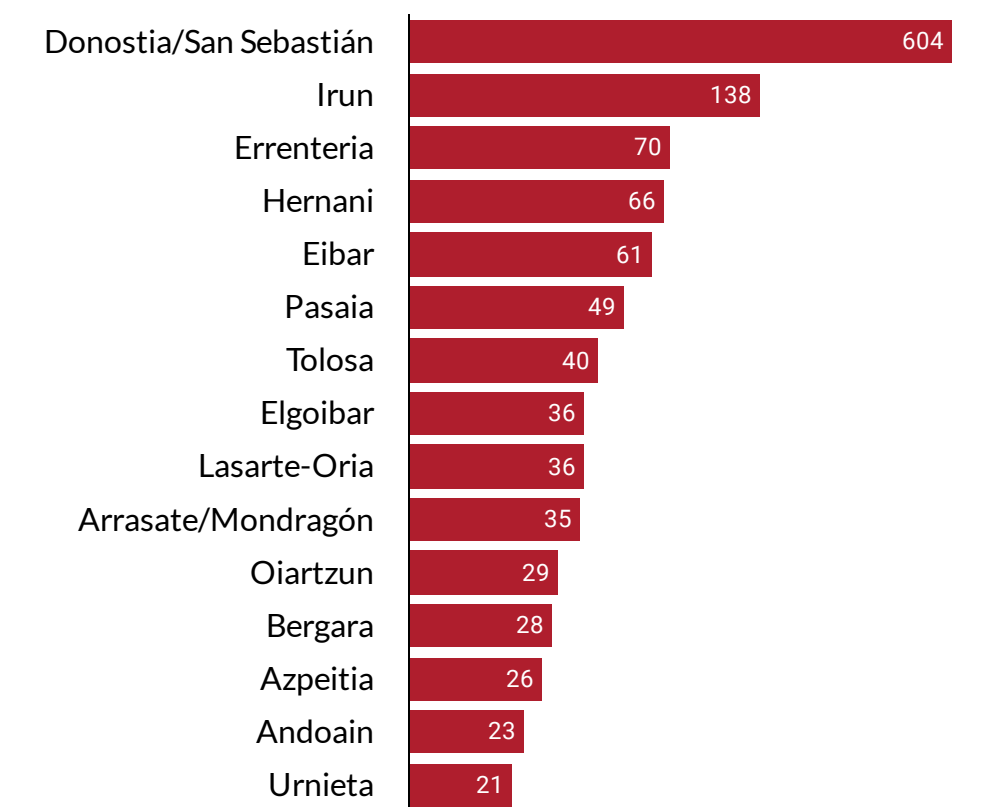
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Número de locales	% Δ
Gipuzkoa	1.499	-7.6% ↓
Donostia/San Sebastián	604	-11.1% ↓

Número de locales ofertados en venta

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

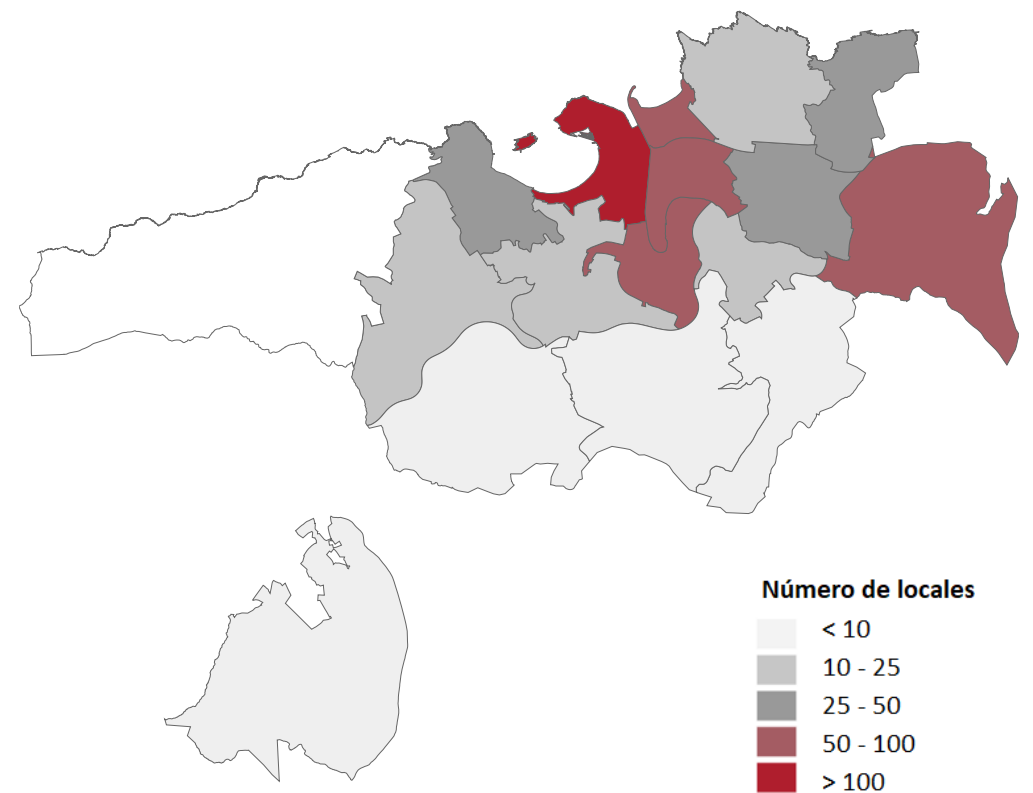
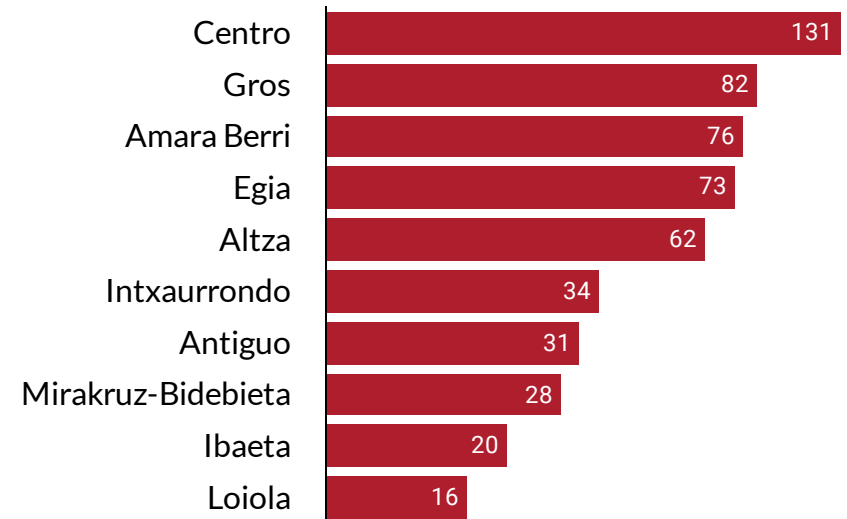
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Número de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio medio de locales ofertados

Precio medio de locales ofertados en venta

Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

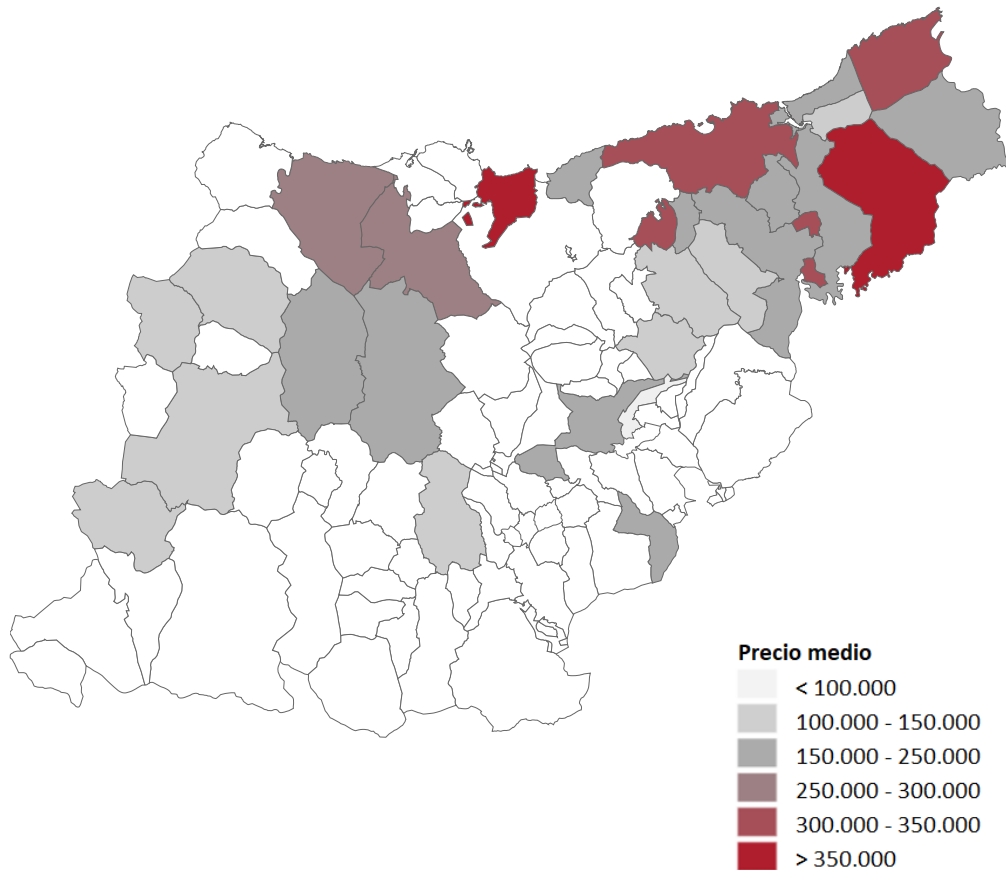
Región	Precio medio	% Δ
Gipuzkoa	238.822	8.6% ↑
Donostia/San Sebastián	323.613	12.7% ↑

Precio medio de locales ofertados en venta

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Donostia/San Sebastián	323.613
Irun	176.265
Errenteria	158.626
Hernani	187.170
Eibar	130.348
Pasaia	181.450
Tolosa	172.006
Elgoibar	119.170
Lasarte-Oria	214.774
Arrasate/Mondragón	145.682
Oiartzun	520.860
Bergara	127.239
Azpeitia	166.327
Andoain	106.269
Urnieta	111.148

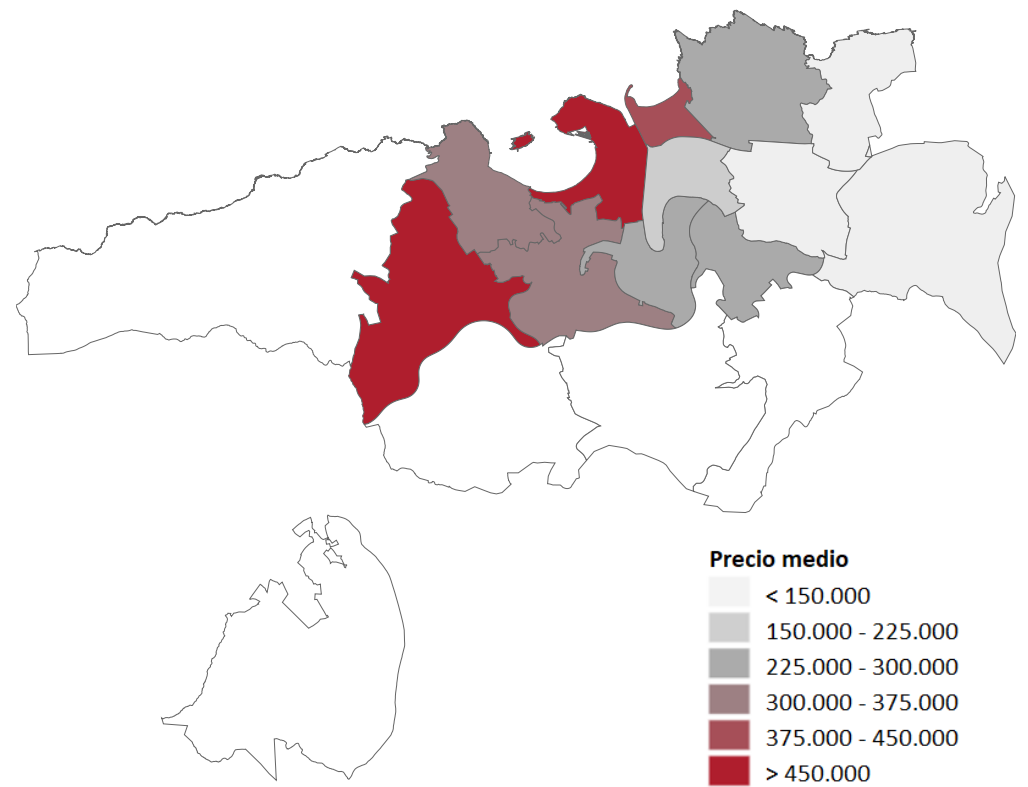


Precio medio de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Centro	544.065
Gros	408.279
Amara Berri	254.424
Egia	204.035
Altza	103.191
Intxaurrondo	149.627
Antiguo	355.072
Miracruz-Bidebieta	140.976
Ibaeta	602.328
Loiola	241.388



Precio por m² de locales ofertados

Precio por m² de locales ofertados en venta

Último trimestre

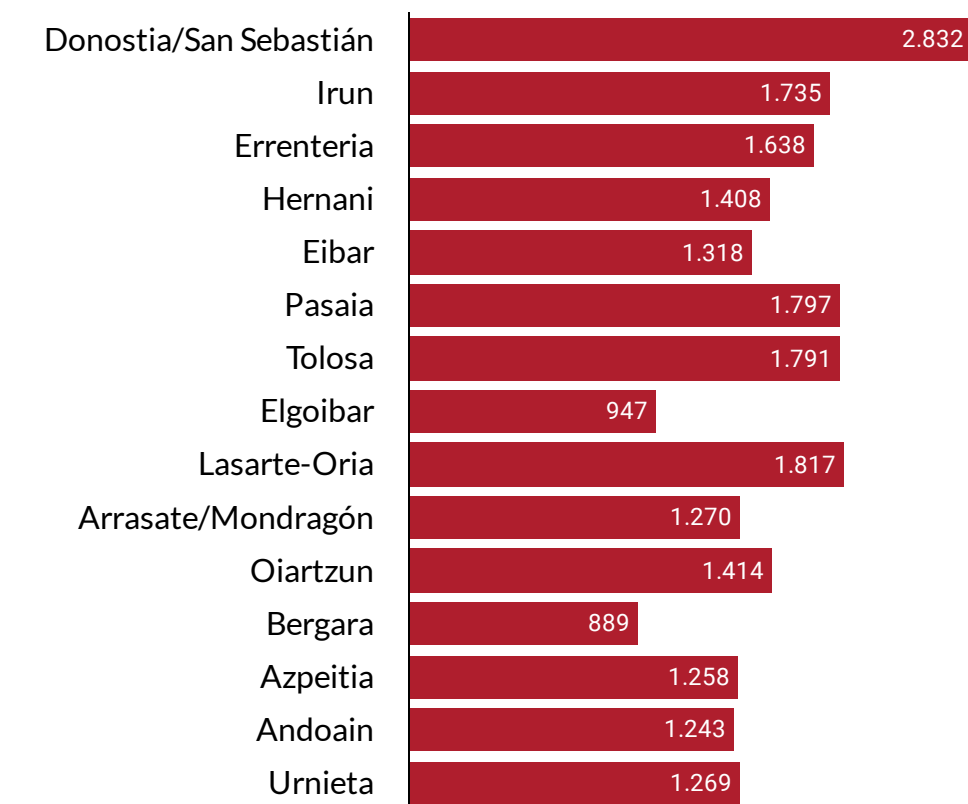
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio por m ²	% Δ
Gipuzkoa	2.027	3.4% ↑
Donostia/San Sebastián	2.832	9.1% ↑

Precio por m² de locales ofertados en venta

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

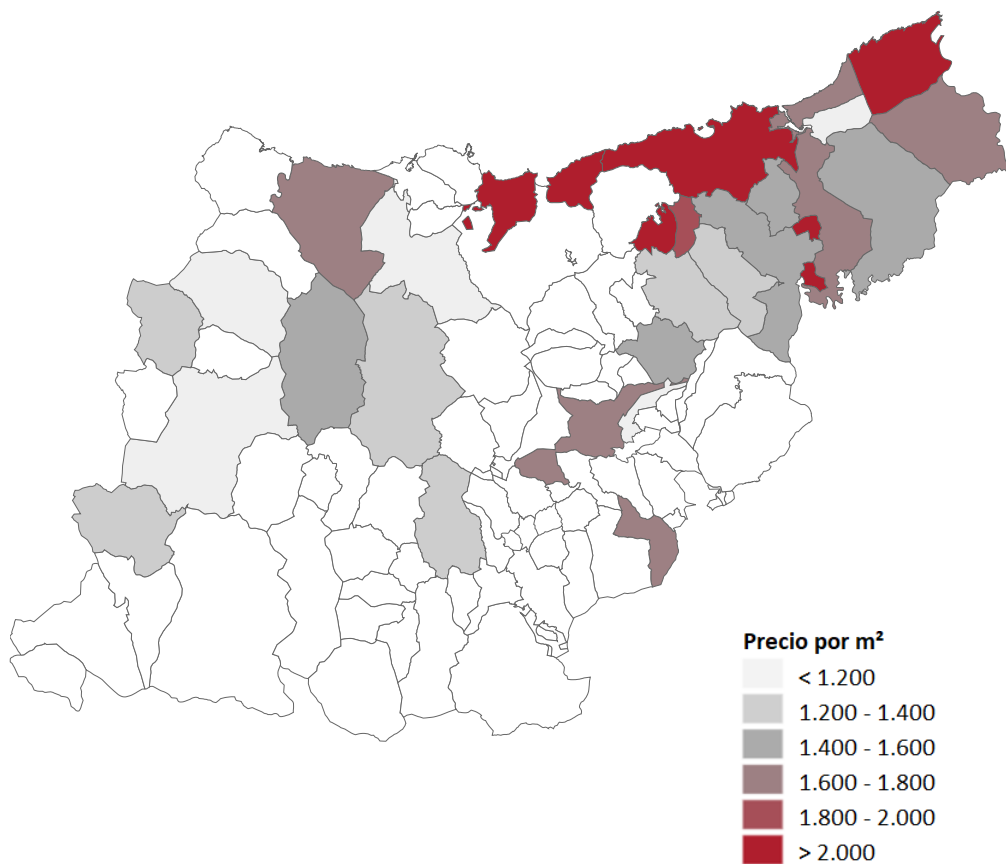
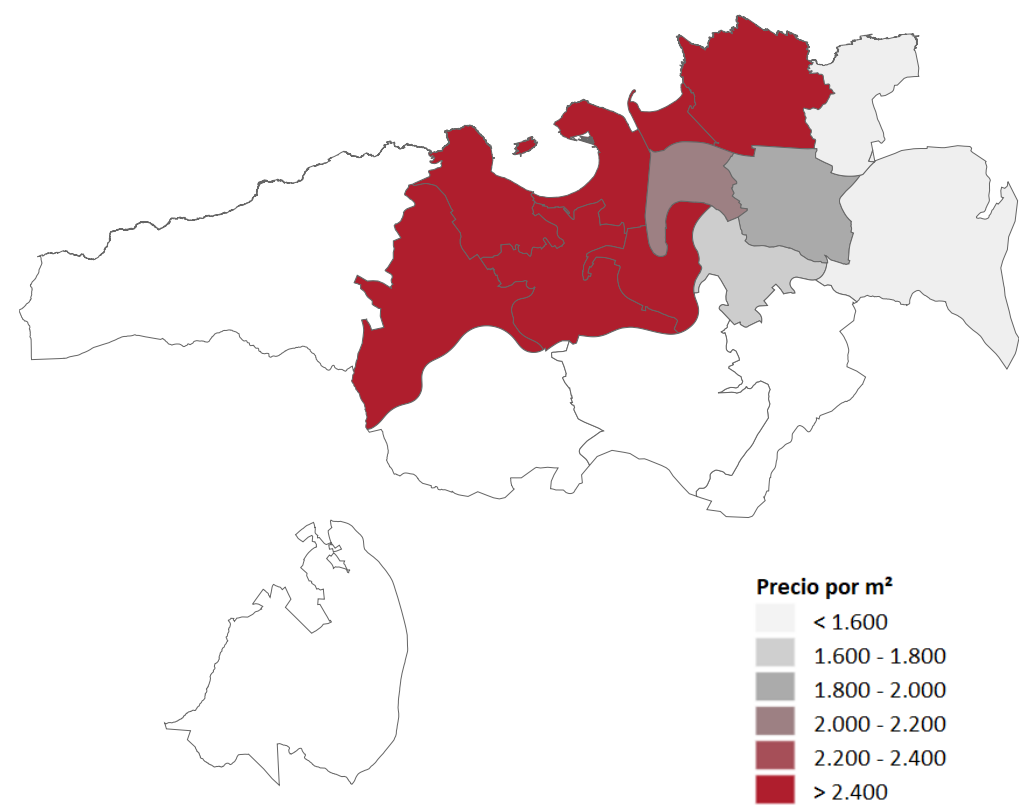
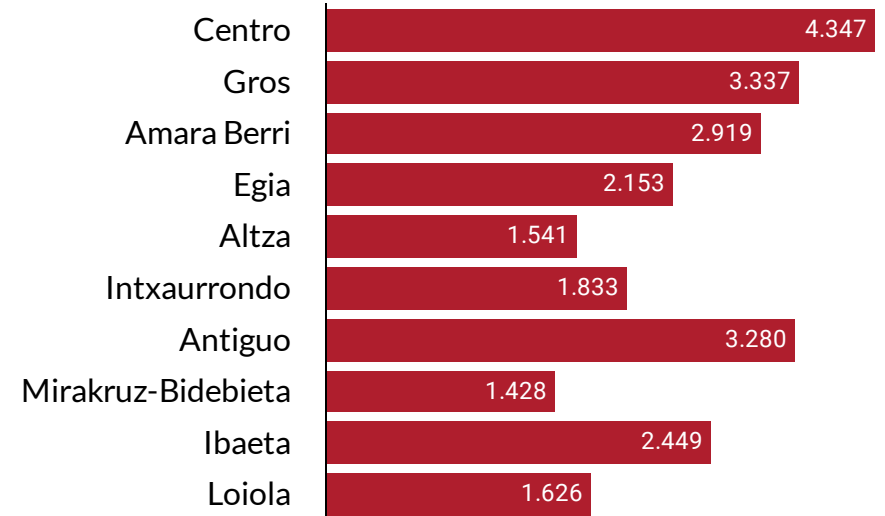
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio por m² de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Oferta de locales. Alquiler

Número de locales ofertados

Número de locales ofertados en alquiler

Último trimestre

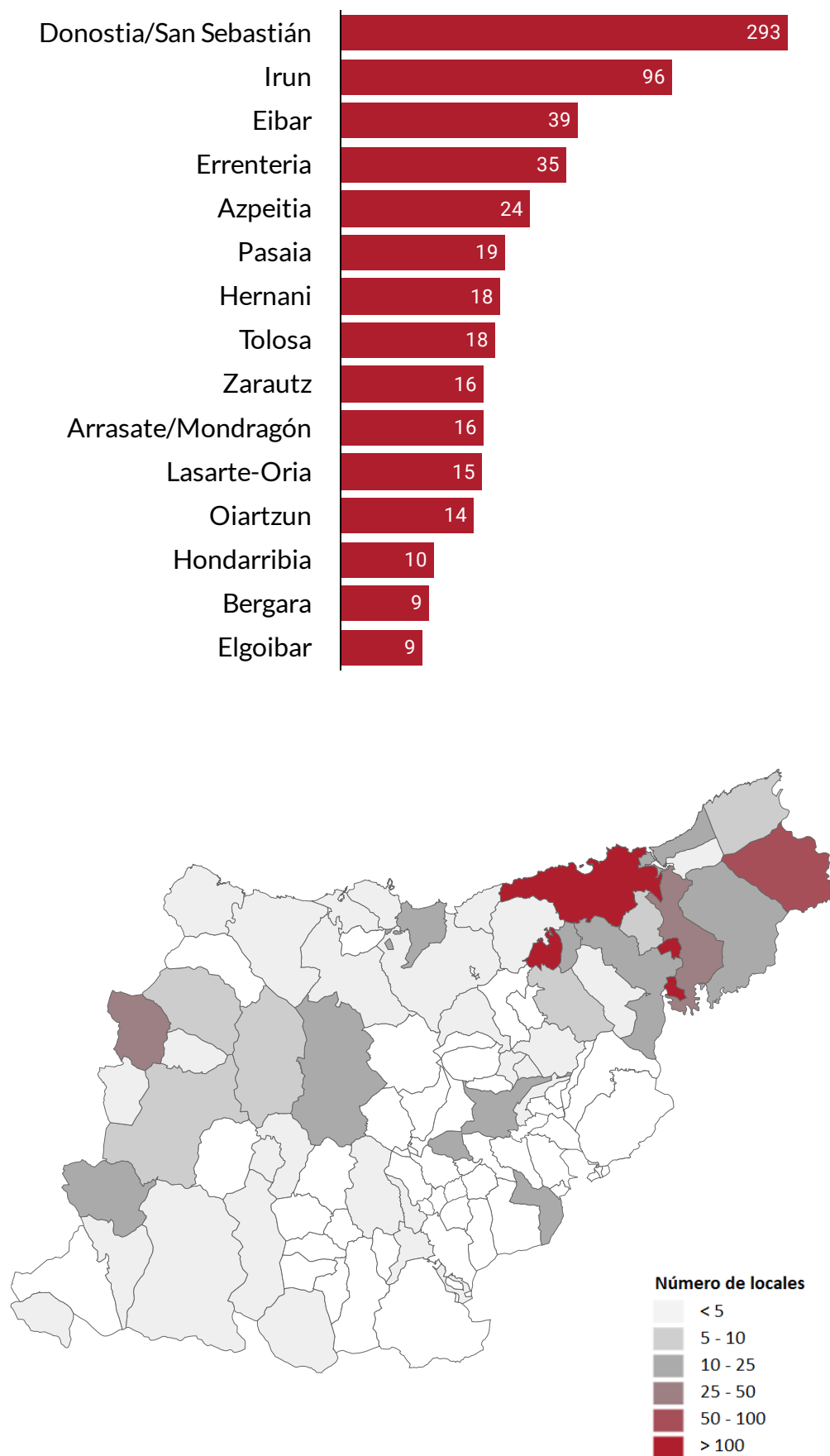
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Número de locales	% Δ
Gipuzkoa	710	-13.6% ↓
Donostia/San Sebastián	293	-19.3% ↓

Número de locales ofertados en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

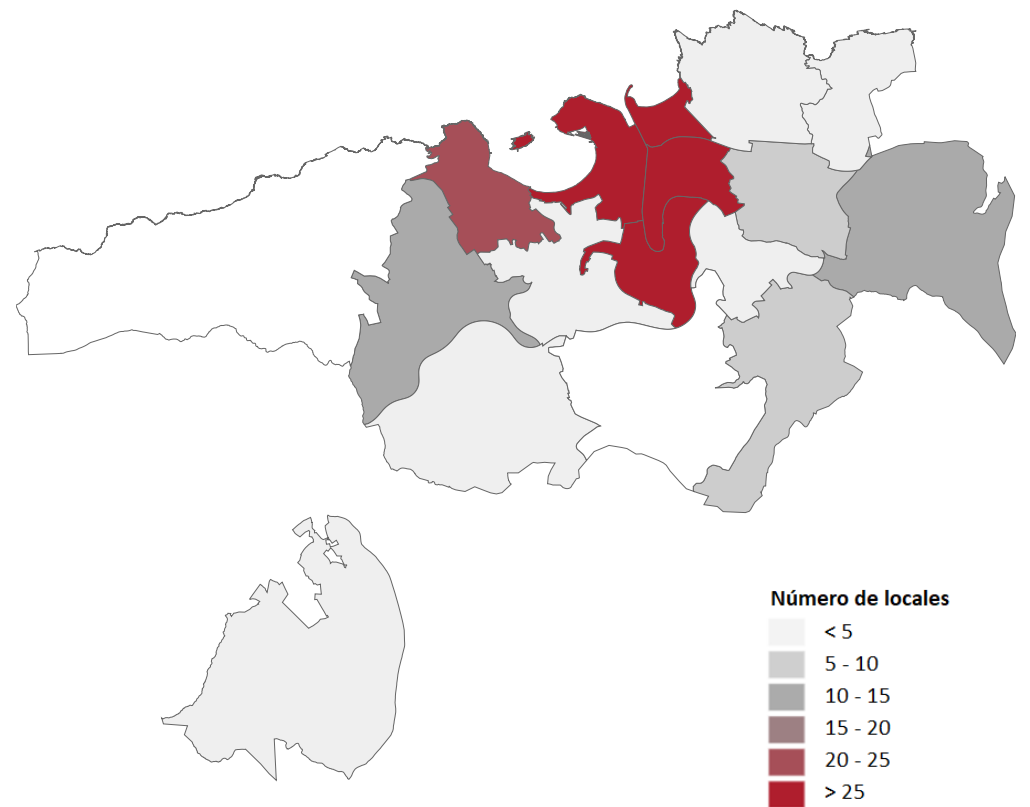
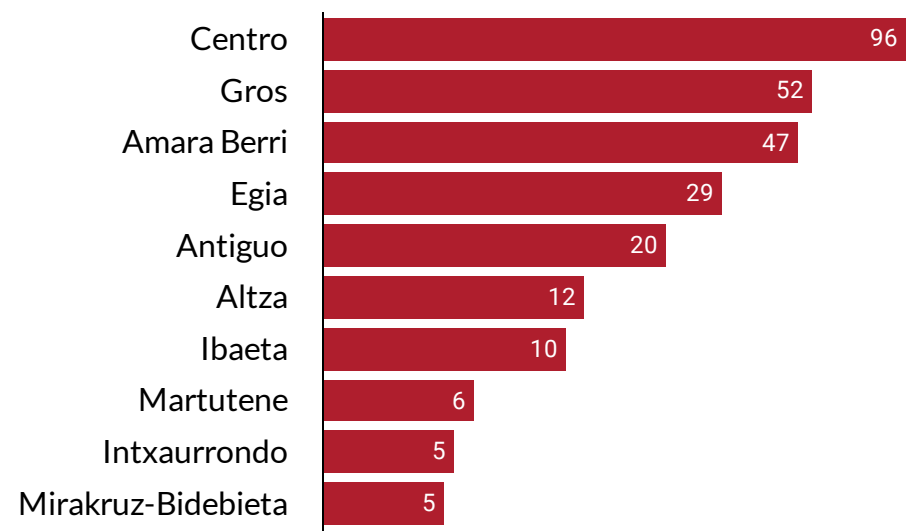
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Número de locales ofertados en alquiler

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio medio de locales ofertados

Precio medio de locales ofertados en alquiler

Último trimestre

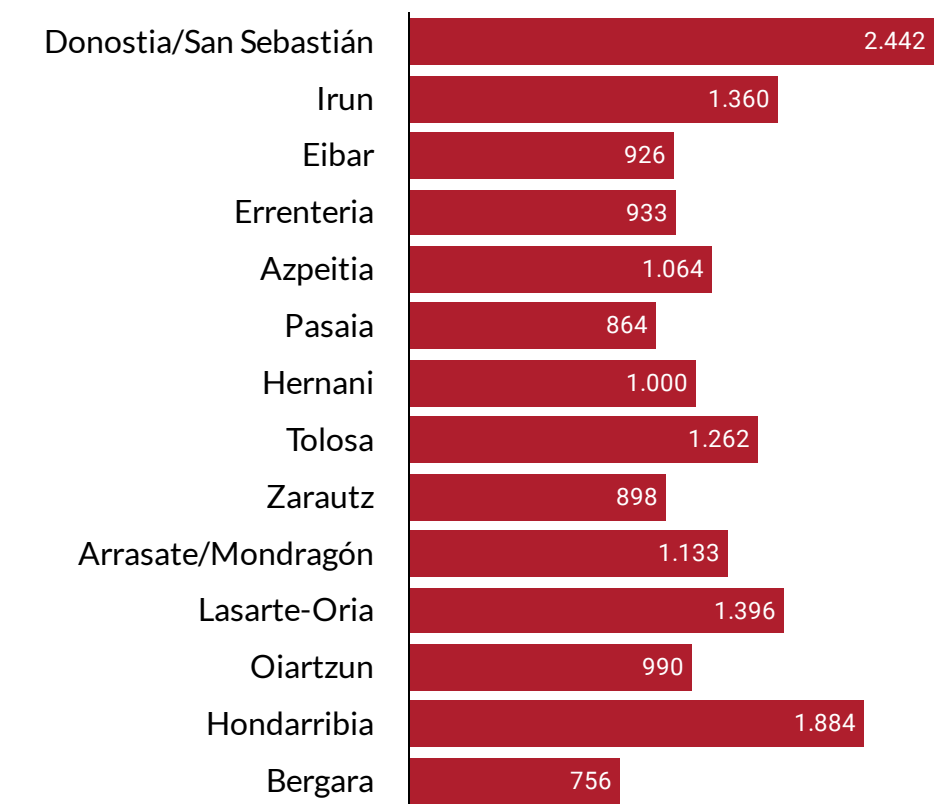
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio medio	% Δ
Gipuzkoa	1.647	10.4% ↑
Donostia/San Sebastián	2.442	16.5% ↑

Precio medio de locales ofertados en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

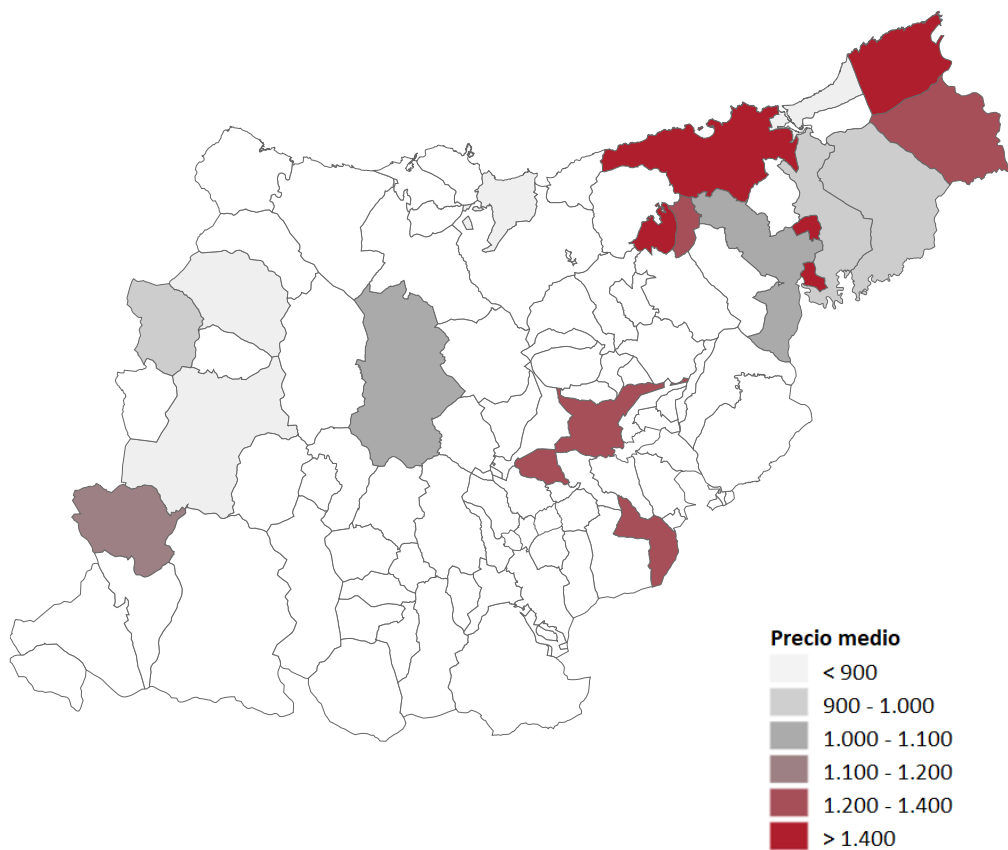
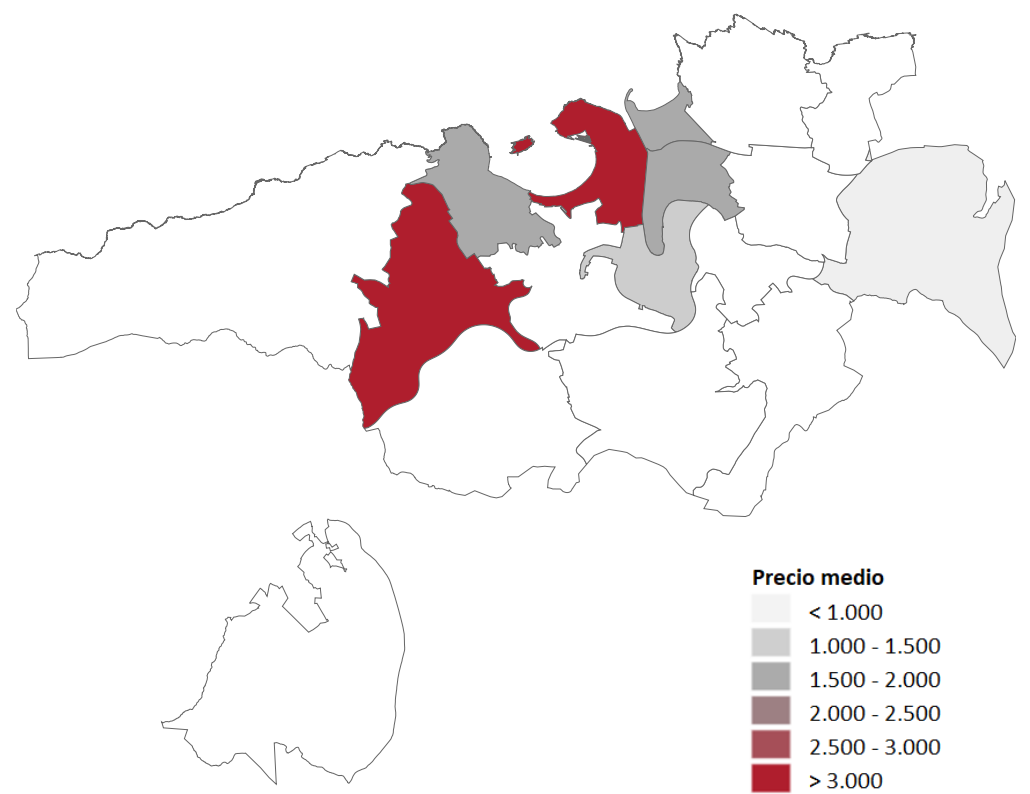
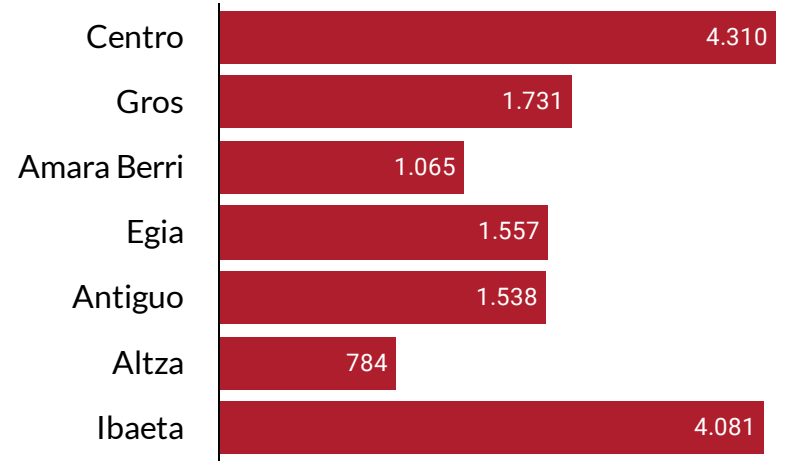
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio medio de locales ofertados en alquiler

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio por m² de locales ofertados

Precio por m² de locales ofertados alquiler

Último trimestre

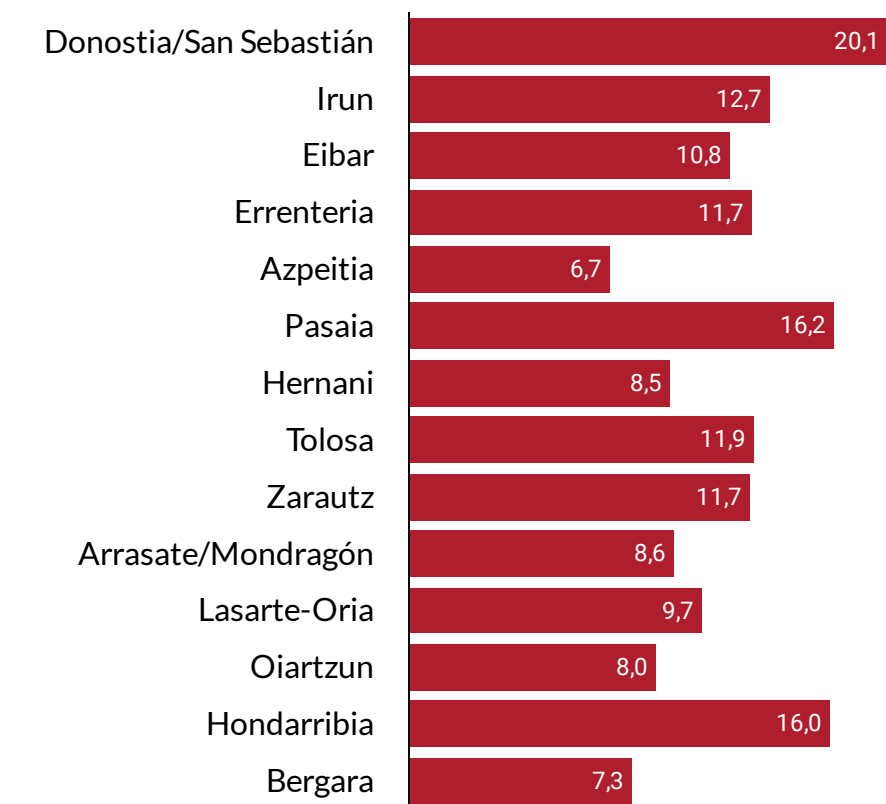
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio por m ²	% Δ
Gipuzkoa	14,5	4.4% ↑
Donostia/San Sebastián	20,1	8.2% ↑

Precio por m² de locales ofertados en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

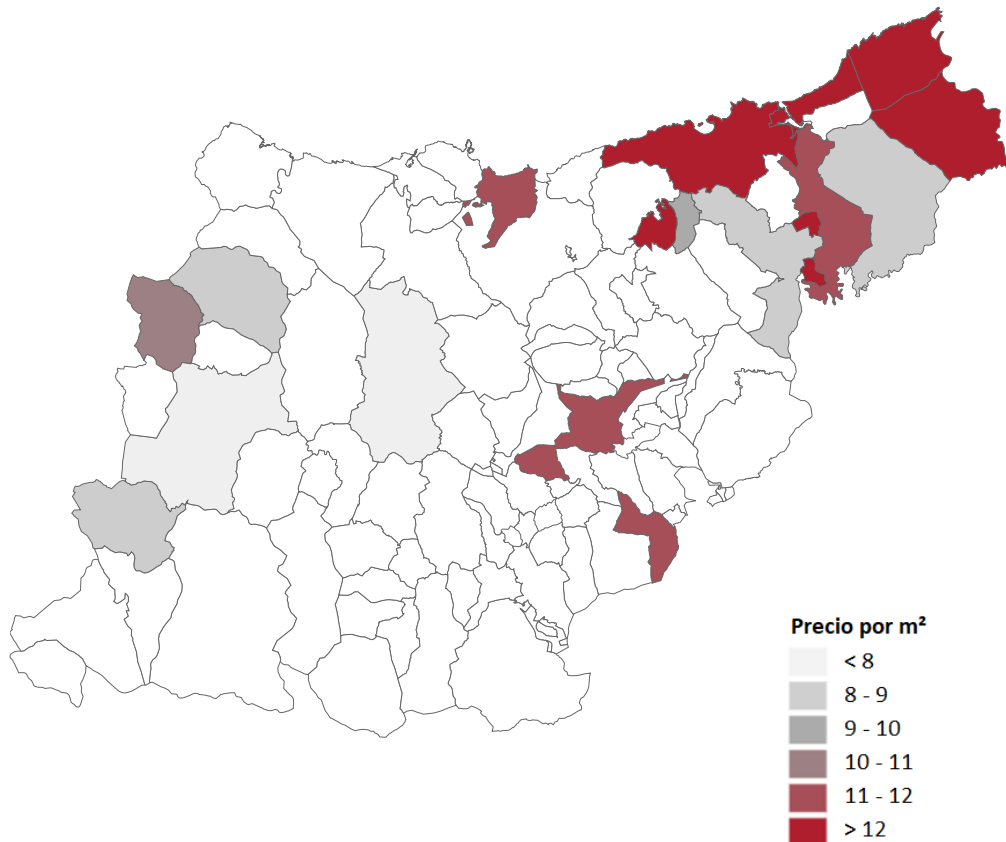
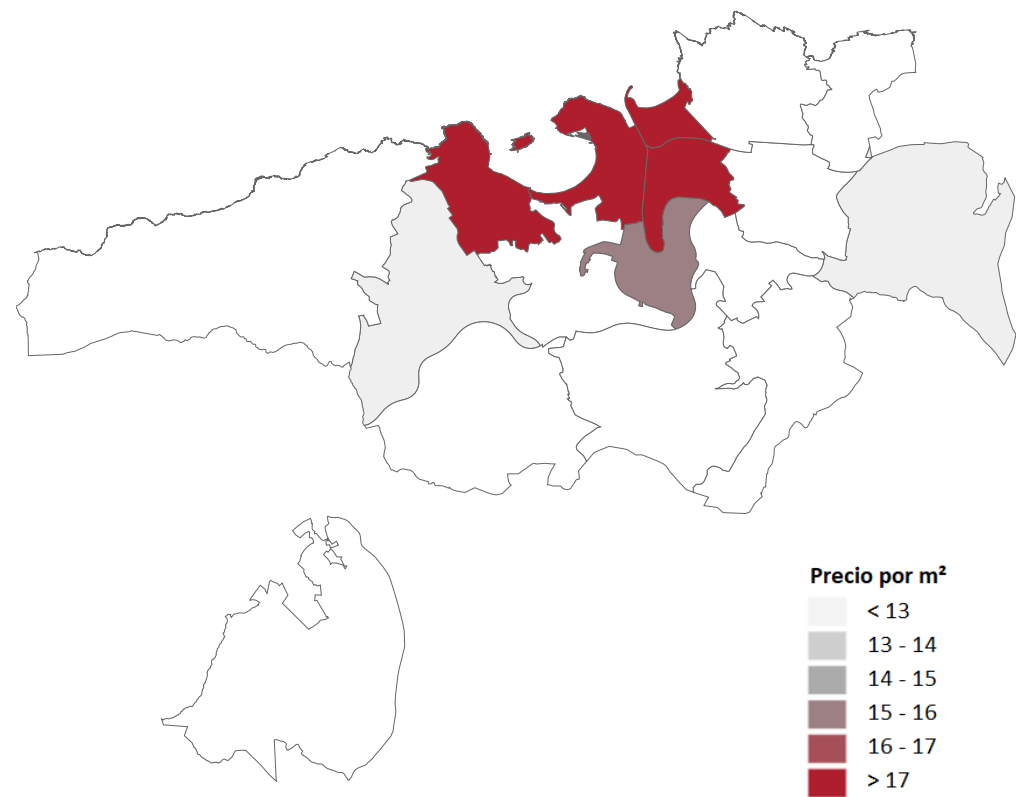
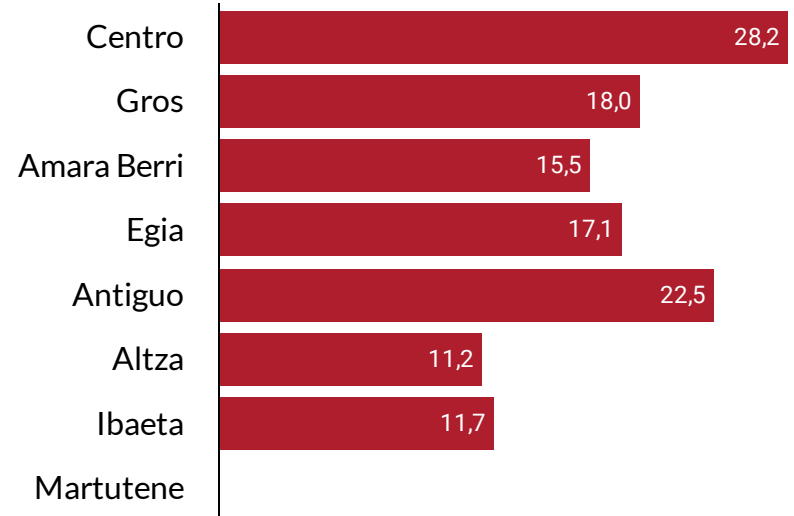
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio por m² de locales ofertados en alquiler

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



9

Naves

El mercado de naves viene registrando igualmente un cierto retroceso por lo que respecta a su actividad.

En Gipuzkoa en el último año el número de compraventas ha sido de 194, con un descenso interanual del -8,1%.

Dentro de la aleatoriedad propia de un mercado tan reducido como el de naves para un territorio como Gipuzkoa, la serie de resultados muestra una tendencia predominantemente descendente.

En cuanto al precio por nave, el último resultado interanual en Gipuzkoa ha sido de 724.152 €, con un incremento interanual del 1,1%.

Nuevamente debe destacarse la aleatoriedad de esta variable como consecuencia de la heterogeneidad de precios que pueden registrarse en cada periodo.

El precio medio en Gipuzkoa ha sido de 877 €/m², con un incremento interanual del 13%. Este resultado se sitúa en el rango alto de los resultados históricos de los últimos diez años.

Desde el punto de vista de la oferta, los importes medios presentan importantes diferencias, tal y como se puede constatar con la presentación de resultados de San Sebastián, Astigarraga, Oiartzun, Irún, Hernani y Lezo.

El rango también es muy amplio por lo que respecta a los precios por metro cuadrado o la superficie media de las naves ofertadas.

De igual modo, se muestran resultados de oferta en mercado de alquiler para dichos municipios, proporcionando resultados de número de ofertas, renta mensual, renta por m² y mes y superficie media.

Compra de naves

Número de compraventas

Número de compraventas de naves

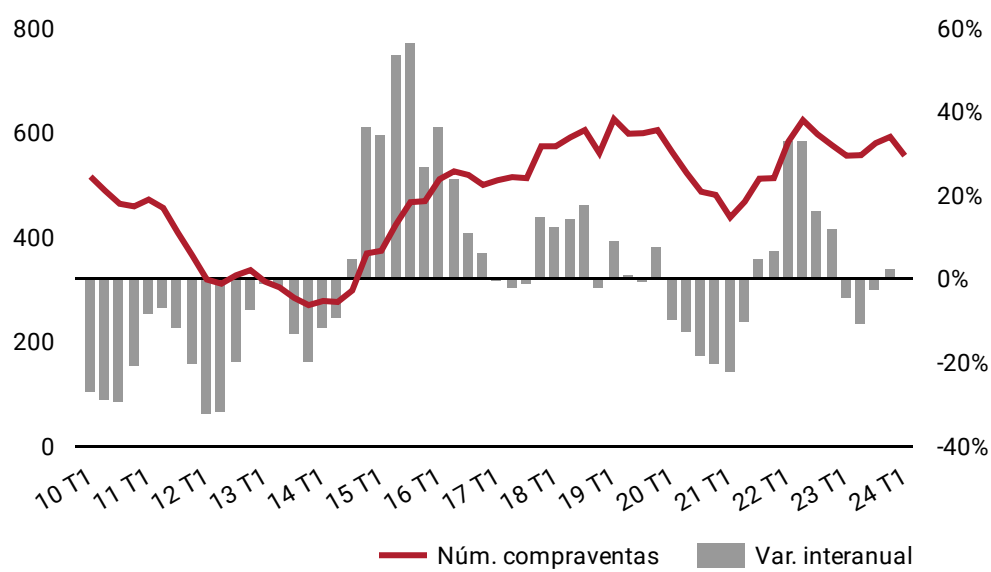
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
País Vasco	556	0,0 %
Gipuzkoa	194	-8,1 %
Donostia/San Sebastián	7	-12,5 %

Número de transacciones de compra de naves

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T1	556	0,0 %



Precio medio por nave

Precio medio por nave

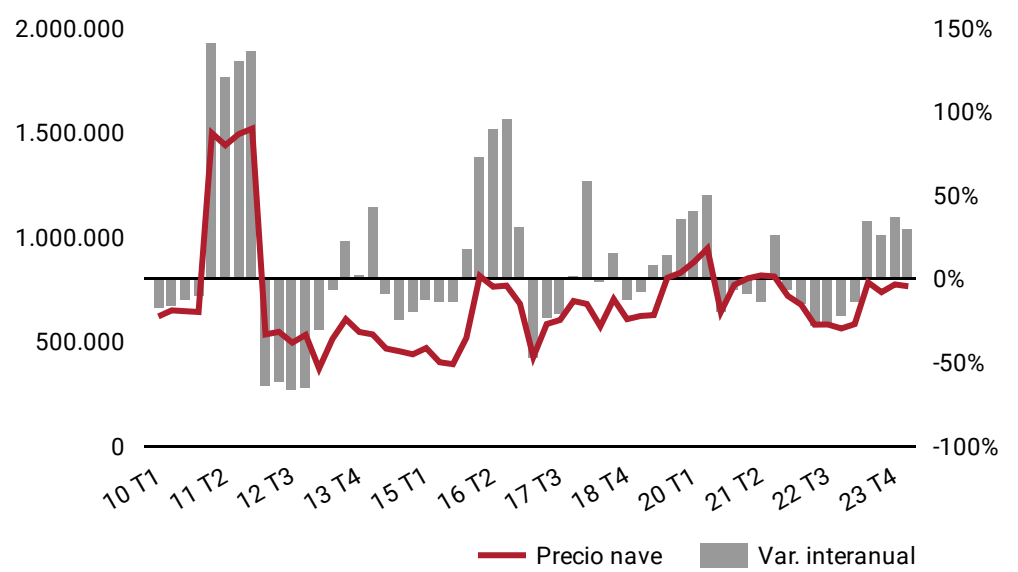
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio nave	Var. interanual
País Vasco	765.143	31,0 %
Gipuzkoa	724.152	1,1 %
Donostia/San Sebastián		

Precio medio en la compra de naves

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

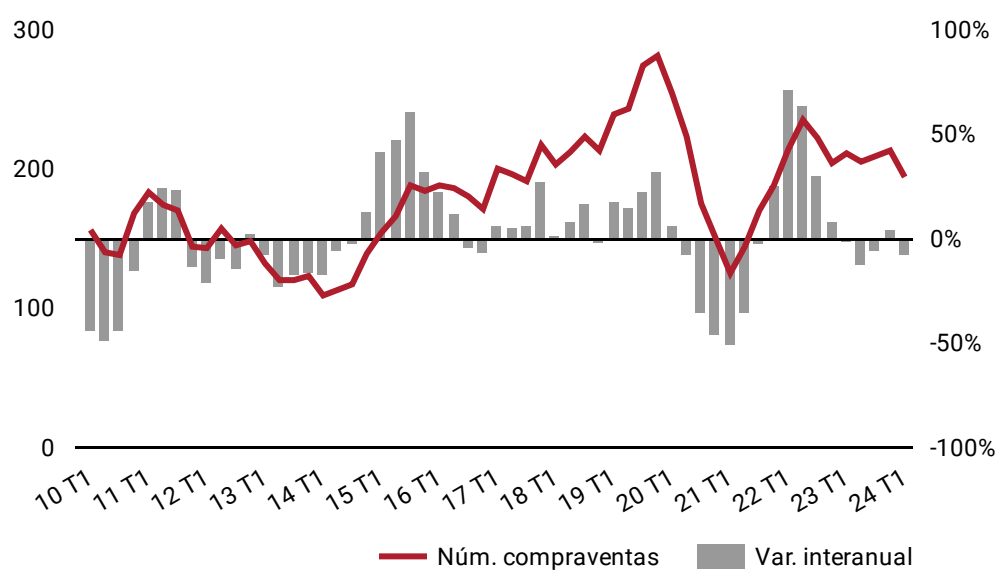
Periodo	Precio nave	Var. interanual
24 T1	765.143	31,0 %



Número de transacciones de compra de naves

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

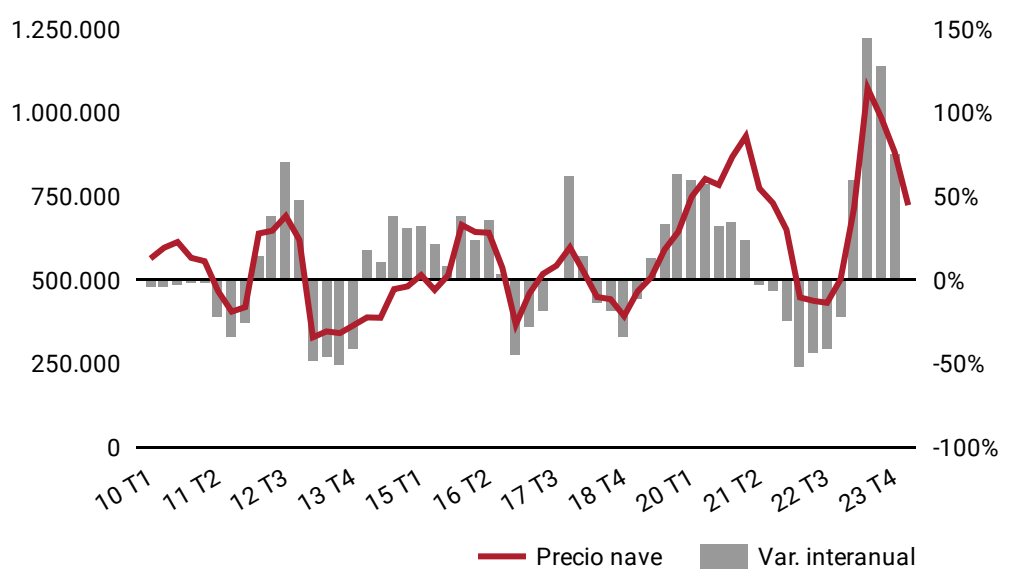
Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T1	194	-8,1 %



Precio medio en la compra de naves

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio nave	Var. interanual
24 T1	724.152	1,1 %



Oferta de naves

Precio medio por m²

Precio medio por m² en la compra de naves

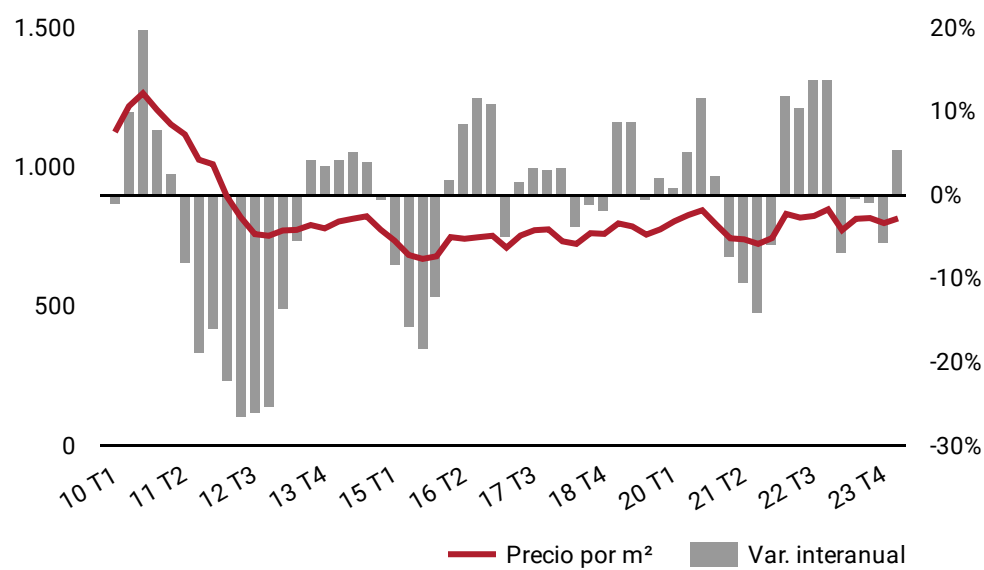
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio por m ²	Var. interanual
País Vasco	814	5,5 %
Gipuzkoa	877	13,0 %
Donostia/San Sebastián		

Precio medio por m² en la compra de naves

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

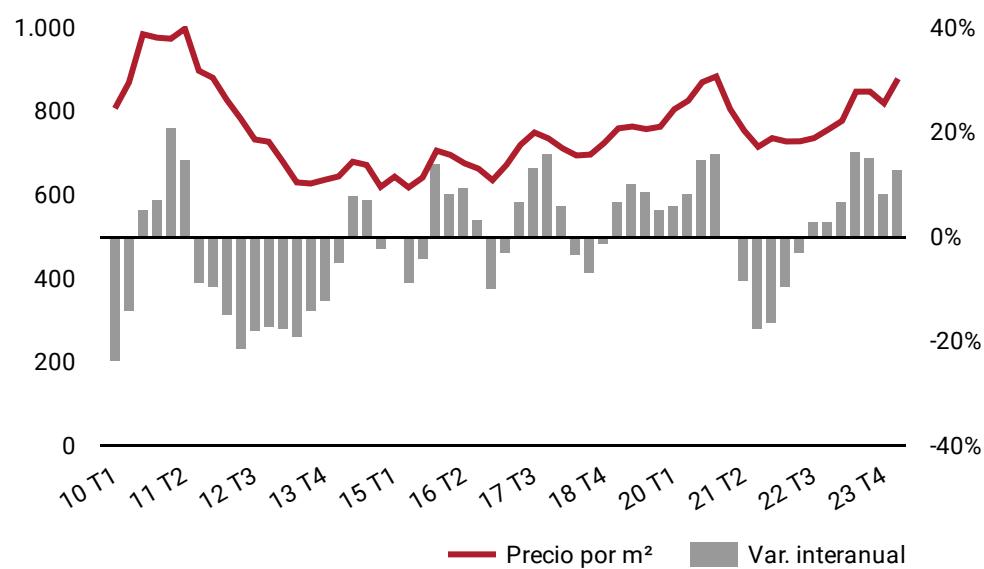
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T1	814	5,5 %



Precio medio por m² en la compra de naves

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T1	877	13,0 %



Mercado de venta

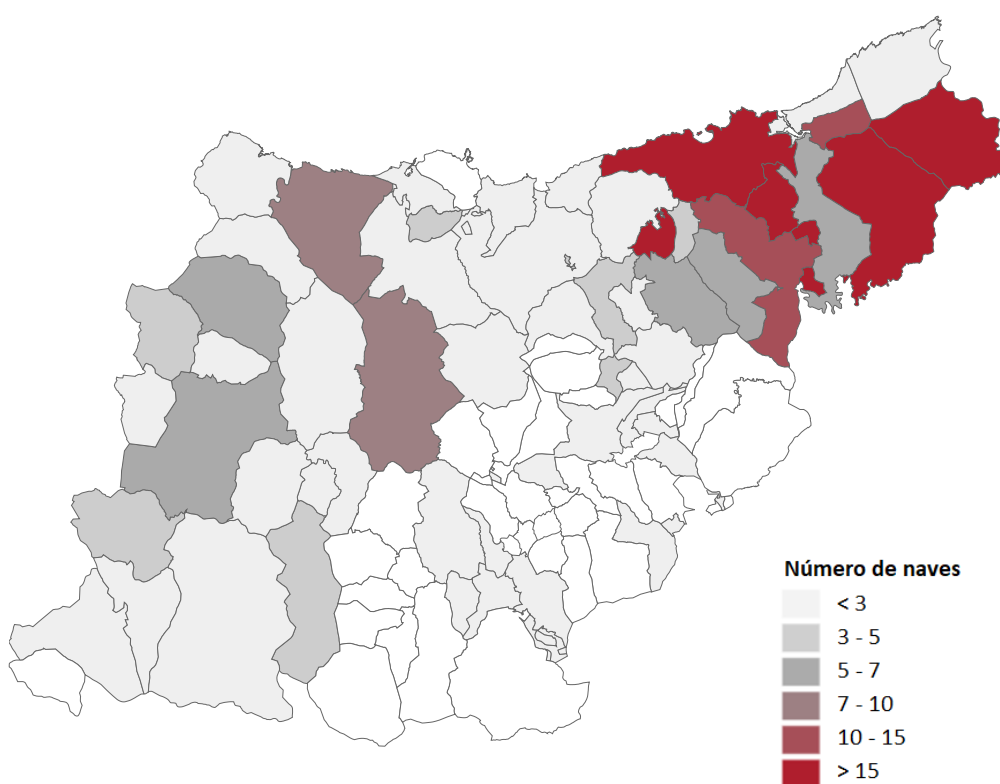
Principales indicadores medios de oferta mensual de naves en venta

Principales municipios de Gipuzkoa. Último trimestre
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Ofertas	Importe medio	Precio m ² medio	Superficie media
Donostia/San Sebastián	28	618.046	939	782
Astigarraga	25	974.044	898	1.074
Irun	23	582.566	839	779
Oiartzun	21	881.870	649	2.043
Lezo	14	385.928	685	638
Hernani	10	1.986.800	912	1.947

Número medio de naves ofertadas en venta

Municipios de Gipuzkoa. Últimos 12 meses
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Mercado de alquiler

Principales indicadores de oferta de naves en alquiler

Principales municipios de Gipuzkoa. Último trimestre
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Ofertas	Renta mensual	Renta m ² /mes	Superficie media
Irun	17	4.957	4,9	1.134
Astigarraga	15	3.122	5,2	714
Urnieta	14	3.090	3,9	880
Donostia/San Sebastián	11	1.605	5,5	294
Lezo	10	3.883	4,2	936