

3T 2024

MERCADO INMOBILIARIO

DE GIPUZKOA

Noviembre 2024



API

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

B Sabadell

Contenido

	PÁG.
01 Resumen ejecutivo	4
02 Entorno socioeconómico	9
Población	
Hogares	
Mercado laboral	
Indicadores macroeconómicos	
03 Vivienda. Actividad	14
Transmisiones de vivienda	
Compraventas	
Número de viviendas ofertadas en venta	
04 Vivienda. Obra nueva	27
Visados	
Viviendas iniciadas y terminadas	
Consumo de cemento	
Costes de construcción	
05 Vivienda. Precio	31
Precio medio por m ² . Mercado: venta	
Precio medio por m ² . Mercado: oferta	
Precio medio. Mercado: venta	
Precio medio. Mercado: oferta	
Volumen	

Contenido

	PÁG.
06 Vivienda. Alquiler	46
Contratos de alquiler	
Oferta de alquiler	
Régimen de tenencia de la vivienda	
07 Mercado hipotecario	57
Actividad hipotecaria	
Tipo de entidad	
Endeudamiento	
Tipos de interés	
Plazo de contratación	
Accesibilidad	
Impagos hipotecarios	
08 Locales	65
Compra de locales	
Alquiler de locales	
Oferta de locales. Venta	
Oferta de locales. Alquiler	
09 Naves	78
Compra de naves	
Oferta de naves	

1

Resumen ejecutivo

Entorno socioeconómico

El **número de habitantes** de Gipuzkoa en 2024 ha sido de 730.835 habitantes, el 90,2% nacionales y el 9,8% extranjeros. En el último año la población de Gipuzkoa se ha incrementado en 3.070 habitantes, con una tendencia predominantemente alcista durante los últimos años.

El **número de hogares** registrado en Gipuzkoa durante 2024 es de 304.988, con un incremento anual de 1.842 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 5,9% (6,8% 2T24), nivel mínimo de los últimos años.

El **número de ocupados** (299.300) se ha reducido con respecto al trimestre precedente (328.400) en Gipuzkoa, alejándose de máximos de la serie, con un descenso interanual del -5,4%.

La **afiliación a la Seguridad Social** en Gipuzkoa ha aumentado un 0,1% en términos interanuales, alcanzando los 336.368 afiliados, cerca de máximo de la serie, con un descenso trimestral (339.043 en 2T24).

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

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 fue del 1,7%, habiendo cerrado el tercer trimestre de 2024 con un crecimiento interanual del 1,6%, con una estimación del 2,1% para 2025 según el Gobierno Vasco.

La **inflación** se ha moderado, con un 1,8% al cierre del tercer trimestre. El Banco Central Europeo ha bajado los **tipos de interés** al 3,65%, estando a la espera de ajustes adicionales. El **EURIBOR** ha registrado un descenso trimestral, situándose en el 2,94% al cierre del tercer trimestre, frente al 3,65% del cierre del segundo trimestre.

La **rentabilidad** de la vivienda en País Vasco, sintetizada en el incremento interanual del precio de la vivienda (0,73%), se sitúa por debajo de la rentabilidad de la deuda pública a 10 años (3,05%) y, especialmente, de la rentabilidad anual del IBEX-35 (25,98%).

Vivienda. Actividad

El 57,66% de las **transmisiones de vivienda** en Gipuzkoa durante el último trimestre han sido por **compraventa**, el 24,97% por **herencia**, el 1,24% por donación y el 16,13% por **otros títulos de transmisión**.

El **número de compraventas** registrado en Gipuzkoa durante el tercer trimestre del año ha sido de 1.971, con un incremento trimestral del 31,6% (-17,5% 2T24). Con respecto al mismo trimestre de 2023 ha registrado un crecimiento del 8,5%.

En los últimos doce meses se han registrado 6.680 compraventas, con un ajuste interanual del -6,4%, moderándose el descenso con respecto al interanual del trimestre precedente (-10,4%).

La actividad inmobiliaria relativa se ha situado en el último año en Gipuzkoa en 9,14 compraventas por cada mil habitantes y año, superior al trimestre precedente (8,94).

En **vivienda usada** se han registrado 1.760 compraventas en Gipuzkoa, con un incremento interanual del 17,6%. En **vivienda nueva** se han alcanzado las 211 compraventas, con un ajuste interanual del -34,1%.

En San Sebastián se han registrado 489 compraventas de vivienda durante el último trimestre, con un ascenso trimestral del 44,7% y una mejora del 20,4% con respecto al mismo trimestre de 2023.

En los últimos doce meses San Sebastián se sitúa en 1.592 compraventas, con un crecimiento interanual del 2%.

La **distribución de compraventas de vivienda** en País Vasco suaviza el liderazgo de la **vivienda usada**, con un peso del 79,94% de las compraventas del tercer trimestre (82,33% 2T24), quedándose la **vivienda nueva** con un porcentaje del 20,06%. Esta última modalidad se ha desagregado en un 14,53% de **vivienda nueva libre** y un 5,53% de **vivienda nueva protegida**.

La **tipología de compraventas de vivienda** en País Vasco ha registrado un ligero ascenso en peso de compraventa de **vivienda unifamiliar**, que ha supuesto el 4,7% de las compraventas del tercer trimestre (4,2% 2T24). La **vivienda colectiva (pisos)** ha alcanzado un peso del 95,3%.

La **superficie media de compraventas de vivienda nueva libre** del tercer trimestre en País Vasco ha sido de 94 m², reduciéndose con respecto al trimestre precedente (95,2 m²). La **vivienda usada** se ha situado en los 84,4 m² (83,1 m² el trimestre precedente). La superficie media en las compraventas de **vivienda nueva protegida** ha sido de 83,6 m².

El 43,38% 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 36,47% entre 60 y 80 m², el 18,62% entre 40 y 60 m², quedando un 1,53% con menos de 40 m².

Las **compras de vivienda por extranjeros** en País Vasco se han reducido en términos porcentuales, pero con un incremento en términos absolutos. En el tercer trimestre el 3,8% de las compras han correspondido a extranjeros (4% 2T24), con 244 compras. En el último año el peso de compras por extranjeros ha sido del 3,7%. Gipuzkoa encabeza los resultados provinciales con un 4%, seguida de Bizkaia (3,6%) y Álava (3,6%). 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 agosto de 2024) han sido 1.544, con un descenso interanual del -11,2%, situándose en una ratio de 1,5 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 segundo trimestre de 2024 (último dato interanual disponible) en Gipuzkoa fue de 970, con un descenso interanual del -15,2%, y el **número de viviendas acabadas** de 727, con un ajuste interanual del -27,7%, dando lugar a un diferencial de 243, 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 1,42 millones de toneladas durante los últimos doce meses en País Vasco, Aragón, Comunidad Foral de Navarra y La Rioja al cierre del tercer trimestre, con un ajuste interanual del -2,1%.

Los **costes de construcción** se han incrementado, rompiendo la tendencia descendente de los últimos trimestres. El coste conjunto de materiales y mano de obra ha registrado un ascenso interanual del 4,5% (-3,2% 2T24). En **materiales** el aumento interanual se situado en el 0,85%, mientras que la **mano de obra** ha registrado un crecimiento del 11,5%. 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 ha registrado un ligero ascenso del 0,5% durante el tercer trimestre (0% 2T24). El precio medio ha sido de 3.496 €/m², con un incremento interanual del 2,2% (2,9% el trimestre precedente). En términos absolutos el nivel de precios se sitúa en máximos desde 4T 2010.

En **vivienda nueva** el precio medio ha sido de 3.769 €/m², máximos históricos, con un ascenso trimestral del 4,5% y un incremento interanual del 12,6%, mientras que en **vivienda usada** el precio medio ha sido de 3.458 €/m², cerca de máximos desde 2T11, con una variación trimestral nula y un incremento interanual del 0,7%.

El **precio tasado de la vivienda** se ha incrementado un 1,6% en Gipuzkoa durante el segundo trimestre del año (último dato disponible) (1,4% 1T24), acumulando un incremento interanual del 4,3% (0,2% 1T24), con un importe medio de 2.993 €/m².

Tomando los municipios con más de 25.000 habitantes de Gipuzkoa, el precio tasado en el último trimestre publicado (2T24) está encabezado por San Sebastián con 4.414 €/m², seguida de Errentería con 2.596 €/m², Irún con 2.422 €/m² y Eibar con 1.816 €/m². En tres de los cuatro municipios se alcanzan tasas interanuales positivas.

El precio medio interanual registrado en San Sebastián en el tercer trimestre del año ha sido de 5.613 €/m², con un incremento trimestral del 1% y del 4,6% interanual, alcanzando el nivel máximo de la serie de resultados.

El **precio medio ofertado** mantiene su fortaleza, situándose en máximos, con 5.570 €/m² en San Sebastián al cierre de septiembre, con un ascenso trimestral del 2% y un incremento interanual del 4%.

En Gipuzkoa el precio medio ofertado ha sido de 3.652 €/m², máximos de la serie, con un ascenso trimestral del 2,9% y un incremento interanual del 4,8%.

El **precio medio por vivienda libre** en Gipuzkoa en el segundo trimestre (último dato publicado) ha sido de 269.231 €, con un incremento trimestral del 2,2%, acumulando descensos en dos de los cuatro últimos trimestres (-1,3% 1T24), situándose la tasa interanual en el -4,2%. En **vivienda nueva libre** el precio medio ha sido de 262.015 €, mientras que en **vivienda usada** el importe medio ha sido de 270.739 €.

El **volumen total vendido de vivienda libre** en Gipuzkoa durante el segundo trimestre del año (último dato disponible) ha sido de 533 millones de euros, incrementándose con respecto al trimestre precedente un 20,5%, con un descenso interanual del -7,1%. La **vivienda usada** ha registrado un volumen de 443 millones, y la **vivienda nueva libre** 90 millones, incrementándose 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 3,9%. 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 435 al cierre del tercer trimestre, con un descenso interanual del -3,8%. En San Sebastián han sido 350 viviendas, con un ajuste interanual del -0,2%.

El **precio medio por metro cuadrado y mes de vivienda ofertada en alquiler** en Gipuzkoa es de 22,3 €/m²/mes al cierre del tercer trimestre, con un incremento interanual del 7%. En San Sebastián se sitúa en los 24 €/m²/mes, con un incremento interanual del 4%.

La **renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler** ha sido de 2.069 € en Gipuzkoa, con un incremento interanual del 14,2%, y de 2.232 € en San Sebastián, con un aumento interanual del 12,7%.

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 agosto de 2024) ha sido de 6.157, con una reducción interanual del -9,3%. La reducción de los tipos de interés ha provocado, sin embargo, una mejora intertrimestral.

El **porcentaje de compraventas de vivienda con hipoteca** en Gipuzkoa ha sido del 92,2% (95,8% 2T24).

El **volumen de recursos destinados a financiación hipotecaria sobre vivienda** en Gipuzkoa durante los últimos doce meses ha sido de poco más de 1.024 millones de euros, con un descenso interanual del -14,7%.

El 83,11% de los nuevos créditos hipotecarios en País Vasco durante el último trimestre han sido concedidos por **bancos**, cerca de máximos, quedando **otras entidades financieras** con una **cuota de mercado** del 16,89%.

El **endeudamiento hipotecario medio por vivienda** ha alcanzado los 169.490 € en País Vasco, con un incremento trimestral del 8,8% y una mejora interanual del 6,9%.

El **endeudamiento hipotecario medio por metro cuadrado** ha sido de 1.938 €/m², con un crecimiento trimestral del 2,2% y un incremento interanual del 3,9%.

Ambas variables de endeudamiento hipotecario han registrado incrementos como consecuencia de la presión derivada del incremento de precios de la vivienda.

El endeudamiento medio con respecto al precio medio por vivienda en País Vasco proporciona una ratio préstamo-valor ("loan-to-value" **LTV**) del 71,8%, incrementándose con respecto al trimestre precedente (67%).

El **tipo de interés medio** de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,76% en País Vasco, reduciéndose con respecto al trimestre precedente (2,96% 2T24), siendo previsible una continuidad de los descensos los próximos trimestres. Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han registrado una cuantía media del 2,94% (3,11% 2T24) y las hipotecas a tipo de interés variable del 2,56% (2,82% 2T24).

El 53,28% de los **nuevos créditos hipotecarios** se han formalizado a **tipo de interés fijo**, dando lugar a una mejora trimestral (46,74% 2T24), no muy alejado de máximos históricos (59,53% 1T23). El 46,72% 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 24,7 años en País Vasco, con un ascenso trimestral del 3,5% y un ajuste interanual del -0,67%.

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado deterioros durante el último trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** se ha situado en los 790 €, con un ascenso trimestral del 4% y un incremento interanual del 7,5%. El **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 31,1%, con un ascenso trimestral de 1 pp, y un crecimiento interanual de 1,5 pp.

Locales

El **número de compraventas de locales** en Gipuzkoa durante el último trimestre (2T24) ha sido de 1.299, con un incremento interanual del 0,9%. En San Sebastián se han registrado 378 compraventas, con un ascenso interanual del 13,2%.

El **importe medio por local** (2T24) ha sido de 132.583 € en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -4,3%. En San Sebastián el importe medio ha sido de 236.835, con un ajuste interanual del -1,8%.

El **precio medio** (2T24) ha sido de 1.543 €/m² en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -2,9%, ascendiendo hasta los 2.468 €/m² en San Sebastián, con una reducción interanual del -8,8%.

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 tercer trimestre han sido 1.622, con un ascenso interanual del 3,3%. En San Sebastián han sido 641, con un descenso interanual del -3,2%.

El **importe medio de los locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del tercer trimestre han sido 237.303 €, con un incremento interanual del 4,9%. En San Sebastián han sido 329.081 €, con un crecimiento interanual del 11,7%.

El **precio medio de los locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del tercer trimestre han sido 2.026 €/m², con un incremento interanual del 2,2%. En San Sebastián han sido 2.852 €/m², con un crecimiento interanual del 6,1%.

La **oferta de alquiler** de locales en Gipuzkoa es de 766 al cierre del tercer trimestre, con un **precio medio mensual** de 1.667 € y una **renta** de 14,6 €/m²/mes. En San Sebastián se ofertan en alquiler 316 locales, con un precio medio mensual de 2.480 € y una renta de 20,3 €/m²/mes.

Naves

El **número de compraventas de naves** en Gipuzkoa durante el último año (2T24) ha sido de 187, con un descenso interanual del -8,8%.

El **importe medio por nave** (2T24) ha sido de 525.128 € en Gipuzkoa, con un ajuste interanual del -51,1%.

El **precio medio** (2T24) ha sido de 787 €/m² en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -3,1%.

La **oferta** de naves en San Sebastián, al cierre del tercer trimestre, es de 28, con un **importe medio** de 615.536 €, una **superficie media** de 933 m² y un **precio medio** de 772 €/m².

La **oferta de alquiler** de naves en San Sebastián es de 14 al cierre del tercer trimestre, con una **renta mensual media** de 1.511 €, una **superficie media** de 286 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.

Los últimos datos de población publicados siguen mostrando una continuidad alcista en el número de habitantes de Gipuzkoa, con un crecimiento de 3.070 en el último año, alcanzando los 730.835 habitantes. Los últimos seis semestres han registrados incrementos de población.

Este crecimiento en el número de habitantes ha generado un incremento en el número de hogares de 1.842 en el último año, dando lugar a 304.988 hogares, con una ocupación media de 2,4 habitantes por hogar.

La actividad económica mantiene su fortaleza, consolidando niveles de crecimiento en términos de PIB, con un incremento del 1,6% al cierre del tercer trimestre según Eustat, manteniendo previsiones del 2,1% para 2025.

Esta destacada actividad económica está provocando un buen comportamiento de los datos de empleo, situando la tasa de paro en el 5,9% en Gipuzkoa, mínimo de los últimos años, aunque con una reducción durante el tercer trimestre del número de ocupados y afiliados a la Seguridad Social.

Los salarios han seguido creciendo (2,2%), por encima de la inflación (1,8%), dando lugar a mejoras en la disponibilidad neta de renta.

Esta favorable evolución ha estado acompañada de un descenso de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, que ha provocado un destacado descenso del principal índice de referencia (EURIBOR), mejorando las condiciones de acceso a la compra de vivienda con financiación hipotecaria.

En conjunto, un contexto socioeconómico favorable, que justifica el comportamiento del mercado inmobiliario residencial.

Población

Población total, población extranjera y nacional

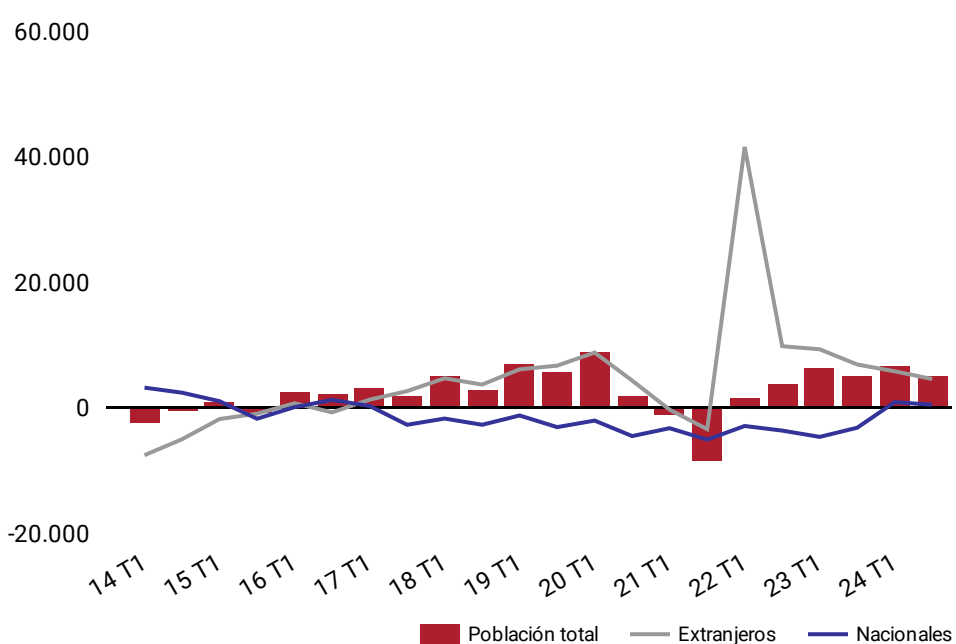
Euskadi
Instituto Nacional de Estadística

Población	Total ▼	Nacionales	Extranjeros
Nº habitantes	2.233.309	2.014.251	219.058
Porc. total		90,2 %	9,8 %

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

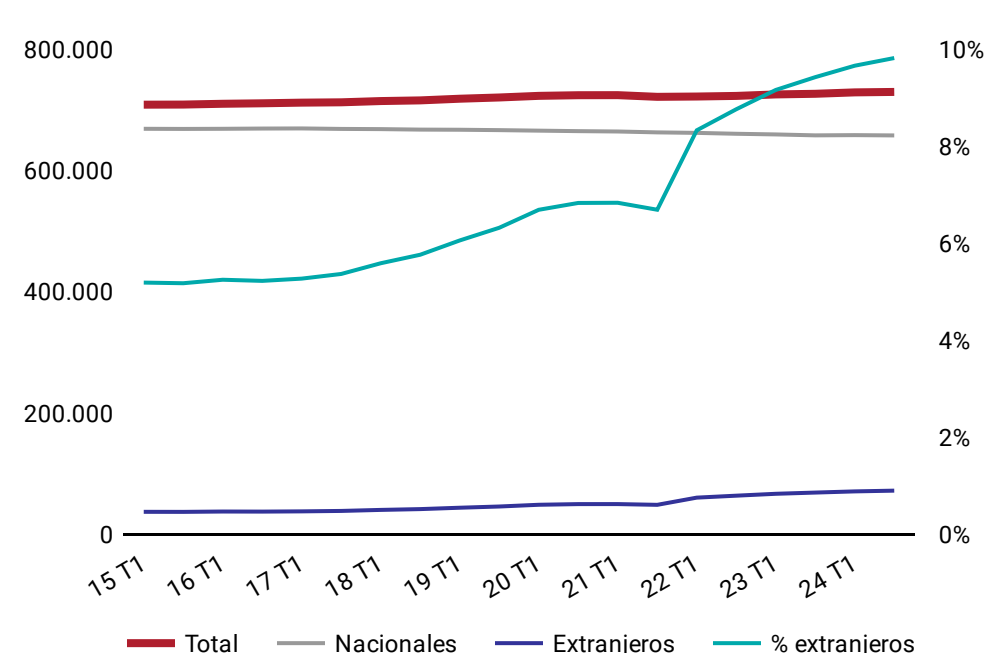
Euskadi. Semestral
Elaboración propia sobre datos del INE

Periodo	Var. Población	Var. extranjeros	Var. nacionales
24 T3	5.031	4.571	460



Evolución de la población

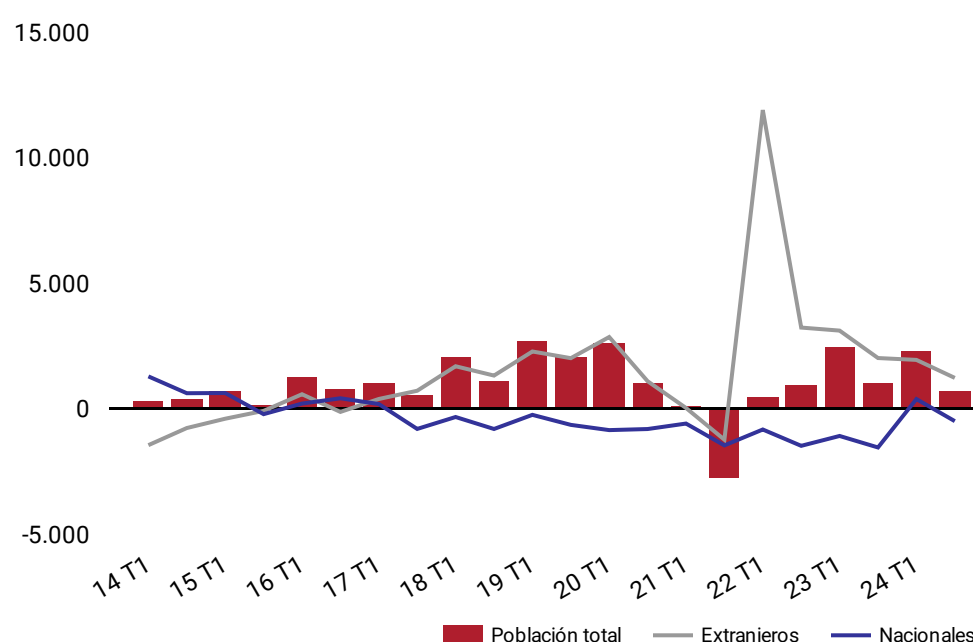
Gipuzkoa. Semestral
Instituto Nacional de Estadística



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 T3	737	1.230	-493



Población total, población extranjera y nacional

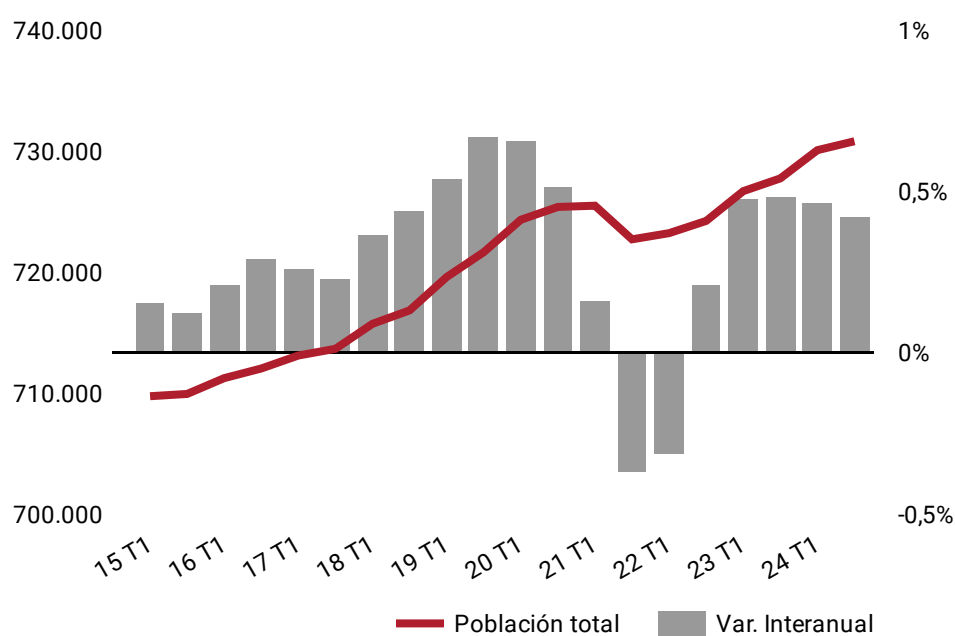
Gipuzkoa
Instituto Nacional de Estadística

Población	Total	Nacionales	Extranjeros
Nº habitantes	730.835	658.953	71.882
Porc. total		90,2 %	9,8 %

Población total y variación semestral

Gipuzkoa. Semestral
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Población	Var. interanual
24 T3	730.835	0,4 %

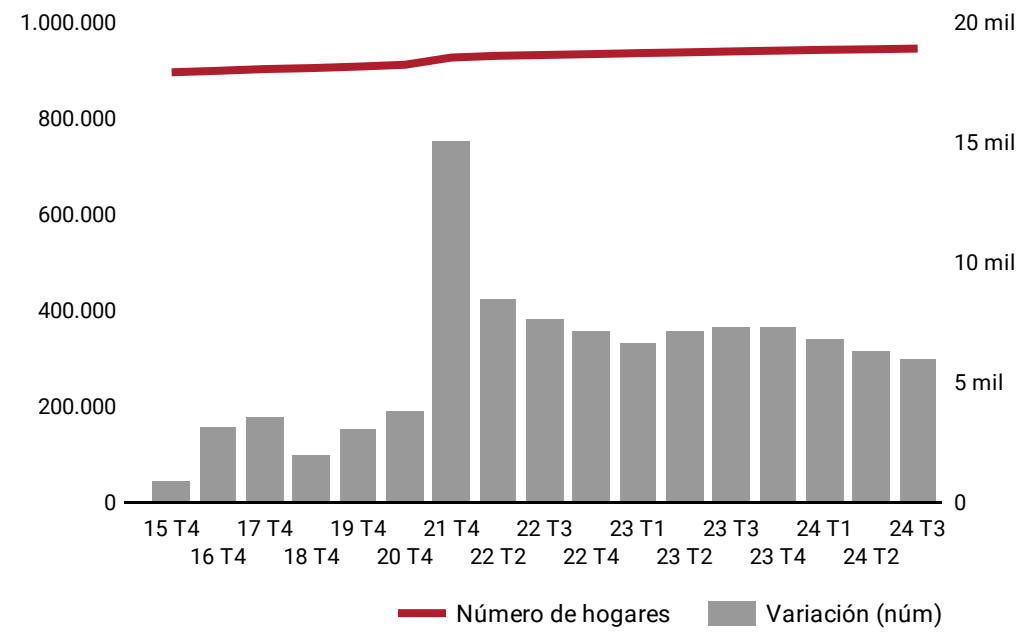


Hogares

Evolución del número de hogares (miles)

Euskadi. Interanual
Elaboración propia sobre datos INE

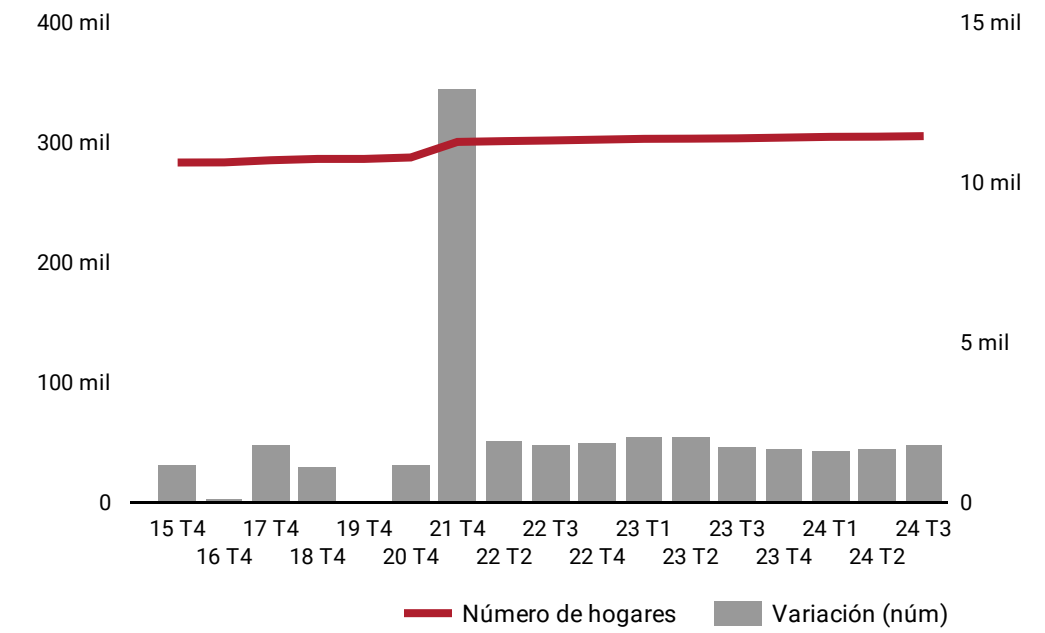
Periodo	Nº de hogares (miles)	Var. interanual (núm)
24 T3	944.846	5.962



Evolución del número de hogares (miles)

Gipuzkoa. Interanual
Elaboración propia sobre datos INE

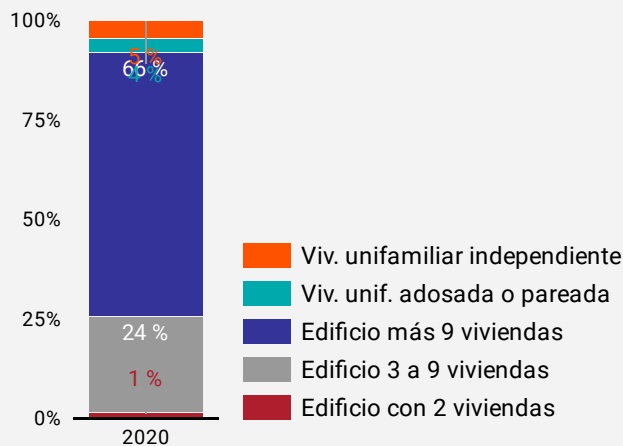
Periodo	Nº de hogares (miles)	Var. interanual (núm)
24 T3	304.988	1.842



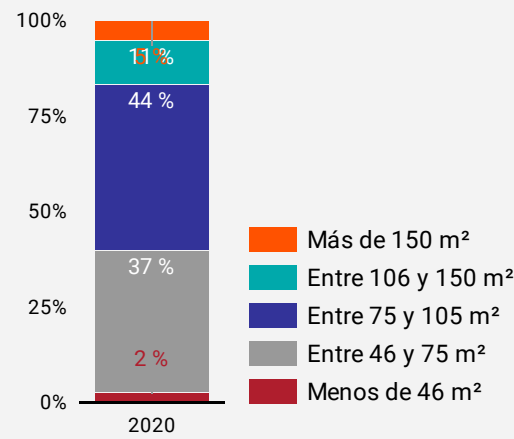
Fotografía de los hogares

Euskadi. 2020
Instituto Nacional de Estadística

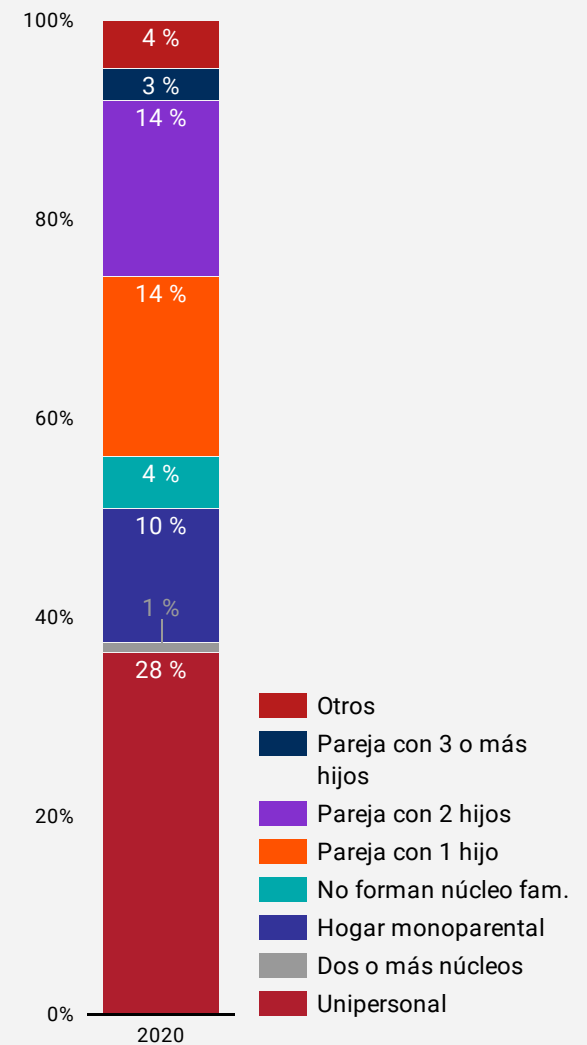
Tipo de edificio



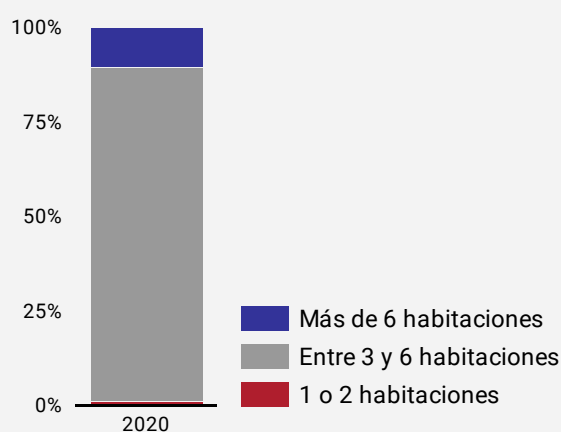
Superficie útil



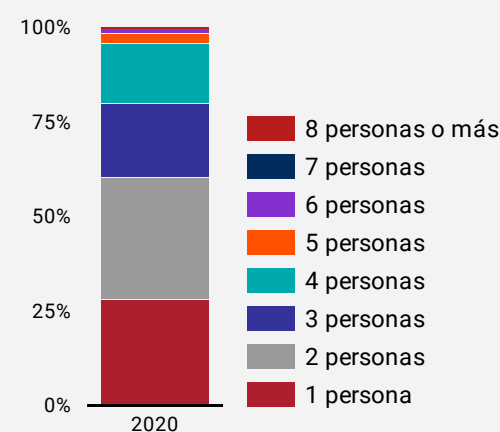
Tipo de hogar



Número de habitaciones



Número de personas

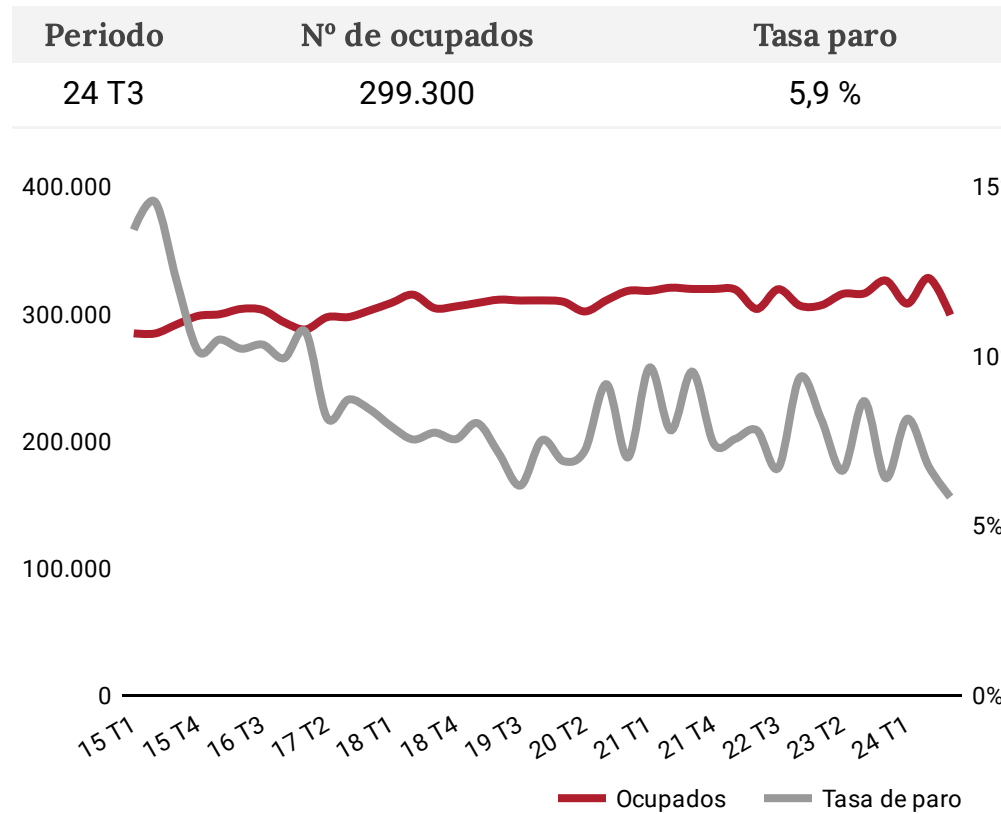


Mercado laboral

Empleo

Nº de ocupados y tasa de paro

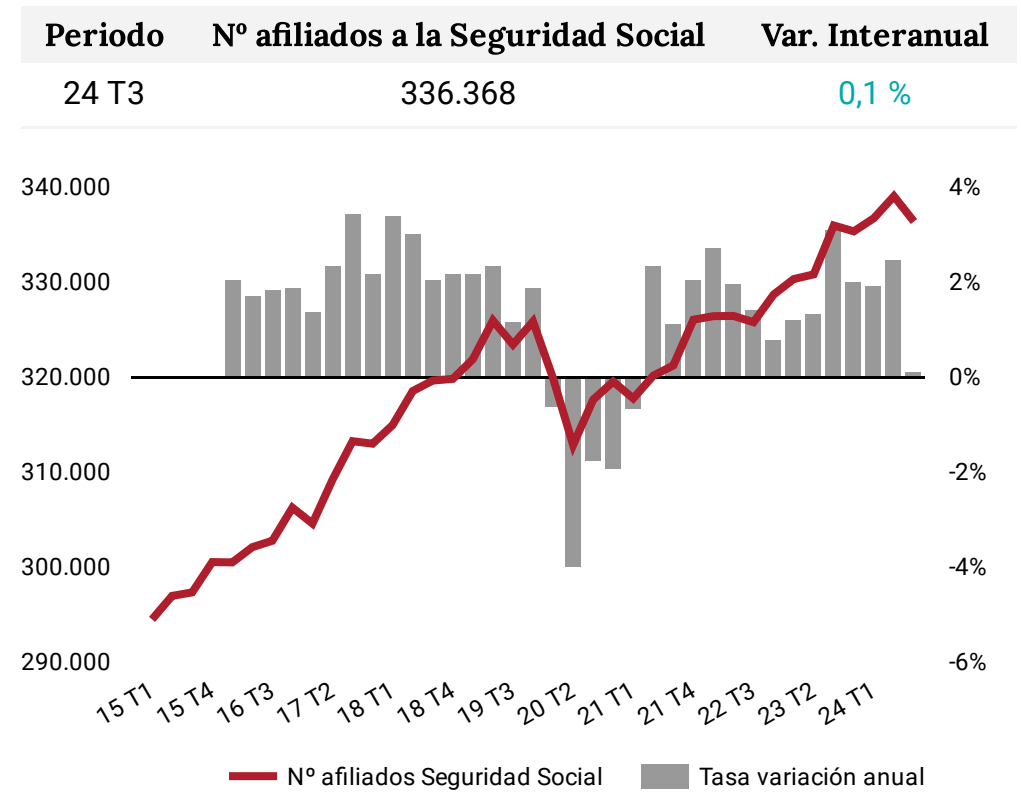
Gipuzkoa. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



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

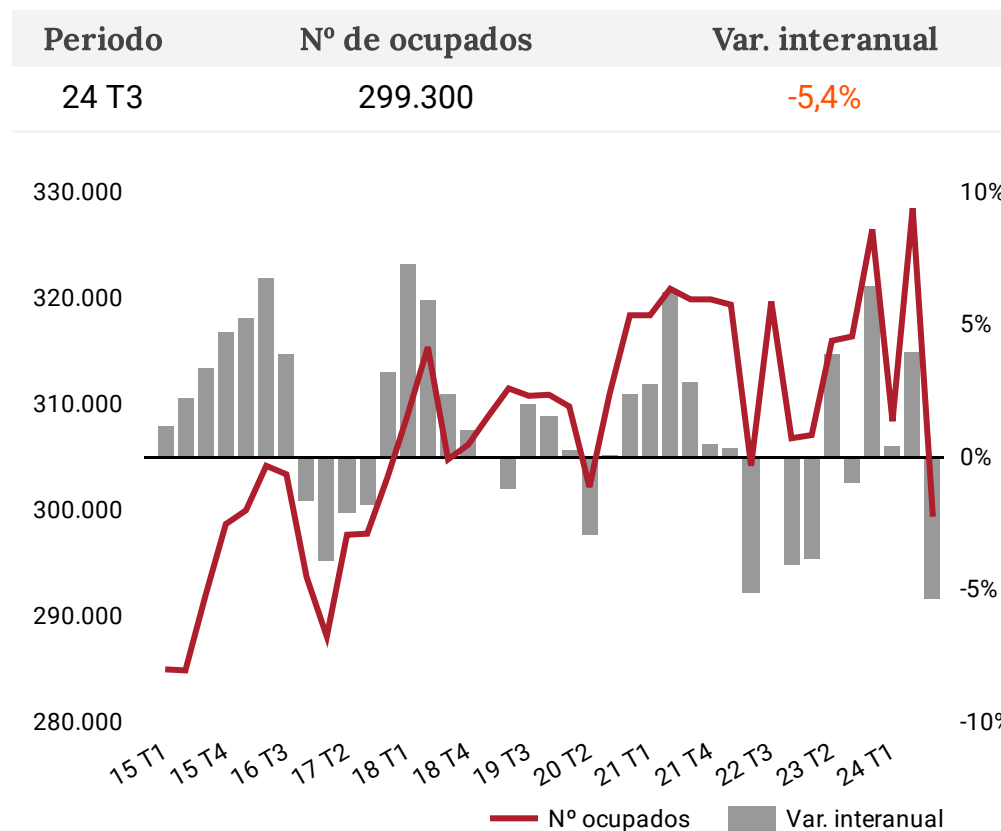
Gipuzkoa. Interanual

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



Evolución del nº de ocupados y variación interanual

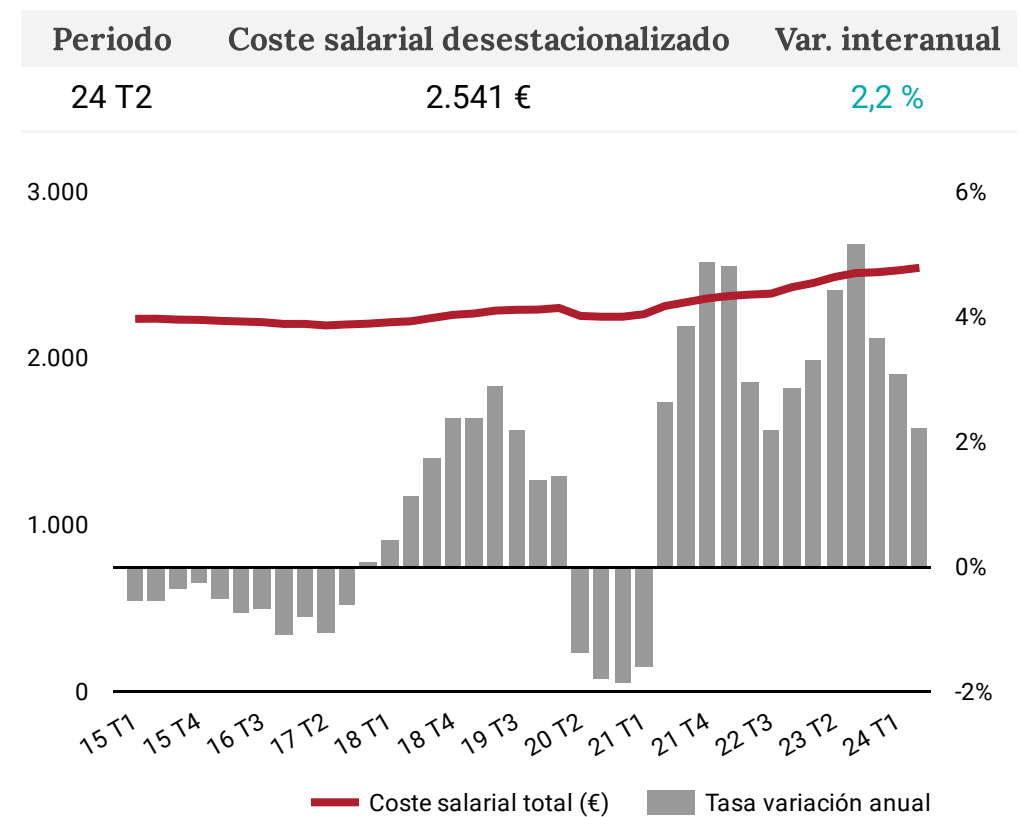
Gipuzkoa. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



Coste salarial total y variación anual

Euskadi. Interanual

Instituto Nacional de Estadística



Indicadores macroeconómicos

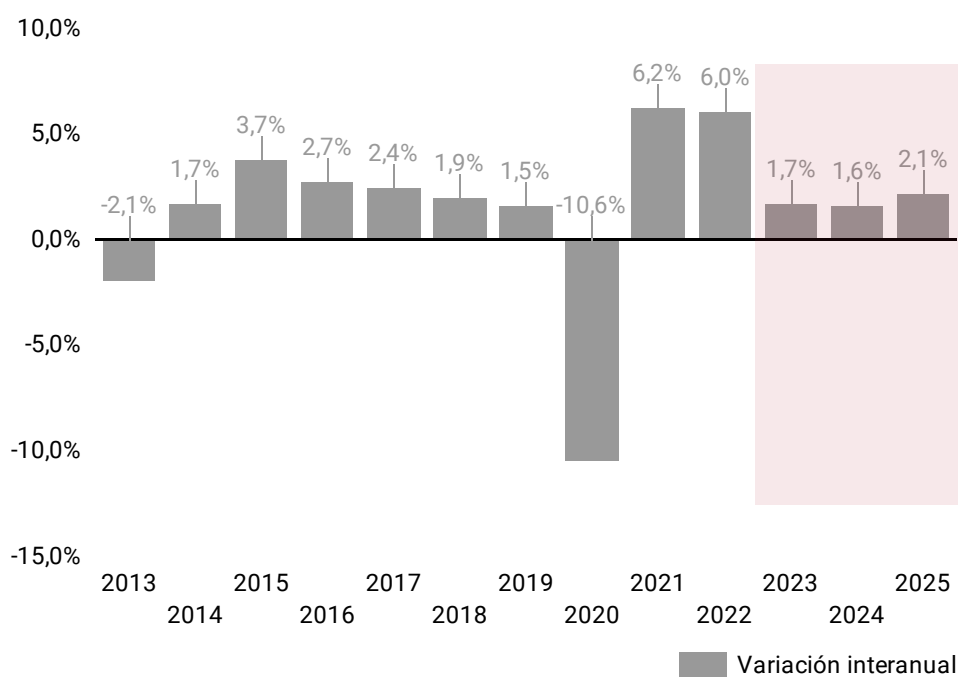
PIB

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%



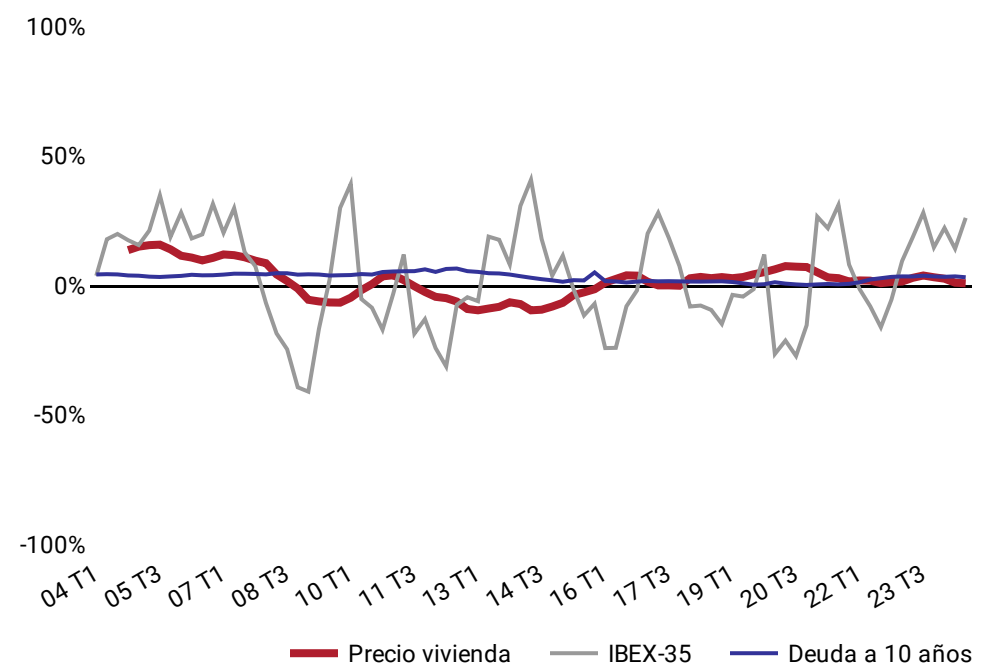
Rentabilidad

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 T3	0,73 %	25,98 %	3,05 %



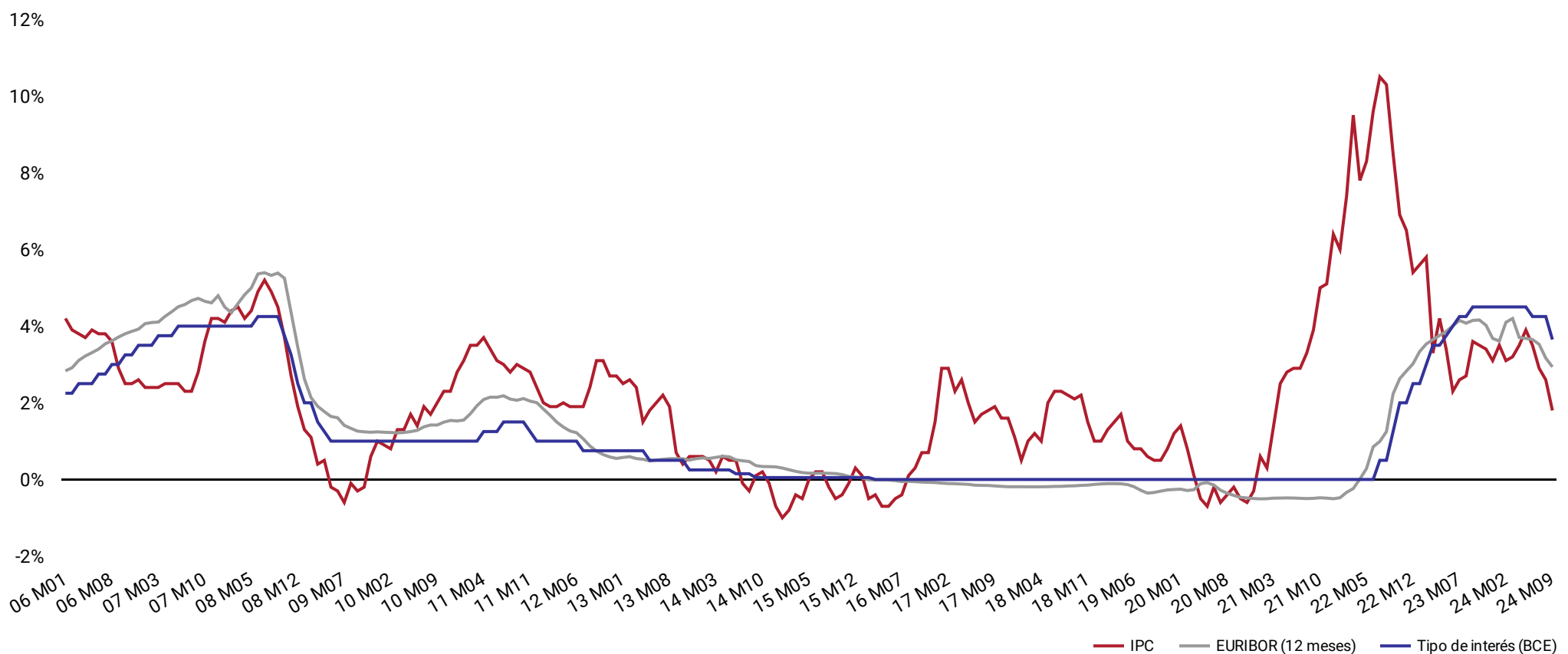
Inflación y tipos de interés

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 M09	1,8%	2,94 %	3,65 %
24 M08	2,6%	3,17 %	4,25 %
24 M07	2,9%	3,53 %	4,25 %



3

Vivienda Actividad

En el tercer trimestre del año Gipuzkoa ha registrado un importante crecimiento en el número de compraventas de vivienda.

Las 1.971 compraventas del tercer trimestre han supuesto un crecimiento trimestral del 31,6% y del 8,5% con respecto al mismo trimestre del año precedente.

Los resultados interanuales se han situado en 6.680 compraventas de vivienda, moderando la intensidad del ajuste interanual con respecto a trimestres precedentes (-6,4%).

Estos resultados sitúan la actividad inmobiliaria relativa durante el último año en 9,14 compraventas por cada mil habitantes y año, mejorando con respecto al trimestre precedente (8,94).

El crecimiento trimestral del número de compraventas de vivienda ha sido como consecuencia del buen comportamiento tanto en vivienda nueva como en vivienda usada, con mejoras trimestrales en ambos casos.

La vivienda nueva ha registrado un comportamiento más intenso en su mejora trimestral, dando lugar a peso superior al 20% del total de compraventas de vivienda (20,06%), situando a la vivienda usada en el 79,94% de las compraventas.

La vivienda unifamiliar ha mejorado ligeramente su peso relativo (4,7%), situando el peso de la vivienda colectiva en el 95,3% del total de compraventas de vivienda.

La superficie media transmitida ha registrado una mejora en vivienda usada (84,4 m²), frente al ligero descenso en la superficie de vivienda nueva libre (94 m²).

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

En su conjunto, el trimestre puede calificarse de un buen trimestre desde el punto de vista de la actividad, tanto en términos absolutos como relativos.

Transmisiones de vivienda según título de adquisición

Porcentaje de transmisiones de vivienda según título de adquisición

Mensual

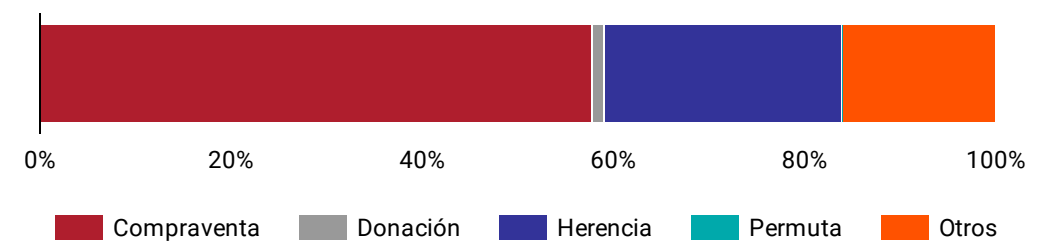
Instituto Nacional de Estadística

Region	% compraventas	% herencias
País Vasco	59 %	23,2 %
Gipuzkoa	55 %	29,0 %

Distribución de las transmisiones de vivienda según título de adquisición

Euskadi. Trimestral

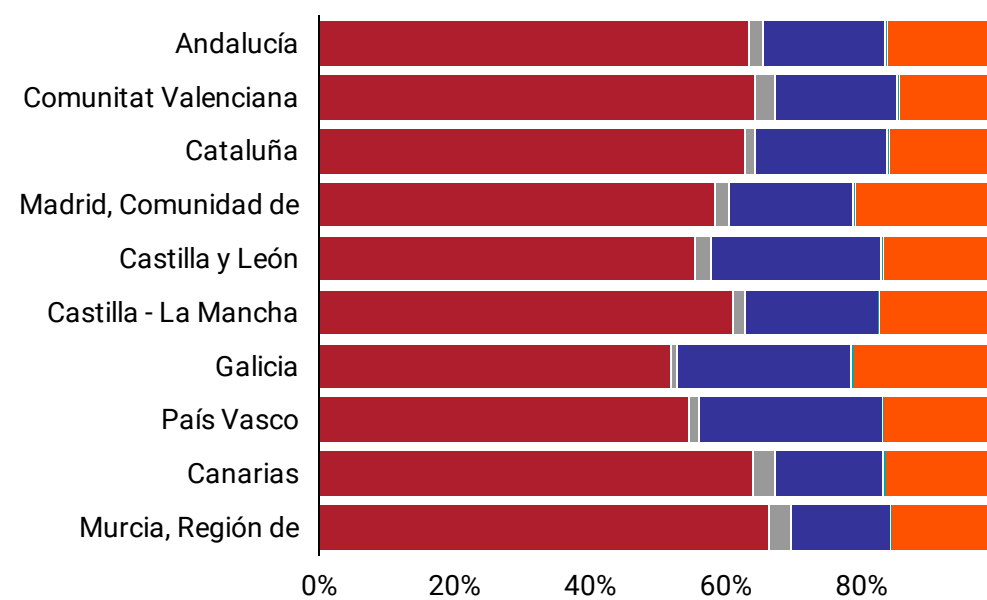
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



Comparativa de transmisiones de vivienda según título de adquisición

Comunidades. Últimos 12 meses

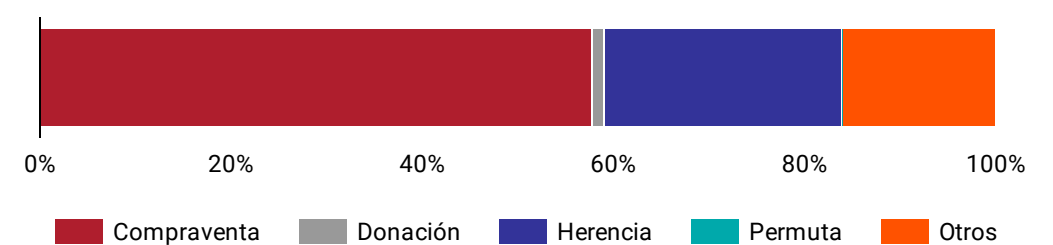
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



Distribución de las transmisiones de vivienda según título de adquisición

Gipuzkoa. Trimestral

Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



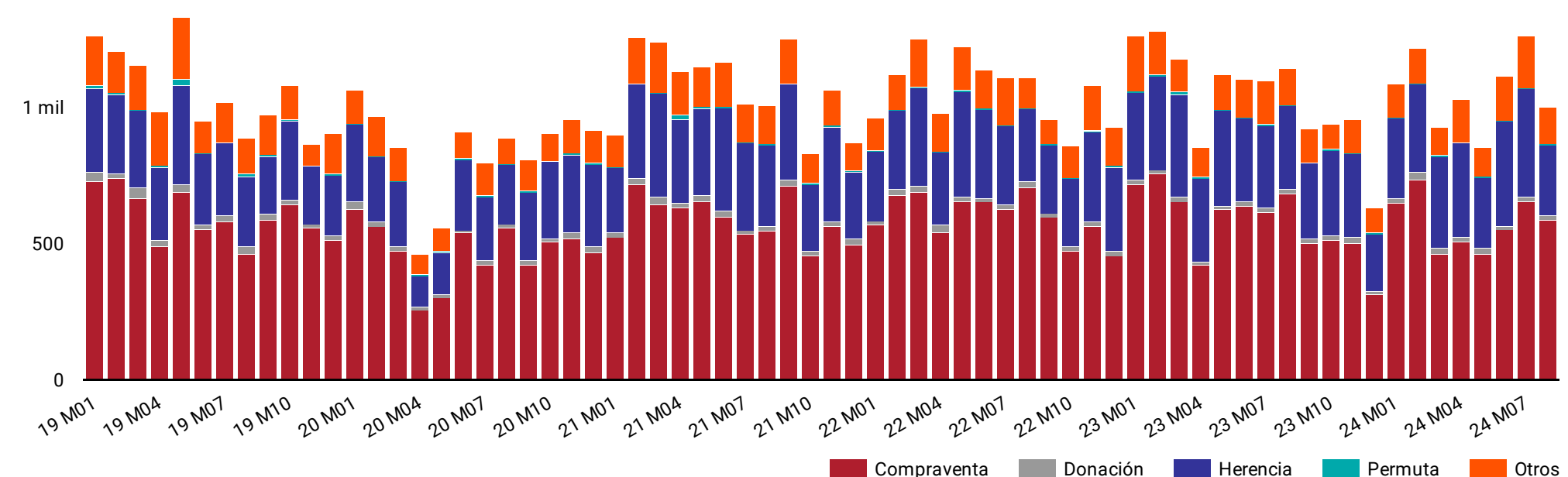
Transmisiones de vivienda según título de adquisición

Gipuzkoa. Mensual

Instituto Nacional de Estadística

Mes	Compraventa	Donación	Herencia	Permuta	Otros	Total
24 M08	586	17	259	3	137	1.002
24 M07	653	18	397	3	190	1.261
24 M06	551	12	385	0	163	1.111
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

1,5 mil



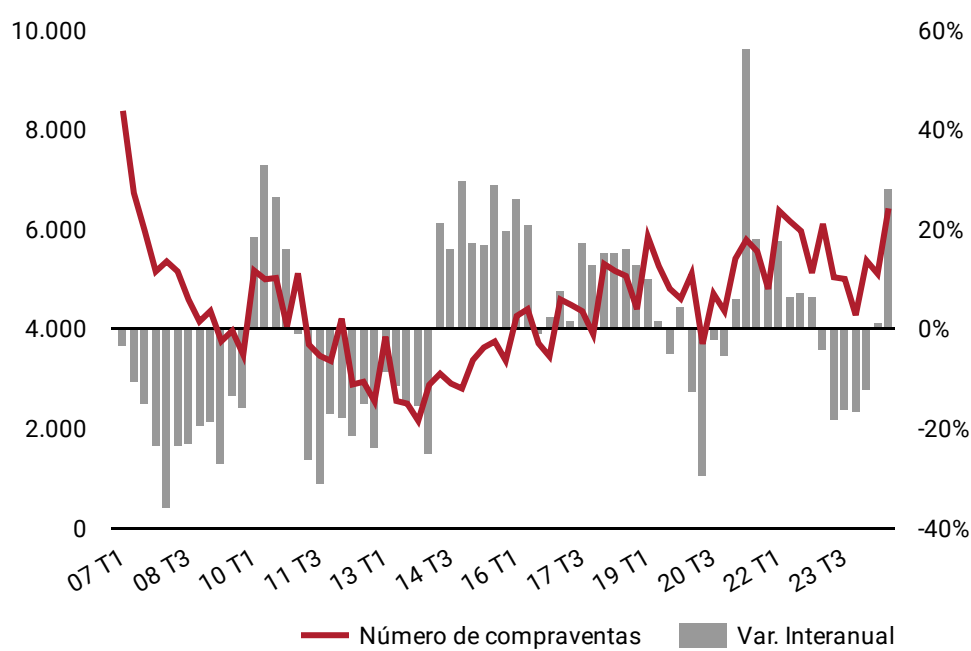
Compraventas

Número de compraventas

Evolución del número de compraventas

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

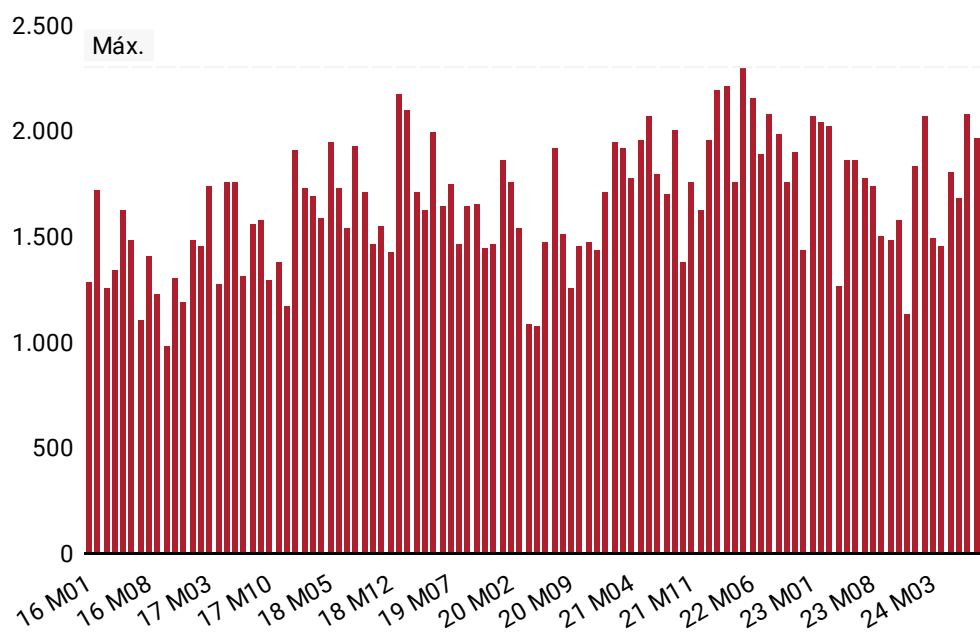
Periodo	Número de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
24 T3	6.422	25,7 %	28,3 %
24 T2	5.110	-4,8 %	1,4 %
24 T1	5.370	25,5 %	-12,1 %
23 T4	4.278	-14,5 %	-16,5 %



Evolución del número de compraventas

Euskadi. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

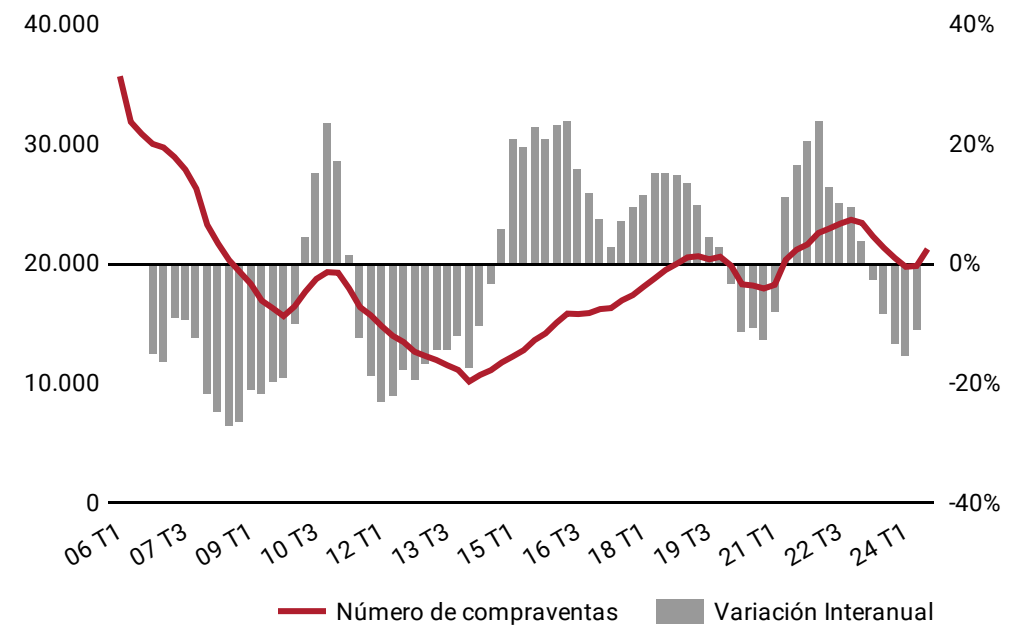
Periodo	Compraventas
24 M08	1.970
24 M07	2.083
24 M06	1.682
24 M05	1.813
24 M04	1.461
24 M03	1.500



Evolución del número de compraventas

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

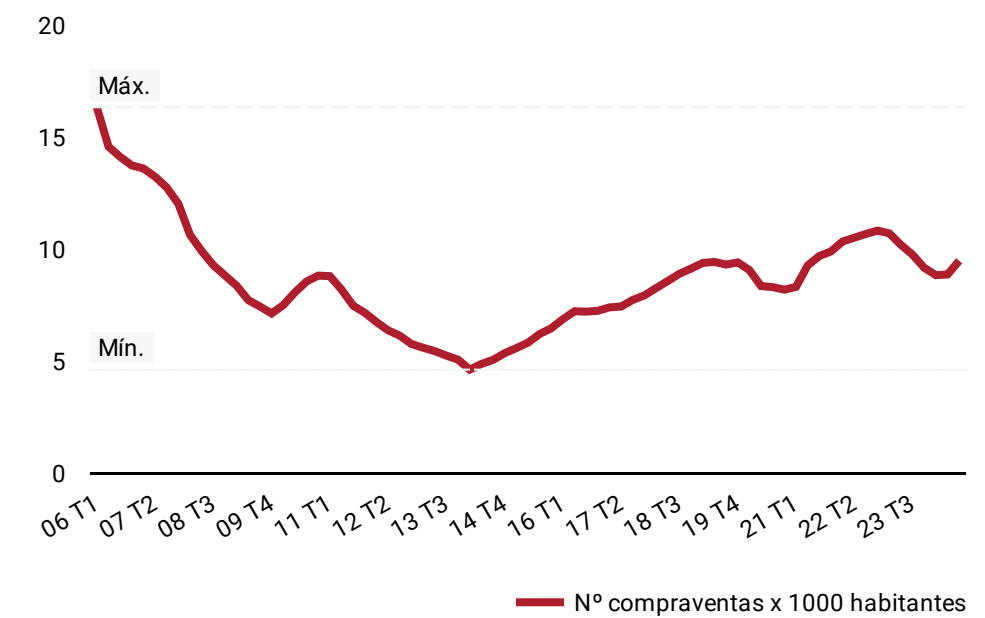
Periodo	Compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
24 T3	21.180	7,2 %	-0,5 %



Número compraventas por cada mil habitantes

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

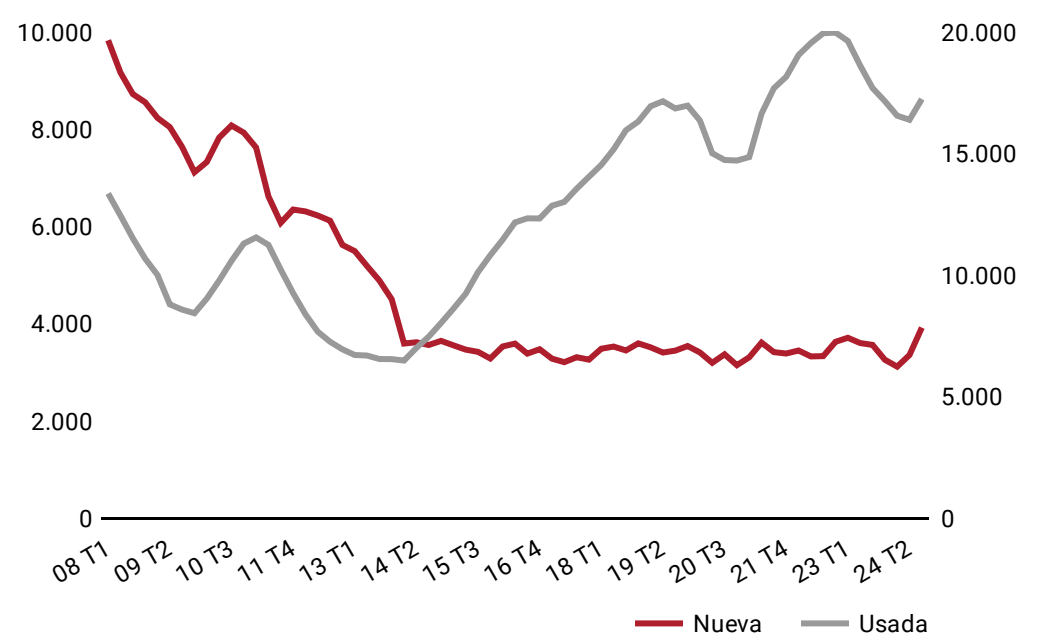
Nº compraventas	Población	Nº comprav. x 1000 hab.
21.180	2.233.309	9,48



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y vivienda usada

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

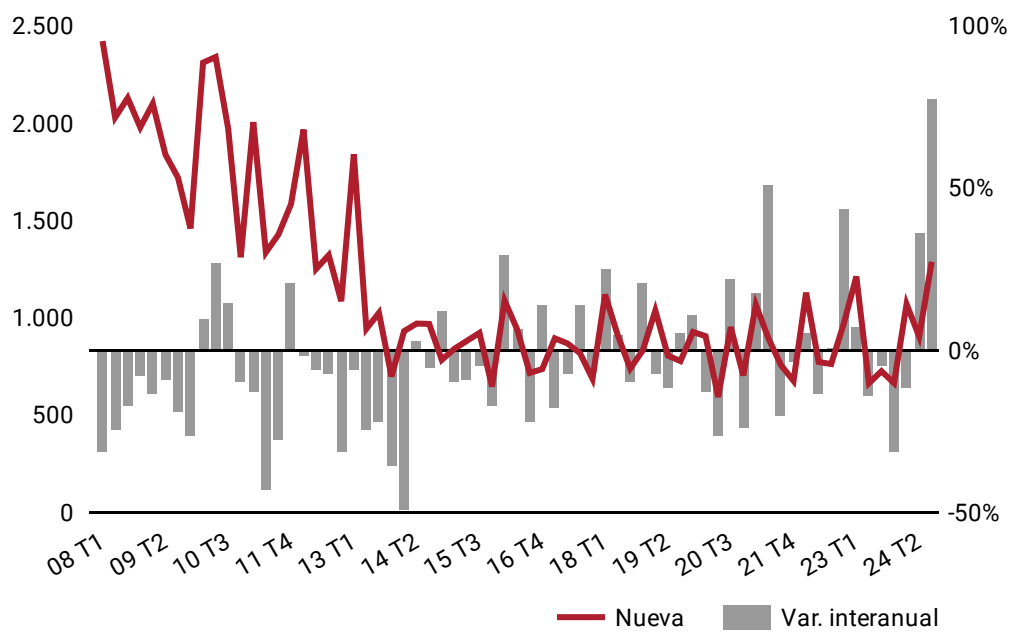
Periodo	Nueva	Usada
24 T3	3.925	17.255



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

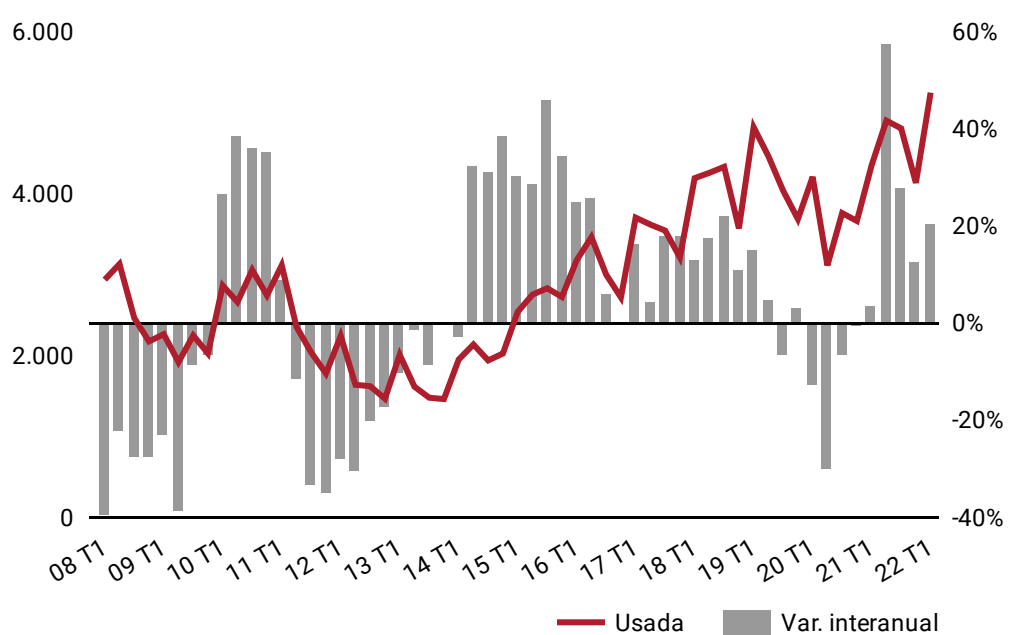
Periodo	Nueva	Var. interanual
24 T3	1.288	77,7%



Evolución del número de compraventas de vivienda usada y variación interanual

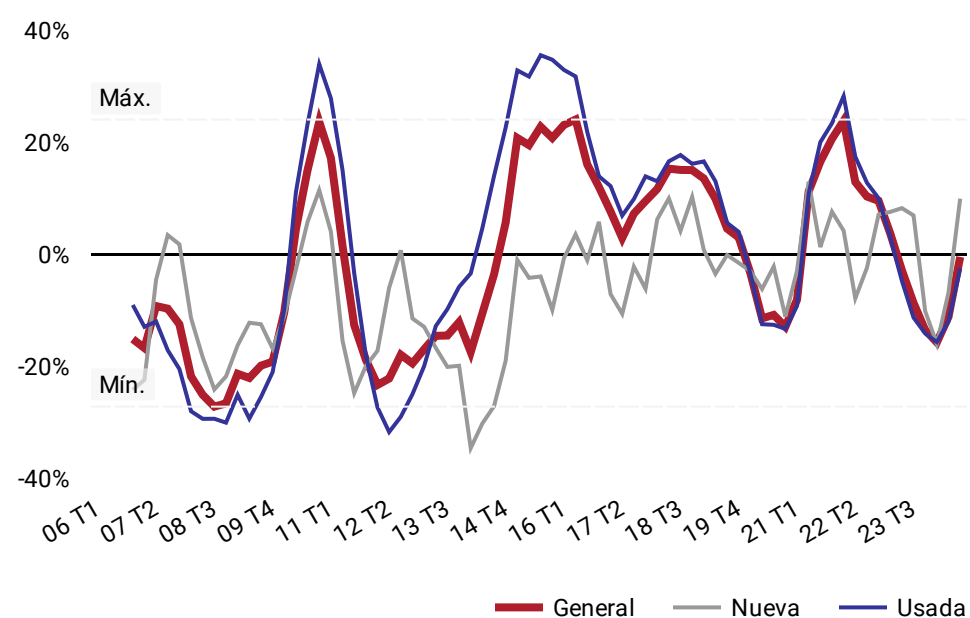
Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Usada	Var. interanual
24 T3	5.134	20,0%



Evolución de las tasas de variación interanuales de compraventas

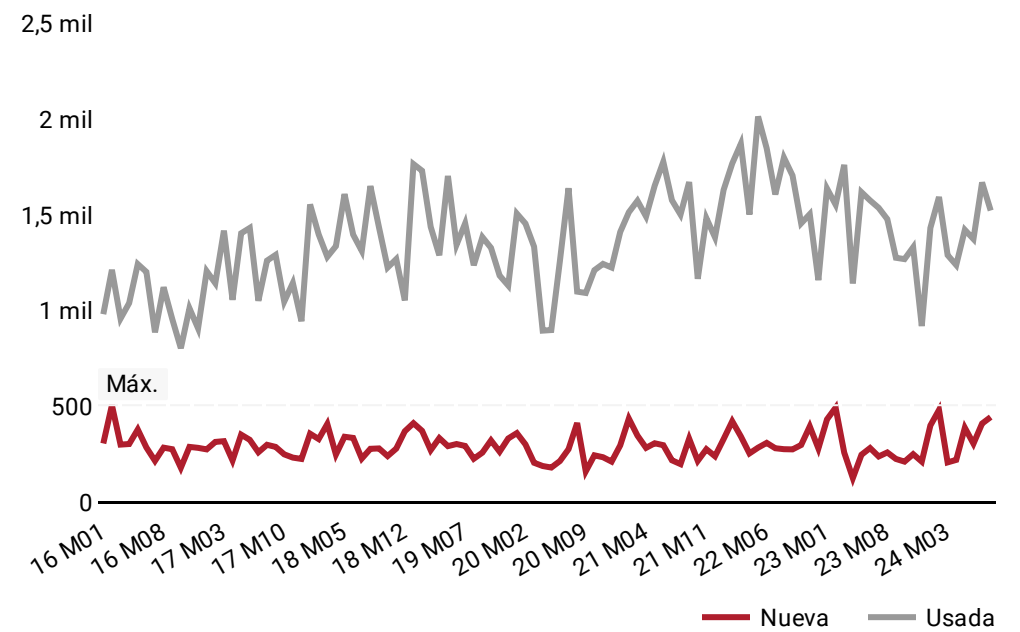
Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y usada

Euskadi. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

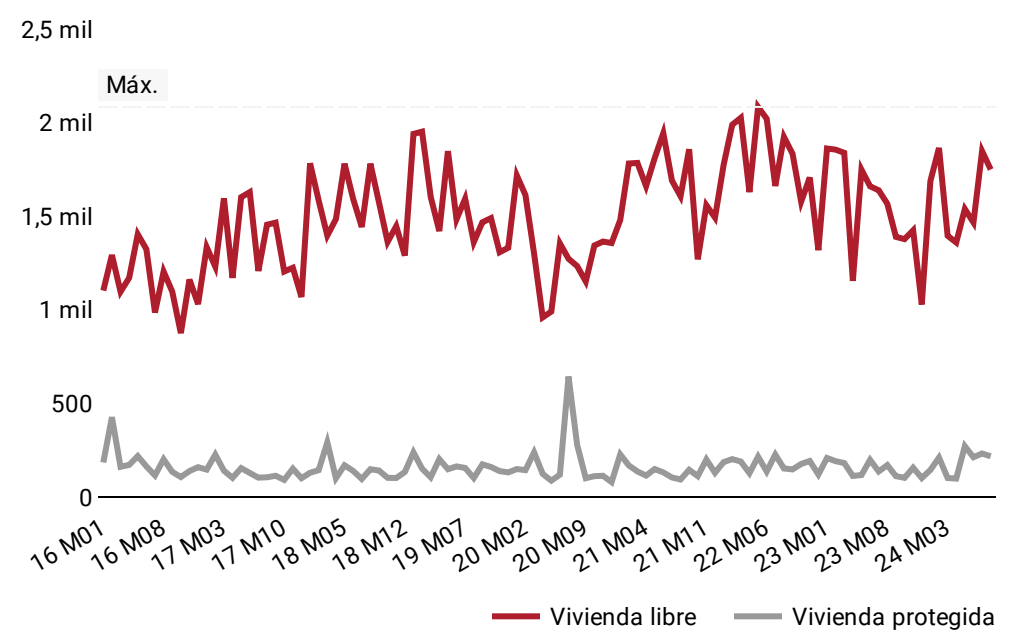
Periodo	Nueva	Usada
24 M08	445	1.525
24 M07	411	1.672
24 M06	306	1.376



Evolución del número de compraventas de vivienda libre y vivienda protegida

Euskadi. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Vivienda libre	Vivienda protegida
24 M08	1.751	219
24 M07	1.849	234
24 M06	1.468	214





Nº compraventas

Viviendas. Interanual
Gipuzkoa
Colegio de Registradores

6.680

-6,4%

Variación
1 año

-5,3%

Variación
3 años

-3,4%

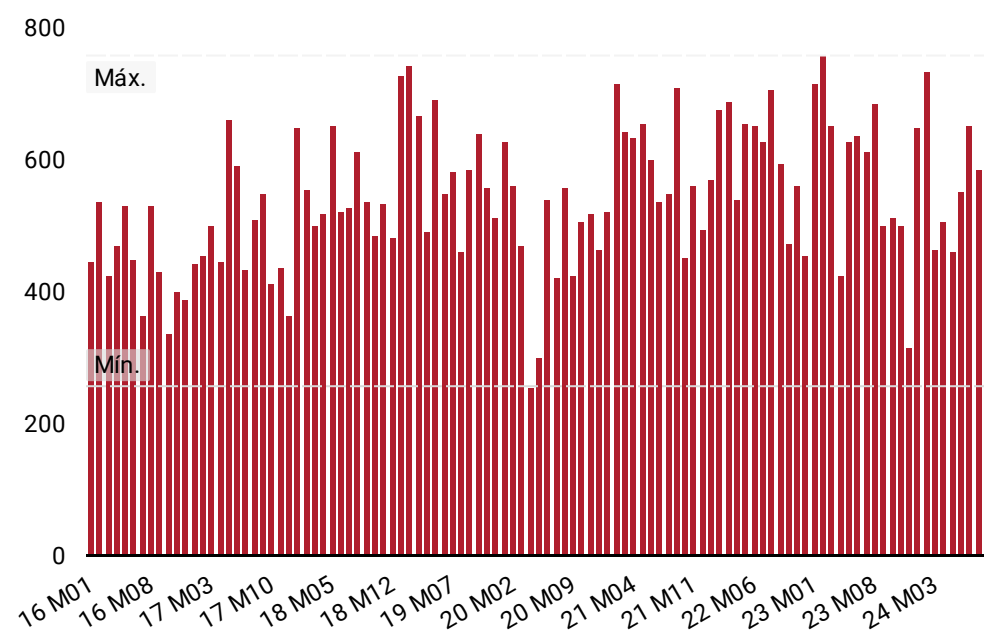
Variación
5 años

Destacada recuperación trimestral en el número de compraventas de vivienda

Evolución del número de compraventas

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

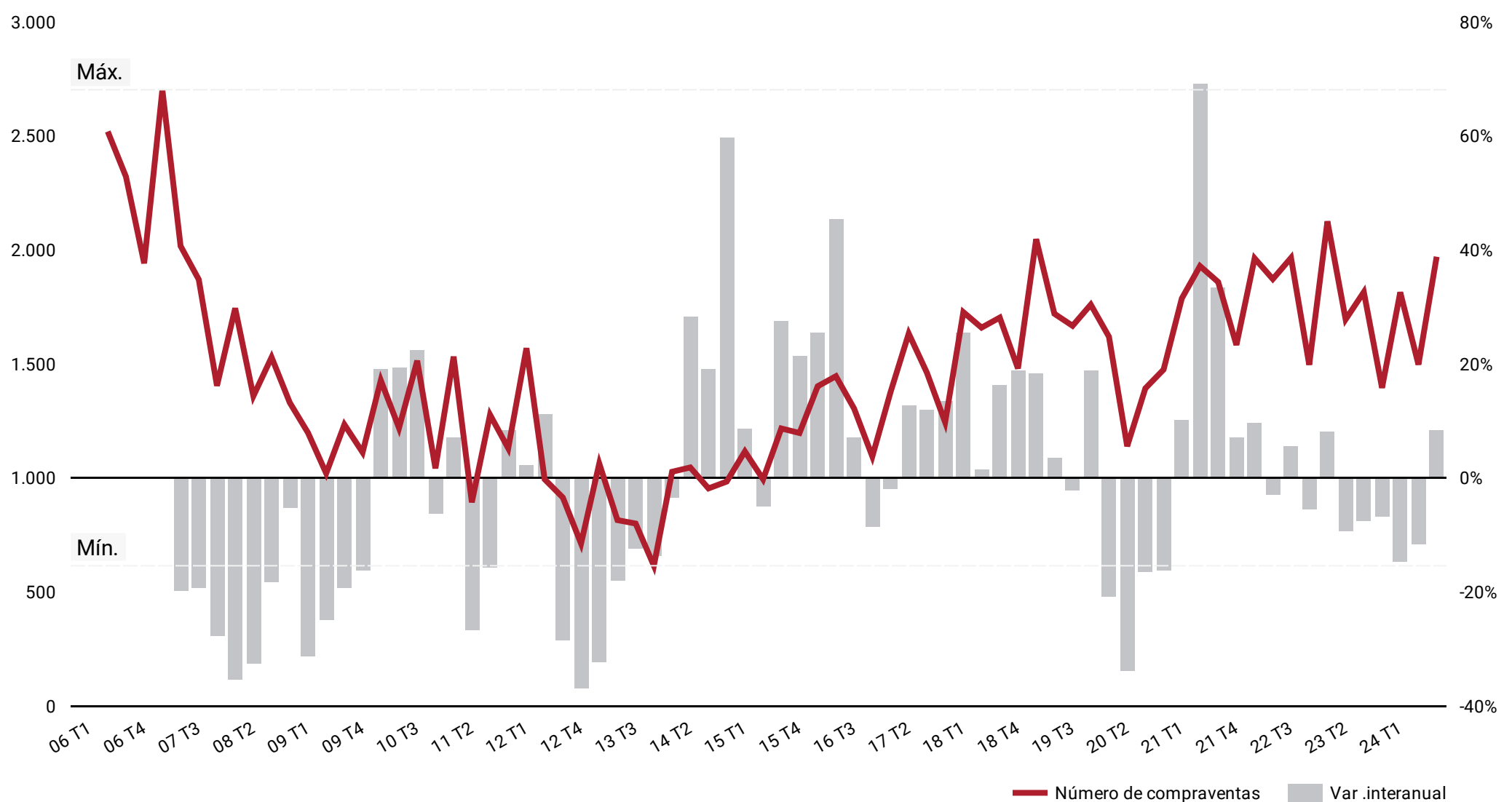
Periodo	Compraventas
24 M08	586
24 M07	653
24 M06	551
24 M05	462
24 M04	506
24 M03	463



Evolución del número de compraventas

Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Nº de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
24 T3	1.971	31,6 %	8,5 %
24 T2	1.498	-17,5 %	-11,7 %
24 T1	1.815	30,0 %	-14,6 %
23 T4	1.396	-23,1 %	-6,7 %

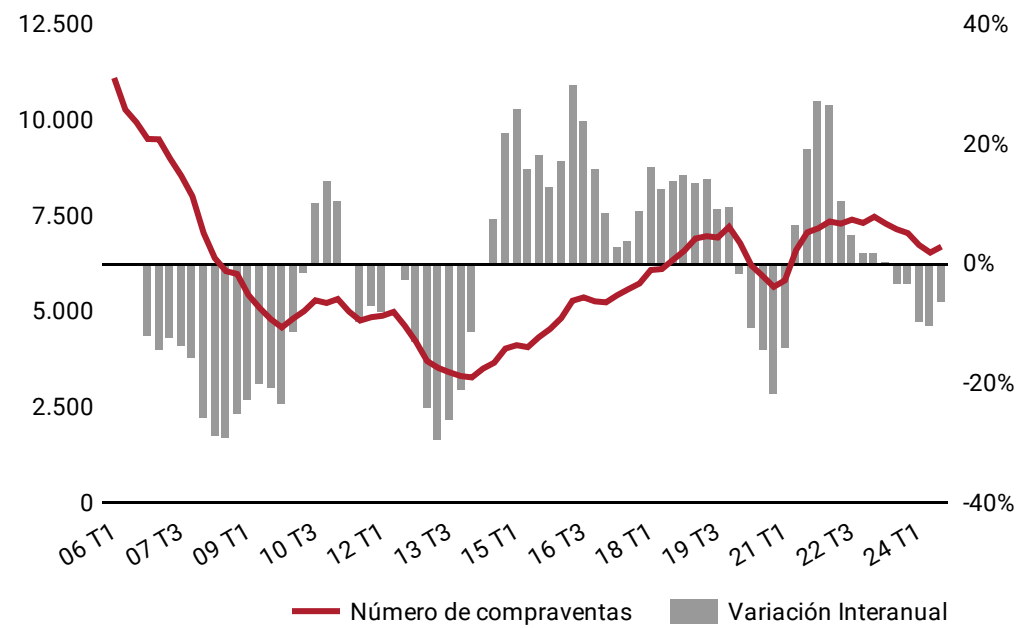


— Número de compraventas ■ Var. interanual

Evolución del número de compraventas

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

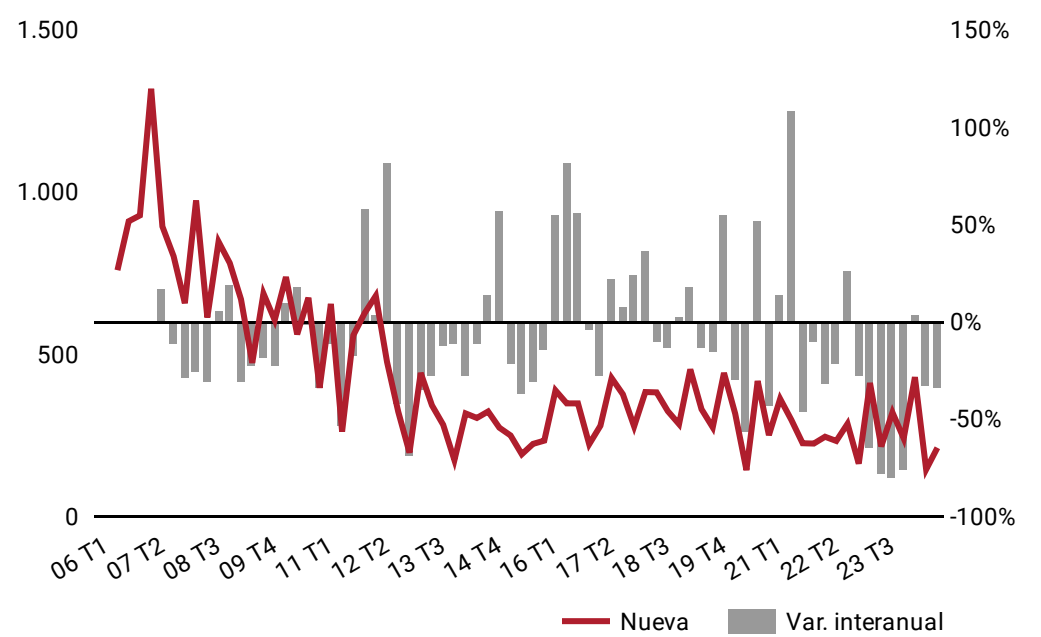
Periodo	Compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
24 T3	6.680	2,4 %	-6,4 %



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y variación interanual

Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

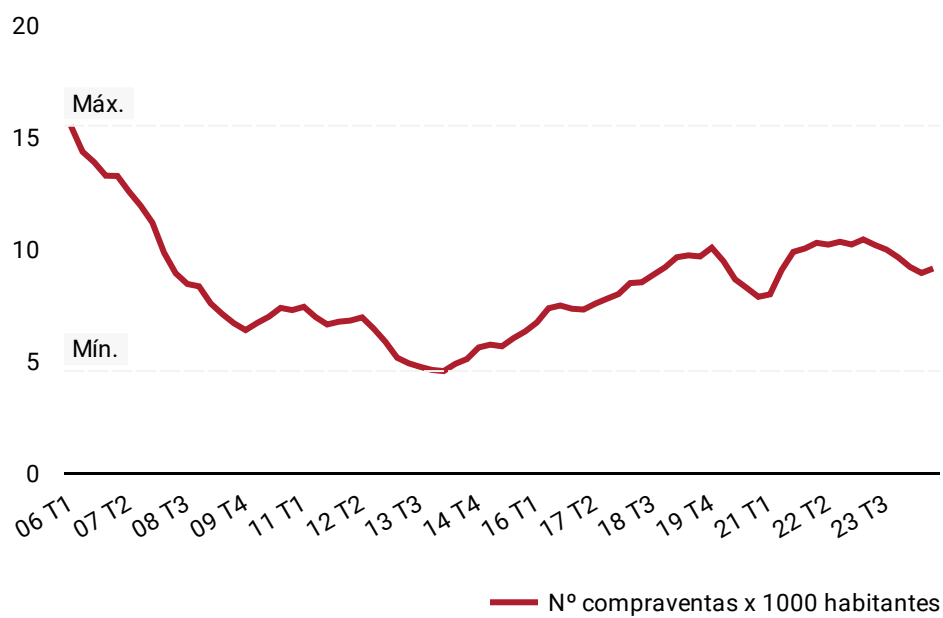
Periodo	Nueva	Var. interanual
24 T3	211	-34,1 %



Nº compraventas por cada mil habitantes

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

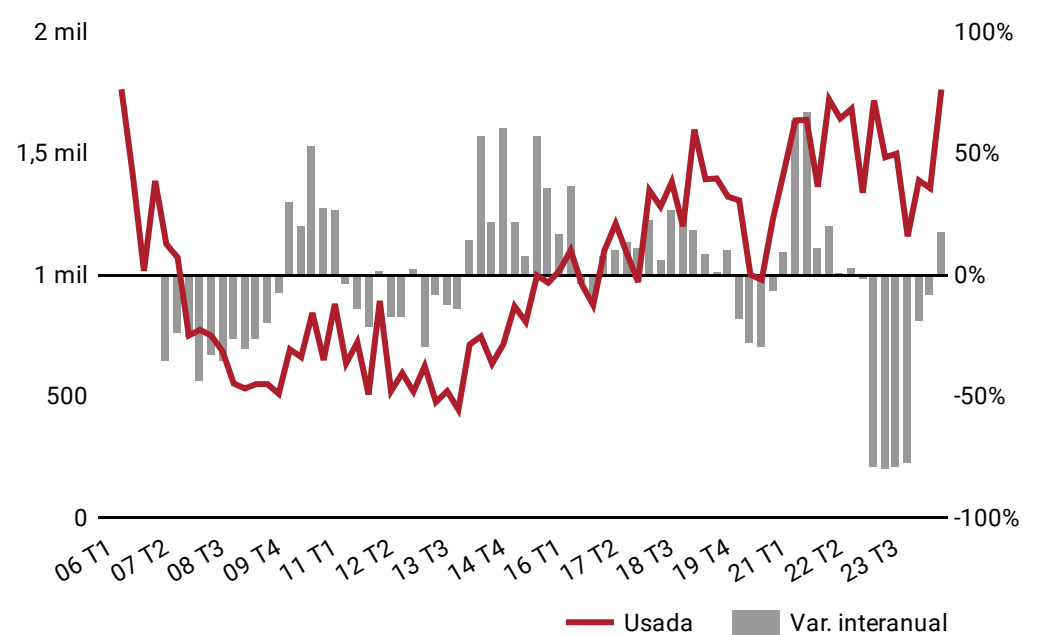
Nº compraventas	Población	Nº comprav. x 1000 hab.
6.680	730.835	9,14



Evolución del nº de compraventas de vivienda usada y variación interanual

Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

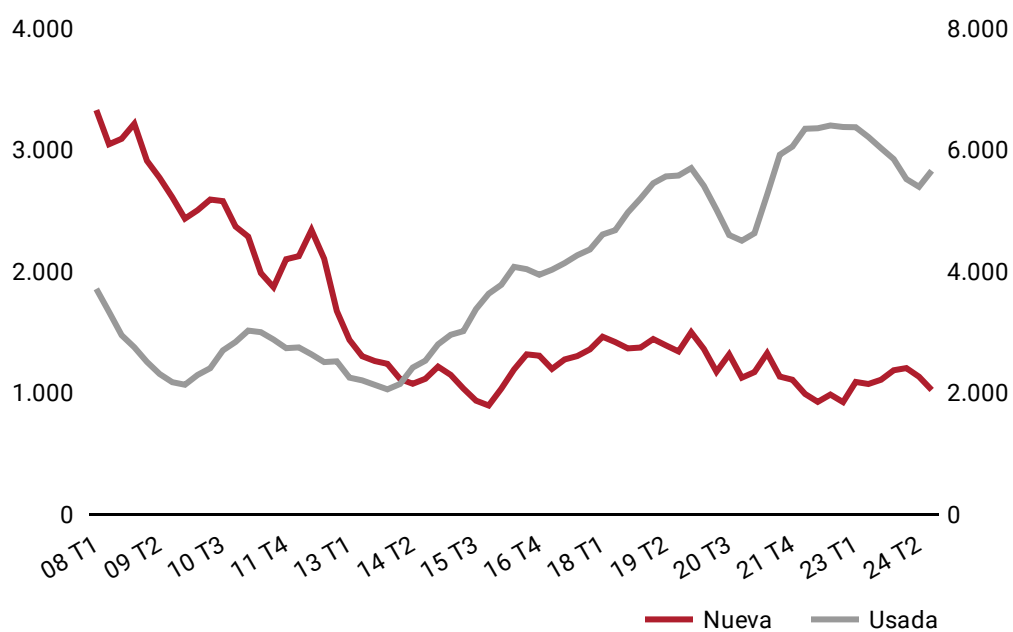
Periodo	Usada	Var. interanual
24 T3	1.760	17,6 %



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y vivienda usada

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

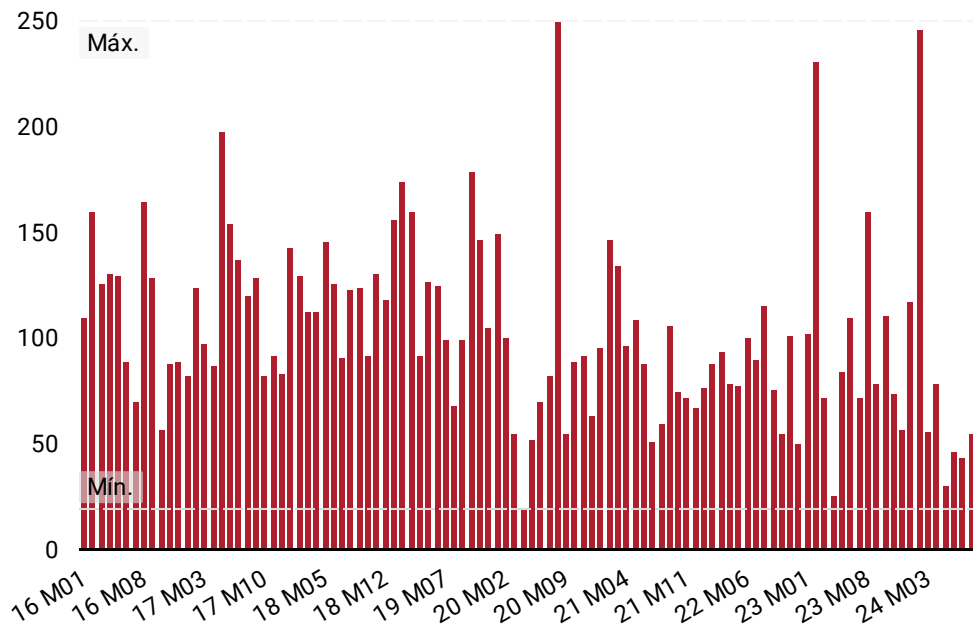
Periodo	Nueva	Usada
24 T3	1.024	5.656



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

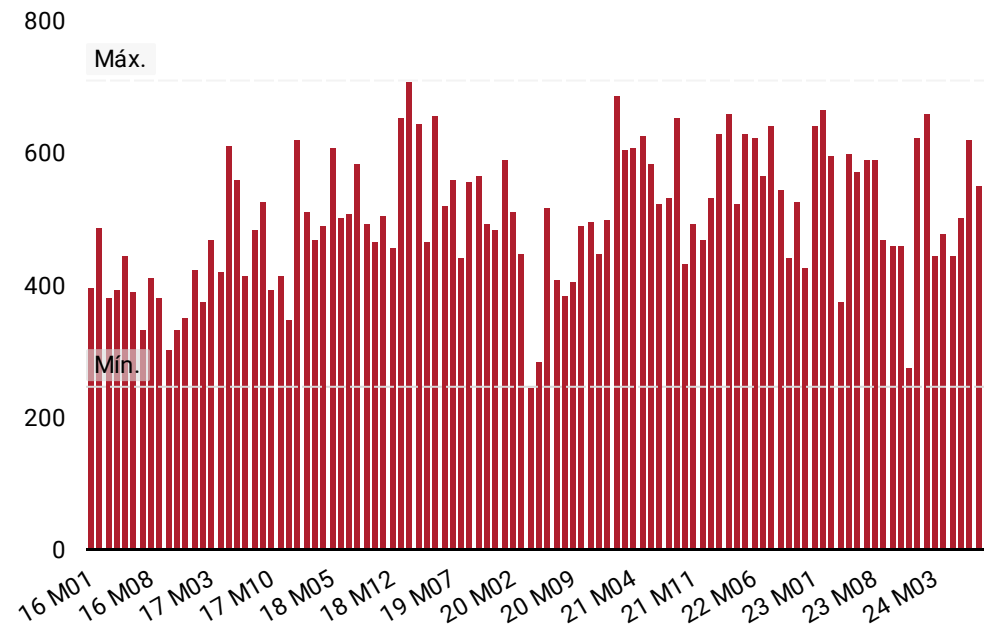
Periodo	Nueva
24 M08	55
24 M07	44
24 M06	46



Evolución del número de compraventas de vivienda libre

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

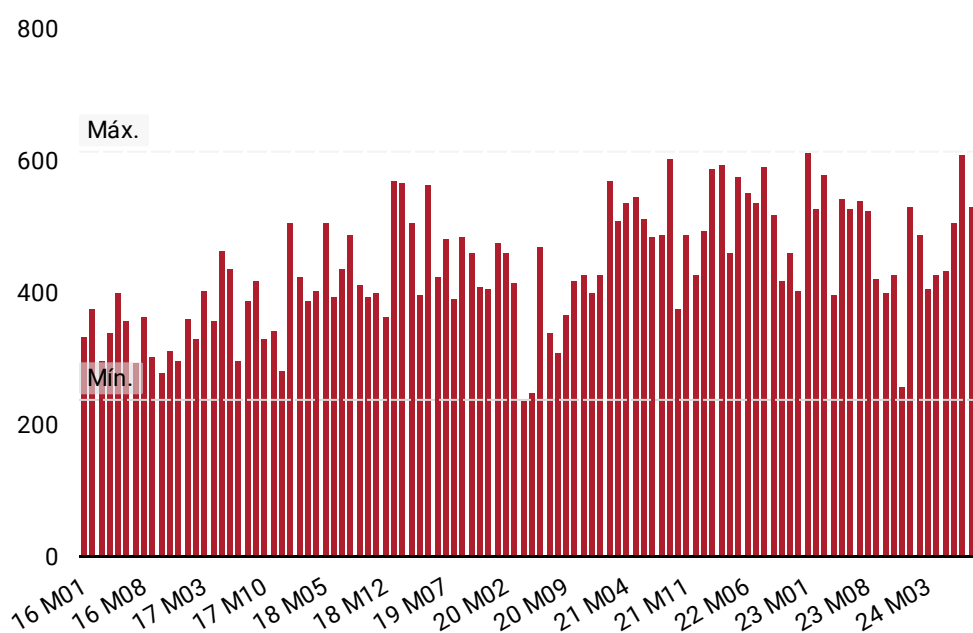
Periodo	Vivienda libre
24 M08	553
24 M07	620
24 M06	503



Evolución del número de compraventas de vivienda usada

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

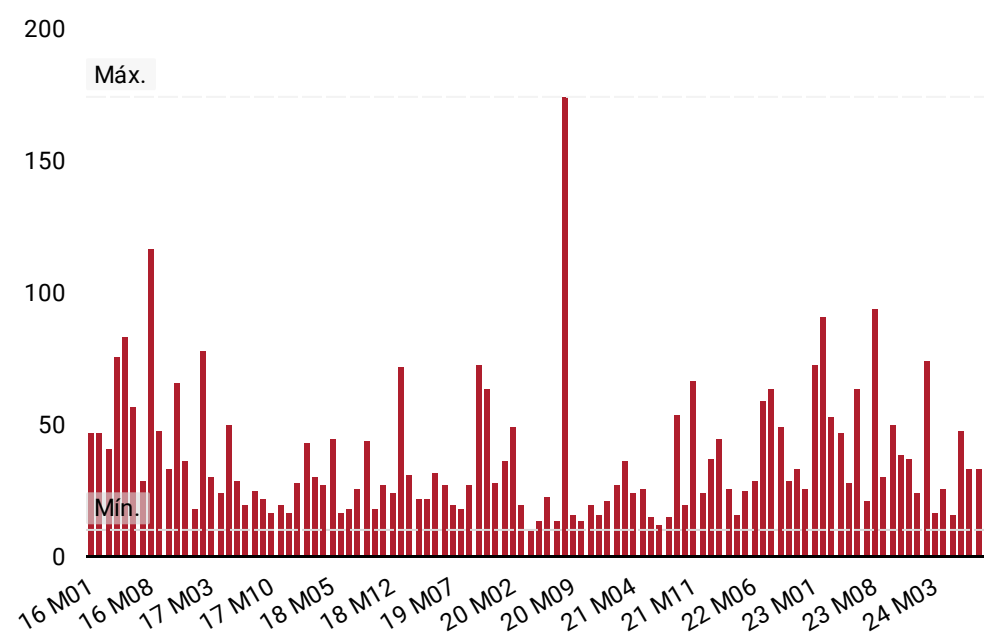
Periodo	Usada
24 M08	531
24 M07	609
24 M06	505



Evolución del número de compraventas de vivienda protegida

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Vivienda protegida
24 M08	33
24 M07	33
24 M06	48



Número de compraventas y cuota de mercado

Municipios. Trimestral. Penúltimo trimestre

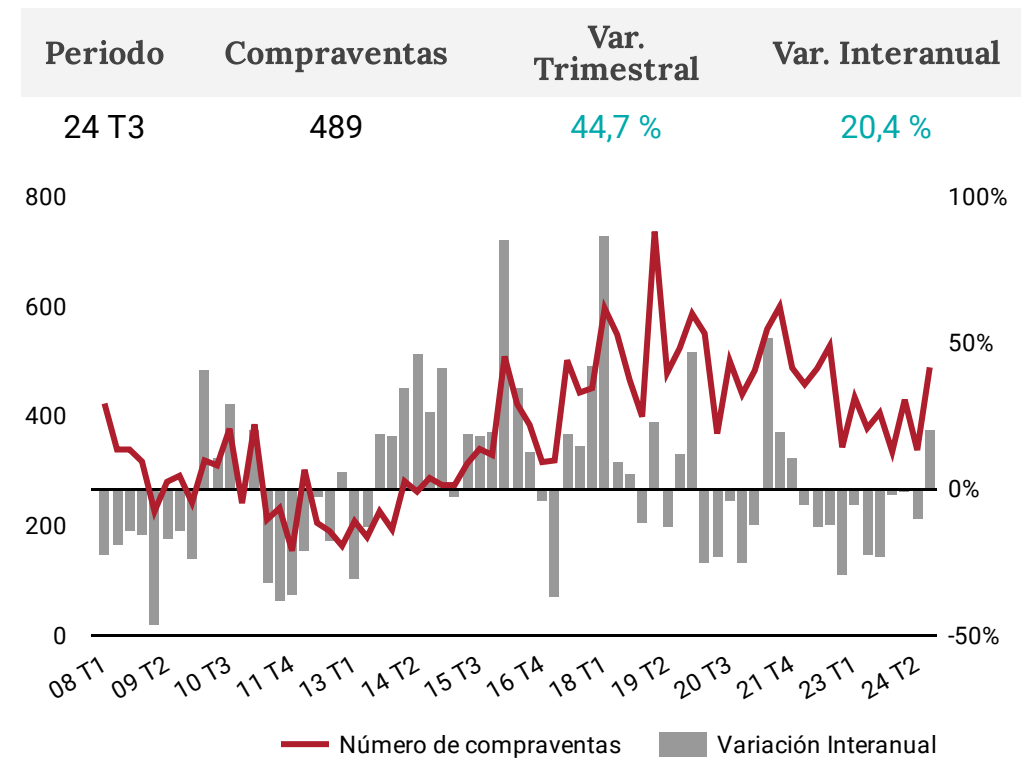
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Municipios	Compraventas	Cuota
Donostia/San Sebastián	1.780	24,9%
Irun	658	9,2%
Arrasate/Mondragón	384	5,4%
Errenteria	356	5,0%
Eibar	341	4,8%
Zarautz	210	2,9%
Tolosa	188	2,6%
Hernani	182	2,5%
Azkoitia	170	2,4%
Beasain	170	2,4%
Bergara	158	2,2%
Hondarribia	157	2,2%
Ordizia	144	2,0%
Pasaia	143	2,0%
Lasarte-Oria	141	2,0%
Elgoibar	133	1,9%
Zumarraga	125	1,7%
Azpeitia	117	1,6%
Andoain	111	1,6%
Zestoa	106	1,5%

Evolución del número de compraventas

Donostia - San Sebastián. Trimestral

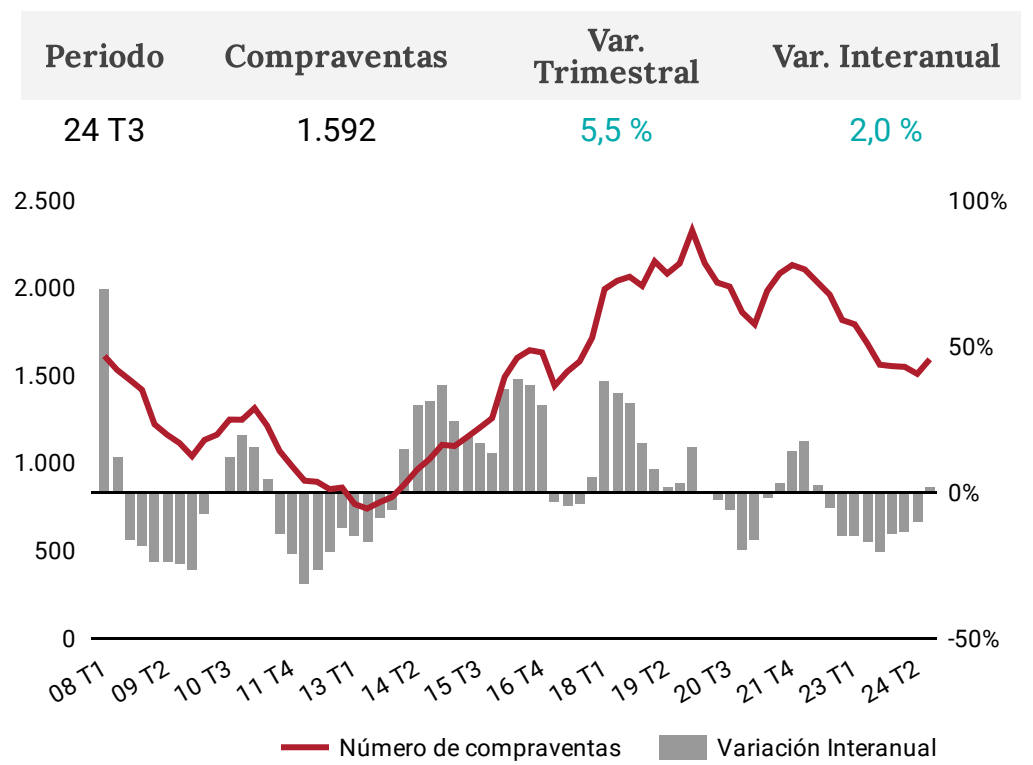
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas

Donostia - San Sebastián. Interanual

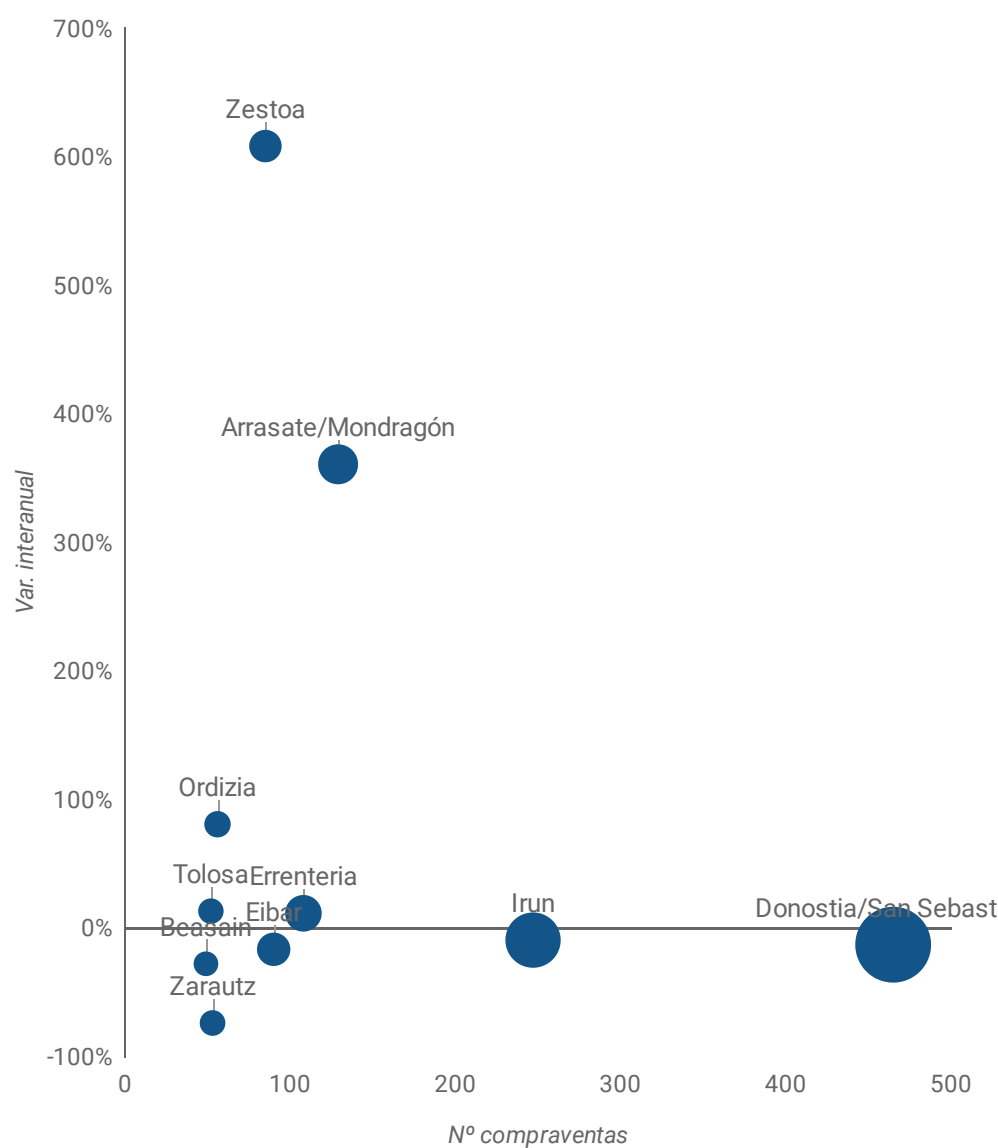
Colegio de Registradores



Número de compraventas y variación interanual

Municipios. Trimestral

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del número de compraventas de vivienda libre

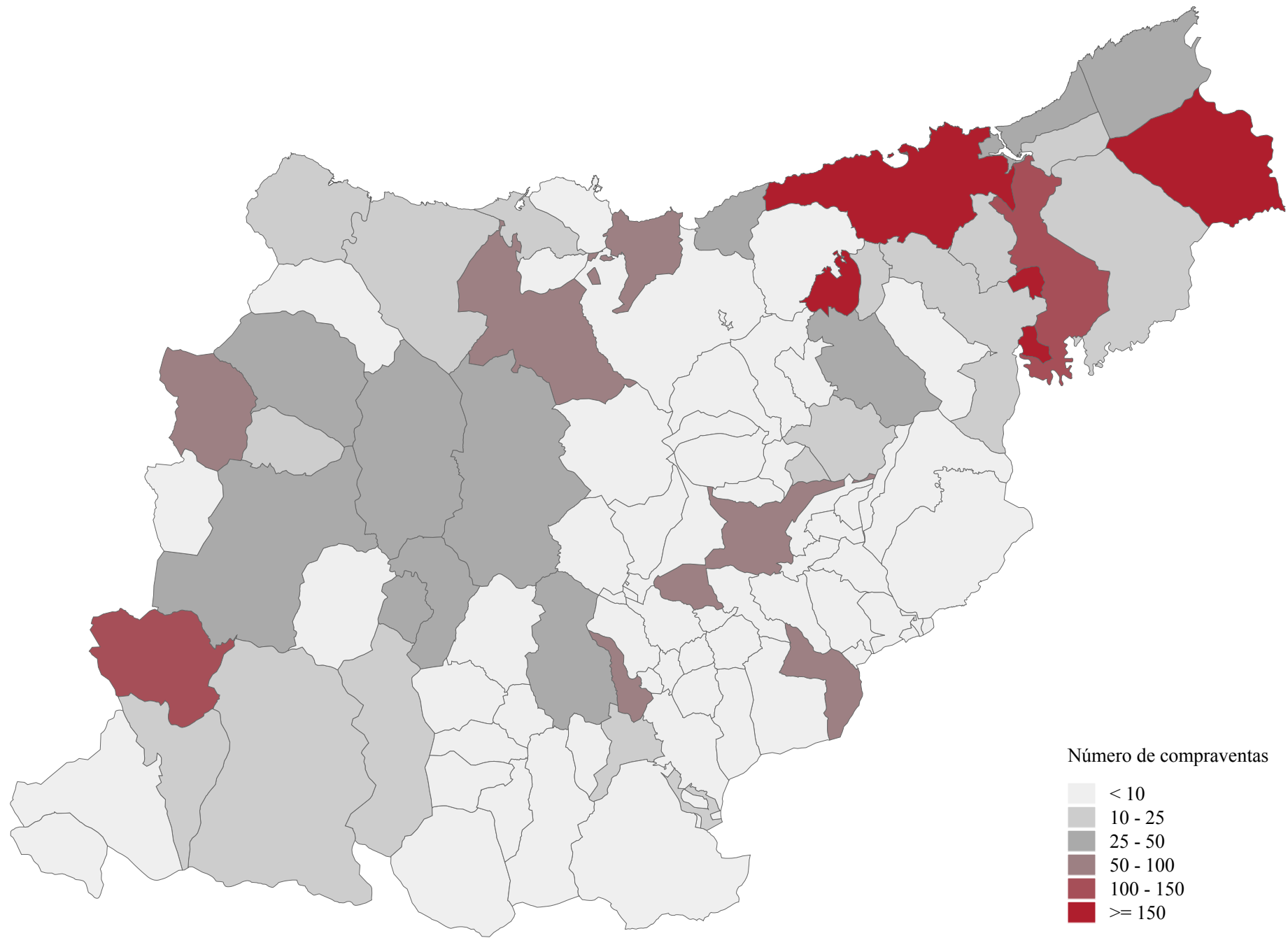
Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.

Gobierno Vasco

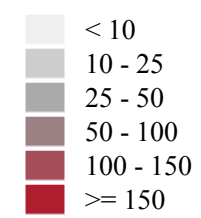
Región	Núm. compraventas	Var. interanual
Centro	303	20,7 %
Amara Berri	232	8,4 %
Gros	146	-0,7 %
Altza	130	-33,3 %
Aiete	109	-27,8 %
Intxaurreondo	104	-32,0 %
Antiguo	94	5,6 %
Egia	85	-22,0 %
Miracruz-Bidebieta	74	-8,6 %
Ibaeta	61	48,8 %
Loiola	37	-19,6 %
Añorga	33	-31,3 %

Número de compraventas

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

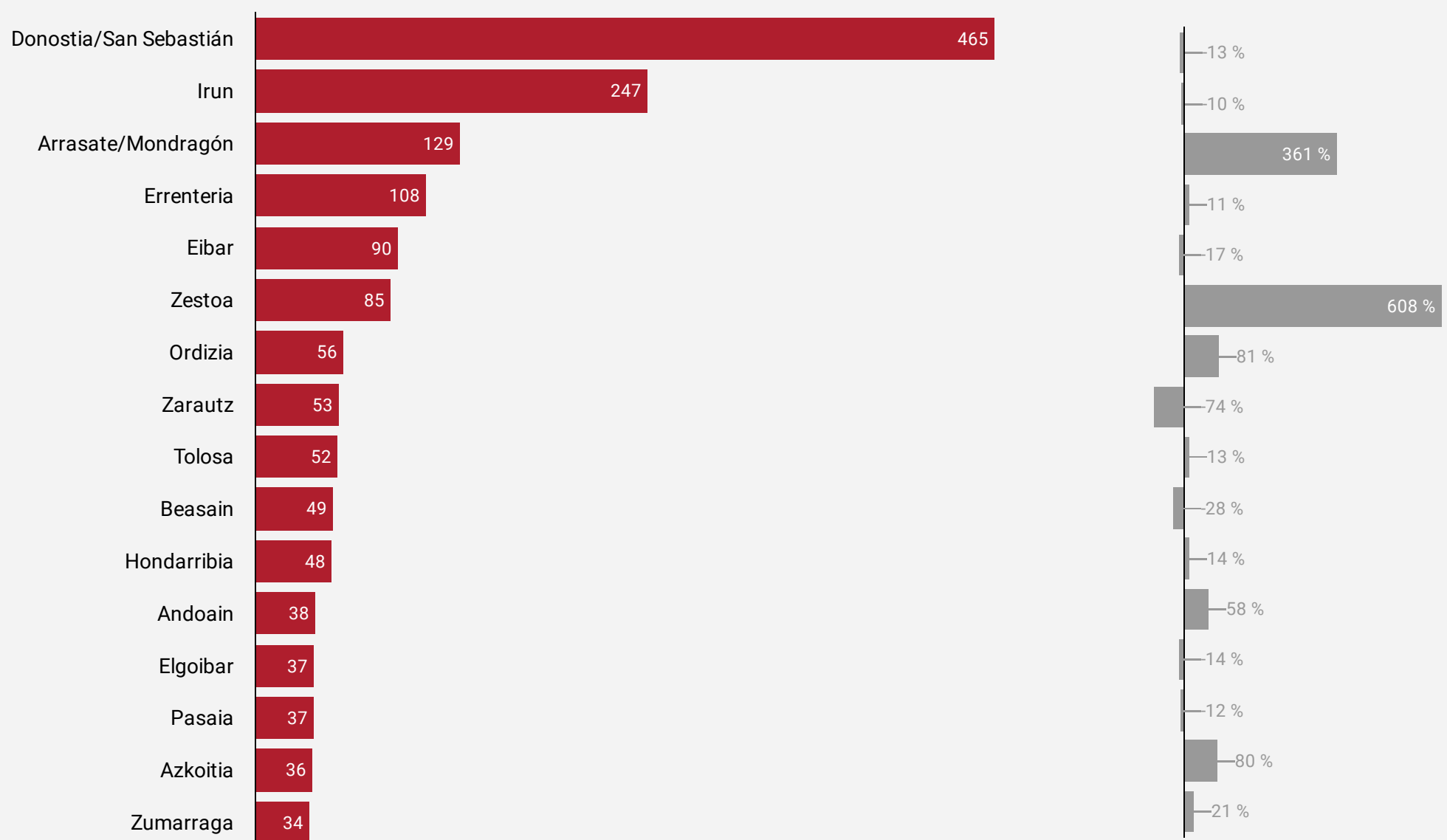


Número de compraventas



Número de compraventas y variación interanual

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

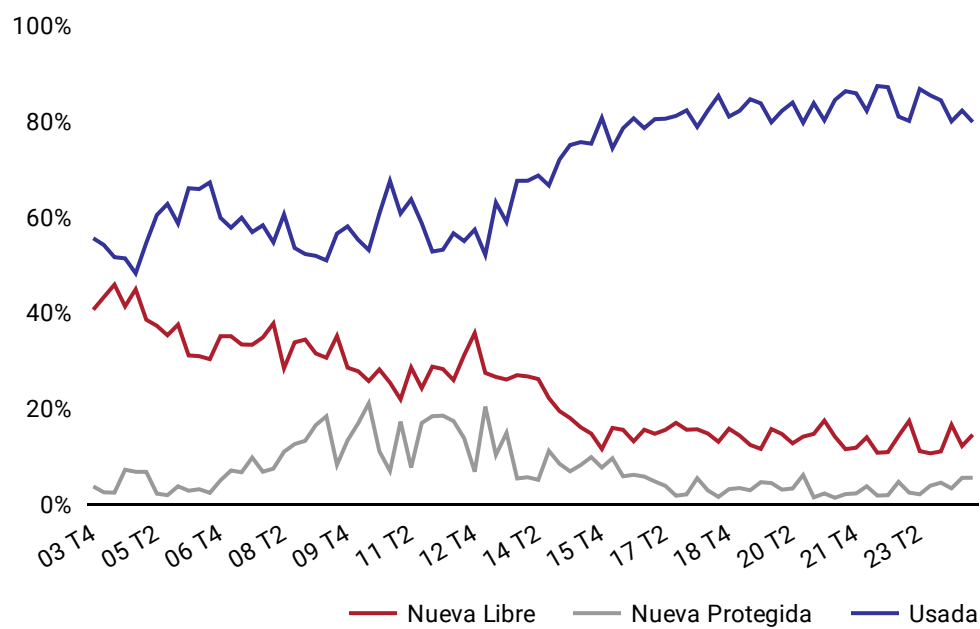


Distribución de vivienda

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
24 T3	14,53 %	5,53 %	79,94 %

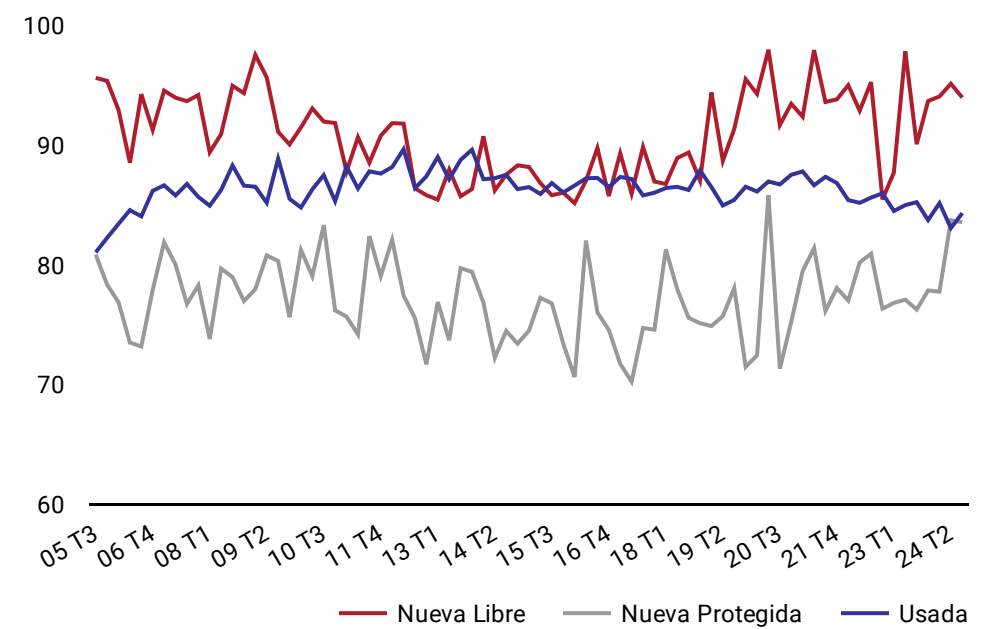


Superficie

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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

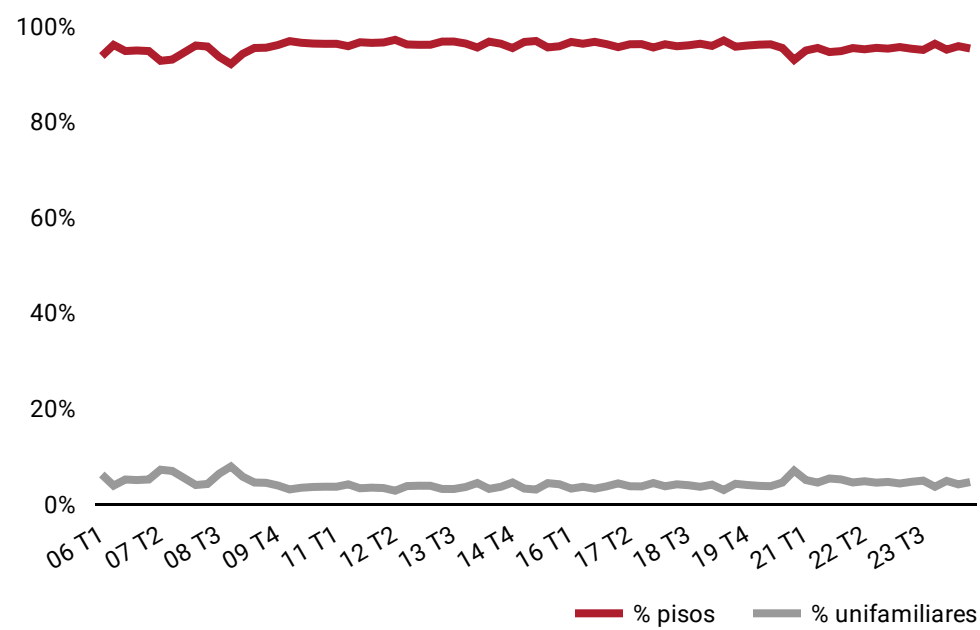
Periodo	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
24 T3	94,0	83,6	84,4



Evolución del peso de compraventas. Colectiva vs unifamiliar

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

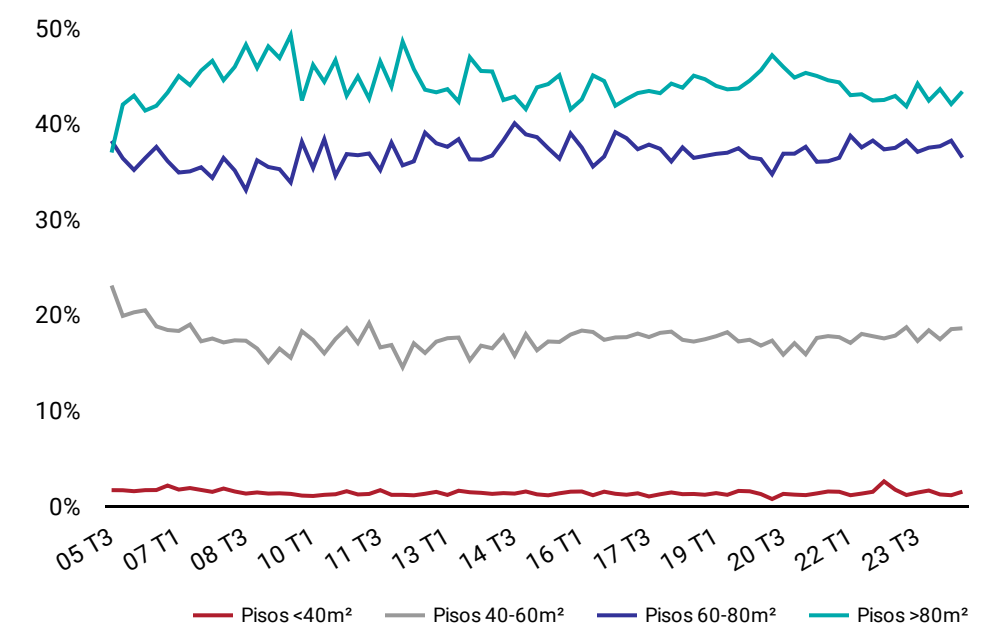
Periodo	Colectiva (pisos)	Unifamiliar
24 T3	95,3 %	4,7 %



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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

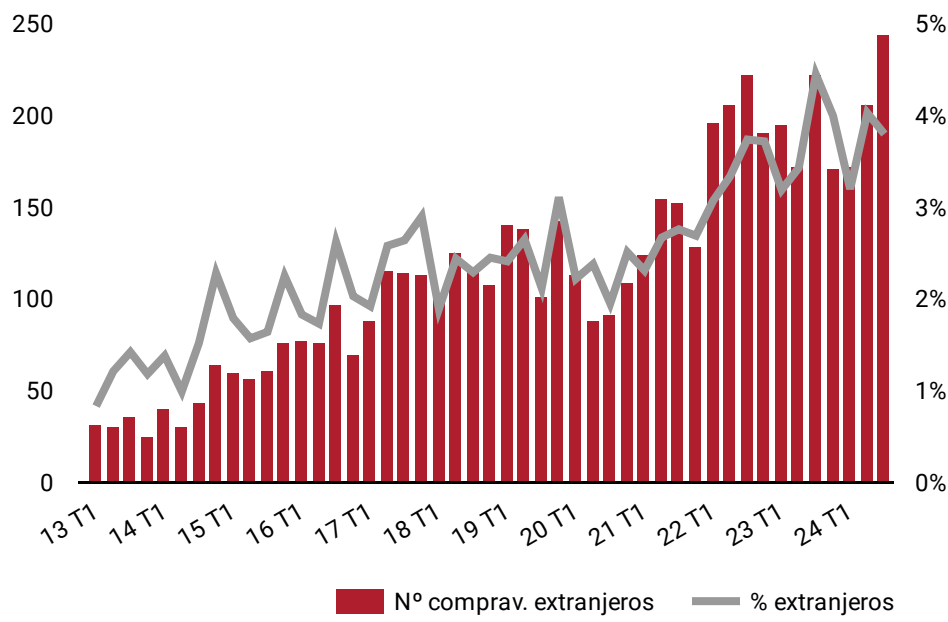
Periodo	Pisos <40 m ²	Pisos 40-60 m ²	Pisos 60-80 m ²	Pisos > 80 m ²
24 T3	1,53 %	18,62 %	36,47 %	43,38 %



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 extranjeras		% comprav. extranjeros	
Interanual	Trimestral	Interanual	Trimestral
792	244	3,7 %	3,8 %
↑ 2.7%	↑ 18.4%	↓ -0,2 %	↓ -0,2 %

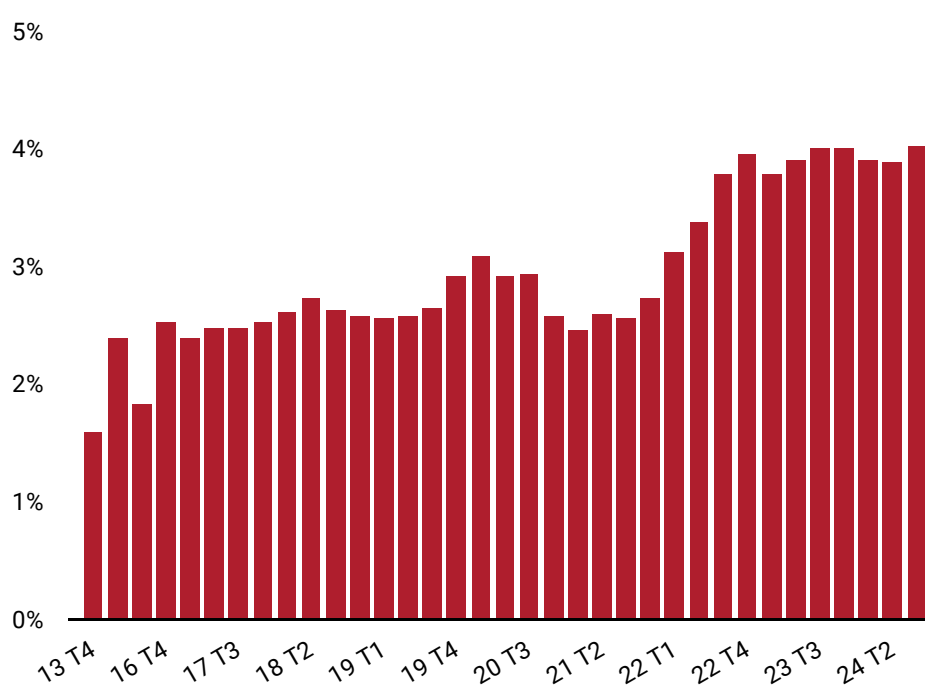


Provincia	Núm.	% extr.	Núm.
Araba/Álava	123	3,6 %	■
Bizkaia	399	3,6 %	■
Gipuzkoa	269	4,0 %	■

Crecimiento de la demanda extranjera en términos absolutos, con descensos porcentuales

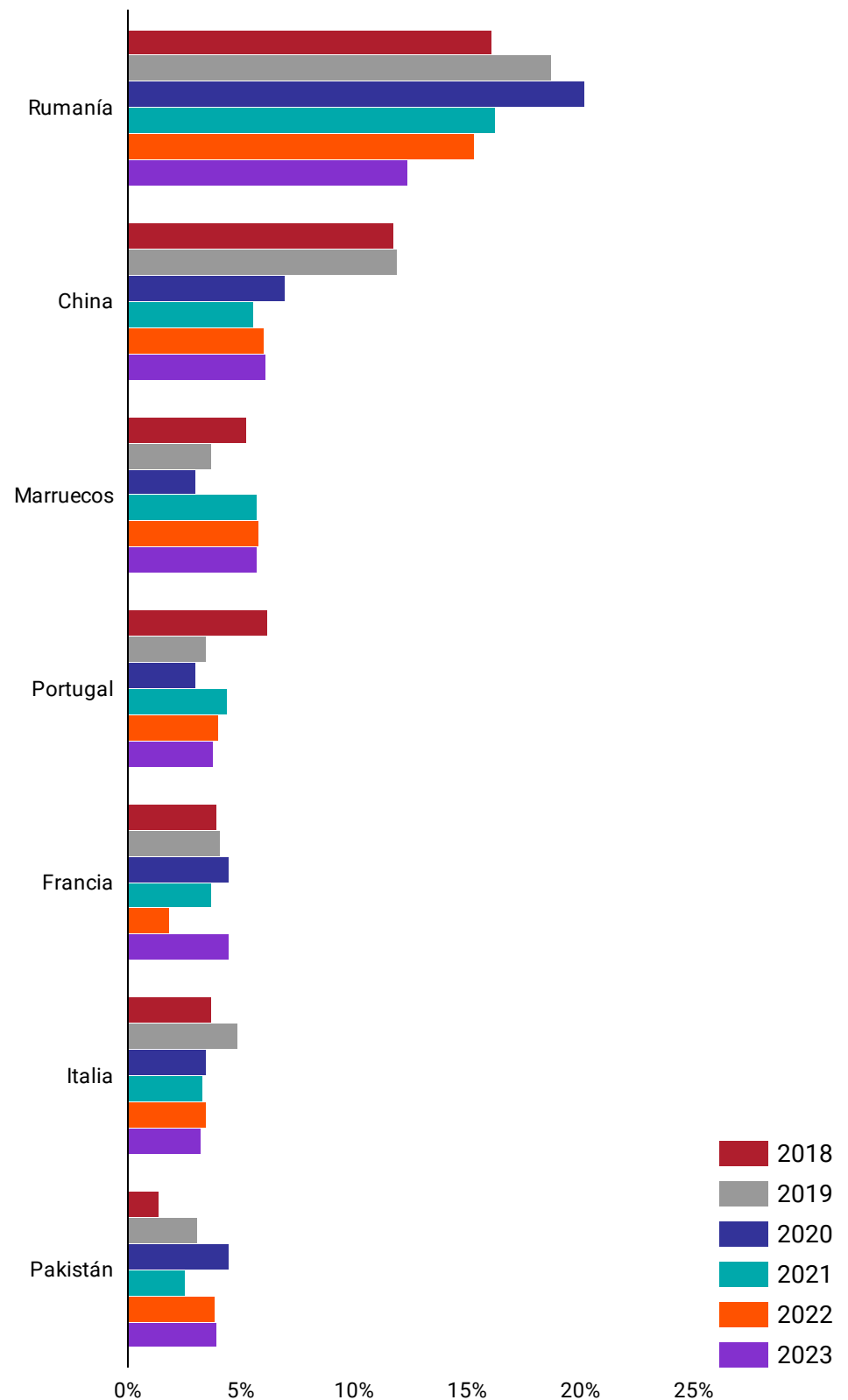
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



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

Euskadi. Anual
Colegio de Registradores

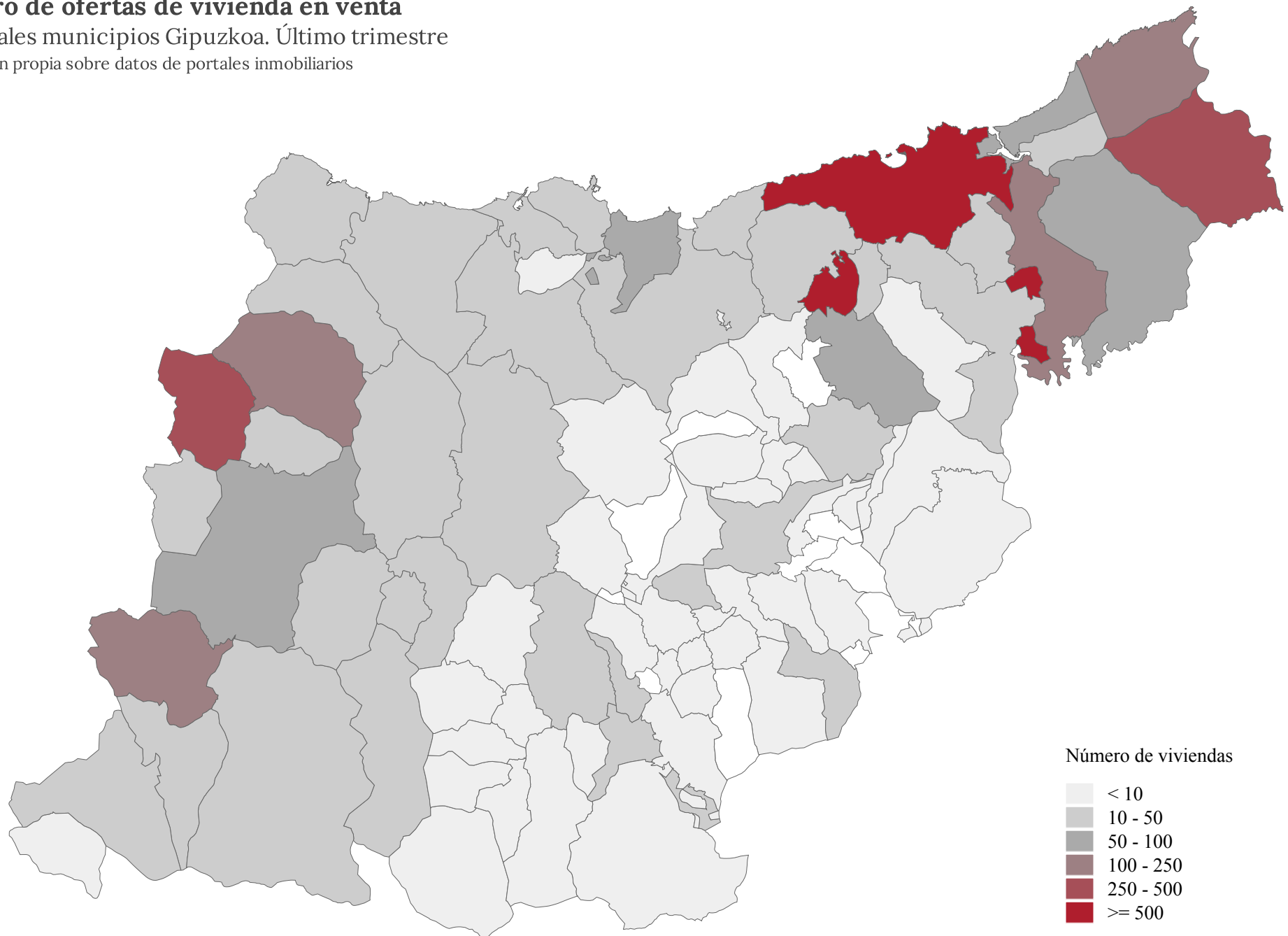


Número de viviendas ofertadas en venta

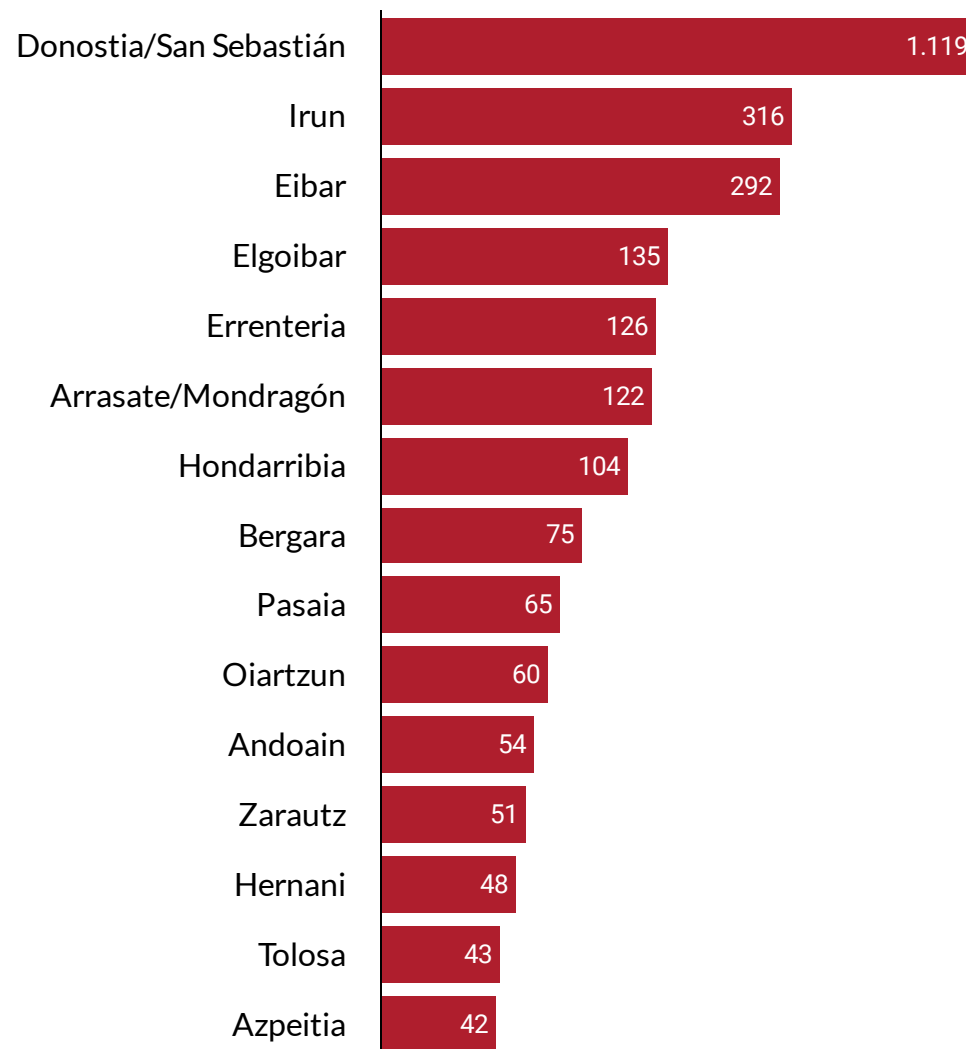
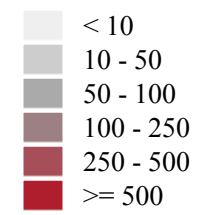
Número de ofertas de vivienda en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Número de viviendas



Evolución del número de ofertas de vivienda en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual

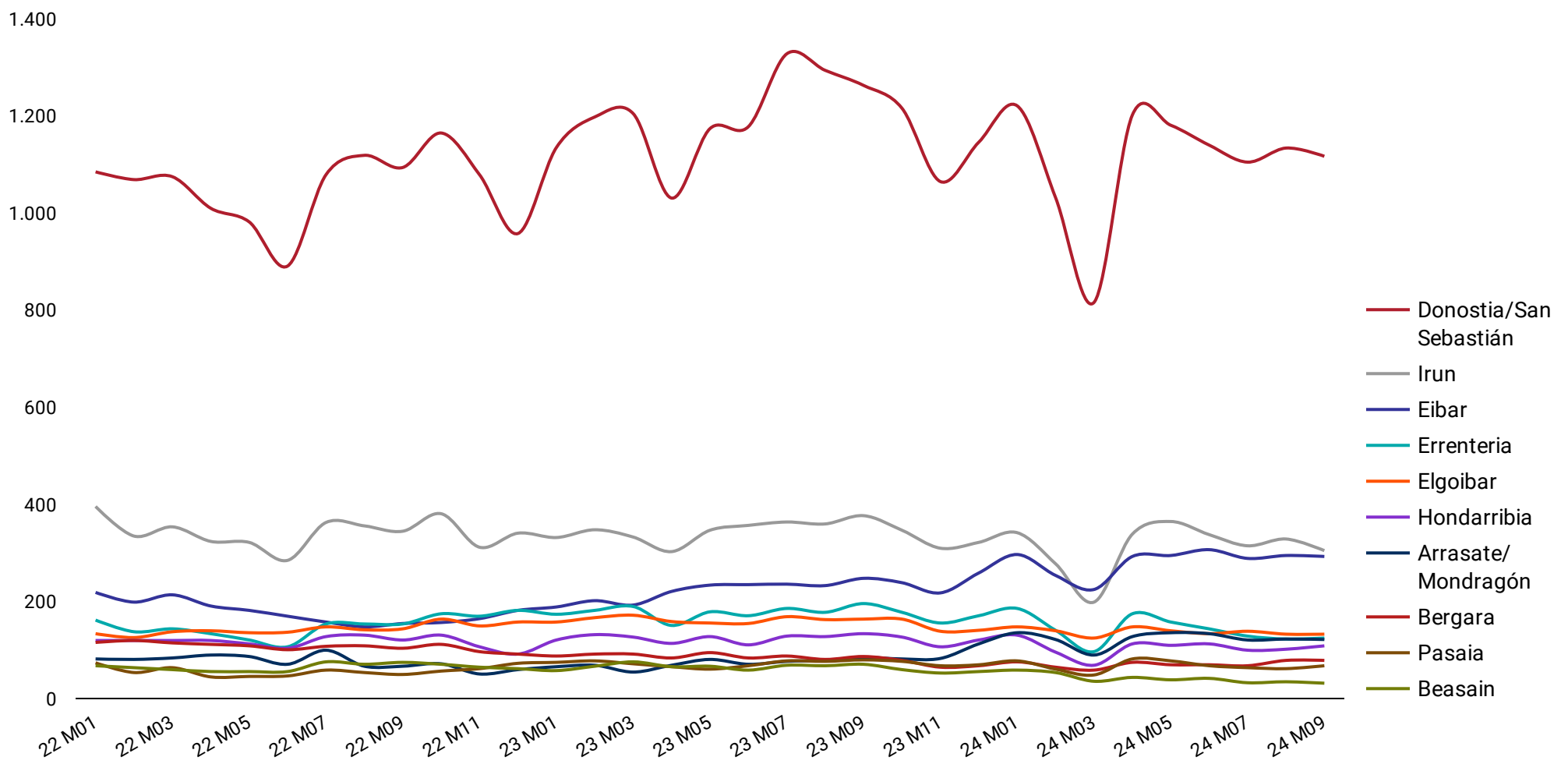
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipios	24 M01	24 M02	24 M03	24 M04	24 M05	24 M06	24 M07	24 M08	24 M09
Donostia/San Sebasti...	1.221	1.032	816	1.202	1.181	1.140	1.105	1.134	1.117
Irun	342	278	199	339	365	338	315	329	305
Eibar	297	254	225	293	295	307	289	295	293
Errenteria	186	141	97	175	158	144	129	123	125
Elgoibar	148	140	125	148	140	134	139	133	133
Arrasate/Mondragón	136	122	90	128	136	134	121	123	122
Hondarribia	131	96	69	113	110	113	100	102	109
Bergara	76	65	59	75	70	70	68	79	79
Pasaia	78	61	49	82	78	68	64	62	68
Zarautz	67	59	44	54	56	45	43	58	53
Oiartzun	45	38	38	54	61	57	57	65	58
Hernani	61	55	40	59	60	51	53	47	44
Andoain	38	32	26	36	42	48	55	56	51

Evolución del número de ofertas de vivienda en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual

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 -16,7%, alcanzando las 4.591 viviendas. En Gipuzkoa se han visado 1.544 viviendas, con un ajuste interanual del -11,2%.

Estas cifras suponen contar con una futura iniciación de vivienda 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 50% de futuras iniciaciones de obra nueva por encima del número de compraventas de vivienda nueva.

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, anticipando un crecimiento de ambas magnitudes en próximos trimestres.

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

Los costes de construcción han retomado la senda alcista que ha predominado durante los últimos años, con la excepción de los dos últimos trimestres. En esta ocasión con incrementos tanto en los costes de los materiales como, especialmente, en el coste de la mano de obra. El saldo neto de ambos incrementos ha sido un crecimiento de los costes de construcción del 4,5% interanual. Este hecho supone mantener uno de los principales problemas que genera un incremento del precio de la vivienda de obra nueva.

En consecuencia, el sector de obra nueva está registrando, en su conjunto, un comportamiento relativamente favorable por lo que respecta a su actividad, manteniendo la incertidumbre derivada del comportamiento de los precios como consecuencia de los costes de producción.

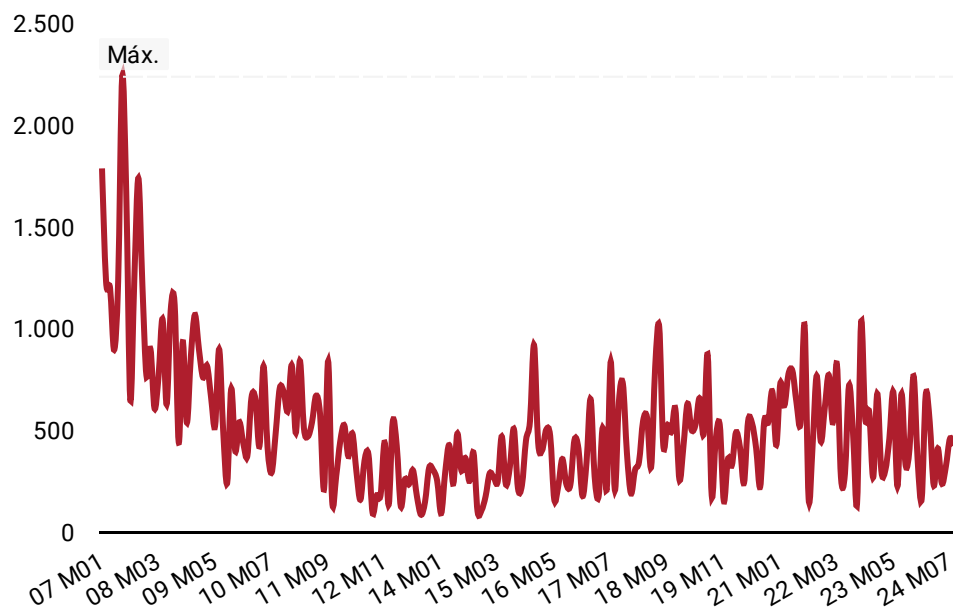
Visados

Evolución de visados de dirección de obra nueva

Euskadi. Mensual

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Nº visados obra nueva
24 M08	425
24 M07	460
24 M06	324

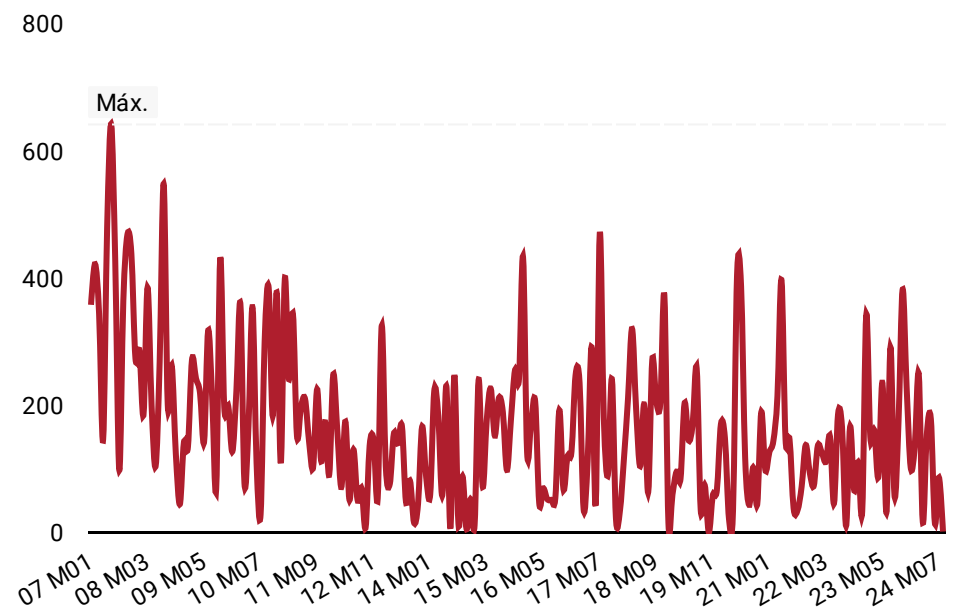


Evolución de visados de dirección de obra nueva

Gipuzkoa. Mensual

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Nº visados obra nueva
24 M08	1
24 M07	86
24 M06	14



Visados de dirección de obra nueva

Euskadi. Interanual

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Nº visados obra nueva	Var. interanual
24 T3	4.591	-16,7 %

Visados de dirección de obra nueva

Gipuzkoa. Interanual

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

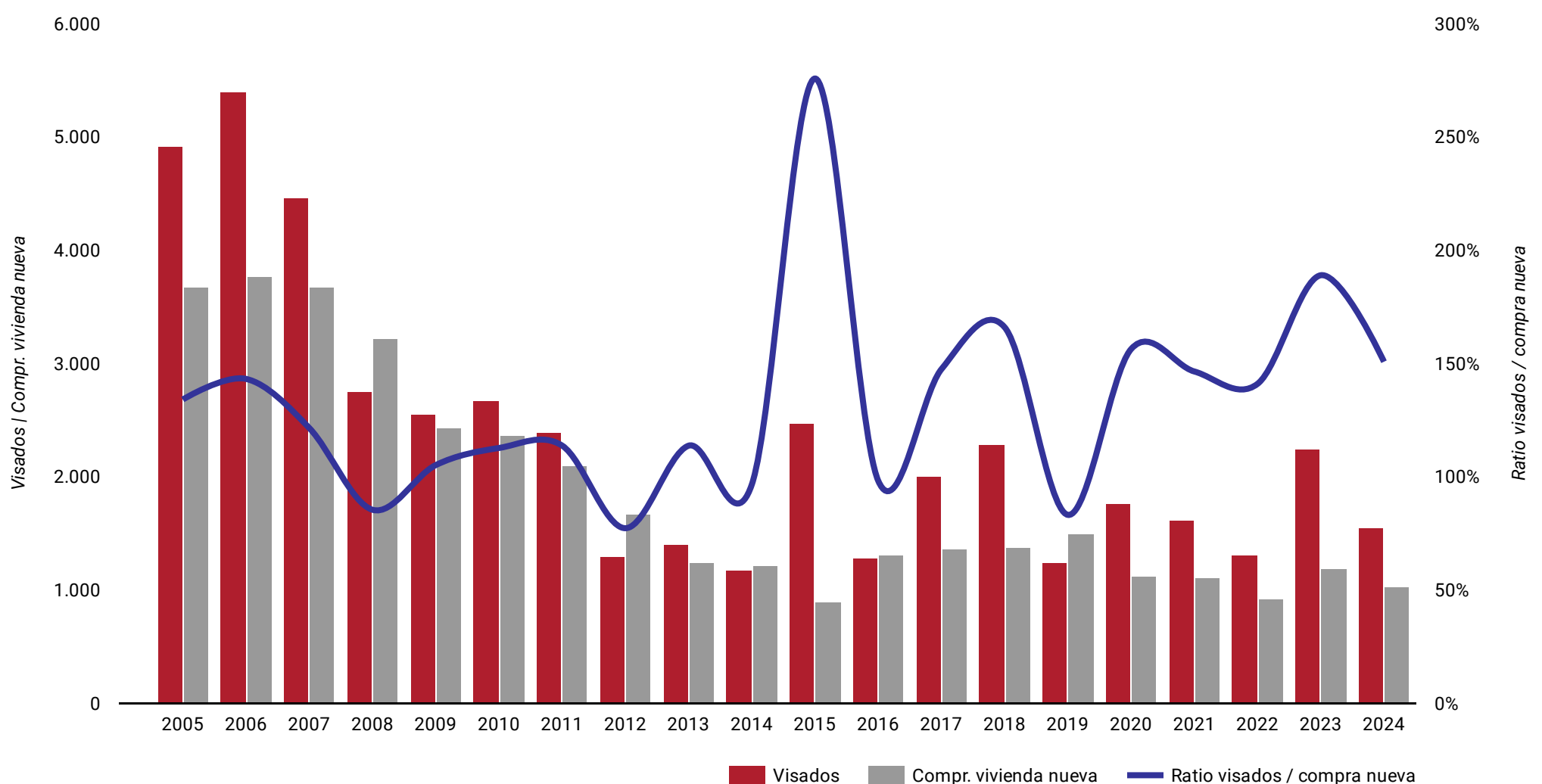
Periodo	Nº visados obra nueva	Var. interanual
24 T3	1.544	-11,2 %

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 y Movilidad Sostenible y Colegio de Registradores

Periodo	Nº visados obra nueva	Nº compraventas vivienda nueva	Ratio visados/compra nueva
24 T3	1.544	1.024	150,8 %

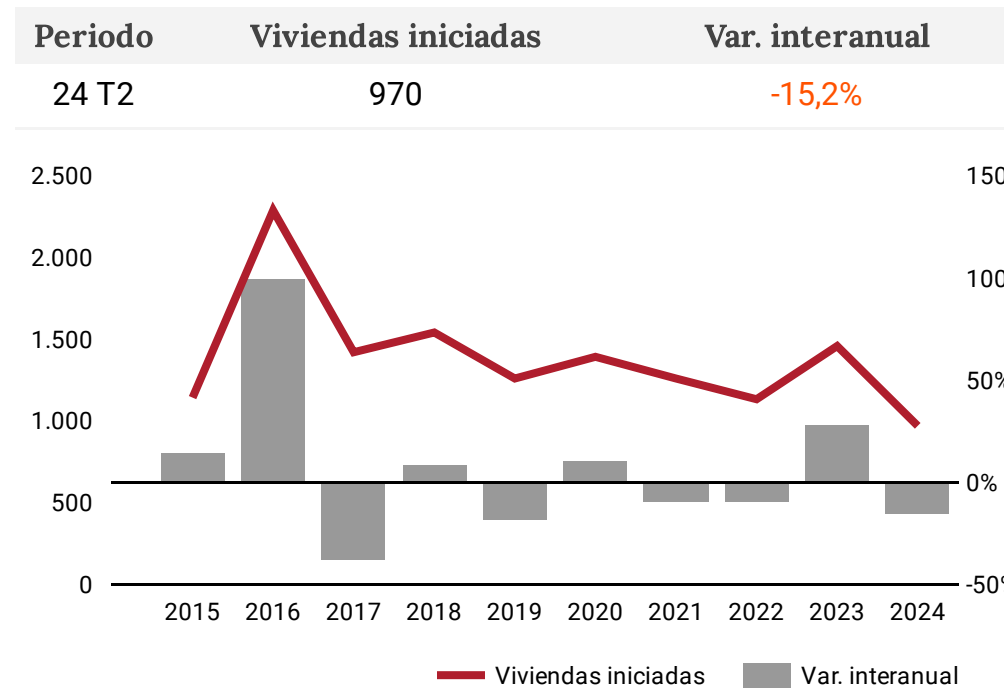


Viviendas iniciadas y terminadas

Evolución anual del número de viviendas iniciadas y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual

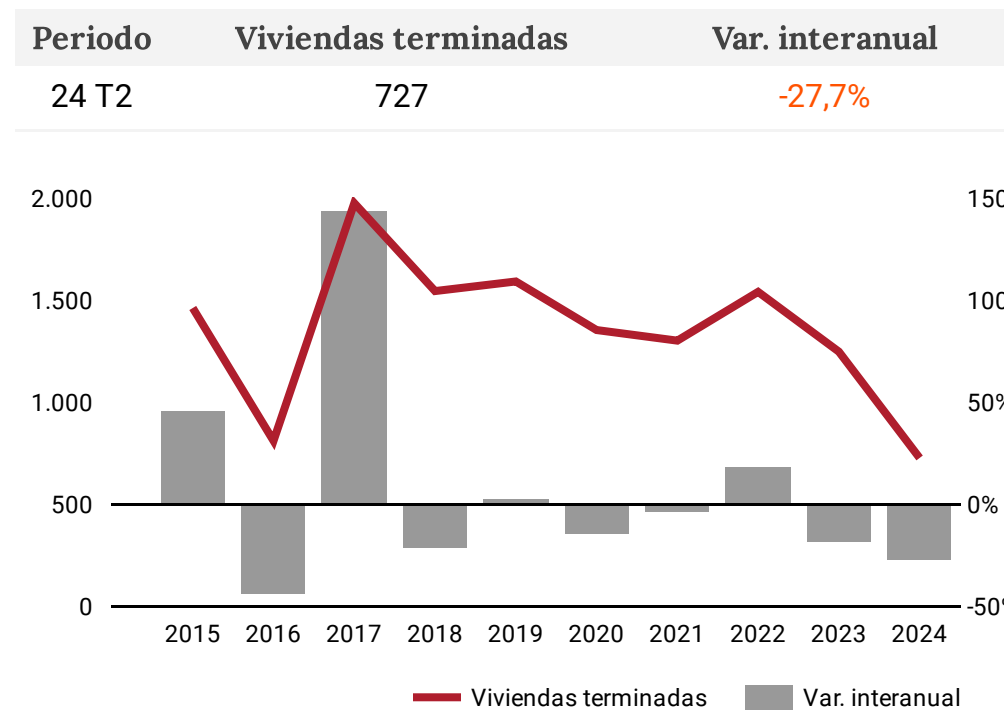
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución anual del número de viviendas terminadas y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual

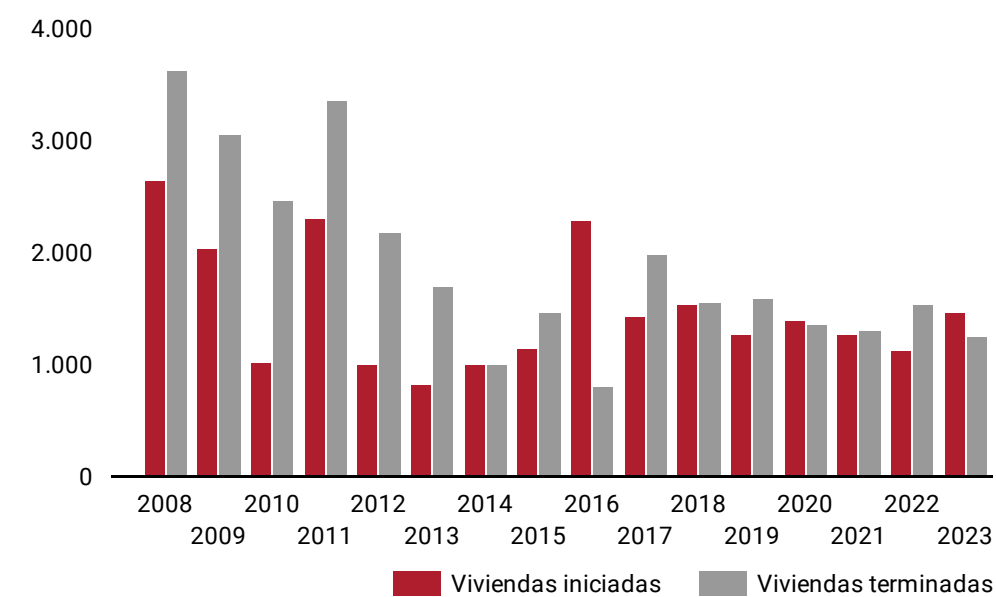
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución anual del número de viviendas terminadas

Gipuzkoa. Interanual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

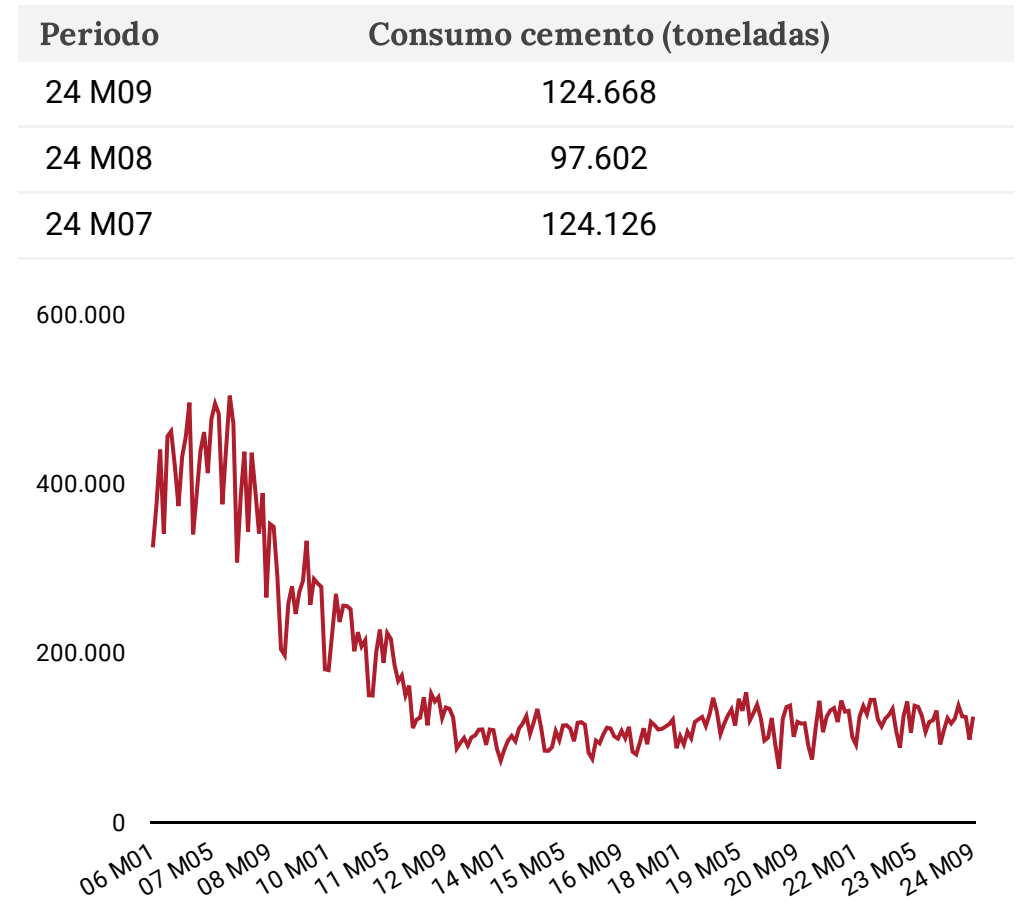


Consumo de cemento

Evolución del consumo aparente de cemento (toneladas)

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

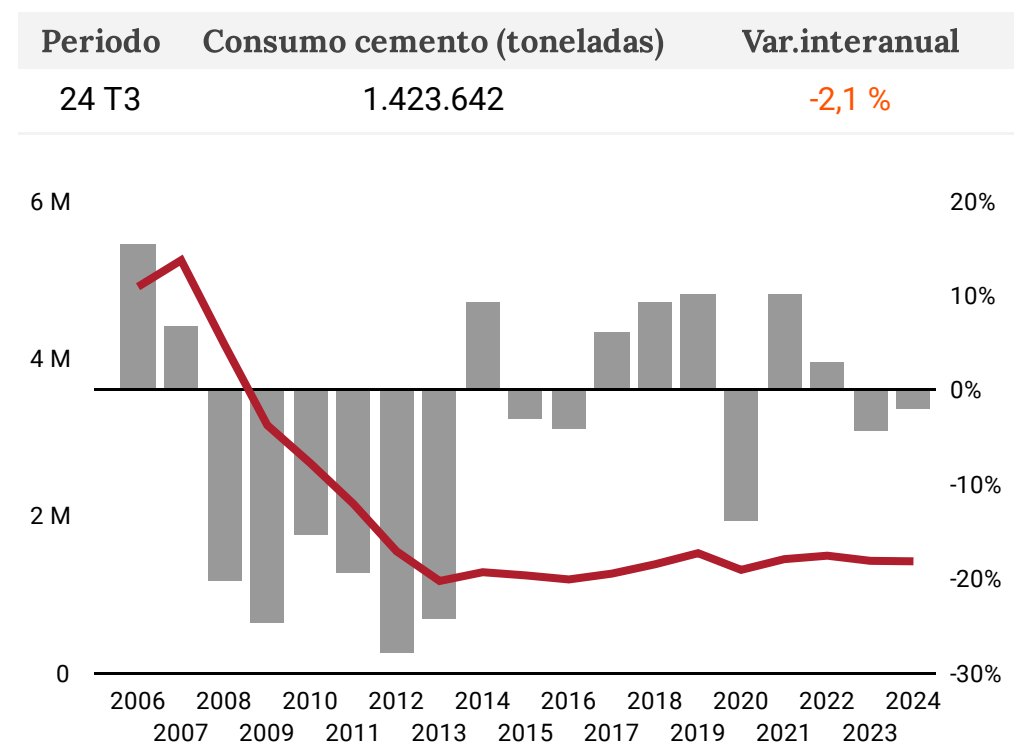
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de industria, comercio y turismo



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 y Movilidad Sostenible



Coste de los principales materiales de construcción

España. Últimos tres meses. Números índice

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Acero 105,1 ↓ -7,6	Áridos 123,4 ↑ 2,6	Cal 138,1 ↓ -6,4	Caucho 111,0 ↑ 0,3	Cemento 143,1 ↑ 4,3
Cerámica 121,3 ↓ -0,4	Derivados del yeso 130,6 ↓ -2,8	Hormigón 139,1 ↑ 7,1	Madera 119,5 ↓ -3,5	Materiales asfálticos 125,8 ↑ 2,3
Materiales prefabricados 127,0 ↑ 4,6	Materiales sintéticos 110,3 ↓ -2,8	Mortero 133,3 ↑ 4,2	Vidrio plano 105,8 ↓ -13,3	Yeso 138,1 ↓ -6,4

5

Precio de la vivienda

El precio de la vivienda muestra un cierto grado de agotamiento, pero dentro de un predominante crecimiento de precios, aunque con tasas trimestrales de baja cuantía, que arrastran a la moderación del crecimiento interanual.

En todo caso, se acumula un largo periodo de crecimiento del precio de la vivienda, que lleva a los resultados absolutos a niveles máximos o próximos a máximos.

Concretamente, Gipuzkoa ha registrado un incremento trimestral del 0,5%, situando la tasa interanual en el 2,2%, con un nivel de precio medio de 3.496 €/m².

En vivienda nueva se ha registrado un nuevo máximo histórico (3.769 €/m²), con un incremento trimestral del 4,5% y del 12,6% interanual. En vivienda usada se han mantenido los precios durante el último trimestre (3.458 €/m²), nivel máximo desde 2T11, con un incremento interanual del 0,7%.

Los precios de tasación publicados por el Ministerio (2T24) muestran un incremento trimestral del 1,6% y una tasa interanual del 4,3%, situándose en 2.993 €/m².

En San Sebastián el precio por m² se ha incrementado un 1% trimestral, con una tasa interanual del 4,6%, situando el precio medio en los 5.613 €/m².

El precio de oferta en Gipuzkoa registra un ascenso trimestral del 2,9%, con un crecimiento interanual del 4,8% y un precio medio de 3.652 €/m². En San Sebastián el precio ofertado asciende a 5.570 €/m², con un incremento trimestral del 2% y del 4% interanual.

El precio medio por vivienda se ha mantenido relativamente estable en Gipuzkoa, con un resultado medio de 269.231 €, con un incremento trimestral del 2,2%, pero con un ajuste interanual del -4,2%. Los resultados municipales constatan las diferencias territoriales.

El volumen de mercado ha registrado una importante recuperación trimestral, volviendo a superar los 500 millones de euros trimestrales en Gipuzkoa (533), con una desagregación de 443 millones en vivienda usada y 90 millones en vivienda nueva libre.

Precio medio por m². Mercado: venta



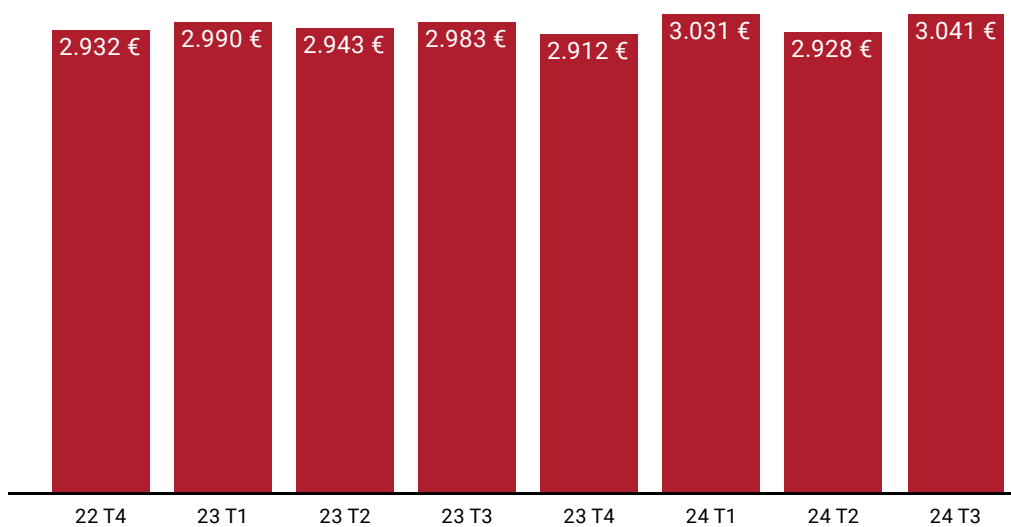
Precio por m²

Euskadi
Precio medio por m². Trimestral

	Últ. periodo	Var. trim	Var. inter
Pm ² ERI	3.041 €	3,9 %	2,0 %
Índice pm ² INE	147	3,5 %	8,5 %
Pm ² tasado	2.620 €	1,7 %	2,8 %

Evolución del precio por m² de vivienda

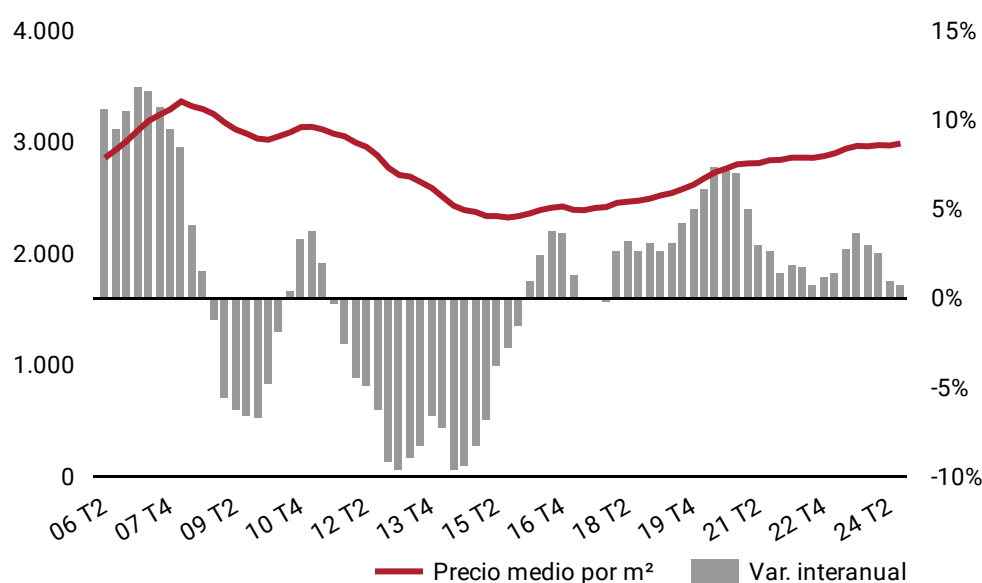
Euskadi. Trimestral. €/m²
Colegio de Registradores



Evolución del precio de la vivienda y variación interanual

Euskadi. Interanual. €/m²
Colegio de Registradores

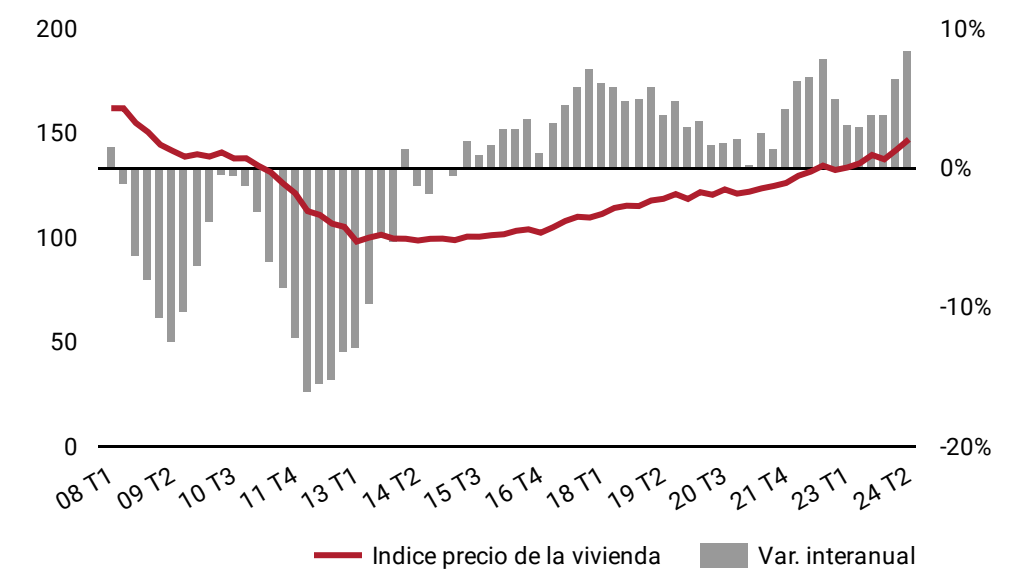
Periodo	Pm ² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	2.985 €	0,6 %	0,7 %
24 T2	2.967 €	-0,1 %	0,9 %
24 T1	2.971 €	0,4 %	2,5 %
23 T4	2.960 €	-0,1 %	3,1 %



Índice de precios de vivienda

Euskadi. Trimestral. Números índice
Instituto Nacional de Estadística

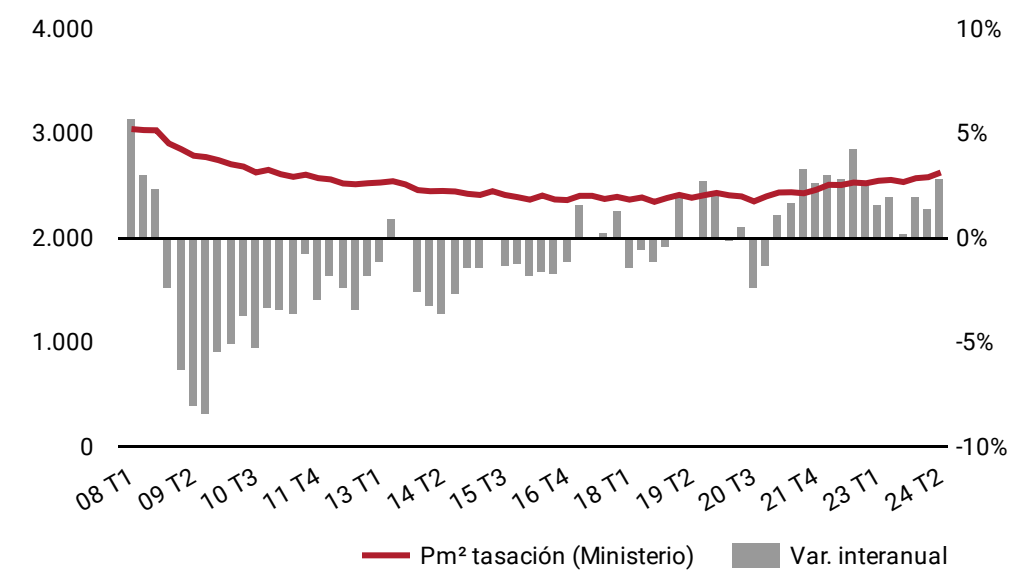
Periodo	Índice precio	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	147	3,5 %	8,5 %
24 T1	142	3,4 %	6,4 %
23 T4	137	-1,5 %	3,9 %
23 T3	139	3,0 %	3,8 %



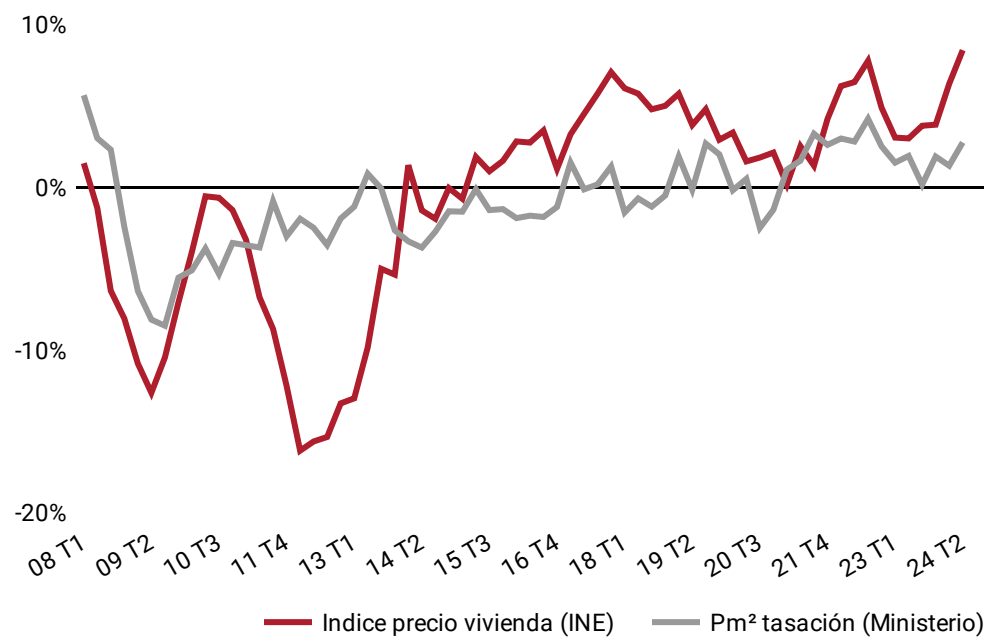
Precio m² tasado

Euskadi. Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Pm ² tasado	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	2.620 €	1,7 %	2,8 %
24 T1	2.575 €	0,4 %	1,4 %
23 T4	2.565 €	1,5 %	1,9 %
23 T3	2.529 €	-0,8 %	0,2 %

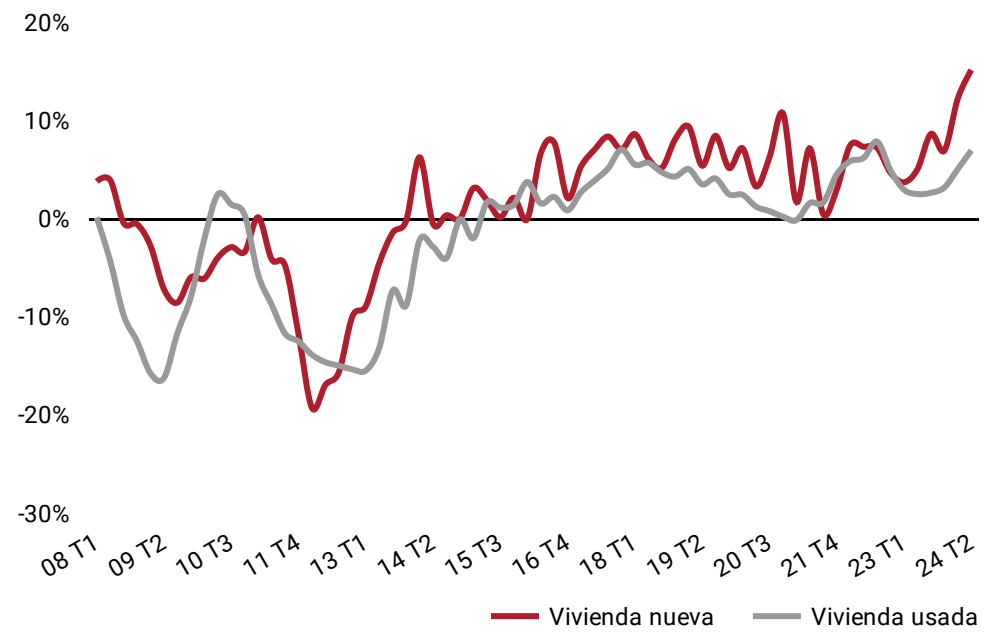


Evolución de las tasas de variación interanuales del precio por m² de compraventa de INE vs valor de tasación (Ministerio)
Euskadi. Trimestral



Evolución de las tasas de variación del precio de la vivienda

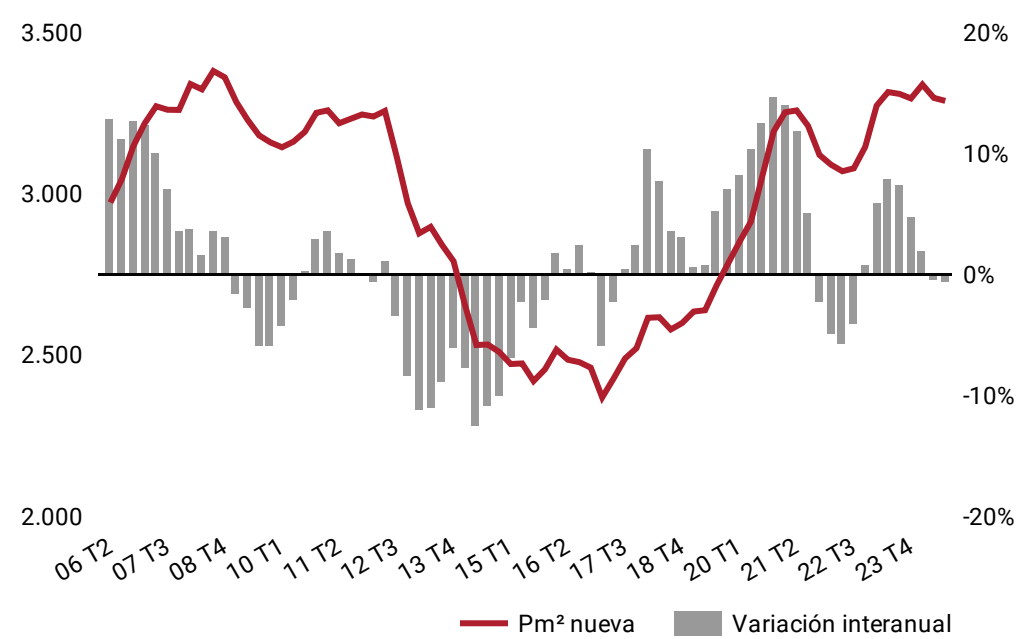
Euskadi. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



Evolución del precio de la vivienda nueva y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

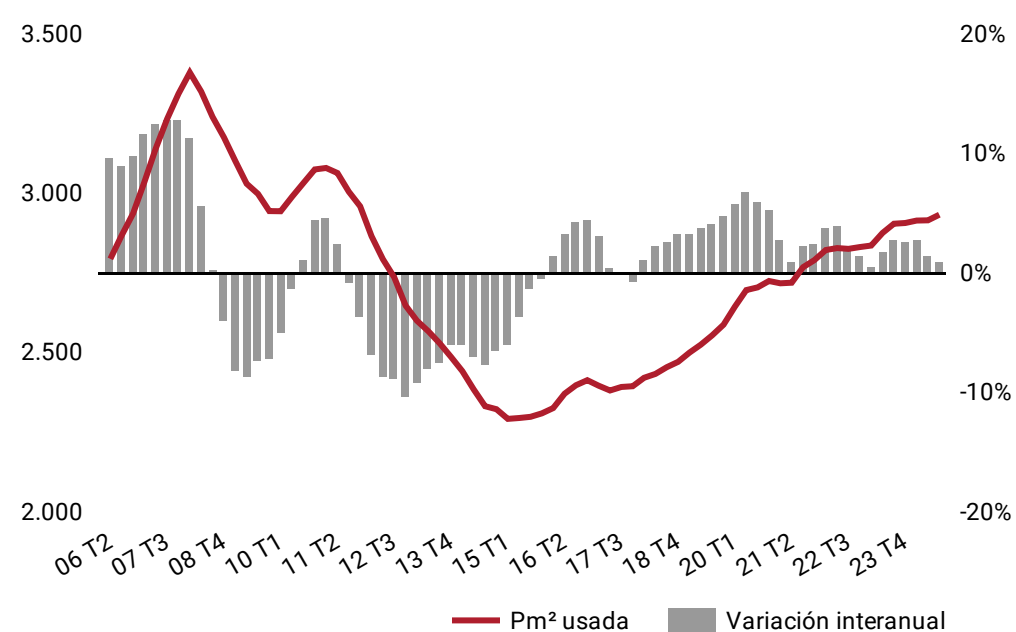
Periodo	Pm ² nueva	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	3.287 €	-0,3 %	-0,7 %



Evolución del precio de la vivienda usada y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Pm ² usada	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	2.931 €	0,6 %	1,0 %





Precio por m²

Gipuzkoa
Precio medio por m². Interanual
Colegio de Registradores

3.496 €

2,2%

Variación
1 año

7,4%

Variación
3 años

18,9%

Variación
5 años

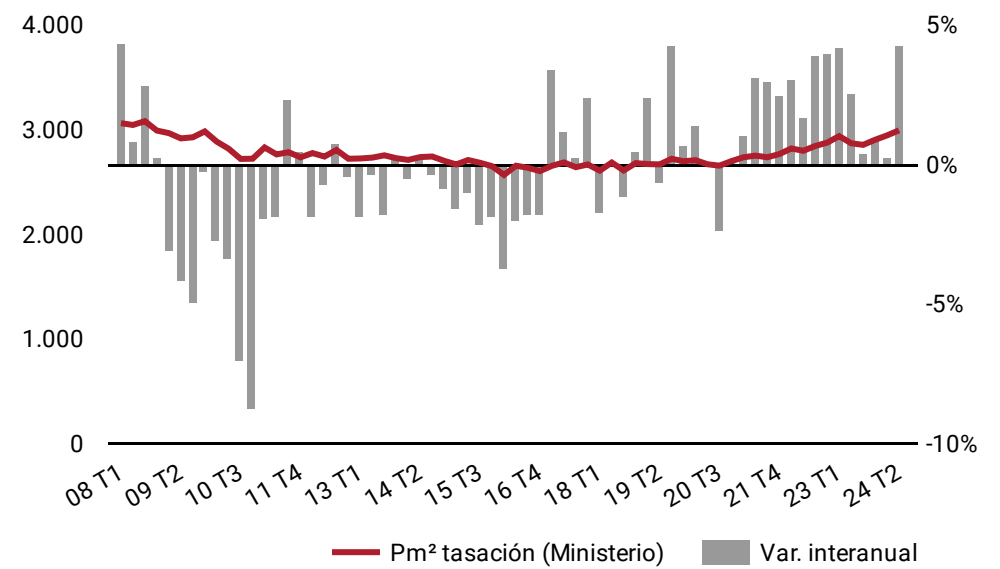
	Últ. periodo	Var. trim	Var. inter
Pm ² ERI	3.496 €	0,5 %	2,2 %
Pm ² tasado	2.993 €	1,6 %	4,3 %

Precio m² tasado

Gipuzkoa. Trimestral. €/m²

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Pm ² tasado	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	2.993 €	1,6 %	4,3 %
24 T1	2.945 €	1,4 %	0,2 %
23 T4	2.903 €	1,7 %	0,9 %
23 T3	2.854 €	-0,5 %	0,4 %

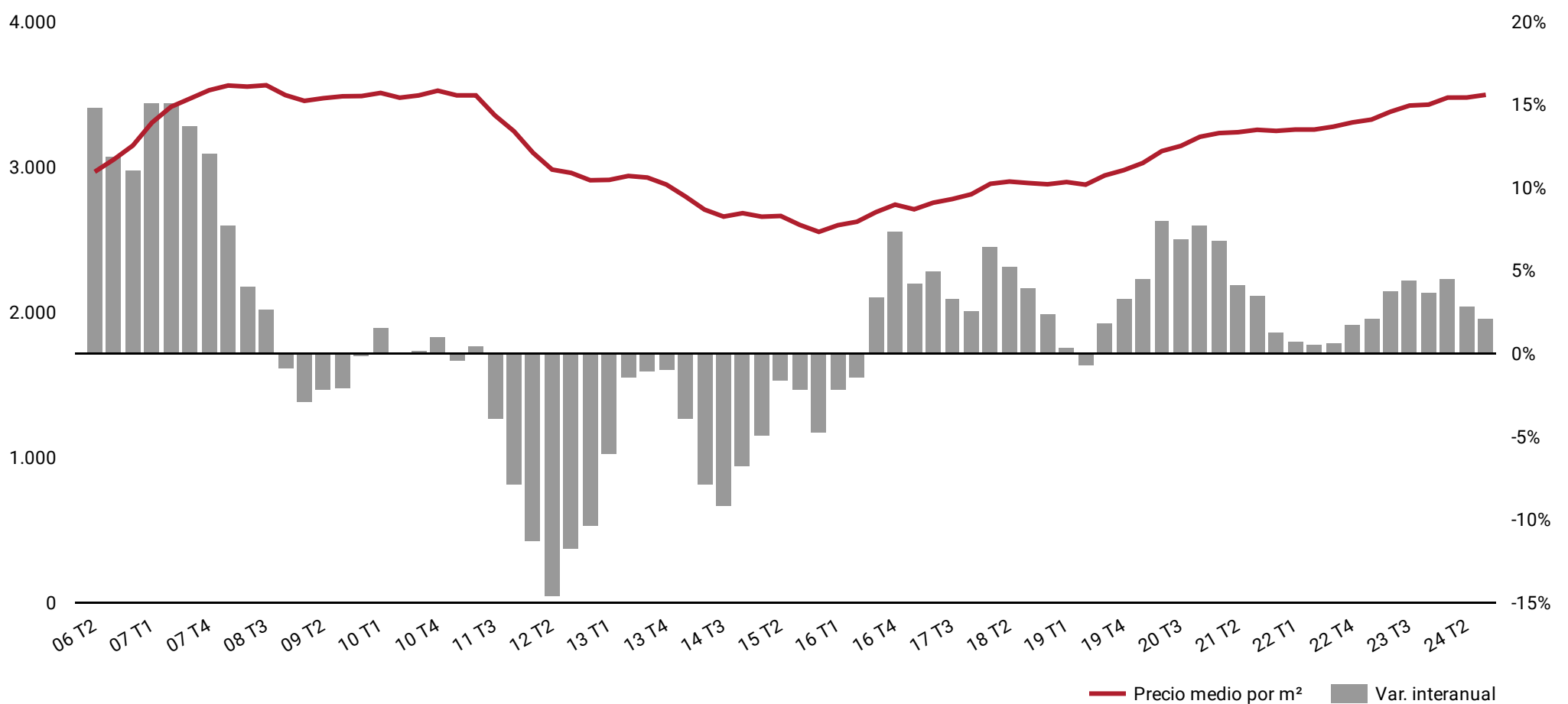


Evolución del precio de la vivienda y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual. €/m²

Colegio de Registradores

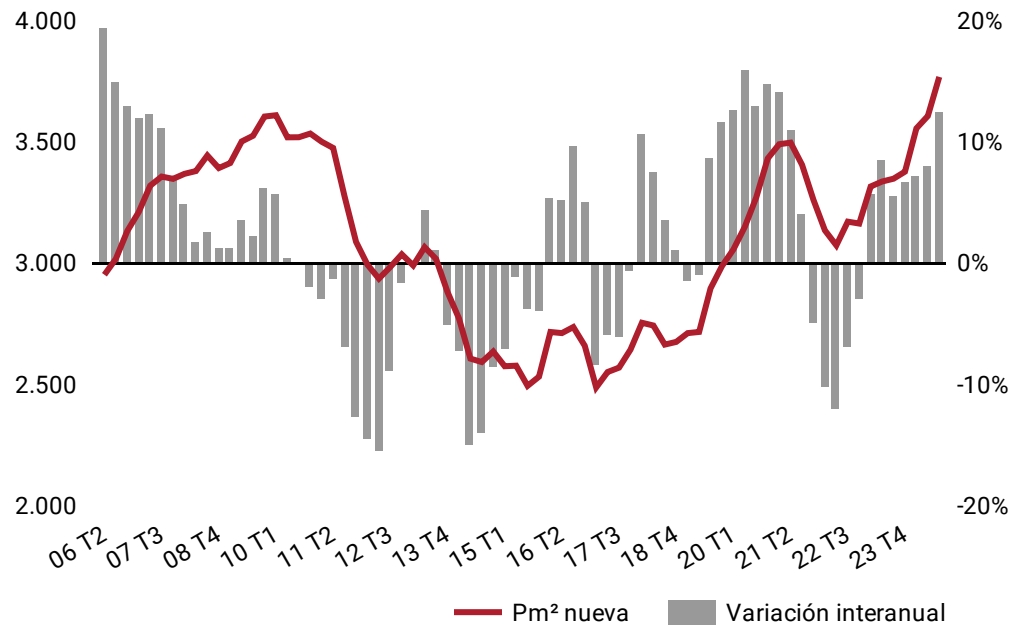
Periodo	Pm ² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	3.496 €	0,5 %	2,2 %
24 T2	3.478 €	0,0 %	2,9 %
24 T1	3.477 €	1,4 %	4,6 %
23 T4	3.429 €	0,2 %	3,7 %



Evolución del precio de la vivienda nueva y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

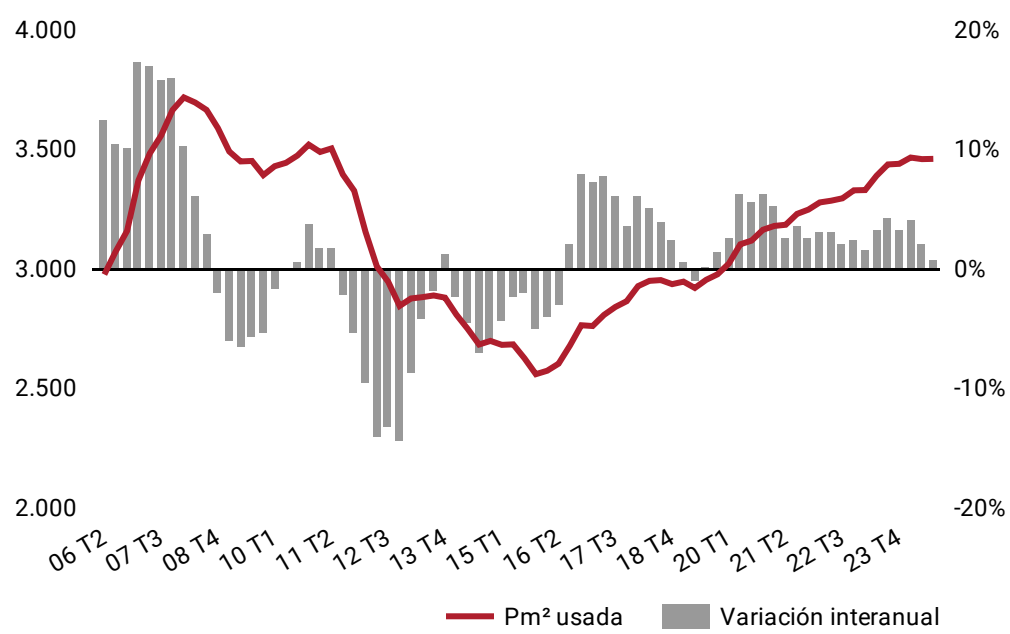
Periodo	Pm ² nueva	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	3.769 €	4,5 %	12,6 %



Evolución del precio de la vivienda usada y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

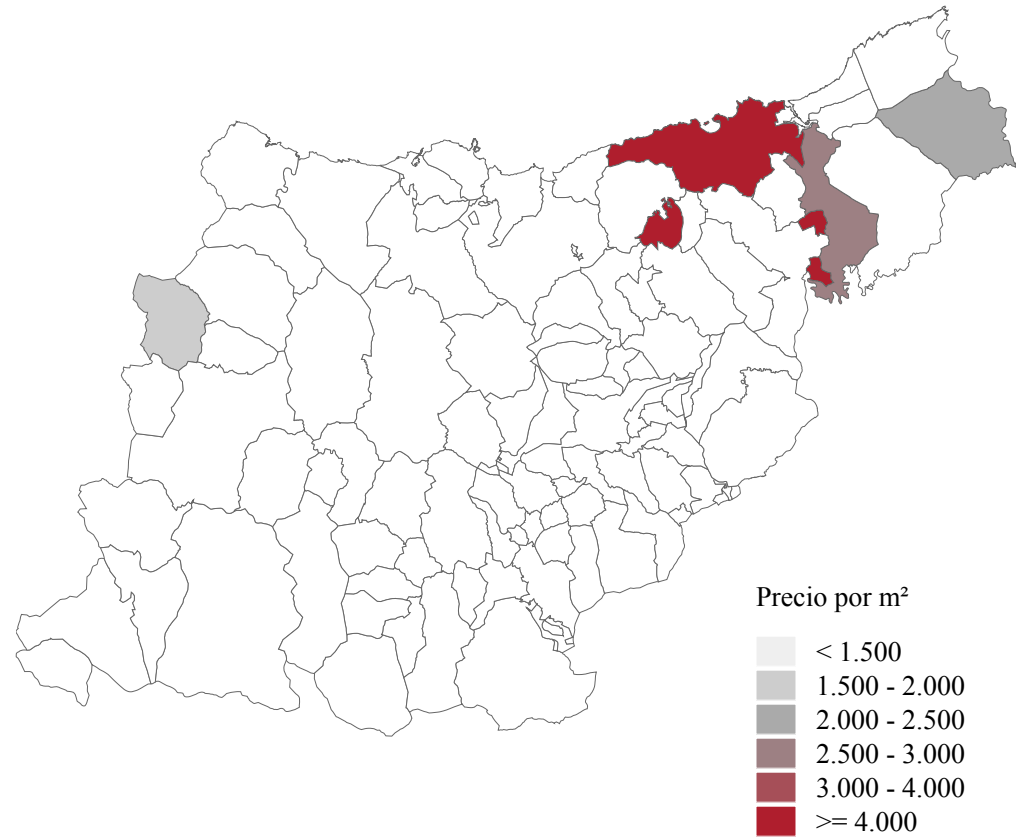
Periodo	Pm ² usada	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	3.458 €	0,0 %	0,7 %



Precio m² tasado

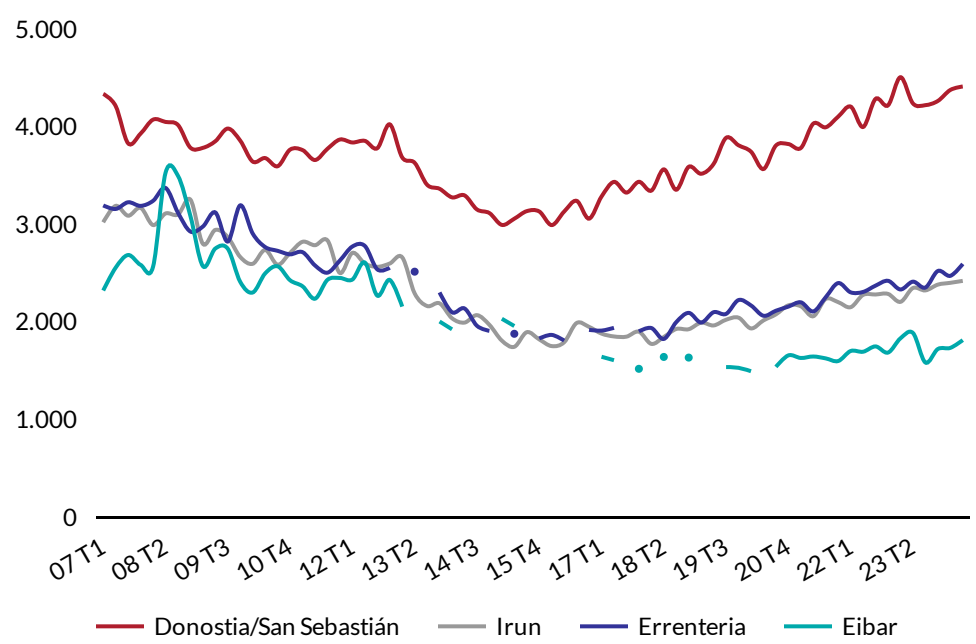
Municipios de Gipuzkoa con más de 25.000 habitantes.
Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Municipios	Precio m ² tasado	Var. interanual
Donostia/San Sebastián	4.414 €	4,1%
Errenteria	2.596 €	7,5%
Irun	2.422 €	3,1%
Eibar	1.816 €	-3,9%



Precio m² tasado

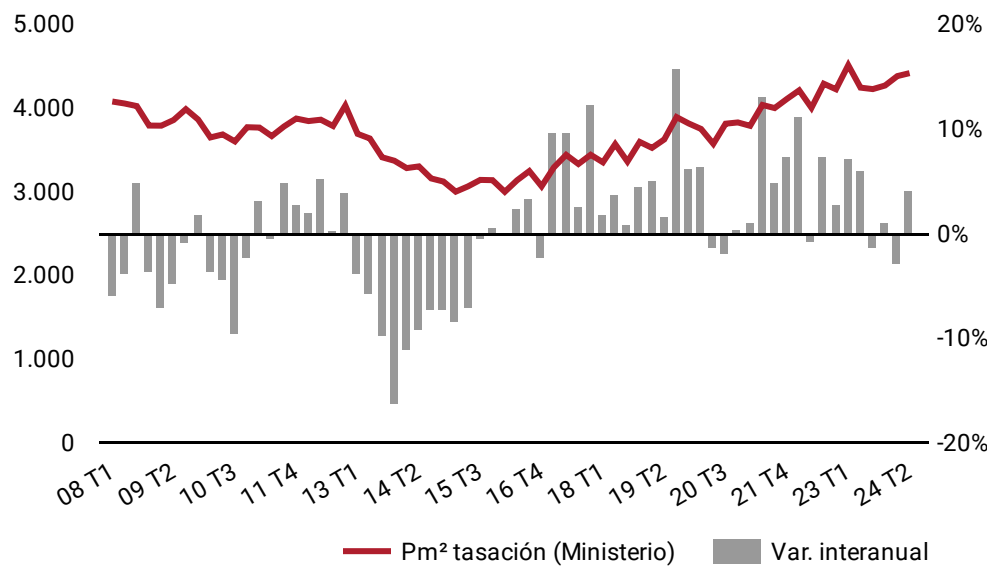
Municipios de Gipuzkoa con más de 25.000 habitantes.
Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del precio por m² tasado

Donostia - San Sebastián. Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

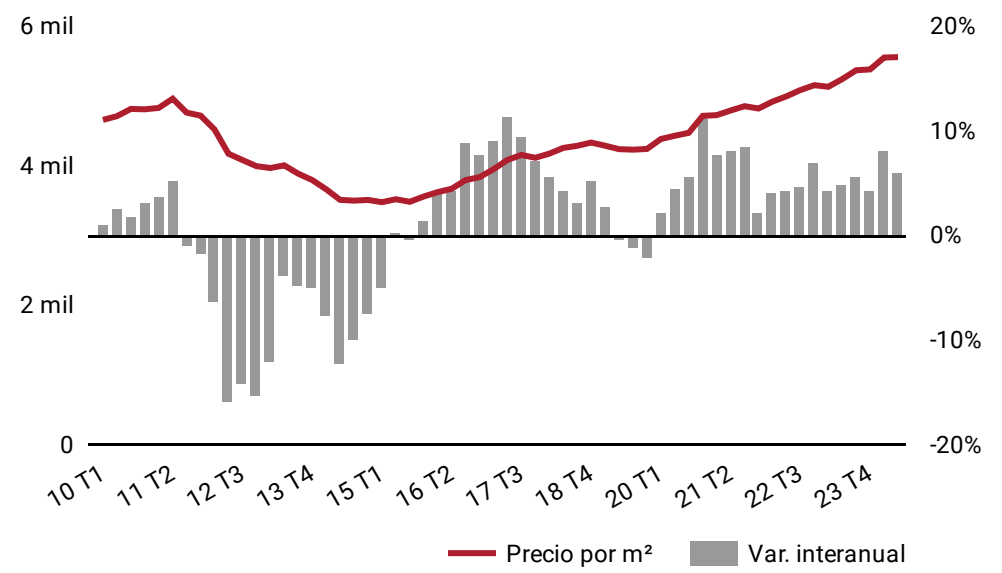
Periodo	Pm ² tasado	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	4.414 €	0,8 %	4,1 %
24 T1	4.378 €	2,6 %	-2,9 %
23 T4	4.266 €	1,0 %	1,1 %
23 T3	4.223 €	-0,4 %	-1,5 %



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

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

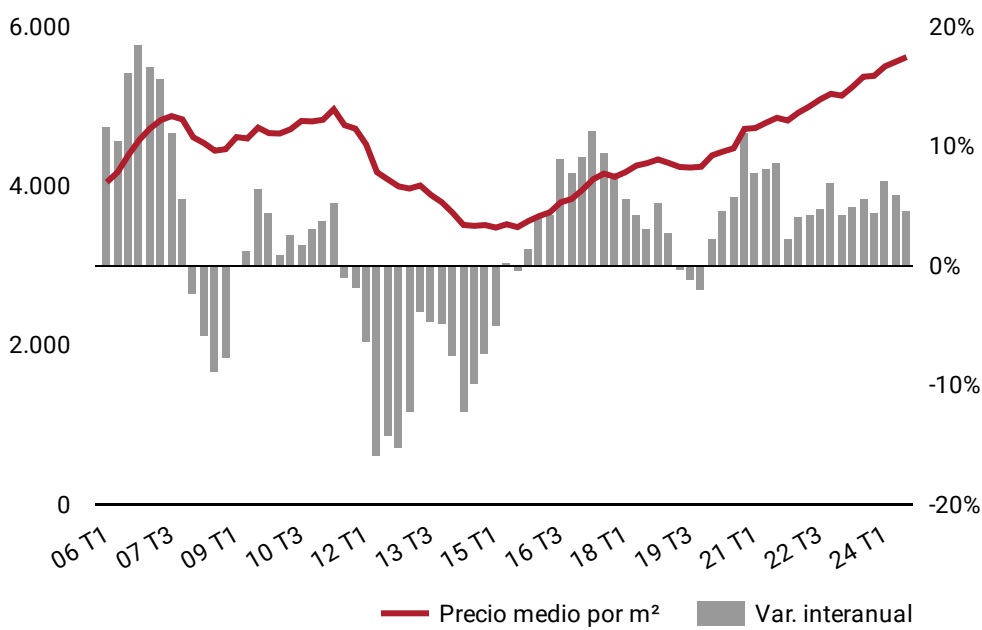
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T2	5.554	6,0 %



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 T3	5.613 €	1,0 %	4,6 %



Evolución del precio por m² de compraventas de vivienda libre

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

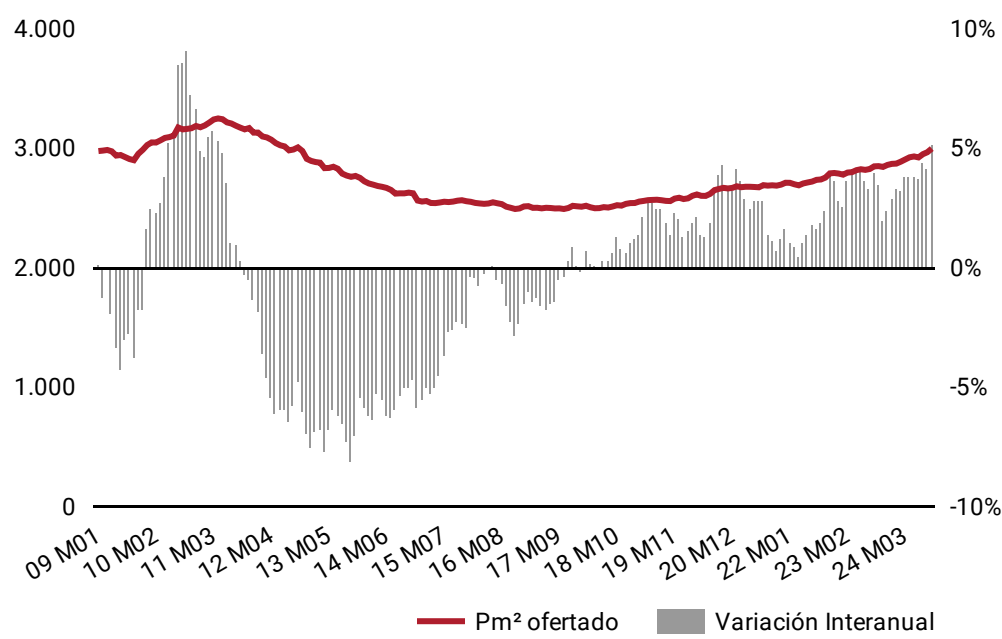
Región	Precio por m ²	Var. interanual
Centro	6.407	7,4 %
Amara Berri	4.656	-0,3 %
Gros	5.323	-6,7 %
Altza	2.586	-3,8 %
Aiete	5.466	9,2 %
Intxaurrondo	3.417	-6,3 %
Antiguo	5.349	-1,1 %
Egia	4.055	-2,4 %
Miracruz-Bidebieta	2.936	2,7 %
Ibaeta	4.886	1,0 %
Loiola	3.891	5,4 %

Precio medio por m². Mercado: oferta

Evolución del precio ofertado de la vivienda y tasa de variación

Euskadi. Mensual
Idealista

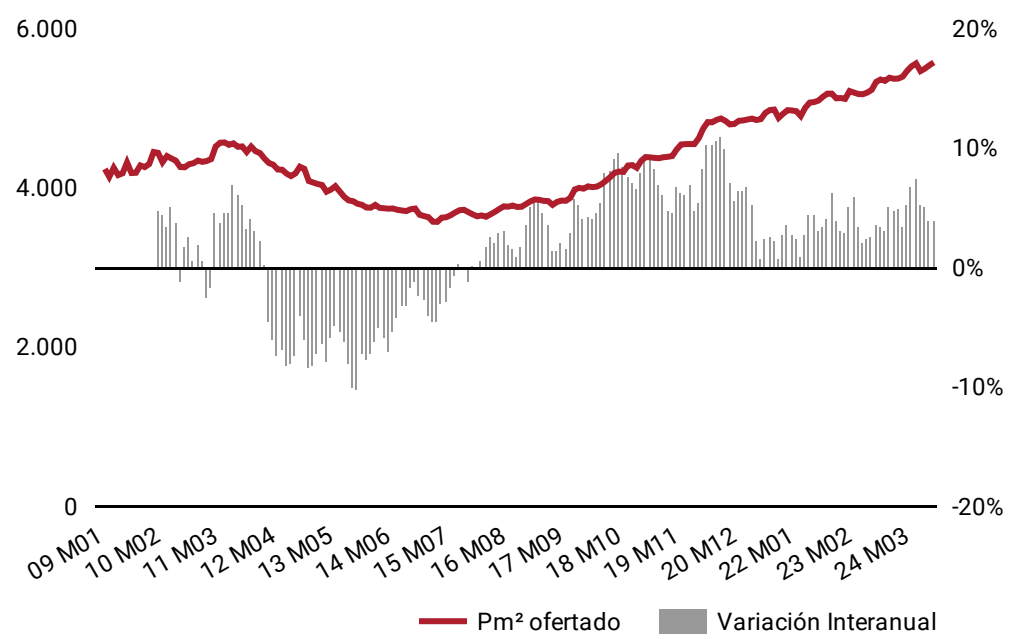
Periodo	Precio por m ² ofertado	Var. trimestral	Var. interanual
24 M09	2.992 €	2,5 %	5,2 %
24 M08	2.962 €	1,2 %	4,2 %
24 M07	2.945 €	0,9 %	4,4 %



Evolución del precio ofertado de la vivienda y tasa de variación

Donostia - San Sebastián. Mensual
Idealista

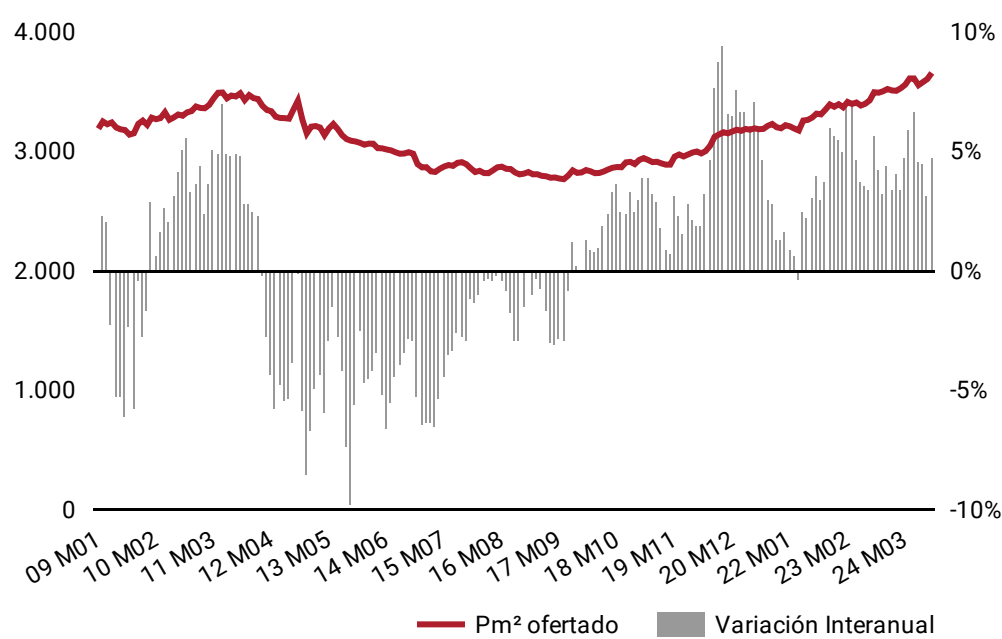
Periodo	Precio por m ² ofertado	Var. trimestral	Var. interanual
24 M09	5.570 €	2,0 %	4,0 %
24 M08	5.533 €	-0,4 %	3,9 %
24 M07	5.492 €	-0,5 %	5,1 %



Evolución del precio ofertado de la vivienda y tasa de variación

Gipuzkoa. Mensual
Idealista

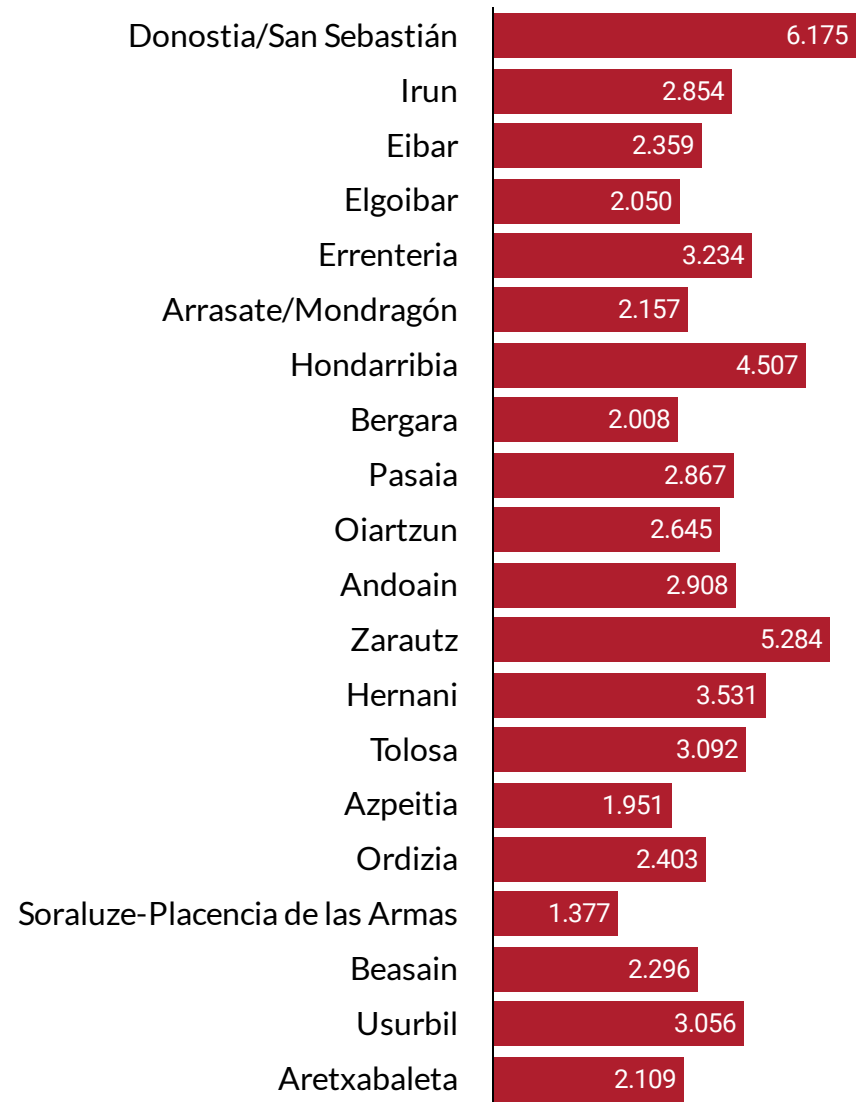
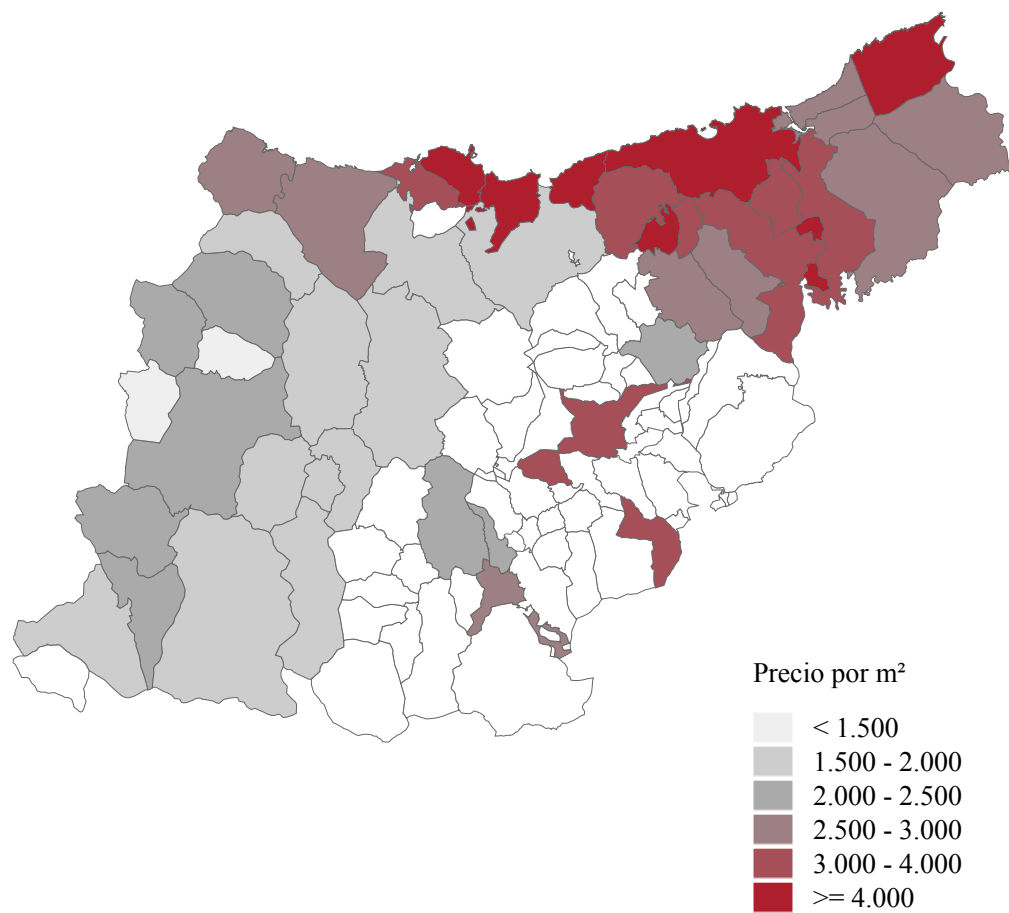
Periodo	Precio por m ² ofertado	Var. trimestral	Var. interanual
24 M09	3.652 €	2,9 %	4,8 %
24 M08	3.601 €	-0,1 %	3,2 %
24 M07	3.575 €	-0,9 %	4,5 %



Precio medio por m² de vivienda ofertada en venta

Gipuzkoa. Último trimestre

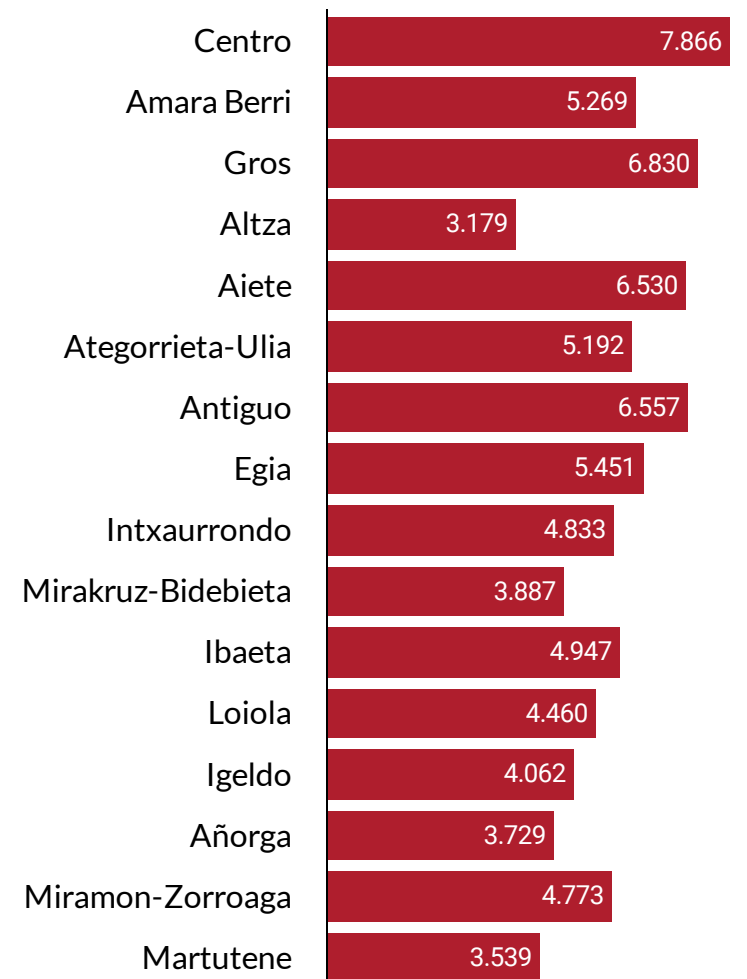
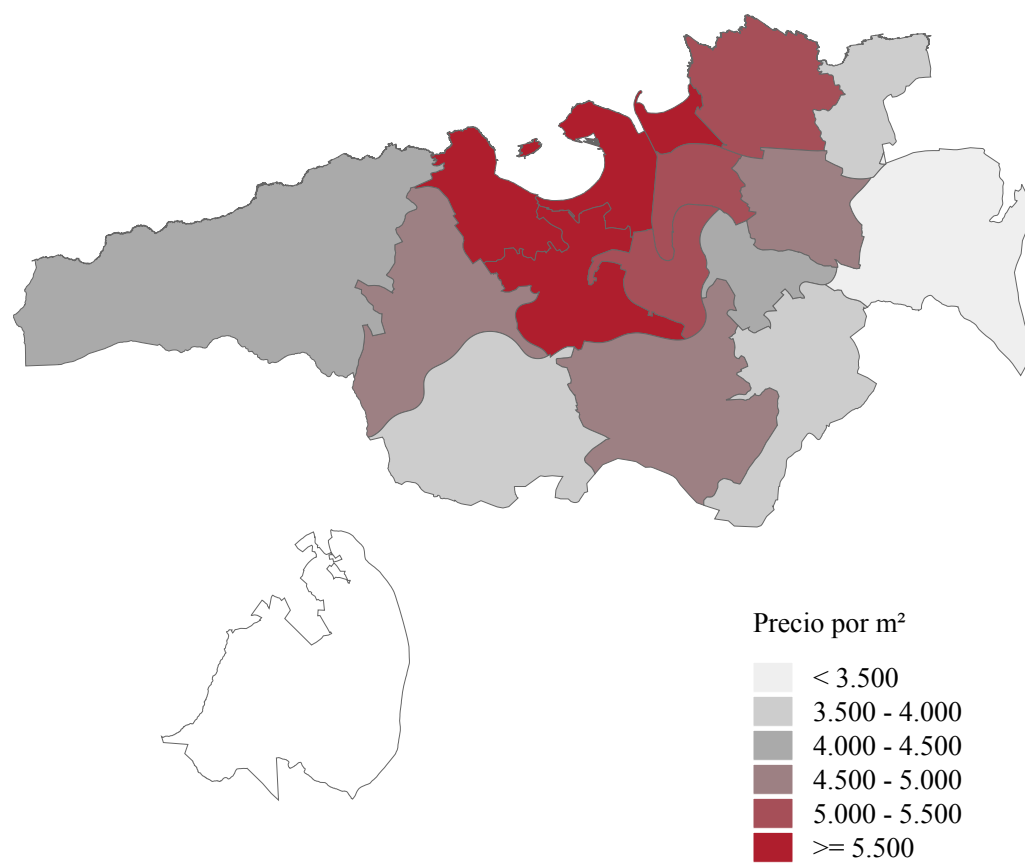
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio medio por m² de vivienda ofertada en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio medio por m² de vivienda ofertada en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual

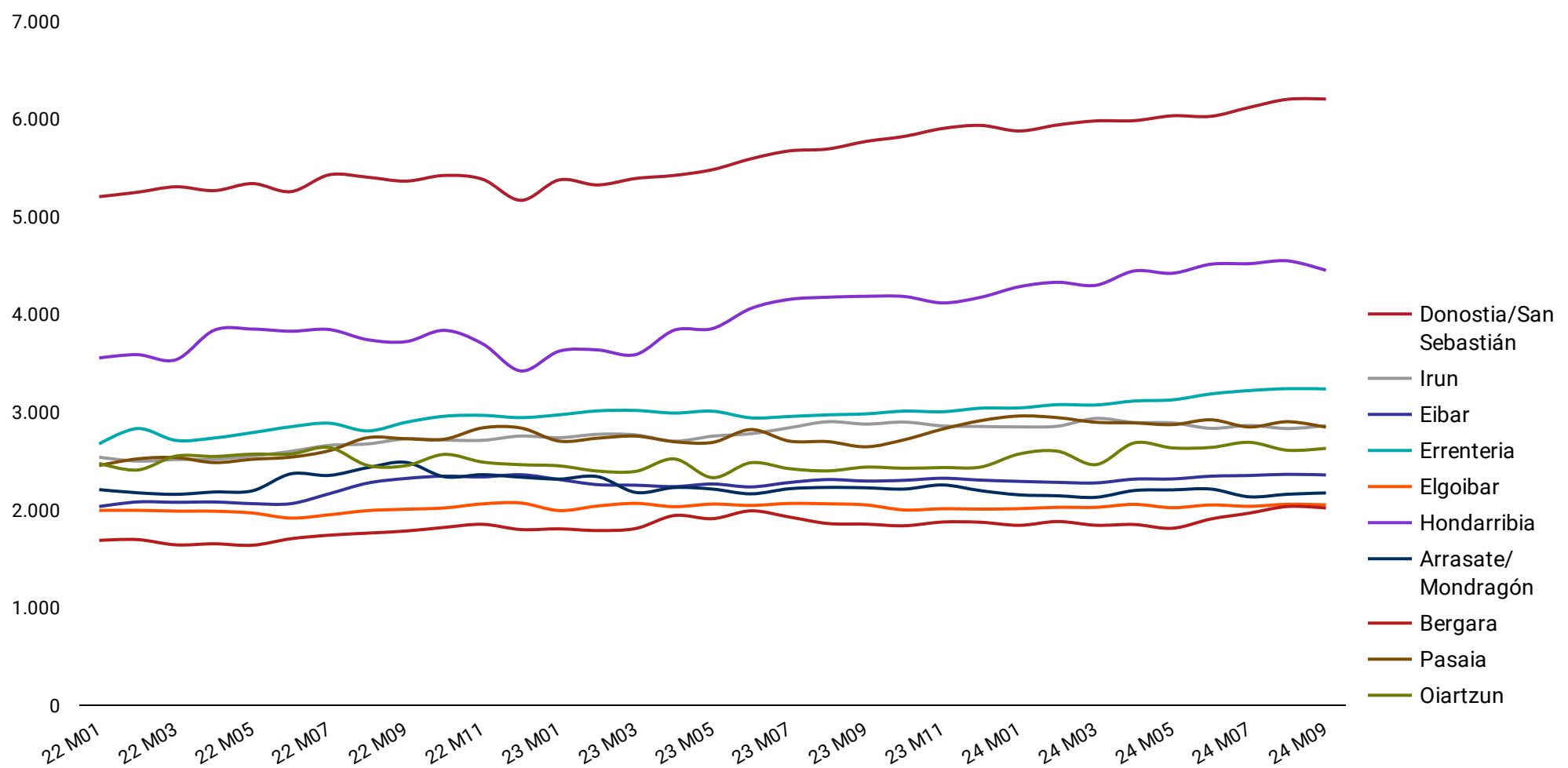
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipios	24 M01	24 M02	24 M03	24 M04	24 M05	24 M06	24 M07	24 M08	24 M09
Donostia/San Sebastián	5.878	5.940	5.981	5.984	6.034	6.028	6.119	6.202	6.204
Hondarribia	4.285	4.330	4.299	4.446	4.422	4.515	4.520	4.549	4.451
Errenteria	3.044	3.078	3.074	3.115	3.127	3.188	3.222	3.242	3.238
Pasaia	2.962	2.945	2.898	2.891	2.874	2.923	2.849	2.904	2.847
Irun	2.850	2.857	2.937	2.895	2.891	2.835	2.865	2.833	2.863
Oiartzun	2.573	2.602	2.464	2.686	2.635	2.640	2.692	2.611	2.631
Eibar	2.293	2.283	2.277	2.316	2.318	2.346	2.353	2.365	2.359
Arrasate/Mondragón	2.155	2.146	2.130	2.199	2.206	2.214	2.135	2.161	2.174
Elgoibar	2.014	2.028	2.028	2.058	2.024	2.052	2.038	2.058	2.053
Bergara	1.843	1.882	1.844	1.852	1.813	1.908	1.968	2.036	2.021

Evolución del precio medio por m² de vivienda ofertada en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual

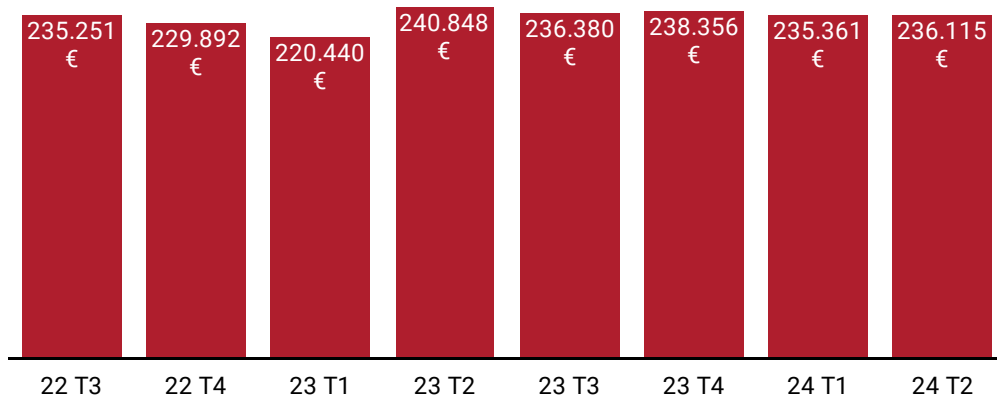
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio medio vivienda Mercado: venta

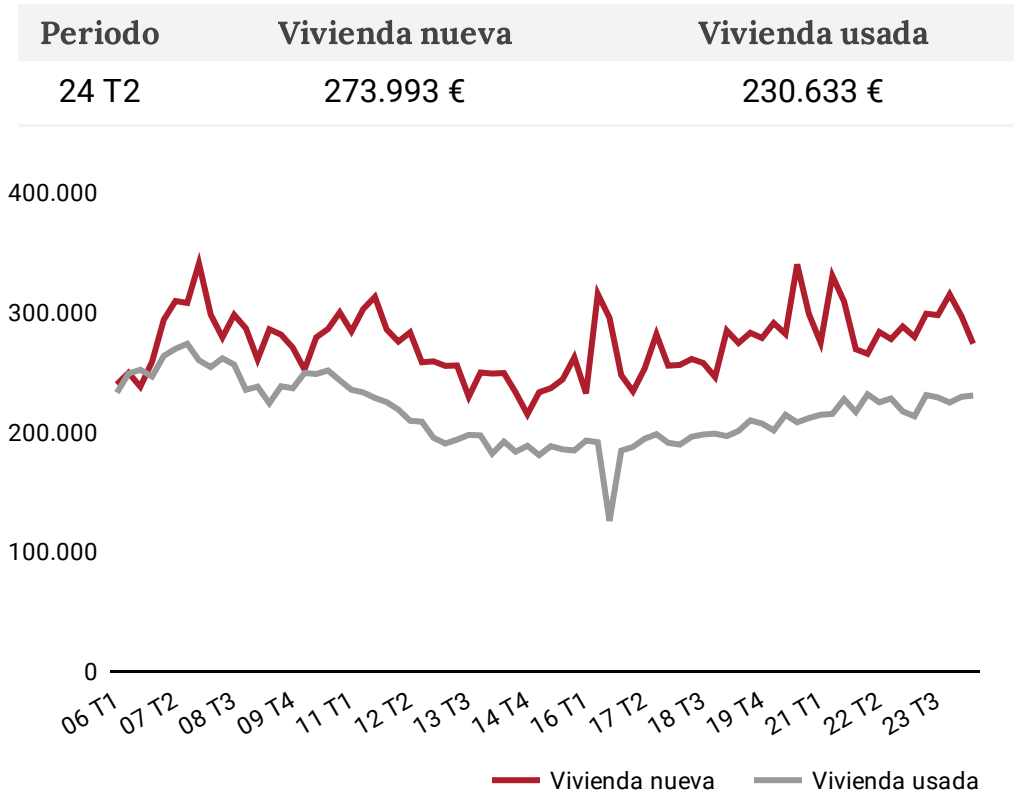
Evolución del precio medio de vivienda libre

Euskadi. Trimestral.
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del precio medio por vivienda según tipología

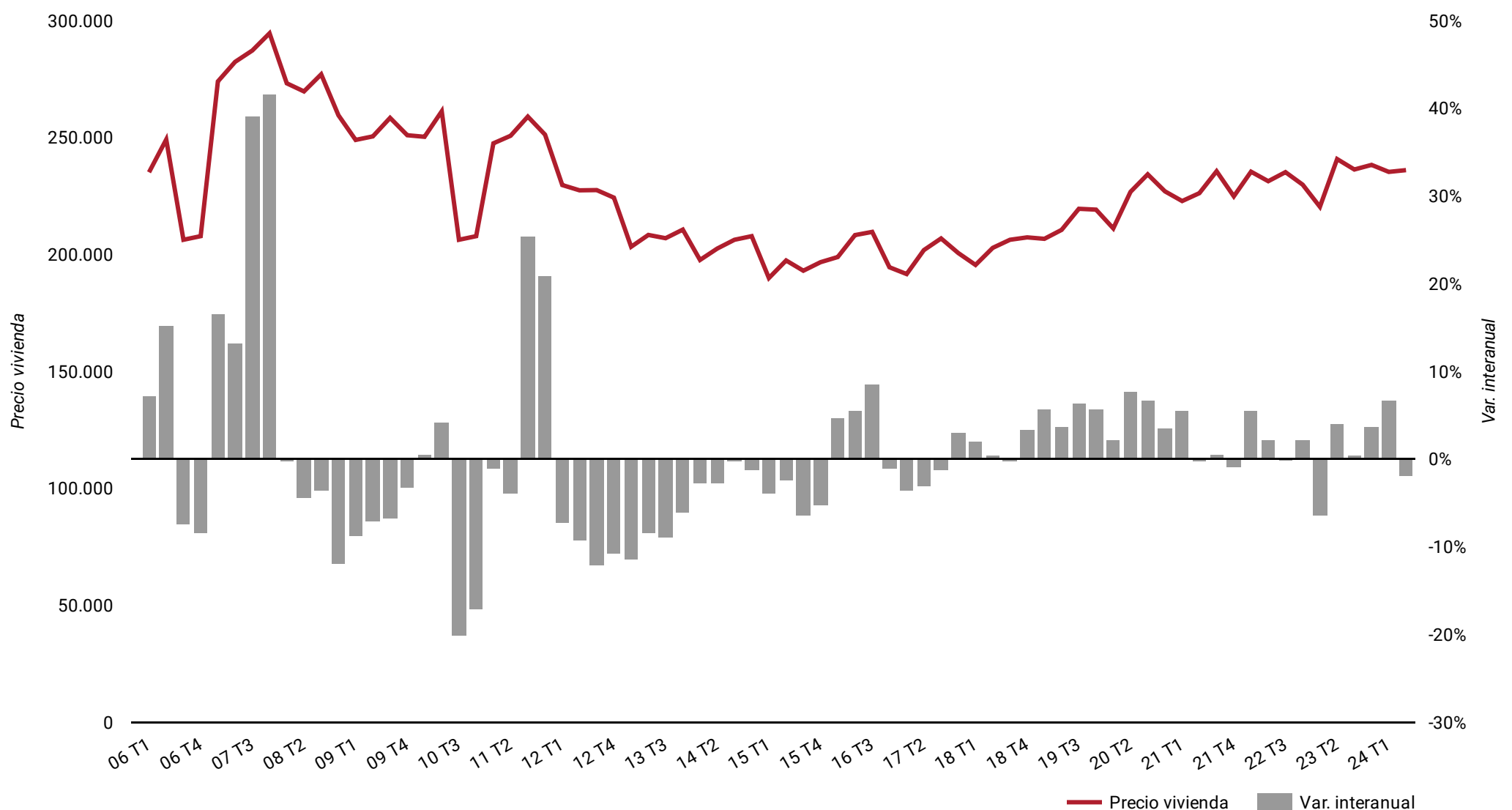
Euskadi. Trimestral
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



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

Euskadi. Trimestral
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

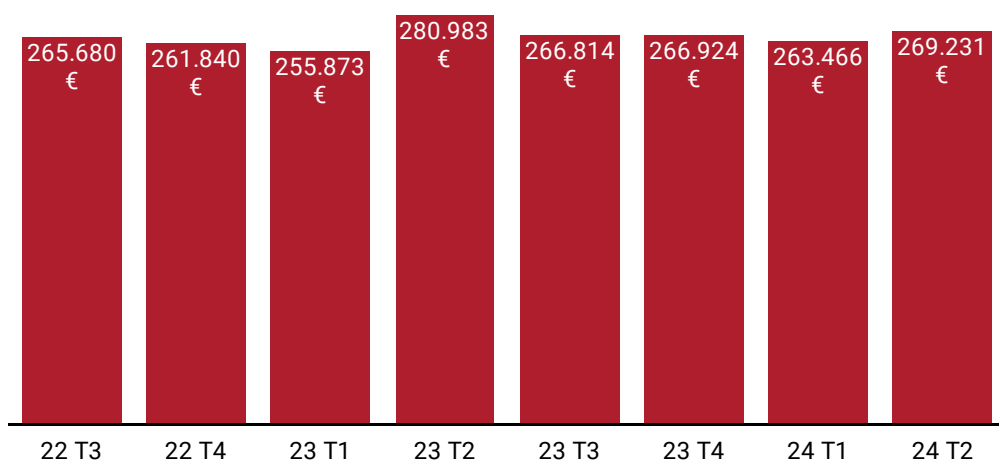
Periodo	Precio vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	236.115 €	0,3 %	-2,0 %
24 T1	235.361 €	-1,3 %	6,8 %
23 T4	238.356 €	0,8 %	3,7 %
23 T3	236.380 €	-1,9 %	0,5 %



Evolución del precio medio de vivienda libre

Gipuzkoa. Trimestral.

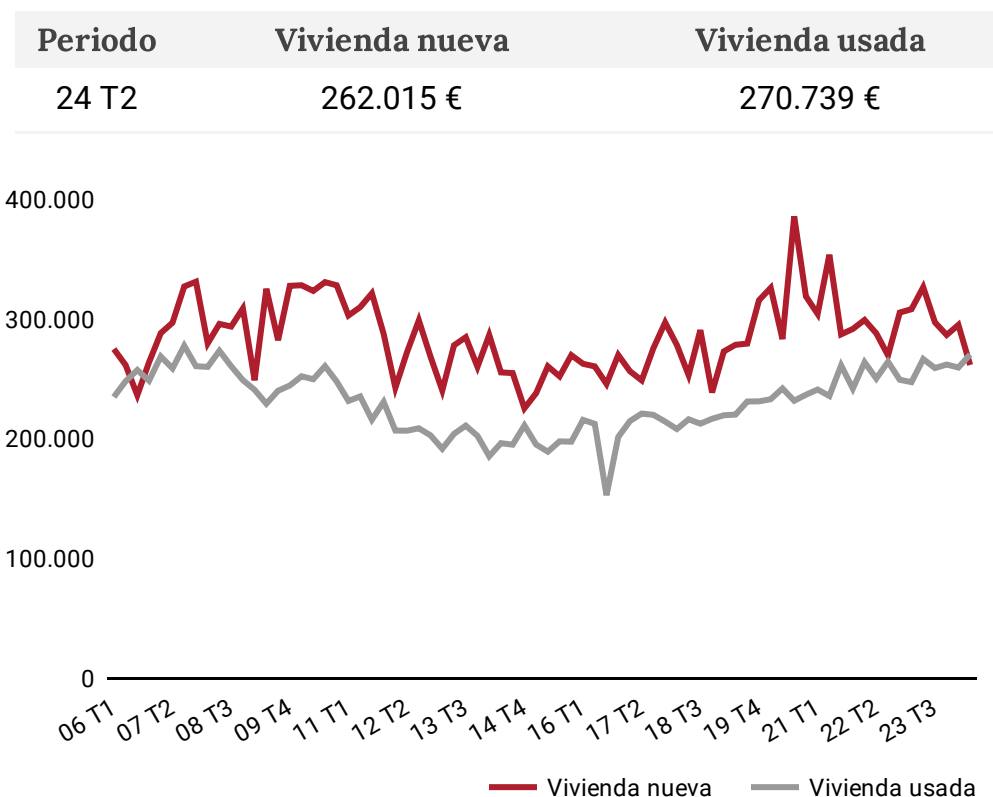
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del precio medio por vivienda según tipología

Gipuzkoa. Trimestral

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



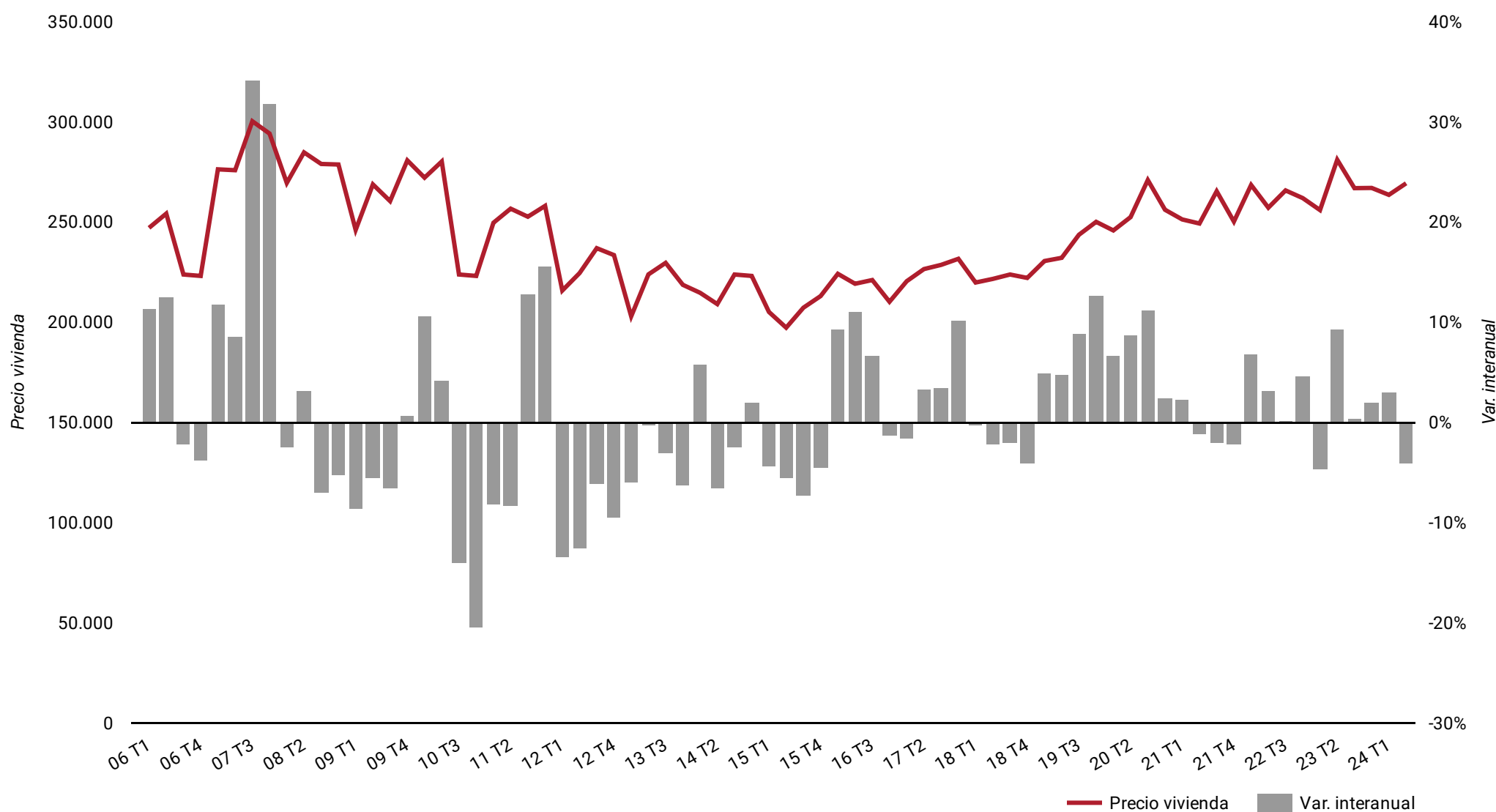
El precio medio por vivienda mantiene una relativa estabilidad

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

Gipuzkoa. Trimestral

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Precio vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	269.231 €	2,2 %	-4,2 %
24 T1	263.466 €	-1,3 %	3,0 %
23 T4	266.924 €	0,0 %	1,9 %
23 T3	266.814 €	-5,0 %	0,4 %

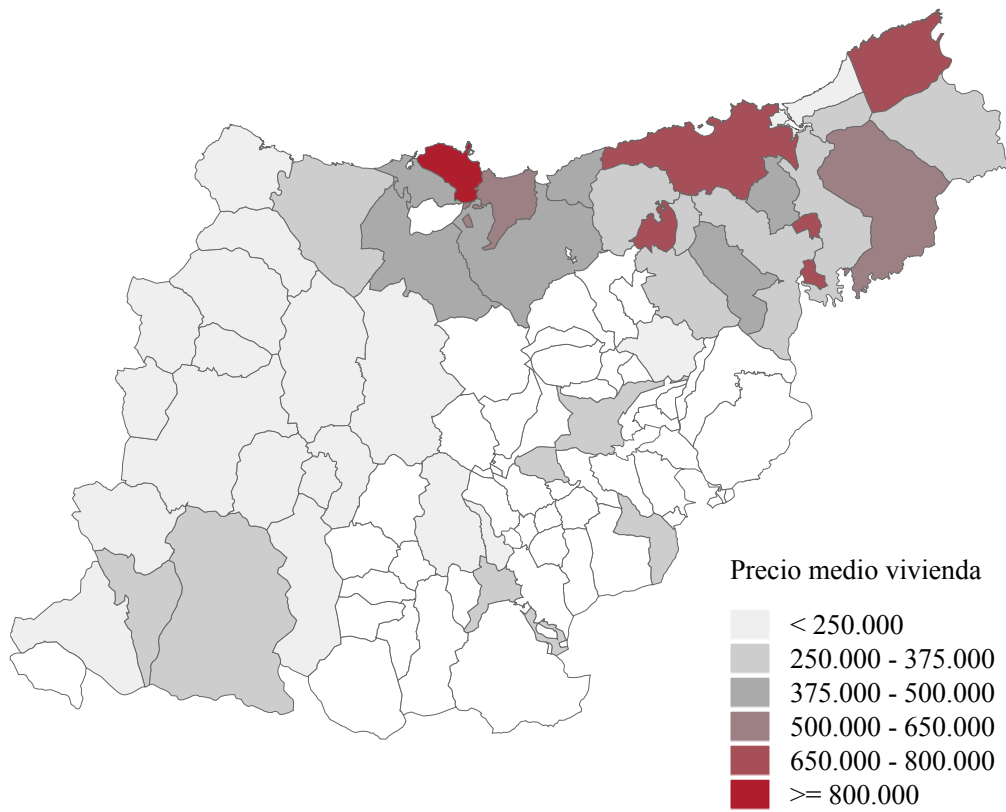


Precio medio vivienda Mercado: oferta

Precio medio de vivienda ofertada en venta

Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

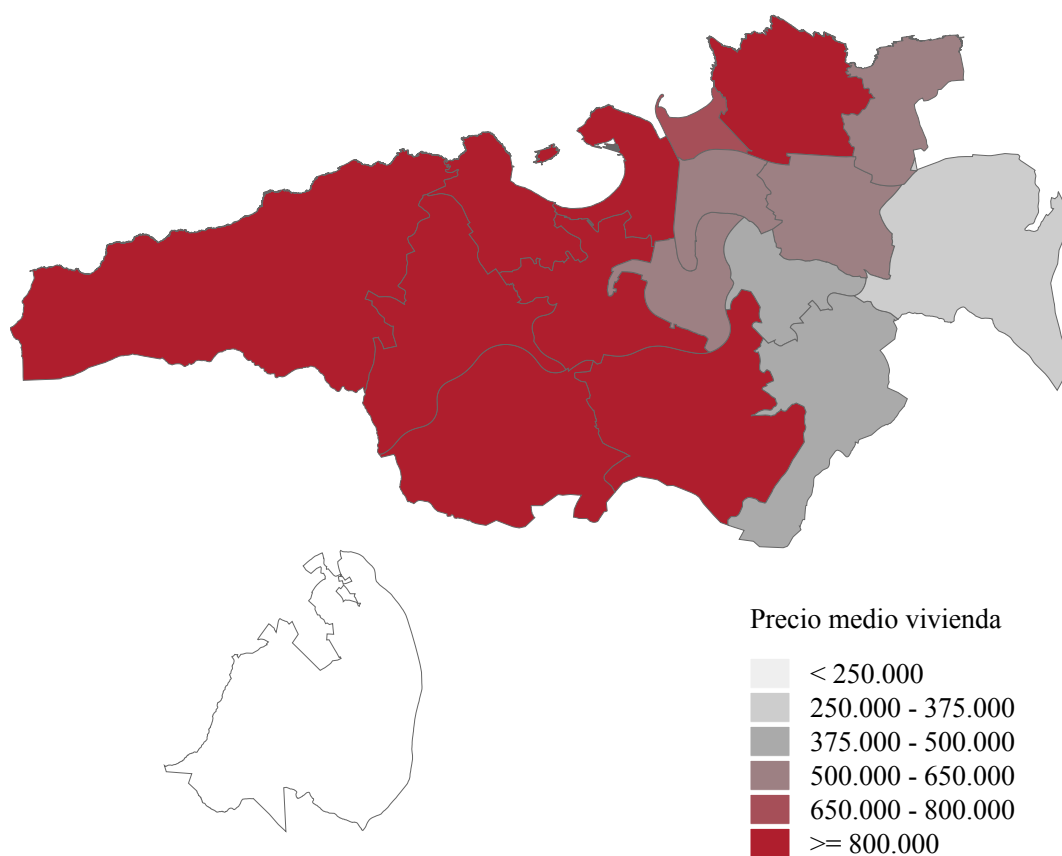


Donostia/San Sebastián	756.027 €
Irun	310.823 €
Eibar	196.927 €
Elgoibar	192.547 €
Errenteria	287.042 €
Arrasate/Mondragón	200.741 €
Hondarribia	745.986 €
Bergara	189.776 €
Pasaia	224.418 €
Oiartzun	632.393 €
Andoain	265.888 €
Zarautz	615.529 €
Hernani	321.091 €
Tolosa	301.560 €
Azpeitia	211.147 €
Ordizia	206.519 €
Soraluze-Placencia de las Armas	-114.278 €
Beasain	206.835 €
Usurbil	365.236 €
Aretxabaleta	259.062 €

Precio medio de vivienda ofertada en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Centro	851.552 €
Amara Berri	539.713 €
Gros	754.316 €
Altza	293.540 €
Aiete	899.904 €
Ategorrieta-Ulia	900.983 €
Antiguo	956.582 €
Egia	533.201 €
Intxaurrondo	617.768 €
Miracruz-Bidebieta	551.322 €
Ibaeta	893.632 €
Loiola	472.610 €
Igeldo	1.326.101 €
Añorga	895.013 €
Miramón-Zorroaga	1.078.692 €
Martutene	379.609 €

Evolución del precio medio de vivienda ofertada en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual

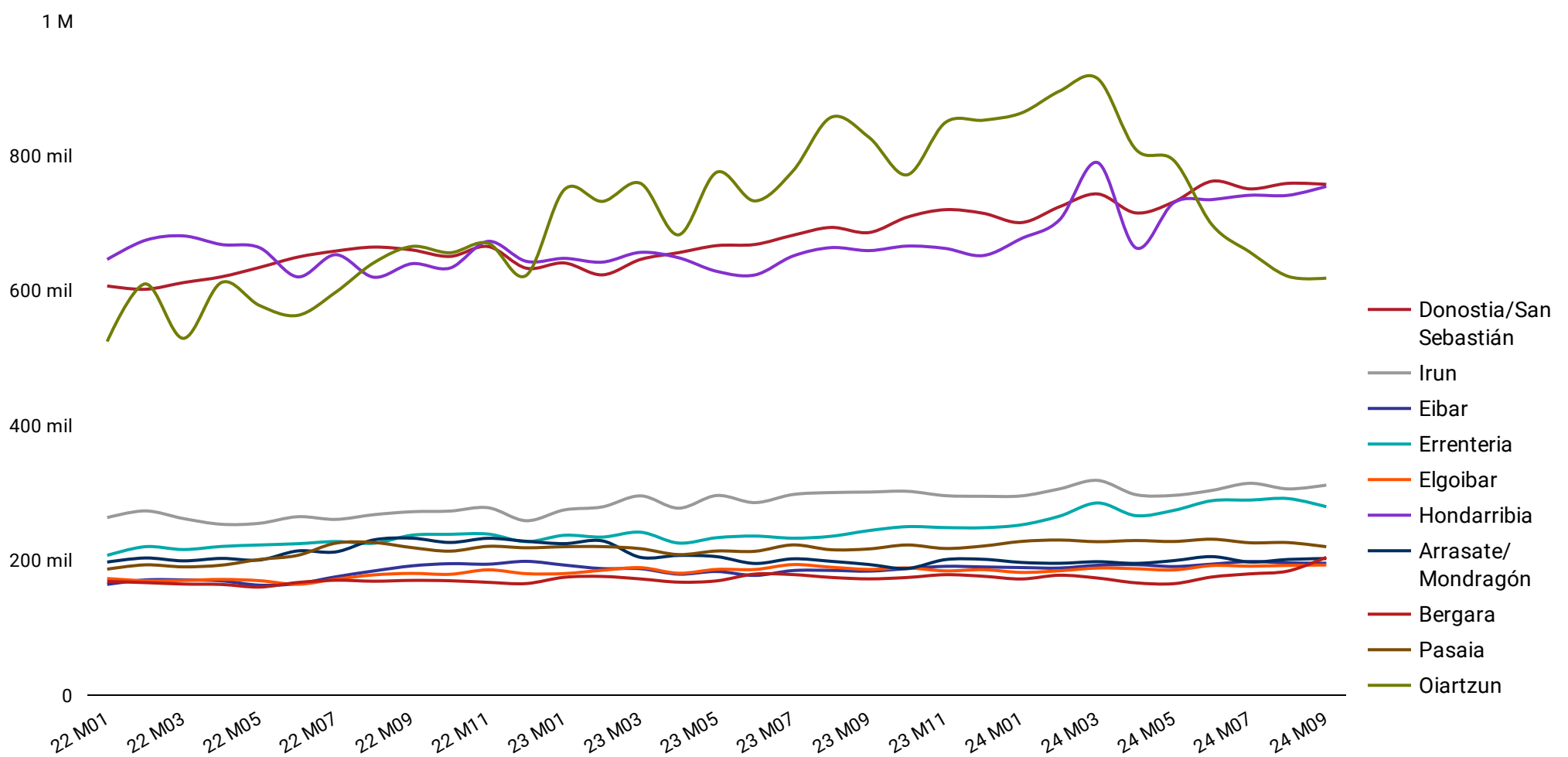
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipios	24 M01	24 M02	24 M03	24 M04	24 M05	24 M06	24 M07	24 M08	24 M09
Oiartzun	863.644	896.079	914.526	809.722	793.172	697.895	657.088	621.303	618.788
Donostia/San Sebastián	701.101	724.592	743.538	715.457	731.812	762.443	751.042	759.295	757.744
Hondarribia	677.483	705.248	790.026	663.666	730.613	735.189	741.625	741.534	754.798
Irun	295.815	306.227	318.759	297.658	296.607	303.961	314.476	306.167	311.828
Errenteria	252.889	265.773	285.351	266.540	274.325	288.699	289.602	291.815	279.710
Pasaia	228.300	230.367	227.865	229.602	228.178	231.587	226.295	226.563	220.397
Arrasate/Mondragón	197.127	195.872	198.219	195.728	199.830	205.743	197.749	201.576	202.900
Eibar	189.519	188.818	192.915	193.801	191.013	194.625	198.439	196.372	195.969
Elgoibar	182.314	184.742	188.813	187.782	185.960	192.469	191.601	192.720	193.320
Bergara	172.590	178.136	173.955	166.873	165.632	175.561	180.231	184.404	204.695

Evolución del precio medio de vivienda ofertada en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual

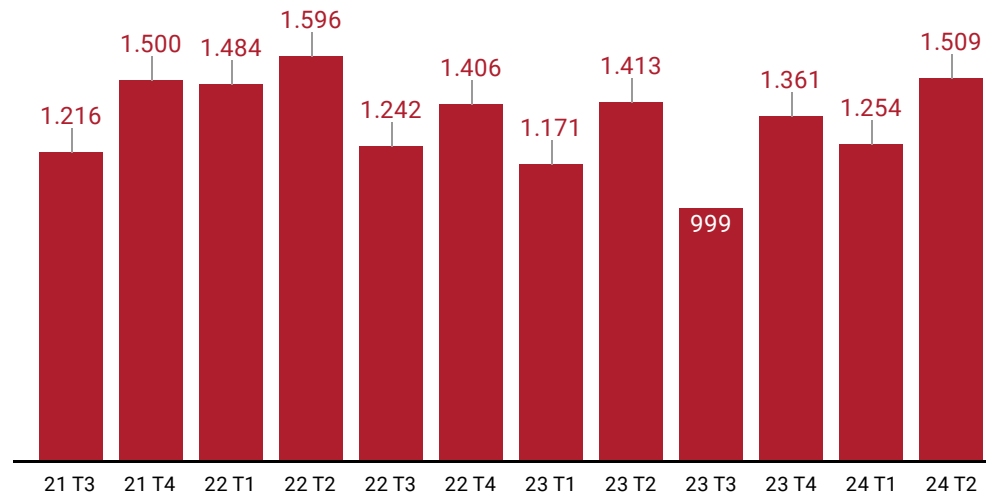
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Volumen de mercado

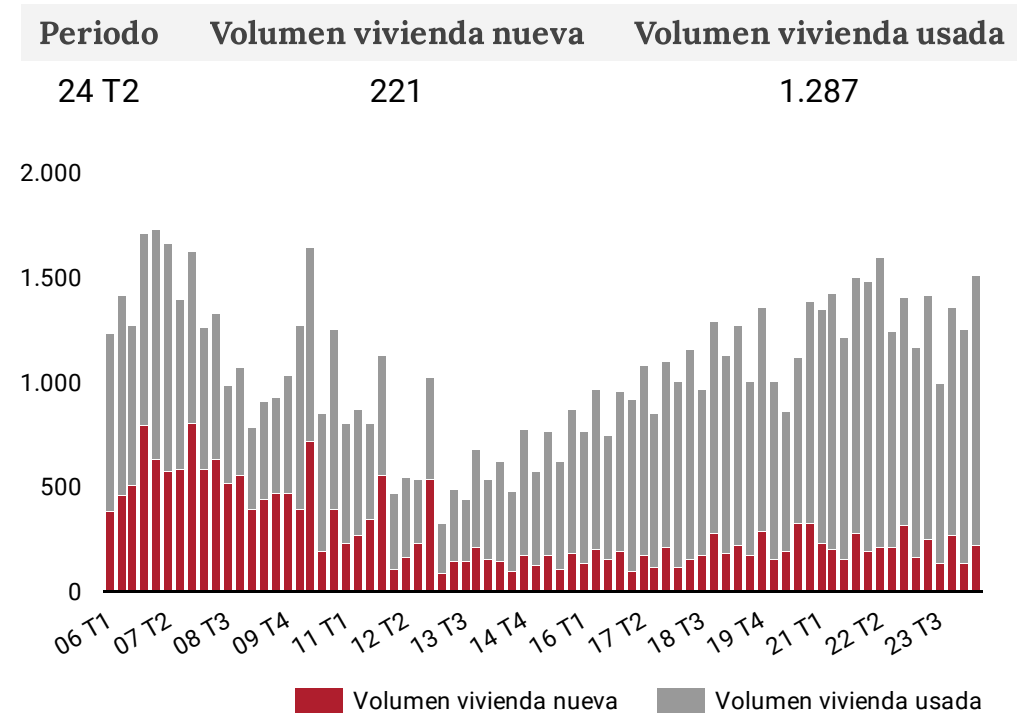
Evolución del volumen total vendido de vivienda libre

Euskadi. Trimestral. Millones de €
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del volumen total vendido de vivienda libre por tipología

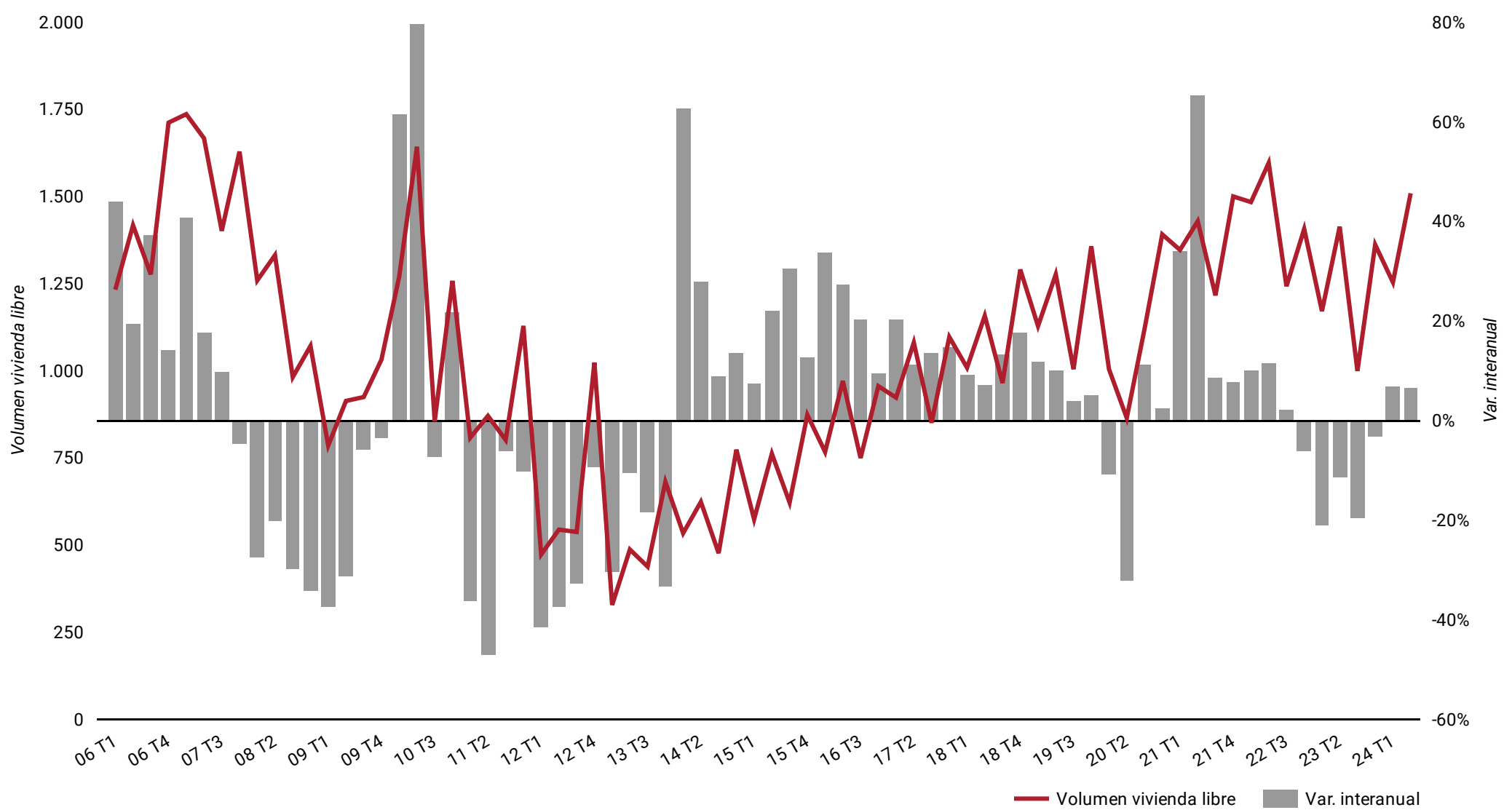
Euskadi. Trimestral. Millones de €
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del volumen total vendido de vivienda libre y variación interanual

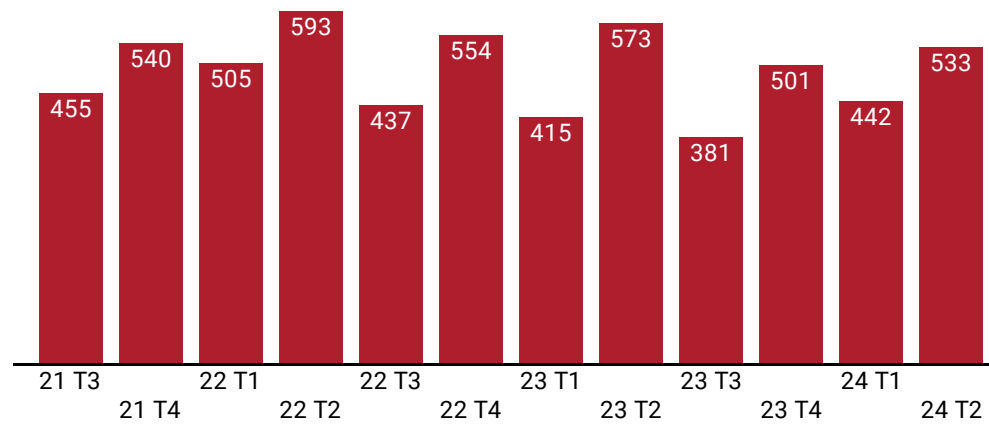
Euskadi. Trimestral. Millones de €
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Vivienda libre	Var. trimestral	Var. interanual
24 T1	1.254	-7,9 %	7,1 %
23 T4	1.361	36,2 %	-3,2 %
23 T3	999	-29,3 %	-19,6 %
24 T2	1.509	20,4 %	6,8 %



Evolución del volumen total vendido de vivienda libre

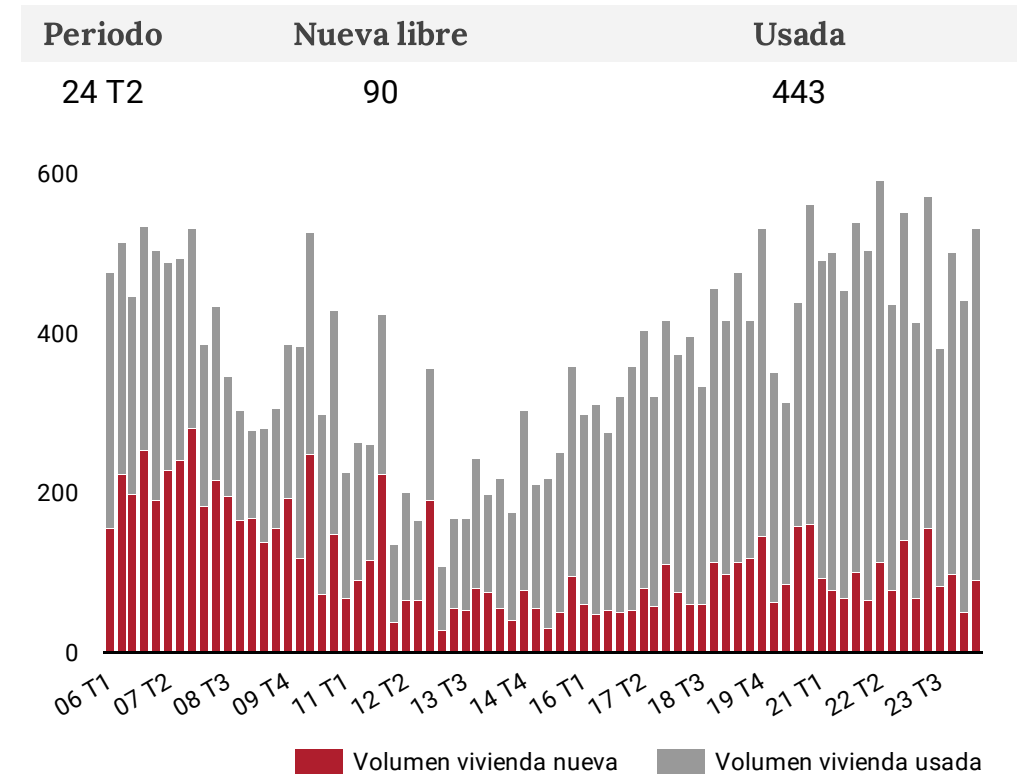
Gipuzkoa. Trimestral. Millones de €
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Recuperación trimestral en Gipuzkoa, volviendo a superar los 500 millones trimestrales

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

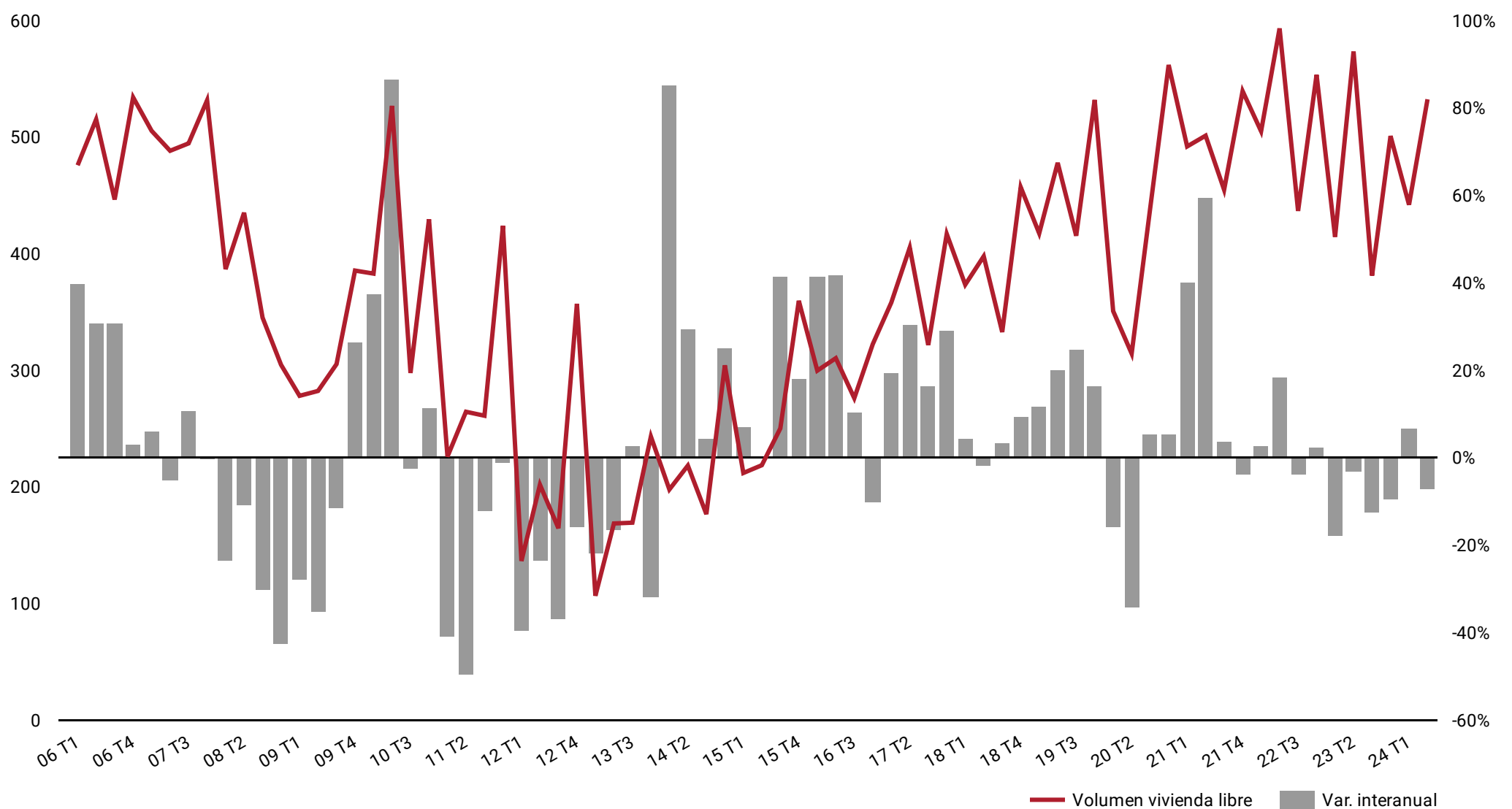
Gipuzkoa. Trimestral
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



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

Gipuzkoa. Trimestral
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Vivienda libre	Var. trimestral	Var. interanual
24 T2	533	20,5 %	-7,1 %
24 T1	442	-11,8 %	6,7 %
23 T4	501	31,4 %	-9,5 %
23 T3	381	-33,5 %	-12,7 %



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 435 viviendas al cierre del tercer trimestre en Gipuzkoa y 350 en San Sebastián, con variaciones interanuales del -3,8% y -0,2%, respectivamente.

A pesar de esta mejora el precio medio ofertado no ha dejado de crecer, situándose en 22,3 €/m²/mes en Gipuzkoa y 24 €/m²/mes en San Sebastián, con incrementos interanuales del 7% y 4%, respectivamente.

La renta mensual media ofertada se sitúa en 2.069 € mensuales en Gipuzkoa y 2.232 € en San Sebastián, con crecimientos interanuales del 14,2% y 12,7%, respectivamente.

En consecuencia, un mercado que consolida su notable complejidad, con una reducida dimensión e incremento de 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

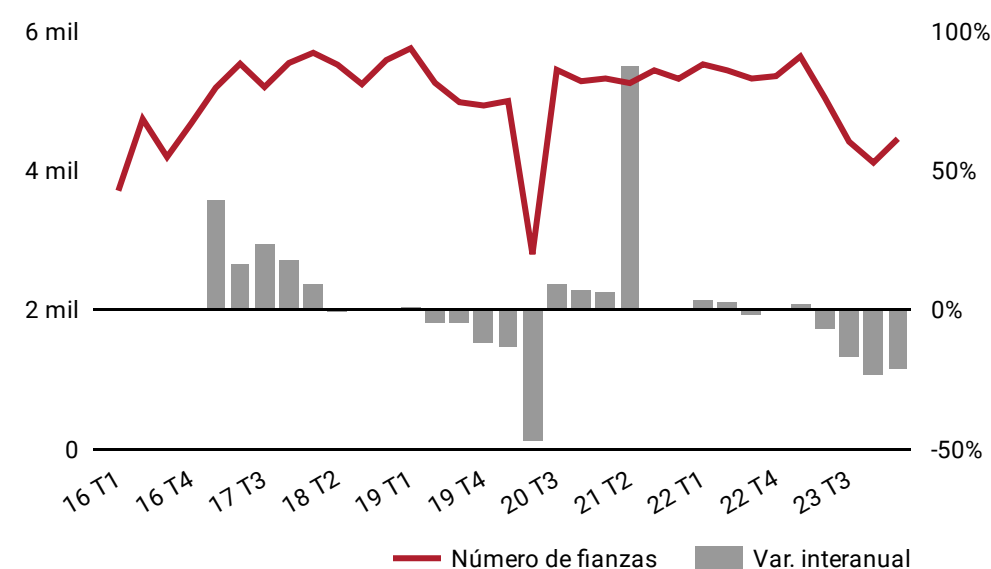
Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

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

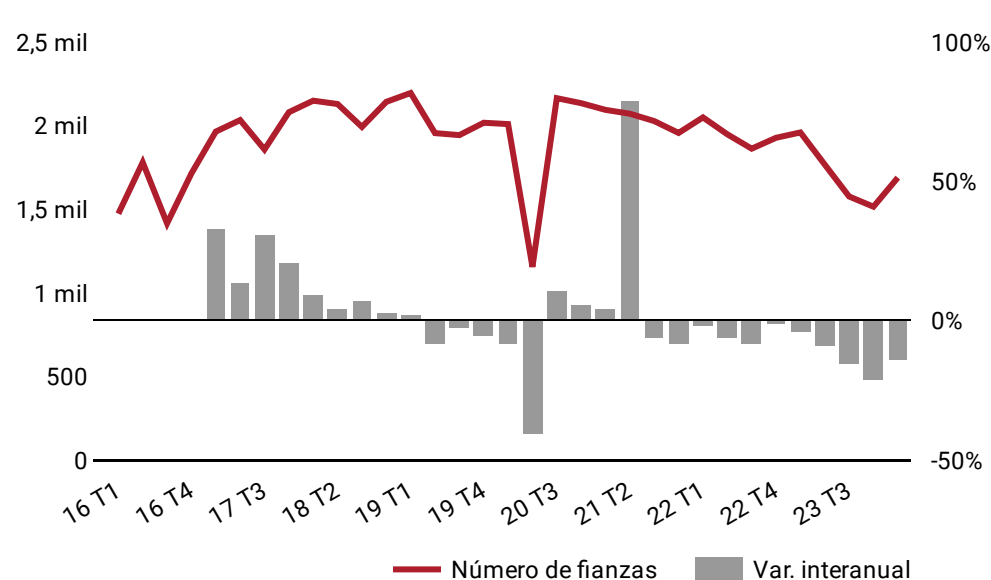
Periodo	Número de fianzas	Var. interanual
24 T1	4.456	-21,0 %



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 %



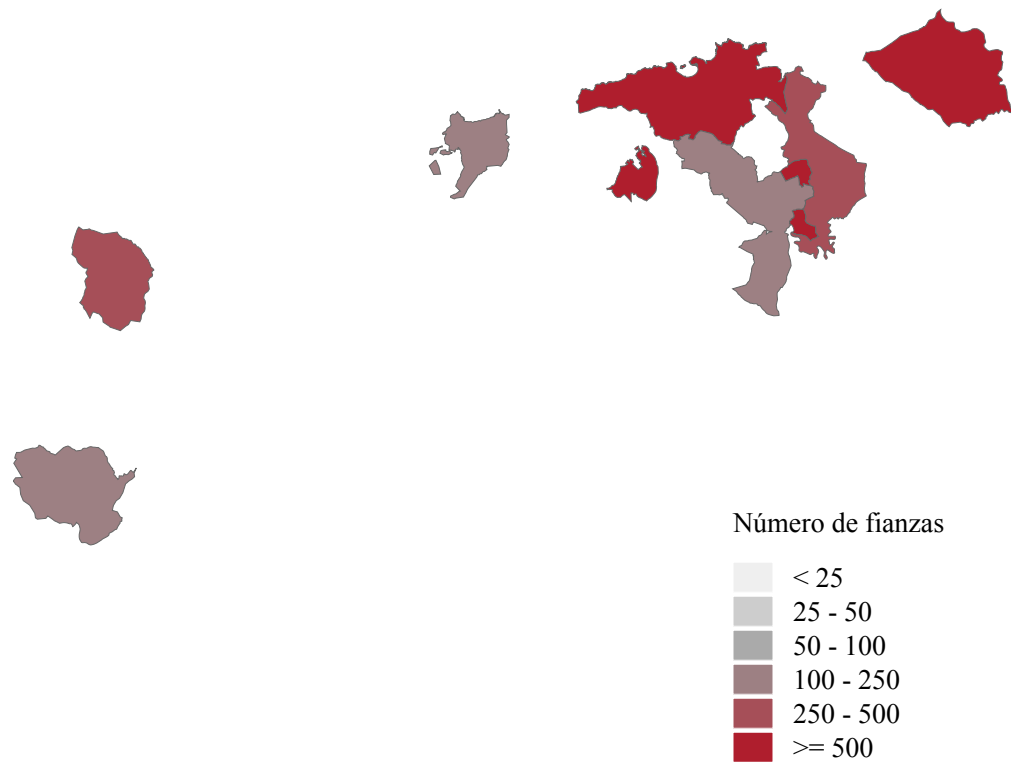
Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

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

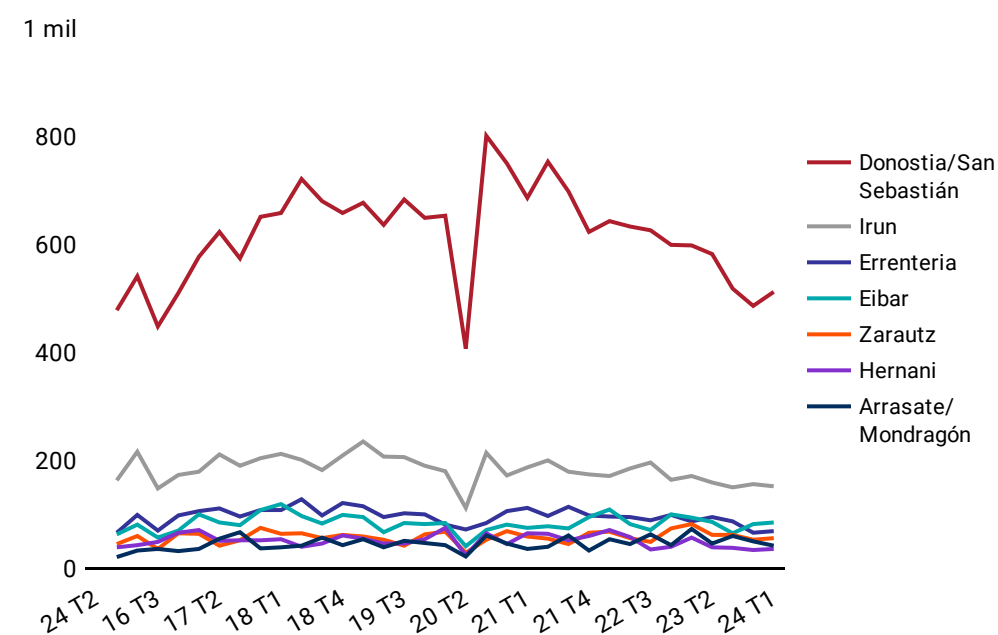
Número de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco



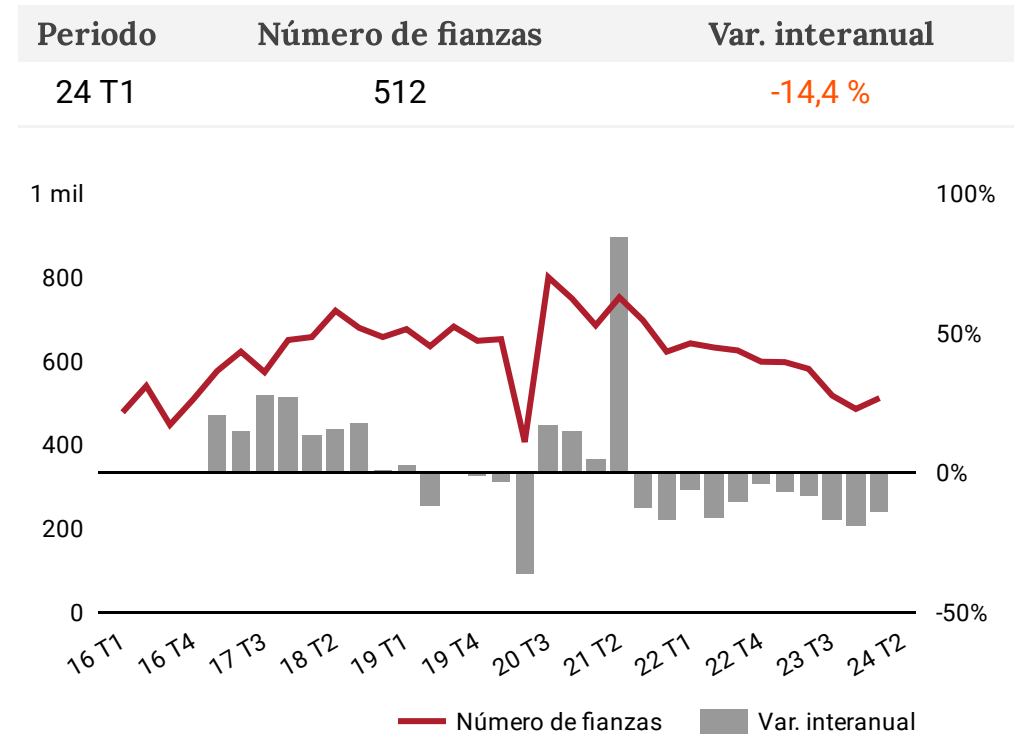
Evolución del número de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco



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

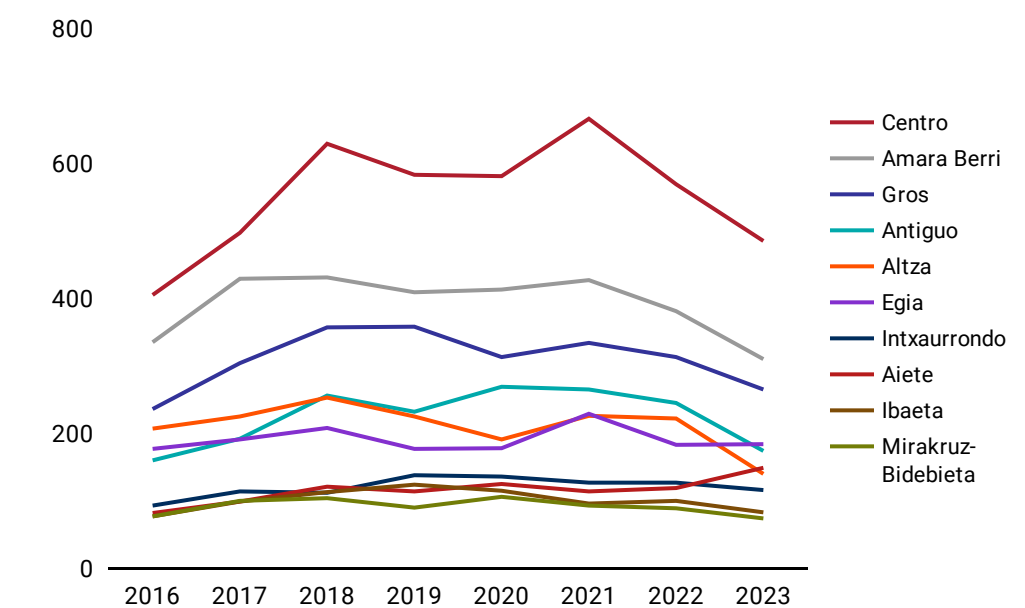
Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco



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
Mirakruz-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

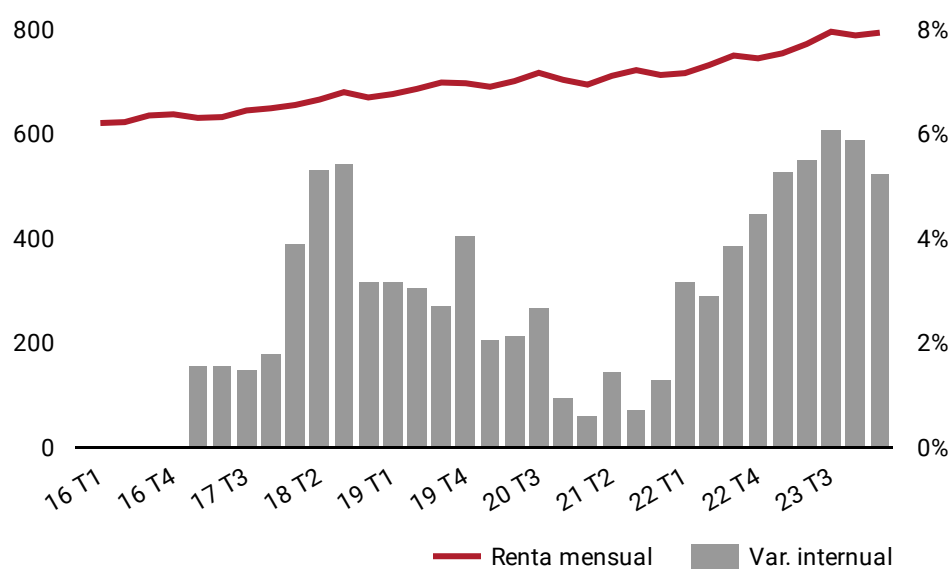
Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

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

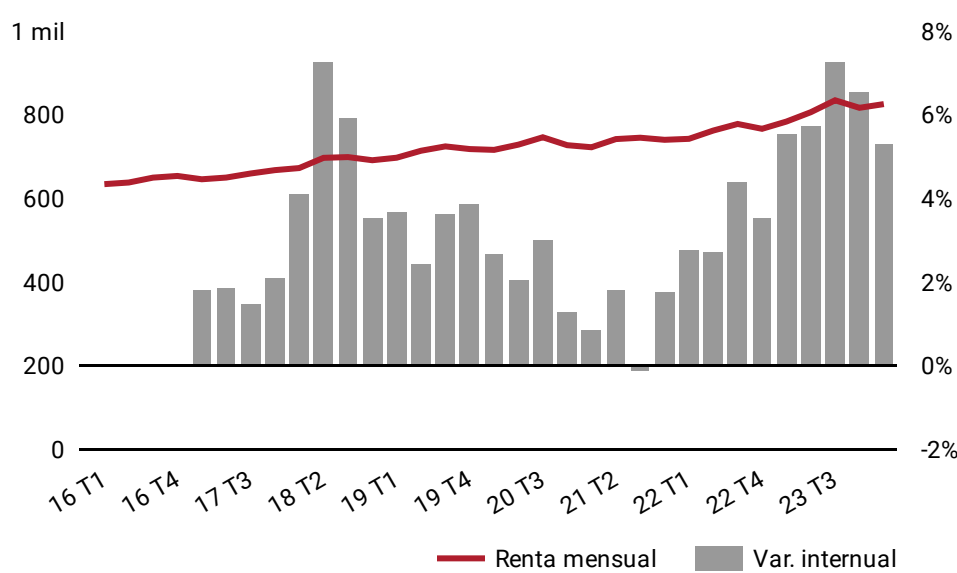
Periodo	Renta mensual	Var. interanual
24 T1	793	5,2 %



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 %



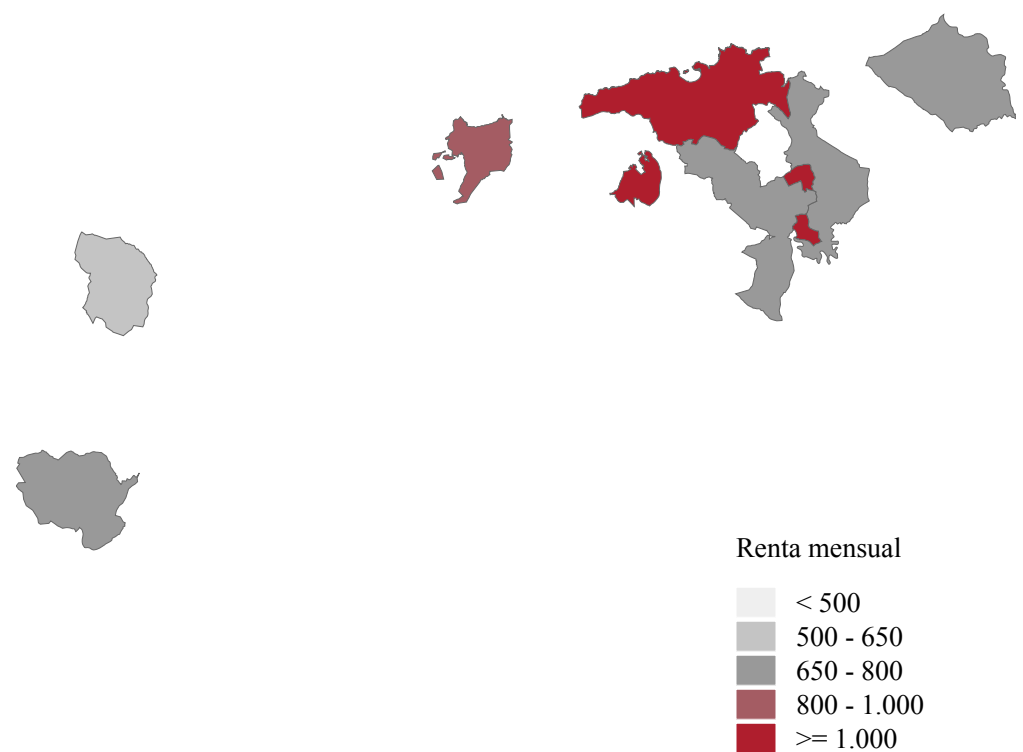
Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

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

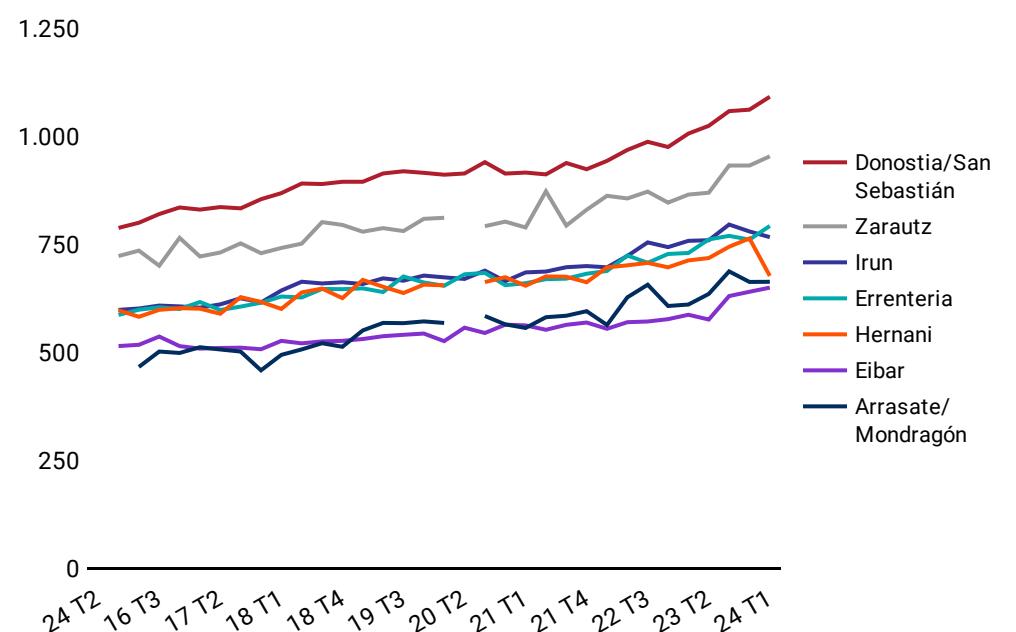
Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

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

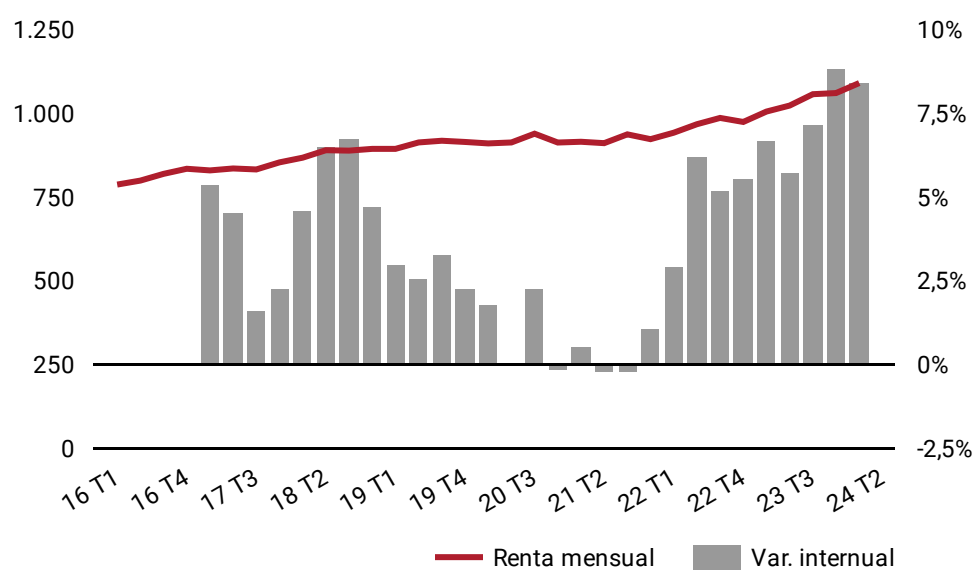


Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Donostia/San Sebastián. Trimestral.

Gobierno Vasco

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

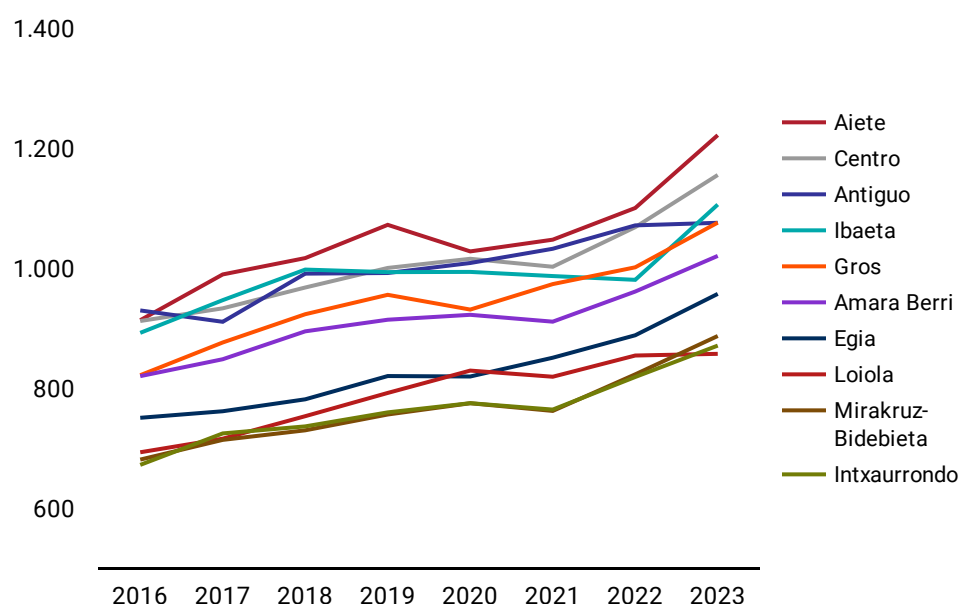


Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

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

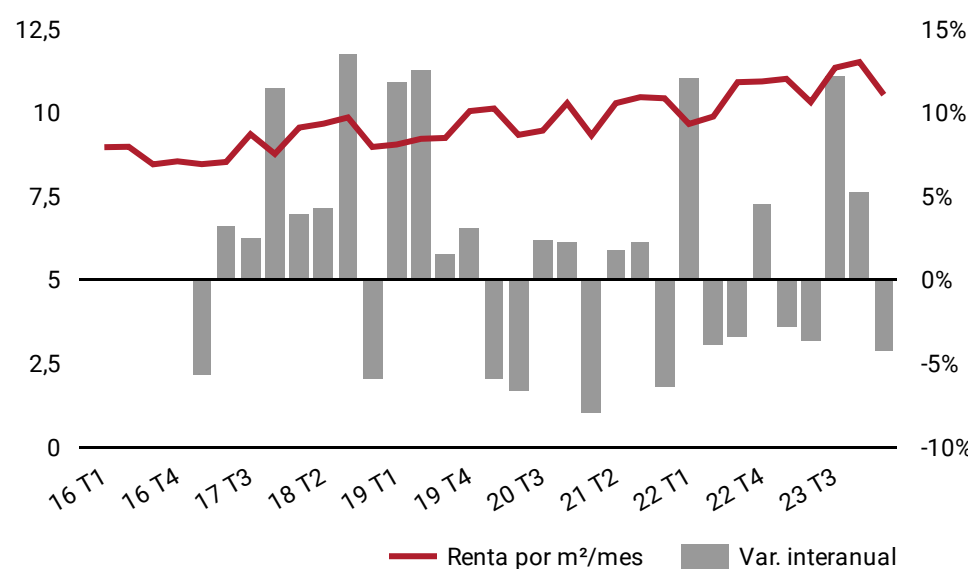
Región	23 T2	23 T3	23 T4	24 T1
País Vasco	10,3	11,3	11,5	10,5
Gipuzkoa	10,4	10,4	10,6	10,5
Donostia/San Sebastián	13,5	13,9	14,3	14,1

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 %

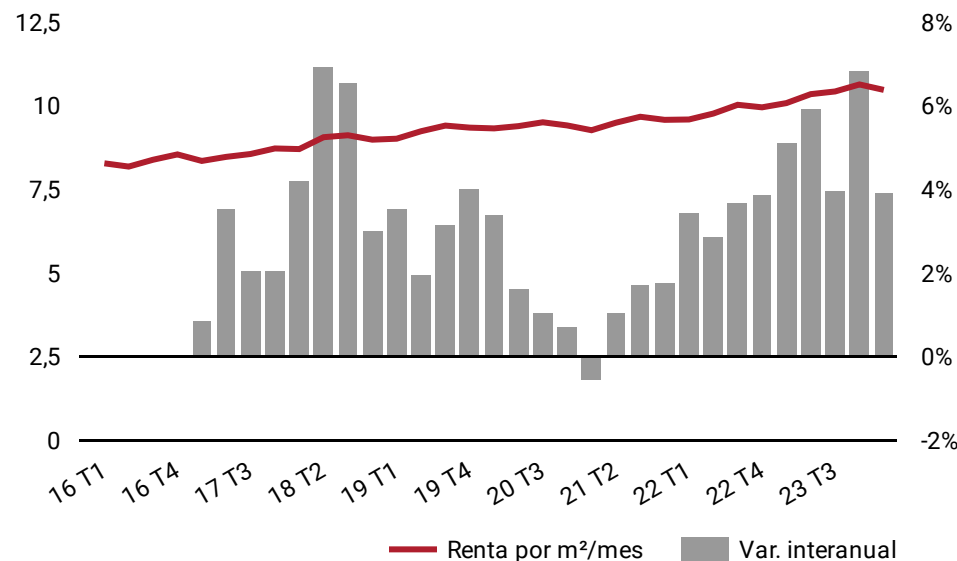


Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Gipuzkoa. Trimestral.

Gobierno Vasco

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



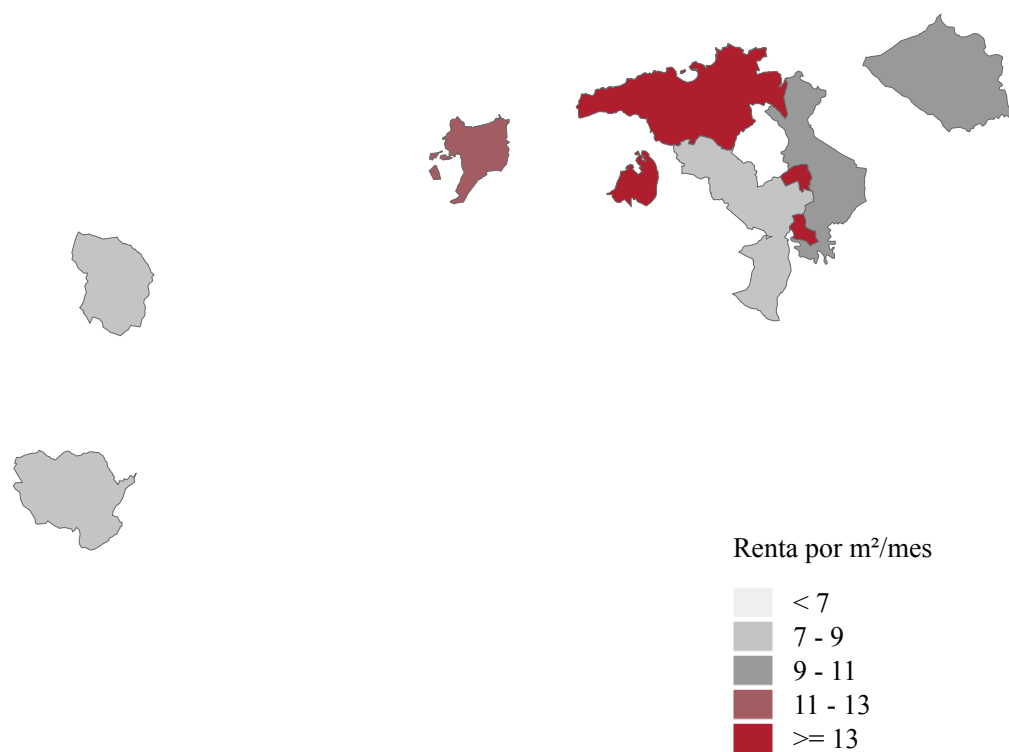
Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

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

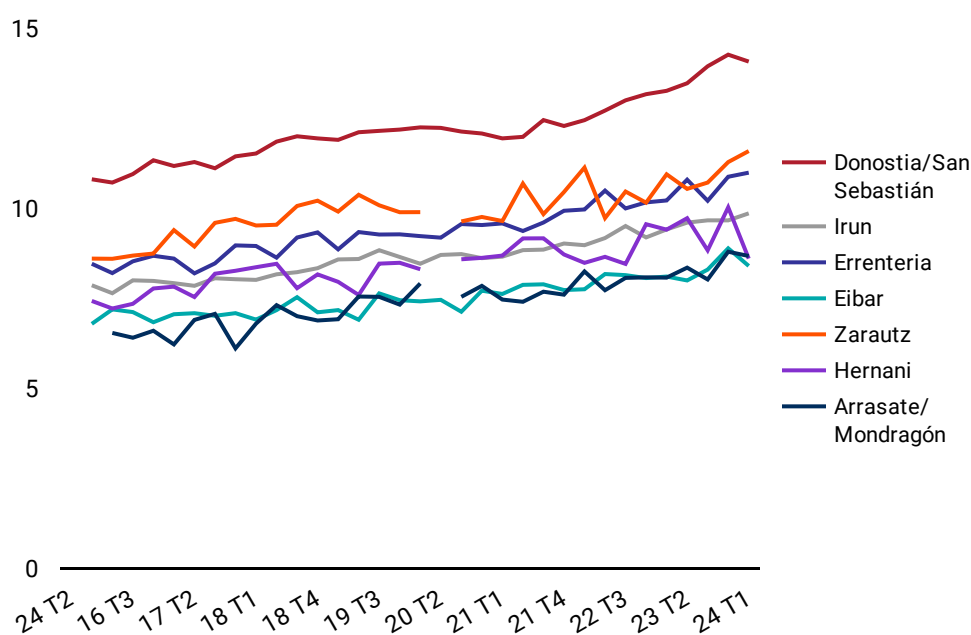
Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco



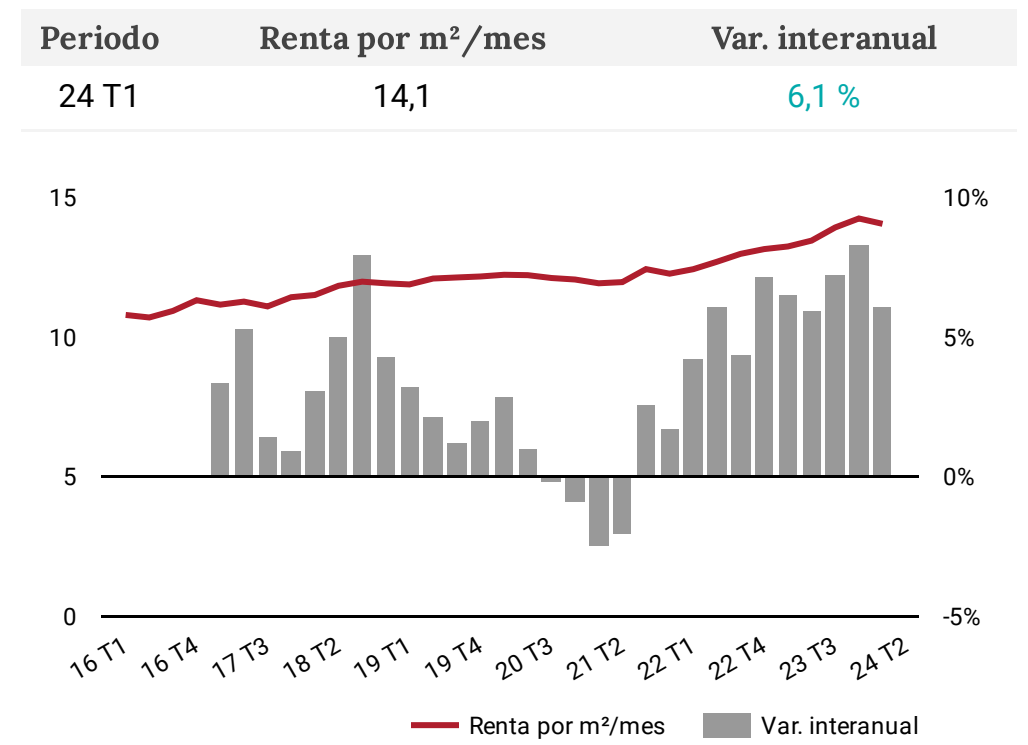
Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco



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

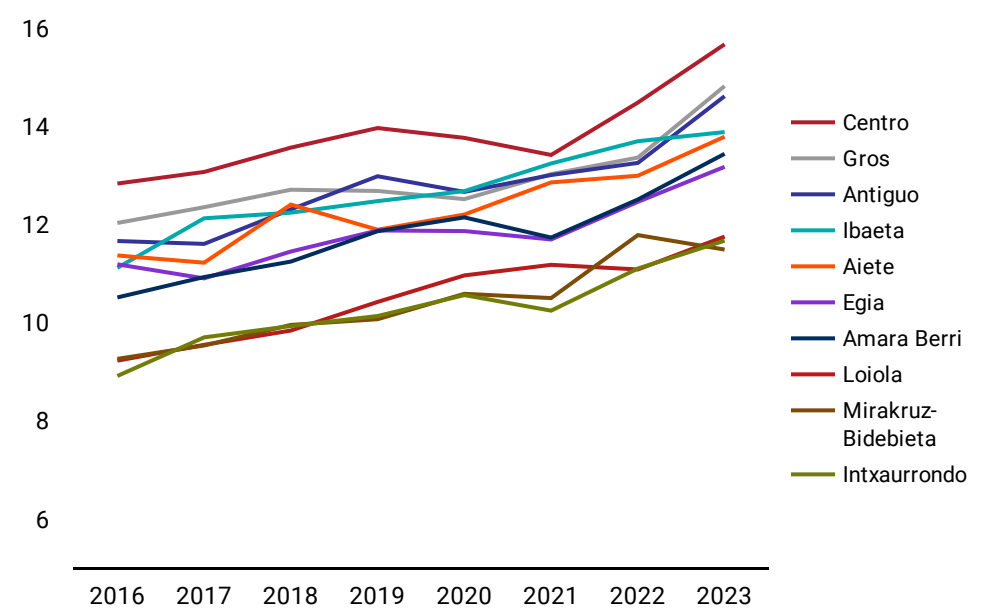
Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco



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-Ulía	11,4	11,7	-	-



Oferta de alquiler

Número de viviendas ofertadas en alquiler

Media mensual de viviendas ofertadas en alquiler

Último trimestre

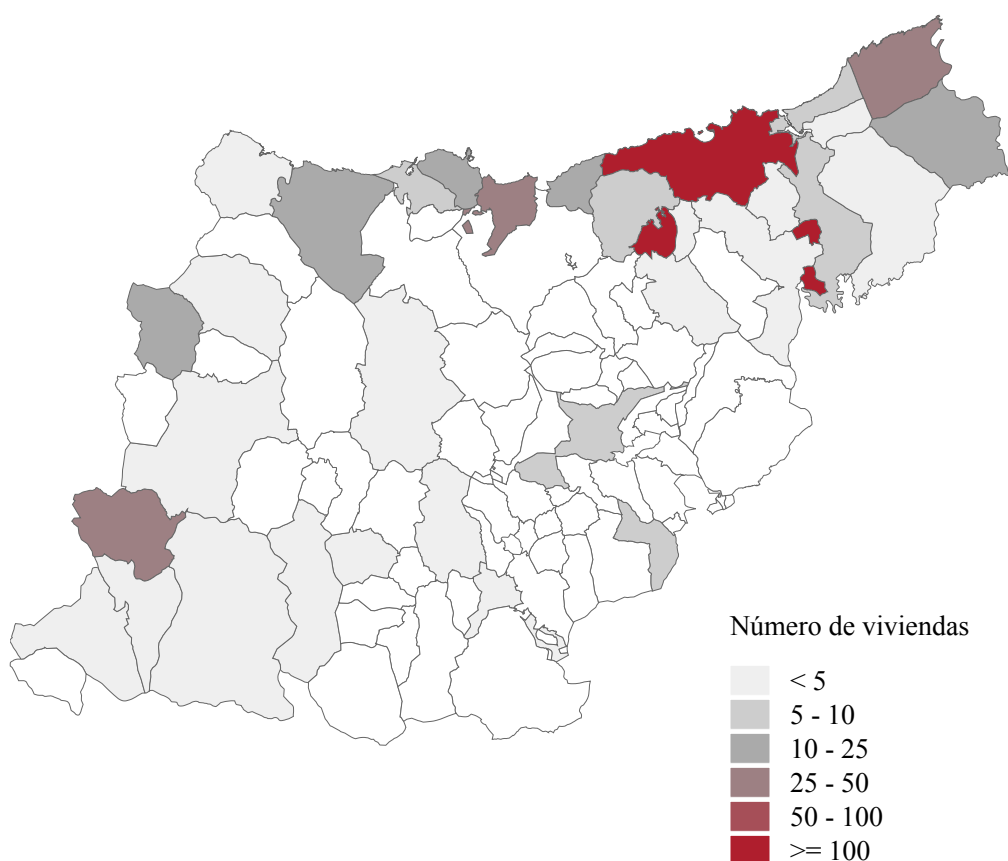
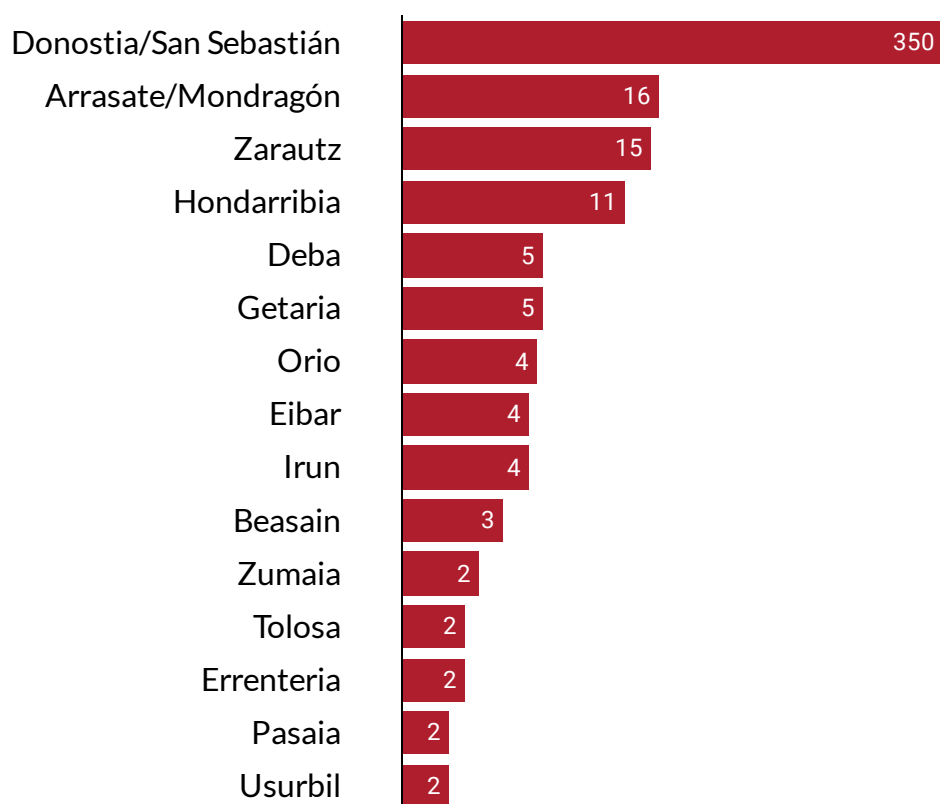
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Número de viviendas	% Δ
Gipuzkoa	435	-3.8% ↓
Donostia/San Sebastián	350	-0.2% ↓

Media mensual de viviendas ofertadas en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución de media mensual de viviendas ofertadas en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

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	143	-5.1% ↓
Gros	55	-1.8% ↓
Antiguo	46	14.2% ↑
Amara Berri	31	-11.5% ↓
Aiete	20	1.7% ↑
Egia	13	-19.1% ↓

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	27,2%	2.7% ↑
Gros	33,2%	14.0% ↑
Antiguo	43,9%	28.5% ↑
Amara Berri	20,6%	-19.2% ↓
Aiete	24,7%	33.1% ↑
Egia	19,0%	23.7% ↑

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

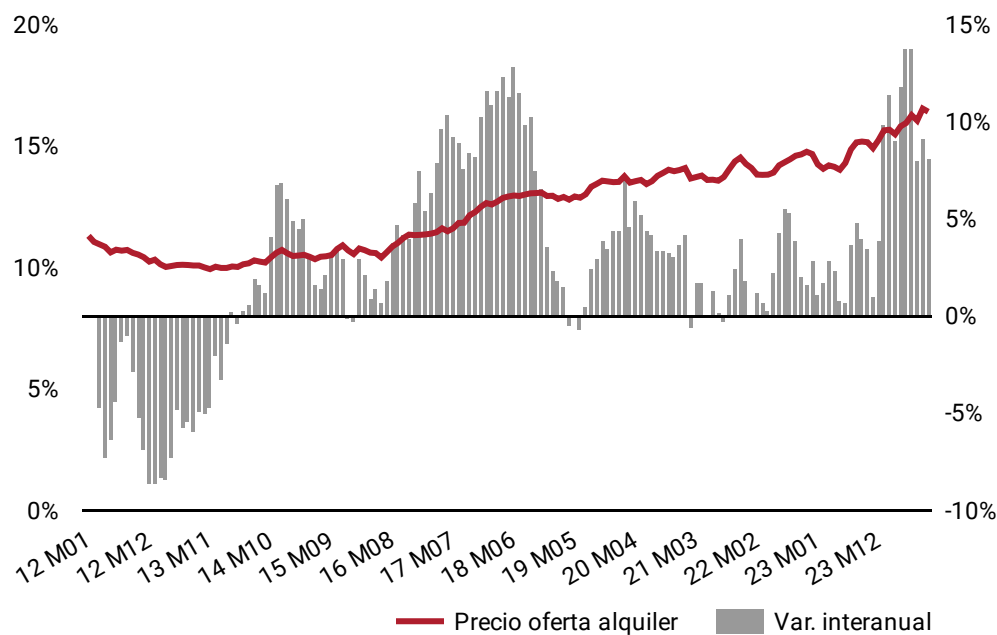
Región	Precio por m ² /mes	% Δ
Gipuzkoa	22,3	7.0% ↑
Donostia/San Sebastián	24,0	4.0% ↑

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 M09	16,4 €	0,9%	8,1%
24 M08	16,5 €	3,7%	9,2%
24 M07	16,0 €	1,5%	8,0%



Renta media por m² y mes de viviendas ofertadas en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

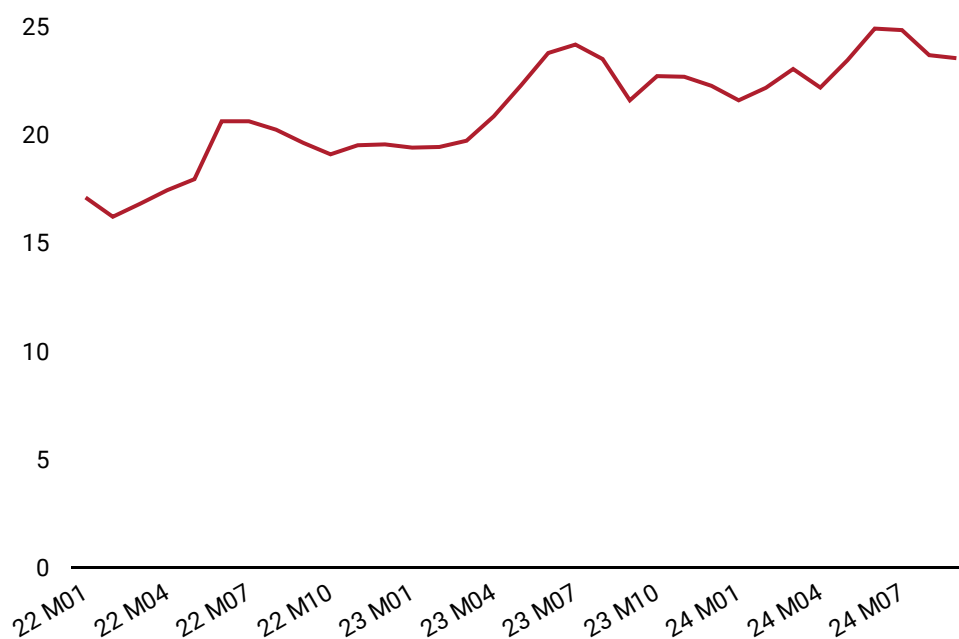
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipio	Renta por m ² /mes	% Δ
Donostia/San Sebastián	24,0	4.0% ↑
Arrasate/Mondragón	10,8	9.7% ↑

Evolución del precio medio por m² de viviendas ofertada en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

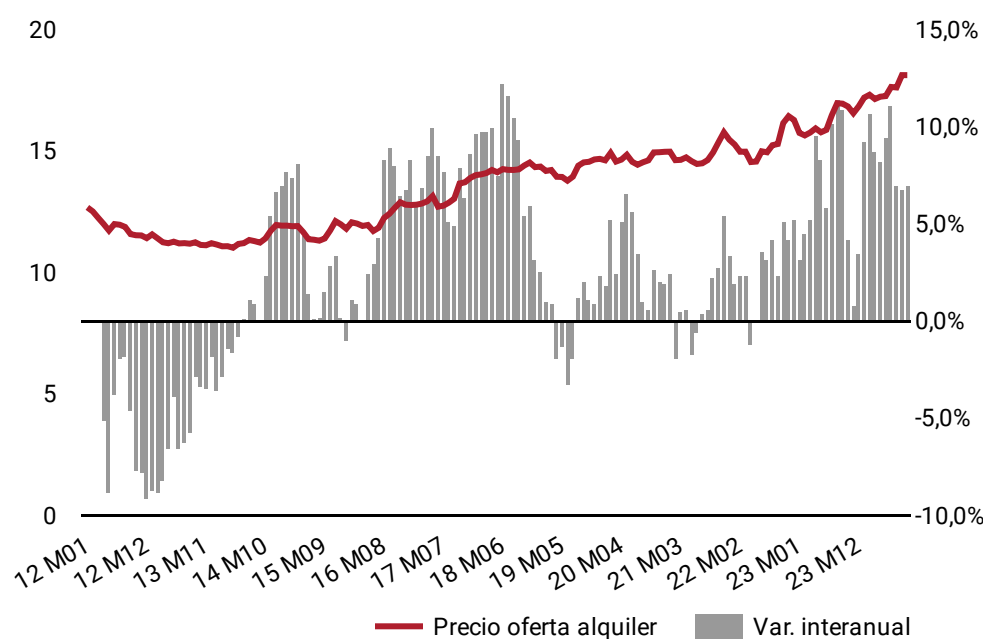


Evolución del precio del alquiler (€/m²) de vivienda en oferta y tasa de variación interanual

Donostia - San Sebastián. Mensual

Idealista

Periodo	Precio	Var. trimestral	Var. interanual
24 M06	17,6 €	2,9%	11,1%
24 M05	17,2 €	-0,3%	9,4%
24 M04	17,2 €	0,2%	8,2%



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	25,3	3.7% ↑
Gros	24,9	-6.3% ↓
Antiguo	22,5	2.6% ↑
Amara Berri	21,7	15.4% ↑
Aiete	24,8	15.1% ↑
Egia	19,6	-0.5% ↓

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	2.069	14.2% ↑
Donostia/San Sebastián	2.232	12.7% ↑

Renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

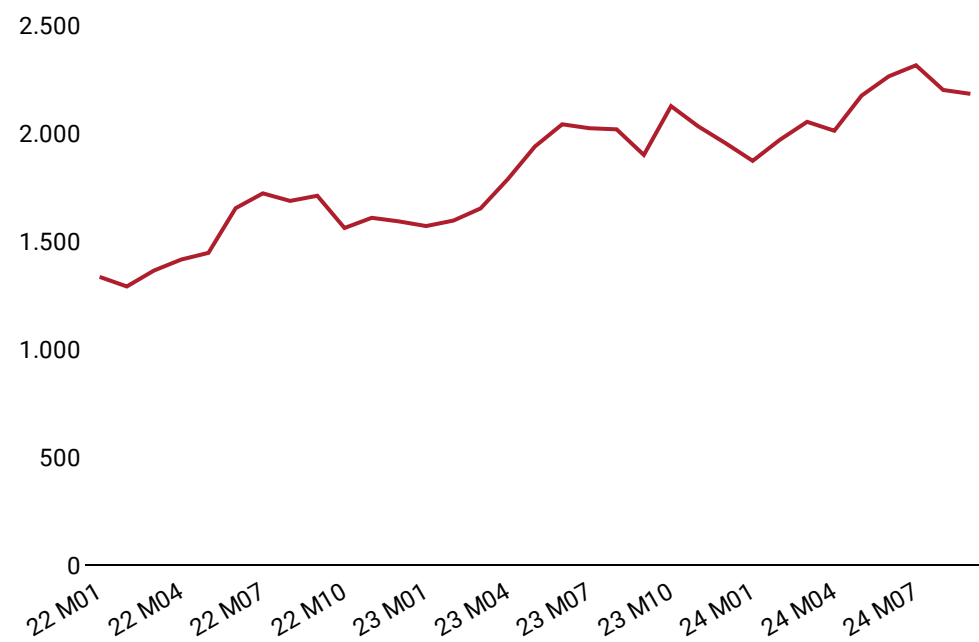
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipio	Renta mensual media	% Δ
Donostia/San Sebastián	2.232	12.7% ↑
Arrasate/Mondraón	900	-1.0% ↓

Evolución de la renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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	2.405	16.3% ↑
Gros	2.120	-6.6% ↓
Antiguo	2.043	5.7% ↑
Amara Berri	1.697	13.2% ↑
Aiete	2.703	36.0% ↑
Egia	1.550	-1.2% ↓

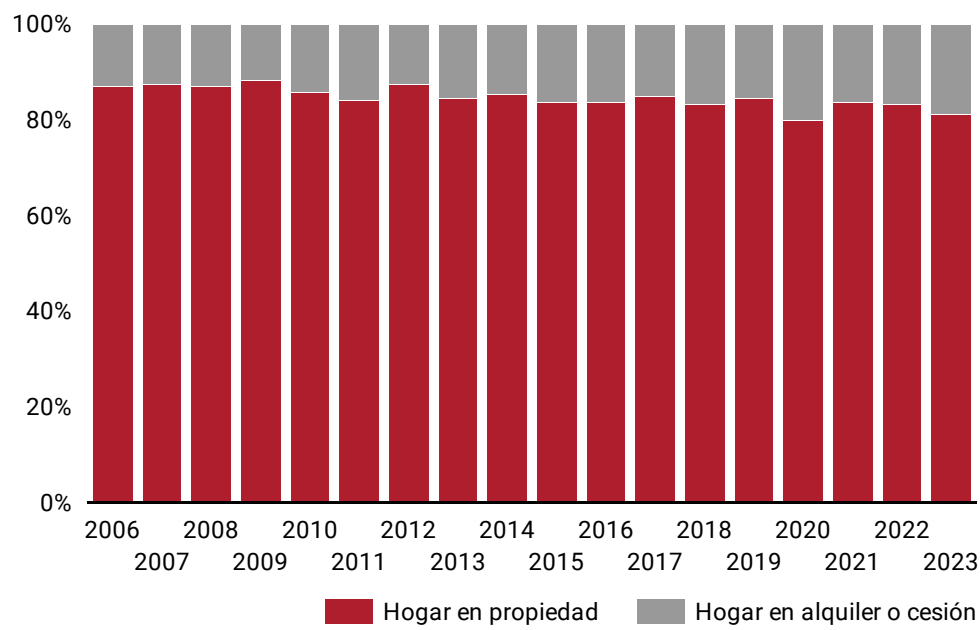
Régimen de tenencia de la vivienda

Hogares por régimen de tenencia de la vivienda

Euskadi. Anual

Instituto Nacional de Estadística

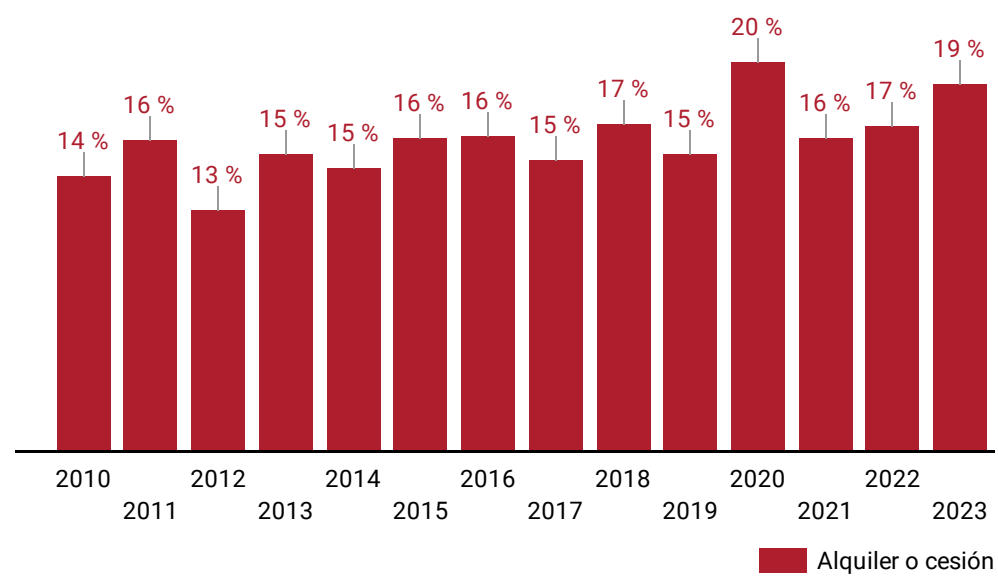
Periodo	Hogar en propiedad	Alquiler o cesión
2023	81,2 %	18,9 %



Hogares en régimen de tenencia de alquiler o cesión

Euskadi. Anual

Instituto Nacional de Estadística

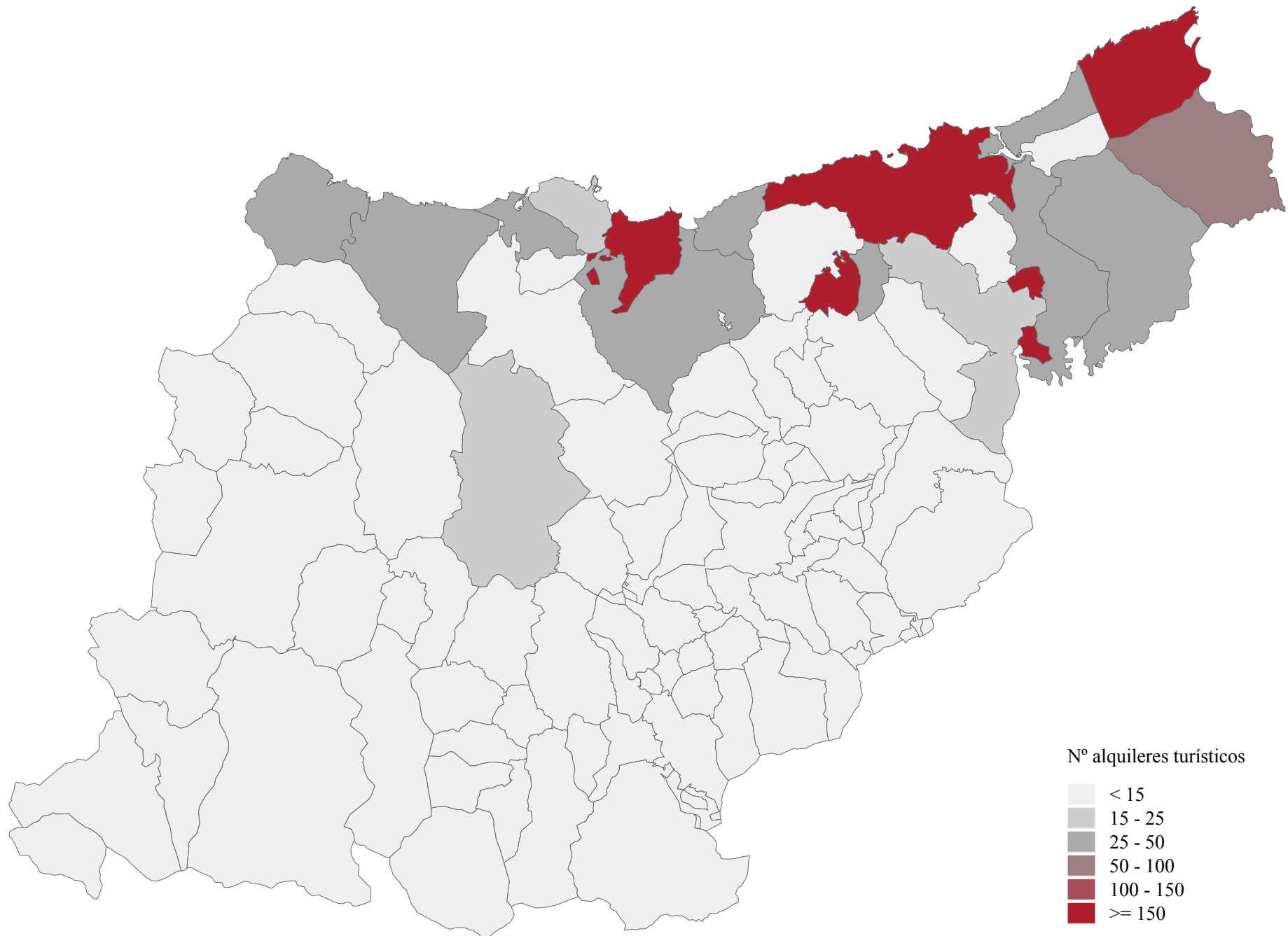


Número de alquileres turísticos

Número de alquileres turísticos

Municipios de Gipuzkoa. Agosto 2024

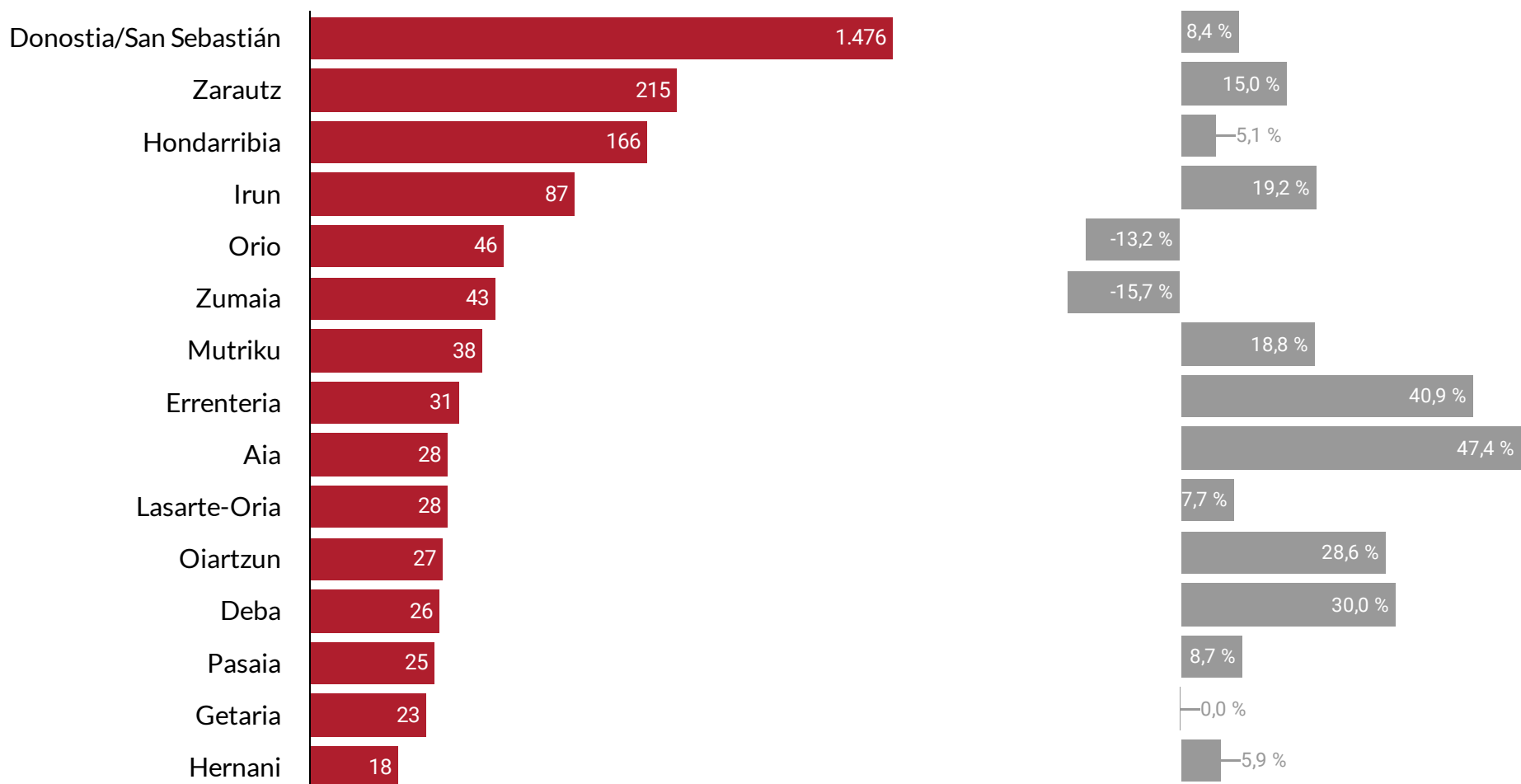
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



Número de alquileres turísticos y variación interanual

Municipios de Gipuzkoa. Agosto 2024

Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



7

Mercado Hipotecario

El mercado hipotecario ha registrado una mejora trimestral por lo que respecta a su actividad como consecuencia del crecimiento en el número de compraventas de vivienda, así como por el descenso de los tipos de interés.

Las 6.157 hipotecas sobre vivienda contratadas en Gipuzkoa en el último año han supuesto una moderación del descenso interanual (-9,3%), con un nivel de cobertura con respecto al total de compraventas de vivienda del 92,2%.

El endeudamiento hipotecario ha crecido con fortaleza durante el último trimestre, tanto en términos de endeudamiento por vivienda como de endeudamiento por m². El comportamiento de los precios de la vivienda está provocado este comportamiento.

La relación préstamo / valor, medida en términos de hipoteca media con respecto a importe medio de compraventa, ha sido del 71,8% en País Vasco, aportando solidez a la cartera hipotecaria.

Los tipos de interés han registrado importantes mejoras durante el último trimestre, rompiendo con la tendencia predominantemente ascendente de trimestres precedentes. Los descensos en los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo, con el correspondiente impacto sobre el EURIBOR, están favoreciendo esta dinámica, que previsiblemente se mantendrá en próximos trimestres, favoreciendo la evolución del mercado inmobiliario.

Los plazos de contratación se han incrementado ligeramente, situándose en los 24,7 años, manteniendo los niveles relativamente estructurales de 24-25 años.

Los indicadores de accesibilidad han registrado un deterioro durante el último trimestre. La cuota hipotecaria mensual media ha registrado un incremento trimestral del 4%, situándose la tasa interanual en el 7,5%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha incrementado en 1 pp durante el último trimestre, con un crecimiento interanual de 1,5 pp.

Actividad hipotecaria

Principales indicadores hipotecarios y variaciones trimestrales

Euskadi. Último año

Nº hipotecas vivienda
18.789
↑ 1,9%

Importe hipotecado (miles)
2.946.335 €
↑ 3,8%

Compraventas con hipoteca
88,7 %
↓ -4,57%

Principales indicadores endeudamiento

Euskadi. Último año

Endeudamiento vivienda
159.976
↑ 2,0%

Préstamo / valor
63,9 %
↑ 0,97%

Cuota mensual
761 €
↑ 1,86%

% cuota salarial
31,1 %
↑ 1,01%

Duración hipoteca (años)
24,4
0,00%

Principales indicadores tipos de interés

Euskadi. Último año

Tipo de interés inicial
2,76 %
↓ -0,20%

T/i interés inicial. Variable
2,56 %
↓ -0,26%

T/i interés inicial. Fijo
2,94 %
↓ -0,17%

Hipotecas a tipo variable
46,7 %
↓ -6,54%

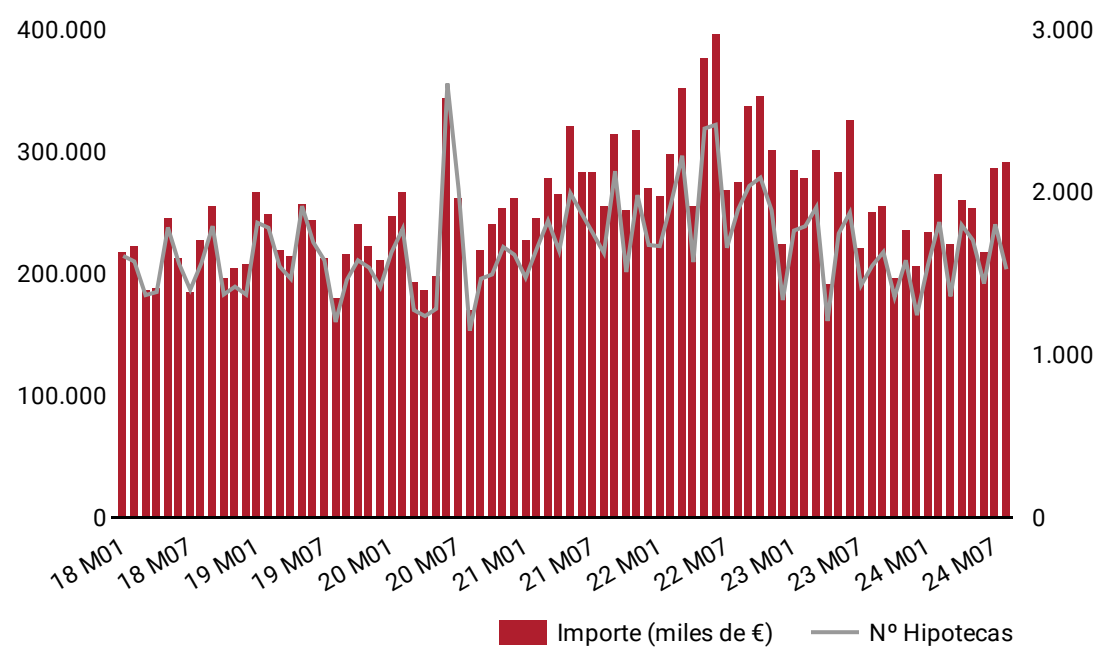
Hipotecas a tipo fijo
53,3 %
↑ 6,54%

Evolución de importe de hipotecas de vivienda

Euskadi. Mensual

Instituto Nacional de Estadística

Mes	Importe hipotecado (miles)	Nº hipotecas vivienda
24 M08	292.551	1.524
24 M07	287.163	1.800
24 M06	218.189	1.436

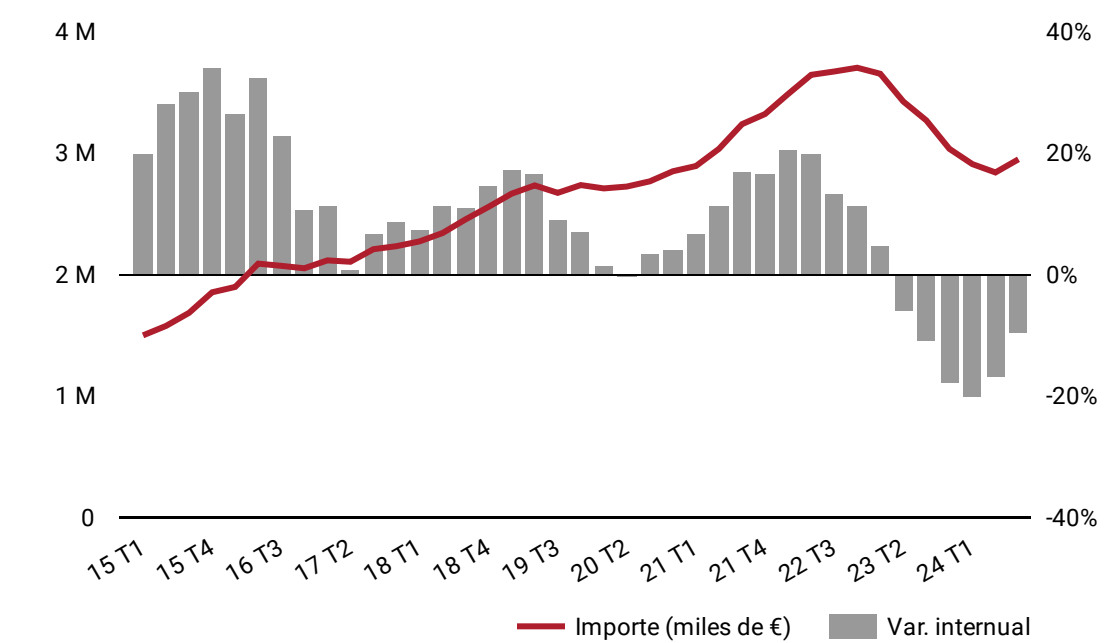


Hipotecas constituidas sobre vivienda. Importe (miles €)

Euskadi. Interanual

Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Importe hipotecas (miles €)	Var. interanual
24 T3	2.946.335 €	-9,8 %

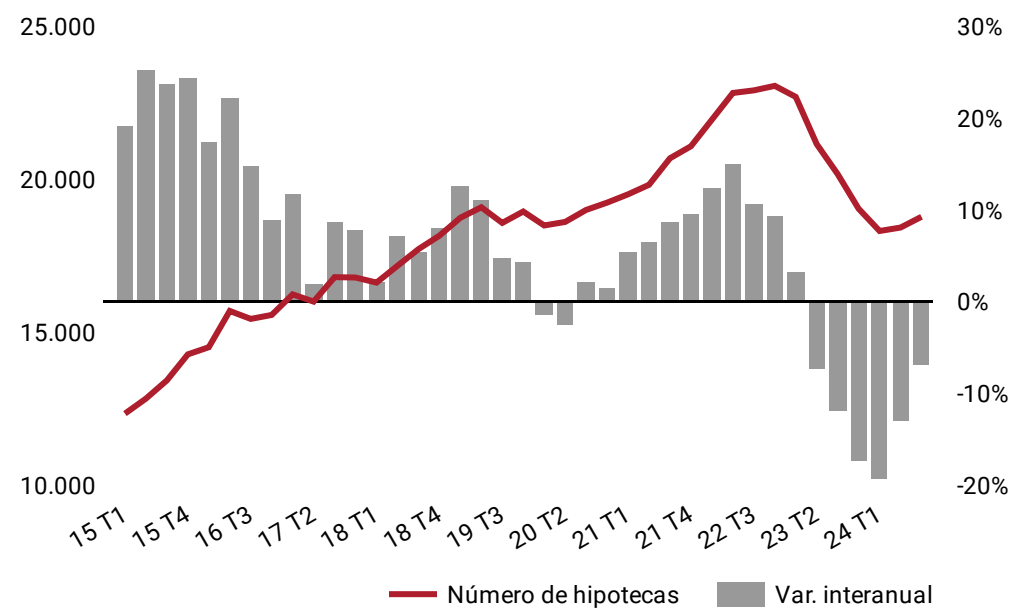


Número de hipotecas constituidas sobre vivienda

Euskadi. Interanual

Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Núm. hipotecas	Var. interanual
24 T3	18.789	-6,9 %

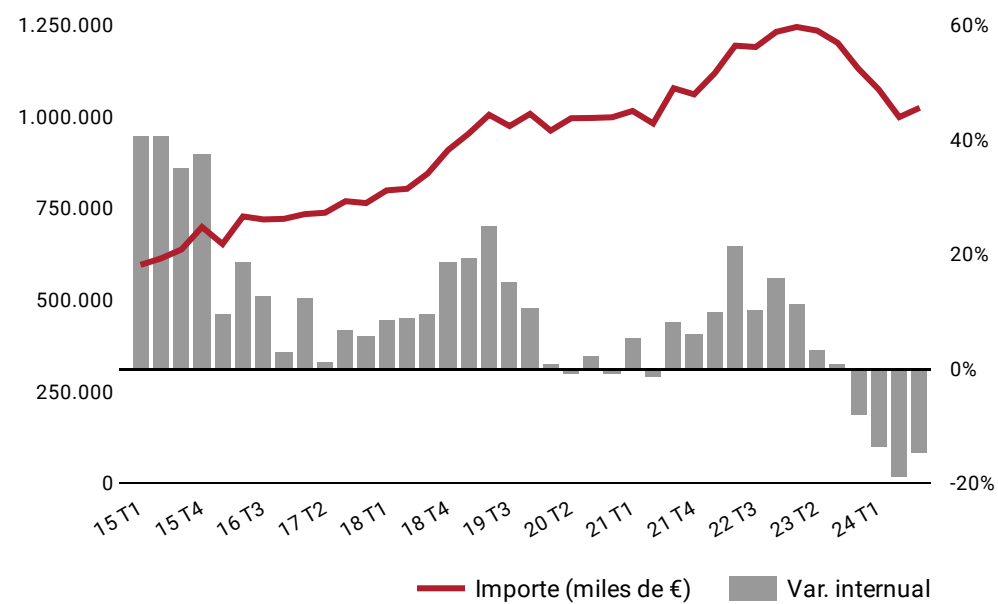


Hipotecas constituidas sobre vivienda. Importe (miles €)

Gipuzkoa. Interanual

Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Importe hipotecas (miles €)	Var. interanual
24 T3	1.024.625 €	-14,7 %

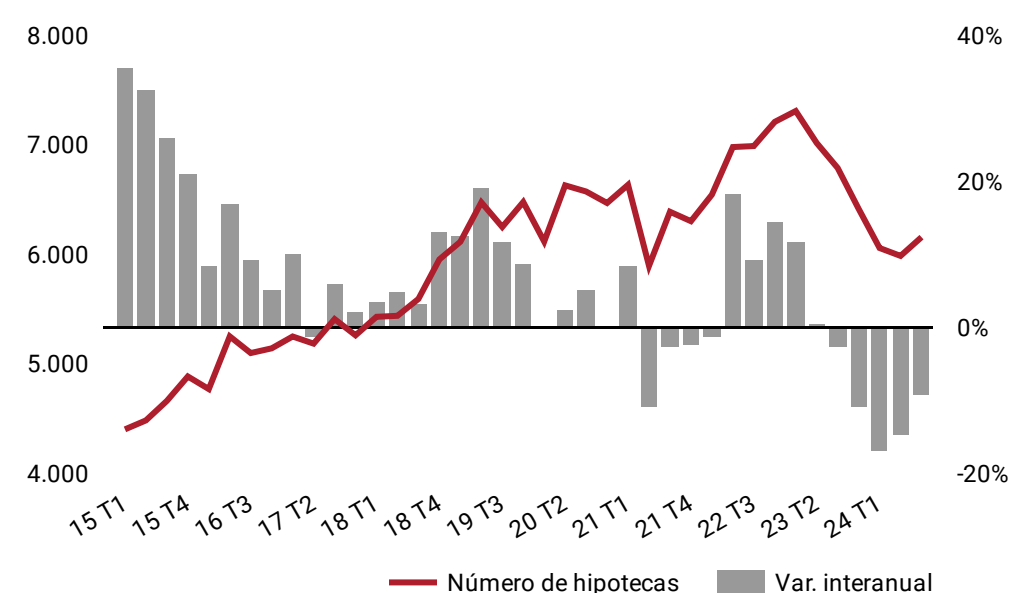


Número de hipotecas constituidas sobre vivienda

Gipuzkoa. Interanual

Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Núm. hipotecas	Var. interanual
24 T3	6.157	-9,3 %



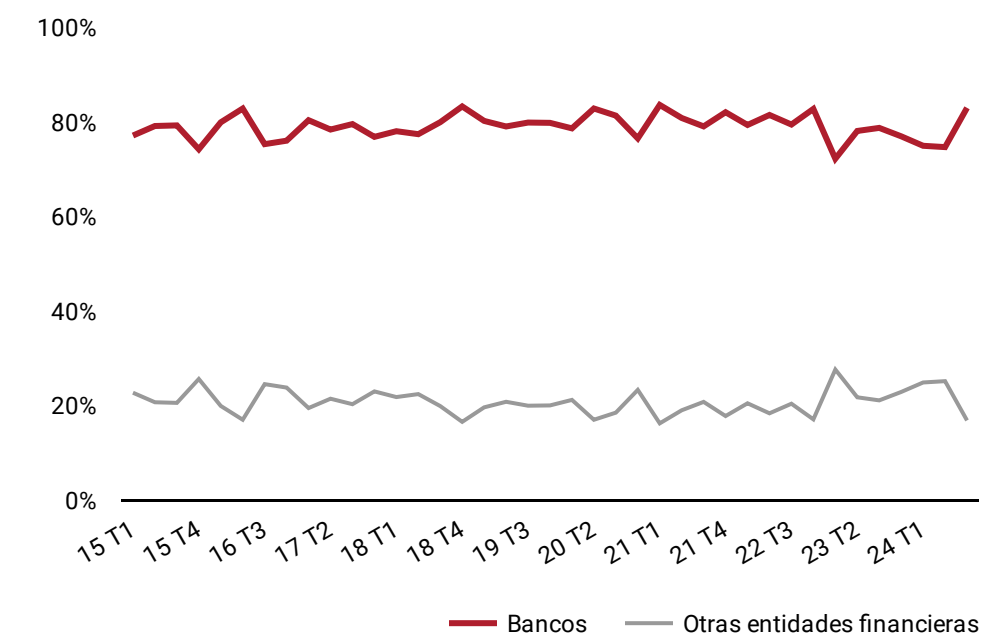
Tipo de entidad

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 T3	83,11 %	16,89 %

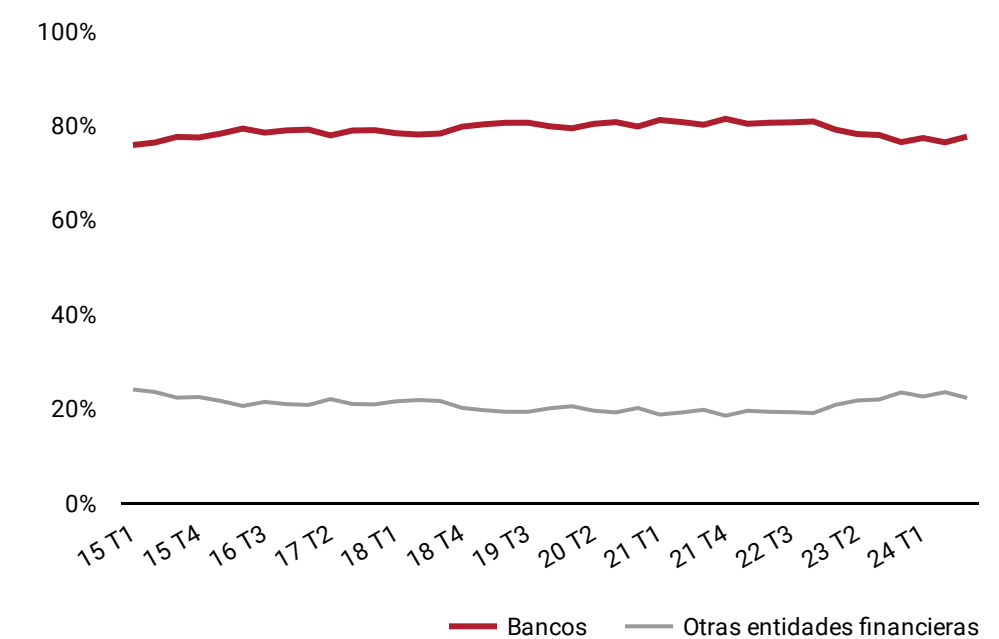


Evolución de la distribución en la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria

Euskadi. Interanual

Colegio de Registradores

Periodo	Bancos	Otras entidades
24 T3	77,68 %	22,32 %



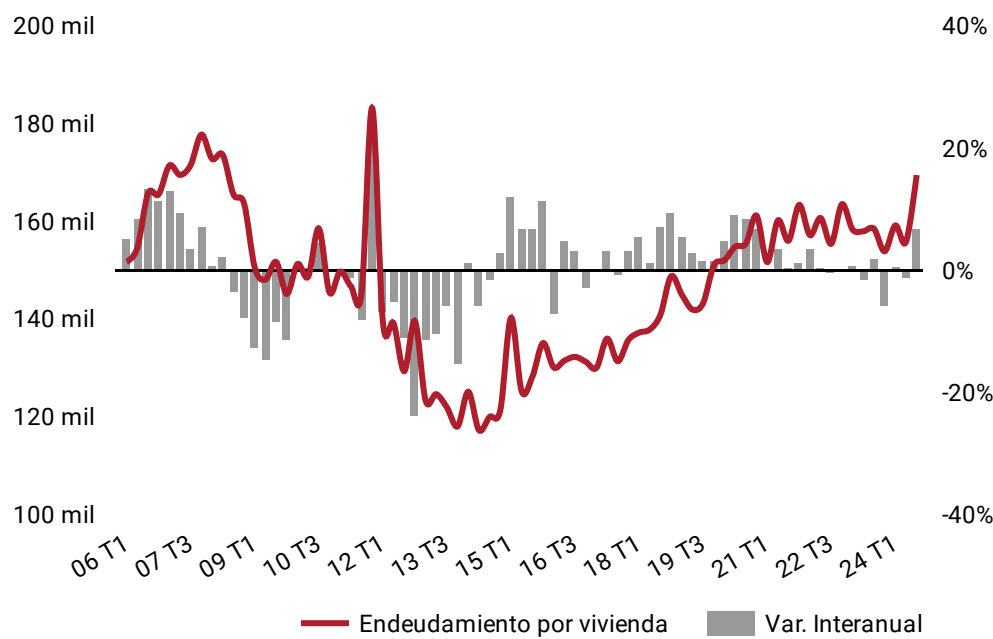
Endeudamiento

Endeudamiento por vivienda

Endeudamiento por vivienda y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Hipoteca media	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	169.490	8,8 %	6,9 %

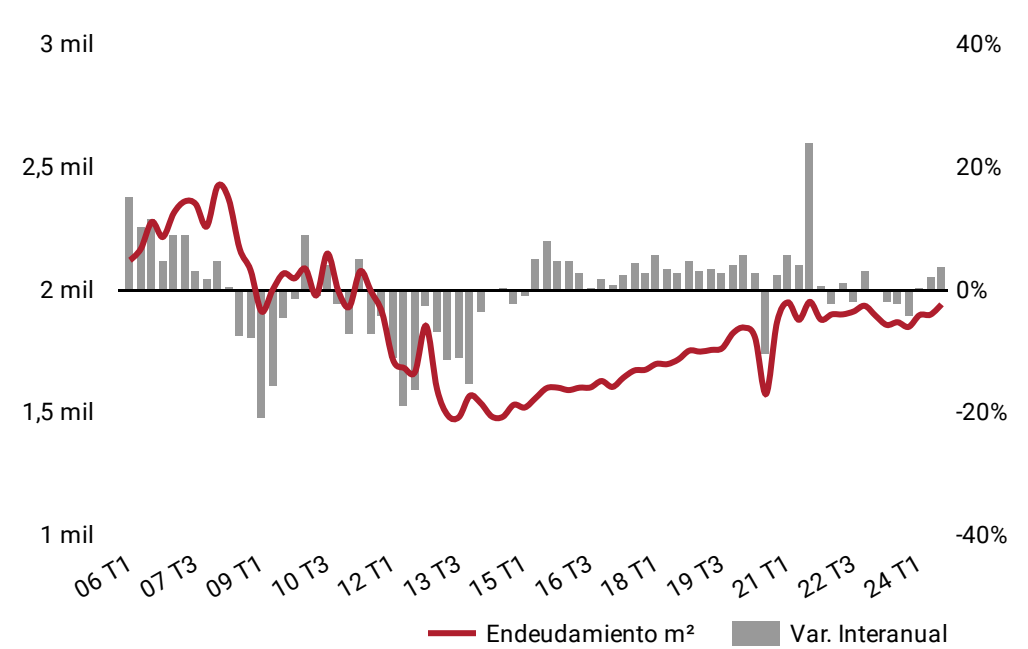


Endeudamiento por m²

Endeudamiento por m² y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

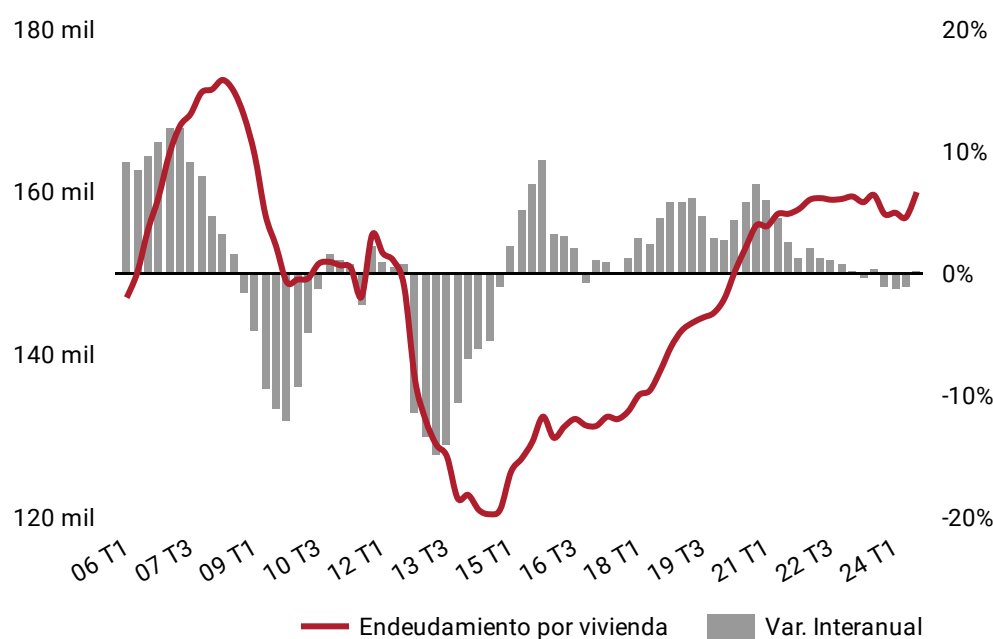
Periodo	Endeudamiento m²	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	1.938	2,2 %	3,9 %



Endeudamiento por vivienda y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

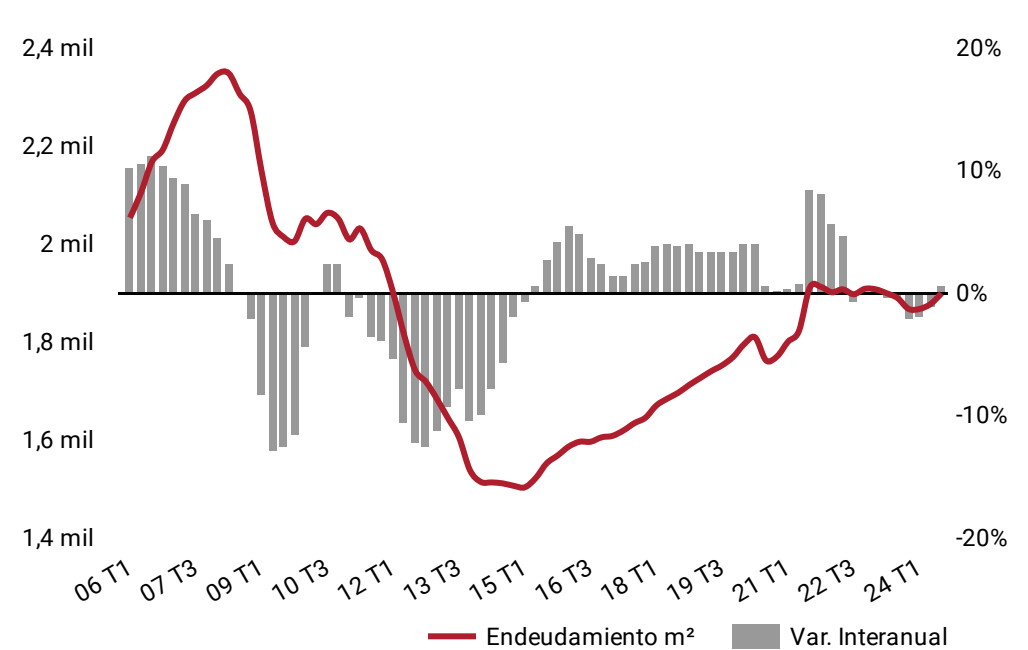
Periodo	Hipoteca media	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	159.976	2,0 %	0,2 %



Endeudamiento por m² y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Endeudamiento m²	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	1.898	1,2 %	0,5 %



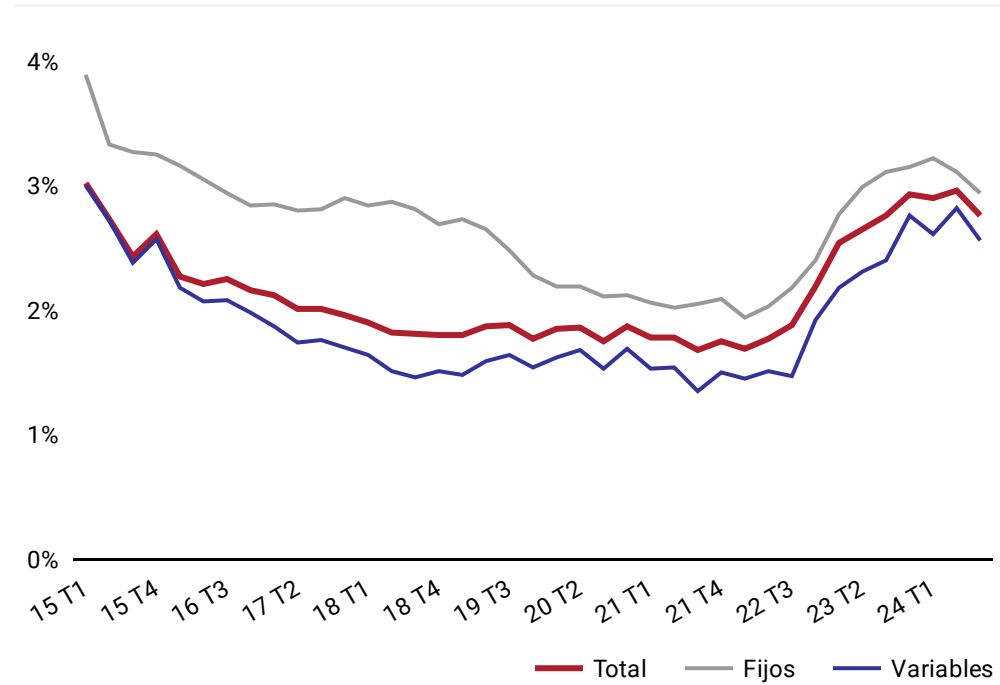
Tipos de interés

Cuantía

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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

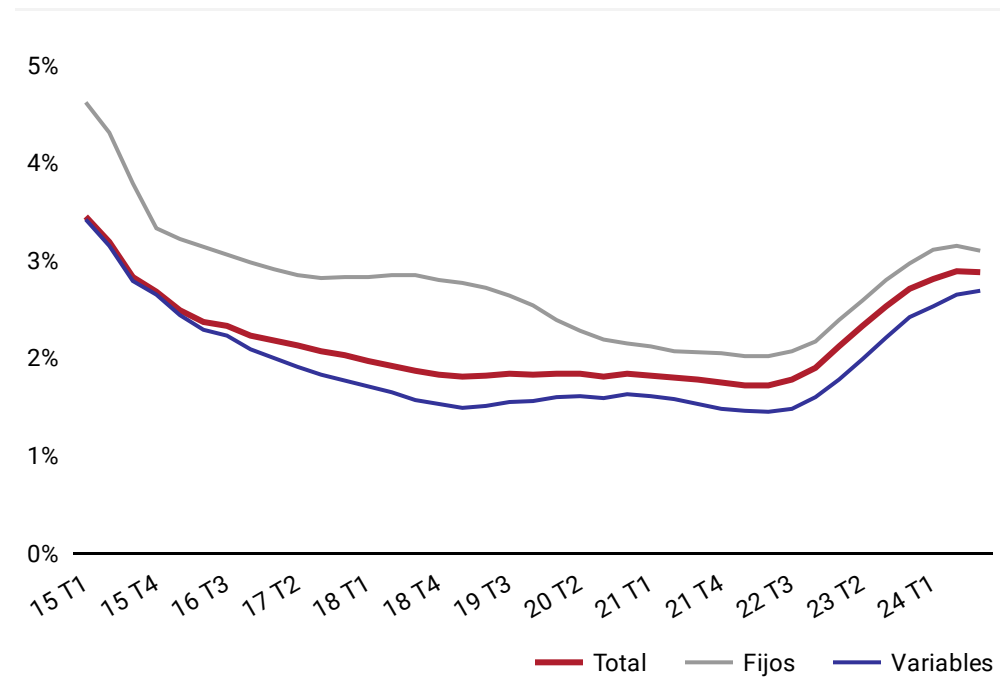
Periodo	Tipo interés	Hipotecas a tipo fijo	Hipotecas a tipo variable
24 T3	2,76 %	2,94 %	2,56 %



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 T3	2,88 %	3,10 %	2,69 %

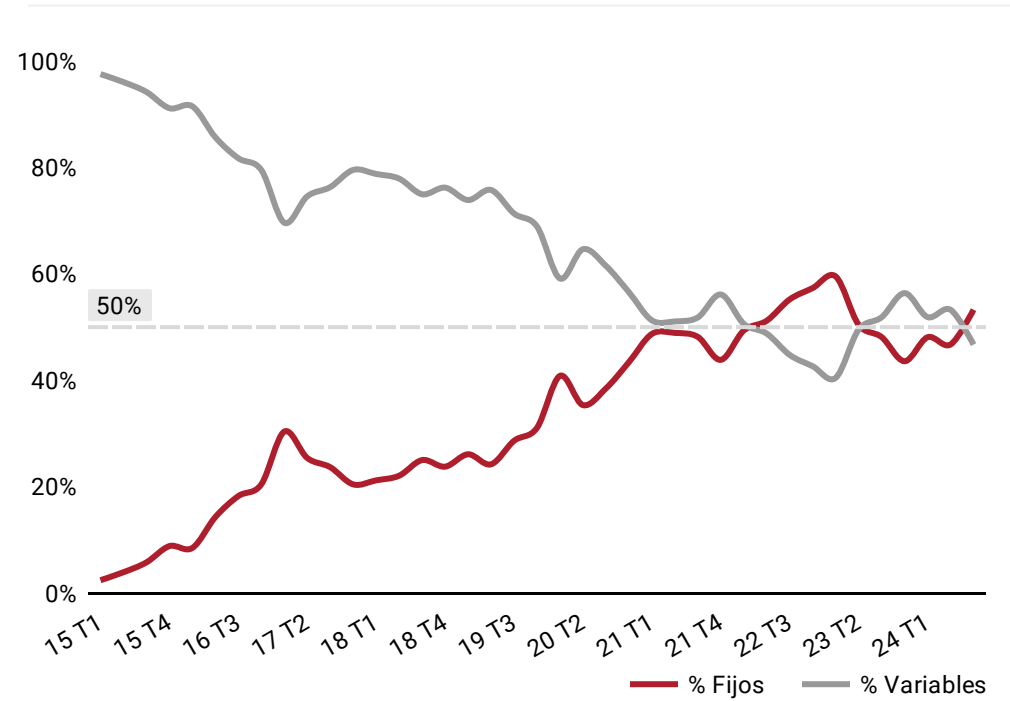


Distribución

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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

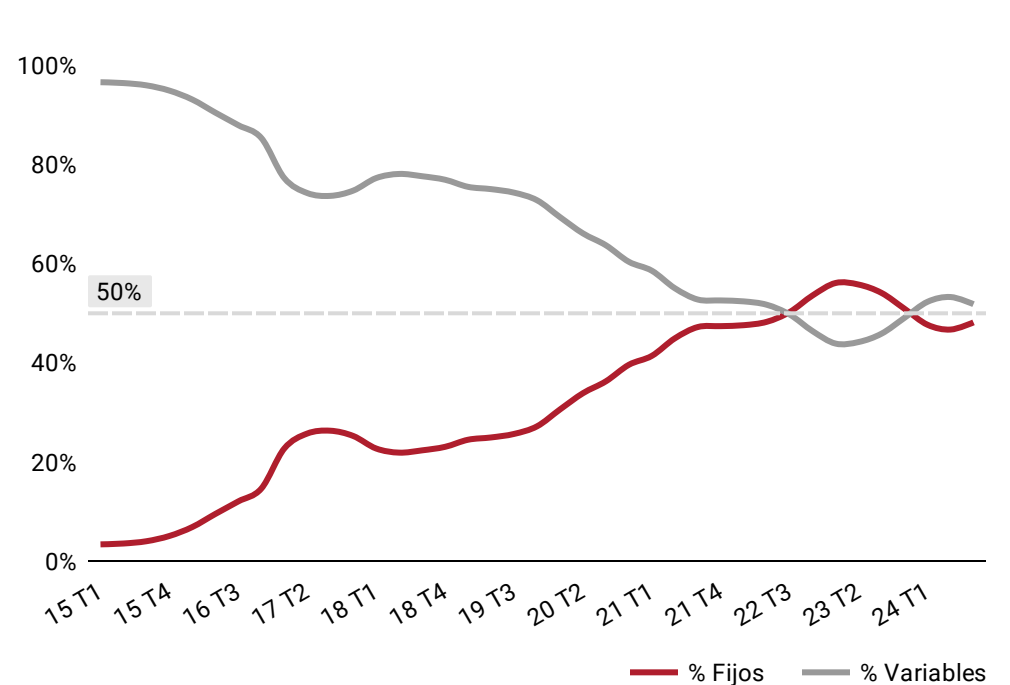
Periodo	Porc. a tipos de interés fijos	Porc. a tipos de interés variables
24 T3	53,28 %	46,72 %



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

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

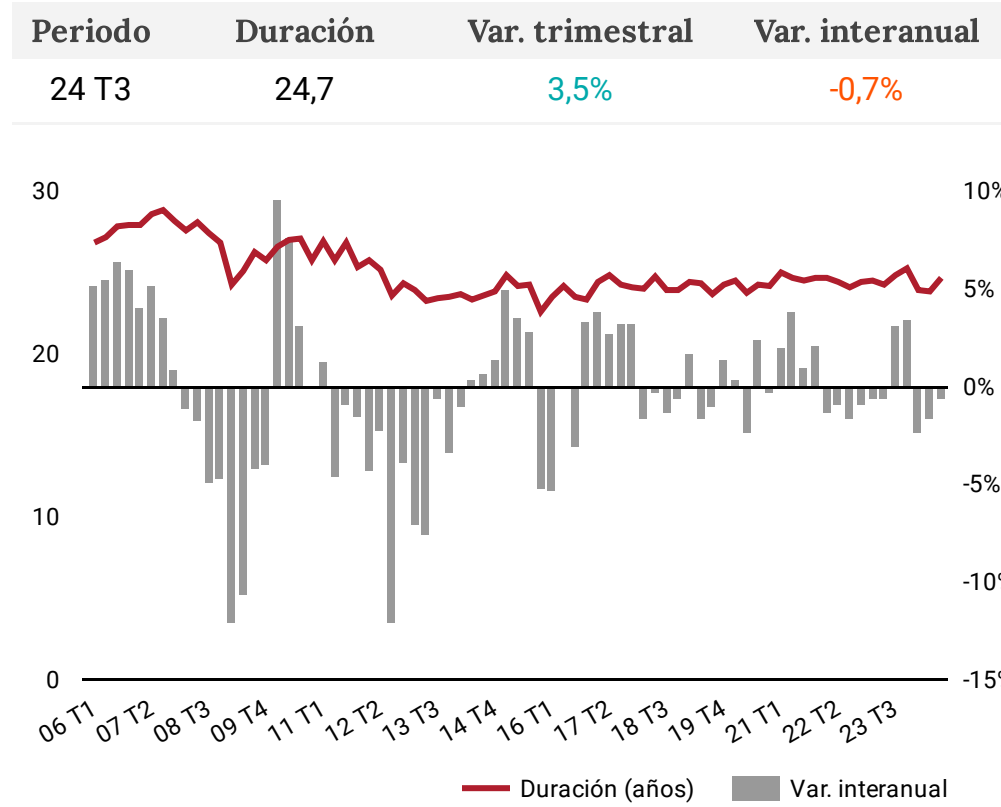
Periodo	Porc. a tipos fijos	Porc. a tipos variables
24 T3	48,17 %	51,83 %



Plazo de contratación

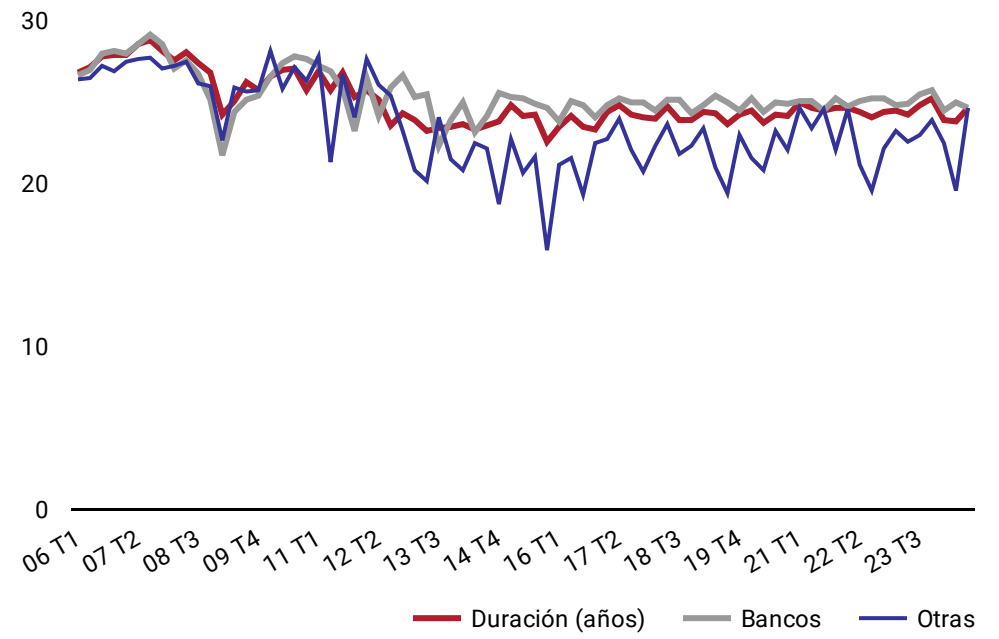
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años)

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



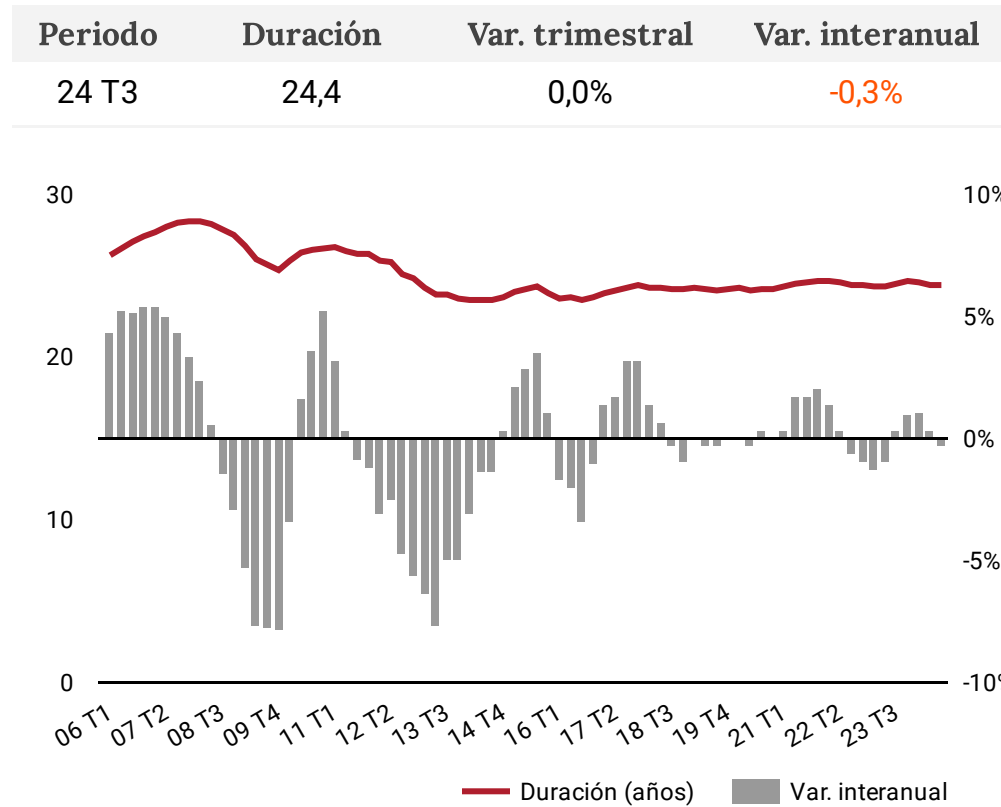
Evolución de la duración de los nuevos créditos hipotecarios (años)

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



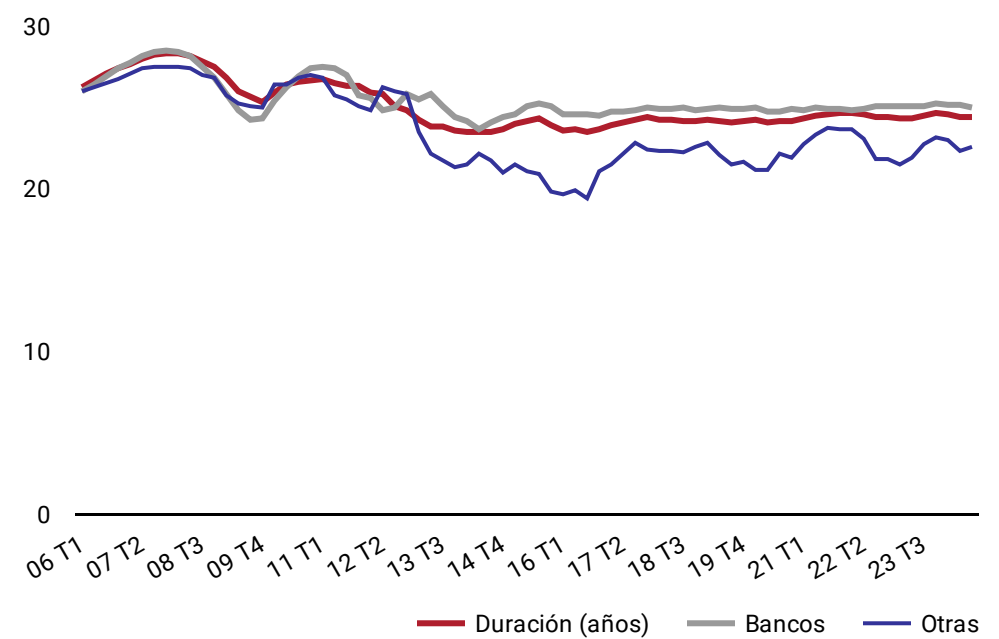
Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años)

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



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

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



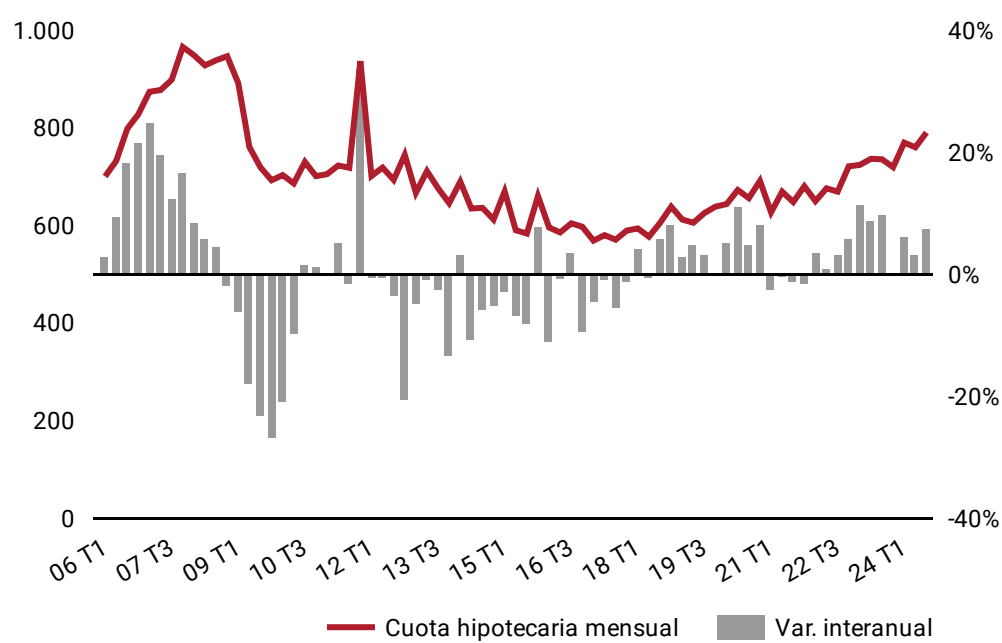
Accesibilidad

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 T3	790 €	4,0 %	7,5 %

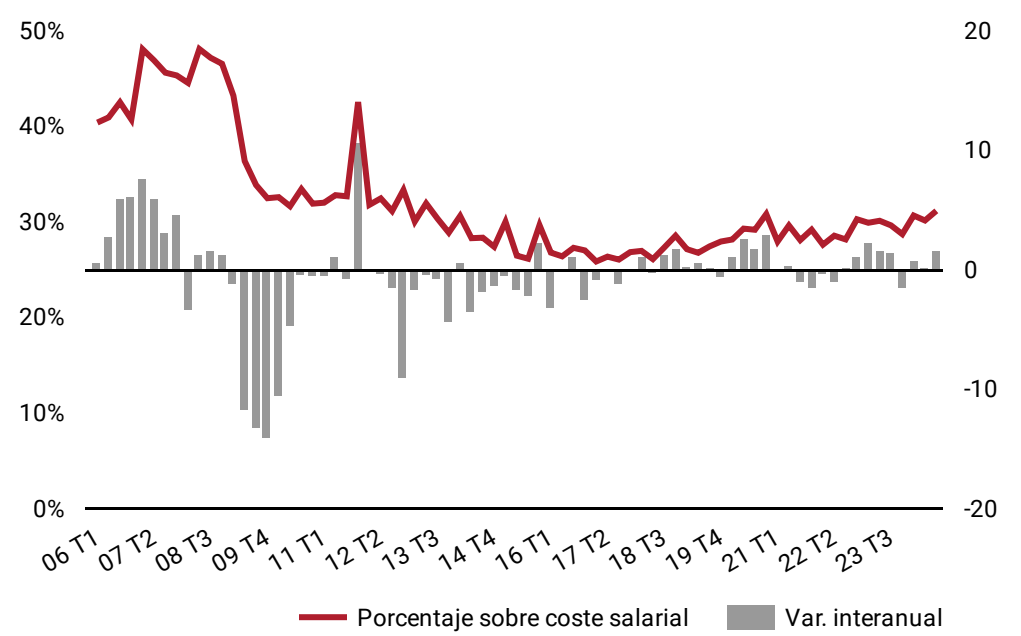


Cuota hipotecaria respecto al coste salarial

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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

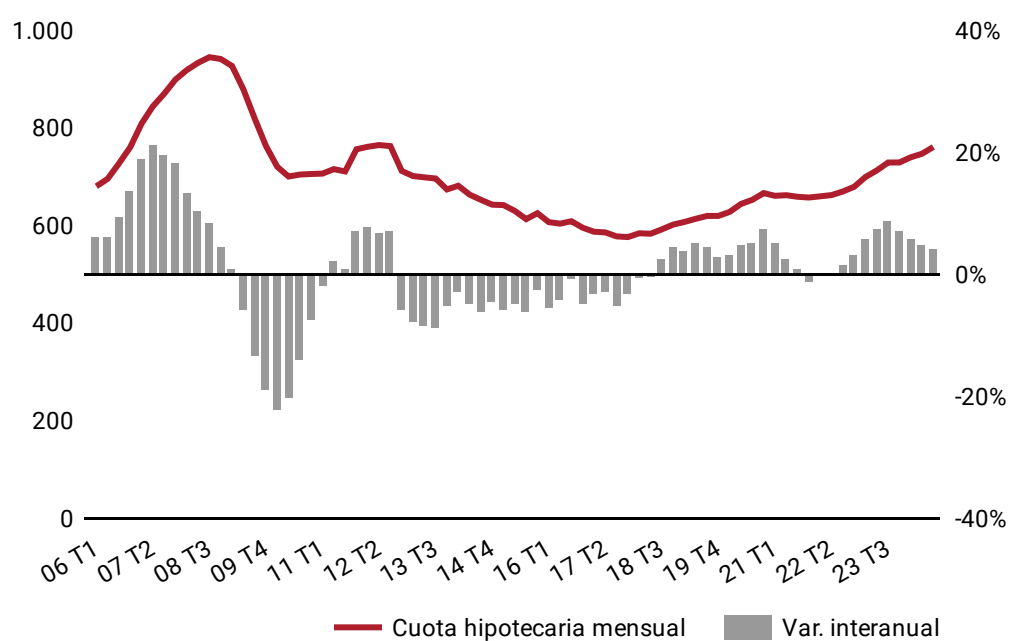
Periodo	Porc. sobre coste salarial	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	31,1 %	1,0	1,5



Cuota hipotecaria mensual media (€) y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

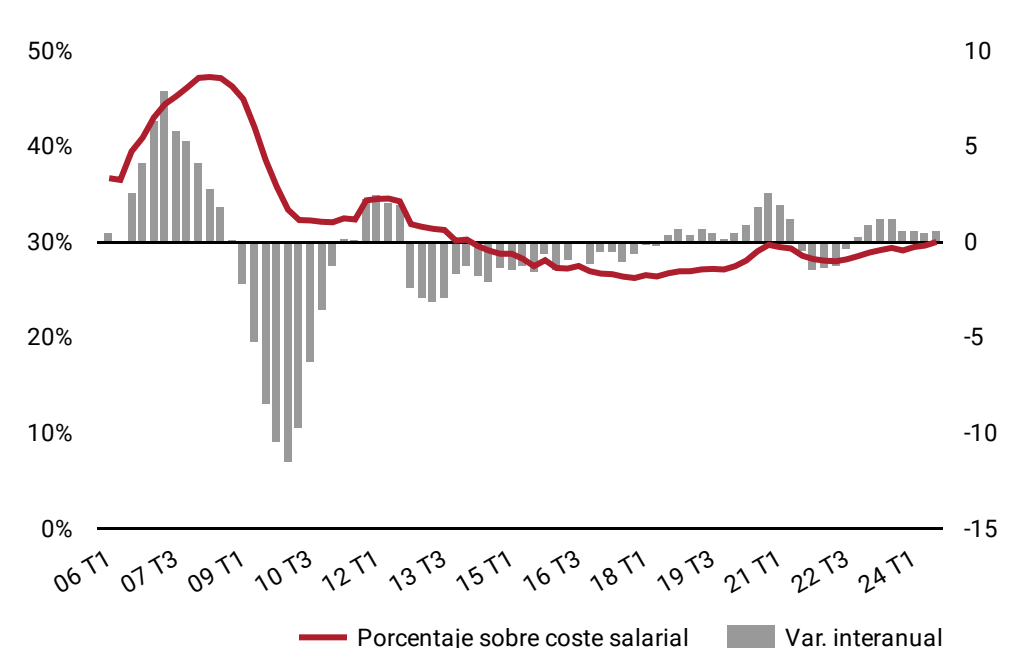
Periodo	Cuota hipotecaria mensual	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	761 €	1,9 %	4,4 %



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 T3	29,95 %	0,4	0,6



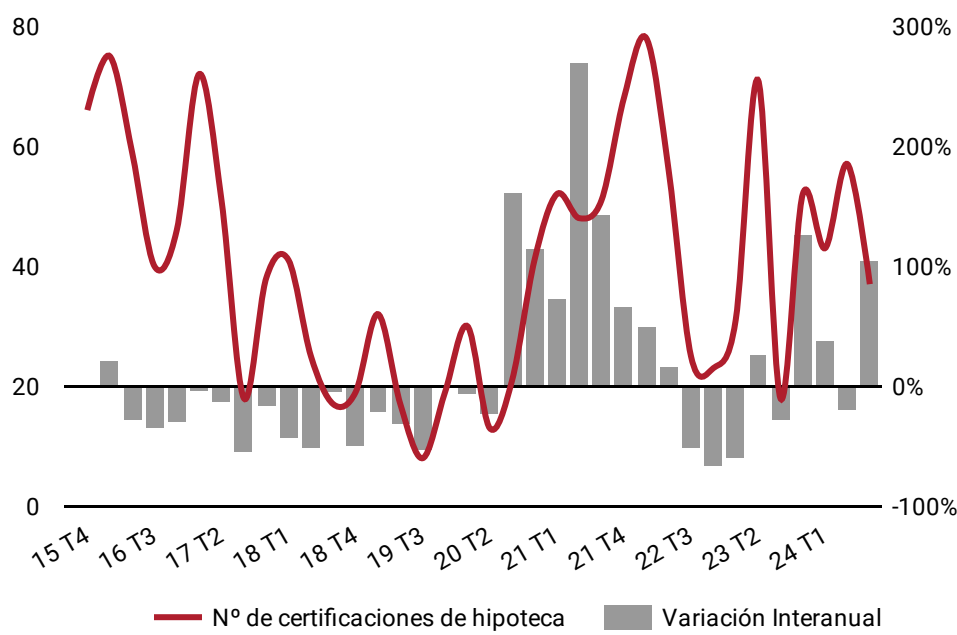
Impagos hipotecarios

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 T3	37	-35,1 %	105,6 %

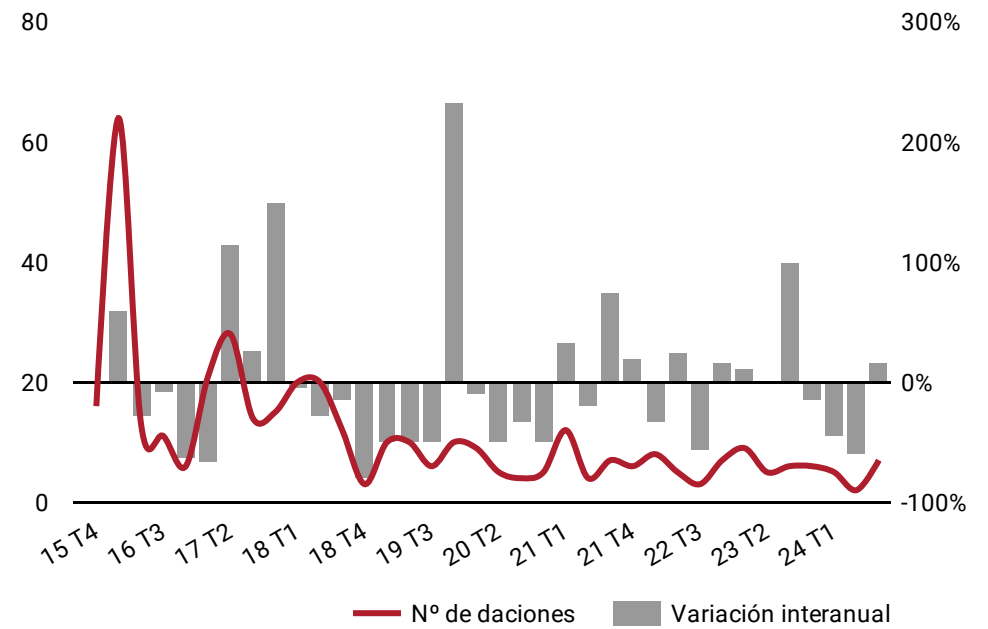


Daciones en pago

Daciones en pago

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

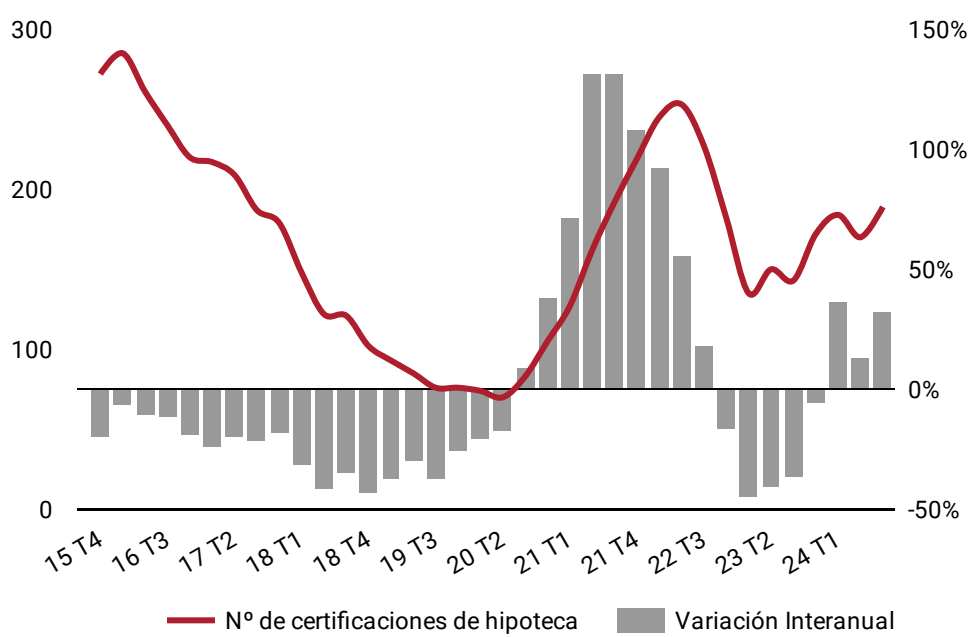
Periodo	Nº de daciones	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	7	250,0 %	16,7 %



Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

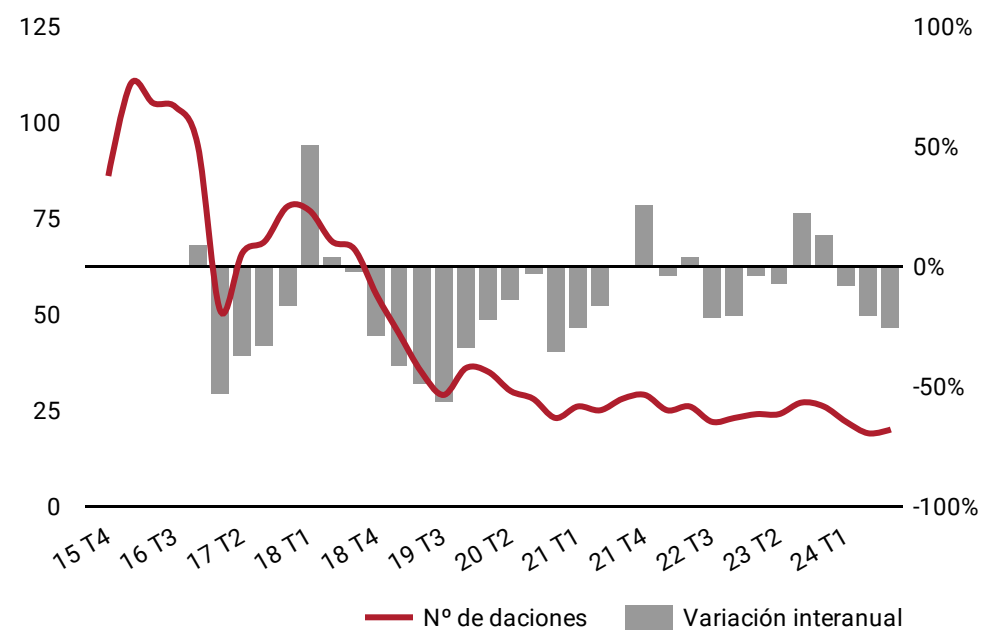
Periodo	Certificaciones por ejecución de hipoteca	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	189	11,2 %	32,2 %



Daciones en pago

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Nº de daciones	Var. trimestral	Var. interanual
24 T3	20	5,3 %	-25,9 %



8

Locales

El mercado de locales ha mostrado una relativa estabilidad en su actividad. Gipuzkoa ha registrado 1.299 compraventas en los últimos doce meses con un ascenso interanual del 0,9%. En San Sebastián se han registrado 378 compraventas, con un incremento del 13,2%.

El precio medio por local ha sido de 132.583 € en Gipuzkoa y de 236.835 € en San Sebastián, con descensos 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 1.543 €/m² en Gipuzkoa y 2.468 €/m² en San Sebastián, con ajustes interanuales del -2,9% y -8,8%, 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 1.622 ofertas de locales en venta y San Sebastián con 641, con importe medios de 237.303 € y 329.081 €, respectivamente, así como precios por m² de 2.026 € y 2.852 €.

Gipuzkoa oferta 766 locales en alquiler a 1.667 €/m² de precio medio y 14,6 €/m²/mes.

Compra de locales

Número de compraventas

Número de compraventas de locales

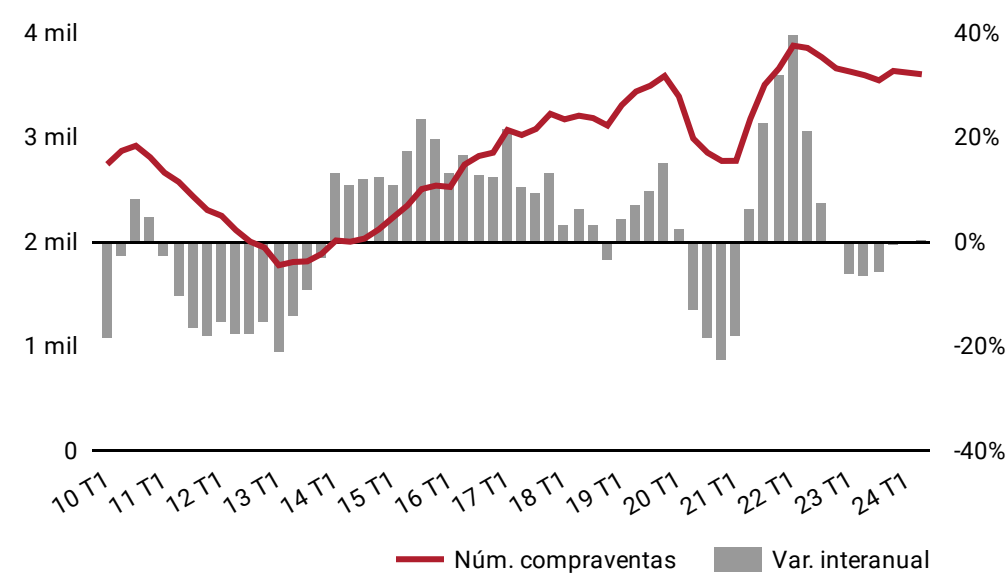
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
País Vasco	3.597	0,3 %
Gipuzkoa	1.299	0,9 %
Donostia/San Sebastián	378	13,2 %

Número de compraventas de locales

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

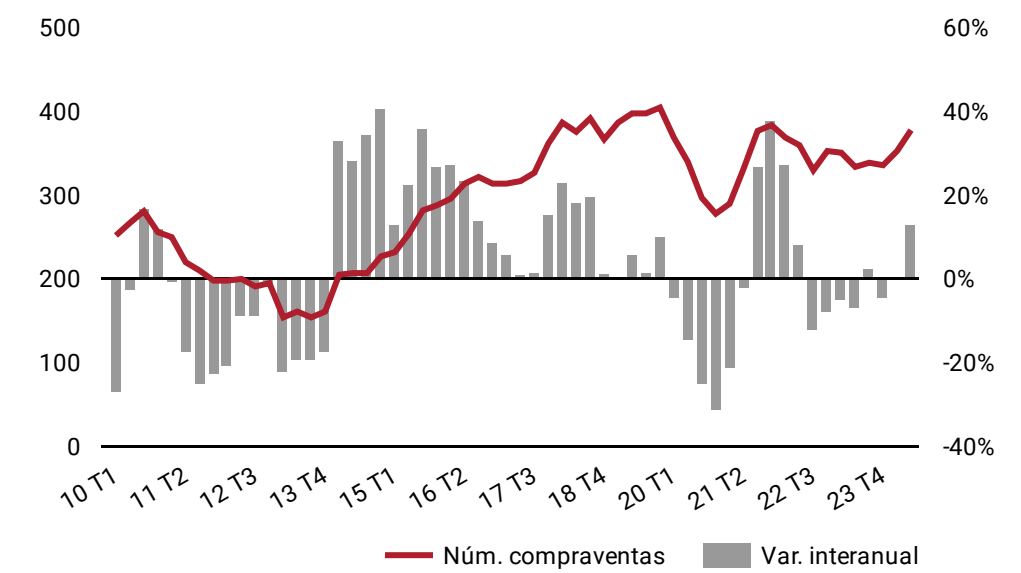
Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T2	3.597	0,3 %



Número de compraventas de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T2	378	13,2 %



Número de compraventas de locales

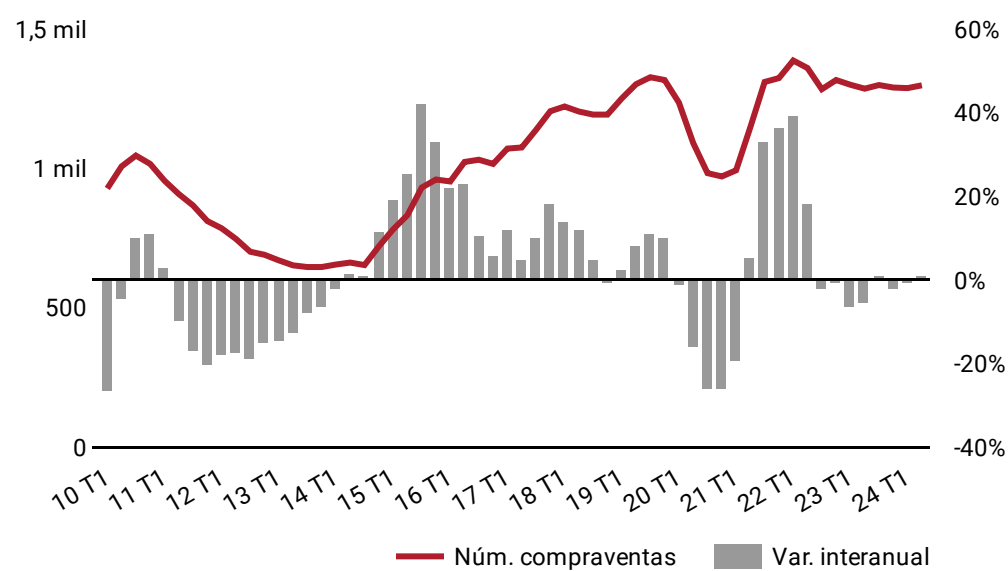
Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
Centro	84	10,5 %
Altza	42	82,6 %
Amara Berri	35	25,0 %
Ibaeta	33	43,5 %
Gros	33	13,8 %
Antiguo	33	37,5 %
Intxaurrondo	24	41,2 %
Egia	23	-25,8 %
Loiola	14	16,7 %
Añorga	13	44,4 %
Miracruz-Bidebieta	8	-42,9 %

Número de compraventas de locales

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T2	1.299	0,9 %



Precio medio por local

Precio medio en la compra de locales

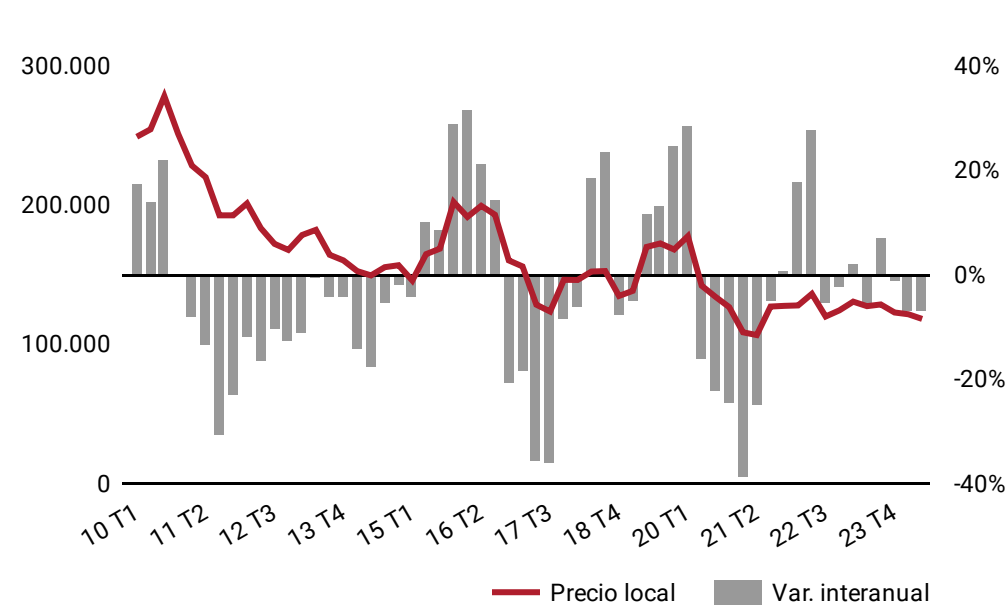
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio local	Var. interanual
País Vasco	117.899	-7,2 %
Gipuzkoa	132.583	-4,3 %
Donostia/San Sebastián	236.835	-1,8 %

Precio medio en la compra de locales

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

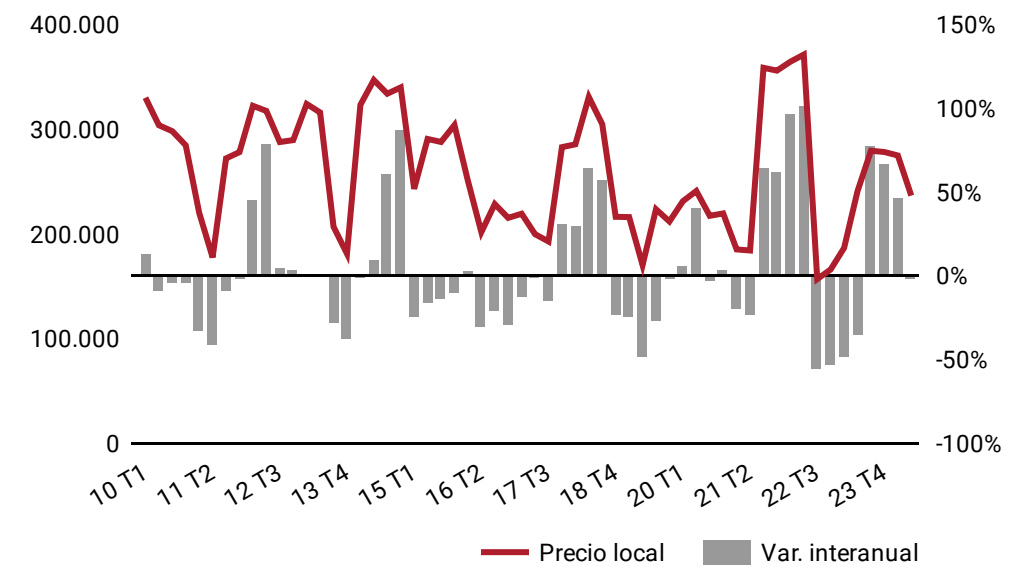
Periodo	Precio local	Var. interanual
24 T2	117.899	-7,2 %



Precio medio en la compra de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

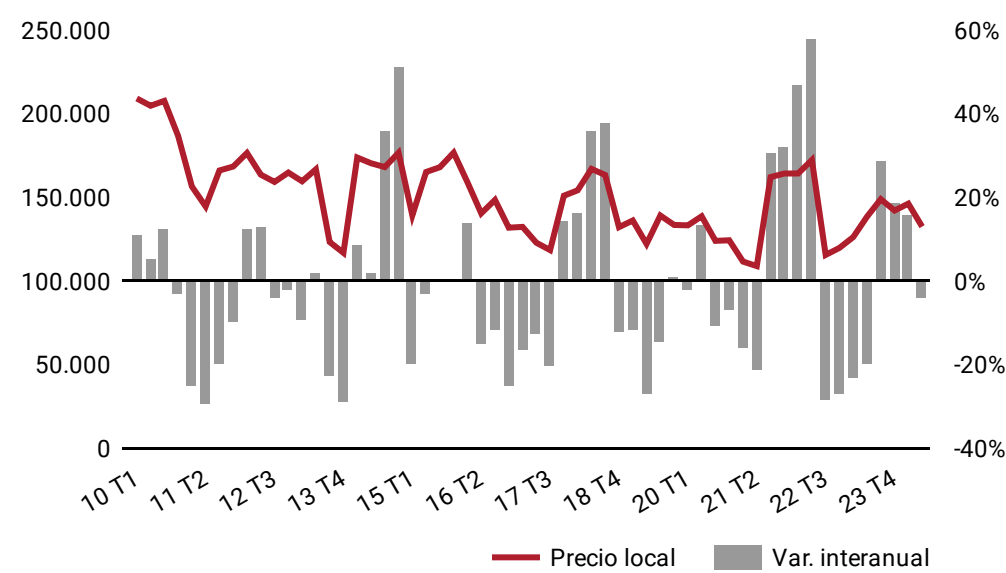
Periodo	Precio local	Var. interanual
24 T2	236.835	-1,8 %



Precio medio en la compra de locales

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio local	Var. interanual
24 T2	132.583	-4,3 %



Precio medio por m²

Precio medio por m² en la compra de locales

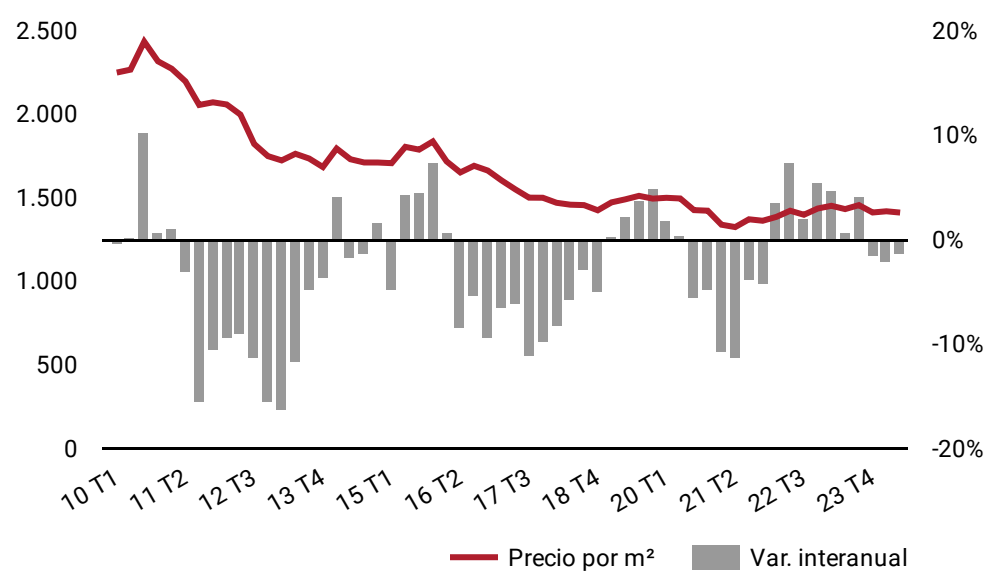
Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio por m ²	Var. interanual
País Vasco	1.409	-1,5 %
Gipuzkoa	1.543	-2,9 %
Donostia/San Sebastián	2.468	-8,8 %

Precio medio por m² en la compra de locales

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

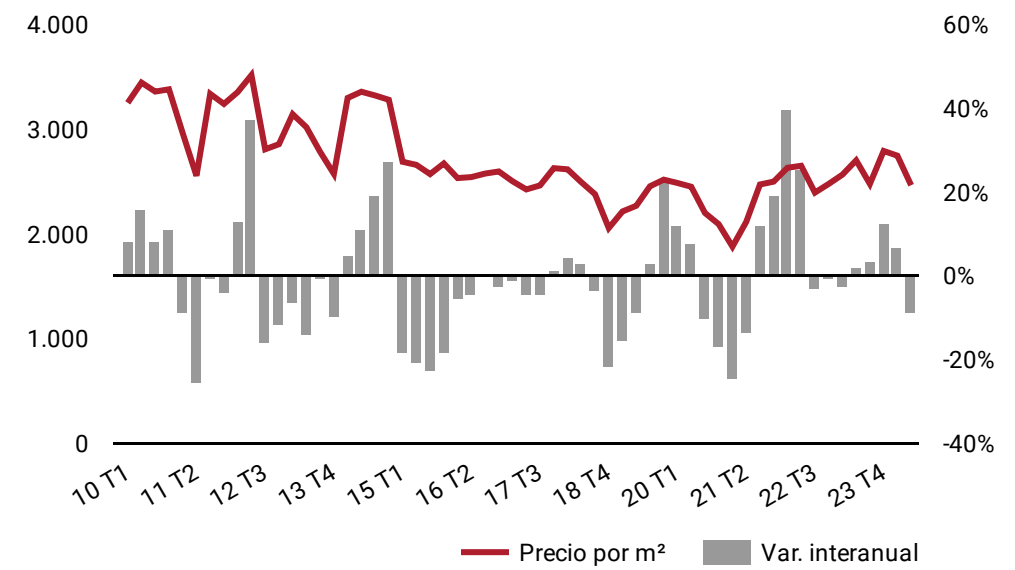
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T2	1.409	-1,5 %



Precio medio por m² en la compra de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

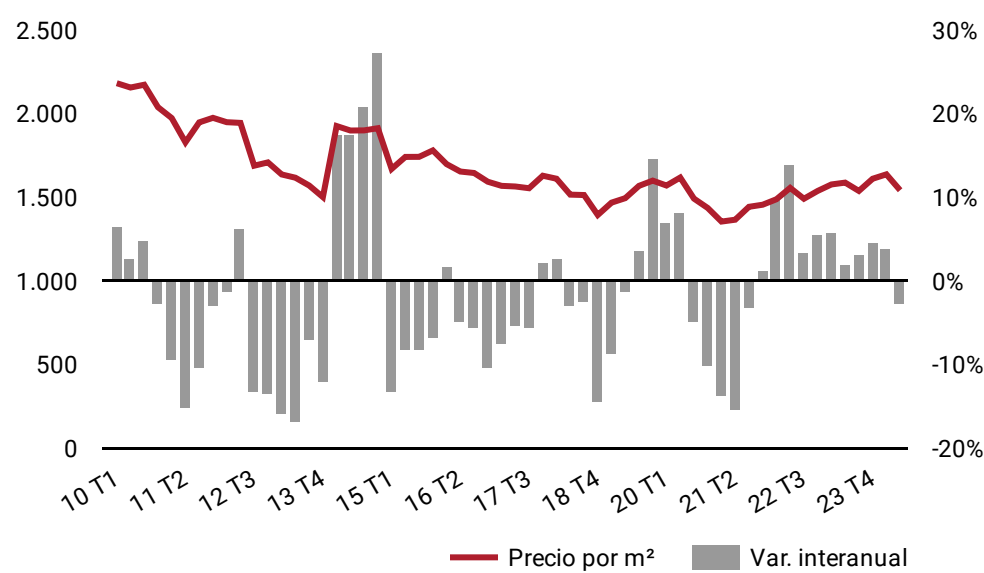
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T2	2.468	-8,8 %



Precio medio por m² en la compra de locales

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T2	1.543	-2,9 %



Alquiler de locales

Número de alquileres y fianzas depositadas

Número de alquileres de locales vigentes a 1T 2024

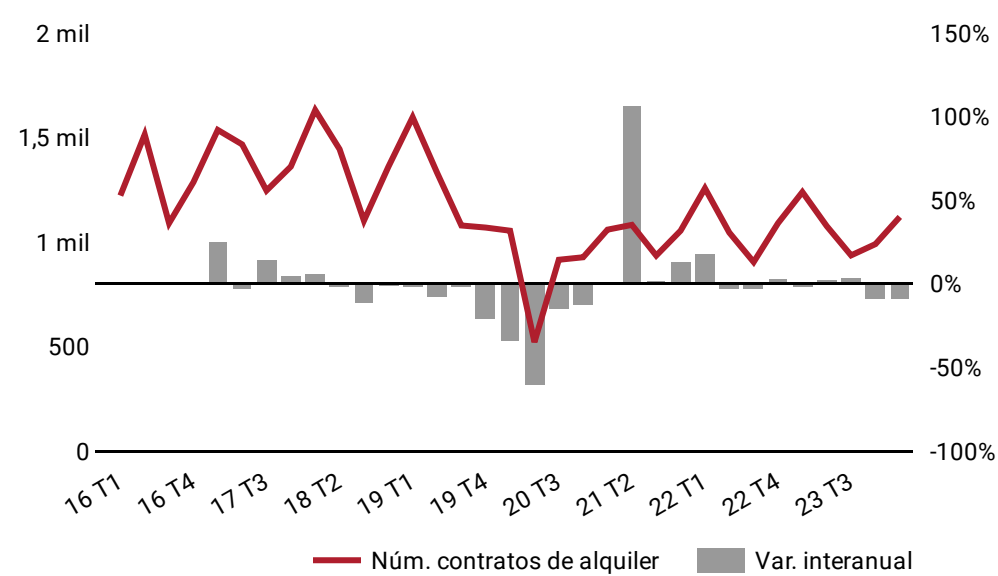
Euskadi. Stock.
Gobierno Vasco

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

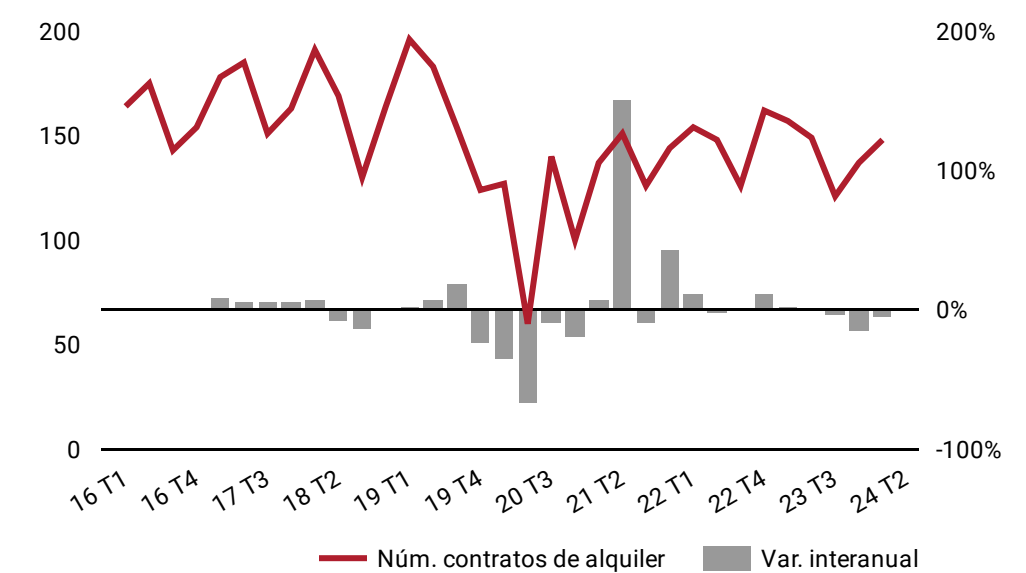
Periodo	Núm. contratos	Var. interanual
24 T1	1.121	-9,6 %



Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de locales

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

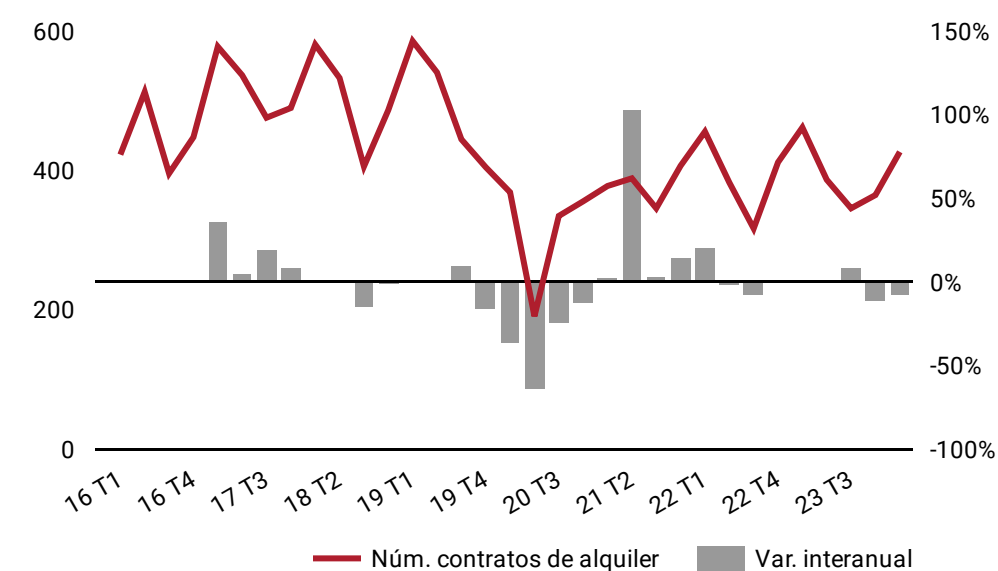
Periodo	Núm. contratos	Var. interanual
24 T1	148	-5,7 %



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

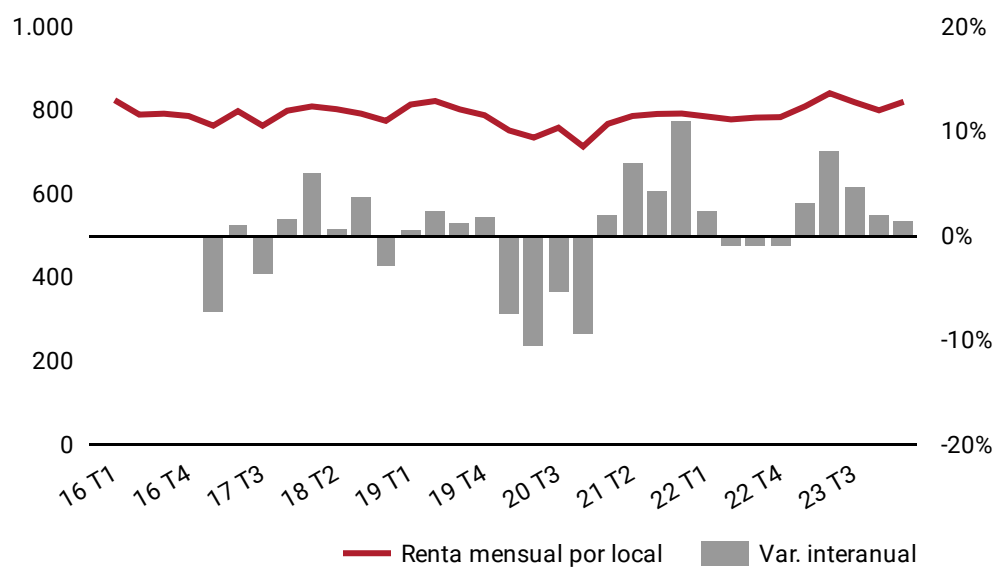
Euskadi. Trimestral
Gobierno Vasco

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

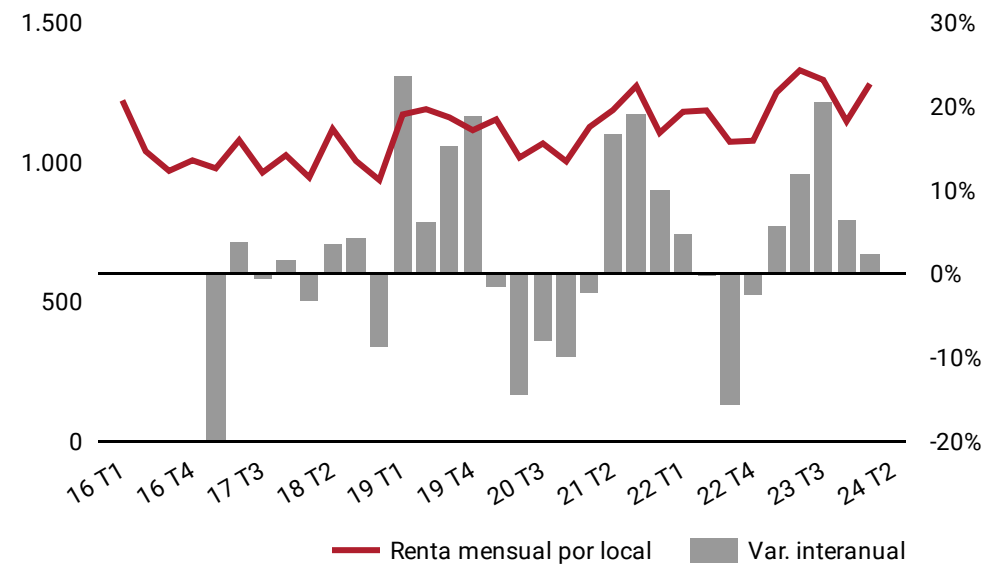
Periodo	Renta mensual por local	Var. interanual
24 T1	819	1,4 %



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

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

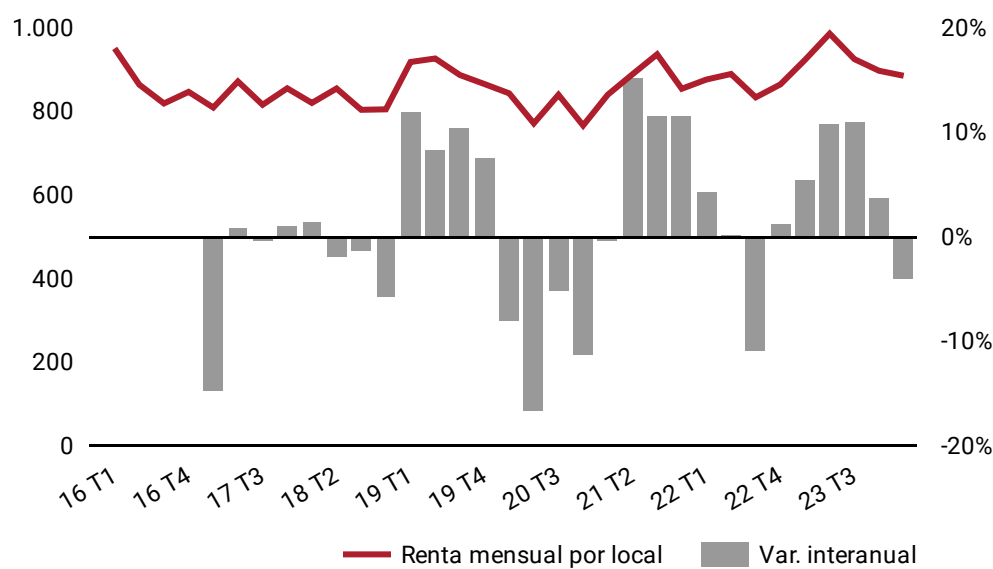
Periodo	Renta mensual por local	Var. interanual
24 T1	1.282	2,5 %



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

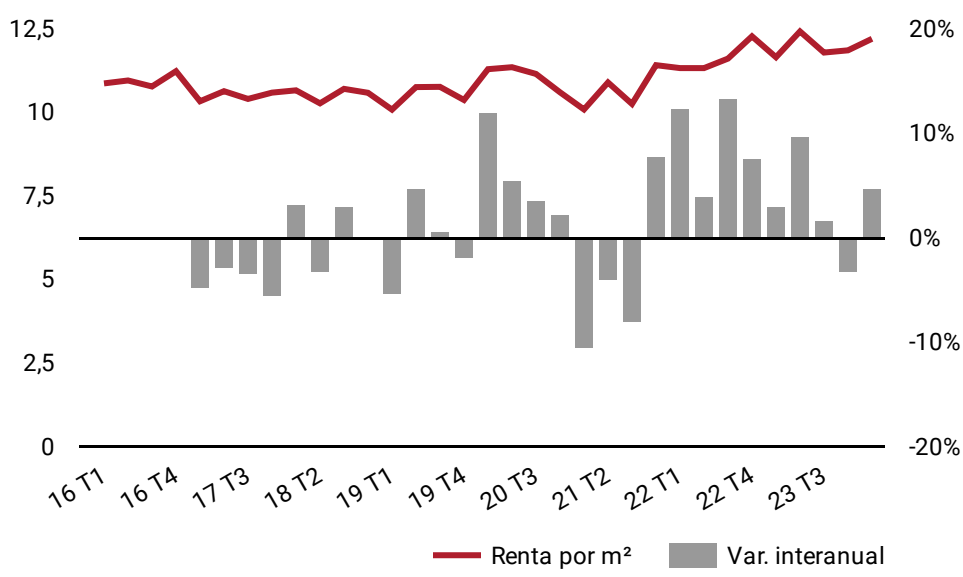
Euskadi. Trimestral
Gobierno Vasco

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

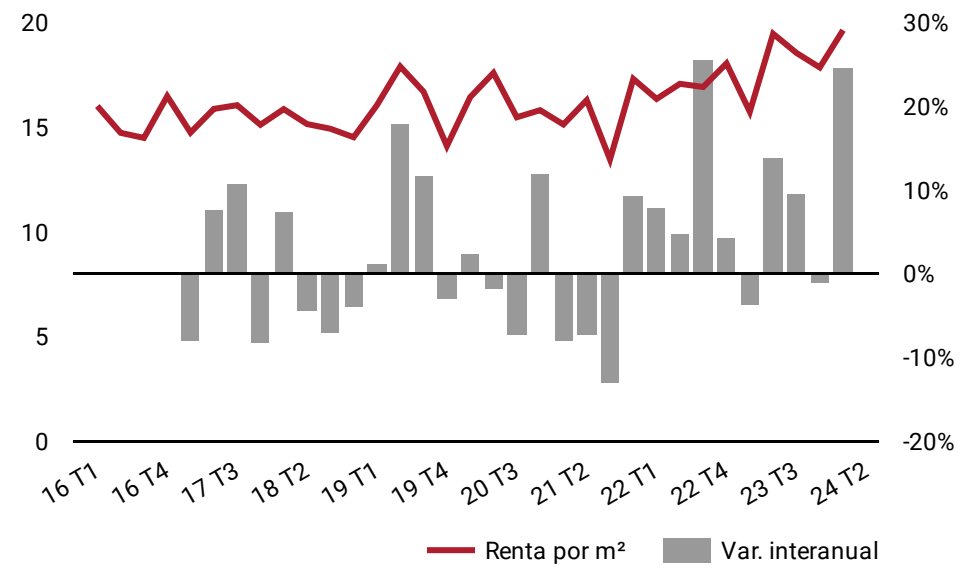
Periodo	Renta por m ²	Var. interanual
24 T1	12,2	4,7 %



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

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

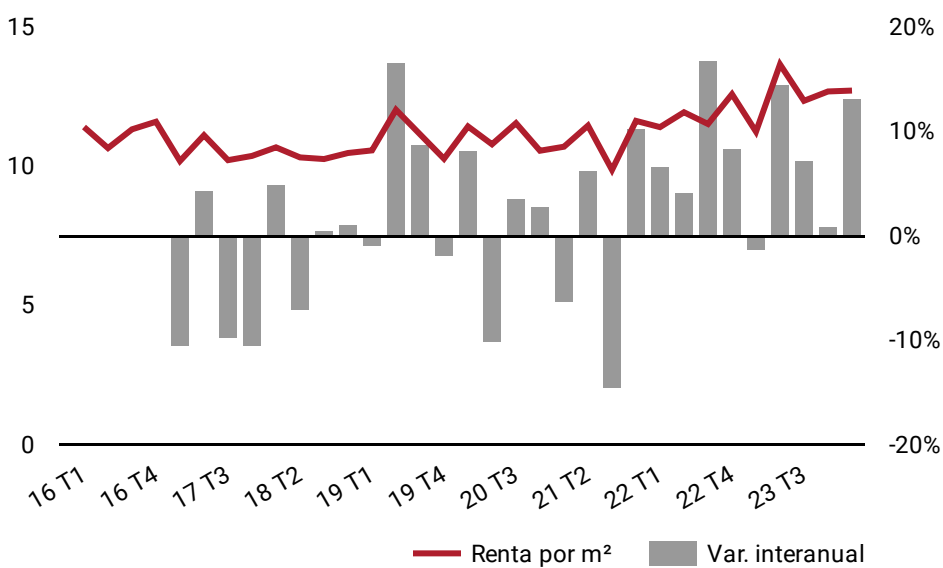
Periodo	Renta por m ²	Var. interanual
24 T1	19,7	24,8 %



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

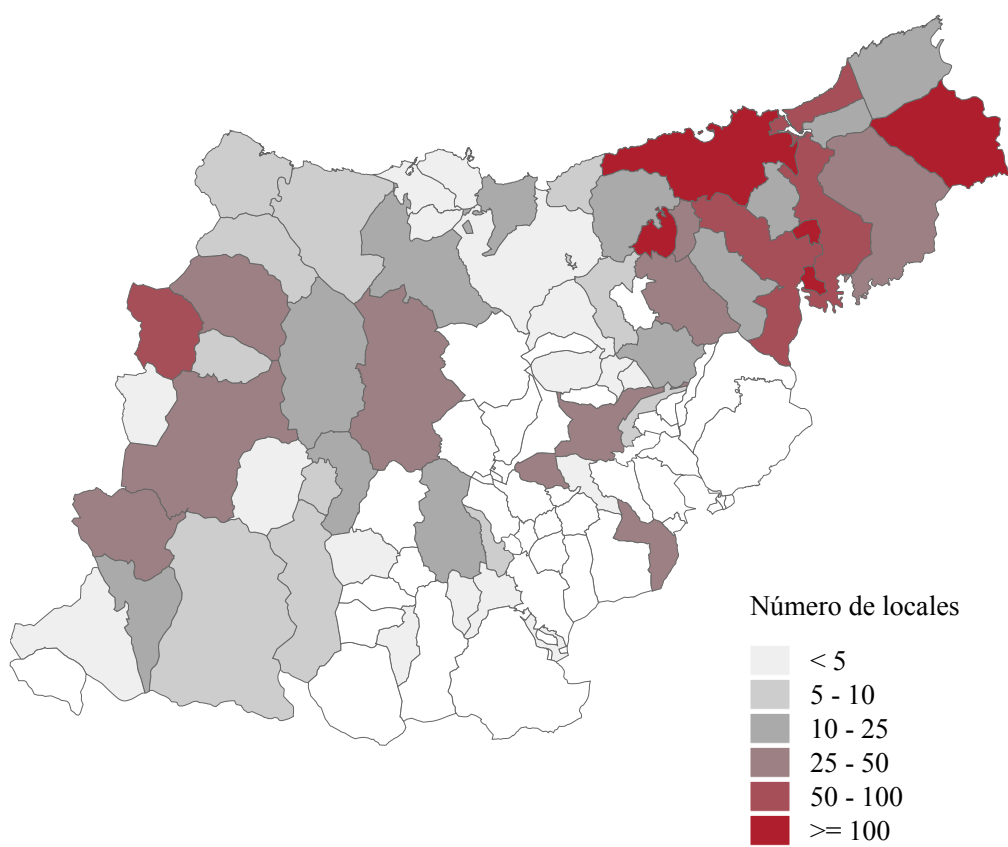
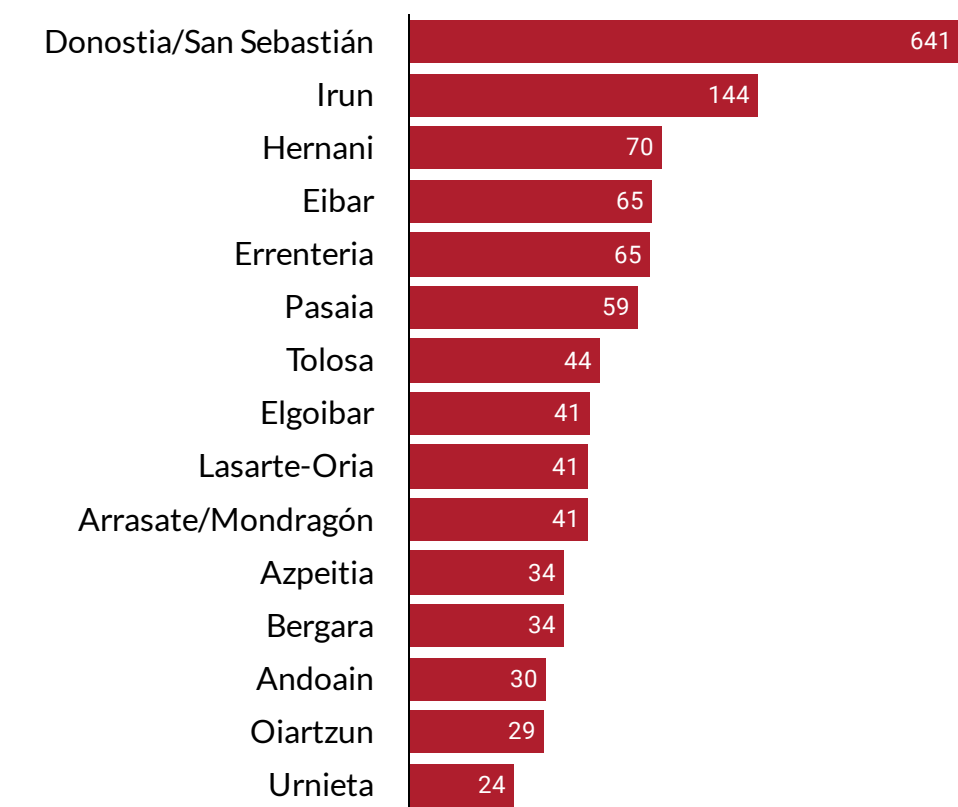
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Número de locales	% Δ
Gipuzkoa	1.622	3.3% ↑
Donostia/San Sebastián	641	-3.2% ↓

Número de locales ofertados en venta

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

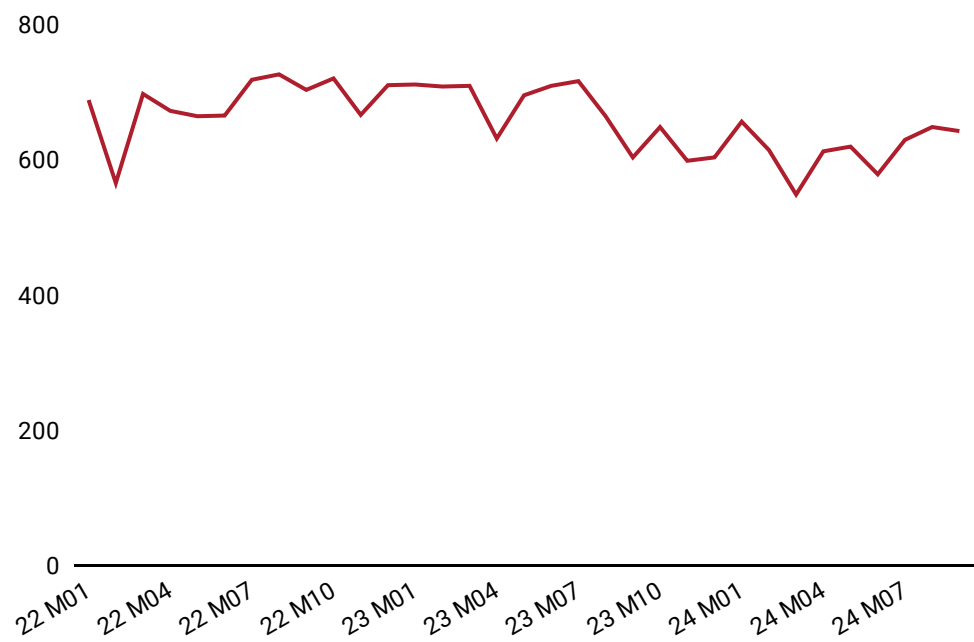
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del número de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Mensual

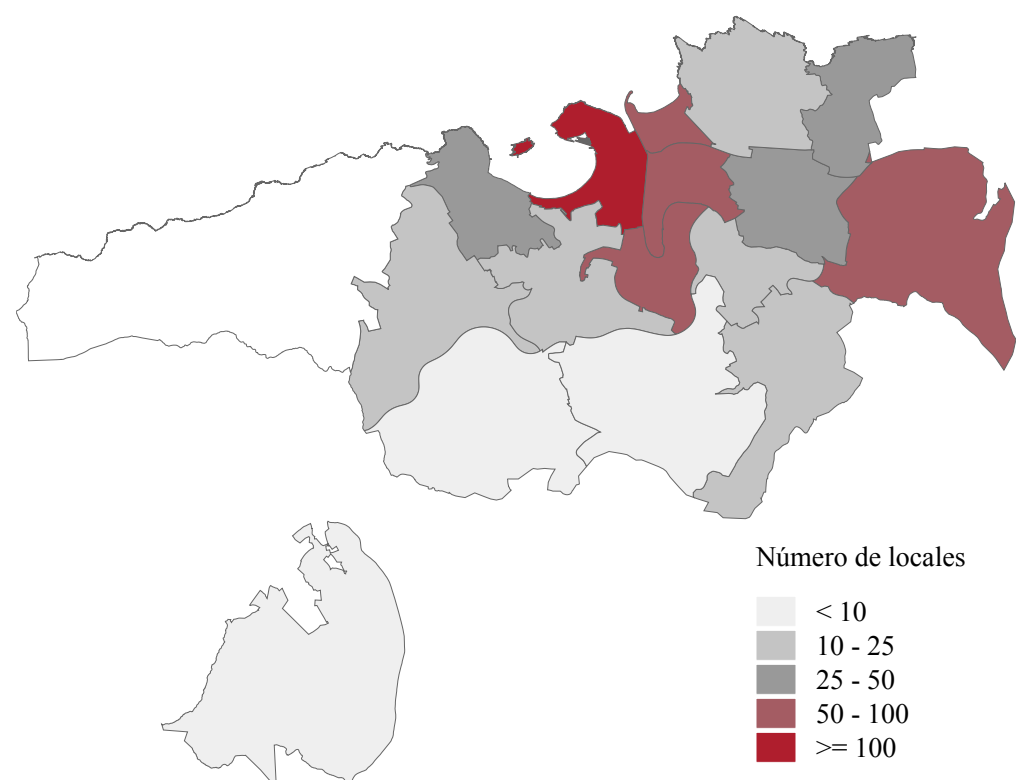
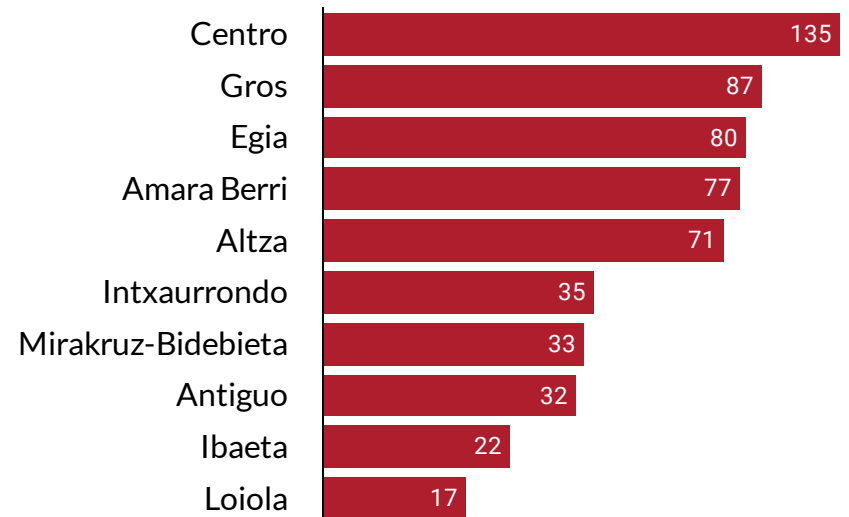
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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

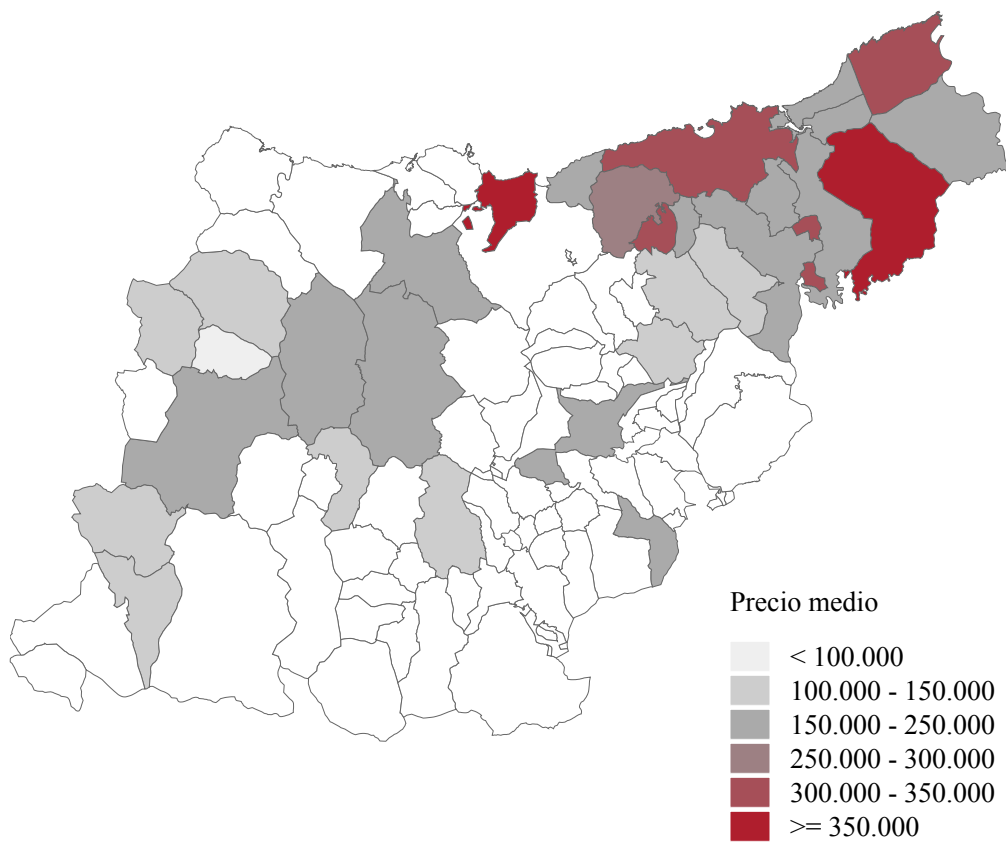
Región	Precio medio	% Δ
Gipuzkoa	237.303	4.9% ↑
Donostia/San Sebastián	329.081	11.7% ↑

Precio medio de locales ofertados en venta

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

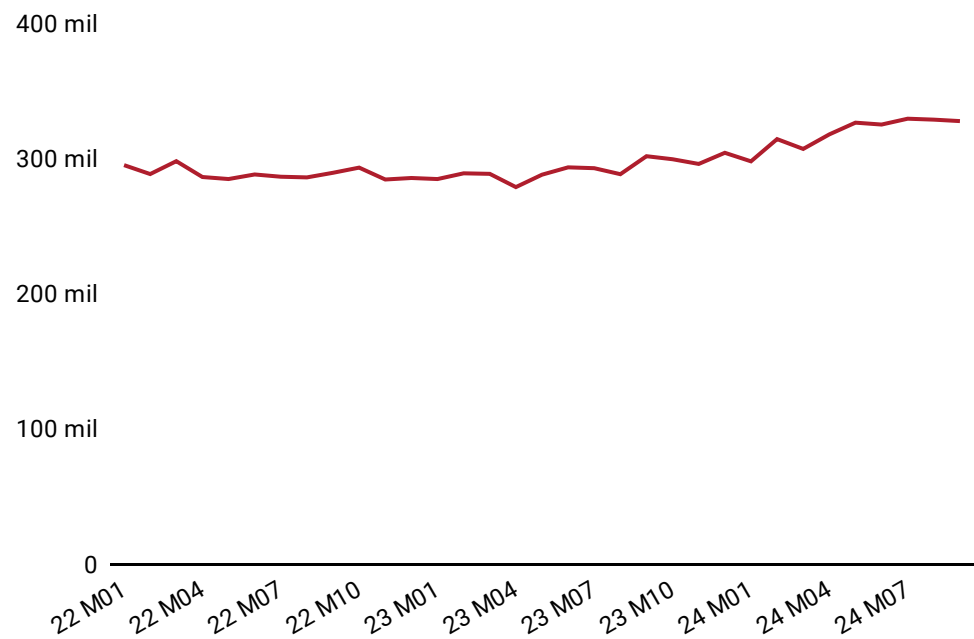
Donostia/San Sebastián	329.081
Irun	159.897
Hernani	179.517
Eibar	121.765
Errenteria	171.372
Pasaia	173.443
Tolosa	162.959
Elgoibar	120.625
Lasarte-Oria	234.313
Arrasate/Mondragón	142.985
Azpeitia	164.785
Bergara	152.291
Andoain	112.572
Oiartzun	424.008
Urnieta	110.646



Evolución del precio medio de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Mensual

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

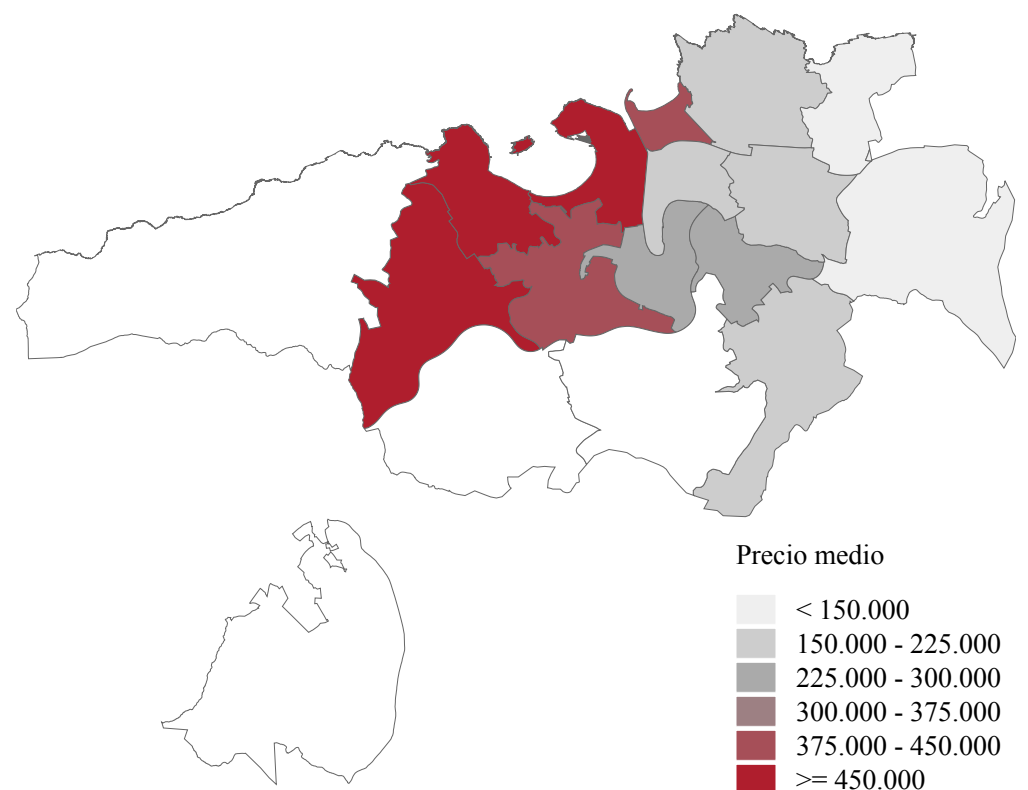


Precio medio de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Centro	563.052
Gros	404.804
Egia	205.118
Amara Berri	260.007
Altza	103.964
Intxaurrondo	150.316
Miracruz-Bidebieta	138.698
Antiguo	484.009
Ibaeta	622.572
Loiola	237.362



Precio por m² de locales ofertados

Precio por m² de locales ofertados en venta

Último trimestre

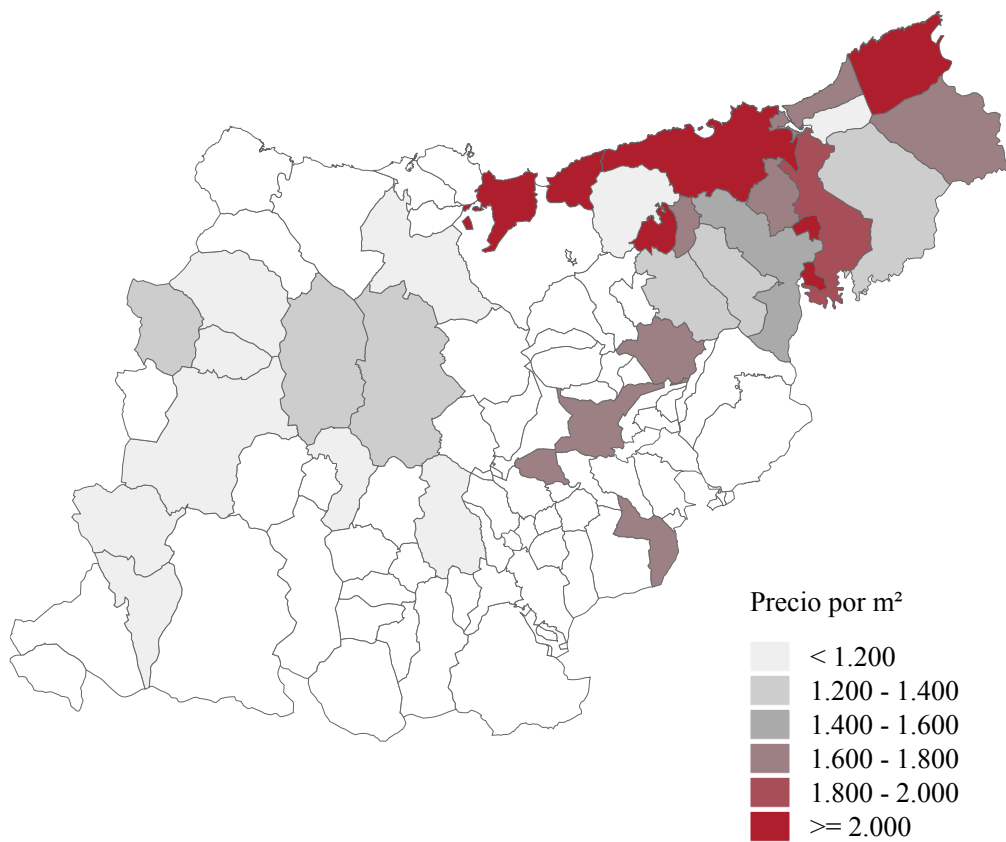
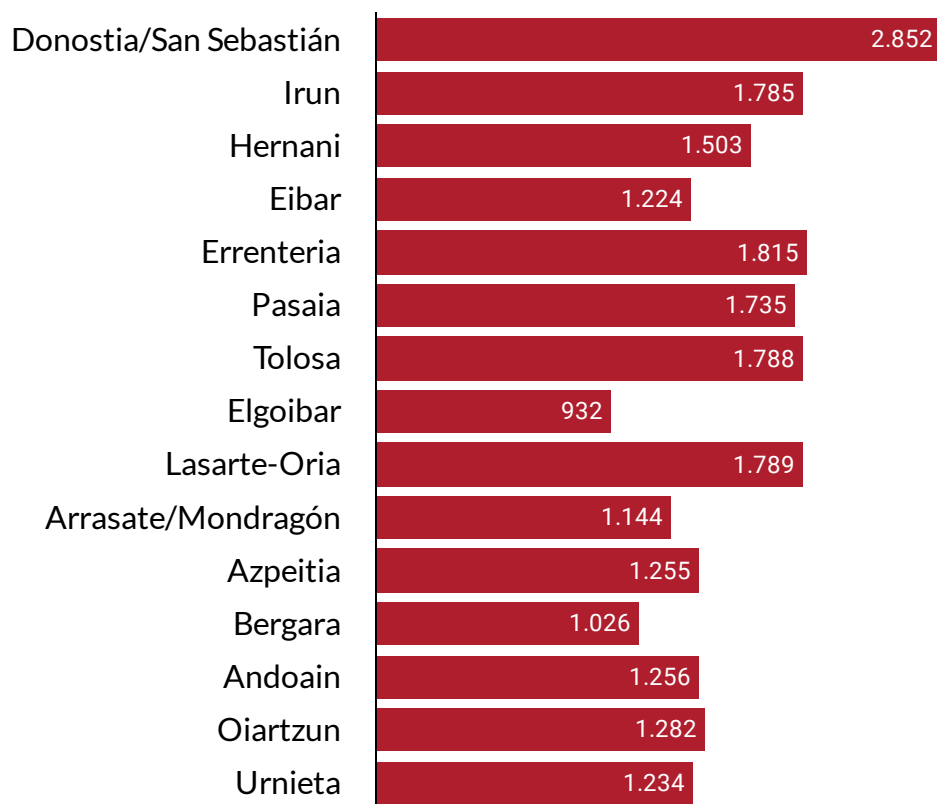
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio por m ²	% Δ
Gipuzkoa	2.026	2.2% ↑
Donostia/San Sebastián	2.852	6.1% ↑

Precio por m² de locales ofertados en venta

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

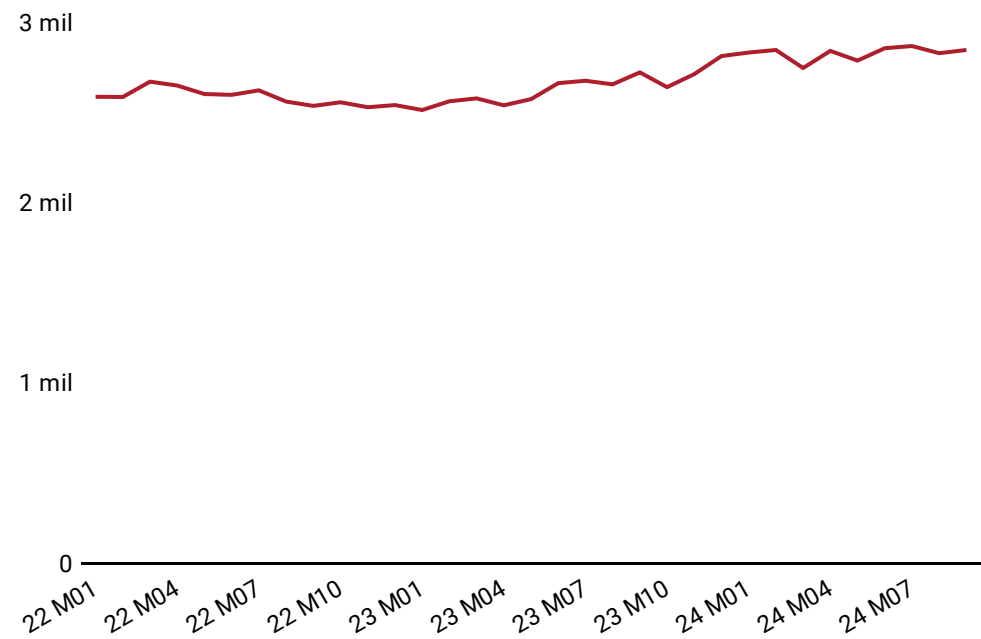
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio por m² de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Mensual

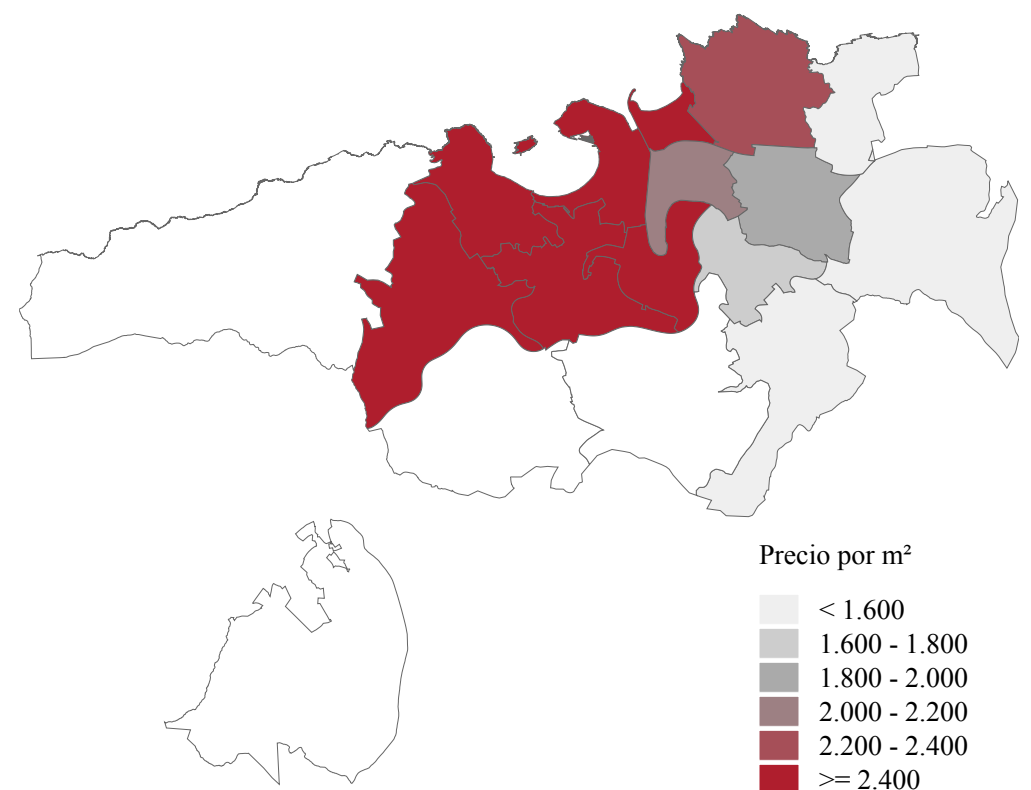
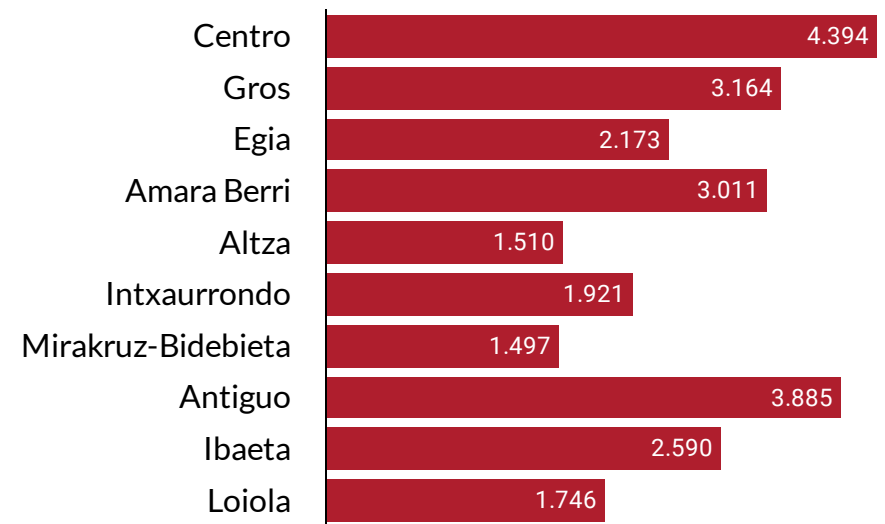
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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

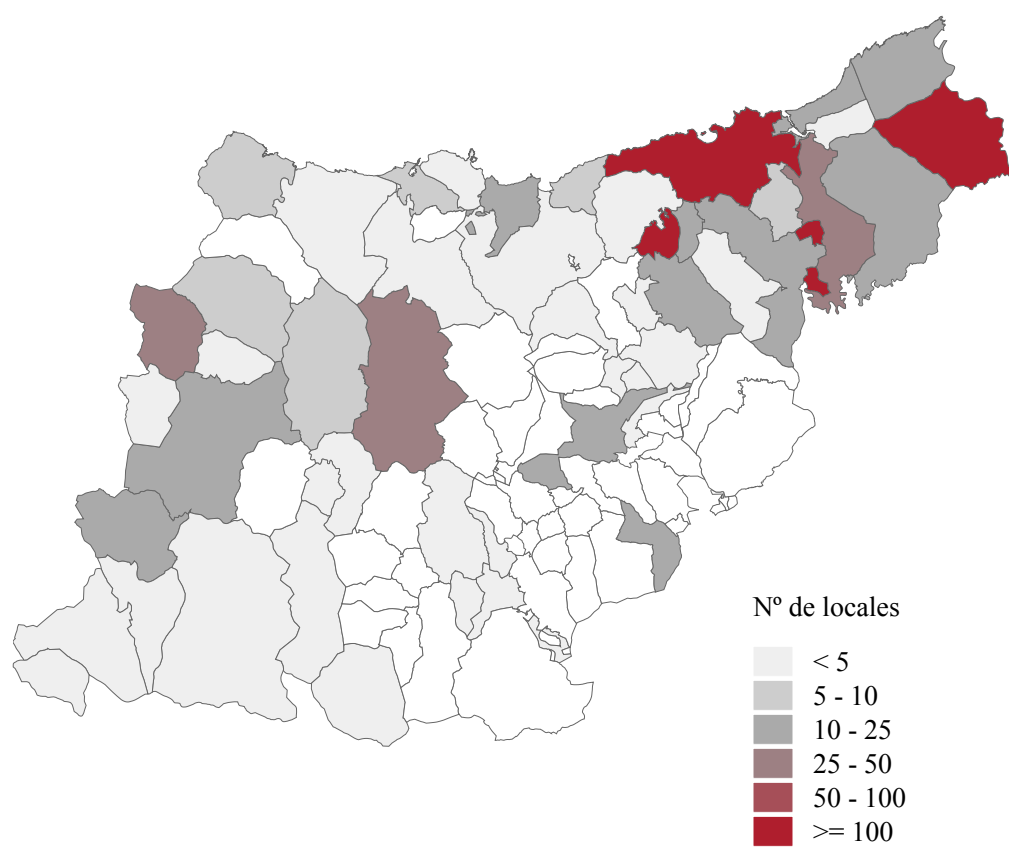
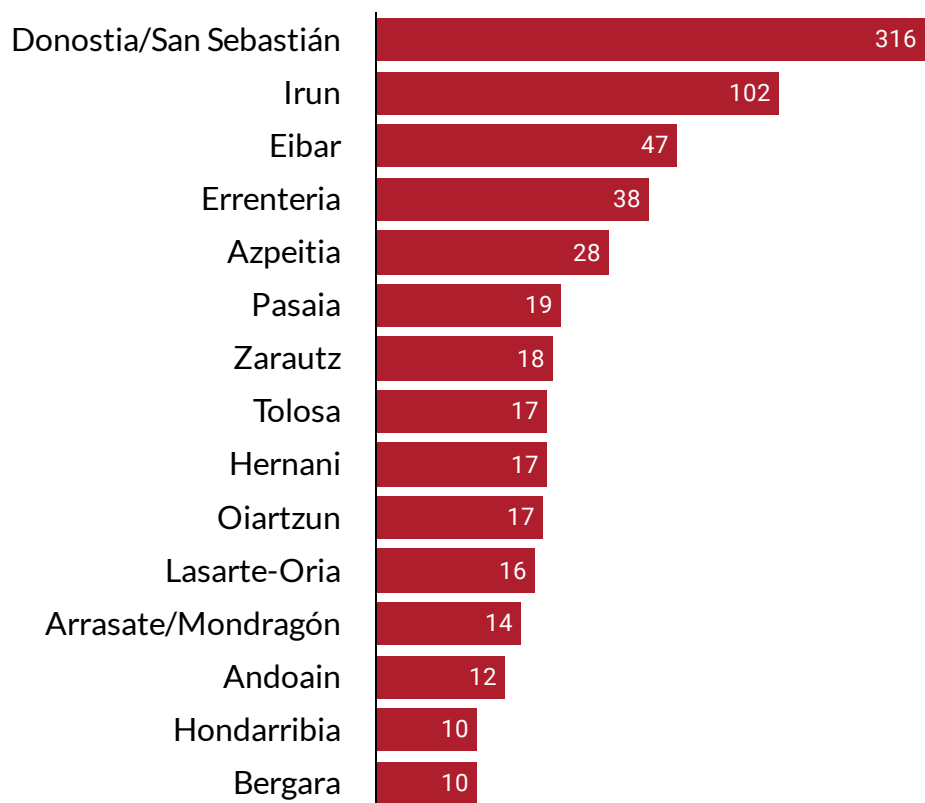
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Número de locales	% Δ
Gipuzkoa	766	-2.1% ↓
Donostia/San Sebastián	316	-11.6% ↓

Número de locales ofertados en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

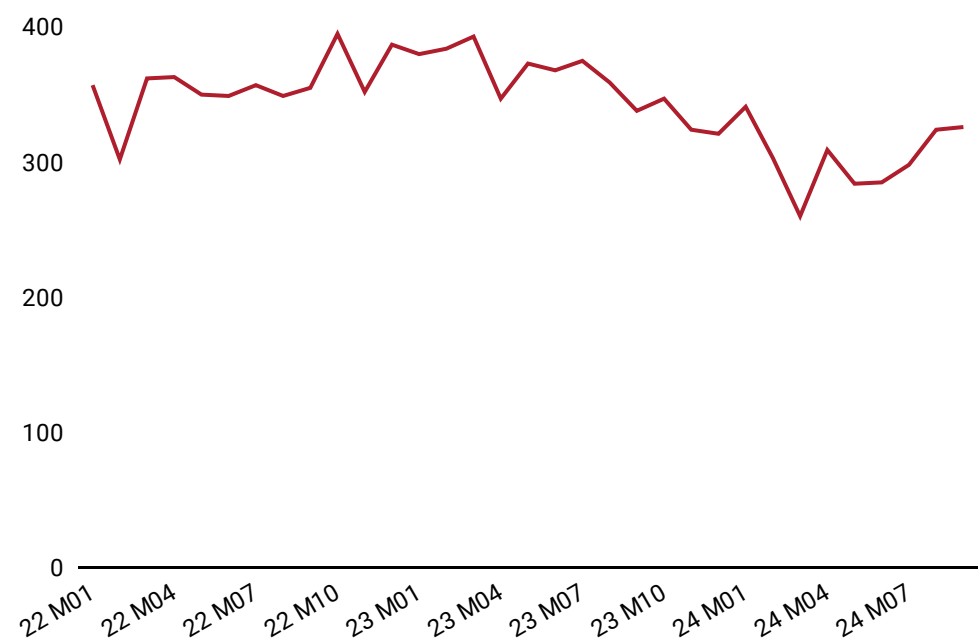
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del número de locales ofertados en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

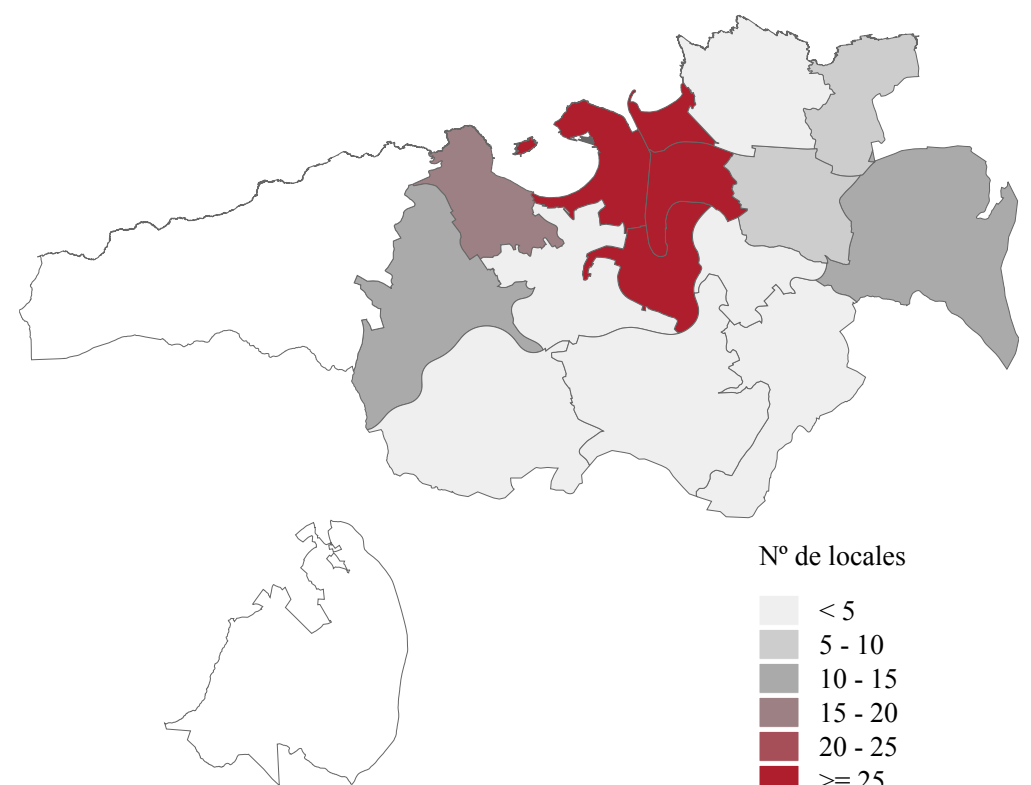
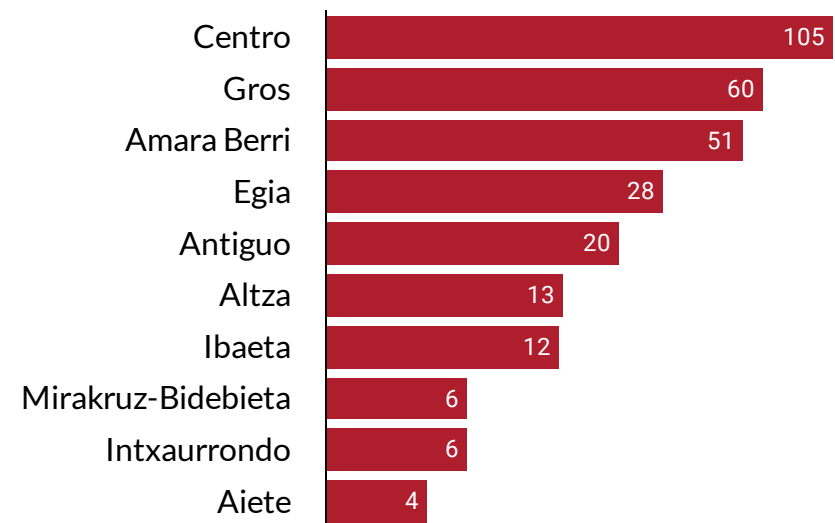
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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

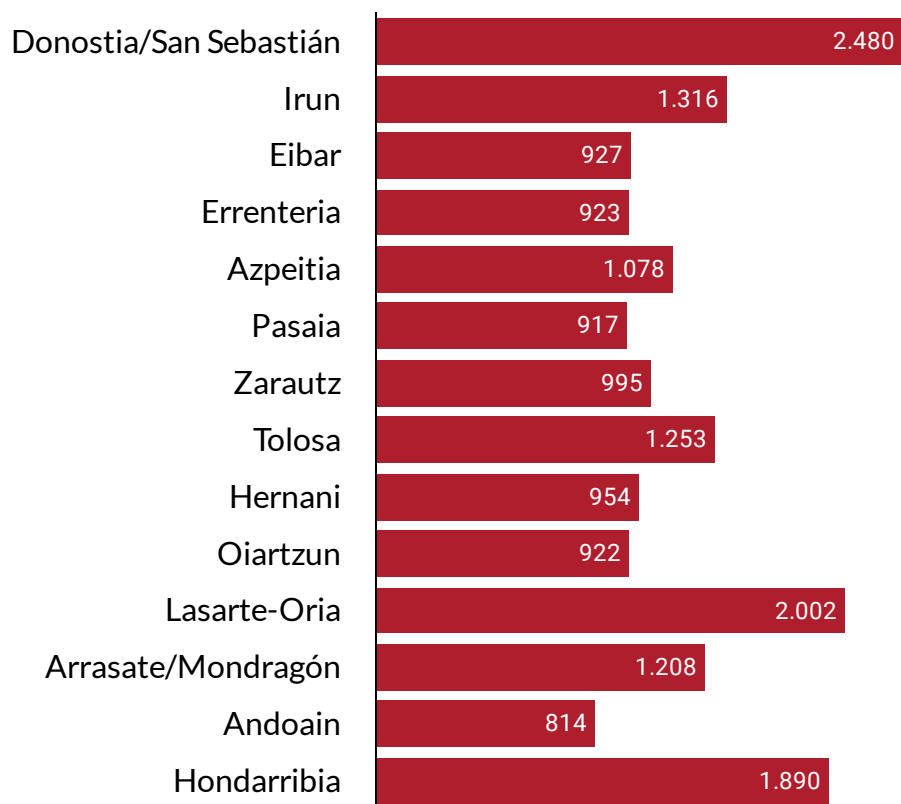
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio medio	% Δ
Gipuzkoa	1.667	11.7% ↑
Donostia/San Sebastián	2.480	20.9% ↑

Precio medio de locales ofertados en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

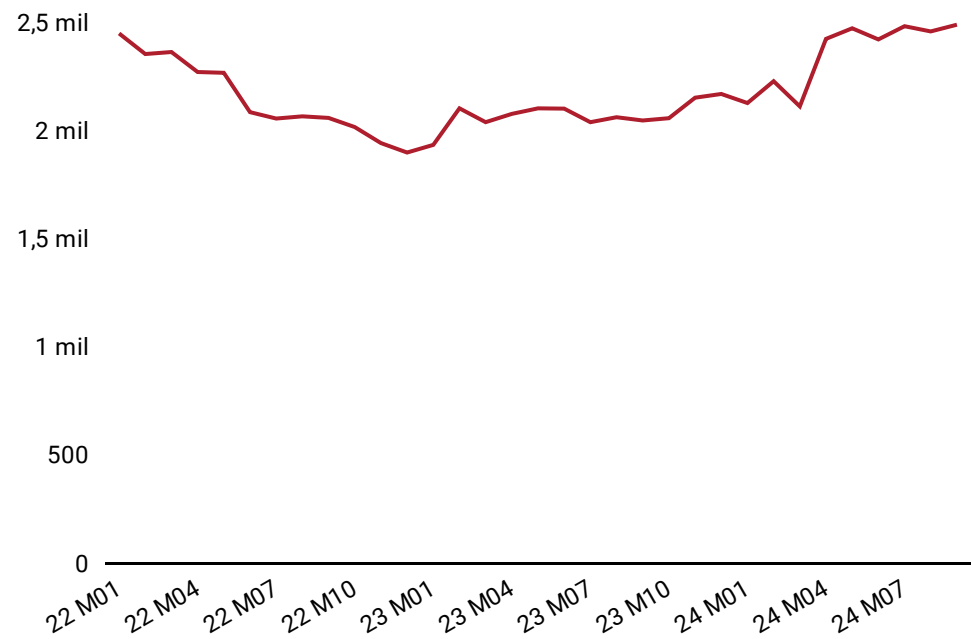
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio medio de locales ofertados en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

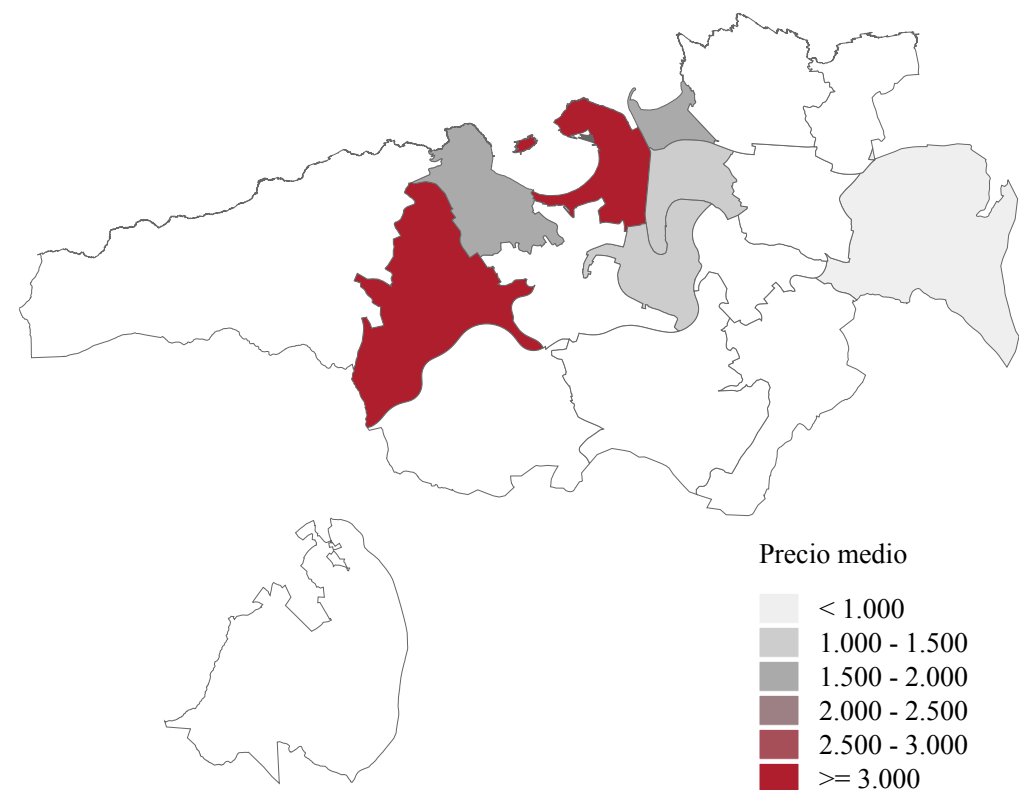
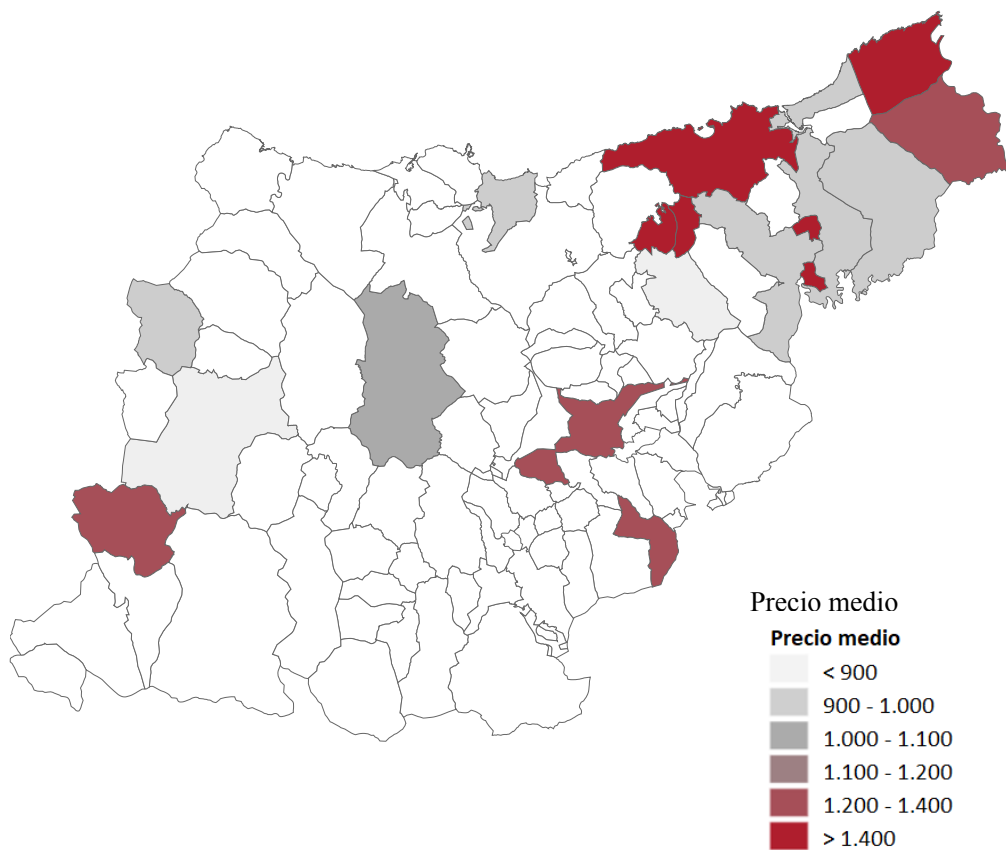
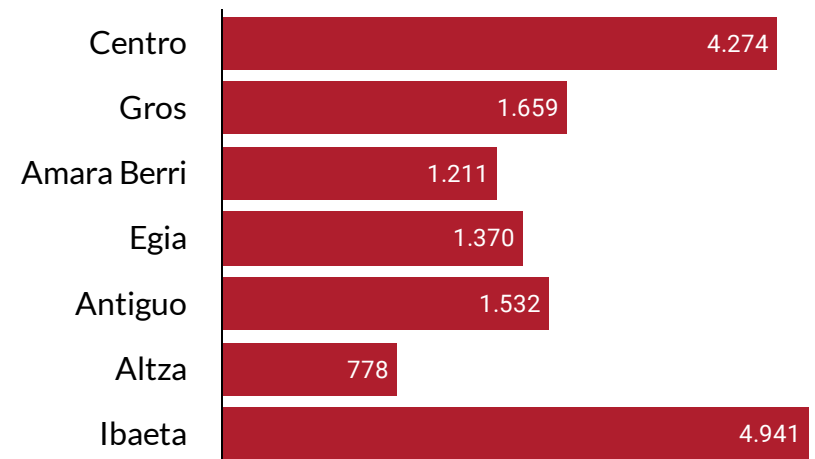
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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

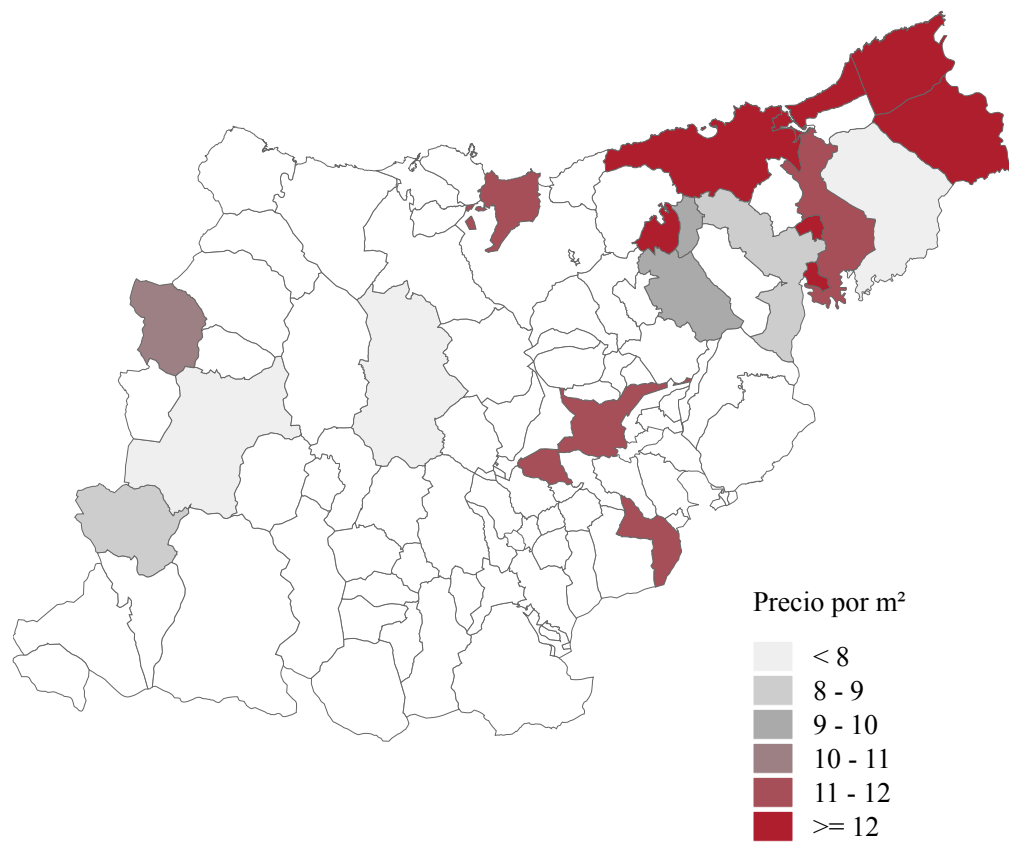
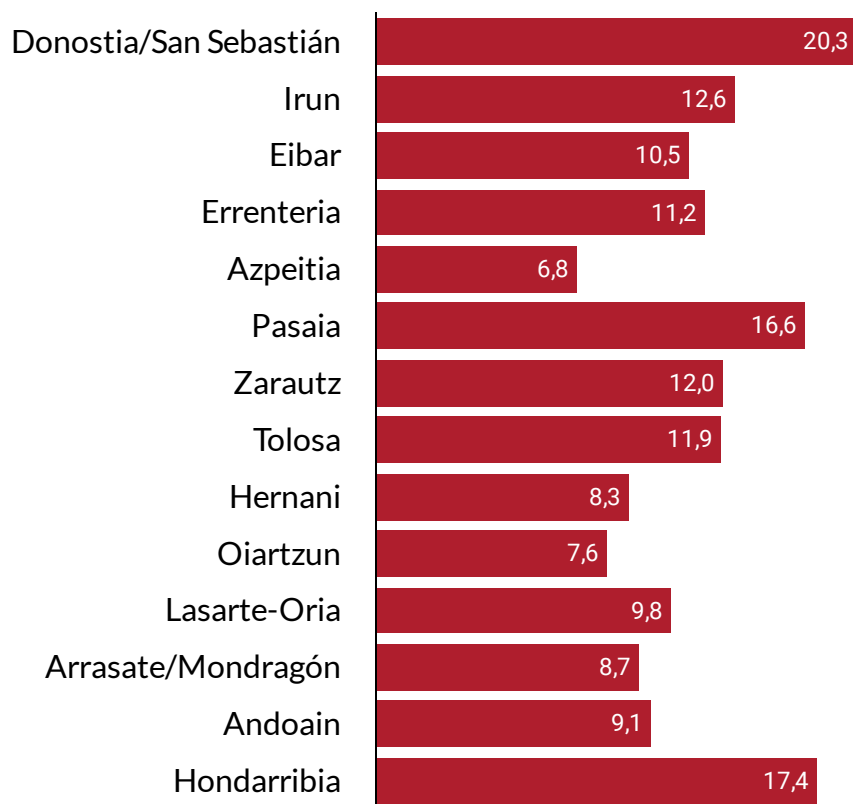
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio por m ²	% Δ
Gipuzkoa	14,6	3.1% ↑
Donostia/San Sebastián	20,3	7.7% ↑

Precio por m² de locales ofertados en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

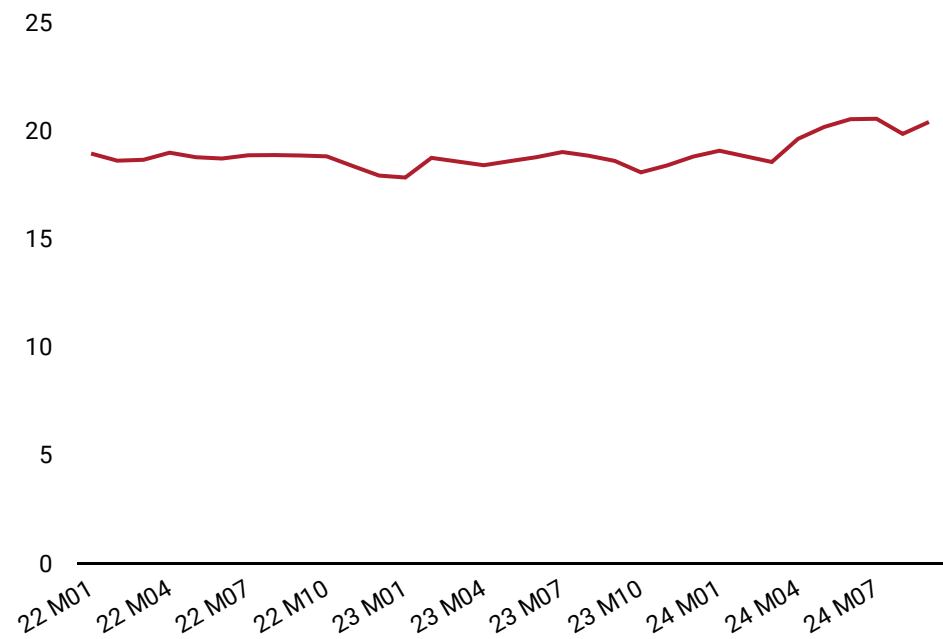
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio por m² de locales ofertados en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

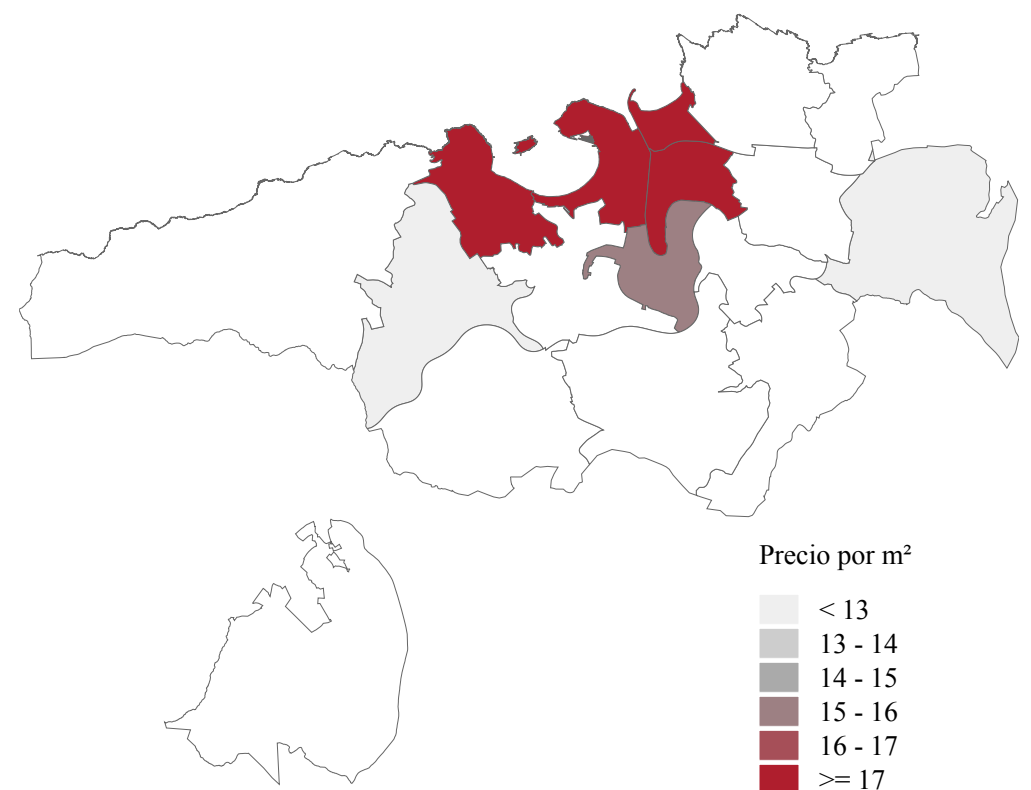
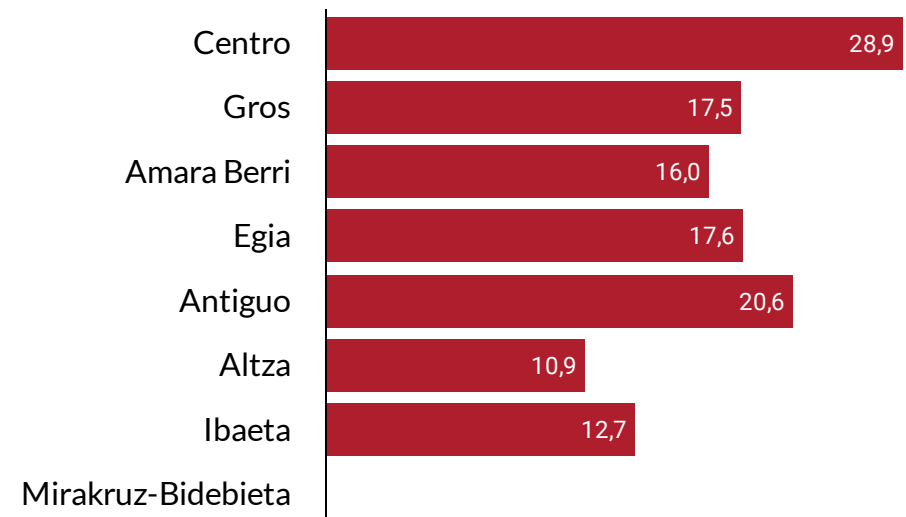
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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 187, con un descenso interanual del -8,8%.

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 525.128 €, con un descenso interanual del -51,1%.

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 820 €/m², con un ajuste interanual del -3,1%. Este resultado se sitúa en el rango medio 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, Andoain 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

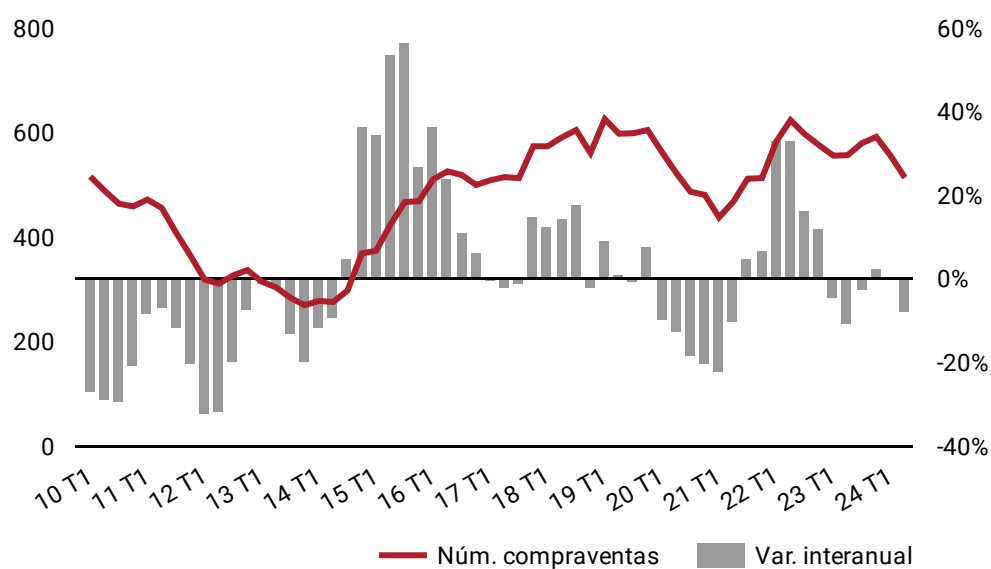
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
País Vasco	514	-7,7 %
Gipuzkoa	187	-8,8 %
Donostia/San Sebastián	8	14,3 %

Número de transacciones de compra de naves

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T2	514	-7,7 %



Precio medio por nave

Precio medio por nave

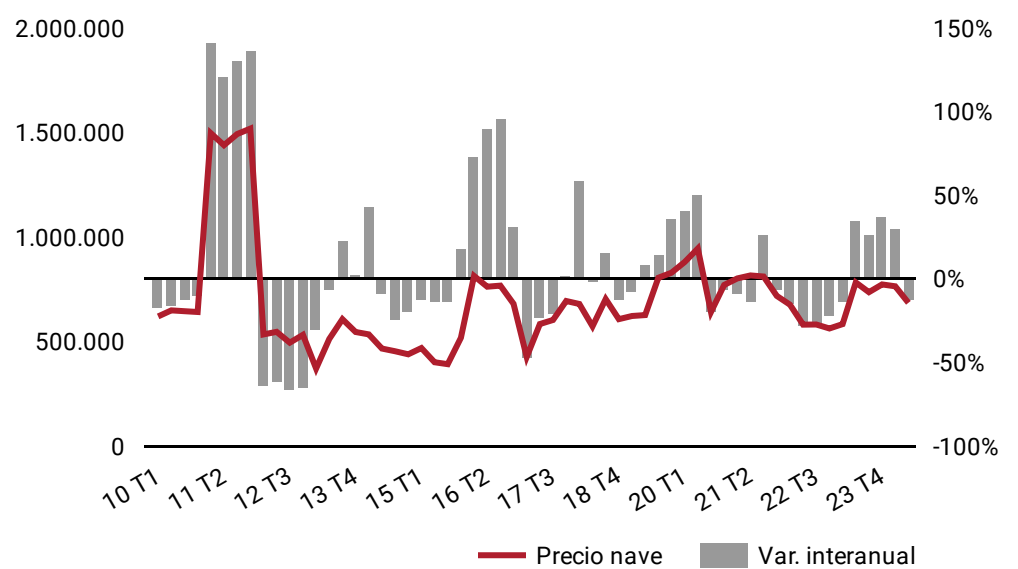
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio nave	Var. interanual
País Vasco	686.130	-12,5 %
Gipuzkoa	525.128	-51,1 %
Donostia/San Sebastián		

Precio medio en la compra de naves

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

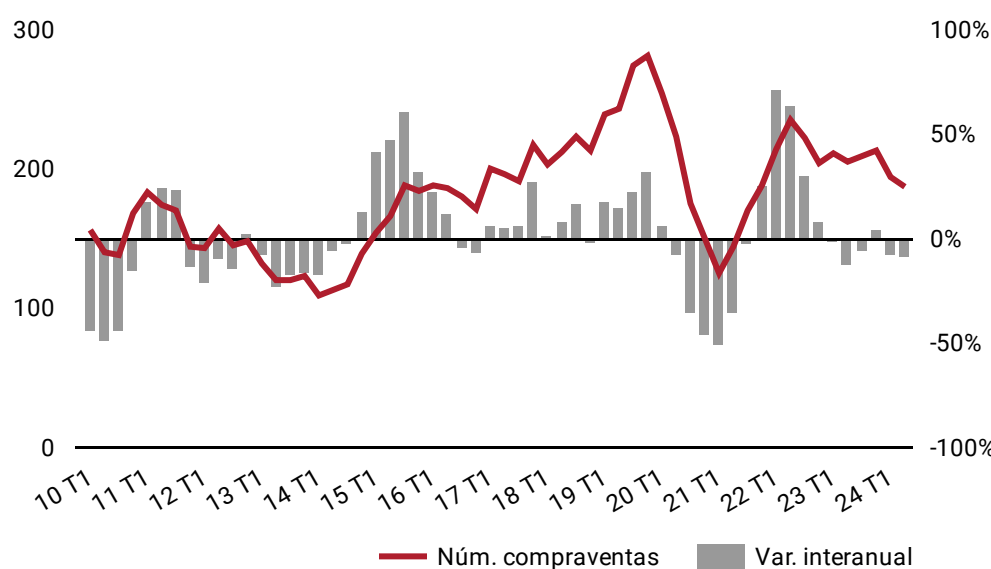
Periodo	Precio nave	Var. interanual
24 T2	686.130	-12,5 %



Número de transacciones de compra de naves

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

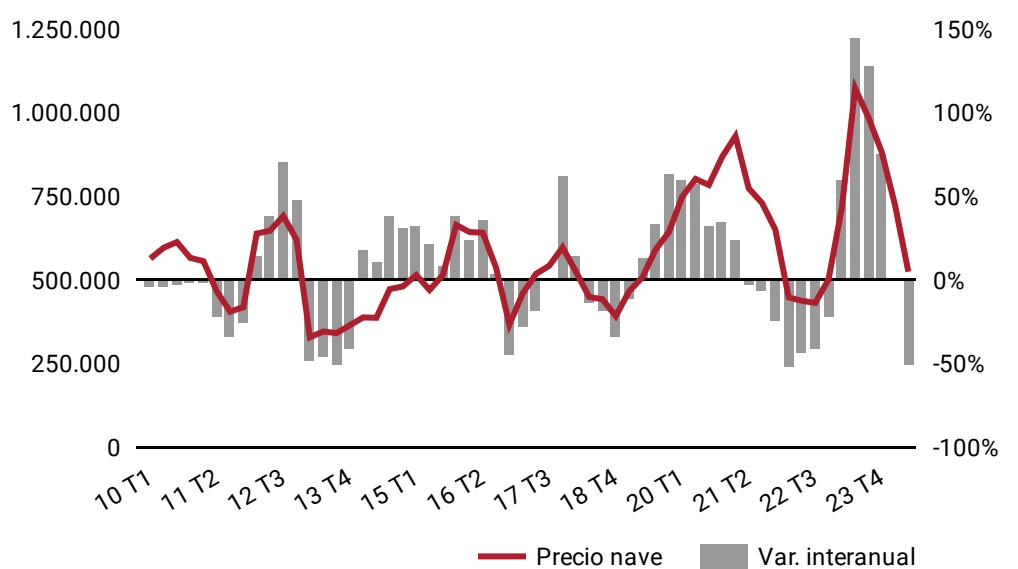
Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
24 T2	187	-8,8 %



Precio medio en la compra de naves

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio nave	Var. interanual
24 T2	525.128	-51,1 %



Oferta de naves

Precio medio por m²

Precio medio por m² en la compra de naves

Interanual.

Gobierno Vasco

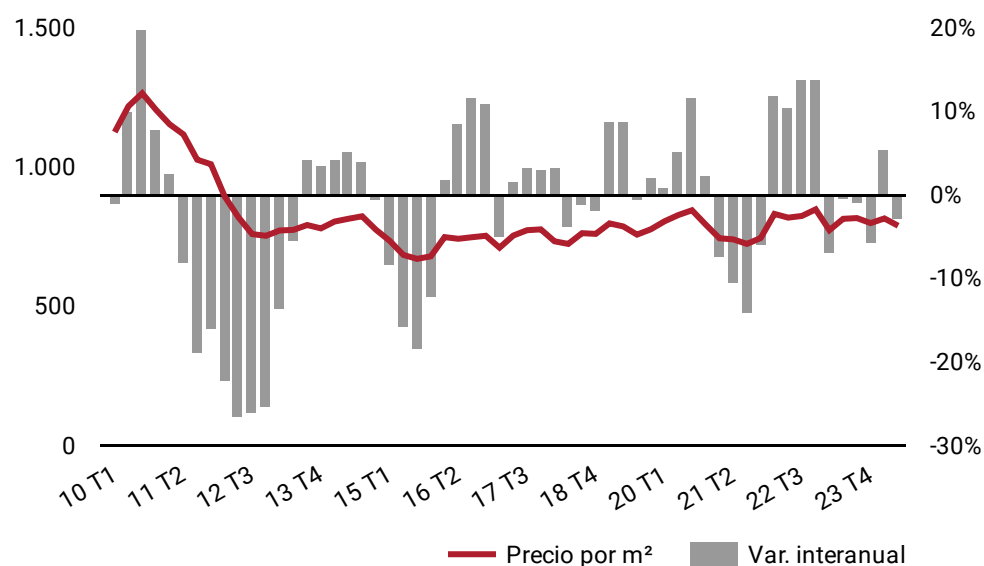
Región	Precio por m ²	Var. interanual
País Vasco	787	-3,1 %
Gipuzkoa	820	-3,1 %
Donostia/San Sebastián		

Precio medio por m² en la compra de naves

Euskadi. Interanual.

Gobierno Vasco

Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T2	787	-3,1 %

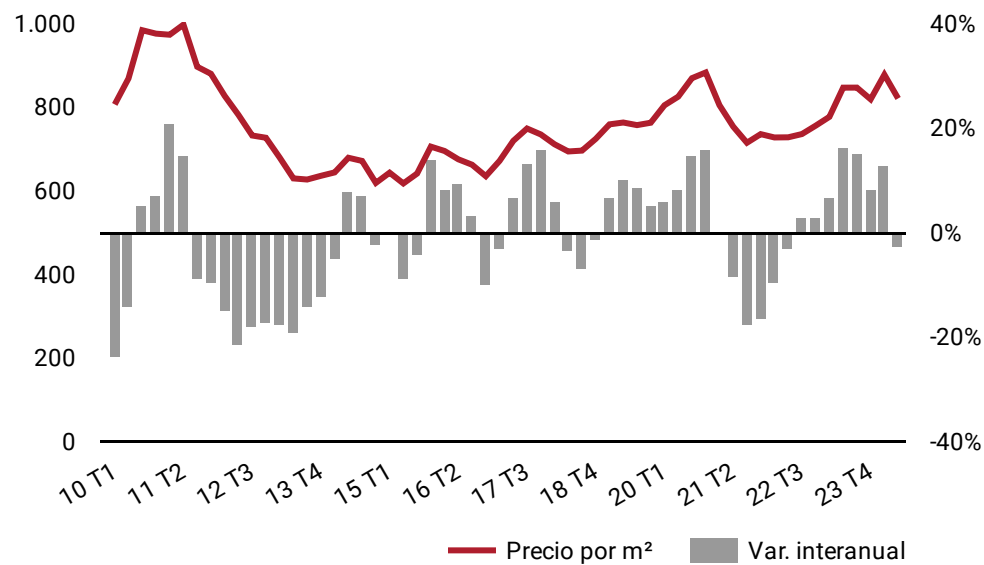


Precio medio por m² en la compra de naves

Gipuzkoa. Interanual.

Gobierno Vasco

Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
24 T2	820	-3,1 %



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	615.536	933	772
Oiartzun	25	809.610	651	1.739
Irun	25	465.071	855	576
Astigarraga	24	987.788	844	1.098
Lezo	17	410.961	626	732
Andoain	10	779.950	947	1.452

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	4.098	5,5	737
Astigarraga	15	3.593	5,0	803
Donostia/San Sebastián	14	1.511	5,5	286
Urnieta	14	2.873	3,9	830
Lezo	9			