

2T 2025

MERCADO INMOBILIARIO

DE GIPUZKOA

Agosto 2025



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 2025 ha sido de 732.640 habitantes, el 89,8% nacionales y el 10,2% extranjeros. La población de Gipuzkoa registra una ligera tendencia ascendente, con un aumento de 2.815 habitantes en el último año.

El **número de hogares** registrado en Gipuzkoa durante 2025 es de 306.374, con un ascenso anual de 2.066 hogares. Con estos resultados se alcanzan los 2,4 habitantes por hogar.

Por lo que respecta a las **características de los hogares**, según los últimos datos disponibles, 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 incrementado en Gipuzkoa, situándose en el 7,3% (6,6% 1T25), alejándose del nivel mínimo de la serie de resultados.

El **número de ocupados** (304.200) se ha incrementado ligeramente con respecto al trimestre precedente (304.100) en Gipuzkoa, pero con un descenso interanual del -7,4%.

La **afiliación a la Seguridad Social** en Gipuzkoa se ha mantenido estable en términos interanuales, alcanzando los 339.122 afiliados, cerca de máximo de la serie, con un ascenso trimestral (338.433 en 1T25).

Los **salarios** se han incrementado en Euskadi un 2,7% interanual (último dato disponible de 1T25), aumentando su intensidad (2,3% 4T24).

La **actividad económica**, medida en términos de Producto Interior Bruto (**PIB**), muestra una continuidad en la línea de crecimiento predominante durante los últimos años. El año 2024, según Eustat, cerró con un crecimiento del 2,1%, habiendo completado el segundo trimestre de 2025 con un incremento interanual del 2,2%.

La **inflación** se ha mantenido, con un 2,8% al cierre del segundo trimestre. El Banco Central Europeo ha bajado los **tipos de interés** al 2%, siendo previsible una estabilidad en próximos trimestres. El **EURIBOR** ha registrado un descenso trimestral, situándose en el 2,08% al cierre del segundo trimestre, frente al 2,4% del cierre del primer trimestre.

La **rentabilidad** de la vivienda en País Vasco, sintetizada en el incremento interanual del precio de la vivienda (6,3%), se sitúa por encima de la rentabilidad de la deuda pública a 10 años (3,2%), pero muy por debajo de la rentabilidad anual del IBEX-35 (27,85%).

Vivienda. Actividad

El 58,18% de las **transmisiones de vivienda** en Gipuzkoa durante el último trimestre han sido por **compraventa**, el 26,1% por **herencia**, el 1,43% por donación y el 14,29% por **otros títulos de transmisión**.

El **número de compraventas** registrado en Gipuzkoa durante el segundo trimestre del año ha sido de 2.223, nivel máximo desde 1T 2007, con un incremento trimestral del 2,7% (2,5% 1T25). Con respecto al mismo trimestre de 2024 ha registrado un crecimiento del 48,4%.

En los últimos doce meses se han registrado 8.471 compraventas, con un incremento interanual del 29,8%, intensificando la tendencia ascendente con respecto al interanual del trimestre precedente (15,2%).

La actividad inmobiliaria relativa se ha situado en el último año en Gipuzkoa en 11,56 compraventas por cada mil habitantes y año, superior al trimestre precedente (10,58).

En **vivienda usada** se han registrado 1.994 compraventas en Gipuzkoa, máximo de la serie, con un incremento interanual del 47,3%. En **vivienda nueva** se han alcanzado las 229 compraventas, con una mejora interanual del 59%.

En San Sebastián se han registrado 460 compraventas de vivienda durante el último trimestre, con un descenso trimestral del -23,8% y una mejora del 36,1% con respecto al mismo trimestre de 2024.

En los últimos doce meses San Sebastián se sitúa en 2.162 compraventas, con un crecimiento interanual del 43,3%.

La **distribución de compraventas de vivienda** en País Vasco intensifica el liderazgo de la **vivienda usada**, con un peso del 85,28% de las compraventas del segundo trimestre (77,78% 1T25), quedándose la **vivienda nueva** con un porcentaje del 14,72%. Esta última modalidad se ha desagregado en un 13,36% de **vivienda nueva libre** y un 1,36% de **vivienda nueva protegida**.

La **tipología de compraventas de vivienda** en País Vasco ha registrado un ligero descenso en peso de compraventa de **vivienda unifamiliar**, que ha supuesto el 4,2% de las compraventas del segundo trimestre (4,6% 1T25). La **vivienda colectiva (pisos)** ha alcanzado un peso del 95,8%.

La **superficie media de compraventas de vivienda nueva libre** del segundo trimestre en País Vasco ha sido de 96,2 m², incrementándose con respecto al trimestre precedente (90,7 m²). La **vivienda usada** se ha situado en los 84,5 m² (85,5 m² el trimestre precedente). La superficie media en las compraventas de **vivienda nueva protegida** ha sido de 85 m².

El 42,95% de las **compraventas de pisos** del último trimestre en País Vasco han presentado una **superficie** media superior a los 80 m², con un ligero descenso trimestral, el 36,72% entre 60 y 80 m², el 18,82% entre 40 y 60 m², quedando un 1,51% con menos de 40 m².

Las **compras de vivienda por extranjeros** en País Vasco se ha reducido ligeramente en términos absolutos y porcentuales. En el segundo trimestre el 3,5% de las compras han correspondido a extranjeros (3,6% 1T25), con 221 compras. En el último año el peso de compras por extranjeros ha sido del 3,7%. Gipuzkoa encabeza los resultados por territorios históricos con un 4,2%, seguida de Bizkaia (3,4%) y Álava (3,3%). En términos absolutos Bizkaia registra el mayor número.

Vivienda. Obra nueva

El **número de visados de dirección de obra en vivienda** para Gipuzkoa en los últimos doce meses (datos cerrados a mayo de 2025) han sido 1.377, con un descenso interanual del -30,5%, situándose en una ratio de 1,235 con respecto al número interanual de compraventas de vivienda nueva, dando lugar a un superávit de promoción de vivienda nueva con respecto a la capacidad actual de absorción por parte del mercado.

El **número de viviendas iniciadas** al cierre del primer trimestre de 2025 (último dato interanual disponible) en Gipuzkoa fue de 678, con un descenso interanual del -53,4%, y el **número de viviendas acabadas** de 628, con un ajuste interanual del -36,4%, dando lugar a un diferencial de 50, 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 ascendido hasta cerca de 1,62 millones de toneladas durante los últimos doce meses en País Vasco, Aragón, Comunidad Foral de Navarra y La Rioja al cierre del segundo trimestre, con un crecimiento interanual del 10,7%.

Los **costes de construcción** de materiales y mano de obra se han incrementado en el último año, con un crecimiento interanual del 0,9%, dando lugar a un ascenso del 1,3% en **materiales** y del 2,4% en **mano de obra**. El desglose por materiales muestra como los ascensos más intensos se han registrado en hormigón, cemento, materiales prefabricados y áridos.

Vivienda. Precio

El **precio por m² de la vivienda** en Gipuzkoa ha registrado un incremento del 1% durante el segundo trimestre (2,4% 1T25). El precio medio ha sido de 3.698 €/m², con un incremento interanual del 6,3% (5,3% el trimestre precedente). En términos absolutos el nivel de precios alcanza un nuevo máximo de la serie histórica.

En **vivienda nueva** el precio medio ha sido de 4.421 €/m², máximos históricos, con un ascenso trimestral del 2,7% y un incremento interanual del 22,5%, mientras que en **vivienda usada** el precio medio ha sido de 3.613 €/m², máximos desde 3T 2008, con un crecimiento trimestral del 0,6% y un incremento interanual del 4,5%.

El **precio tasado de la vivienda** se ha incrementado un 3,6% en Gipuzkoa durante el primer trimestre del año (último dato disponible) (2,4% 4T24), acumulando un incremento interanual del 5% (2,9% 4T24), con un importe medio de 3.094 €/m².

Tomando los municipios con más de 25.000 habitantes de Gipuzkoa, el precio tasado en el último trimestre publicado (1T25) está encabezado por San Sebastián con 4.809 €/m², seguida de Errenteria con 2.737 €/m², Irún con 2.472 €/m² y Eibar con 1.827 €/m². En los cuatro municipios se alcanzan tasas interanuales positivas.

El precio medio interanual registrado en San Sebastián en el segundo trimestre del año ha sido de 5.869 €/m², con un incremento trimestral del 0,8% y del 5,7% interanual, alcanzando un nuevo máximo histórico.

El **precio medio ofertado** mantiene su fortaleza, situándose en máximos, con 6.071 €/m² en San Sebastián al cierre de junio, con un ascenso trimestral del 1,2% y un incremento interanual del 11,2%.

En Gipuzkoa el precio medio ofertado ha sido de 3.900 €/m², máximos de la serie, con un ascenso trimestral del 2,4% y un incremento interanual del 9,9%.

El **precio medio por vivienda libre** en Gipuzkoa en el primer trimestre (último dato publicado) ha sido de 291.702 €, con un descenso trimestral del -3,5% (6,2% 2T24), situándose la tasa interanual en el 10,7%. En **vivienda nueva libre** el precio medio ha sido de 318.657 €, mientras que en **vivienda usada** el importe medio ha sido de 286.645 €.

El **volumen total vendido de vivienda libre** en Gipuzkoa durante el primer trimestre del año (último dato disponible) ha sido de 615 millones de euros, reduciéndose con respecto al trimestre precedente un -5,3%, con un incremento interanual del 39,1%. La **vivienda usada** ha registrado un volumen de 509 millones, y la **vivienda nueva libre** 106 millones, reduciéndose en ambas modalidades con respecto al trimestre precedente.

Vivienda. Alquiler

El **número de contratos de alquiler vigentes** en Gipuzkoa es de 30.807 de **alquiler habitual** y 1.258 de **alquiler de temporada**. El número de contratos de alquiler de vivienda del último trimestre disponible (4T24) en Gipuzkoa ha sido de 1.457, con una reducción interanual del -10,9%, consolidando una clara tendencia descendente.

En San Sebastián el número de contratos de alquiler de vivienda en el último trimestre disponible (4T24) ha sido de 457, registrando un nuevo descenso trimestral, con un ajuste interanual del -6,5%. 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 (4T24) en Gipuzkoa ha sido de 880 €, con un incremento interanual del 8,2%. En San Sebastián el importe medio asciende hasta los 1.149 €, con un crecimiento interanual del 8,3%, en ambos casos máximos de la serie.

La **renta mensual media por metro cuadrado** se ha situado en los 11,6 €/m²/mes en Gipuzkoa en el último trimestre (4T24), con un incremento interanual del 9,6%. En San Sebastián esta cuantía asciende hasta los 15,4 €/m²/mes, con un aumento interanual del 7,8%.

El **número de viviendas ofertadas en alquiler** en Gipuzkoa ha sido de 444 al cierre del segundo trimestre, con un ascenso interanual del 23,6%. En San Sebastián han sido 344 viviendas, con un crecimiento interanual del 15,8%.

El **precio medio por metro cuadrado y mes de vivienda ofertada en alquiler** en Gipuzkoa es de 23,3 €/m²/mes al cierre del segundo trimestre, con un incremento interanual del 5,3%. En San Sebastián se sitúa en los 25,2 €/m²/mes, con un incremento interanual del 7,3%.

La **renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler** ha sido de 2.074 € en Gipuzkoa, con un incremento interanual del 2,9%, y de 2.247 € en San Sebastián, con un aumento interanual del 4,5%.

El **régimen de tenencia de la vivienda** en País Vasco durante 2024 (último dato disponible) correspondió un 79,7% a propiedad y el 20,4% a alquiler o cesión, incrementándose la modalidad de alquiler o cesión con respecto a 2023 (18,9%).

Mercado Hipotecario

El **número de hipotecas sobre vivienda** en Gipuzkoa durante los últimos doce meses (cierre a mayo de 2025) ha sido de 6.947 (6.696 1T25), con una mejora interanual del 16,6%. La reducción de los tipos de interés y el incremento de la demanda está provocando esta mejora trimestral e interanual.

El **porcentaje de compraventas de vivienda con hipoteca** en Gipuzkoa ha sido del 82% (86,4% 1T25).

El **volumen de recursos destinados a financiación hipotecaria sobre vivienda** en Gipuzkoa durante los últimos doce meses ha sido de 1.229 millones de euros, con un incremento trimestral (1.145 1T25), y con un ascenso interanual del 24,2%.

El 82% de los nuevos créditos hipotecarios en País Vasco durante el último trimestre han sido concedidos por **bancos**, quedando **otras entidades financieras** con una **cuota de mercado** del 18%.

El **endeudamiento hipotecario medio por vivienda** ha alcanzado los 172.899 € en País Vasco, con un incremento trimestral del 7,1% y una mejora interanual del 11%.

El **endeudamiento hipotecario medio por metro cuadrado** ha sido de 2.115 €/m², con un crecimiento trimestral del 1,6% y un incremento interanual del 11,6%.

Ambas variables de endeudamiento hipotecario han registrado máximos de los últimos años 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 63,1%, próxima al trimestre precedente (63,7%).

El **tipo de interés medio** de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,65% en País Vasco, incrementándose ligeramente con respecto al trimestre precedente (2,61% 1T25), siendo previsible una tendencia de relativa estabilidad durante los próximos trimestres. Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han registrado una cuantía media del 2,73% (2,89% 1T25) y las hipotecas a tipo de interés variable del 2,4% (2,18% 1T25).

El 75,46% de los **nuevos créditos hipotecarios** se han formalizado a **tipo de interés fijo**, dando lugar a una mejora trimestral (61,22% 1T25), alcanzando máximos de la serie histórica. El 24,54% 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 25,7 años en País Vasco, con un ascenso trimestral del 1,3% y una mejora interanual del 7,7%.

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado deterioros durante el último trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** se ha situado en los 774 €, con un incremento trimestral del 6,6% y un crecimiento interanual del 1,9%. El **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 29,87%, con un ascenso trimestral de 1,62 pp, y una corrección interanual de -0,22 pp.

Locales

El **número de compraventas de locales** en Gipuzkoa durante el último trimestre (1T25) ha sido de 1.510, con un incremento interanual del 17,1%. En San Sebastián se han registrado 444 compraventas, con un ascenso interanual del 25,8%.

El **importe medio por local** (1T25) ha sido de 121.872 € en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -16,7%. En San Sebastián el importe medio ha sido de 195.660, con un ajuste interanual del -28,9%.

El **precio medio** (1T25) ha sido de 1.667 €/m² en Gipuzkoa, con un ascenso interanual del 1,8%, ascendiendo hasta los 2.751 €/m² en San Sebastián, con una variación interanual nula.

El **censo de alquileres de locales vigentes** es de 7.017 en Gipuzkoa, con un descenso trimestral del -3,7%. De todos ellos, 2.438 corresponden a la ciudad de San Sebastián, con un ajuste trimestral del -5,1%.

En el último trimestre (4T24) el **número de contratos de alquiler de locales** ha sido de 322 en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -11,8%. En San Sebastián se han formalizado 118 contratos, con un ajuste interanual del -13,9%.

La **renta mensual media de los alquileres de locales vigentes** en Gipuzkoa es de 980 € y de 1.314 € en San Sebastián.

La **renta mensual media de los contratos de alquiler de locales** del último trimestre (4T24) ha sido de 921 € en Gipuzkoa, con un ascenso interanual del 2,8%, ascendiendo hasta los 1.305 € en San Sebastián, con un incremento interanual del 13,7%.

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

La **renta mensual media por locales en alquiler** del último trimestre (4T24) en Gipuzkoa es de 12,3 €/m²/mes, con un descenso interanual del -2,5%, mientras que en San Sebastián se sitúa en los 17,3 €/m²/mes en San Sebastián, con un ajuste interanual del -3,1%.

El **número de locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del segundo trimestre han sido 1.599, con un ascenso interanual del 6,7%. En San Sebastián han sido 586, con un ajuste interanual del -3%.

El **importe medio de los locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del segundo trimestre han sido 241.991 €, con un descenso interanual del 1,3%. En San Sebastián han sido 334.657 €, con un crecimiento interanual del 3,4%.

El **precio medio de los locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del segundo trimestre han sido 2.077 €/m², con un ascenso interanual del 2,5%. En San Sebastián han sido 2.952 €/m², con un crecimiento interanual del 4,2%.

La **oferta de alquiler** de locales en Gipuzkoa es de 759 al cierre del segundo trimestre, con un **precio medio mensual** de 1.824 € y una **renta** de 18 €/m²/mes. En San Sebastián se ofertan en alquiler 308 locales, con un precio medio mensual de 2.737 € y una renta de 28,5 €/m²/mes.

Naves

El **número de compraventas de naves** en Gipuzkoa durante el último año (1T25) ha sido de 209, con un ascenso interanual del 7,7%.

El **importe medio por nave** (1T25) ha sido de 644.528 € en Gipuzkoa, con un ajuste interanual del -11%.

El **precio medio** (1T25) ha sido de 830 €/m² en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -5,4%.

La **oferta** de naves en San Sebastián, al cierre del segundo trimestre, es de 29, con un **importe medio** de 394.777 €, una **superficie media** de 484 m² y un **precio medio** de 1.082 €/m².

La **oferta de alquiler** de naves en San Sebastián es de 11 al cierre del segundo trimestre, con una **renta mensual media** de 1.945 €, una **superficie media** de 347 m² y una **renta** de 5,7 €/m²/mes.

2

Entorno socioeconómico

El contexto socioeconómico sigue proporcionando un impacto positivo desde el punto de vista de la influencia de su comportamiento en la dinámica del mercado inmobiliario de vivienda.

Los últimos datos de población publicados siguen mostrando una continuidad alcista en el número de habitantes de Gipuzkoa, con un crecimiento de 2.815 en el último año, alcanzando los 732.640 habitantes. Los últimos doce trimestres han registrado incrementos de población.

Este crecimiento en el número de habitantes ha estado acompañado de un aumento en el número de hogares de 2.066 en el último año, dando lugar a 306.374 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 2,1% en 2024 según Eustat, habiendo cerrado el segundo trimestre de 2025 con un crecimiento interanual del 2,2%.

Esta actividad económica está impactando sobre los datos de empleo, situando la tasa de paro en el 7,3% en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -7,4% en el número de ocupados, pero con una estabilidad en el número de afiliados a la Seguridad Social.

Los salarios han seguido creciendo (2,7%), aunque por ligeramente por debajo de la inflación (2,8%), dando lugar a una leve reducción de la renta neta disponible.

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

En conjunto, un contexto socioeconómico relativamente favorable, que ayuda a la dinámica del mercado inmobiliario residencial.

Población

Población total, población extranjera y nacional

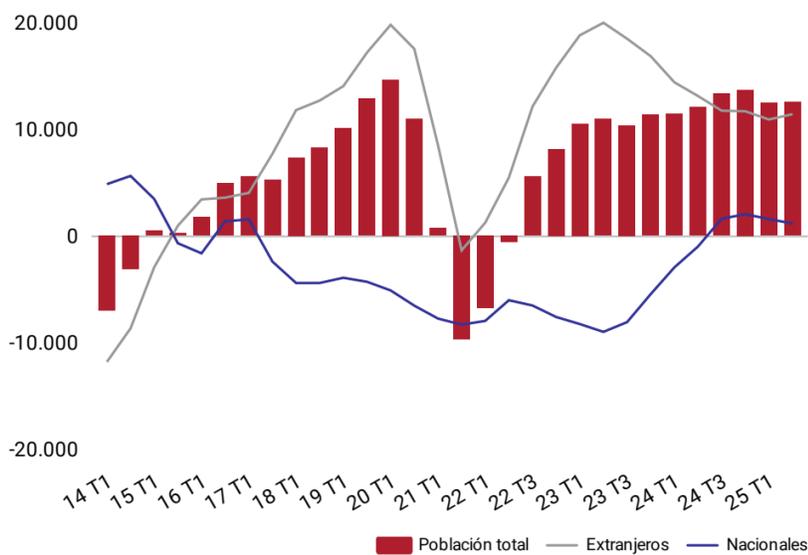
Euskadi
Instituto Nacional de Estadística

Población	Total ▼	Nacionales	Extranjeros
Nº habitantes	2.242.568	2.013.793	228.775
Porc. total		89,8 %	10,2 %

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

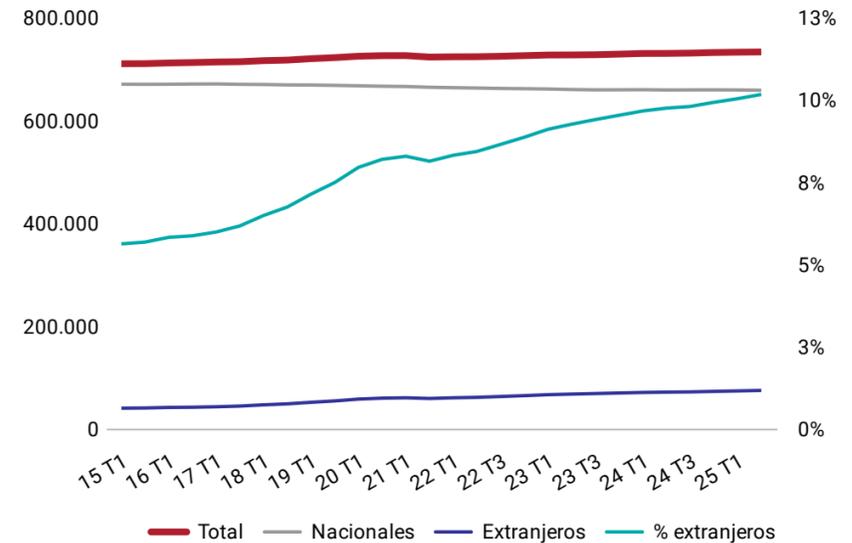
Euskadi. Trimestral
Elaboración propia sobre datos del INE

Periodo	Var. Población	Var. extranjeros	Var. nacionales
25 T2	12.505	11.383	1.122



Evolución de la población

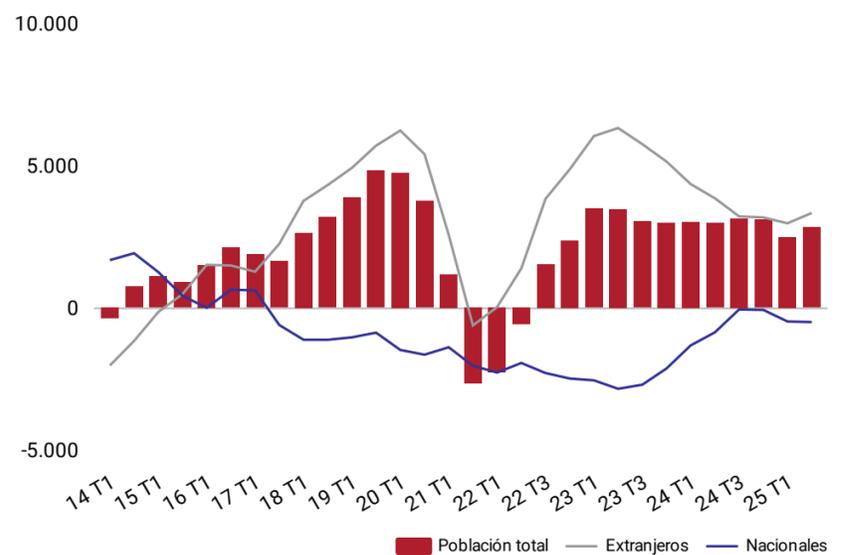
Gipuzkoa. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



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

Gipuzkoa. Trimestral
Elaboración propia sobre datos del INE

Periodo	Var. Población	Var. extranjeros	Var. nacionales
25 T2	2.815	3.325	-510



Población total, población extranjera y nacional

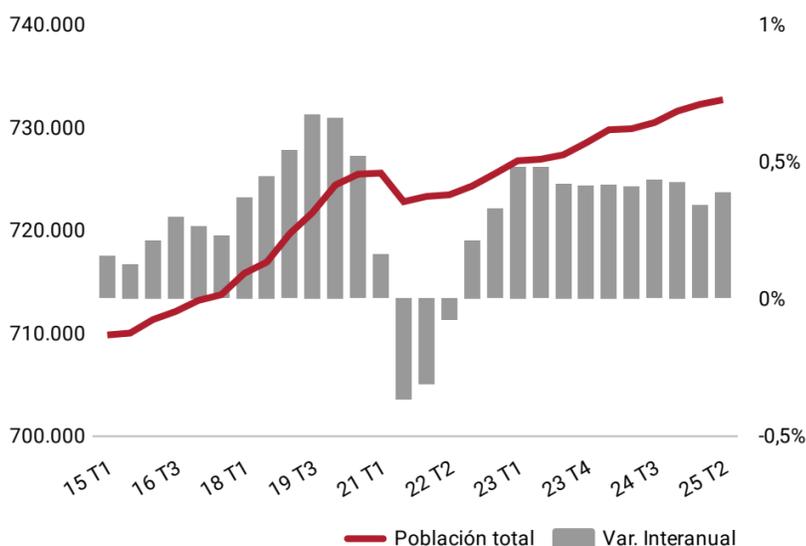
Gipuzkoa
Instituto Nacional de Estadística

Población	Total	Nacionales	Extranjeros
Nº habitantes	732.640	658.224	74.416
Porc. total		89,8%	10,2%

Población total y variación interanual

Gipuzkoa. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Población	Var. interanual
25 T2	732.640	0,4%

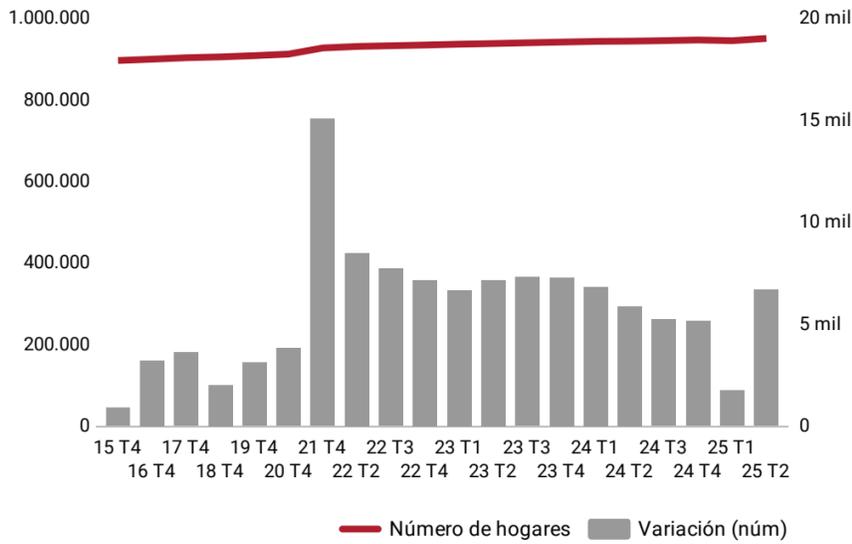


Hogares

Evolución del número de hogares (miles)

Euskadi. Trimestral
Elaboración propia sobre datos INE

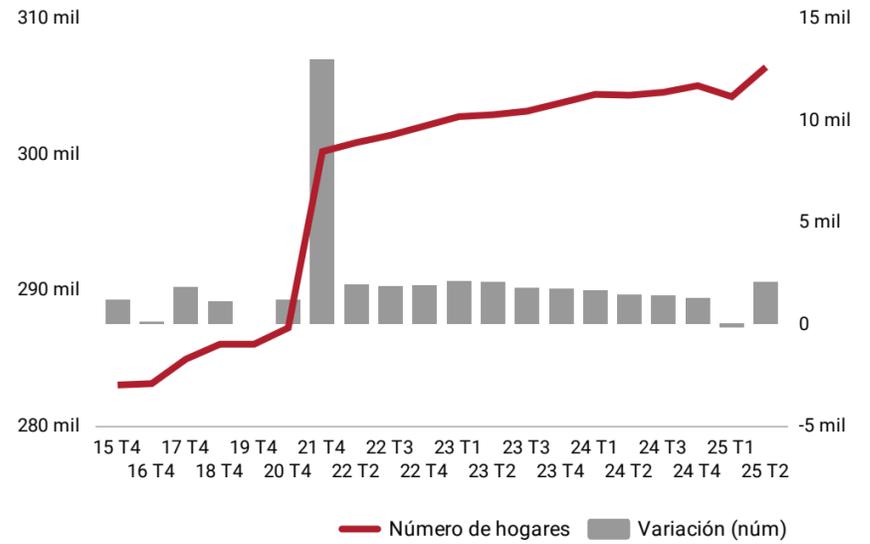
Periodo	Nº de hogares (miles)	Var. interanual (núm)
25 T2	949.479	6.672



Evolución del número de hogares (miles)

Gipuzkoa. Trimestral
Elaboración propia sobre datos INE

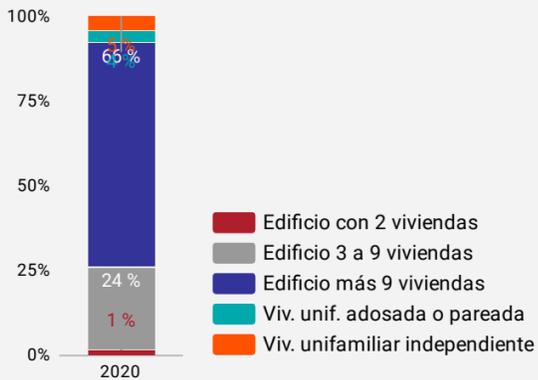
Periodo	Nº de hogares (miles)	Var. interanual (núm)
25 T2	306.374	2.066



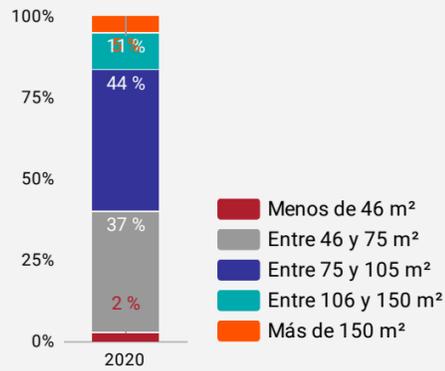
Fotografía de los hogares

Euskadi. 2020
Instituto Nacional de Estadística

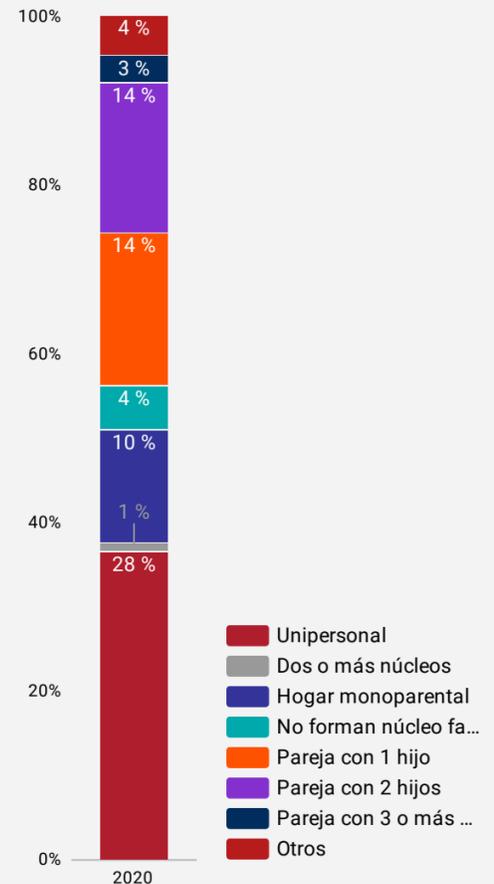
Tipo de edificio



Superficie útil



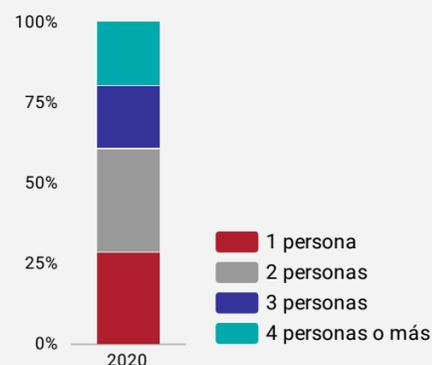
Tipo de hogar



Número de habitaciones



Número de personas

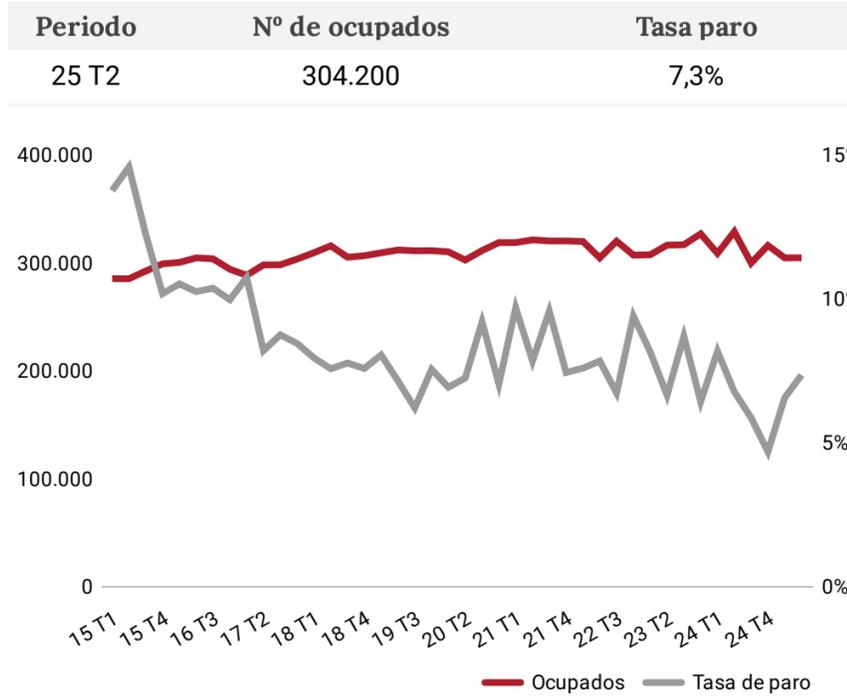


Mercado laboral

Empleo

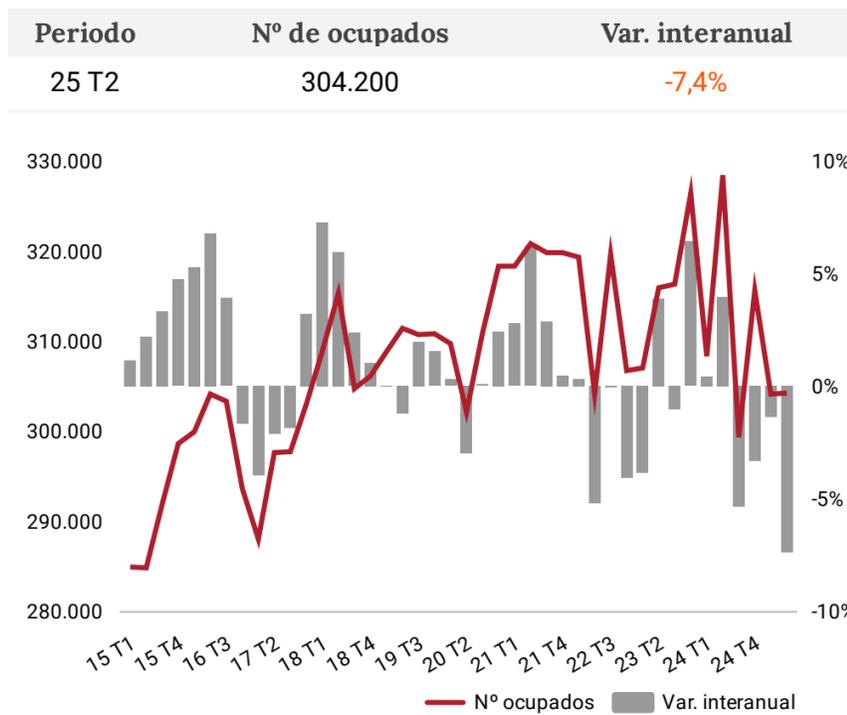
Nº de ocupados y tasa de paro

Gipuzkoa. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



Evolución del nº de ocupados y variación interanual

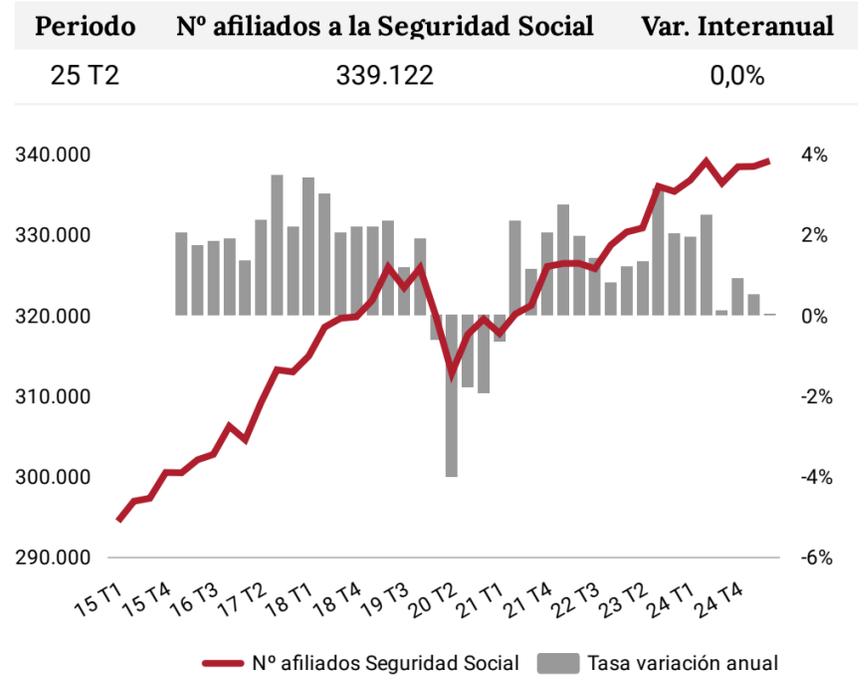
Gipuzkoa. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



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

Gipuzkoa. Interanual

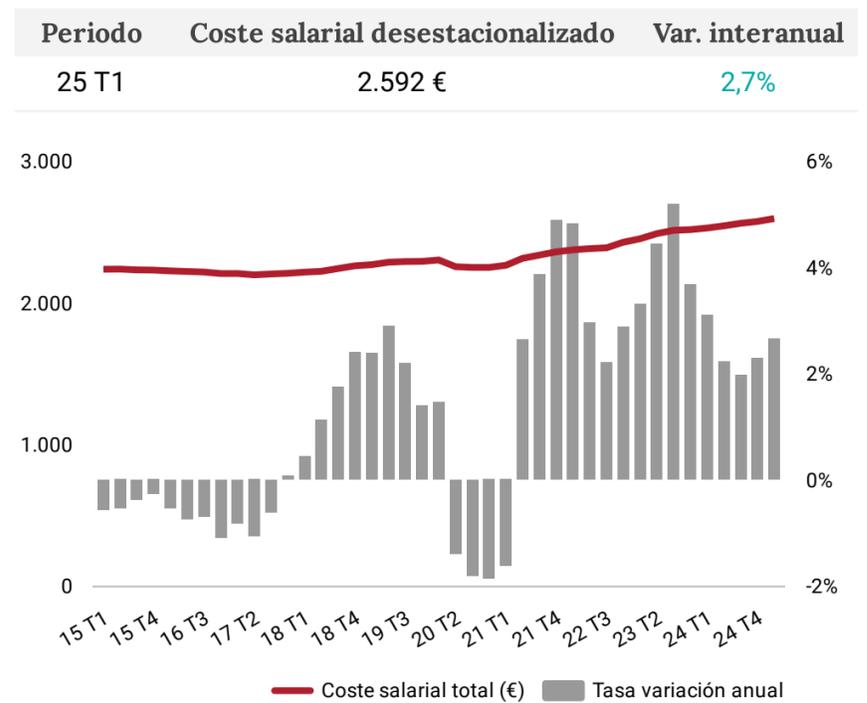
Elaboración propia con datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones



Salarios

Coste salarial total y variación anual

Euskadi. Interanual
Instituto Nacional de Estadística



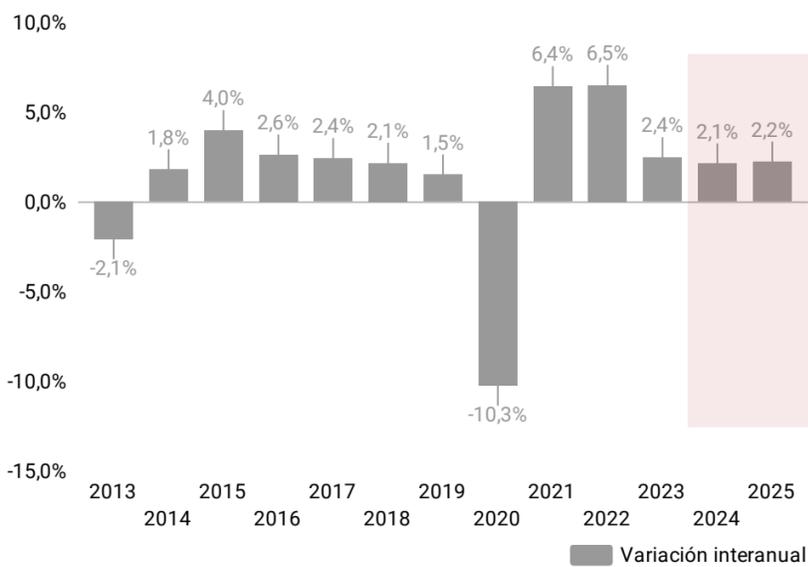
Indicadores macroeconómicos

PIB

Variación anual del PIB y previsiones

Euskadi. Interanual
Instituto Nacional de Estadística y Eustat

Periodo	PIB (Millones €)	Variación interanual
2023	87.857.474	2,4%

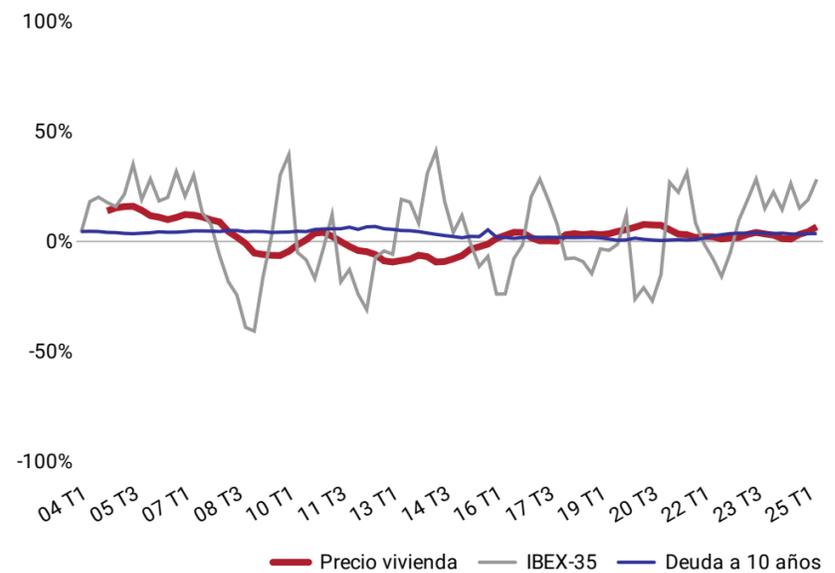


Rentabilidad

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
25 T2	6,31 %	27,85 %	3,20 %

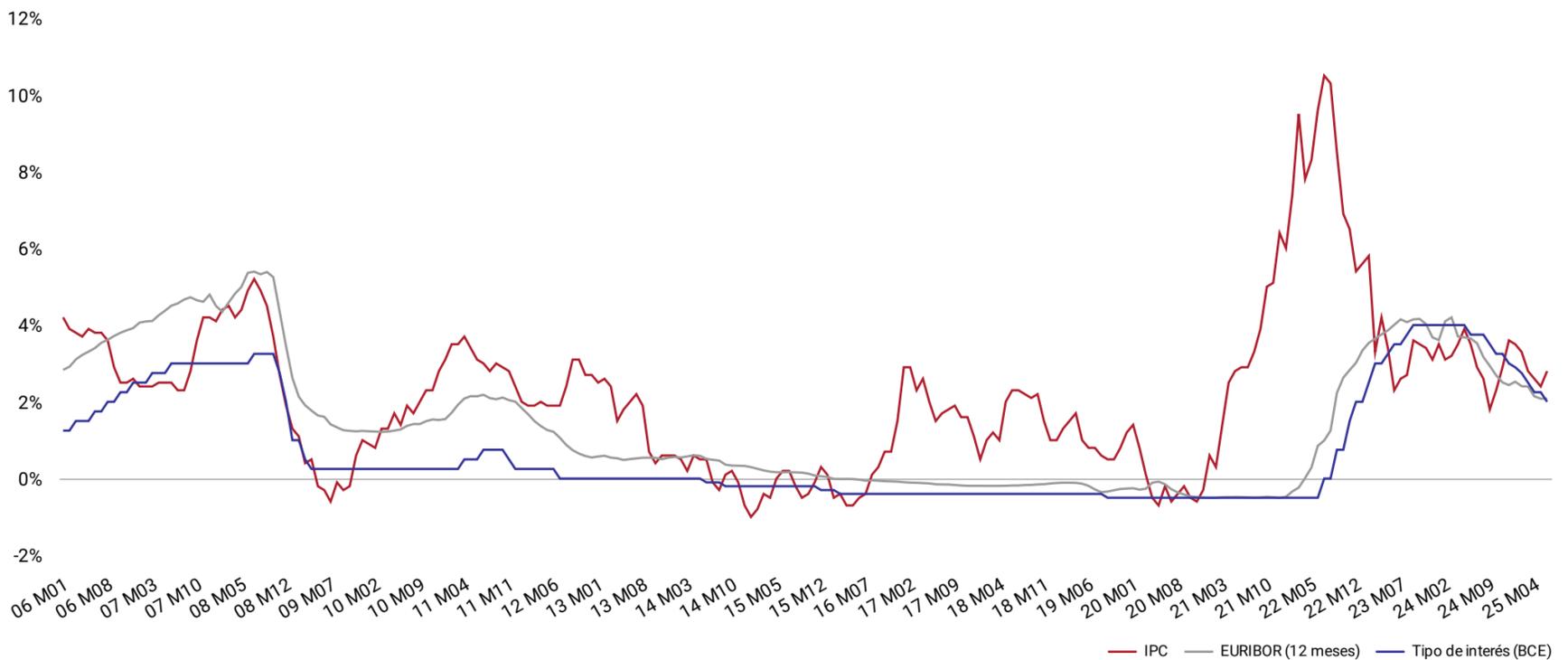


Inflación y tipos de interés

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)
25 M06	2,8%	2,08 %	2,00 %
25 M05	2,4%	2,08 %	2,25 %
25 M04	2,6%	2,14 %	2,25 %



3

Vivienda Actividad

El cuarto trimestre del año Gipuzkoa ha registrado un nuevo crecimiento en el número de compraventas de vivienda, situándose en niveles máximos desde 2007.

Las 2.223 compraventas del segundo trimestre han supuesto un crecimiento trimestral del 2,7% y del 48,4% con respecto al mismo trimestre del año precedente.

Los resultados interanuales se han situado en 8.471 compraventas de vivienda, con un crecimiento interanual del 29,8%.

Estos resultados sitúan la actividad inmobiliaria relativa durante el último año en 11,56 compraventas por cada mil habitantes y año, mejorando con respecto al trimestre precedente (10,58).

El crecimiento trimestral del número de compraventas de vivienda ha sido como consecuencia del buen comportamiento en vivienda usada, con un fuerte crecimiento trimestral, frente al descenso en vivienda nueva.

La vivienda nueva ha supuesto el 10,3% de las compraventas de vivienda en Gipuzkoa, frente al 89,7% de la vivienda usada.

En Donostia - San Sebastián se han registrado 460 compraventas en el segundo trimestre, con un descenso trimestral del -23,8%. En los últimos doce meses se alcanzan las 2.162 compraventas, con un incremento interanual del 43,3%.

La superficie media transmitida ha registrado un ligero descenso en vivienda usada (84,5 m²), frente al incremento en la superficie de vivienda nueva libre (96,2 m²).

La demanda extranjera se ha reducido ligeramente en términos absolutos y porcentuales, con un peso porcentual del 4,2% en Gipuzkoa, y 357 compras en los últimos doce meses.

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

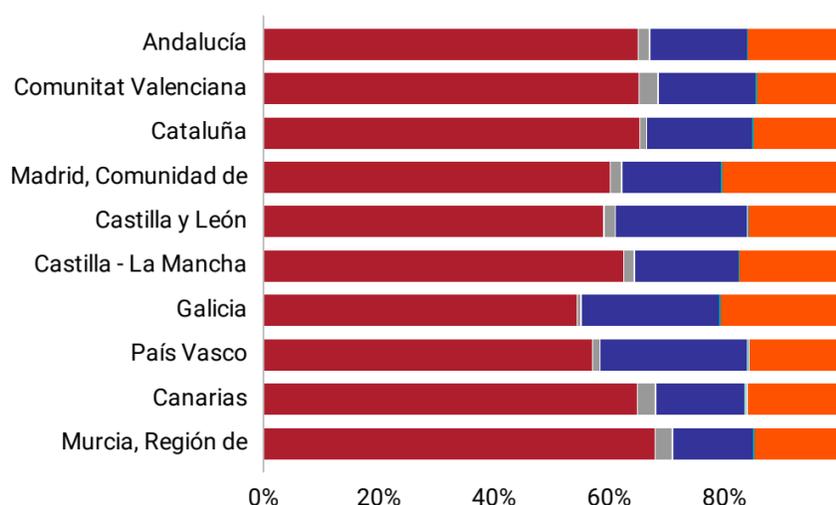
Porcentaje de transmisiones de vivienda según título de adquisición

Mensual
Instituto Nacional de Estadística

Region	% compraventas	% herencias
País Vasco	57%	26%
Gipuzkoa	58%	28%

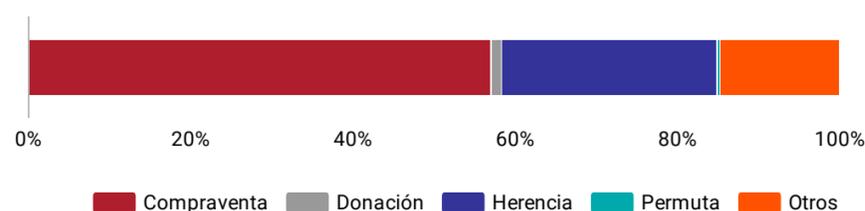
Comparativa de transmisiones de vivienda según título de adquisición

Comunidades. Últimos 12 meses
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



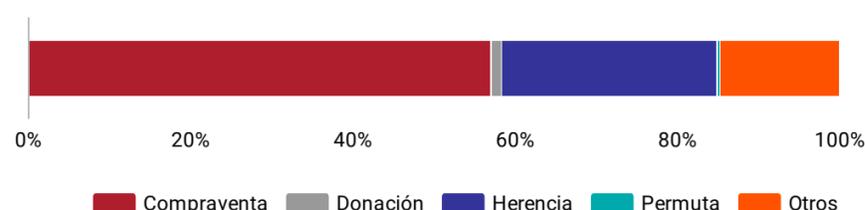
Distribución de las transmisiones de vivienda según título de adquisición

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



Distribución de las transmisiones de vivienda según título de adquisición

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



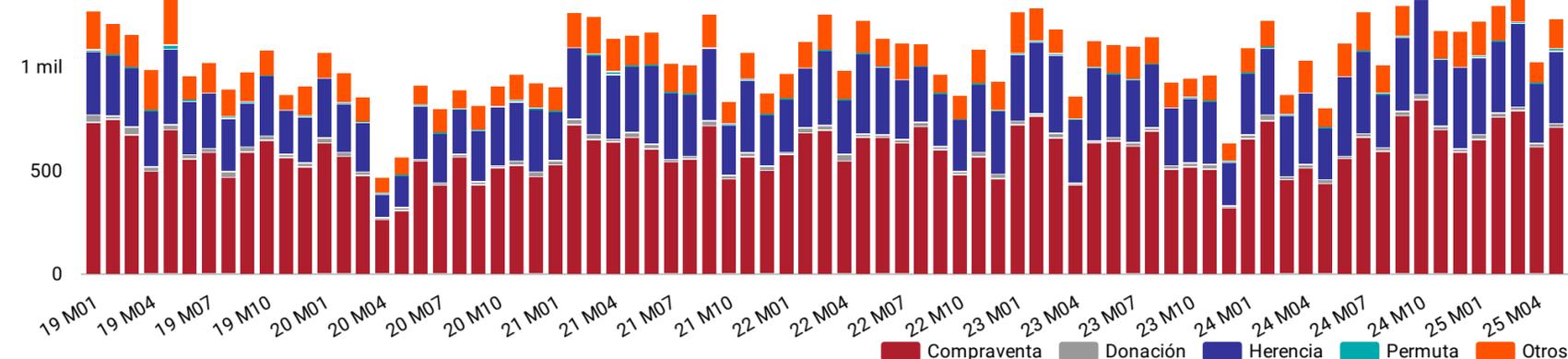
Transmisiones de vivienda según título de adquisición

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

Mes	Compraventa	Donación	Herencia	Permuta	Otros	Total
25 M05	702	19	348	12	147	1.228
25 M04	607	18	287	3	104	1.019
25 M03	783	16	406	6	212	1.423
25 M02	751	20	347	1	170	1.289
25 M01	644	24	372	6	168	1.214
24 M12	583	15	393	0	177	1.168

2 mil

1,5 mil



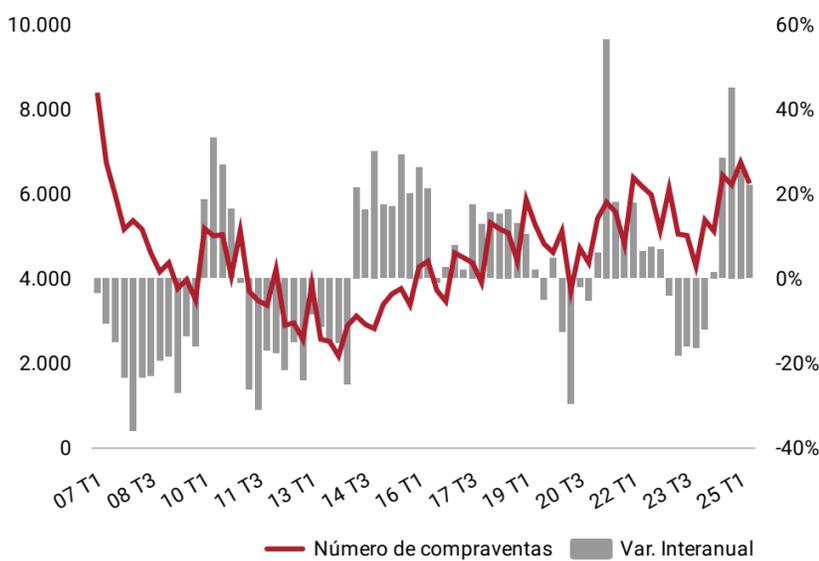
Compraventas

Número de compraventas

Evolución del número de compraventas

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

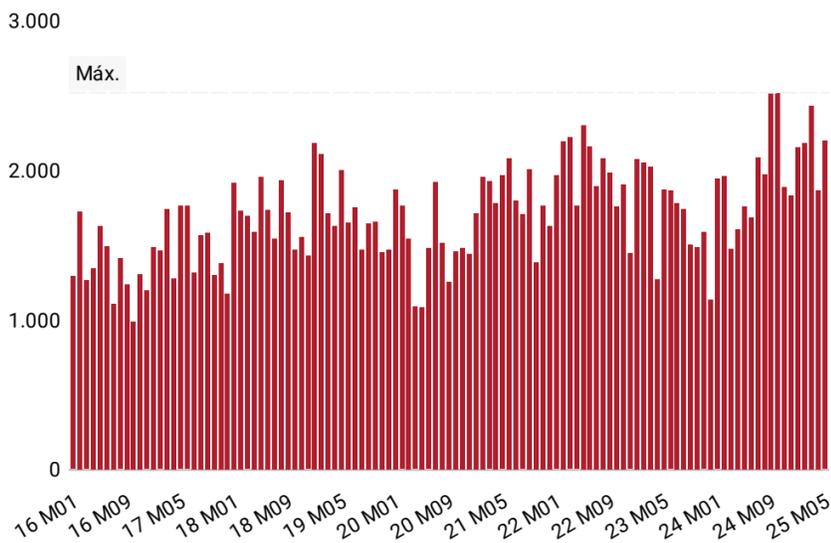
Periodo	Número de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
25 T2	6.234	-7,4%	22,0%
25 T1	6.735	8,6%	25,4%
24 T4	6.203	-3,4%	45,0%
24 T3	6.422	25,7%	28,3%



Evolución del número de compraventas

Euskadi. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

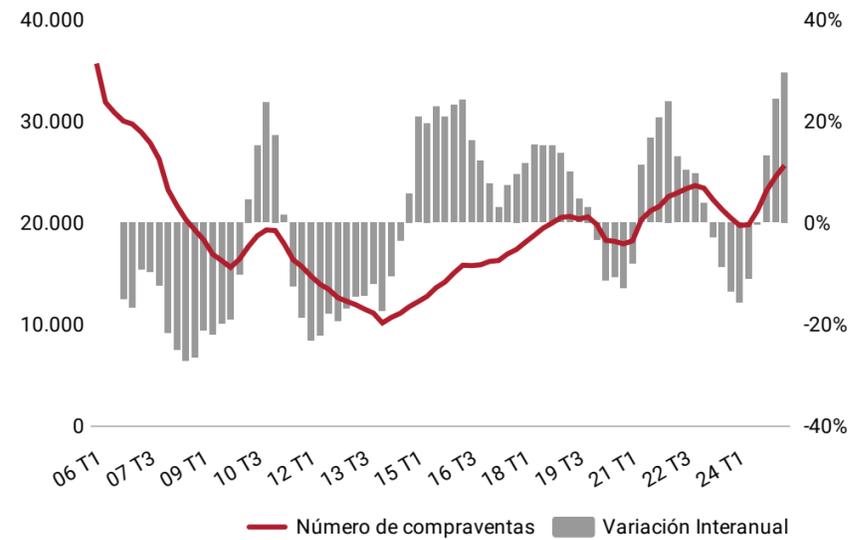
Periodo	Compraventas
25 M05	2.195
25 M04	1.863
25 M03	2.430
25 M02	2.179
25 M01	2.155
24 M12	1.830



Evolución del número de compraventas

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

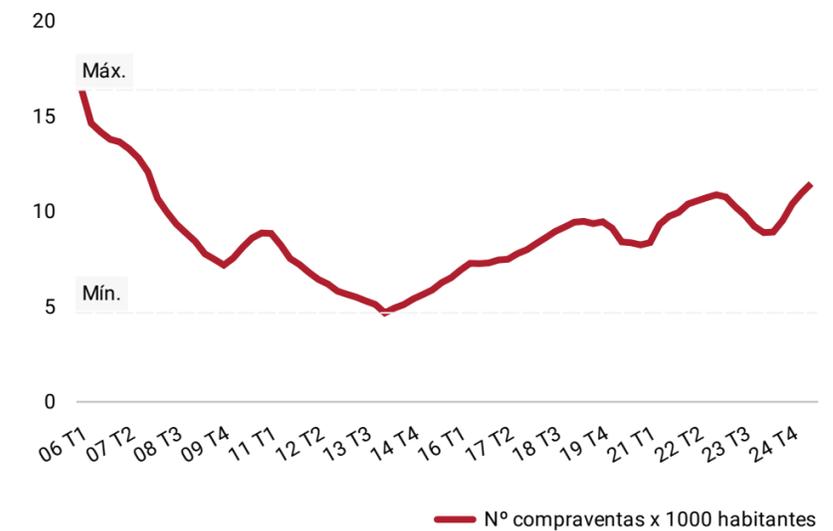
Periodo	Compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
25 T2	25.594	4,6%	29,5%



Número compraventas por cada mil habitantes

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

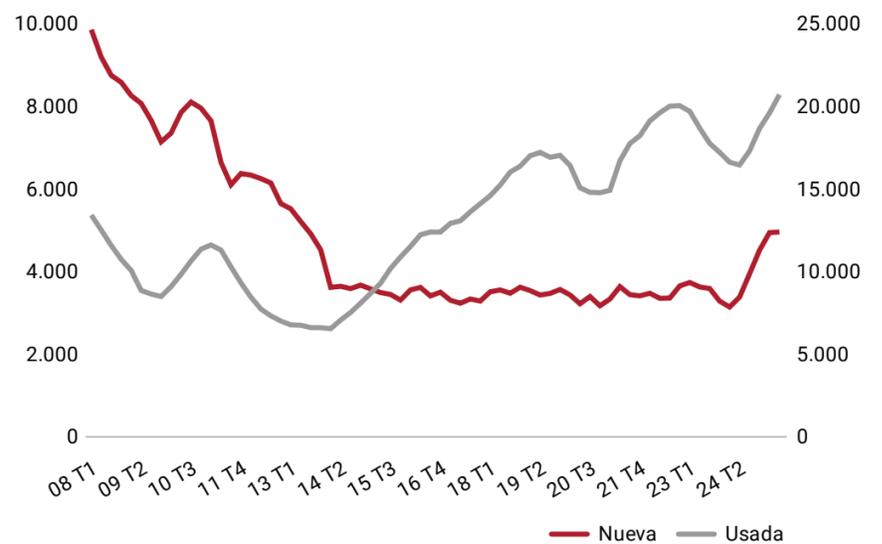
Nº compraventas	Población	Nº comprav. x 1000 hab.
25.594	2.242.568	11,41



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y vivienda usada

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

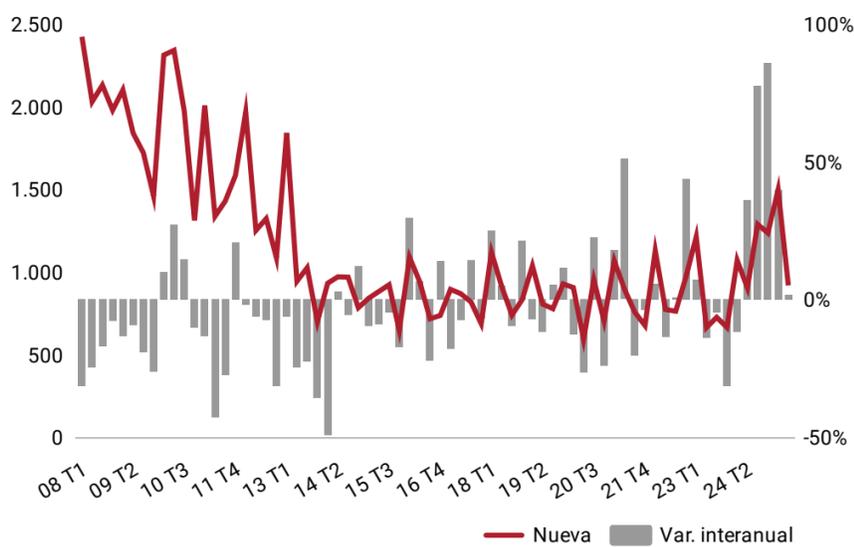
Periodo	Nueva	Usada
25 T2	4.938	20.656



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

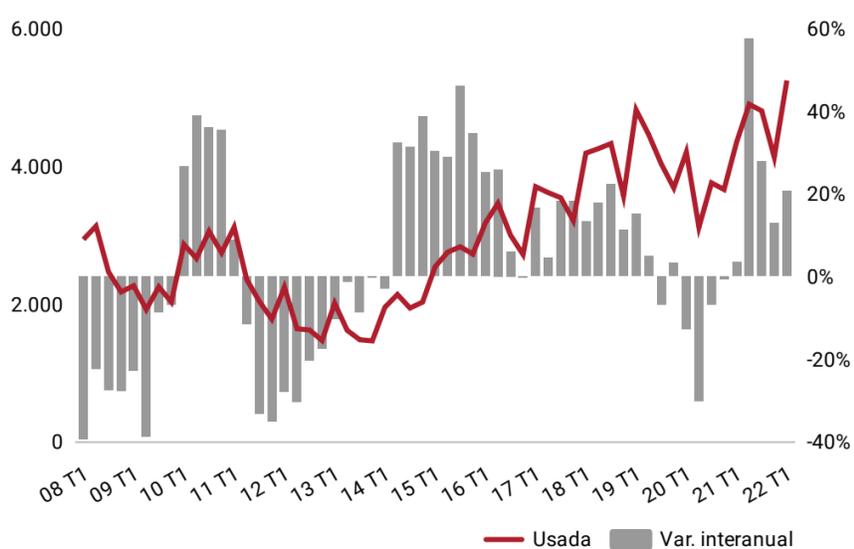
Periodo	Nueva	Var. interanual
25 T2	918	1,7%



Evolución del número de compraventas de vivienda usada y variación interanual

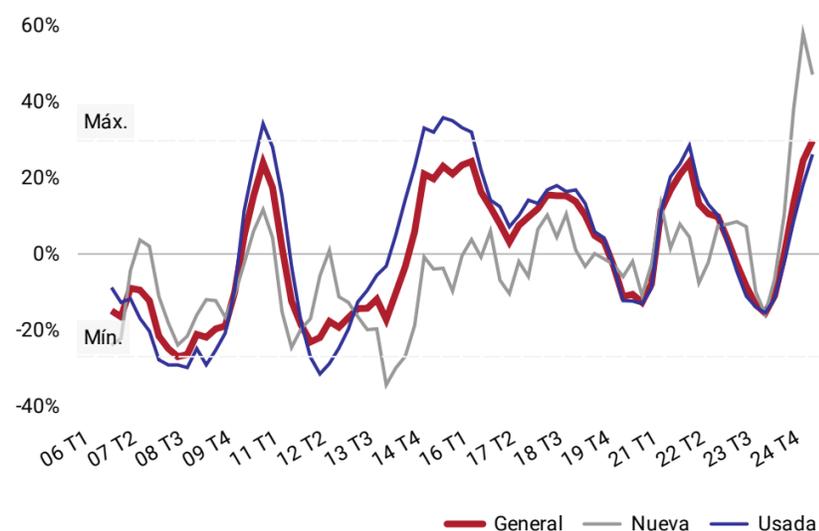
Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Usada	Var. interanual
25 T2	5.316	26,4%



Evolución de las tasas de variación interanuales de compraventas

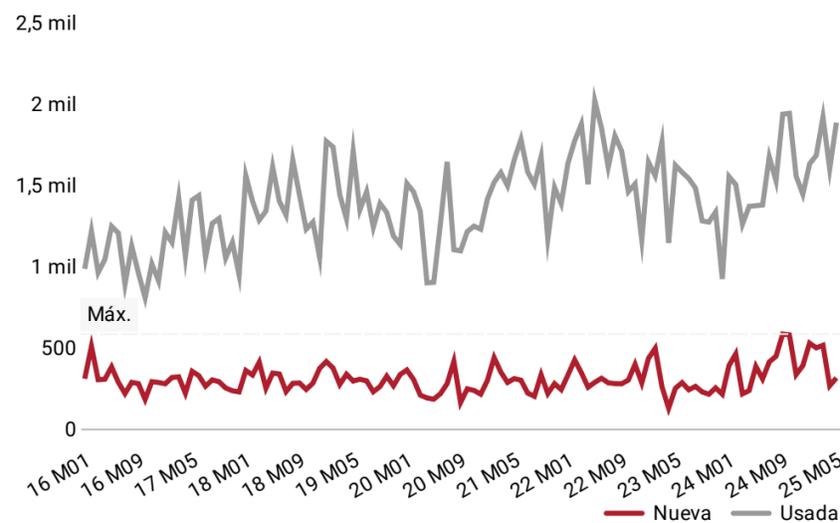
Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y usada

Euskadi. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

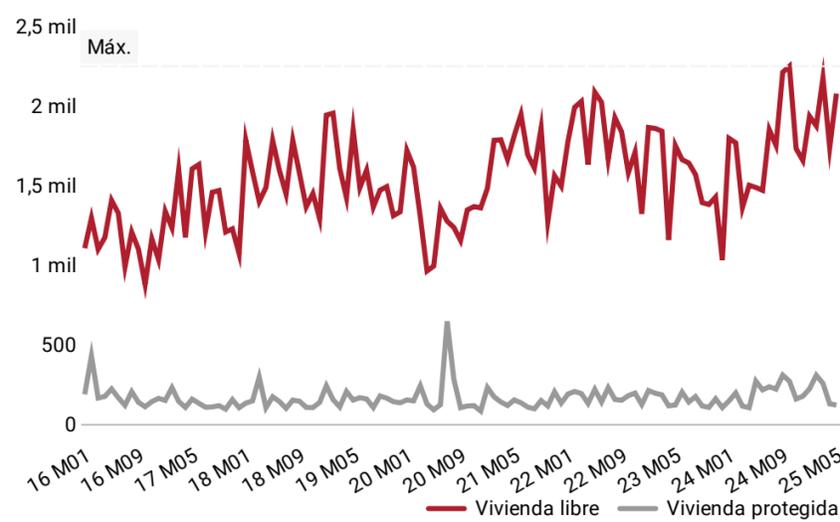
Periodo	Nueva	Usada
25 M05	312	1.883
25 M04	264	1.599
25 M03	513	1.917



Evolución del número de compraventas de vivienda libre y vivienda protegida

Euskadi. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Vivienda libre	Vivienda protegida
25 M05	2.076	119
25 M04	1.737	126
25 M03	2.175	255





Nº compraventas

Viviendas. Interanual
Gipuzkoa
Colegio de Registradores

8.471

29,8%

Variación
1 año

16,3%

Variación
3 años

36,9%

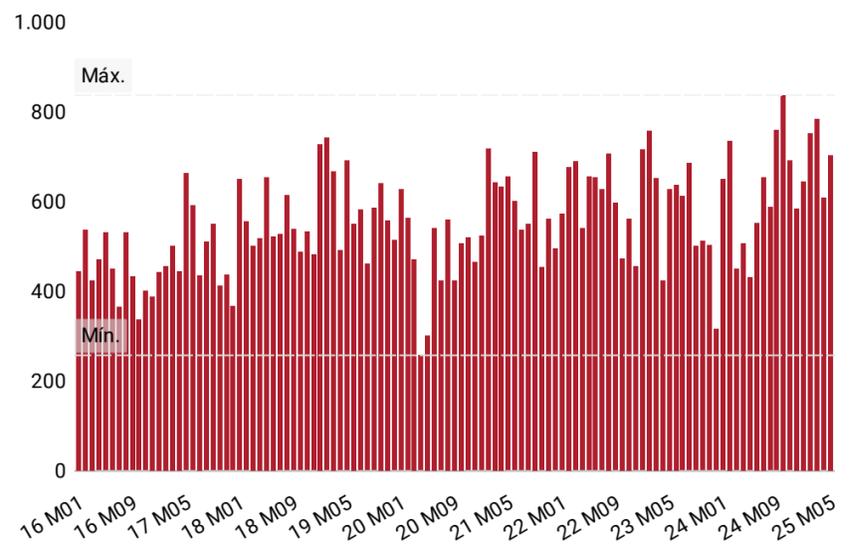
Variación
5 años

Intensificación del crecimiento en el número de compraventas de vivienda

Evolución del número de compraventas

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

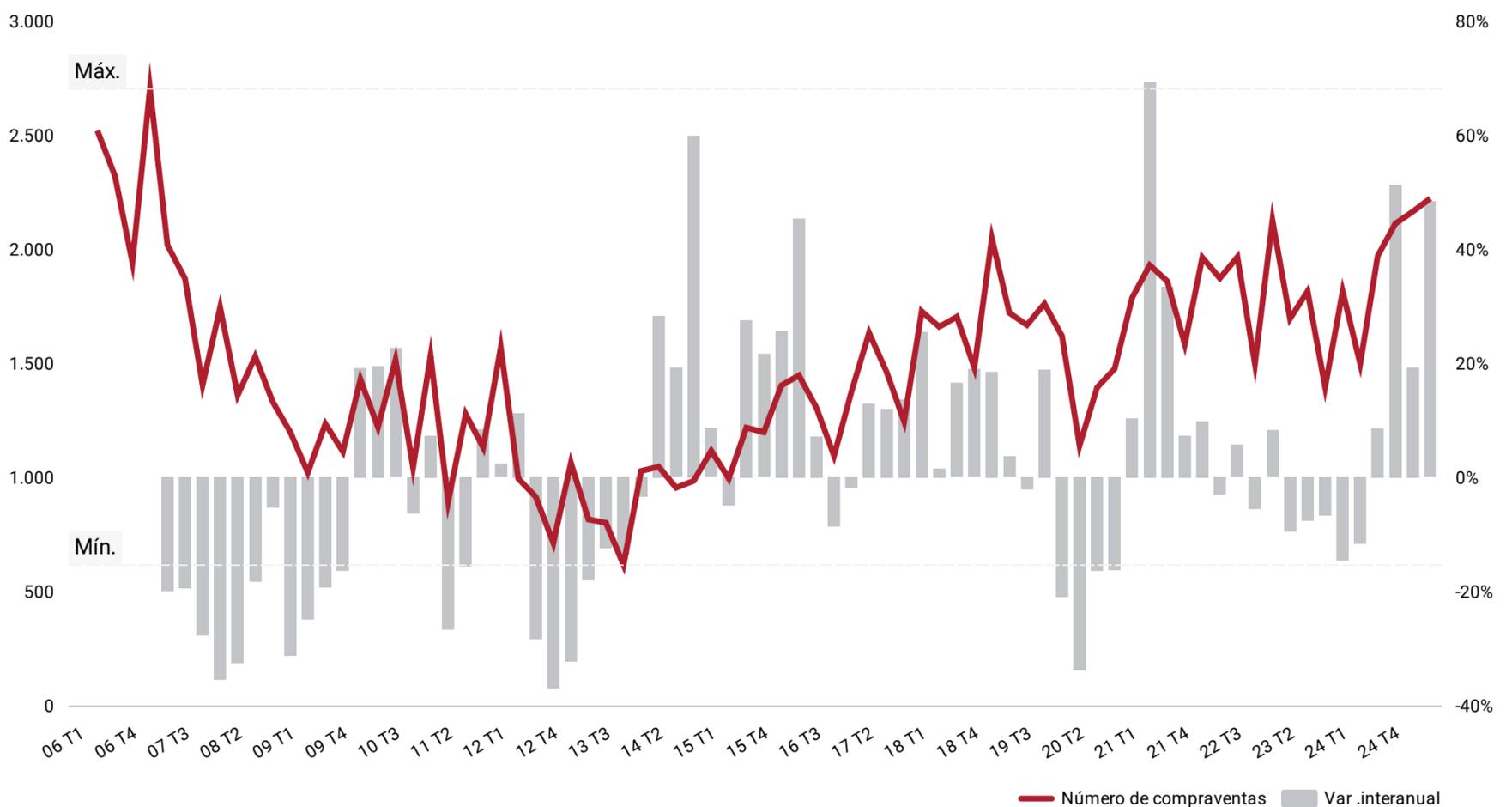
Periodo	Compraventas
25 M05	702
25 M04	607
25 M03	783
25 M02	751
25 M01	644
24 M12	583



Evolución del número de compraventas

Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Nº de compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
25 T2	2.223	2,7%	48,4%
25 T1	2.165	2,5%	19,3%
24 T4	2.112	7,2%	51,3%
24 T3	1.971	31,6%	8,5%

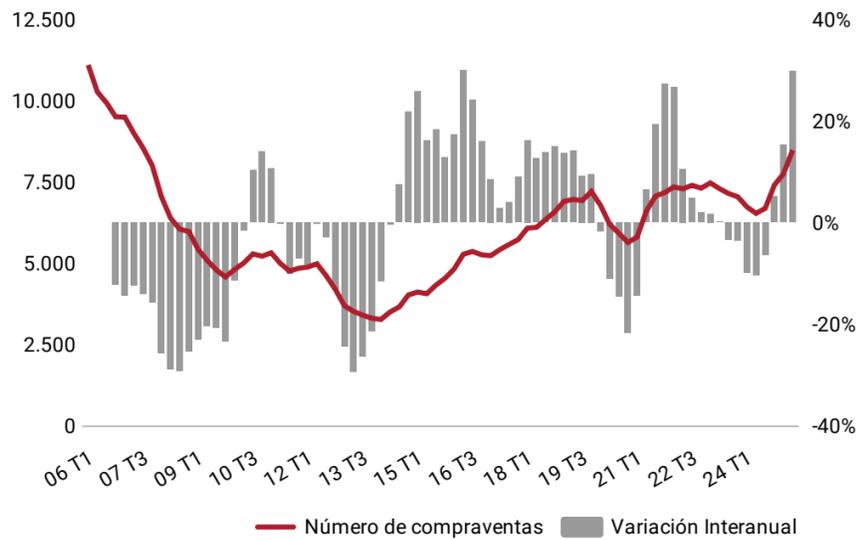


— Número de compraventas ■ Var. interanual

Evolución del número de compraventas

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

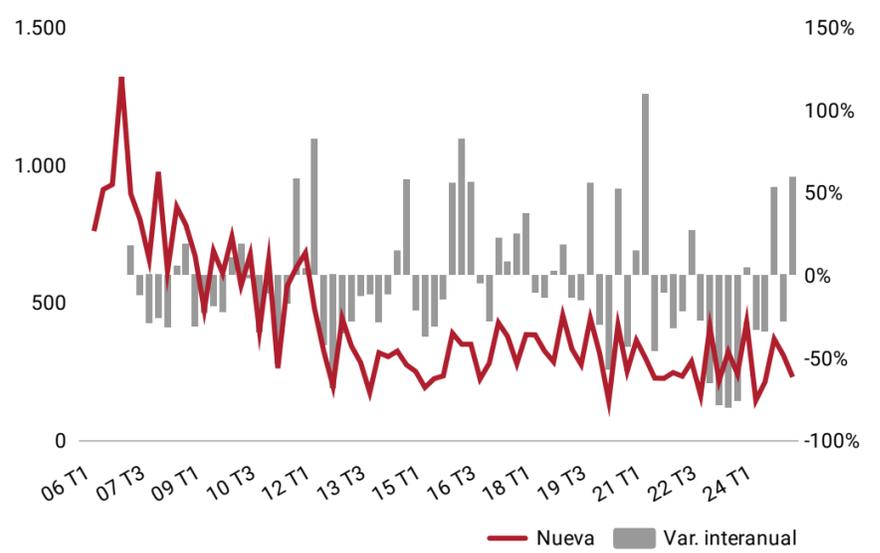
Periodo	Compraventas	Var. Trimestral	Var. Interanual
25 T2	8.471	9,4%	29,8%



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y variación interanual

Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

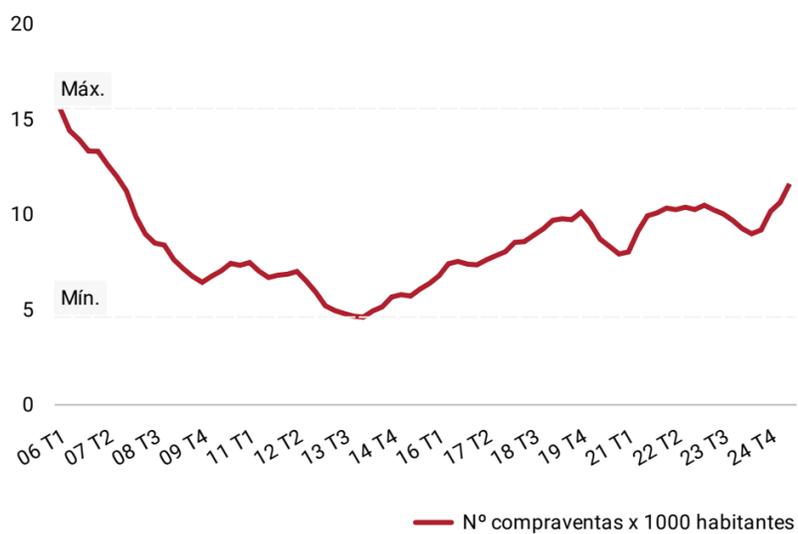
Periodo	Nueva	Var. interanual
25 T2	229	59,0%



Nº compraventas por cada mil habitantes

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

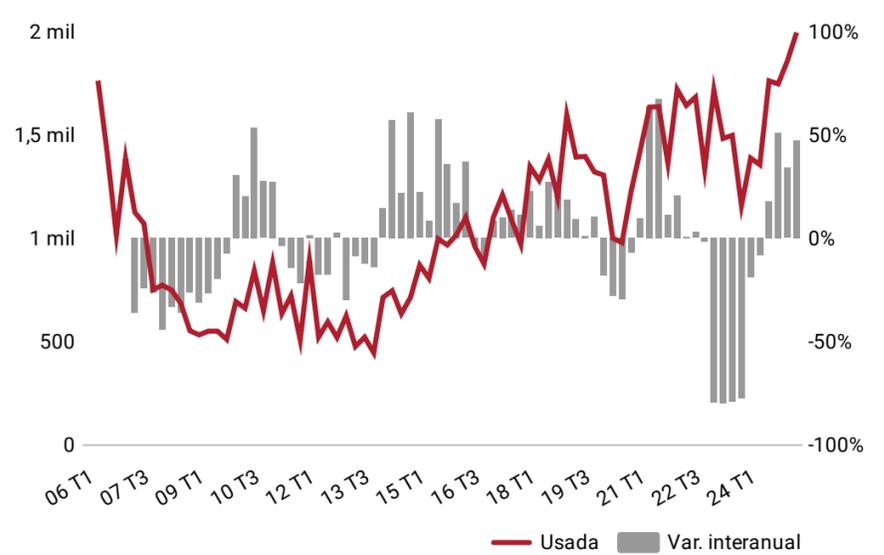
Nº compraventas	Población	Nº comprav. x 1000 hab.
8.471	732.640	11,56



Evolución del nº de compraventas de vivienda usada y variación interanual

Gipuzkoa. Trimestral
Colegio de Registradores

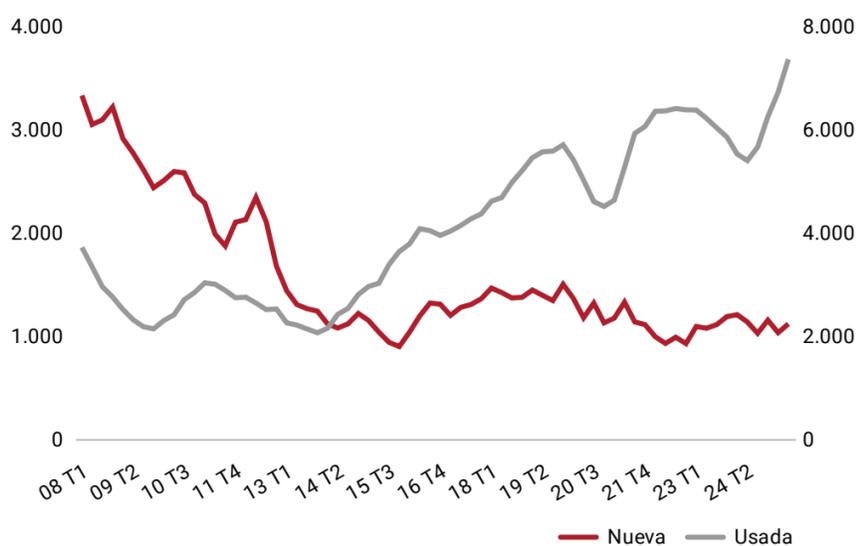
Periodo	Usada	Var. interanual
25 T2	1.994	47,3%



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva y vivienda usada

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

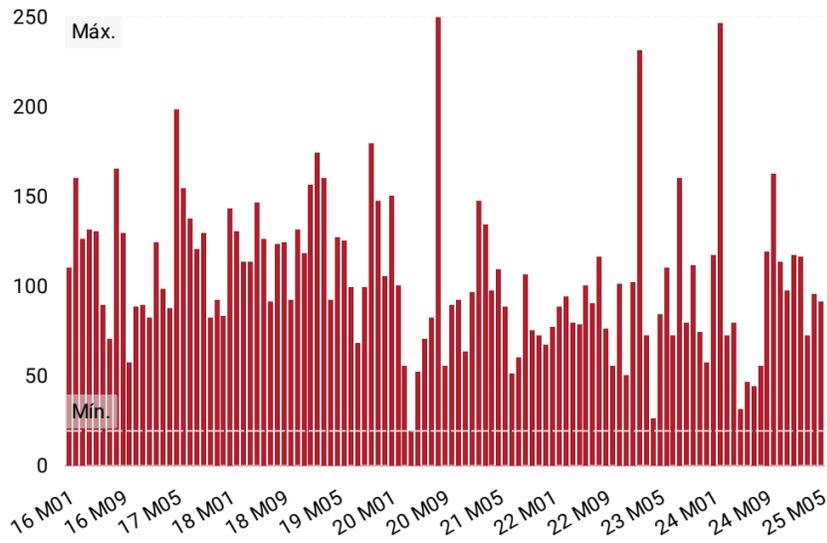
Periodo	Nueva	Usada
25 T2	1.115	7.356



Evolución del número de compraventas de vivienda nueva

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

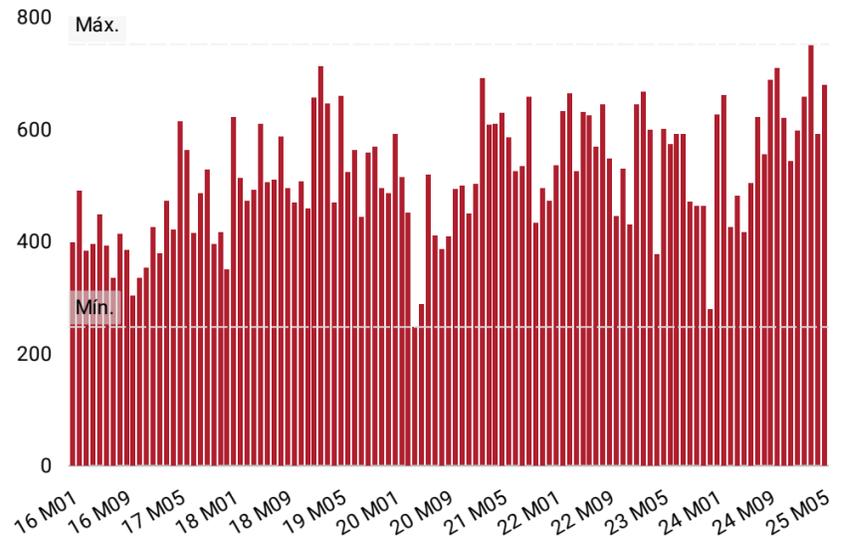
Periodo	Nueva
25 M05	91
25 M04	95
25 M03	72



Evolución del número de compraventas de vivienda libre

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

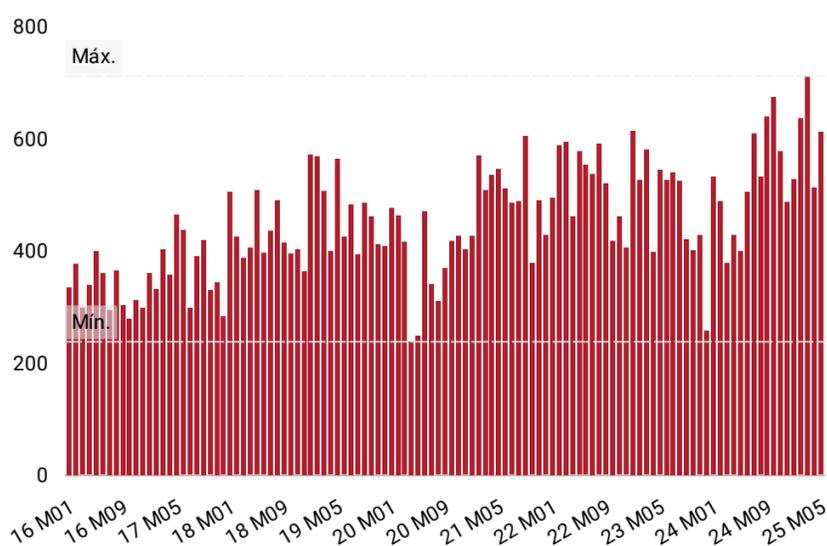
Periodo	Vivienda libre
25 M05	678
25 M04	590
25 M03	750



Evolución del número de compraventas de vivienda usada

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

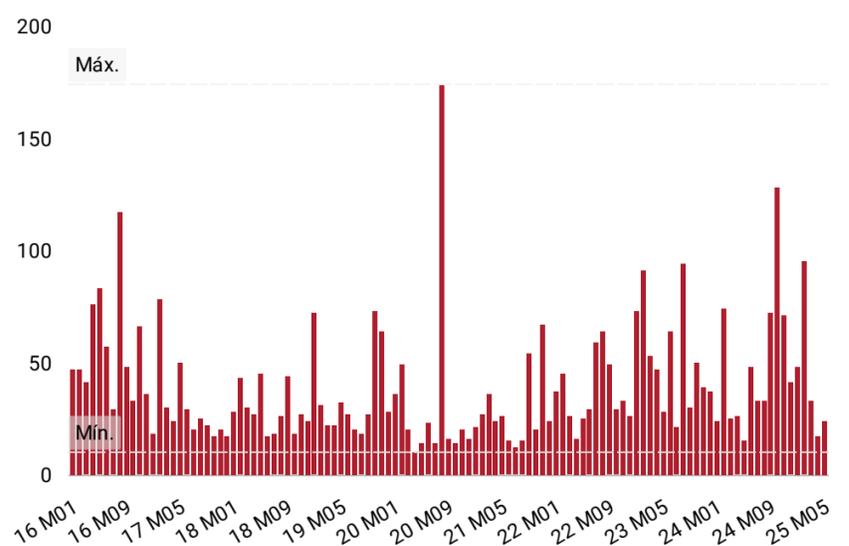
Periodo	Usada
25 M05	611
25 M04	512
25 M03	711



Evolución del número de compraventas de vivienda protegida

Gipuzkoa. Mensual
Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Vivienda protegida
25 M05	24
25 M04	17
25 M03	33



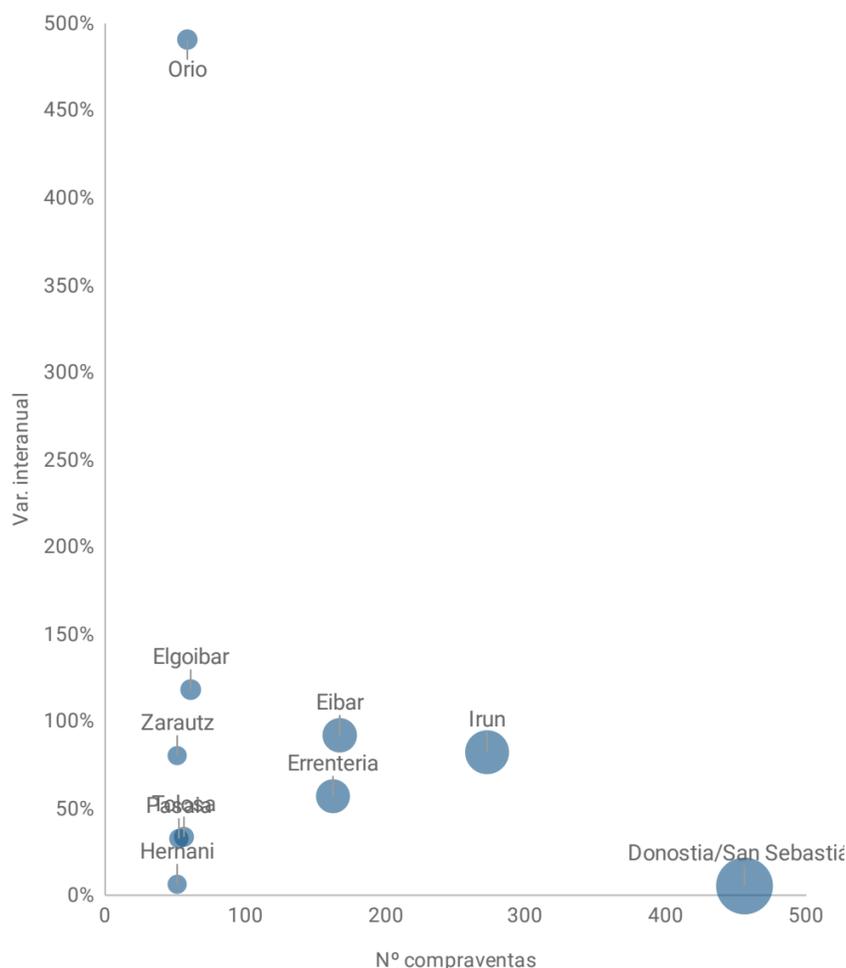
Número de compraventas y cuota de mercado

Municipios. Trimestral. Últimos doce meses
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Municipios	Compraventas	Cuota
Donostia/San Sebastián	2.063	24,9%
Irun	897	10,8%
Errenteria	436	5,3%
Eibar	436	5,3%
Zarautz	360	4,3%
Arrasate/Mondragón	264	3,2%
Pasaia	224	2,7%
Hondarribia	192	2,3%
Tolosa	191	2,3%
Hernani	182	2,2%
Beasain	181	2,2%
Elgoibar	168	2,0%
Ordizia	149	1,8%
Andoain	141	1,7%
Bergara	140	1,7%
Lasarte-Oria	139	1,7%
Lezo	137	1,7%
Zestoa	132	1,6%
Azpeitia	129	1,6%
Azkoitia	125	1,5%

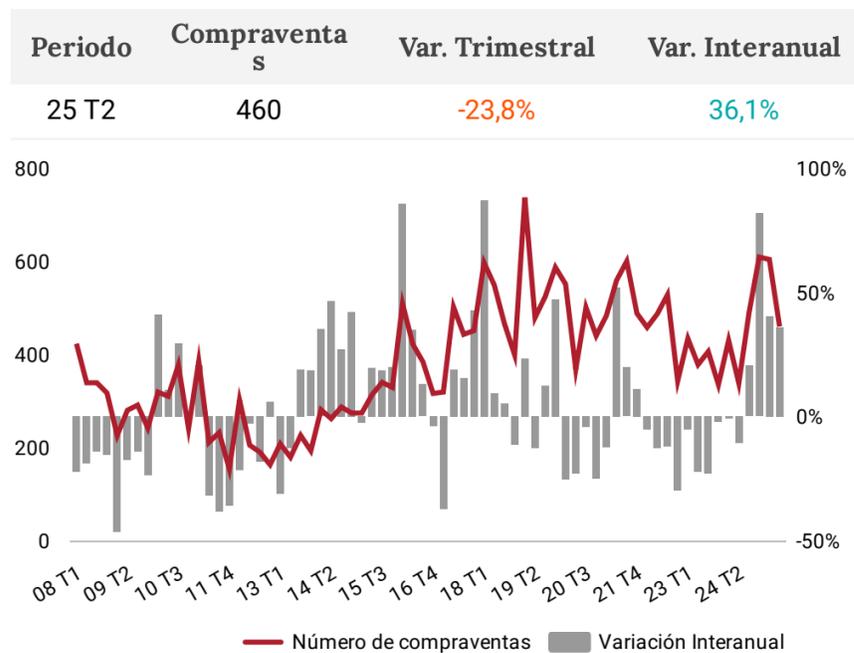
Número de compraventas y variación interanual

Municipios. Trimestral
Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



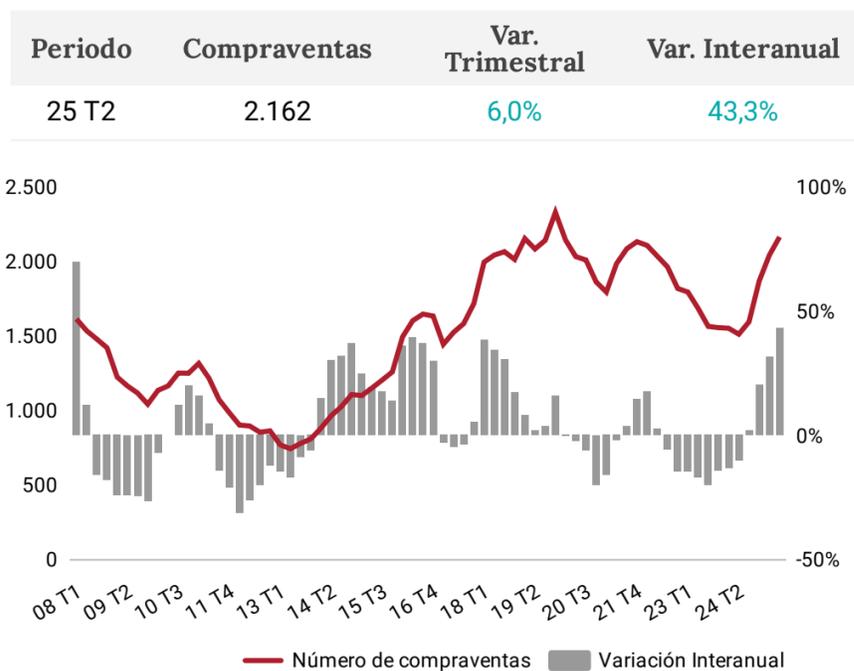
Evolución del número de compraventas

Donostia - San Sebastián. Trimestral
Colegio de Registradores



Evolución del número de compraventas

Donostia - San Sebastián. Interanual
Colegio de Registradores



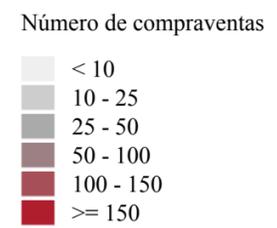
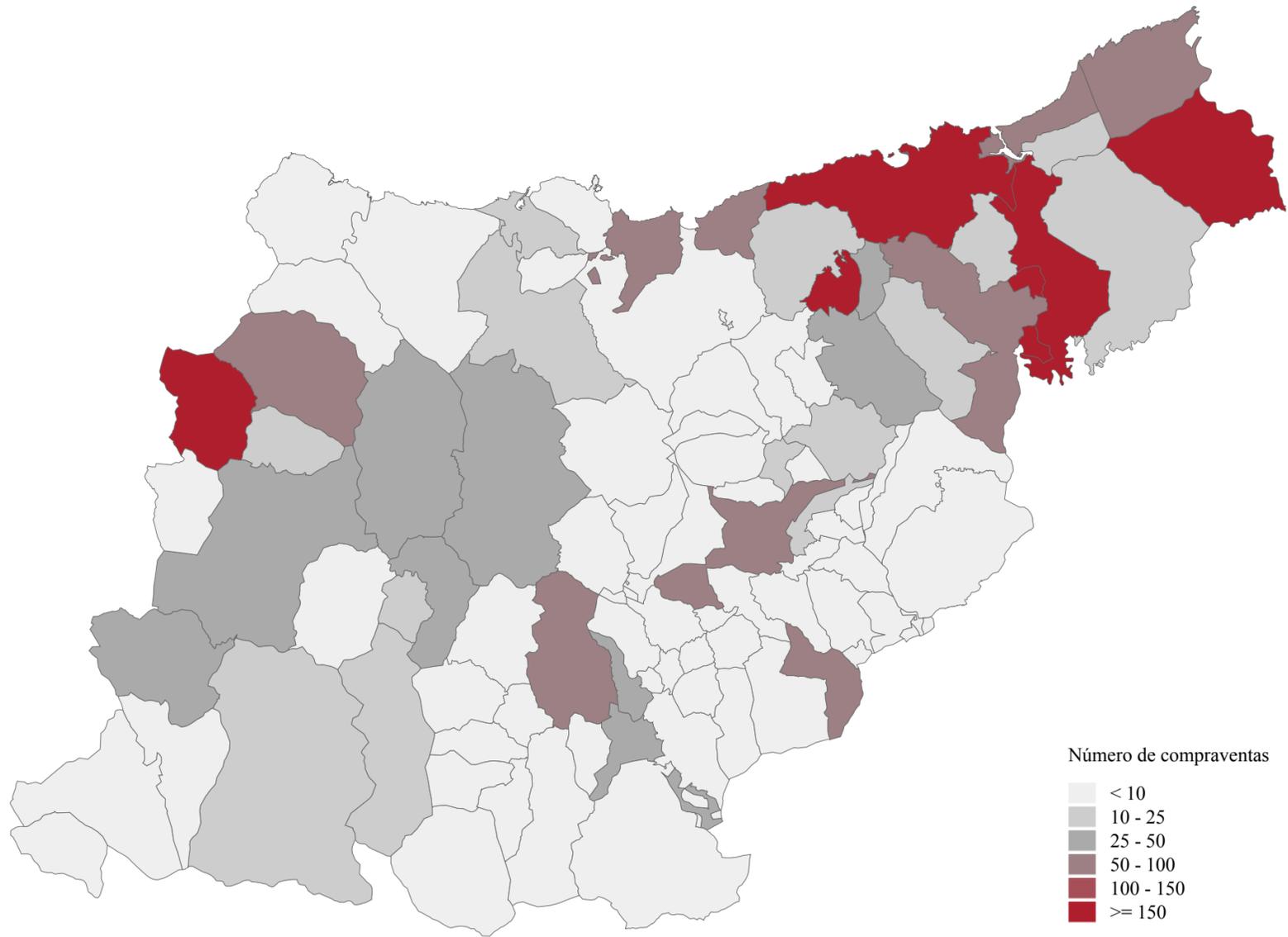
Evolución del número de compraventas de vivienda libre

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
Centro	352	14,3%
Amara Berri	296	33,9%
Gros	197	24,7%
Loiola	182	420,0%
Altza	174	20,0%
Antiguo	134	47,3%
Egia	130	39,8%
Aiete	126	-2,3%
Intxaurreondo	110	0,0%
Miracruz-Bidebieta	102	50,0%
Ibaeta	58	5,5%
Ategorrieta-Ulia	42	100,0%

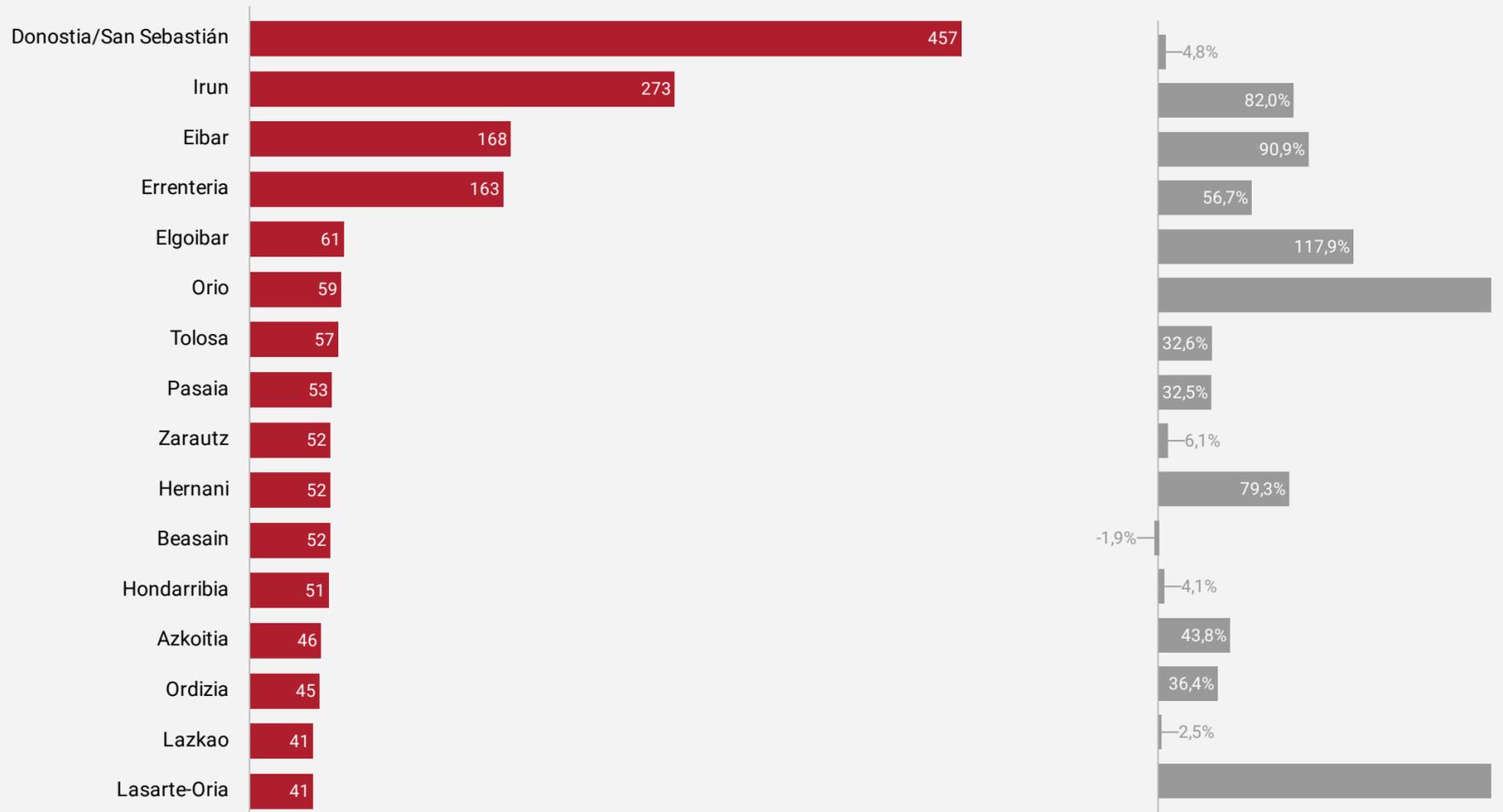
Número de compraventas

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



Número de compraventas y variación interanual

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

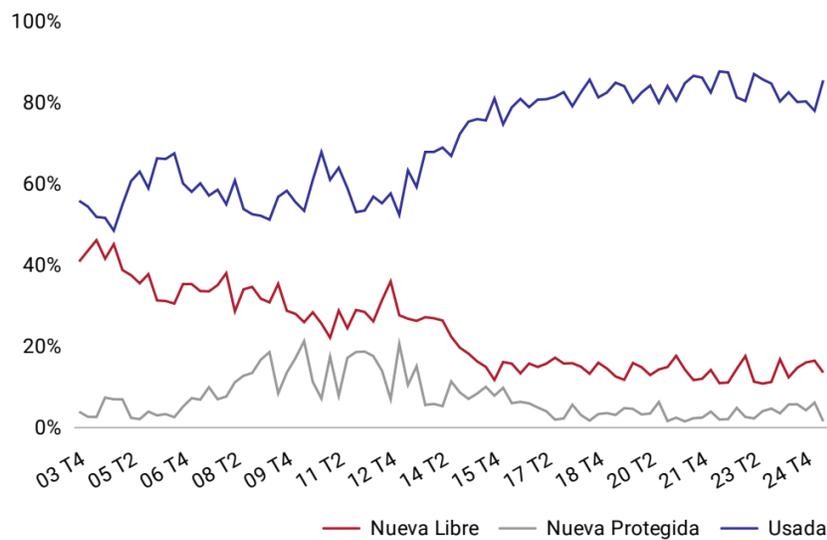


Distribución de vivienda

Evolución de la distribución de compraventas de vivienda

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
25 T2	13,4%	1,4%	85,3%

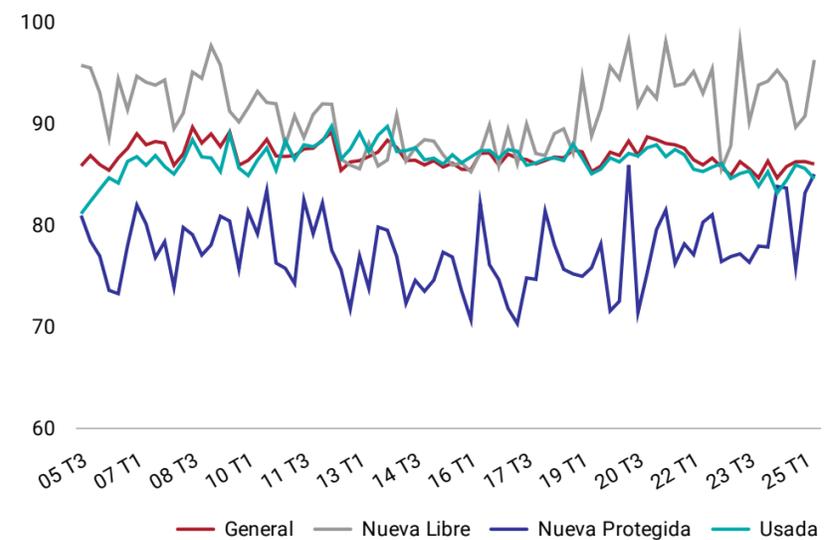


Superficie

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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

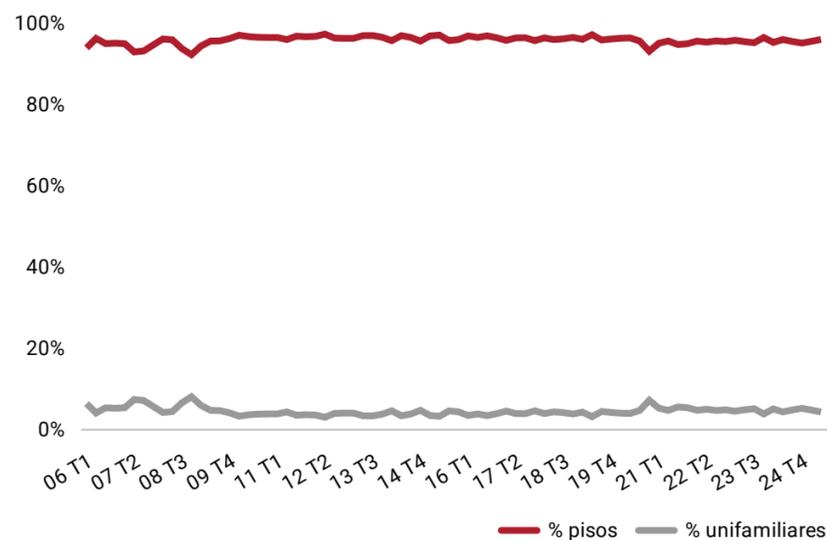
Periodo	General	Nueva libre	Nueva protegida	Usada
25 T2	86,0	96,2	85,0	84,5



Evolución del peso de compraventas. Colectiva vs unifamiliar

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

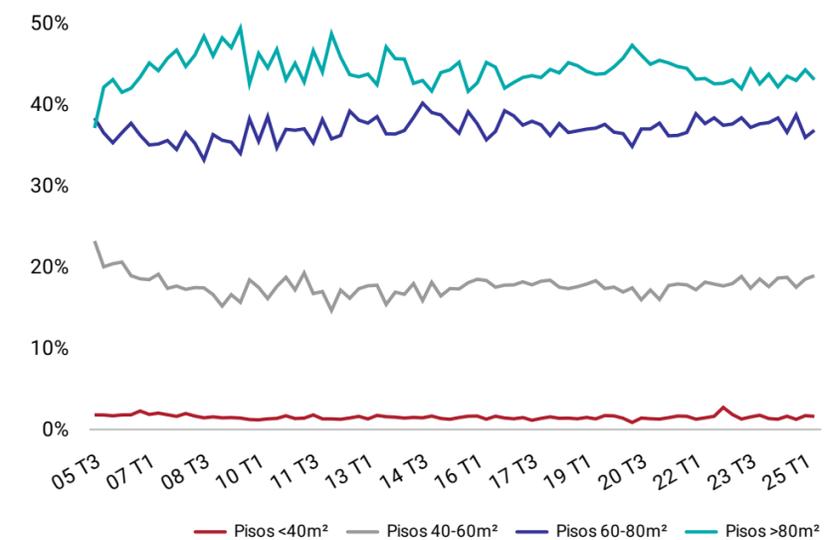
Periodo	Colectiva (pisos)	Unifamiliar
25 T2	95,8 %	4,2 %



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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

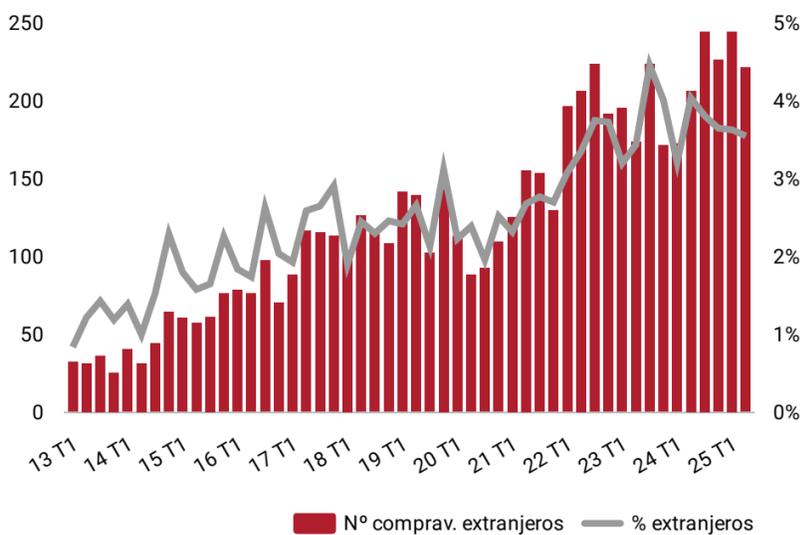
Periodo	Pisos <40 m ²	Pisos 40-60 m ²	Pisos 60-80 m ²	Pisos > 80 m ²
25 T2	1,5%	18,8%	36,7%	43,0%



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
934	221	3,7%	3,5%
↑ 1.7%	↓ -9.4%	↓ -0,1 %	↓ -0,1 %

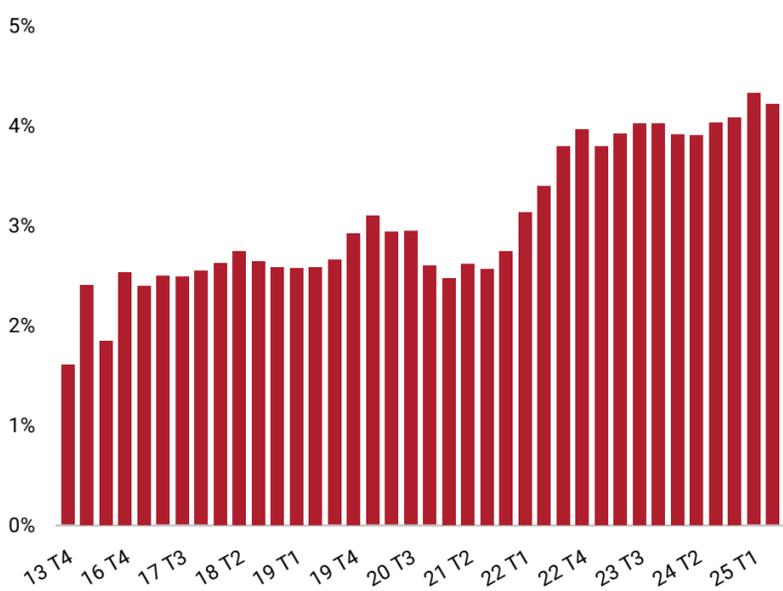


Provincia	Núm.	% extr.	Núm.
Araba/Álava	130	3,3%	
Bizkaia	446	3,4%	
Gipuzkoa	357	4,2%	

Ligero descenso de la demanda extranjera en términos absolutos y porcentuales

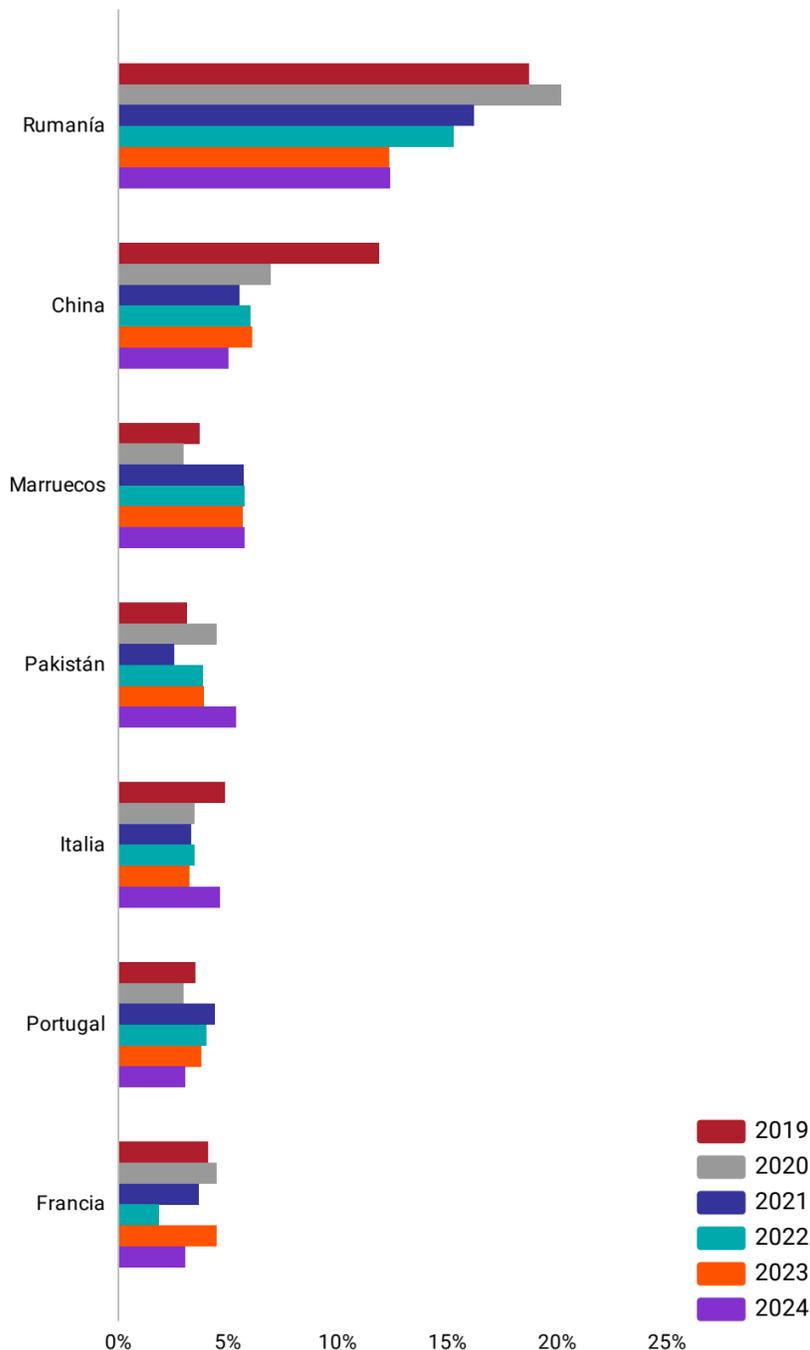
Evolución del porcentaje de compra de vivienda por extranjeros

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores



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

Euskadi. Anual
Colegio de Registradores

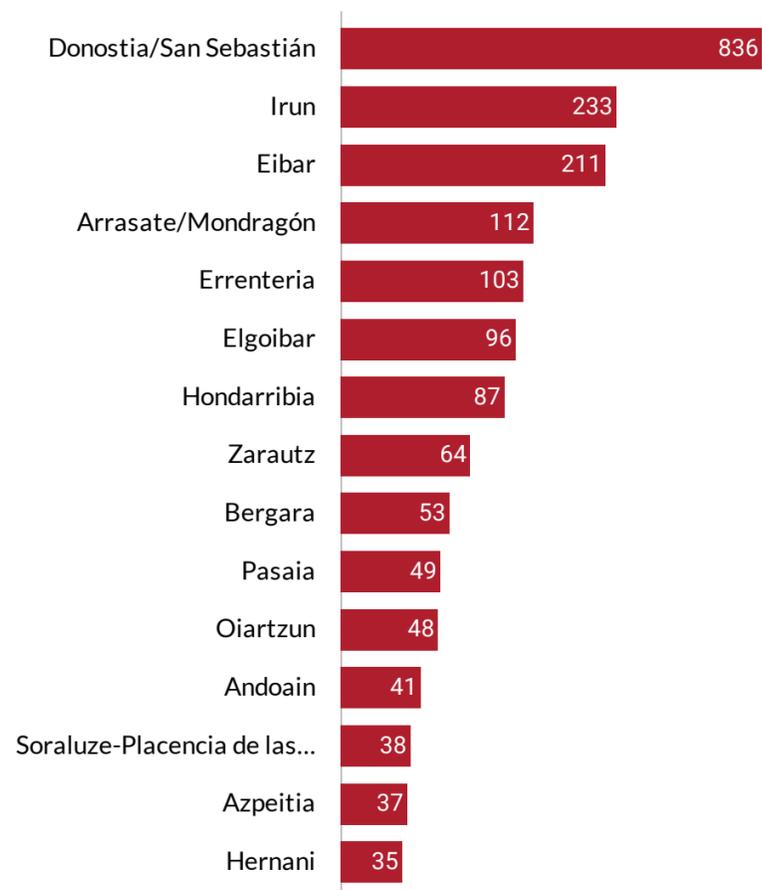
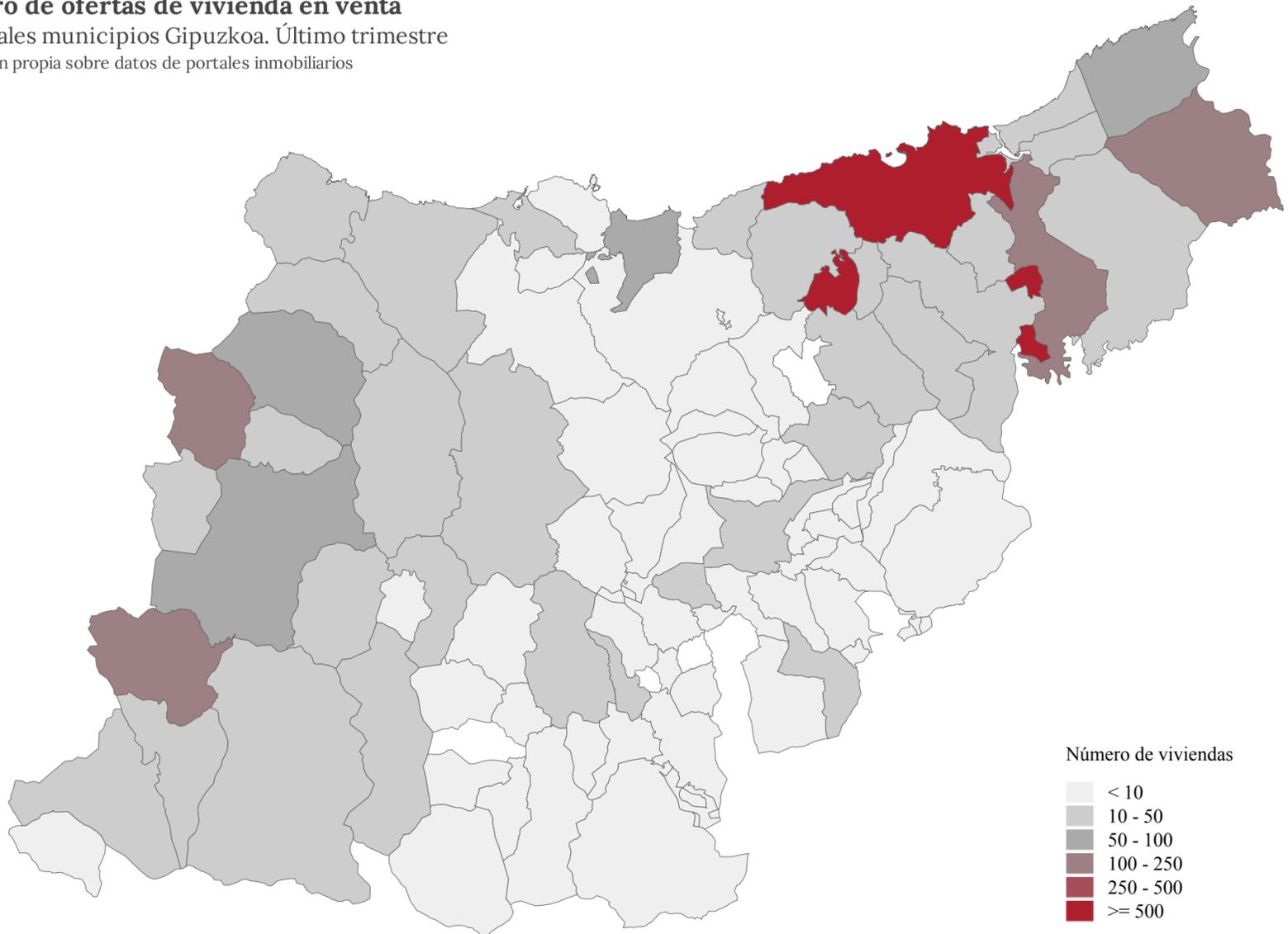


Número de viviendas ofertadas en venta

Número de ofertas de vivienda en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



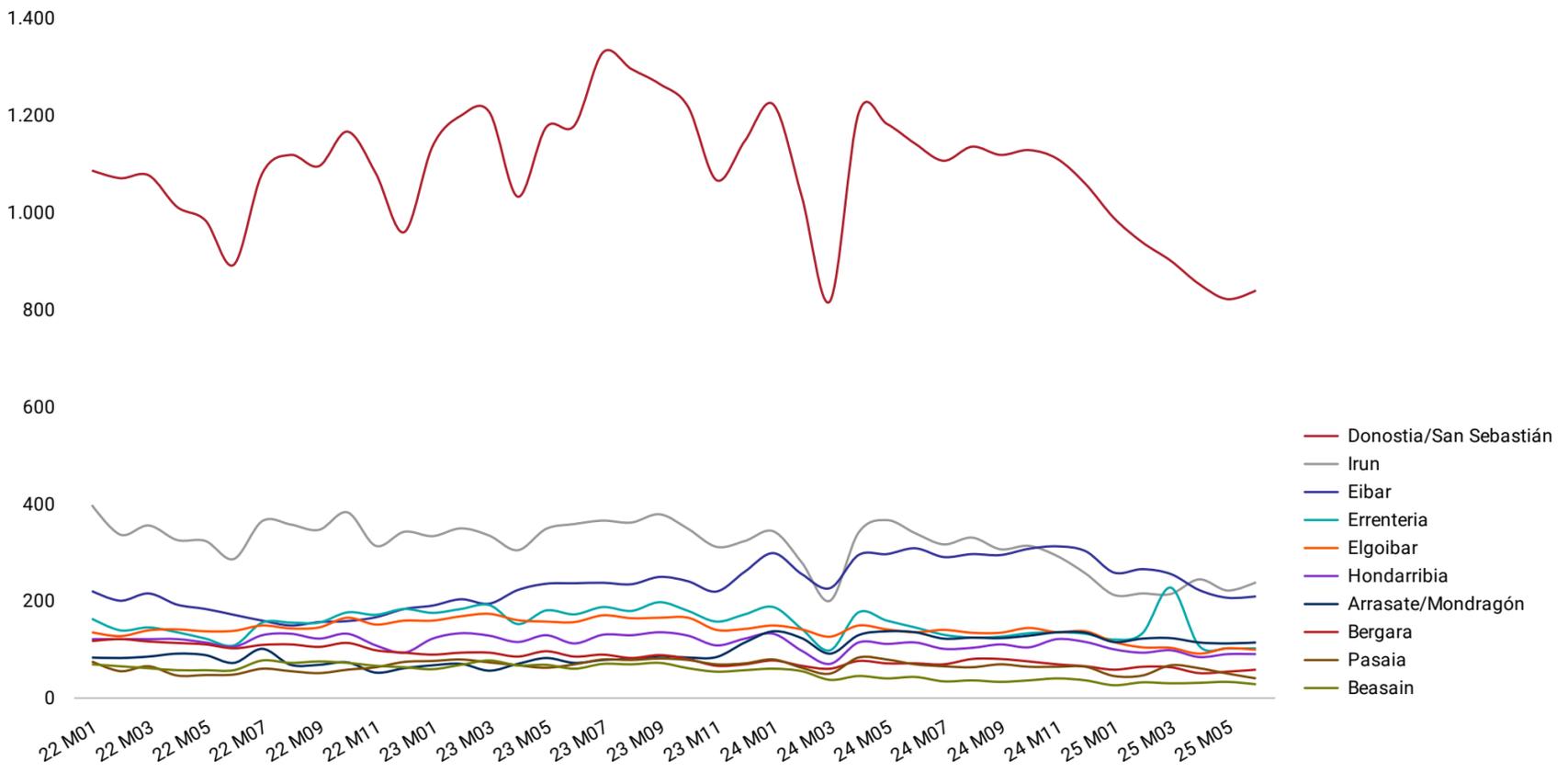
Evolución del número de ofertas de vivienda en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipios	24 M10	24 M11	24 M12	25 M01	25 M02	25 M03	25 M04	25 M05	25 M06
Donostia/San Sebastián	1.127	1.109	1.057	987	937	899	851	820	838
Eibar	306	311	301	257	264	254	221	205	208
Irun	312	291	255	211	214	213	243	220	237
Errenteria	132	134	131	119	132	226	106	101	101
Arrasate/Mondragón	127	134	133	114	121	122	113	111	113
Elgoibar	143	134	136	114	103	102	90	101	98
Hondarribia	103	120	114	99	92	97	83	89	89
Bergara	74	68	64	57	63	62	50	53	57
Pasaia	63	63	63	44	45	66	60	49	39
Zarautz	48	49	37	43	46	62	60	68	65
Andoain	49	48	58	46	44	86	38	40	46
Oiartzun	52	54	48	46	45	46	46	49	50
Soraluze-Placencia de las Armas	46	48	42	41	43	84	39	37	37

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 incrementado ligeramente en términos interanuales en Euskadi, con un ascenso del -0,8%, alcanzando las 5.175 viviendas. En Gipuzkoa se han visado 1.377 viviendas, con un ajuste interanual del -30,5%.

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 23,5% de futuras iniciaciones de obra nueva por encima del número actual 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 consolidado su recuperación, con un incremento interanual del 10,7%, intensificando la tendencia ascendente.

Los costes de construcción han registrado incrementos durante el último año. En esta ocasión el conjunto de materiales y mano de obra registra un ascenso interanual del 0,9%, dando lugar a un incremento del 1,3% en materiales y un crecimiento del 2,4% en mano de obra. Los costes de construcción se mantienen en el rango alto de la serie histórica, con el correspondiente impacto sobre el coste de la obra nueva de vivienda.

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.

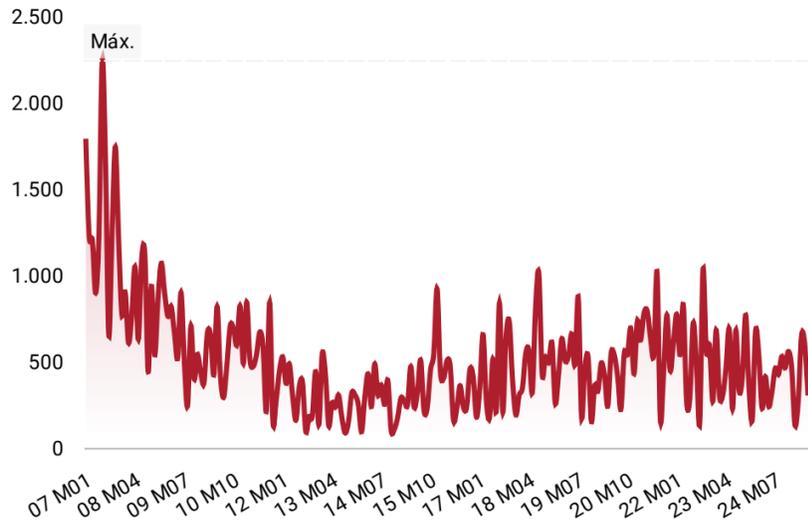
Visados

Evolución de visados de dirección de obra nueva

Euskadi. Mensual

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Nº visados obra nueva
25 M05	303
25 M04	601
25 M03	647

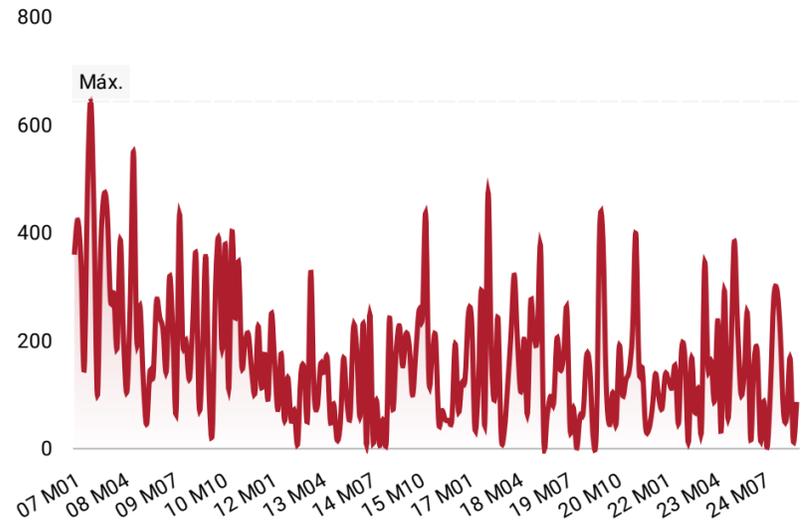


Evolución de visados de dirección de obra nueva

Gipuzkoa. Mensual

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Nº visados obra nueva
25 M05	85
25 M04	12
25 M03	166



Visados de dirección de obra nueva

Euskadi. Interanual

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Nº visados obra nueva	Var. interanual
25 T2	5.175	0,8%

Visados de dirección de obra nueva

Gipuzkoa. Interanual

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

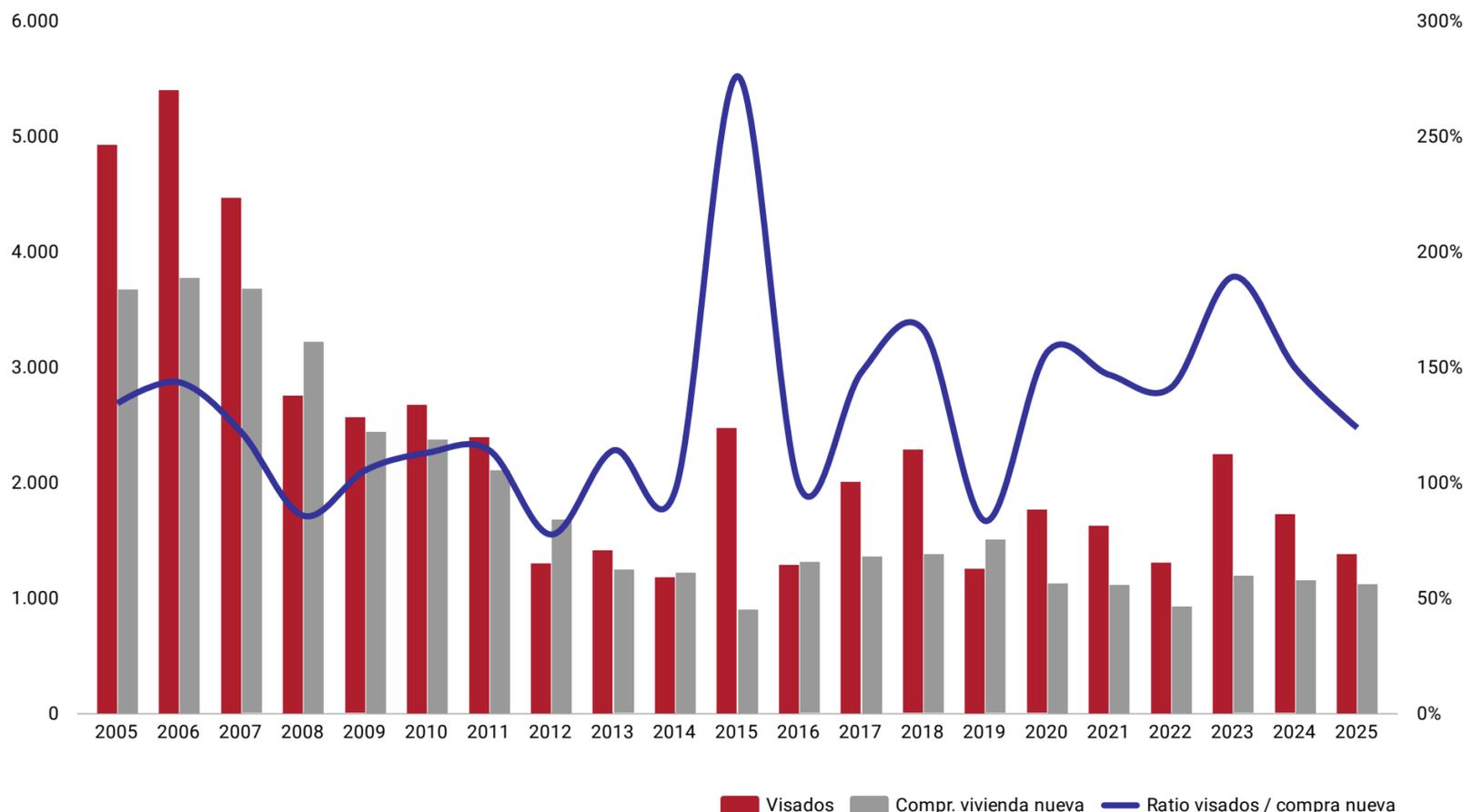
Periodo	Nº visados obra nueva	Var. interanual
25 T2	1.377	-30,5%

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
25 T2	1.377	1.115	123,5 %



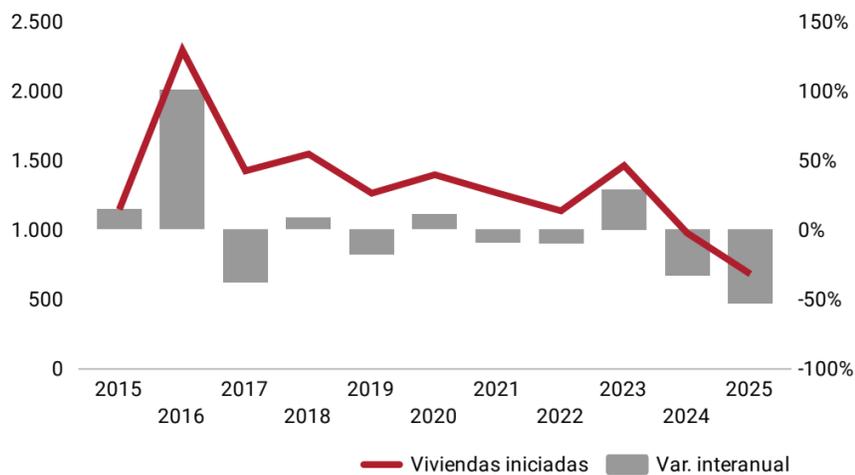
Viviendas iniciadas y terminadas

Evolución anual del número de viviendas iniciadas y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Viviendas iniciadas	Var. interanual
25 T1	678	-53,4%

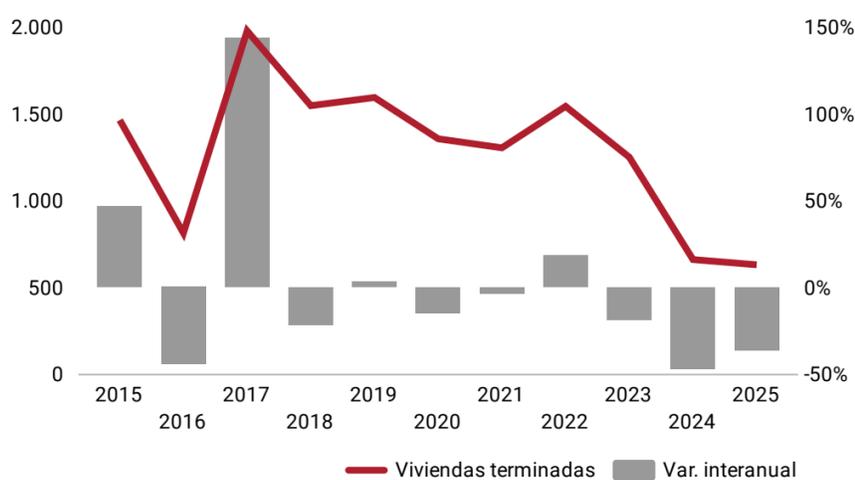


Evolución anual del número de viviendas terminadas y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

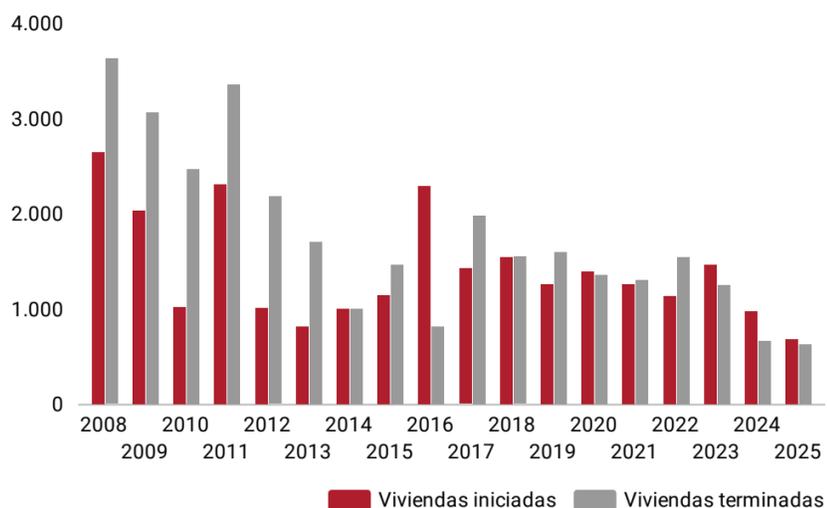
Periodo	Viviendas terminadas	Var. interanual
25 T1	628	-36,4%



Evolución anual del número de viviendas terminadas

Gipuzkoa. Interanual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Consumo de cemento

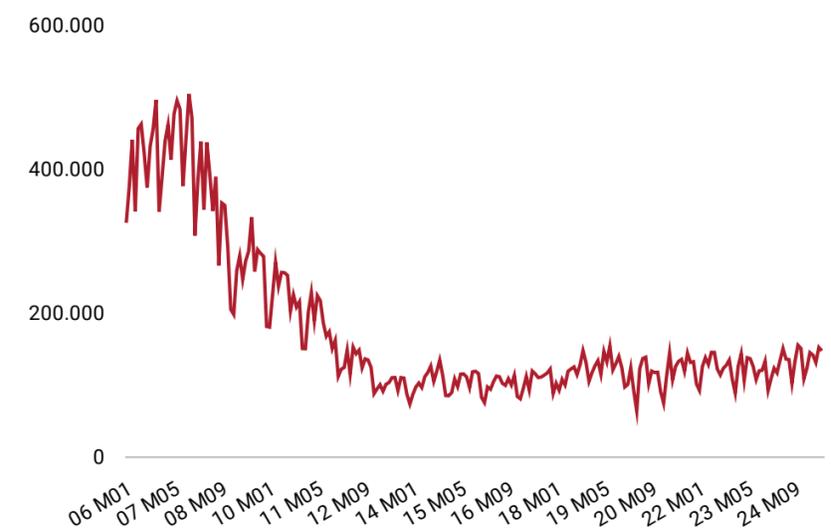
Evolución del consumo aparente de cemento (toneladas)

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

Mensual

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

Periodo	Consumo cemento (toneladas)
25 M06	146.733
25 M05	151.437
25 M04	130.421



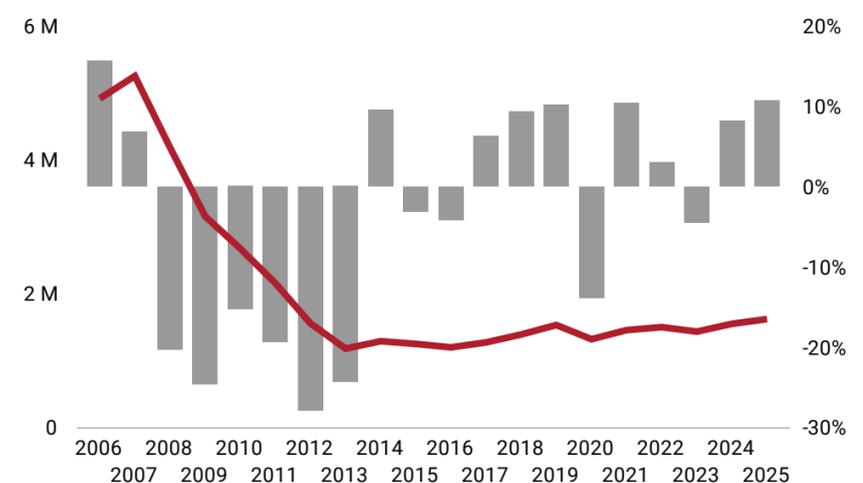
Evolución del consumo aparente de cemento (toneladas)

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

Interanual

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

Periodo	Consumo cemento (toneladas)	Var.interanual
25 T2	1.616.218	10,7%



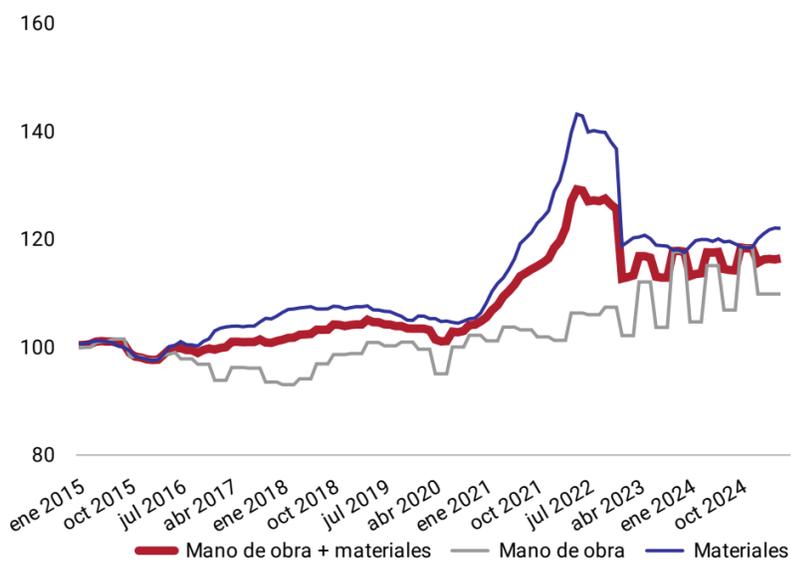
Costes de la construcción

Evolución del coste de construcción. Materiales y mano de obra

España. Índice mensual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Mano de obra + materiales	Mano de obra	Materiales
25 M05	116,3	109,7	121,8
25 M04	116,1	109,7	121,9
25 M03	116,2	109,7	121,6

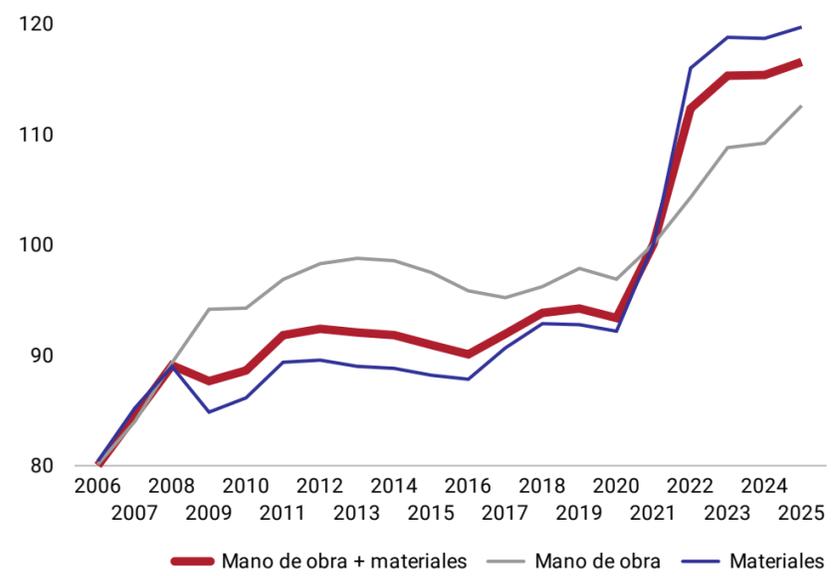


Evolución del coste de construcción. Materiales y mano de obra

España. Media anual

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Mano de obra + materiales	Materiales	Mano de obra
116,2	119,9	111,6
↑ 0,9	↑ 1,3	↑ 2,4



Coste de los principales materiales de construcción

España. Últimos 12 meses. Números índice

Elaboración propia sobre datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Acero 103,0 ↓ -5,2	Áridos 125,3 ↑ 3,4	Cal 139,5 ↓ -2,3	Caucho 112,3 ↑ 1,8	Cemento 143,6 ↑ 2,5
Cerámica 121,2 ↓ -0,2	Derivados del yeso 132,6 ↓ -0,3	Hormigón 141,7 ↑ 7,1	Madera 119,2 ↓ -1,9	Materiales asfálticos 125,5 ↑ 0,2
Materiales prefabricados 127,6 ↑ 3,6	Materiales sintéticos 109,5 ↓ -1,1	Mortero 134,0 ↑ 3,0	Vidrio plano 107,6 ↓ -4,9	Yeso 139,5 ↓ -2,3

5

Precio de la vivienda

El precio de la vivienda ha seguido intensificado la tendencia ascendente de los últimos trimestres, registrando nuevos máximos históricos.

Las tasas de variación registran tasas moderadas, pero que tras un largo periodo de crecimiento lleva a la consecución de niveles absolutos elevados.

Gipuzkoa ha registrado un incremento trimestral del 1%, situando la tasa interanual en el 6,3%, con un nivel de precio medio de 3.698 €/m², nuevo máximo de la serie histórica.

En vivienda nueva se ha registrado igualmente un nuevo máximo histórico (4.421 €/m²), con un incremento trimestral del 2,7% y del 22,5% interanual. En vivienda usada el incremento trimestral ha sido del 0,6%, con un incremento interanual del 4,5%, alcanzando los 3.613 €/m², nivel máximo desde 2008.

Los precios de tasación publicados por el Ministerio (1T25) muestran un ascenso trimestral del 3,6% y una tasa interanual del 5%, situándose en 3.094 €/m².

En San Sebastián el precio por m² se ha incrementado un 0,8% trimestral, con una tasa interanual del 5,7%, situando el precio medio en los 5.869 €/m², nuevo máximo histórico.

El precio de oferta en Gipuzkoa registra un ascenso trimestral del 2,4%, con un crecimiento interanual del 9,9% y un precio medio de 3.900 €/m². En San Sebastián el precio ofertado asciende a 6.071 €/m², con un incremento trimestral del 1,2% y del 11,2% interanual.

El precio medio por vivienda se ha reducido ligeramente en Gipuzkoa, con un resultado medio de 291.702 €, con un descenso trimestral del -3,5% y un crecimiento interanual del 10,7%. Los resultados municipales constatan las importantes diferencias territoriales.

El volumen de mercado ha registrado un descenso trimestral, superando los 600 millones de euros trimestrales en Gipuzkoa (615), con una desagregación de 509 millones en vivienda usada y 106 millones en vivienda nueva libre.

Precio medio por m². Mercado: venta



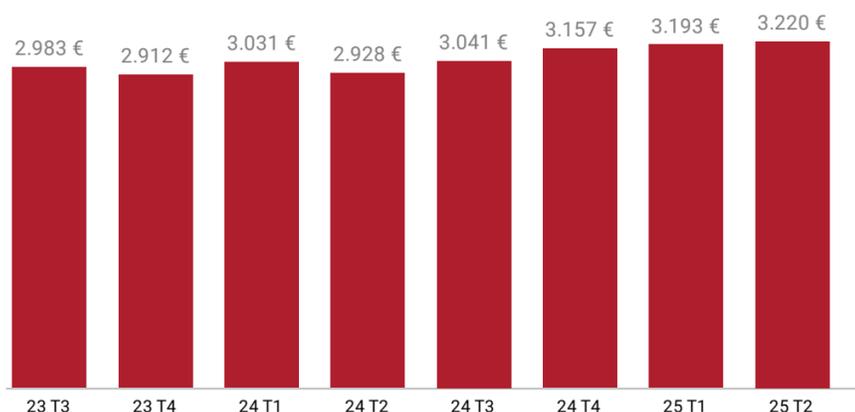
Precio por m²

Euskadi
Precio medio por m². Trimestral

	Últ. periodo	Var. trim	Var. inter
Pm ² ERI	3.220 €	0,9%	10,0%
Índice pm ² INE	159	5,0%	12,4%
Pm ² tasado	2.716 €	3,2%	5,5%

Evolución del precio por m² de vivienda

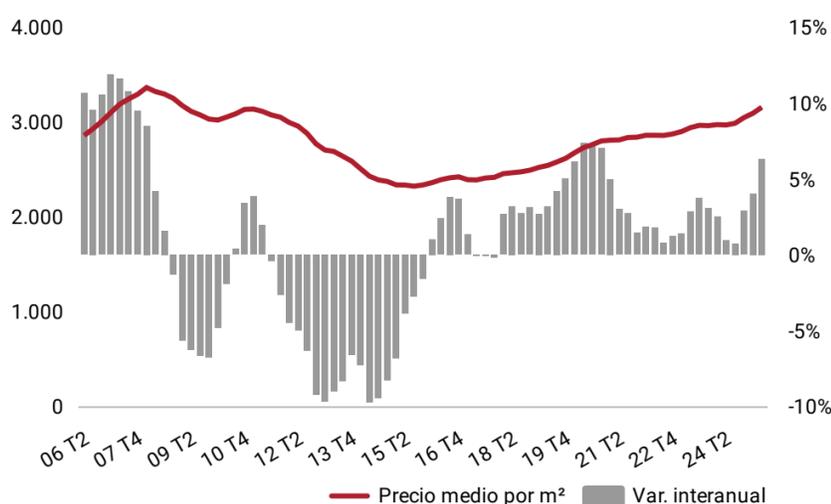
Euskadi. Trimestral. €/m²
Colegio de Registradores



Evolución del precio de la vivienda y variación interanual

Euskadi. Interanual. €/m²
Colegio de Registradores

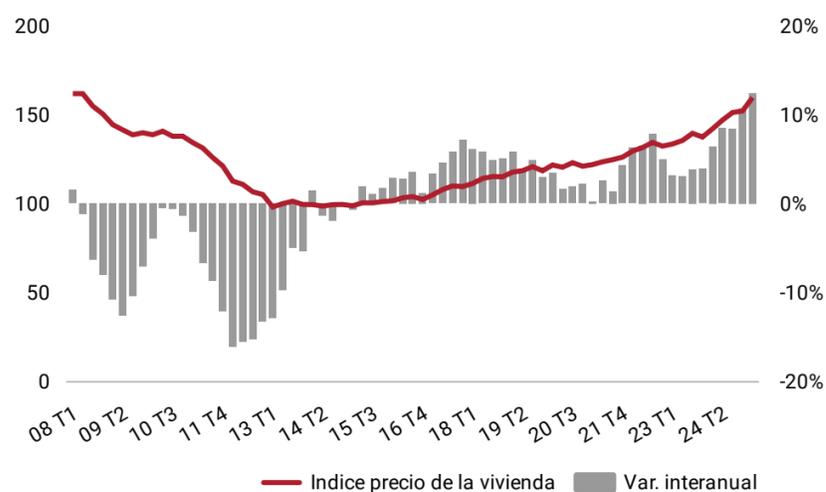
Periodo	Pm ² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	3.154 €	2,1%	6,3%
25 T1	3.090 €	1,5%	4,0%
24 T4	3.045 €	2,0%	2,9%
24 T3	2.985 €	0,6%	0,7%



Índice de precios de vivienda

Euskadi. Trimestral. Números índice
Instituto Nacional de Estadística

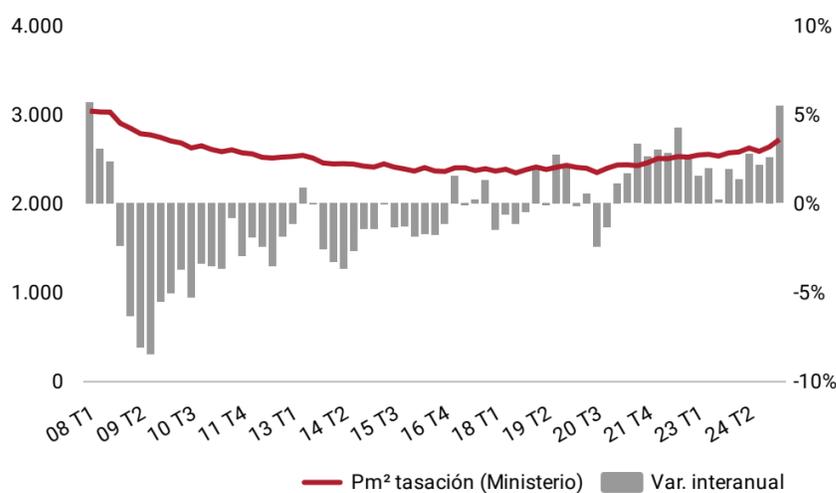
Periodo	Índice precio	Var. trimestral	Var. interanual
25 T1	159	5,0%	12,4%
24 T4	152	0,6%	10,7%
24 T3	151	2,9%	8,4%
24 T2	147	3,5%	8,5%



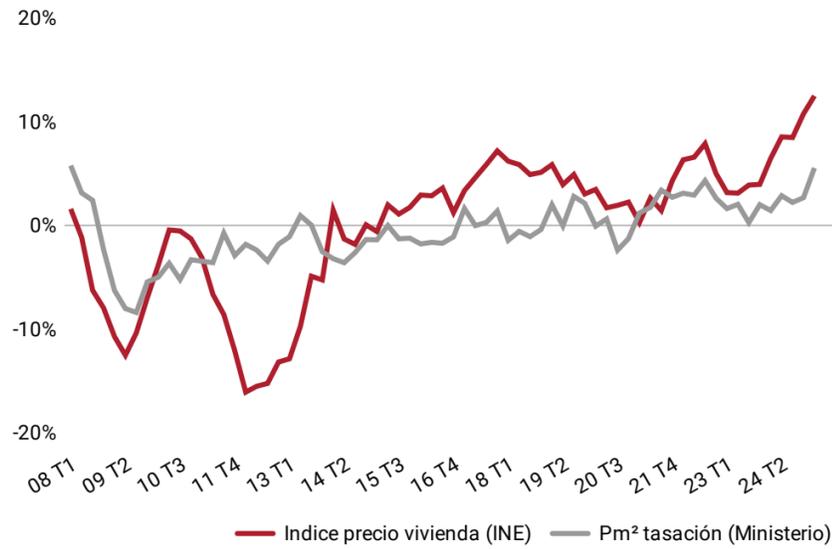
Precio m² tasado

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

Periodo	Pm ² tasado	Var. trimestral	Var. interanual
25 T1	2.716 €	3,2%	5,5%
24 T4	2.632 €	1,9%	2,6%
24 T3	2.583 €	-1,4%	2,1%
24 T2	2.620 €	1,7%	2,8%

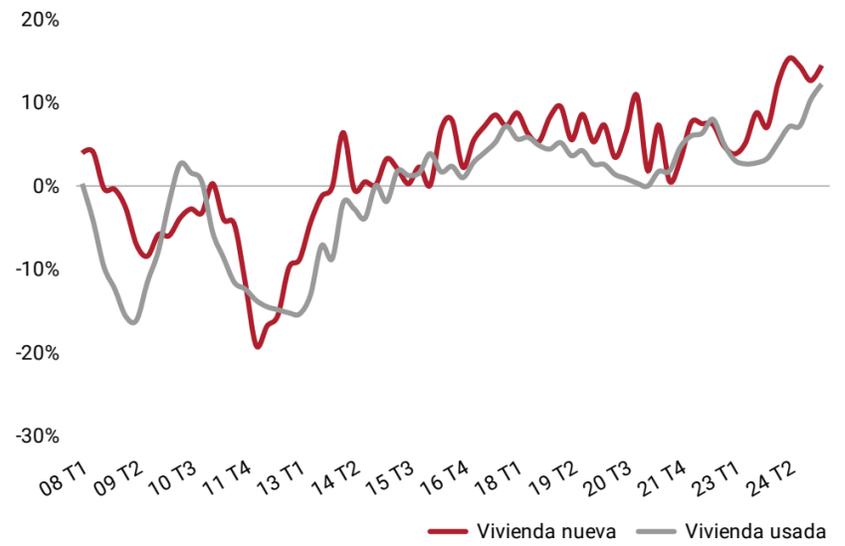


Evolución de las tasas de variación interanuales del precio por m² de compraventa de INE vs valor de tasación (Ministerio)
Euskadi. Trimestral



Evolución de las tasas de variación del precio de la vivienda

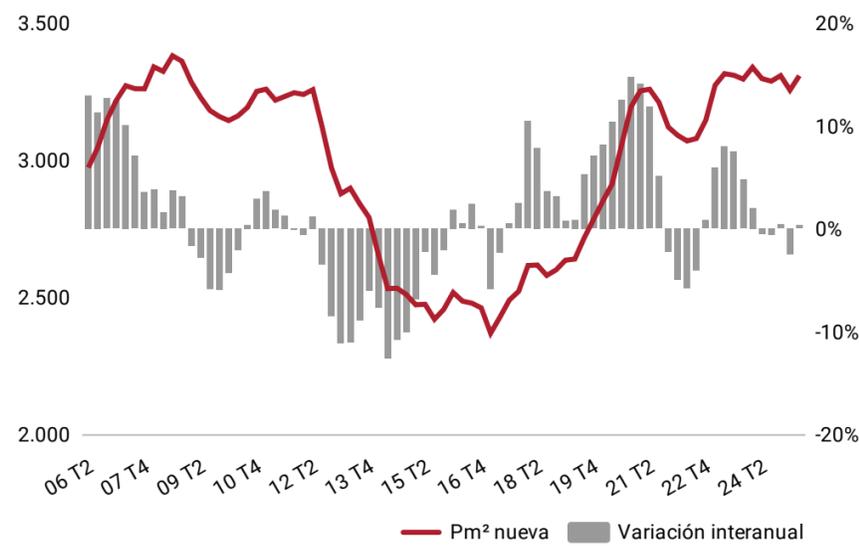
Euskadi. Trimestral
Instituto Nacional de Estadística



Evolución del precio de la vivienda nueva y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

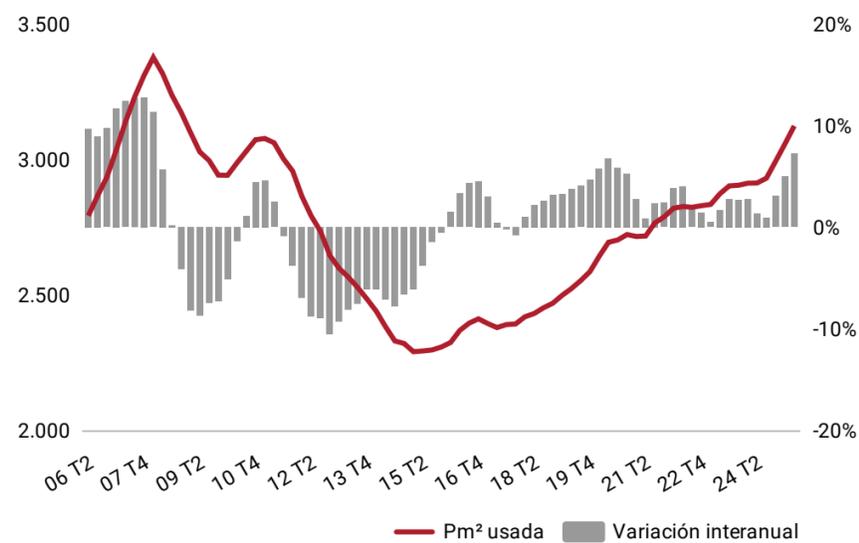
Periodo	Pm ² nueva	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	3.307 €	1,6%	0,3%



Evolución del precio de la vivienda usada y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Pm ² usada	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	3.124 €	2,2%	7,2%





Precio por m²

Gipuzkoa
Precio medio por m². Interanual
Colegio de Registradores

3.698 €

6,3%

Variación
1 año

13,5%

Variación
3 años

18,9%

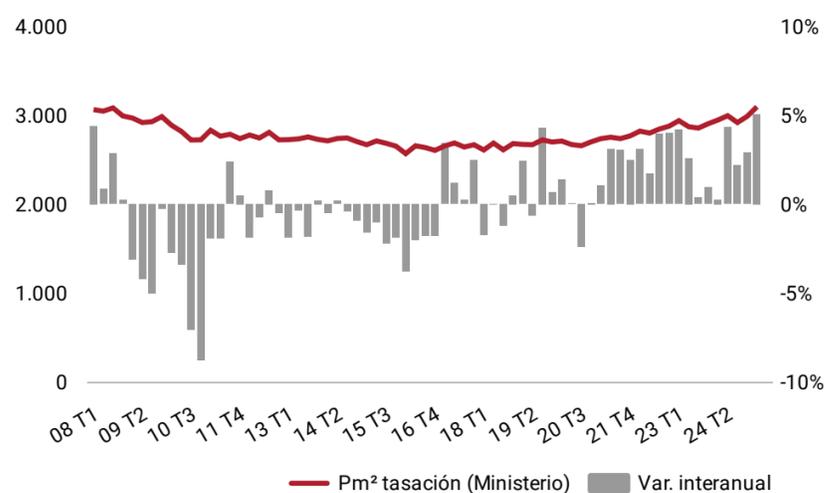
Variación
5 años

	Últ. periodo	Var. trim	Var. inter
Pm ² ERI	3.698 €	1,0%	6,3%
Pm ² tasado	3.094 €	3,6%	5,0%

Precio m² tasado

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

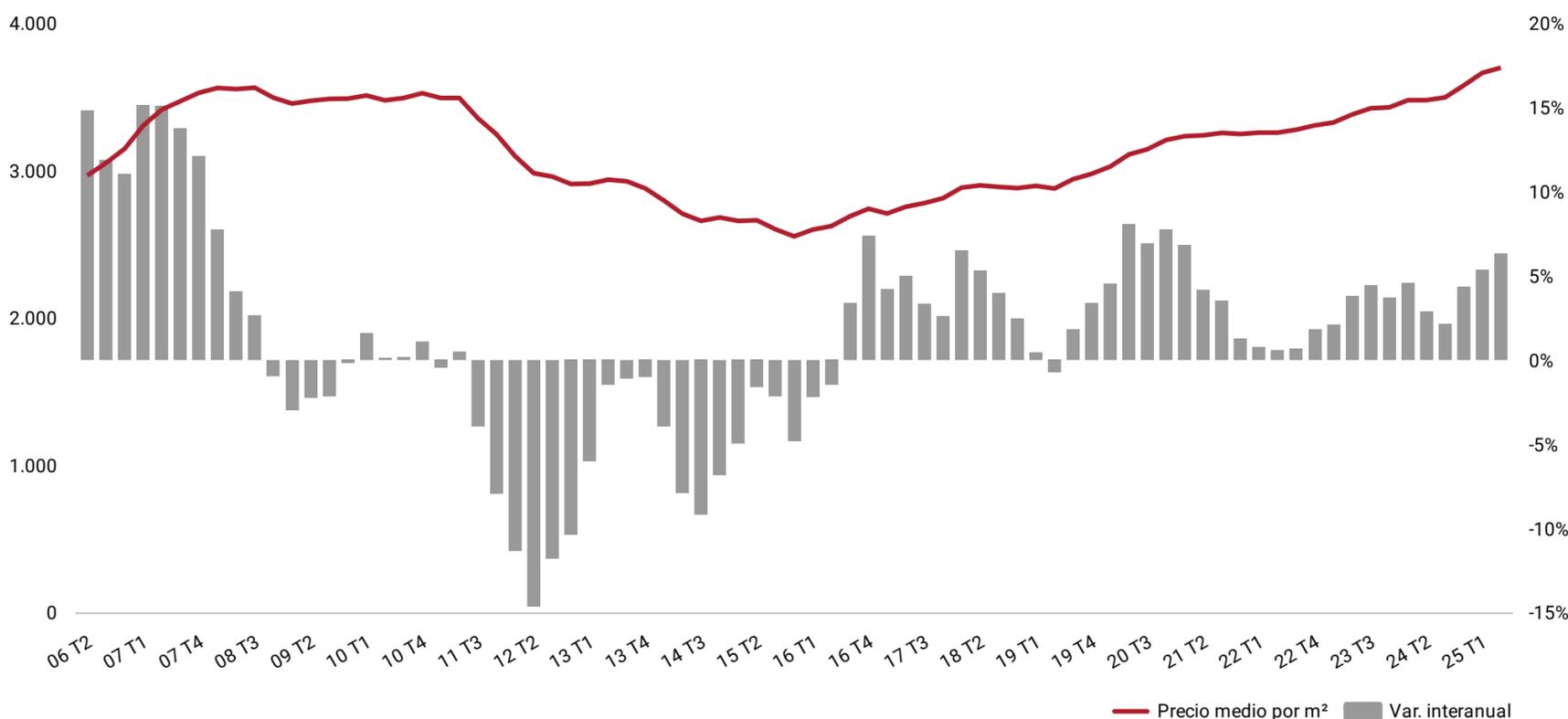
Periodo	Pm ² tasado	Var. trimestral	Var. interanual
25 T1	3.094 €	3,6%	5,0%
24 T4	2.986 €	2,4%	2,9%
24 T3	2.916 €	-2,6%	2,2%
24 T2	2.993 €	1,6%	4,3%



Evolución del precio de la vivienda y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual. €/m²
Colegio de Registradores

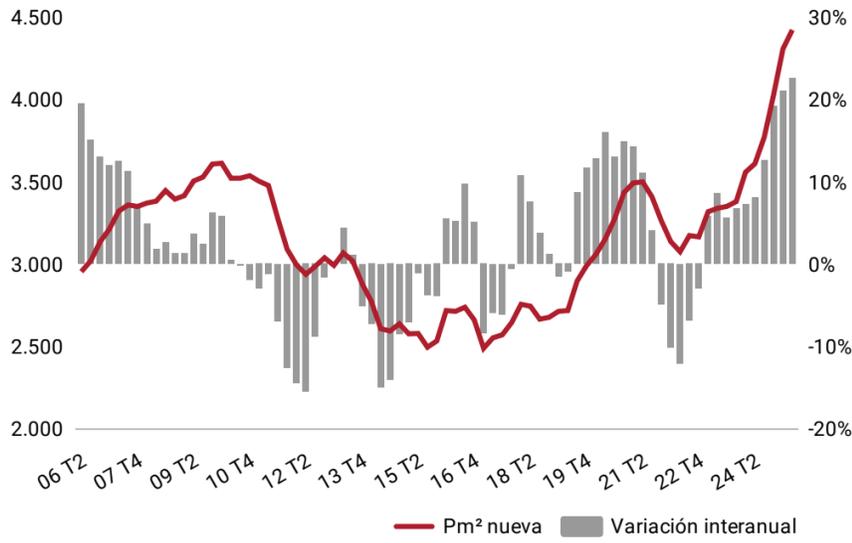
Periodo	Pm ² vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	3.698 €	1,0%	6,3%
25 T1	3.662 €	2,4%	5,3%
24 T4	3.577 €	2,3%	4,3%
24 T3	3.496 €	0,5%	2,2%



Evolución del precio de la vivienda nueva y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

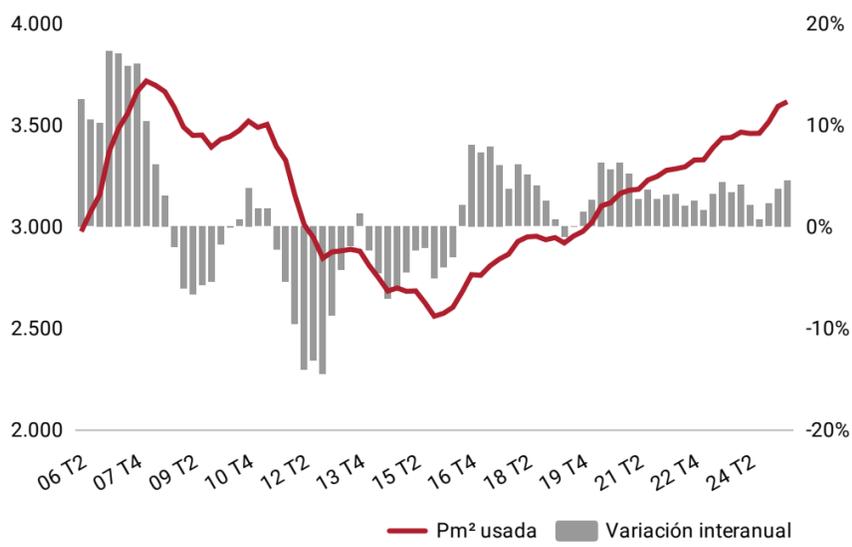
Periodo	Pm ² nueva	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	4.421 €	2,7%	22,5%



Evolución del precio de la vivienda usada y variación interanual

Gipuzkoa. Interanual
Colegio de Registradores

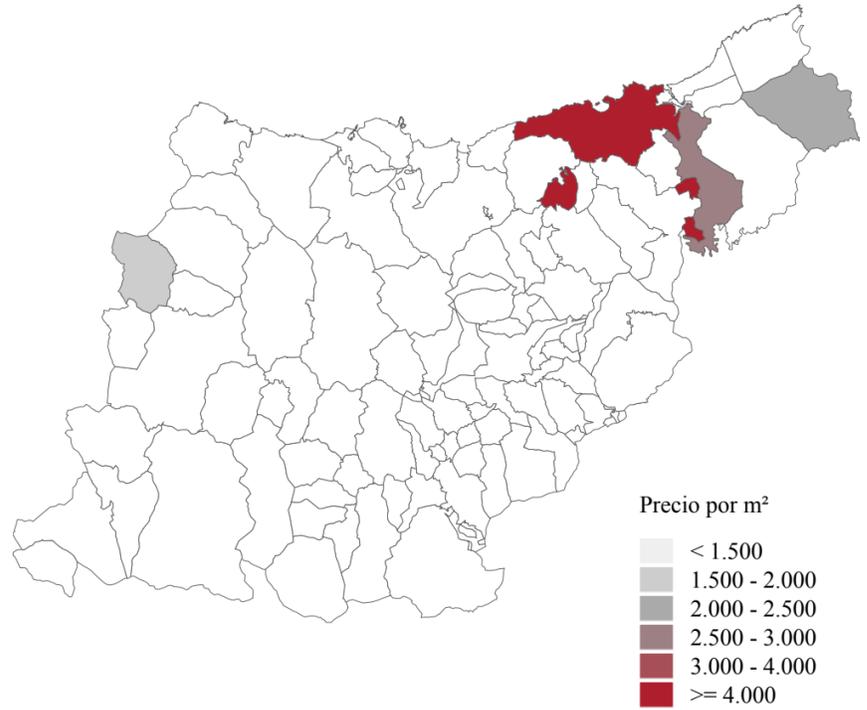
Periodo	Pm ² usada	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	3.613 €	0,6%	4,5%



Precio m² tasado

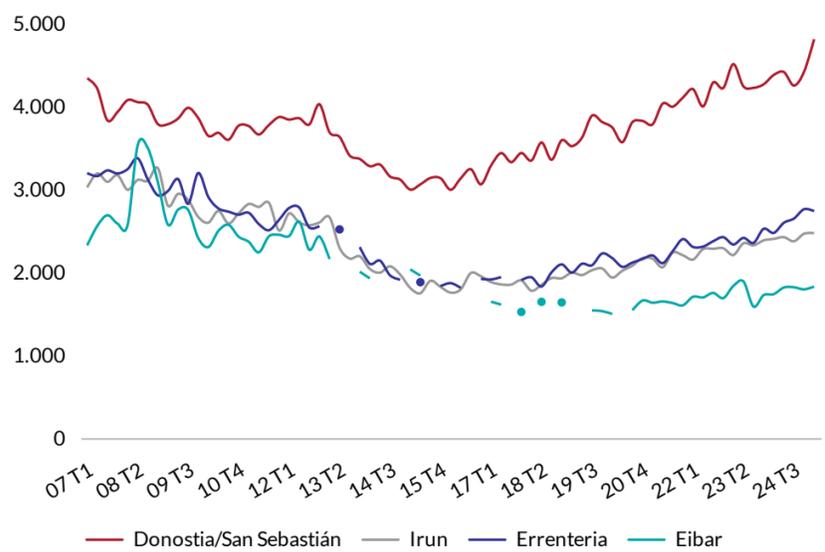
Municipios de Gipuzkoa con más de 25.000 habitantes.
Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Municipios	Precio m ² tasado	Var. interanual
Donostia/San Sebastián	4.809 €	9,9%
Errenteria	2.737 €	10,6%
Irun	2.472 €	2,9%
Eibar	1.827 €	5,2%



Precio m² tasado

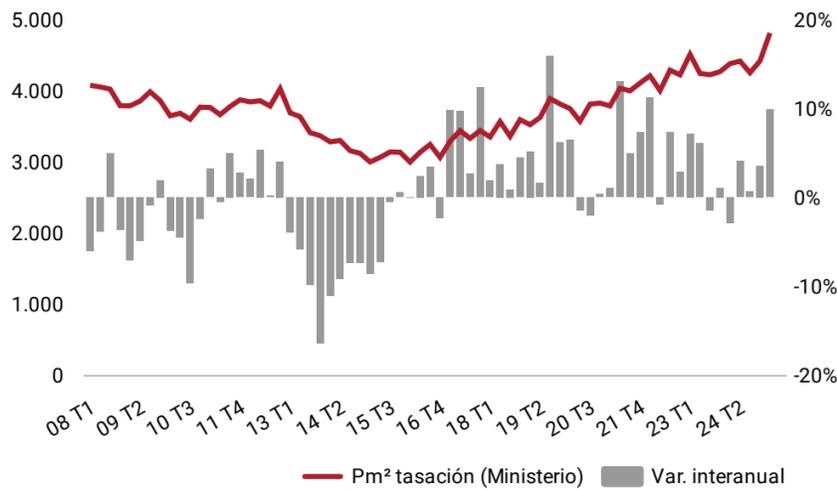
Municipios de Gipuzkoa con más de 25.000 habitantes.
Trimestral. €/m²
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del precio por m² tasado

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

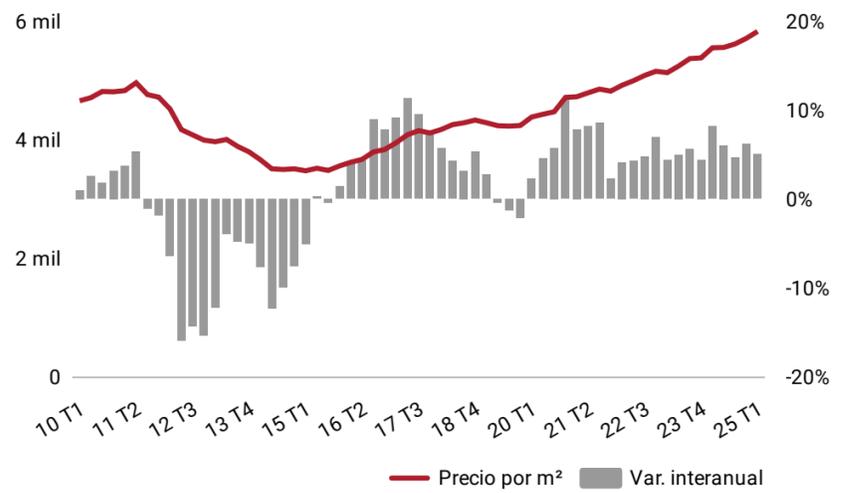
Periodo	Pm ² tasado	Var. trimestral	Var. interanual
25 T1	4.809 €	8,9%	9,9%
24 T4	4.416 €	3,9%	3,5%
24 T3	4.251 €	-3,7%	0,7%
24 T2	4.414 €	0,8%	4,1%



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

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

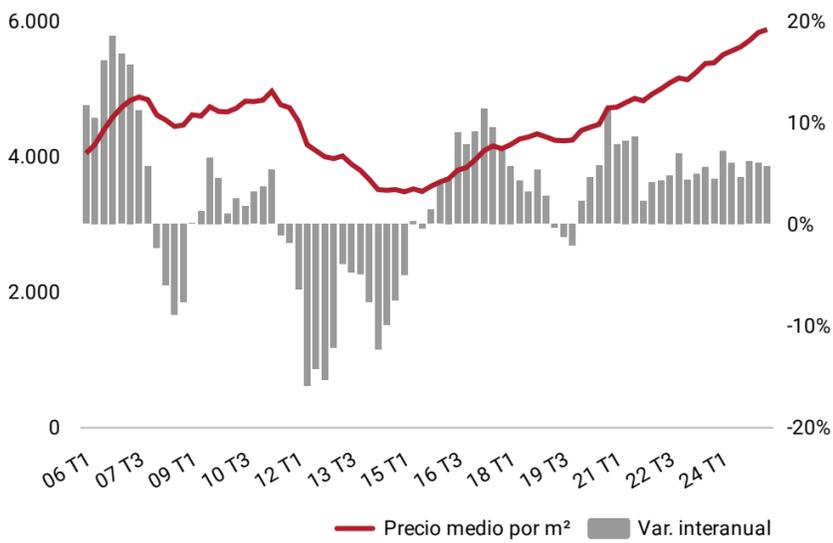
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
25 T1	5.824	5,0%



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
25 T2	5.869 €	0,8%	5,7%



Evolución del precio por m² de compraventas de vivienda libre

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

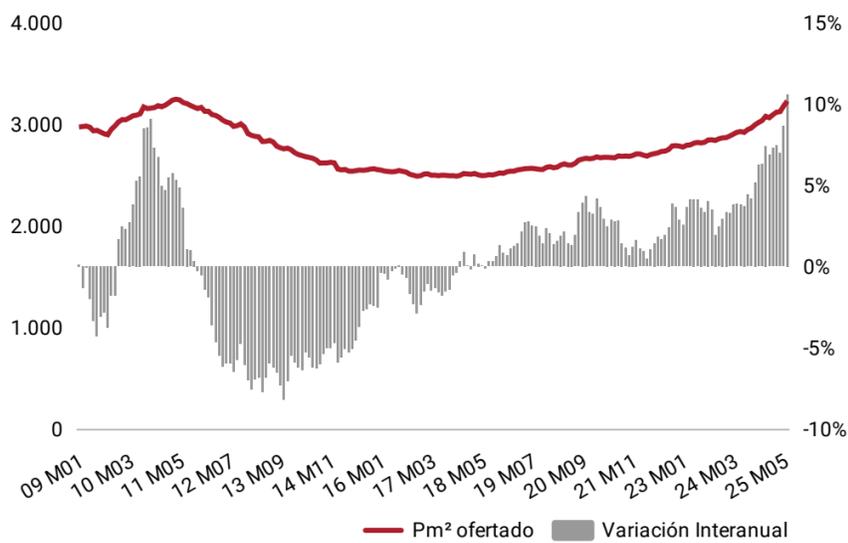
Región	Precio por m ²	Var. interanual
Centro	6.524	2,6%
Amara Berri	4.949	4,7%
Gros	5.742	8,5%
Loiola	3.912	-1,3%
Altza	2.644	-4,4%
Antiguo	6.054	13,6%
Egia	4.456	9,7%
Aiete	5.889	9,5%
Intxaurreondo	3.677	14,3%
Mirakruz-Bidebieta	2.988	1,4%
Ibaeta	5.103	4,7%

Precio medio por m². Mercado: oferta

Evolución del precio ofertado de la vivienda y tasa de variación

Euskadi. Mensual
Idealista

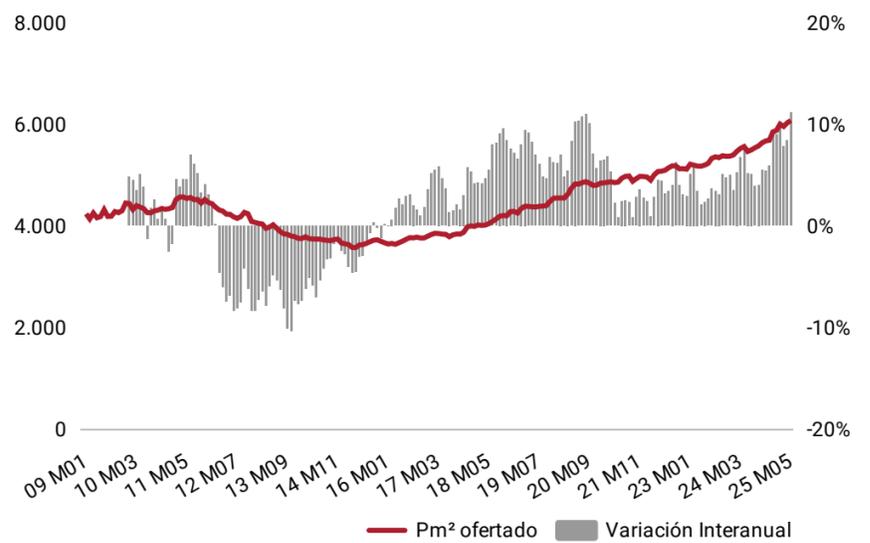
Periodo	Precio por m ² ofertado	Var. trimestral	Var. interanual
25 M06	3.227 €	3,5%	10,6%
25 M05	3.179 €	2,8%	8,6%
25 M04	3.123 €	1,9%	7,0%



Evolución del precio ofertado de la vivienda y tasa de variación

Donostia - San Sebastián. Mensual
Idealista

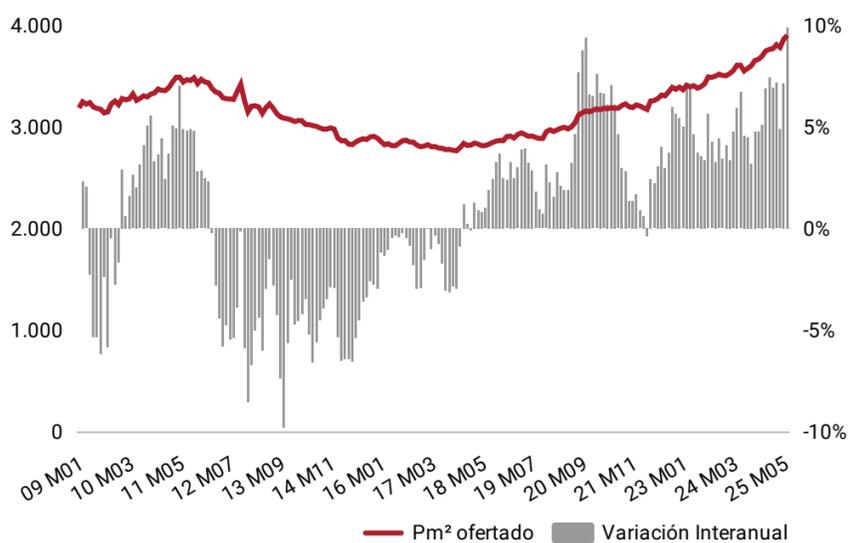
Periodo	Precio por m ² ofertado	Var. trimestral	Var. interanual
25 M06	6.071 €	1,2%	11,2%
25 M05	6.025 €	2,5%	8,4%
25 M04	5.953 €	1,8%	7,8%



Evolución del precio ofertado de la vivienda y tasa de variación

Gipuzkoa. Mensual
Idealista

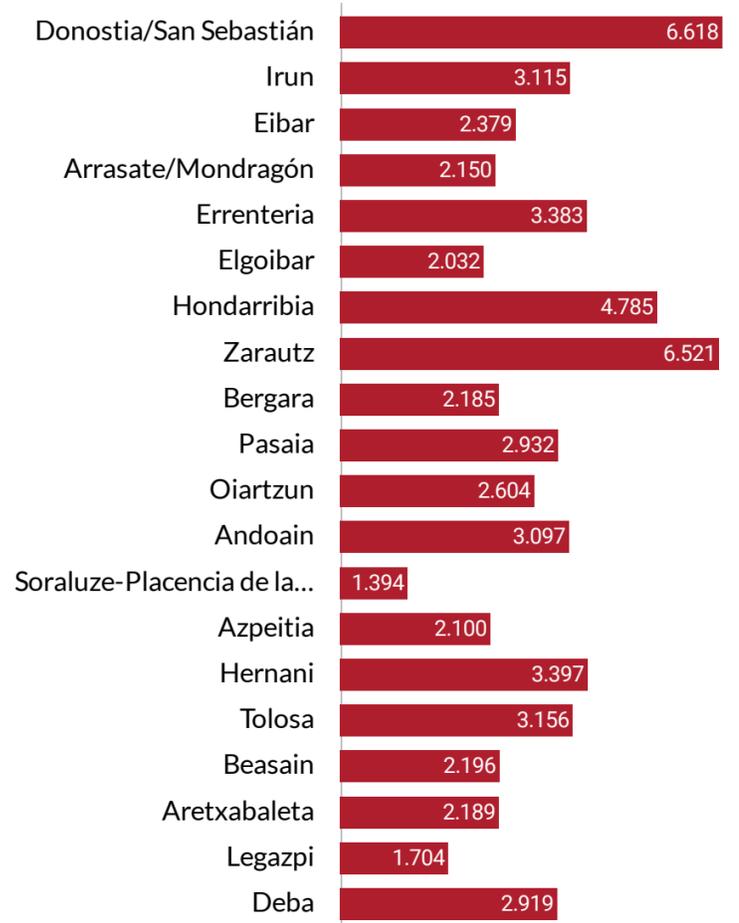
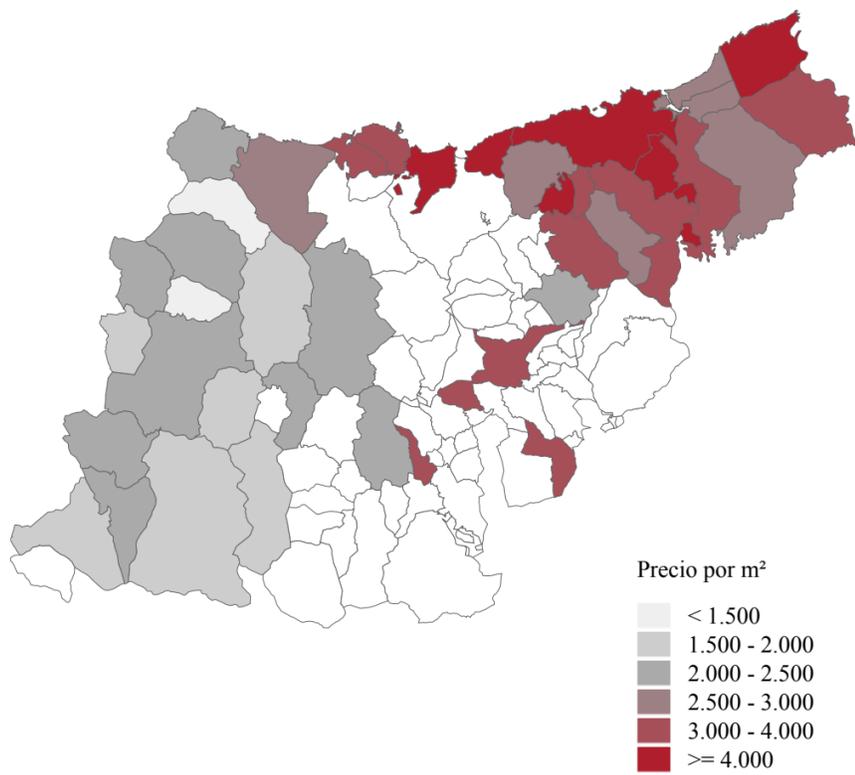
Periodo	Precio por m ² ofertado	Var. trimestral	Var. interanual
25 M06	3.900 €	2,4%	9,9%
25 M05	3.862 €	2,5%	7,1%
25 M04	3.781 €	0,5%	4,9%



Precio medio por m² de vivienda ofertada en venta

Gipuzkoa. Último trimestre

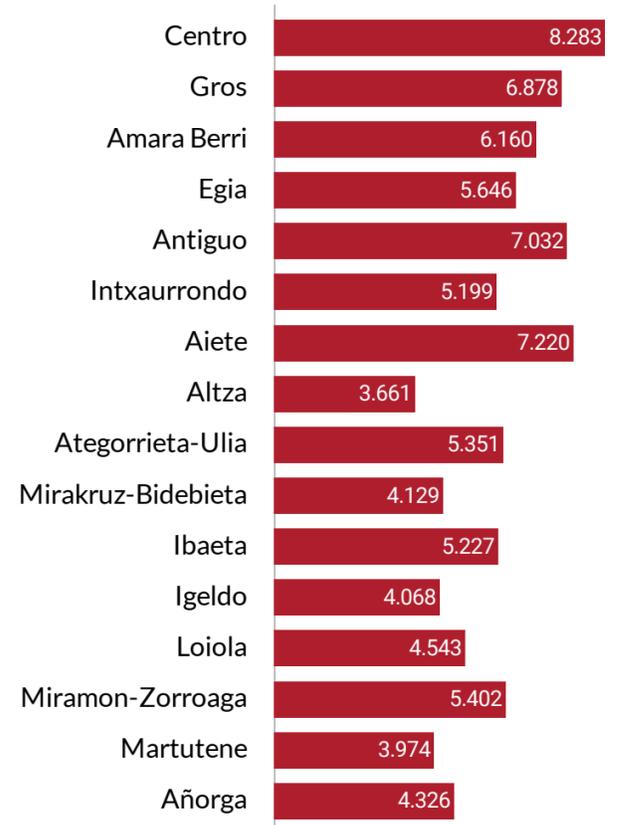
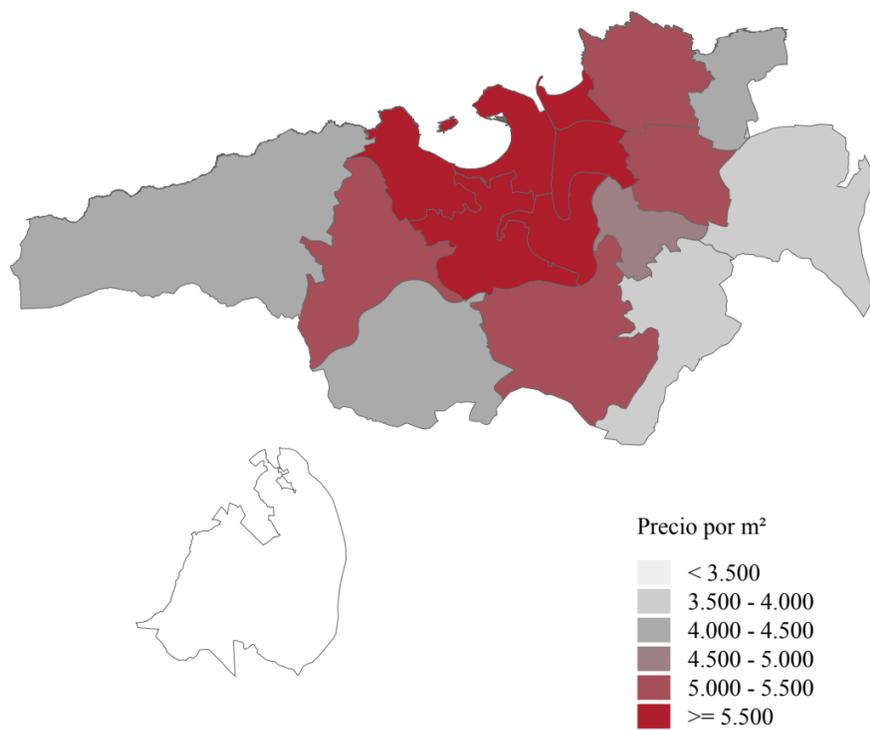
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio medio por m² de vivienda ofertada en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio medio por m² de vivienda ofertada en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual

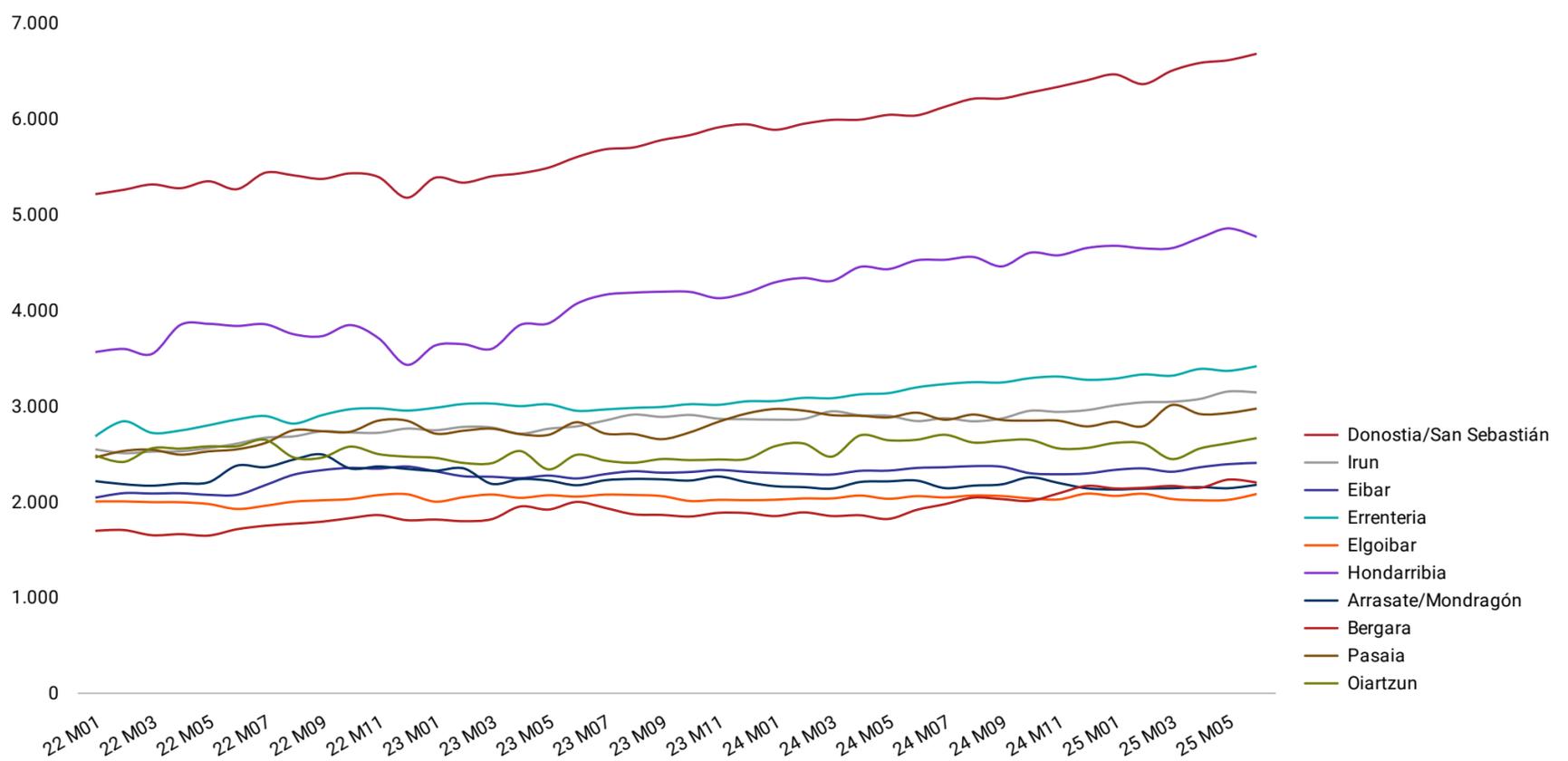
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipios	24 M10	24 M11	24 M12	25 M01	25 M02	25 M03	25 M04	25 M05	25 M06
Donostia/San Sebastián	6.267	6.327	6.394	6.456	6.355	6.494	6.576	6.605	6.672
Hondarribia	4.594	4.567	4.643	4.666	4.639	4.641	4.749	4.848	4.759
Errenteria	3.284	3.300	3.267	3.279	3.323	3.309	3.380	3.360	3.409
Irun	2.943	2.931	2.949	2.999	3.031	3.037	3.067	3.145	3.134
Pasaia	2.840	2.840	2.780	2.828	2.783	3.003	2.909	2.920	2.966
Oiartzun	2.639	2.550	2.554	2.607	2.599	2.439	2.549	2.604	2.657
Eibar	2.291	2.280	2.288	2.325	2.341	2.306	2.353	2.386	2.399
Arrasate/Mondragón	2.248	2.190	2.133	2.120	2.130	2.134	2.146	2.134	2.170
Bergara	2.002	2.080	2.159	2.132	2.138	2.159	2.139	2.224	2.193
Elgoibar	2.028	2.017	2.078	2.054	2.076	2.022	2.008	2.013	2.075

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.

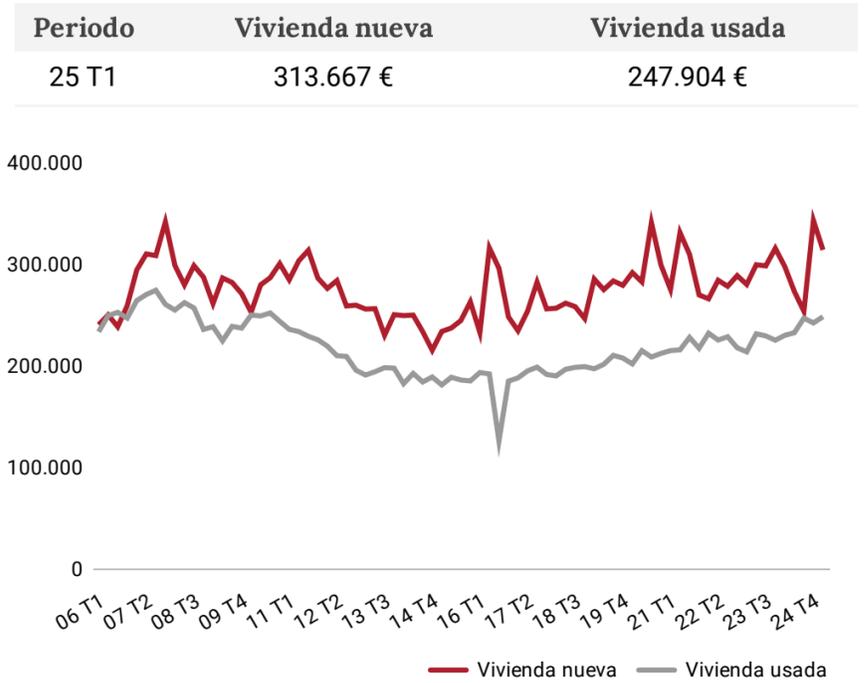
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del precio medio por vivienda según tipología

Euskadi. Trimestral

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

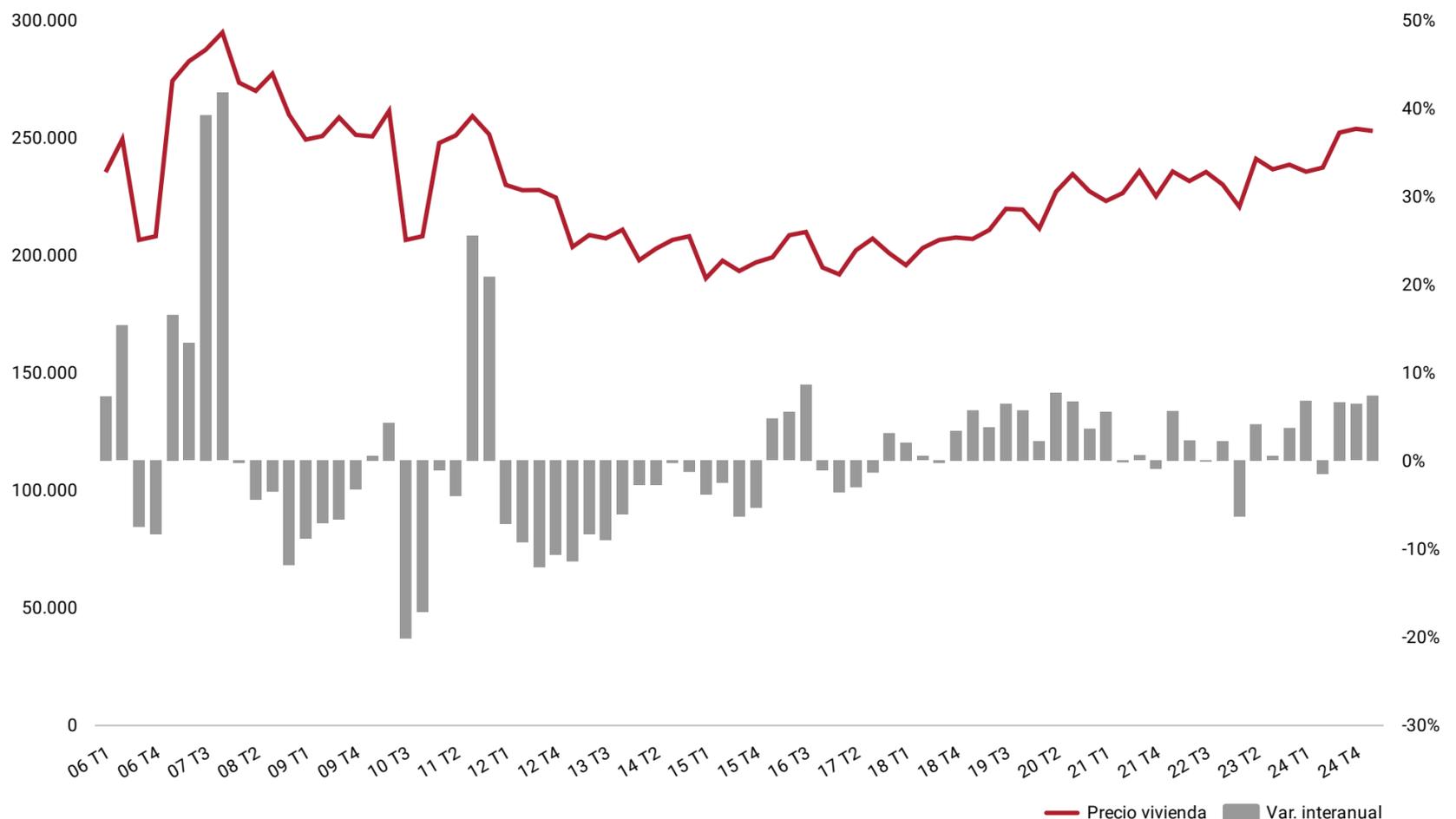


Evolución del precio medio de vivienda libre y tasa de variación interanual

Euskadi. Trimestral

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

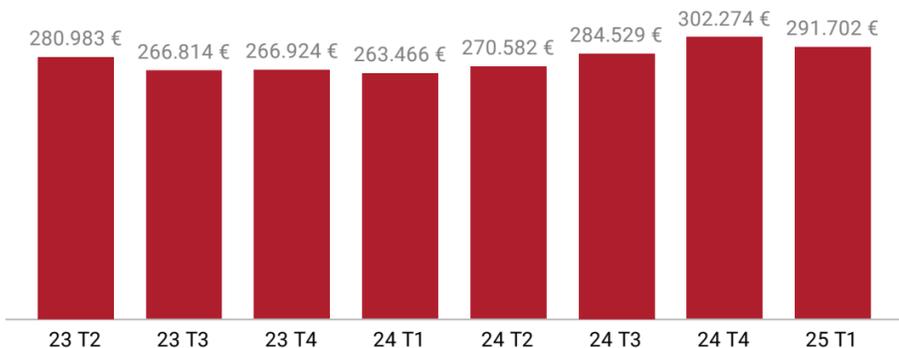
Periodo	Precio vivienda	Var. trimestral	Var. interanual
25 T1	252.708 €	-0,4%	7,4%
24 T4	253.615 €	0,6%	6,4%
24 T3	251.983 €	6,3%	6,6%
24 T2	237.114 €	0,7%	-1,6%



Evolución del precio medio de vivienda libre

Gipuzkoa. Trimestral.

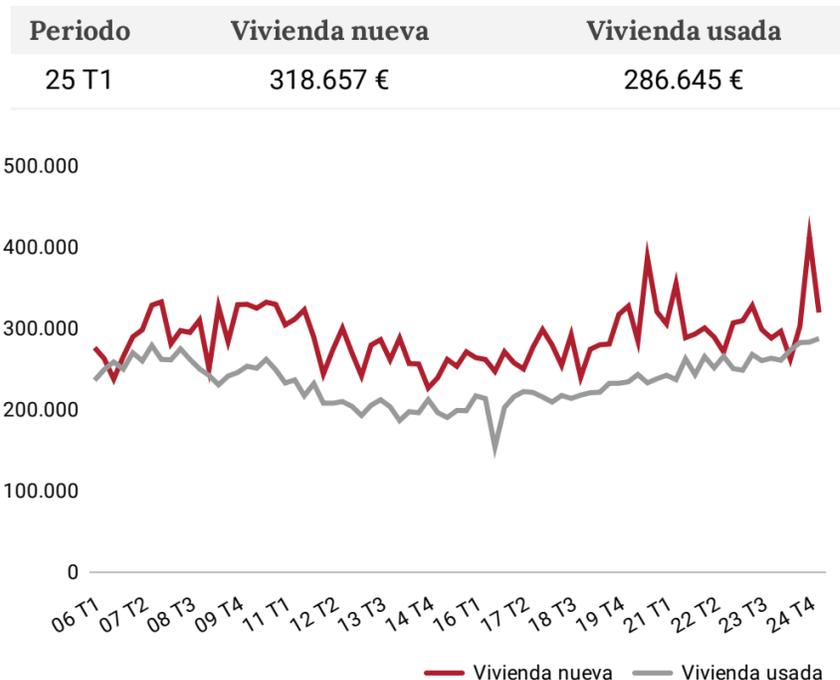
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del precio medio por vivienda según tipología

Gipuzkoa. Trimestral

Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



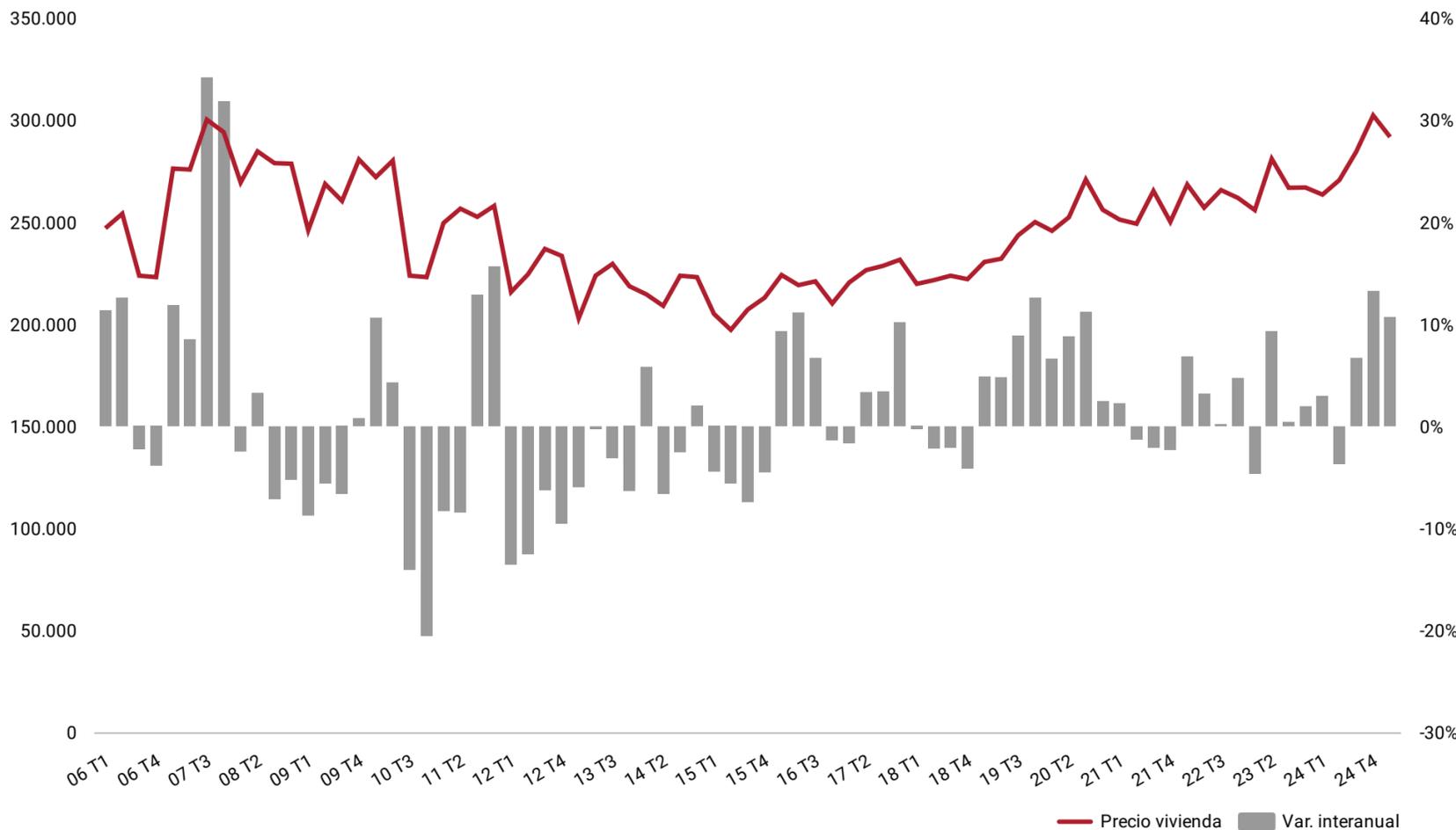
El precio medio por vivienda desciende el último trimestre, pero se mantiene cerca de máximos

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
25 T1	291.702 €	-3,5%	10,7%
24 T4	302.274 €	6,2%	13,2%
24 T3	284.529 €	5,2%	6,6%
24 T2	270.582 €	2,7%	-3,7%



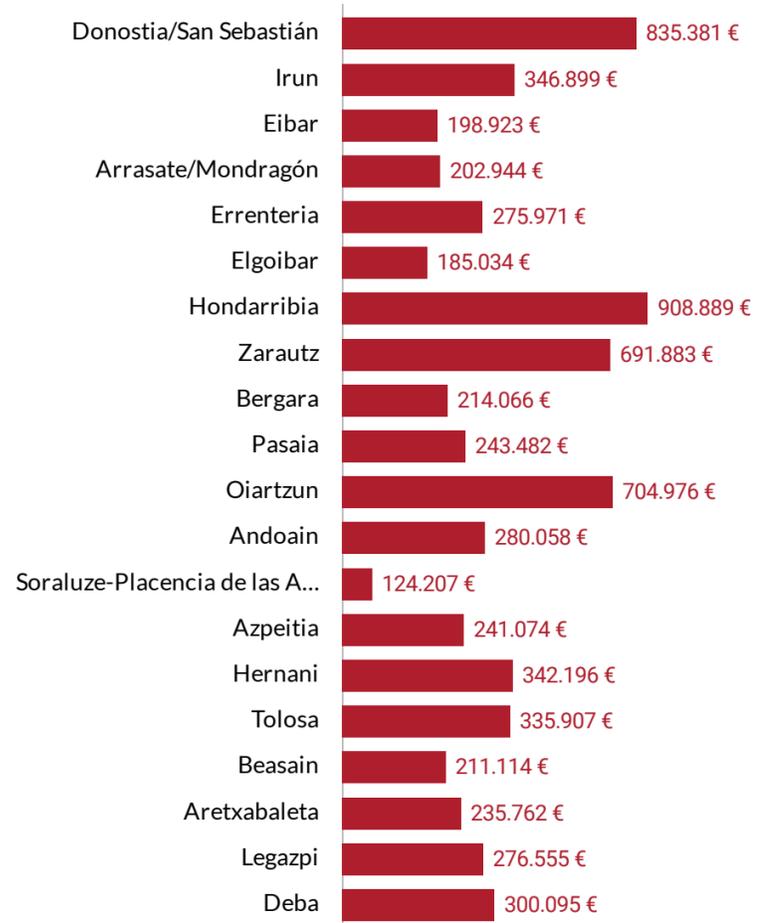
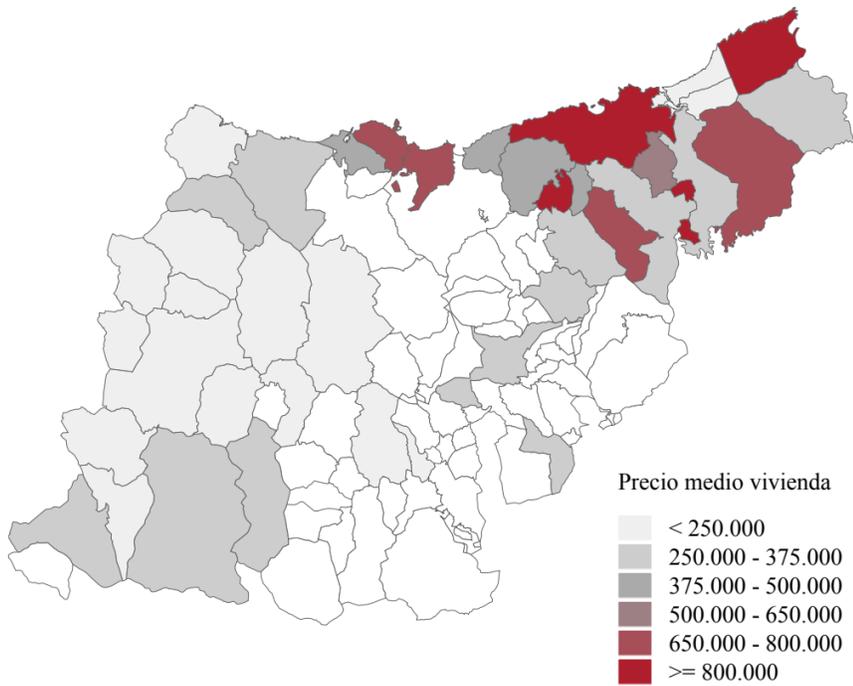
Precio medio vivienda

Mercado: oferta

Precio medio de vivienda ofertada en venta

Gipuzkoa. Último trimestre

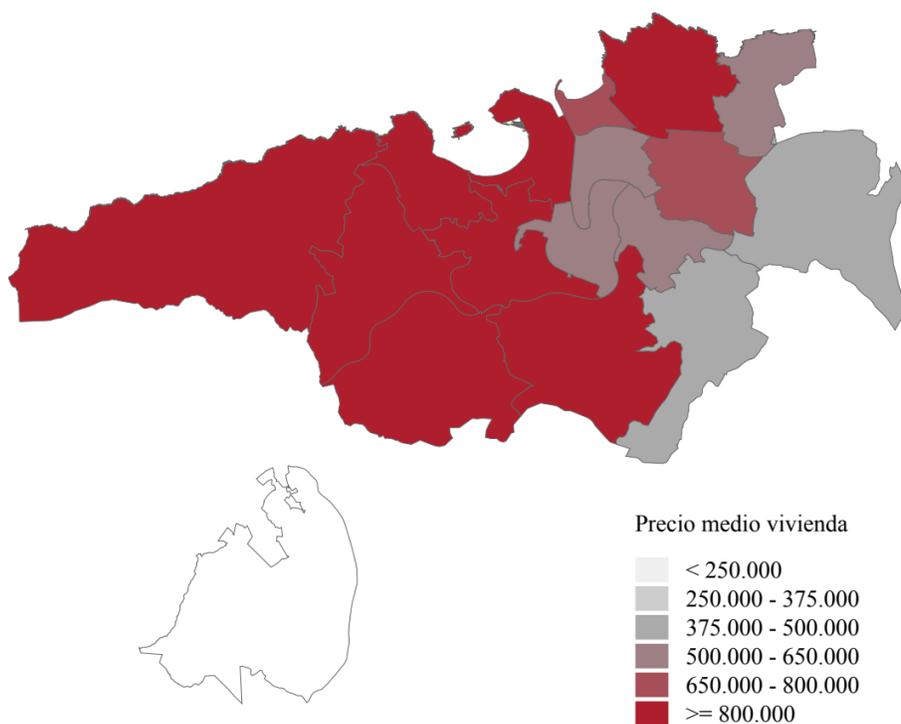
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio medio de vivienda ofertada en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio medio de vivienda ofertada en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual

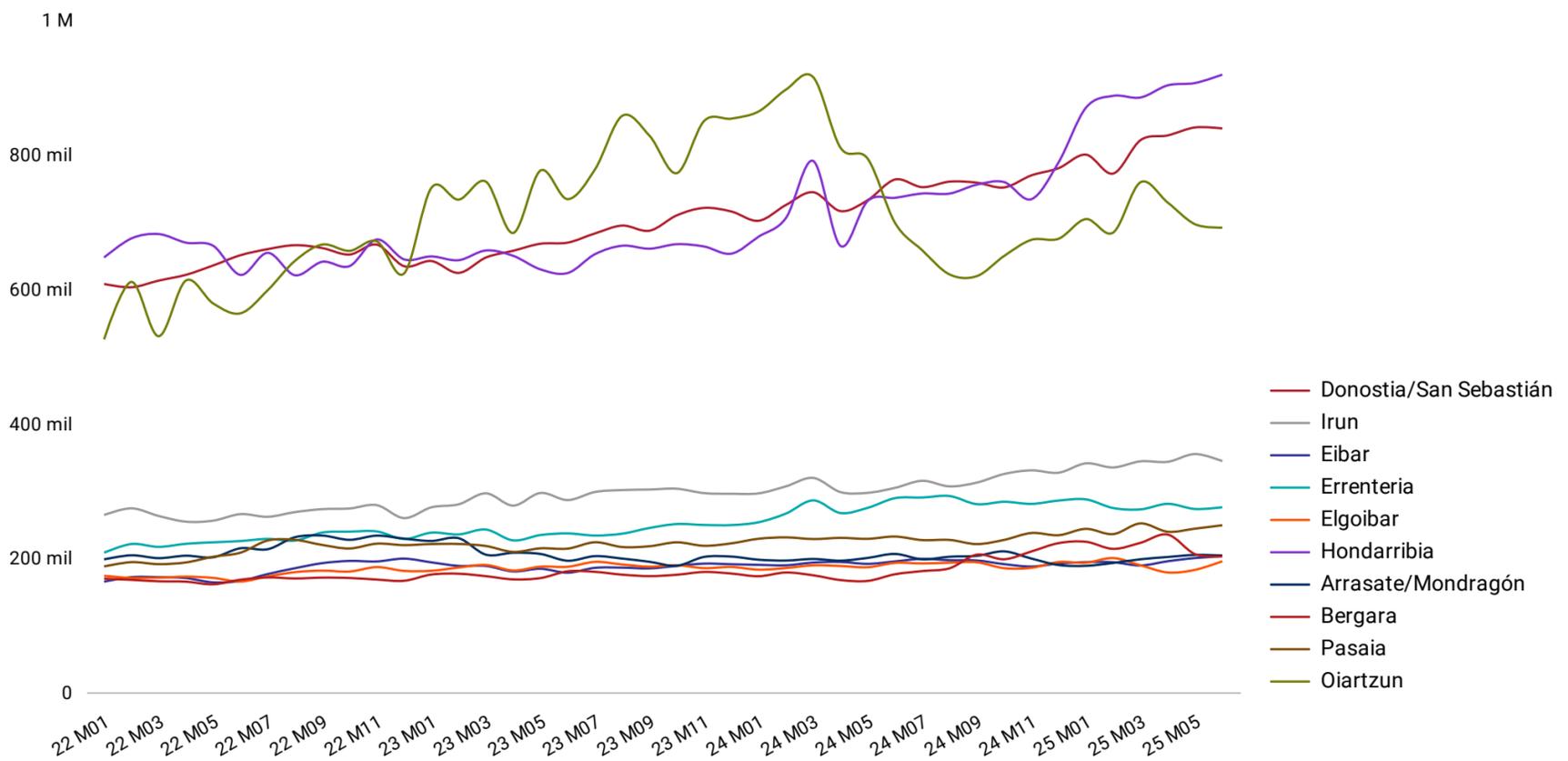
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipios	24 M10	24 M11	24 M12	25 M01	25 M02	25 M03	25 M04	25 M05	25 M06
Hondarribia	758.592	733.183	788.258	869.181	886.826	884.334	902.434	905.862	918.371
Donostia/San Sebastián	750.671	768.600	779.353	799.370	771.310	820.920	828.017	839.830	838.297
Oiartzun	648.769	672.741	674.417	703.609	683.667	758.370	728.109	695.918	690.900
Irun	324.620	330.007	326.563	340.431	334.309	343.431	342.728	354.274	343.694
Errenteria	283.292	280.151	285.119	286.824	273.945	271.940	280.198	272.526	275.189
Pasaia	226.602	236.887	233.602	243.020	235.222	251.148	238.715	243.324	248.408
Bergara	197.829	209.447	221.839	223.812	213.279	222.271	234.468	205.424	202.306
Arrasate/Mondragón	209.555	198.840	189.256	188.062	192.363	197.794	201.181	204.277	203.374
Eibar	190.562	187.023	191.480	193.509	193.371	188.643	194.877	199.646	202.247
Elgoibar	184.553	185.051	193.748	192.642	199.588	188.827	178.165	182.071	194.867

Evolución del precio medio de vivienda ofertada en venta

Principales municipios Gipuzkoa. Mensual

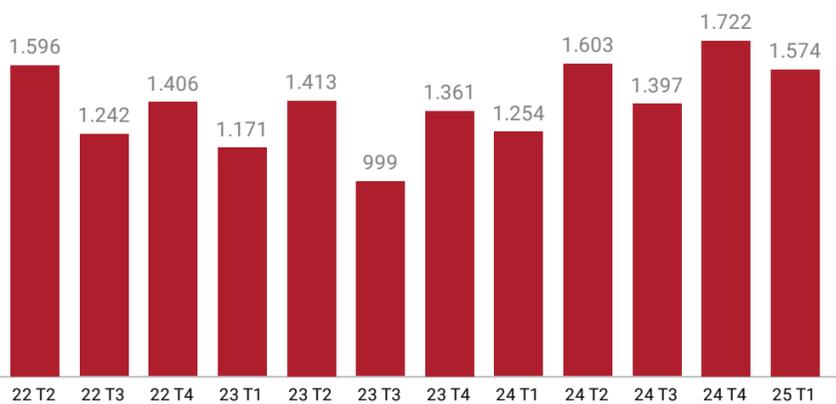
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Volumen de mercado

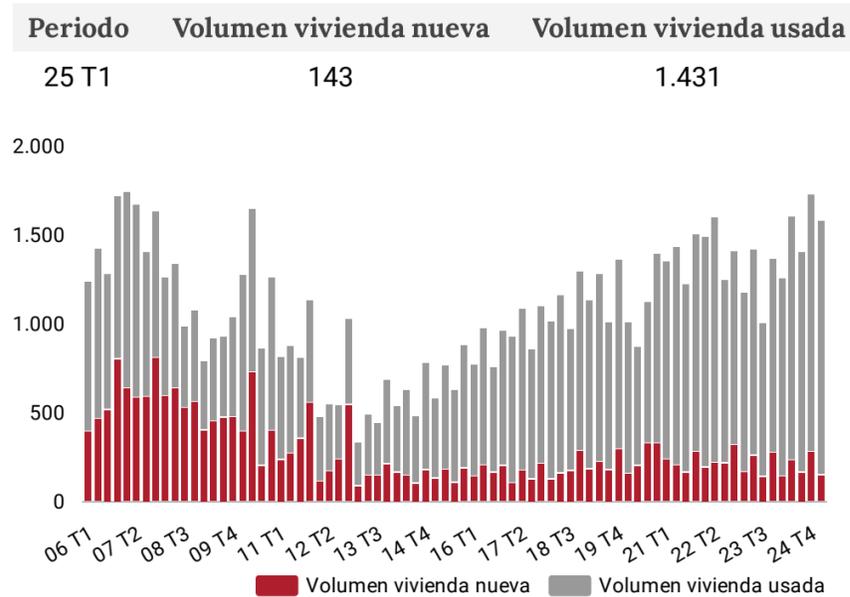
Evolución del volumen total vendido de vivienda libre

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



Evolución del volumen total vendido de vivienda libre por tipología

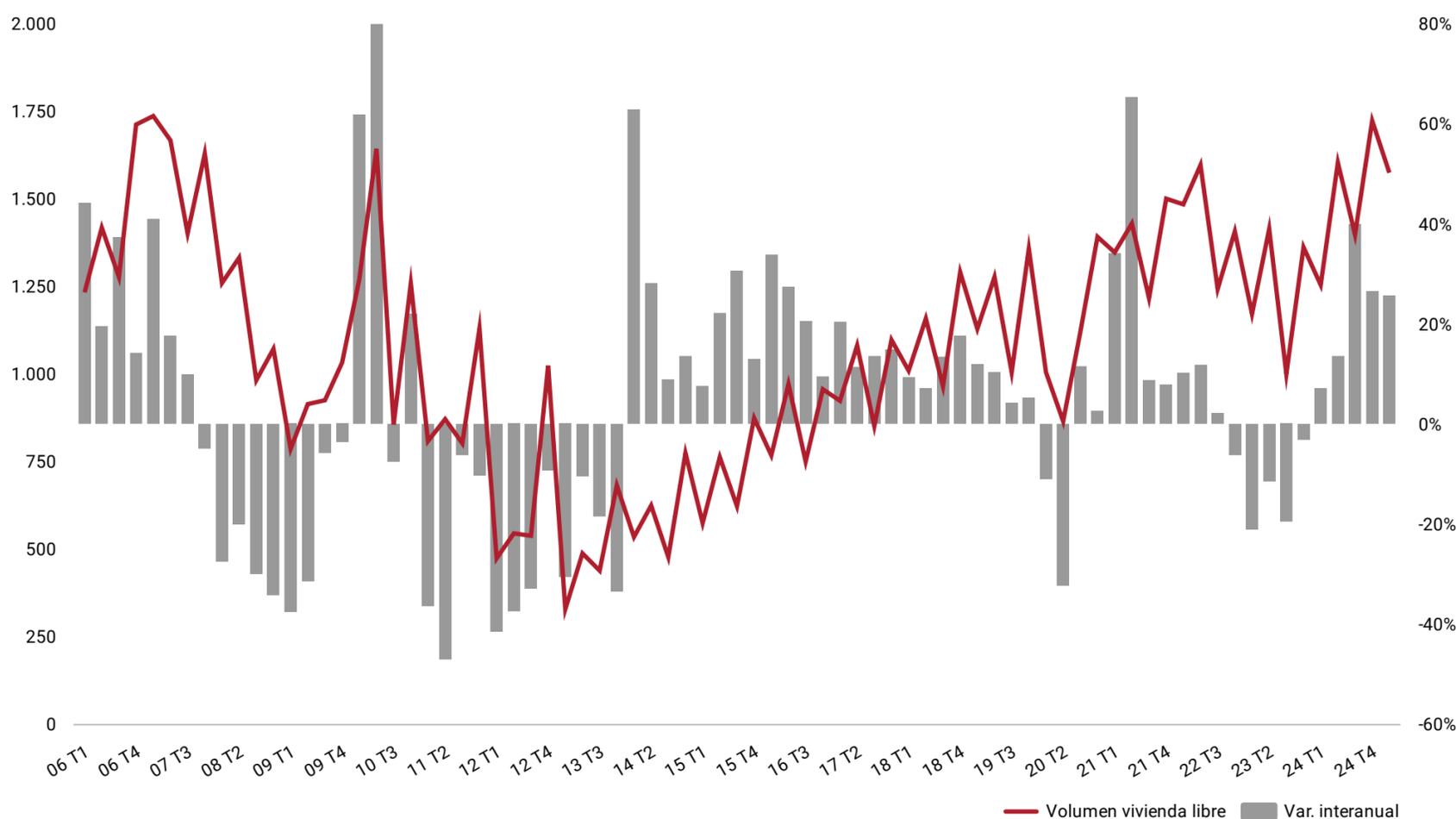
Euskadi. Trimestral. Millones de €
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Evolución del volumen total vendido de vivienda libre y variación interanual

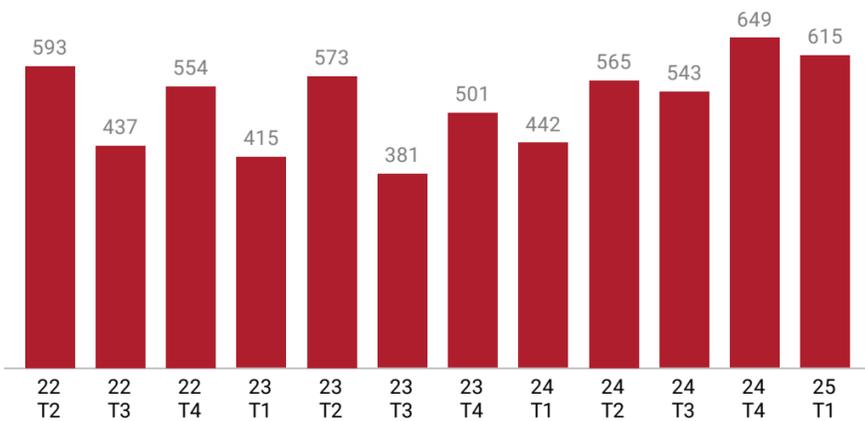
Euskadi. Trimestral. Millones de €
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

Periodo	Vivienda libre	Var. trimestral	Var. interanual
25 T1	1.574	-8,6%	25,6%
24 T4	1.722	23,3%	26,5%
24 T3	1.397	-12,8%	39,8%
24 T2	1.603	27,9%	13,4%



Evolución del volumen total vendido de vivienda libre

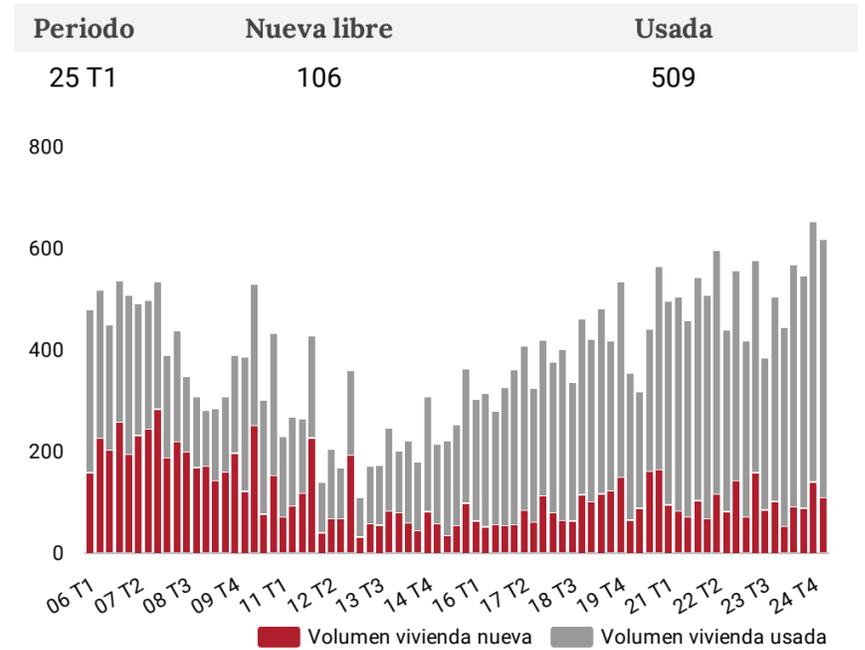
Gipuzkoa. Trimestral. Millones de €
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



Ligero descenso trimestral del volumen de negocio, pero cerca de máximos de la serie

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

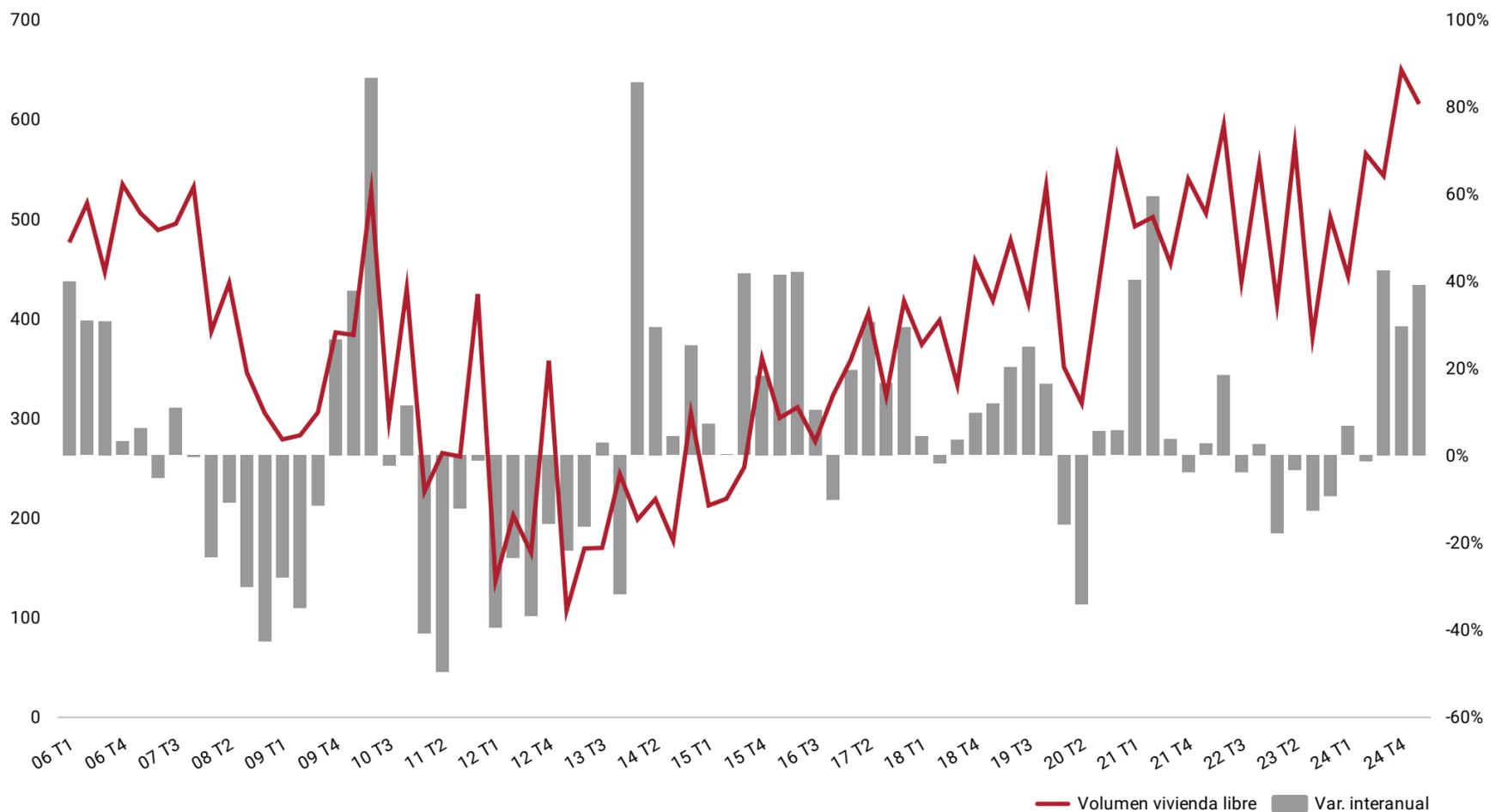
Gipuzkoa. Trimestral
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible



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
25 T1	615	-5,3%	39,1%
24 T4	649	19,5%	29,5%
24 T3	543	-3,9%	42,4%
24 T2	565	27,8%	-1,5%



6

Alquiler de vivienda

El mercado de alquiler de vivienda mantiene los fundamentales de los últimos años, con una tendencia descendente en volumen de contratación y una notable escasez de la oferta, impulsando al alza el comportamiento de los precios.

El número de contratos de alquiler vigentes en Gipuzkoa es de 30.807 de alquiler habitual y 1.257 de alquiler de temporada.

El número de contratos registrado a través del depósito de fianzas en Gipuzkoa ha sido de 1.457 en el cuarto trimestre de 2024 (último trimestre disponible), con un descenso interanual del -10,9%.

En San Sebastián el número de contratos en dicho periodo ha sido de 457, con un ajuste interanual del -6,5%, dando continuidad a la senda descendente.

La renta mensual media de los contratos de vivienda en alquiler se ha situado en máximos de la serie histórica, con 880 € en Gipuzkoa (8,2% incremento interanual) y 1.149 € en San Sebastián (8,3% incremento interanual).

En términos de renta media por metro cuadrado Gipuzkoa se sitúa en 11,6 €/m²/mes y San Sebastián en 15,4 €/m²/mes, con incrementos trimestrales e interanuales que les lleva igualmente a niveles máximos de la serie histórica.

Desde el punto de vista de la oferta, ha mejorado la oferta disponible, con 444 viviendas al cierre del segundo trimestre en Gipuzkoa y 344 en San Sebastián, con variaciones interanuales del 23,6% y 15,8%, respectivamente.

El precio medio ofertado no ha dejado de crecer, situándose en 23,3 €/m²/mes en Gipuzkoa y 25,2 €/m²/mes en San Sebastián, con incrementos interanuales del 5,3% y 7,3%, respectivamente.

La renta mensual media ofertada se sitúa en 2.074 € mensuales en Gipuzkoa y 2.247 € en San Sebastián, con crecimientos interanuales del 2,9% y 4,5%, 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 4T 2024

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

Euskadi. Stock.
Gobierno Vasco

Región	Número de fianzas
Gipuzkoa	31.764
País Vasco	87.821
Donostia/San Sebastián	10.480

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
Gipuzkoa	30.807	1.258
País Vasco	85.733	3.027
Donostia/San Sebastián	9.764	812

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
Gipuzkoa	31.505	560
País Vasco	87.026	1.734
Donostia/San Sebastián	10.411	165

Fianzas depositadas

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

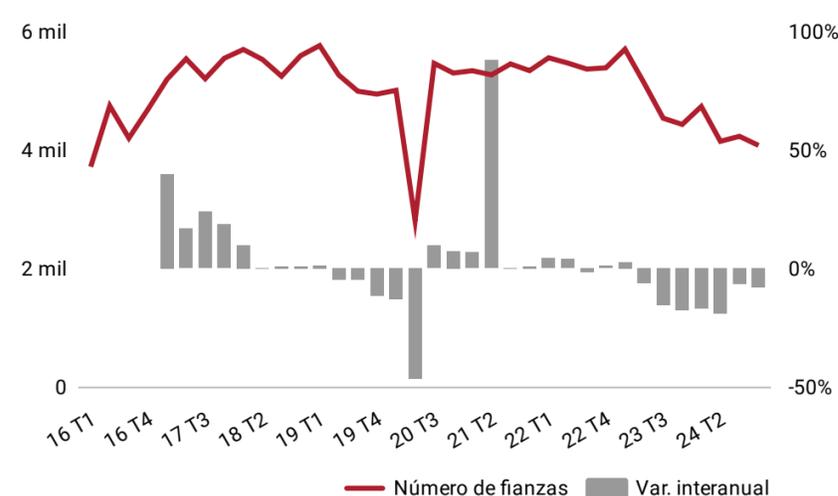
Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	24 T1	24 T2	24 T3	24 T4
País Vasco	4.730	4.142	4.226	4.073
Gipuzkoa	1.762	1.535	1.485	1.457
Donostia/San Sebastián	525	472	480	457

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

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

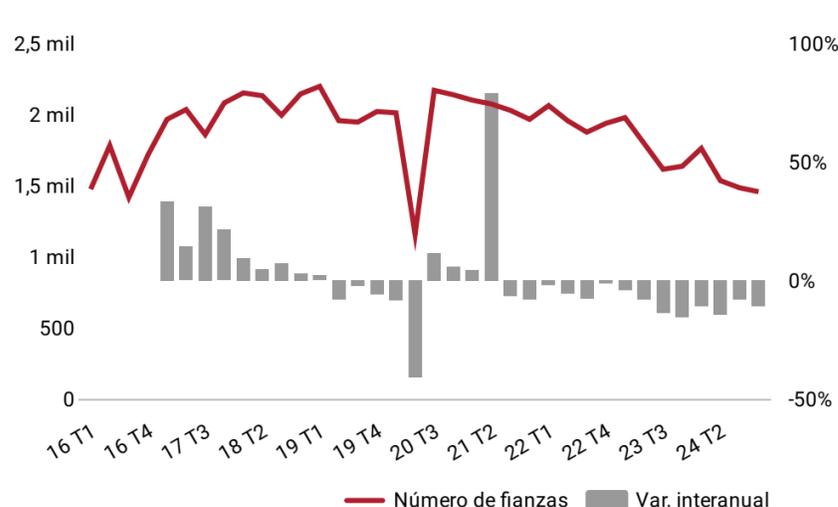
Periodo	Número de fianzas	Var. interanual
24 T4	4.073	-8,0%



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

Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Periodo	Número de fianzas	Var. interanual
24 T4	1.457	-10,9%



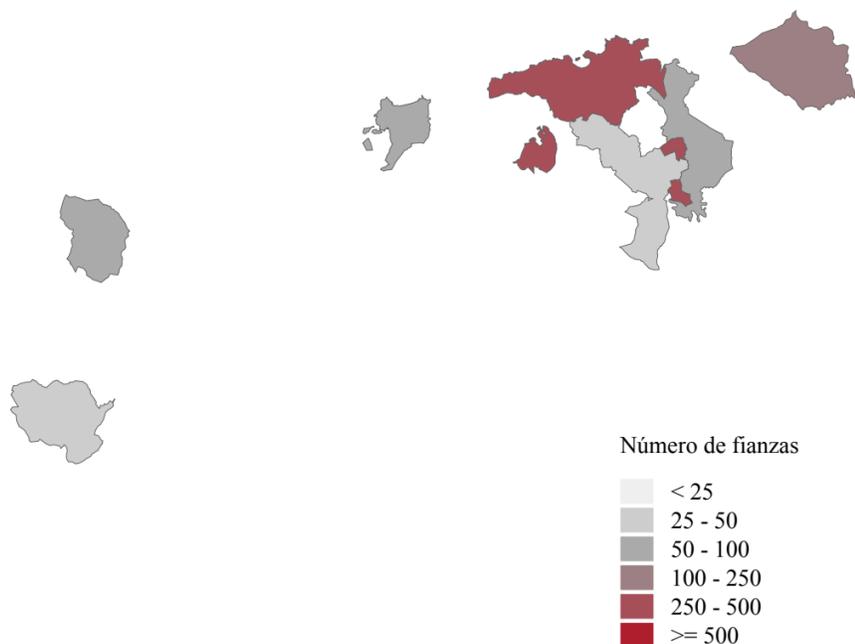
Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	24 T1	24 T2	24 T3	24 T4
Donostia/San Sebastián	525	472	480	457
Irun	160	151	159	130
Errenteria	73	77	84	82
Eibar	88	64	71	80
Zarautz	58	43	51	69
Arrasate/Mondragón	43	43	55	36

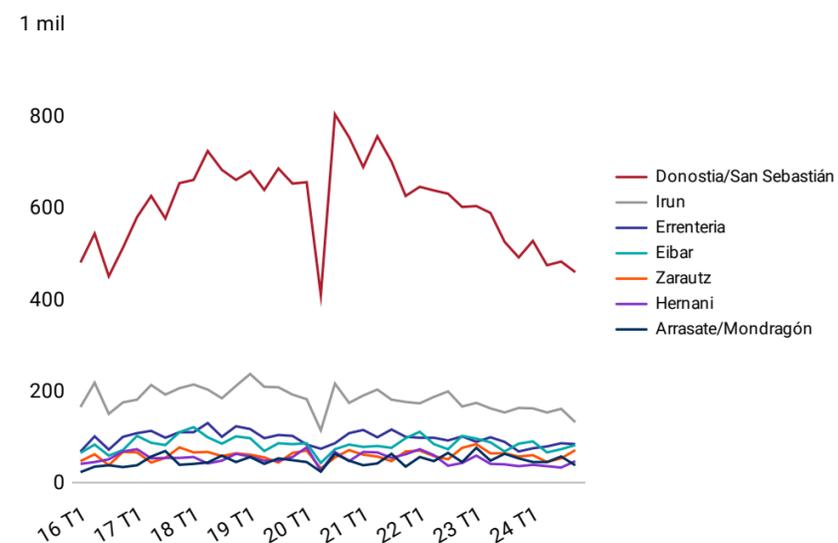
Número de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco



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

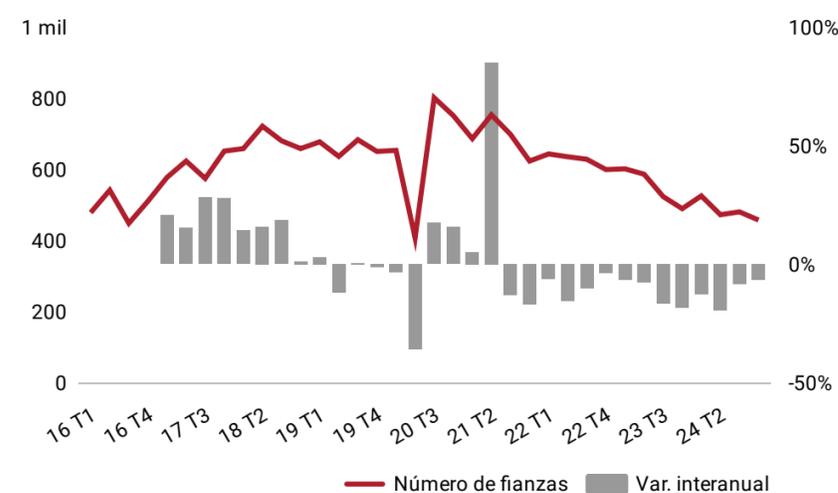
Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco



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

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

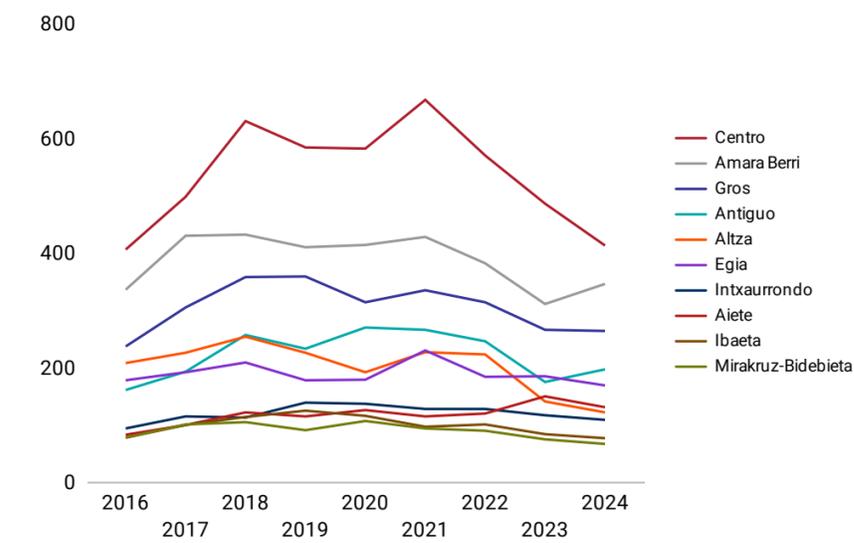
Periodo	Número de fianzas	Var. interanual
24 T4	457	-6,5%



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

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	2021	2022	2023	2024
Centro	666	569	485	412
Amara Berri	427	381	310	345
Gros	334	313	265	263
Antiguo	265	245	174	196
Egia	229	183	184	168
Altza	226	222	140	121
Aiete	114	119	149	130
Intxaurrondo	127	127	116	108
Ibaeta	96	100	83	76
Mirakruz-Bidebieta	93	89	74	66
Loiola	81	55	68	56
Martutene	26	29	26	27



Renta mensual media de contratos de vivienda en alquiler

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

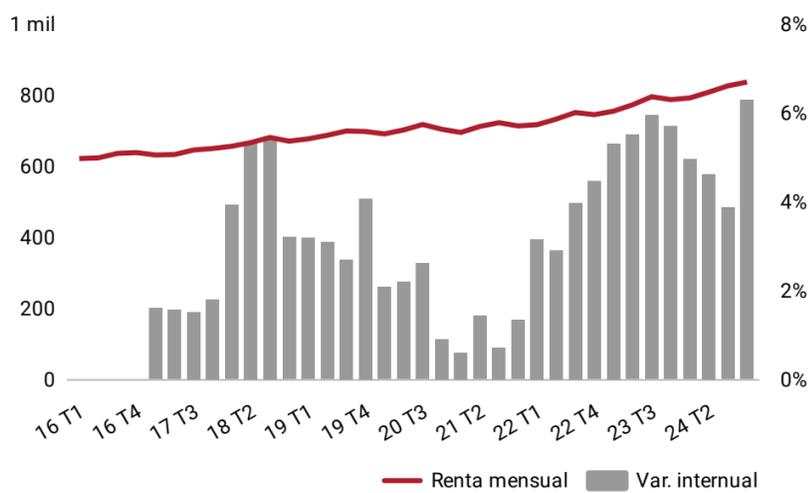
Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	24 T1	24 T2	24 T3	24 T4
País Vasco	791	807	825	836
Gipuzkoa	823	841	860	880
Donostia/San Sebastián	1.090	1.097	1.122	1.149

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

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

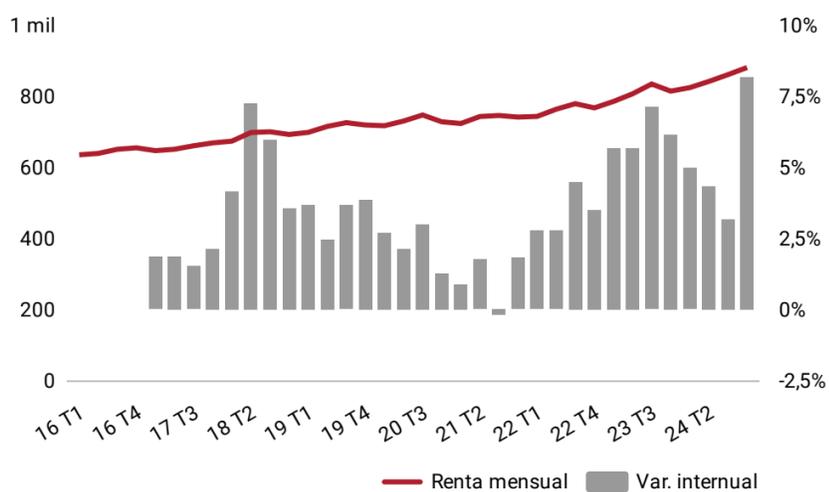
Periodo	Renta mensual	Var. interanual
24 T4	836	6,3%



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 T4	880	8,2%



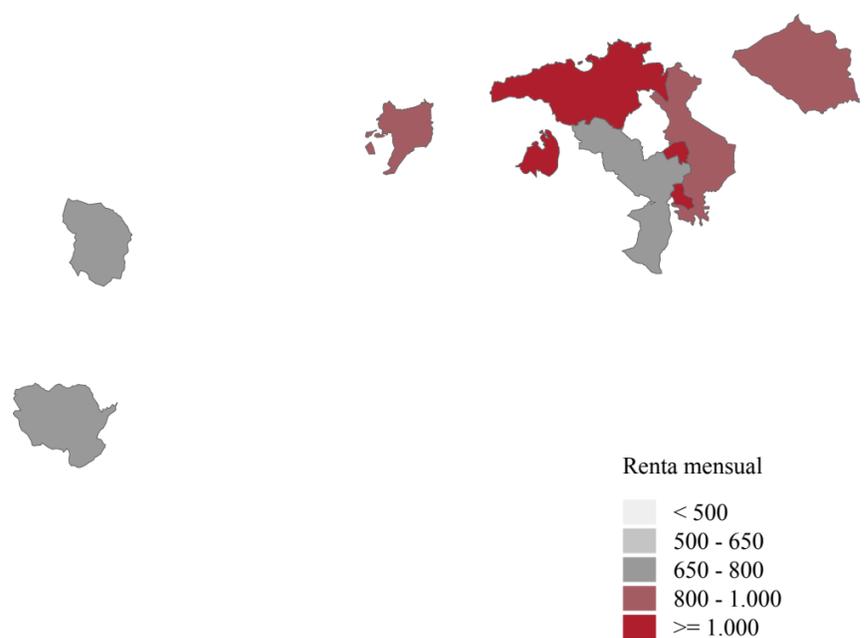
Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	24 T1	24 T2	24 T3	24 T4
Donostia/San Sebastián	1.090	1.097	1.122	1.149
Zarautz	955	977	868	997
Irun	768	814	798	820
Errenteria	789	799	792	816
Hernani	673	763	761	745
Arrasate/Mondragón	663	657	708	667
Eibar	649	635	639	652

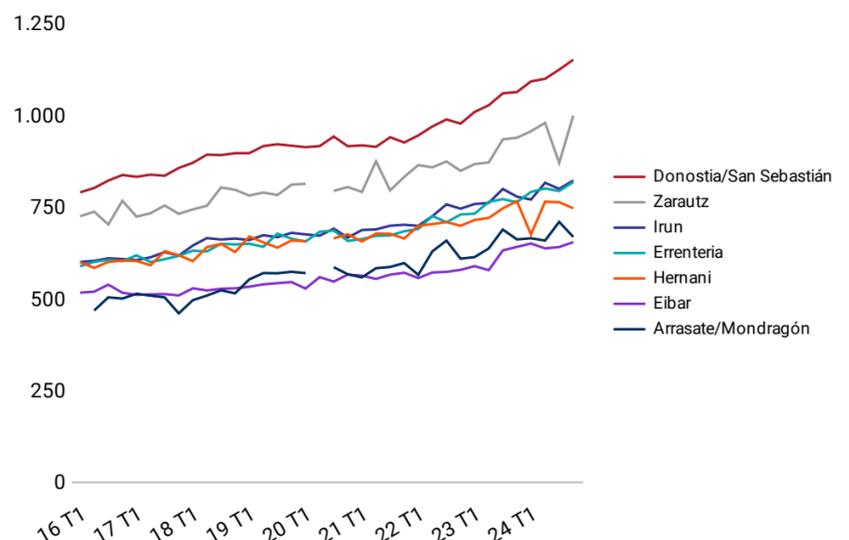
Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

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

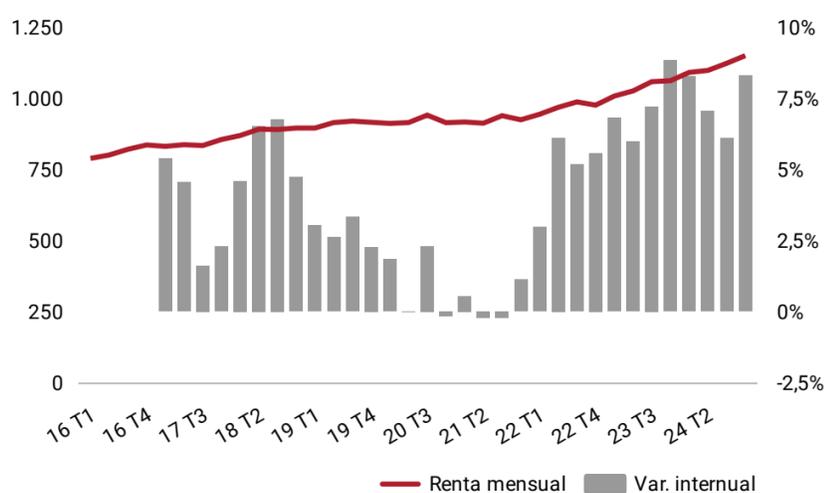


Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Donostia/San Sebastián. Trimestral.

Gobierno Vasco

Periodo	Renta mensual	Var. interanual
24 T4	1.149	8,3%

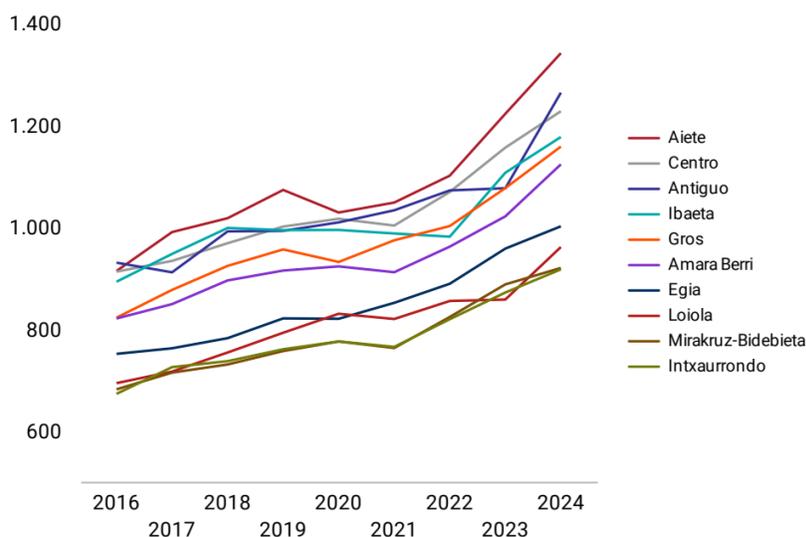


Renta mensual media de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Barrios de Donostia/San Sebastián. Interanual.

Gobierno Vasco

Región	2021	2022	2023	2024
Aiete	1.048	1.101	1.222	1.341
Centro	1.003	1.069	1.156	1.227
Antiguo	1.033	1.072	1.076	1.263
Ibaeta	987	981	1.106	1.176
Gros	974	1.002	1.076	1.158
Amara Berri	911	961	1.021	1.123
Egia	851	888	957	1.001
Loiola	819	855	858	960
Mirakruz-Bidebieta	762	823	887	919
Intxaurrondo	765	819	871	917
Altza	730	776	826	846
Ategorrieta-Ulia	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

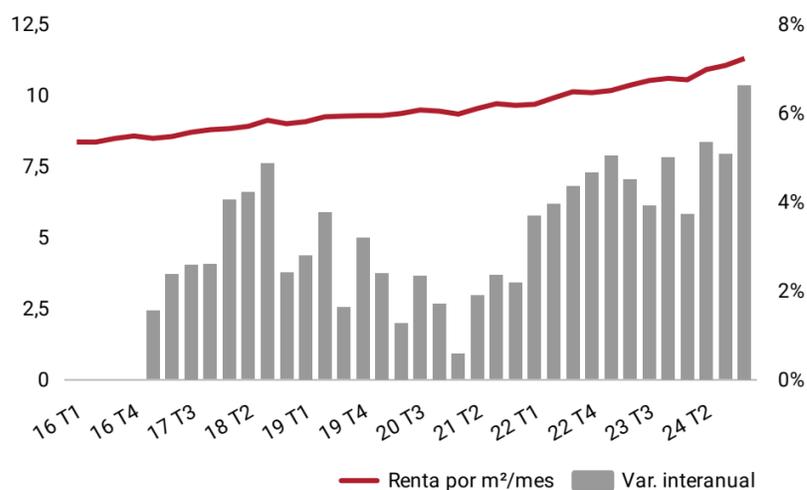
Región	24 T1	24 T2	24 T3	24 T4
País Vasco	10,5	10,9	11,0	11,3
Gipuzkoa	10,5	10,8	11,0	11,6
Donostia/San Sebastián	14,1	14,4	14,6	15,4

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 T4	11,3	6,6%

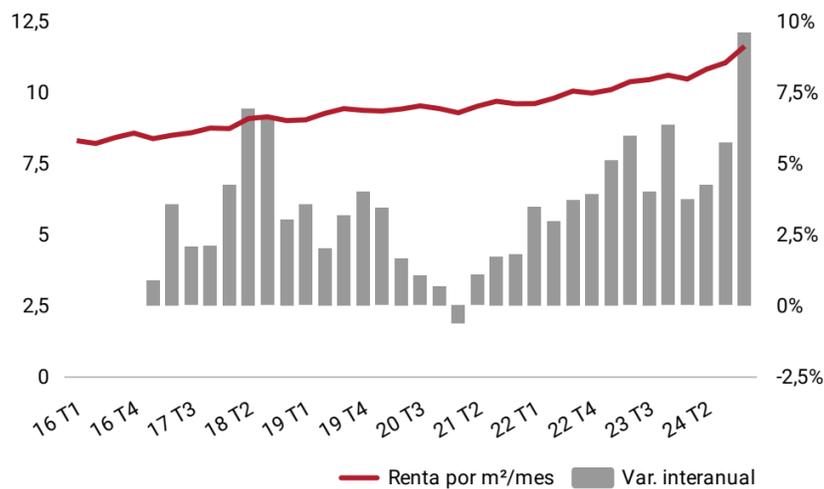


Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Gipuzkoa. Trimestral.

Gobierno Vasco

Periodo	Renta por m²/mes	Var. interanual
24 T4	11,6	9,6%



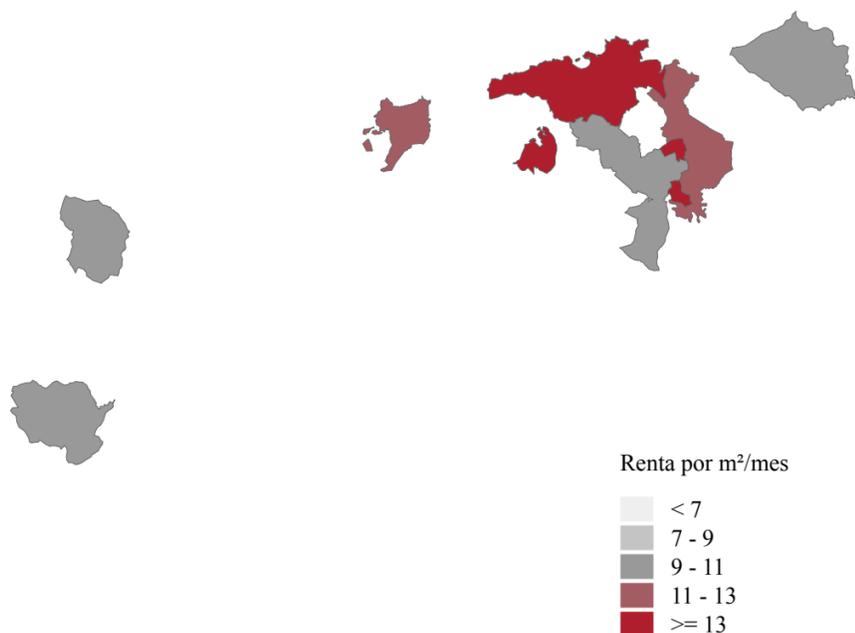
Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Región	24 T1	24 T2	24 T3	24 T4
Donostia/San Sebastián	14,1	14,4	14,6	15,4
Errenteria	10,9	11,2	11,5	12,0
Zarautz	11,6	11,0	11,3	11,7
Irun	9,8	9,9	9,8	10,7
Hernani	8,7	9,9	9,8	10,8
Eibar	8,4	8,8	8,6	9,2
Arrasate/Mondragón	8,6	8,2	8,9	9,0

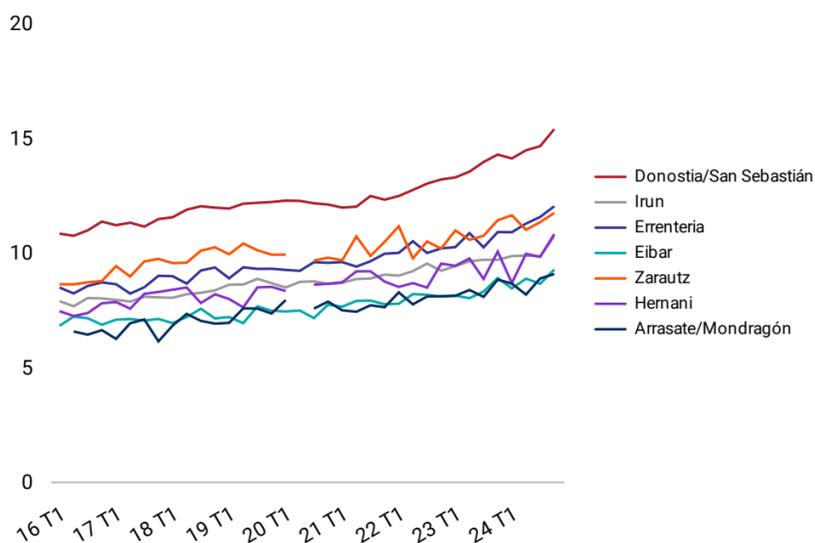
Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco



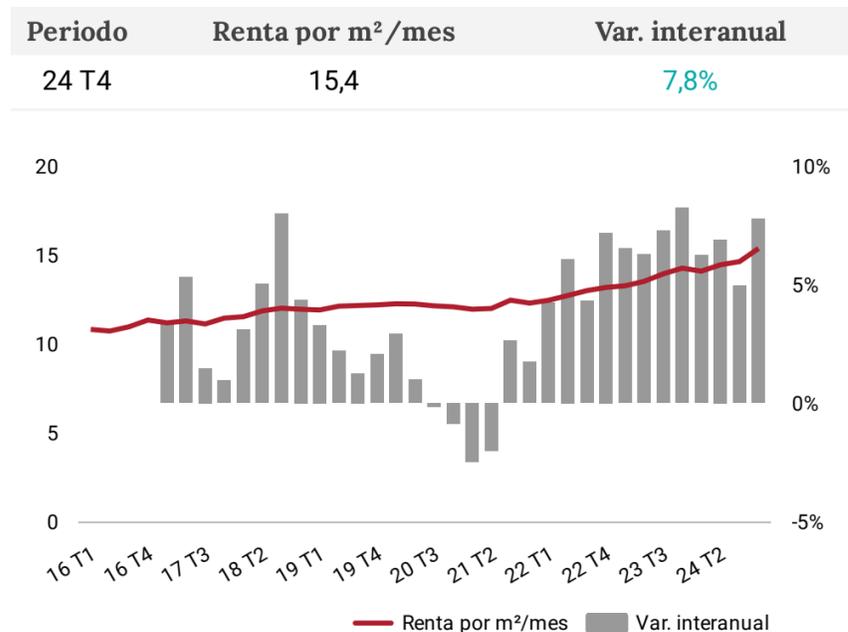
Renta mensual media por m² de fianzas depositadas de contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva

Principales municipios de Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco



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

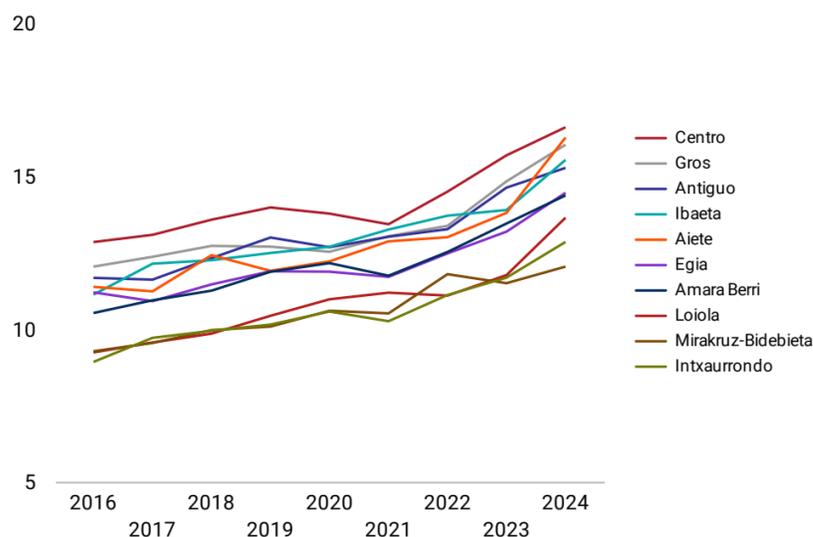
Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco



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	2021	2022	2023	2024
Centro	13,4	14,5	15,7	16,6
Gros	13,0	13,4	14,8	16,0
Ibaeta	13,2	13,7	13,9	15,5
Antiguo	13,0	13,3	14,6	15,3
Aiete	12,9	13,0	13,8	16,3
Amara Berri	11,7	12,5	13,4	14,4
Egia	11,7	12,5	13,2	14,4
Loiola	11,2	11,1	11,8	13,6
Intxaurreondo	10,2	11,1	11,7	12,8
Miracruz-Bidebieta	10,5	11,8	11,5	12,0
Altza	10,1	10,6	11,1	11,6
Ategorrieta-Ulia	11,7	-	-	-



Oferta de alquiler

Número de viviendas ofertadas en alquiler

Media mensual de viviendas ofertadas en alquiler

Último trimestre

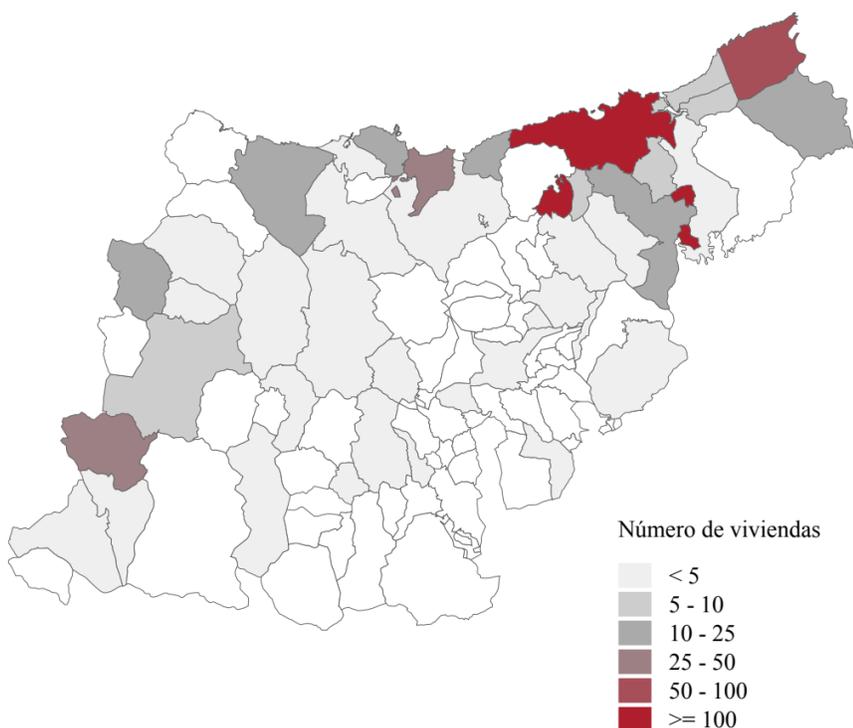
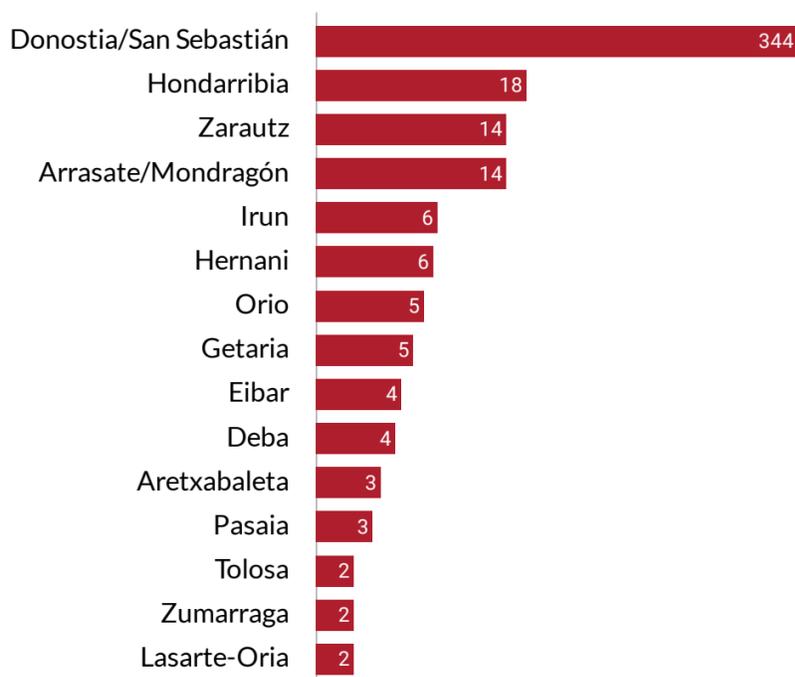
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Número de viviendas	% Δ
Gipuzkoa	444	23.6% ↑
Donostia/San Sebastián	344	15.8% ↑

Media mensual de viviendas ofertadas en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

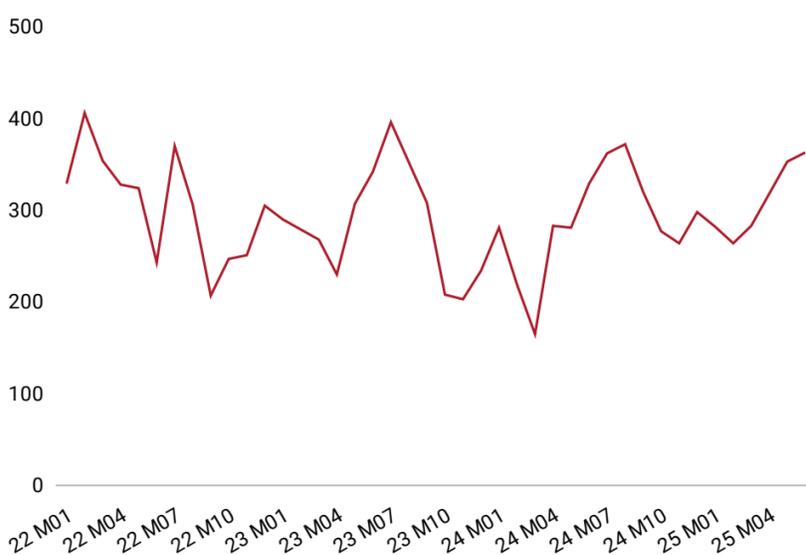
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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	137	21.2% ↑
Gros	55	1.8% ↑
Antiguo	46	20.9% ↑
Amara Berri	40	54.5% ↑
Aiete	21	0.0%
Egia	11	-2.9% ↓

Porcentaje de ofertas de vivienda en alquiler sobre viviendas en venta

Barrios de Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Barrio	% de ofertas sobre venta	% Δ
Centro	31,9%	39.0% ↑
Gros	39,3%	27.8% ↑
Antiguo	45,9%	26.4% ↑
Amara Berri	36,1%	84.0% ↑
Aiete	33,3%	53.6% ↑
Egia	17,0%	23.3% ↑

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

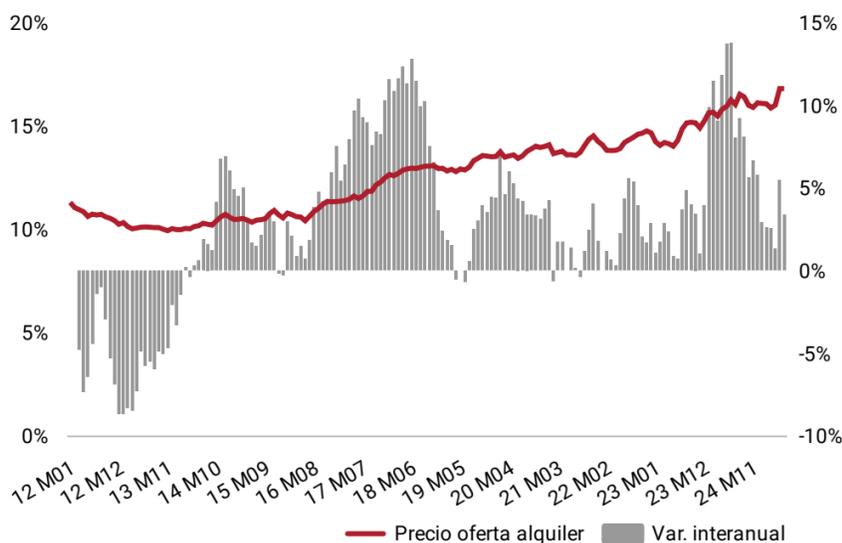
Región	Precio por m ² /mes	% Δ
Gipuzkoa	23,3	5.3% ↑
Donostia/San Sebastián	25,2	7.3% ↑

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

Gipuzkoa. Mensual

Idealista

Periodo	Precio	Var. trimestral	Var. interanual
25 M06	16,8 €	5,9%	3,4%
25 M05	16,8 €	4,6%	5,4%
25 M04	16,0 €	-0,5%	1,3%



Renta media por m² y mes de viviendas ofertadas en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

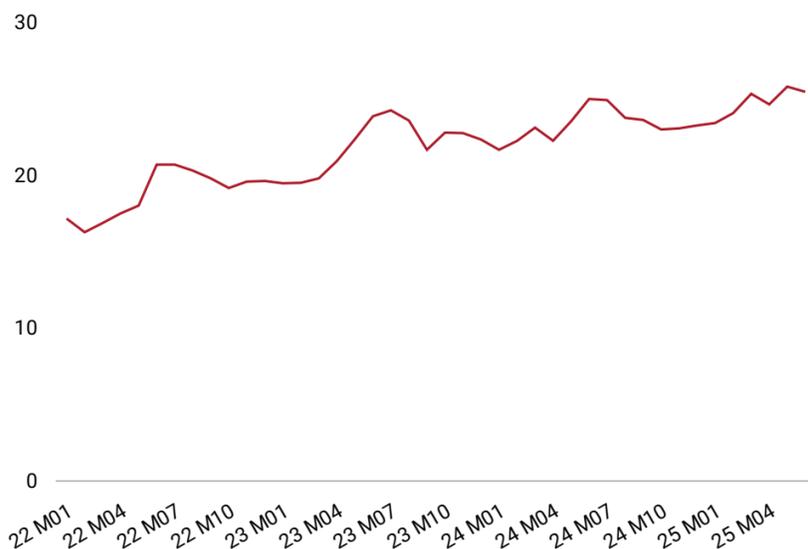
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipio	Renta por m ² /mes	% Δ
Donostia/San Sebastián	25,2	7.3% ↑
Hondarribia	23,4	6.3% ↑

Evolución del precio medio por m² de viviendas ofertada en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

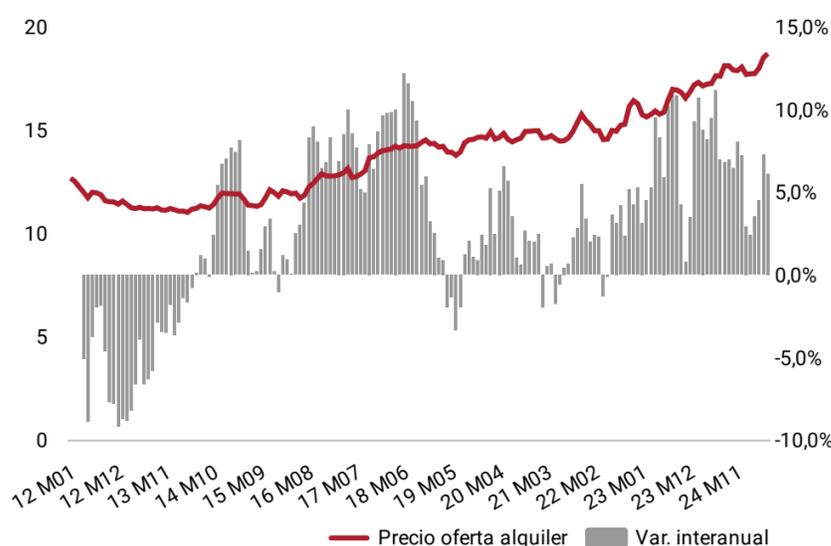


Evolución del precio del alquiler (€/m²) de vivienda en oferta y tasa de variación interanual

Donostia - San Sebastián. Mensual

Idealista

Periodo	Precio	Var. trimestral	Var. interanual
25 M03	17,7 €	-1,7%	3,5%
25 M02	17,7 €	-0,9%	2,4%
25 M01	17,7 €	-1,2%	2,9%



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	27,6	9.9% ↑
Gros	25,8	0.8% ↑
Antiguo	23,9	2.7% ↑
Amara Berri	22,5	8.8% ↑
Aiete	23,6	7.0% ↑
Egia	22,8	26.8% ↑

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	2.074	2.9% ↑
Donostia/San Sebastián	2.247	4.5% ↑

Renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

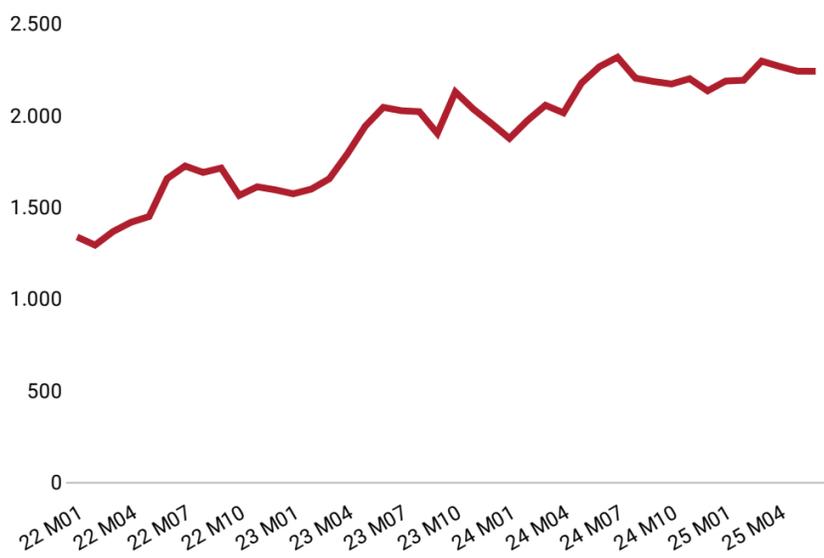
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Municipio	Renta mensual media	% Δ
Donostia/San Sebastián	2.247	4.5% ↑
Hondarribia	2.204	8.7% ↑

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	2.580	6.4% ↑
Gros	2.284	10.9% ↑
Antiguo	2.071	1.6% ↑
Amara Berri	1.729	4.4% ↑
Aiete	2.248	-2.1% ↓
Egia	1.822	14.9% ↑

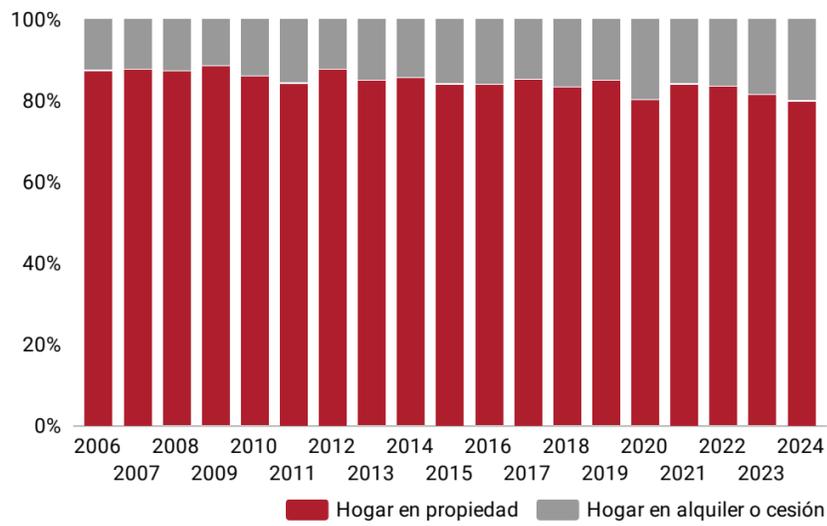
Régimen de tenencia de la vivienda

Hogares por régimen de tenencia de la vivienda

Euskadi. Anual

Instituto Nacional de Estadística

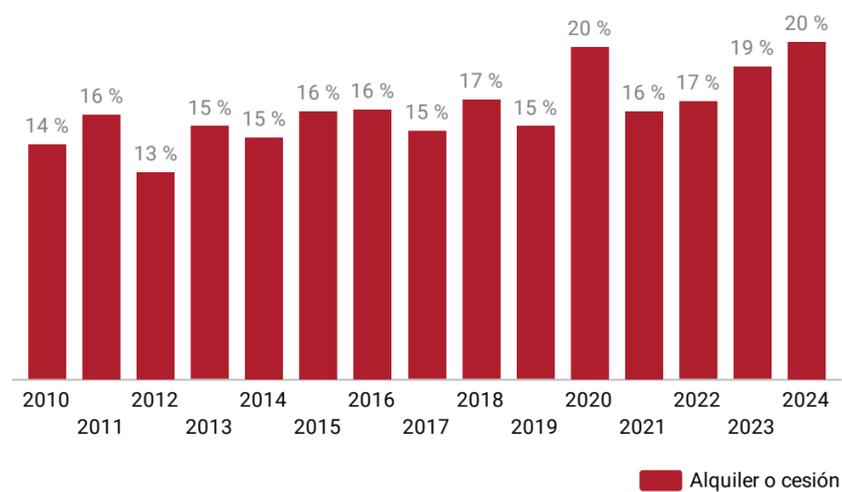
Periodo	Hogar en propiedad	Alquiler o cesión
2024	79,7%	20,4%



Hogares en régimen de tenencia de alquiler o cesión

Euskadi. Anual

Instituto Nacional de Estadística

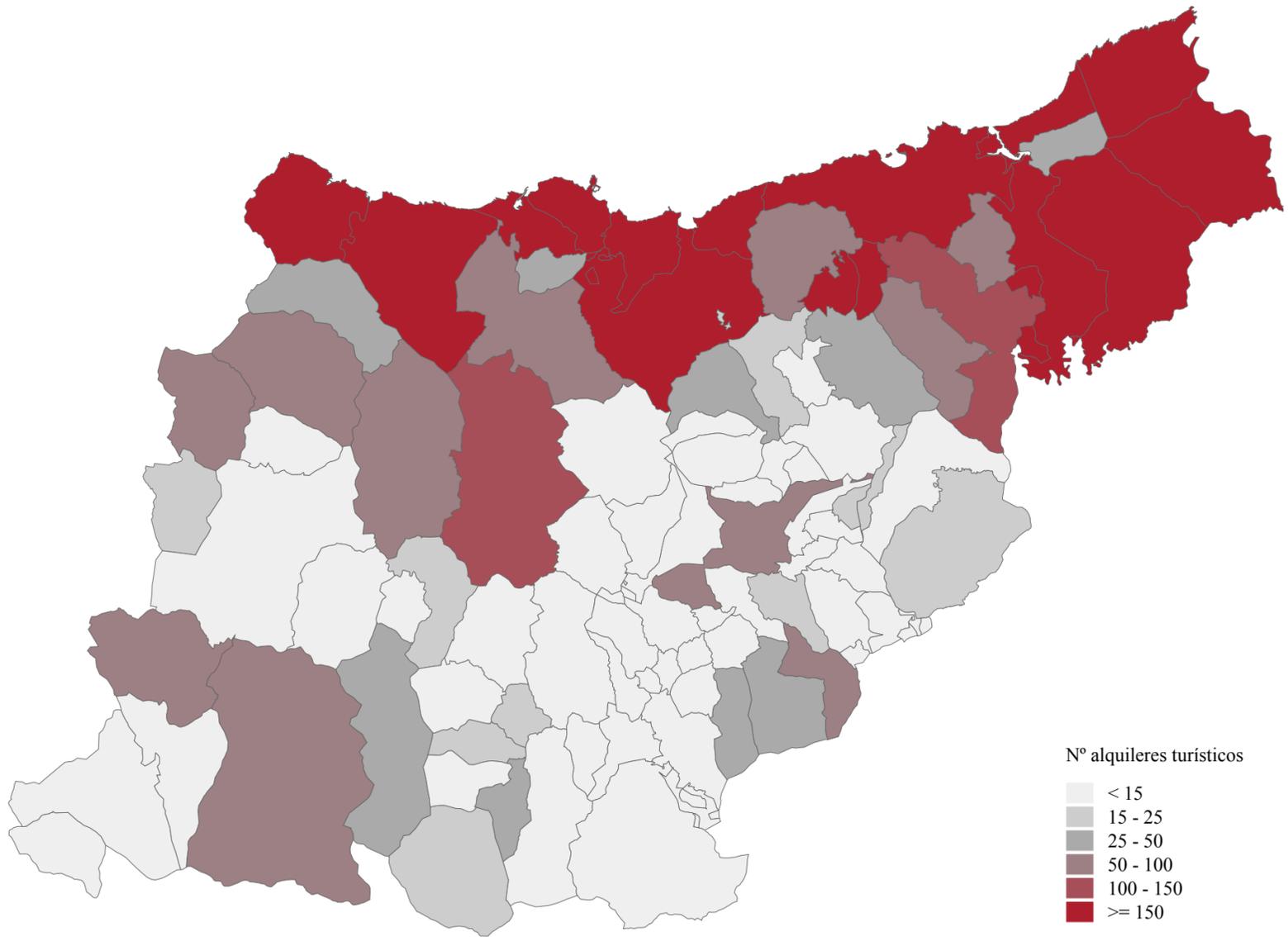


Número de alquileres turísticos

Número de alquileres turísticos

Municipios de Gipuzkoa. Mayo 2025

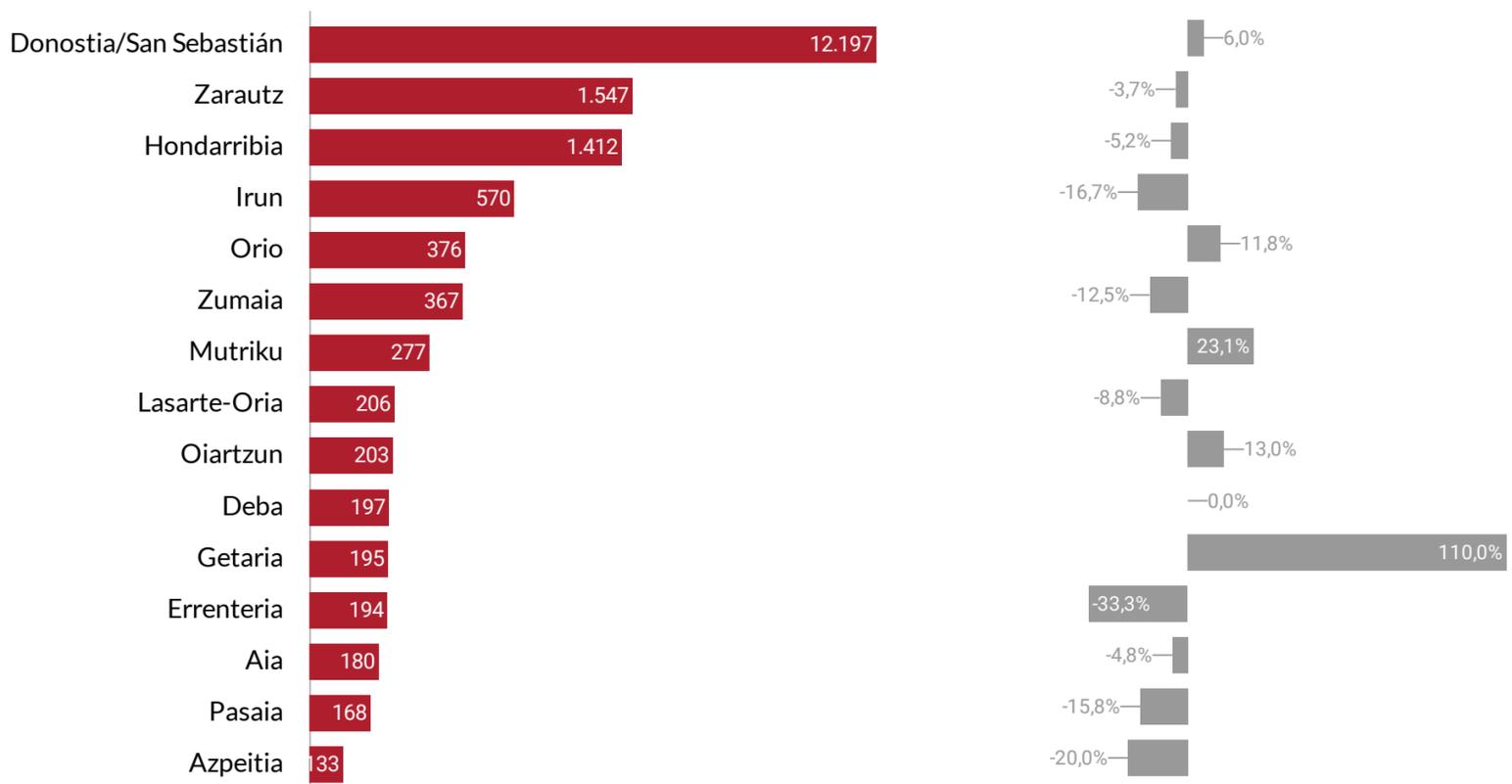
Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



Número de alquileres turísticos y variación interanual

Municipios de Gipuzkoa. Mayo 2025

Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística



7

Mercado Hipotecario

El mercado hipotecario sigue manteniendo buenos niveles de actividad como consecuencia del crecimiento en el número de compraventas de vivienda y del buen comportamiento de los tipos de interés.

Las 6.947 hipotecas sobre vivienda contratadas en Gipuzkoa en el último año han supuesto un incremento interanual del 16,6%, con un nivel de cobertura con respecto al total de compraventas de vivienda del 82%.

El endeudamiento hipotecario se ha incrementado en términos de endeudamiento por vivienda y en términos de endeudamiento por m². El crecimiento de los precios de la vivienda está provocando un impacto alcista sobre los niveles de endeudamiento.

La relación préstamo / valor, medida en términos de hipoteca media con respecto a importe medio de compraventa, ha sido del 63,1% en País Vasco, aportando solidez a la cartera hipotecaria.

Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios, con el descenso de los tipos de interés del BCE y del EURIBOR, han registrado cierta estabilidad, con ajustes en la modalidad de tipo fijo. Las previsiones son de cierta estabilidad de los tipos de interés, de acuerdo a la política comunicada por la autoridad monetaria, favoreciendo la dinámica del mercado inmobiliario, en la medida que suponen bajos tipos de interés.

Los plazos de contratación se han incrementado, situándose en los 25,7 años, superando los niveles relativamente estructurales de 24-25 años que han predominando durante los últimos años.

Los indicadores de accesibilidad han registrado deterioros durante el último trimestre. La cuota hipotecaria mensual media ha registrado un ascenso trimestral del 6,6%, situándose la tasa interanual en el 1,9%. El porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial se ha incrementado en 1,62 pp durante el último trimestre, con un ajuste interanual de -0,22 pp, que le ha llevado a una cuantía del 29,87%.

Actividad hipotecaria

Principales indicadores hipotecarios y variaciones trimestrales

Euskadi. Último año

Nº hipotecas vivienda
21.916
↓ -3,7%

Importe hipotecado (miles)
3.607.649 €
↓ -1,1%

Compraventas con hipoteca
85,6 %
↓ -7,4%

Principales indicadores endeudamiento

Euskadi. Último año

Endeudamiento vivienda
166.949
↑ 2,5%

Préstamo / valor
63,1%
↑ 0,1%

Cuota mensual
760 €
↑ 0,4%

% cuota salarial
29,9 %
↑ 1,6%

Duración hipoteca (años)
25,3
↑ 1,7%

Principales indicadores tipos de interés

Euskadi. Último año

Tipo de interés inicial
2,65 %
↑ 0,0%

T/i interés inicial. Variable
2,40 %
↑ 0,2%

T/i interés inicial. Fijo
2,73 %
↓ -0,2%

Hipotecas a tipo variable
24,5 %
↓ -14,2%

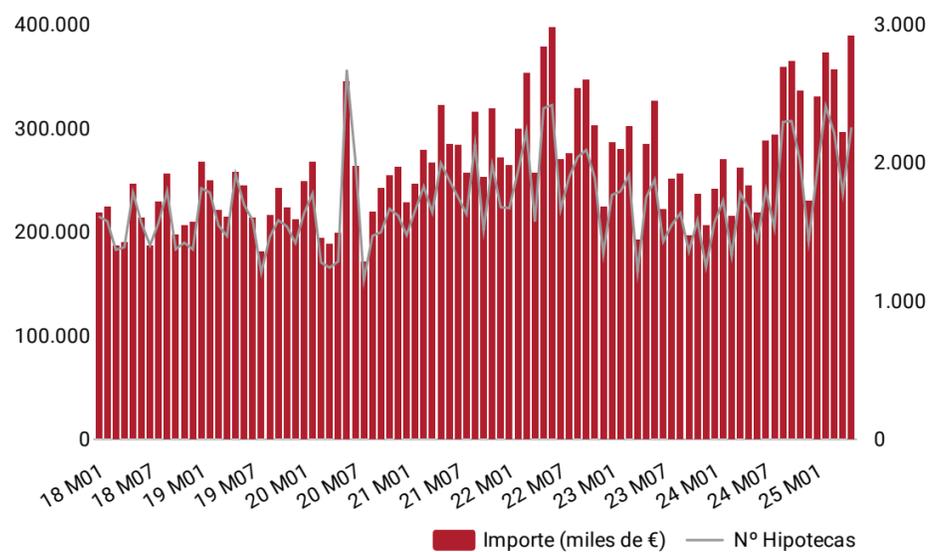
Hipotecas a tipo fijo
75,5 %
↑ 14,2%

Evolución de importe de hipotecas de vivienda

Euskadi. Mensual

Instituto Nacional de Estadística

Mes	Importe hipotecado (miles)	Nº hipotecas vivienda
25 M05	388.825	2.251
25 M04	295.062	1.773
25 M03	355.578	2.209

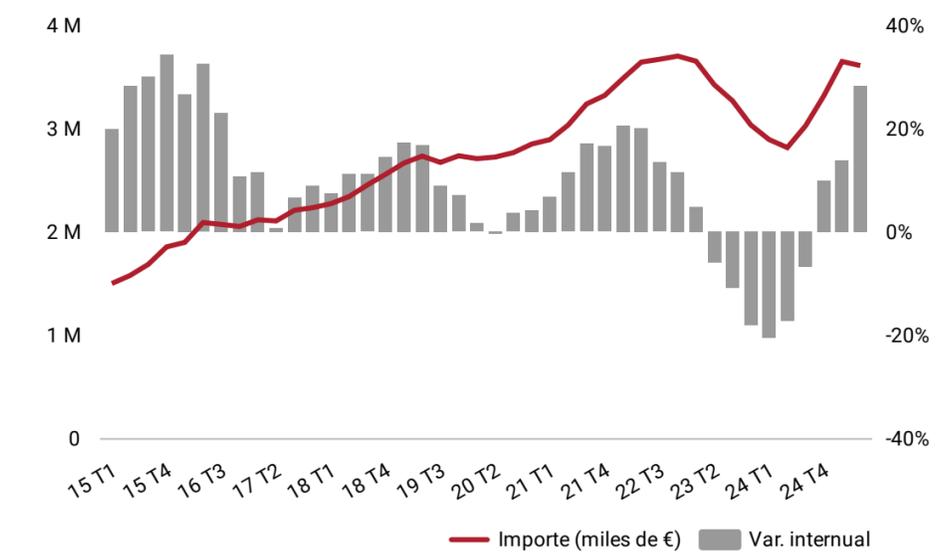


Hipotecas constituidas sobre vivienda. Importe (miles €)

Euskadi. Interanual

Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Importe hipotecas (miles €)	Var. interanual
25 T2	3.607.649 €	28,2%

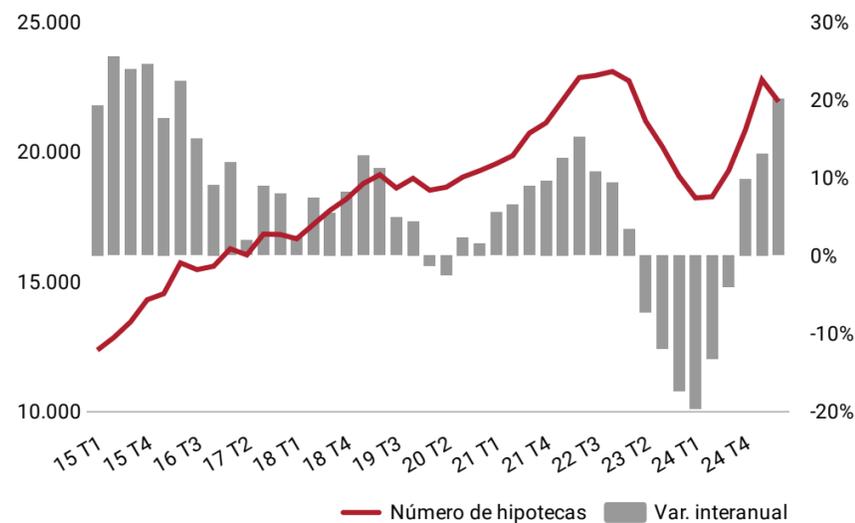


Número de hipotecas constituidas sobre vivienda

Euskadi. Interanual

Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Núm. hipotecas	Var. interanual
25 T2	21.916	20,1%

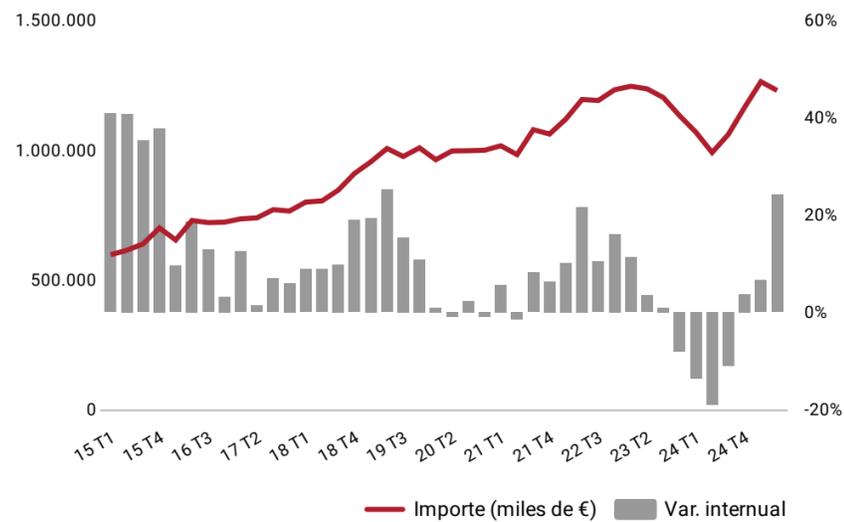


Hipotecas constituidas sobre vivienda. Importe (miles €)

Gipuzkoa. Interanual

Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Importe hipotecas (miles €)	Var. interanual
25 T2	1.228.999 €	24,2%

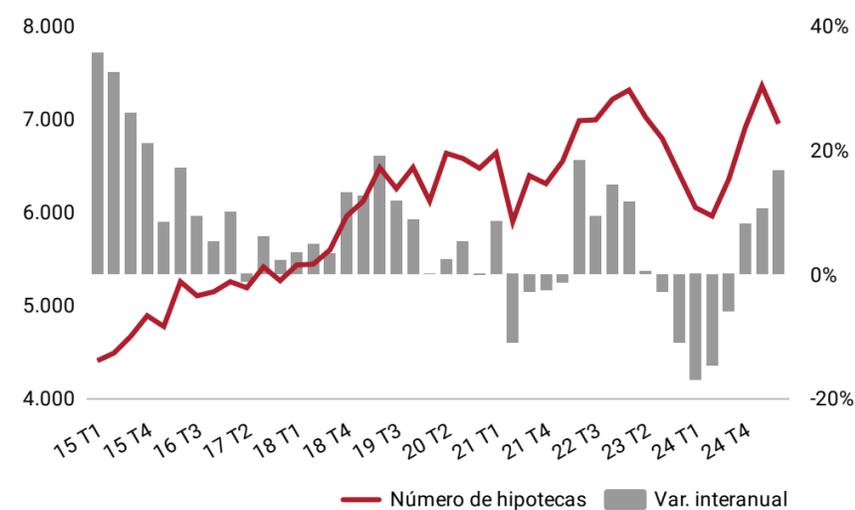


Número de hipotecas constituidas sobre vivienda

Gipuzkoa. Interanual

Elaboración propia sobre datos del Instituto Nacional de Estadística

Periodo	Núm. hipotecas	Var. interanual
25 T2	6.947	16,6%



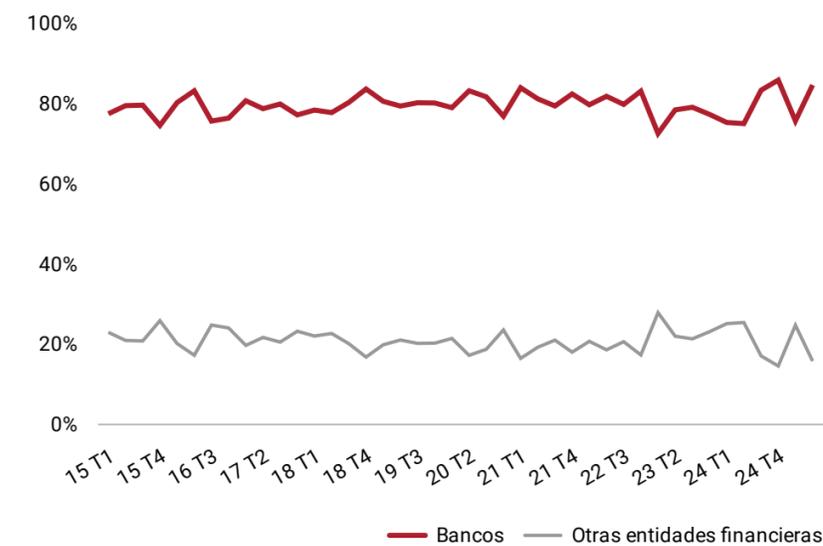
Tipo de entidad

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
25 T2	84,4%	15,6%

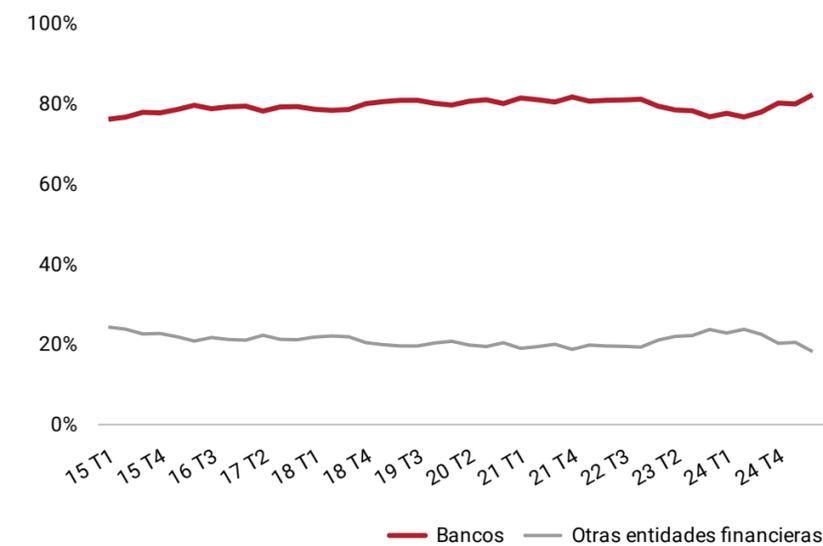


Evolución de la distribución en la cuota de mercado de nuevo crédito hipotecario por tipo de entidad financiera concesionaria

Euskadi. Interanual

Colegio de Registradores

Periodo	Bancos	Otras entidades
25 T2	82,0%	18,0%



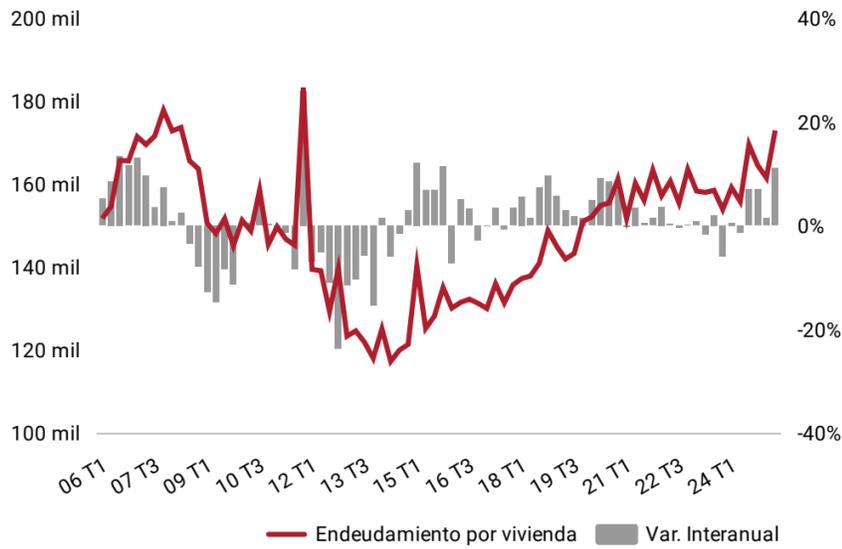
Endeudamiento

Endeudamiento por vivienda

Endeudamiento por vivienda y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Hipoteca media	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	172.899	7,1%	11,0%

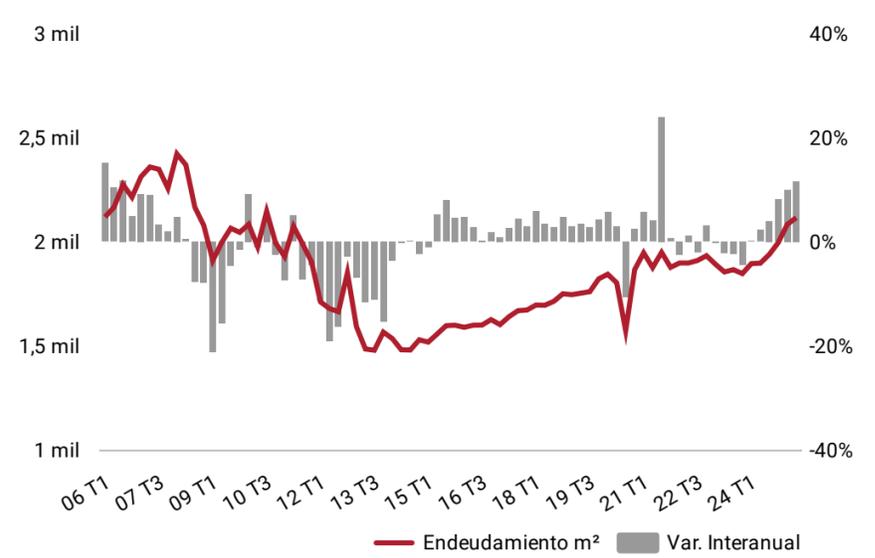


Endeudamiento por m²

Endeudamiento por m² y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

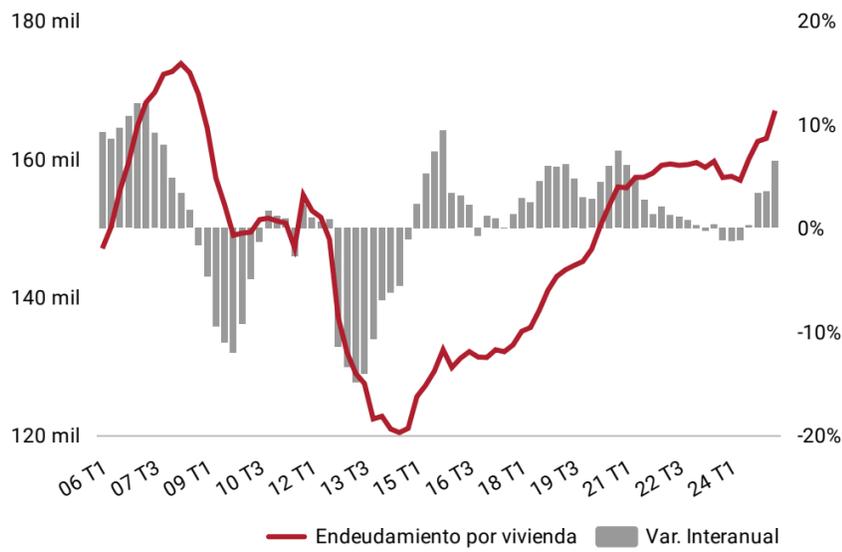
Periodo	Endeudamiento m²	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	2.115	1,6%	11,6%



Endeudamiento por vivienda y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

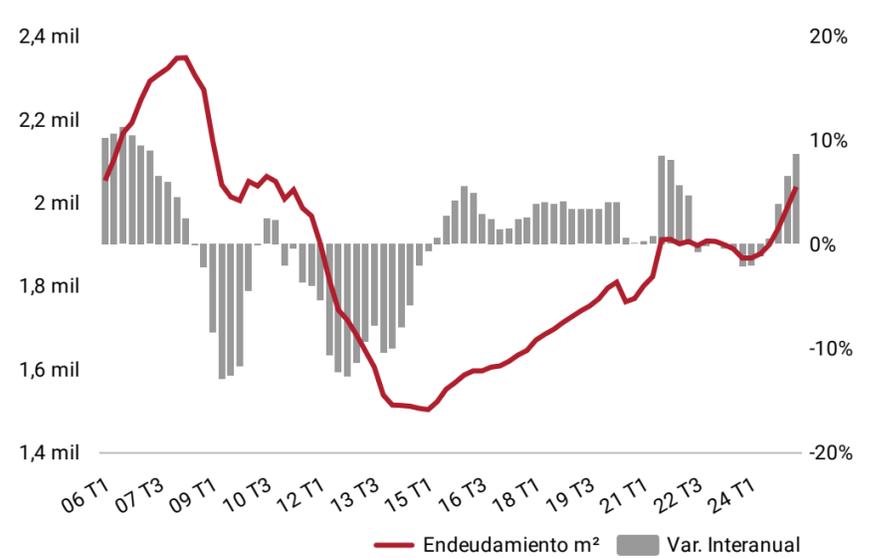
Periodo	Hipoteca media	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	166.949	2,5%	6,4%



Endeudamiento por m² y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Endeudamiento m²	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	2.037	2,5%	8,6%



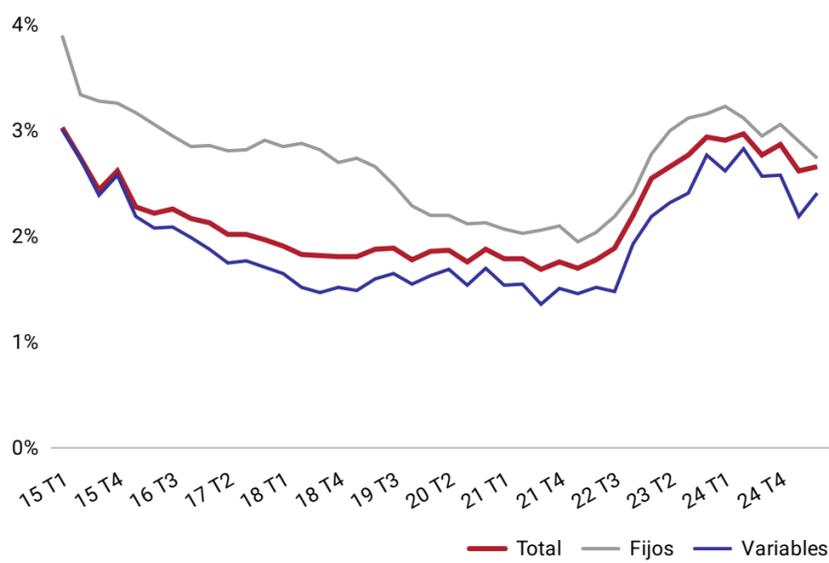
Tipos de interés

Cuantía

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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

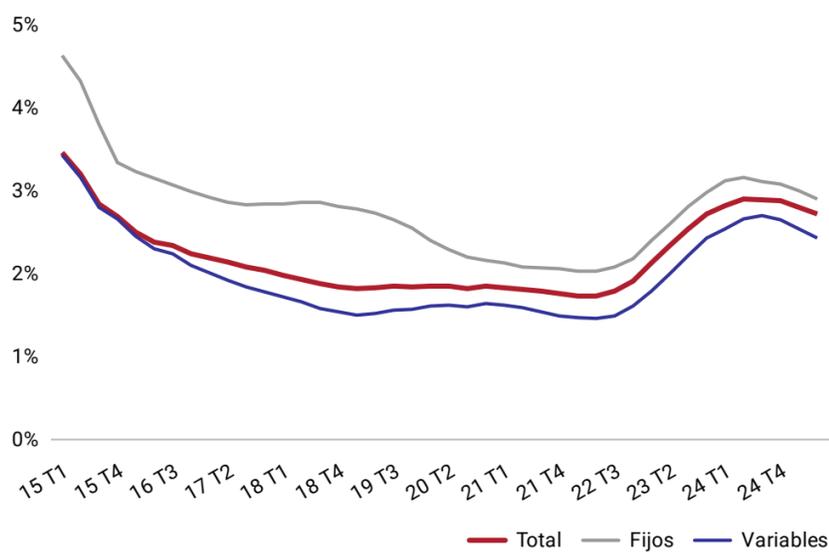
Periodo	Tipo interés	Hipotecas a tipo fijo	Hipotecas a tipo variable
25 T2	2,65 %	2,73 %	2,40 %



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
25 T2	2,71 %	2,89 %	2,42 %

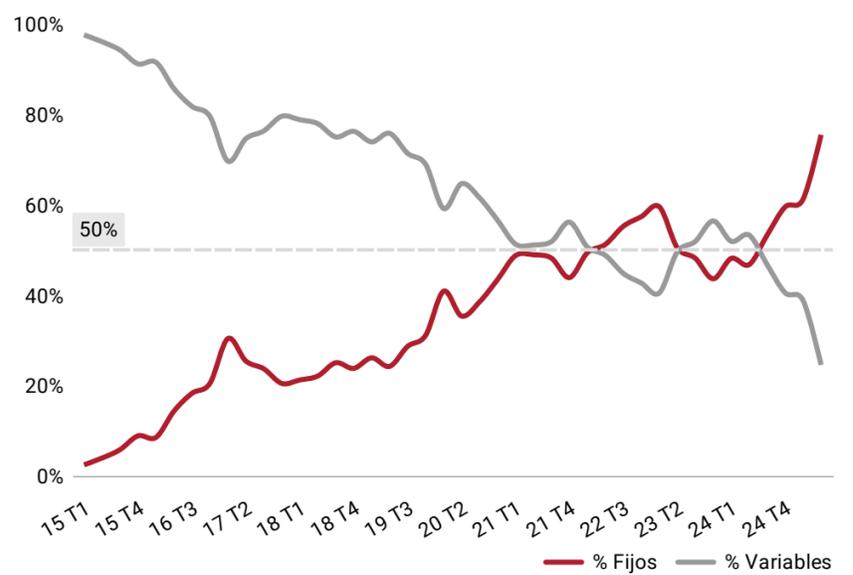


Distribución

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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

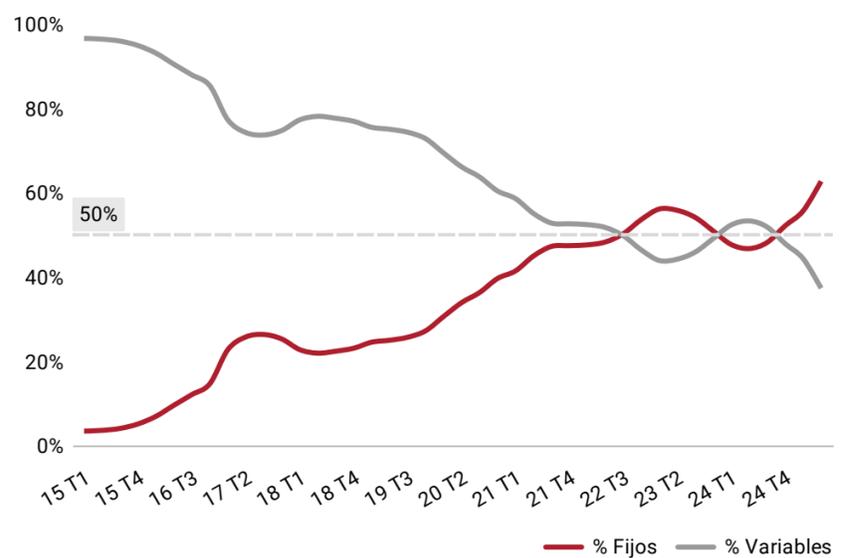
Periodo	Porc. a tipos de interés fijos	Porc. a tipos de interés variables
25 T2	75,5%	24,5%



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
25 T2	62,7%	37,3%

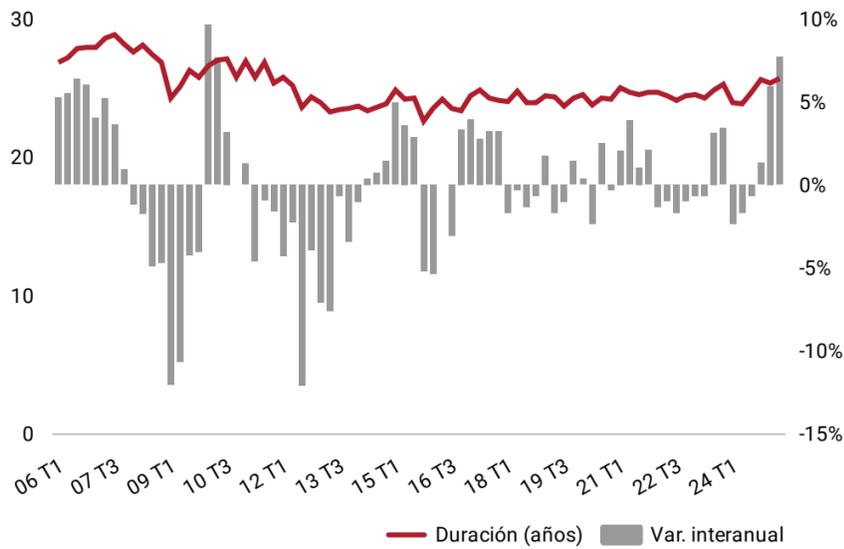


Plazo de contratación

Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años)

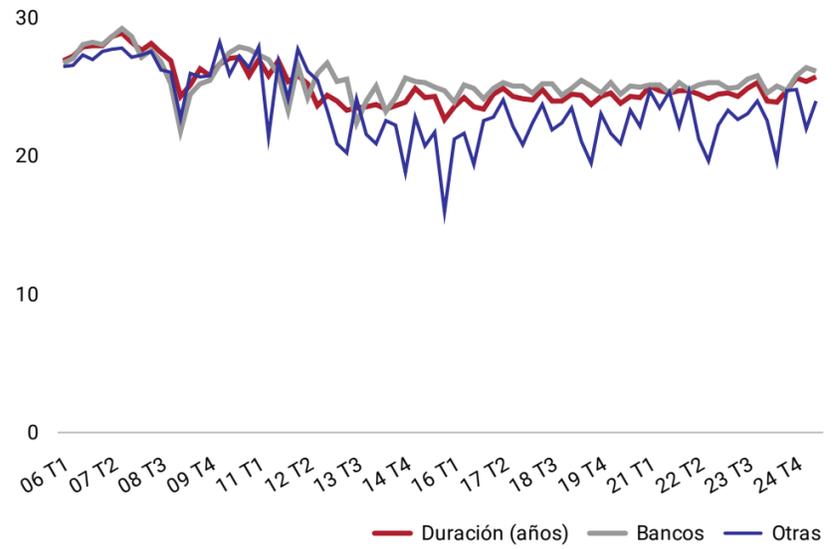
Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Duración	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	25,7	1,3%	7,7%



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

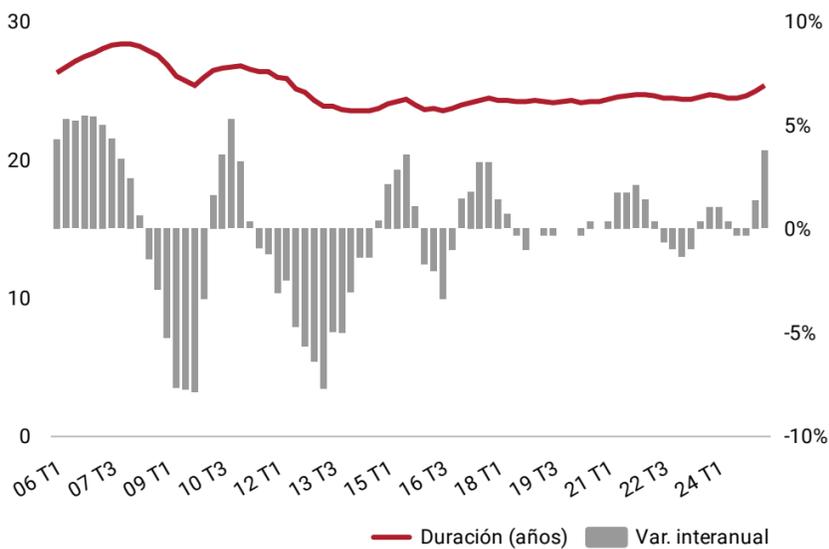
Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores



Duración de los nuevos créditos hipotecarios (años)

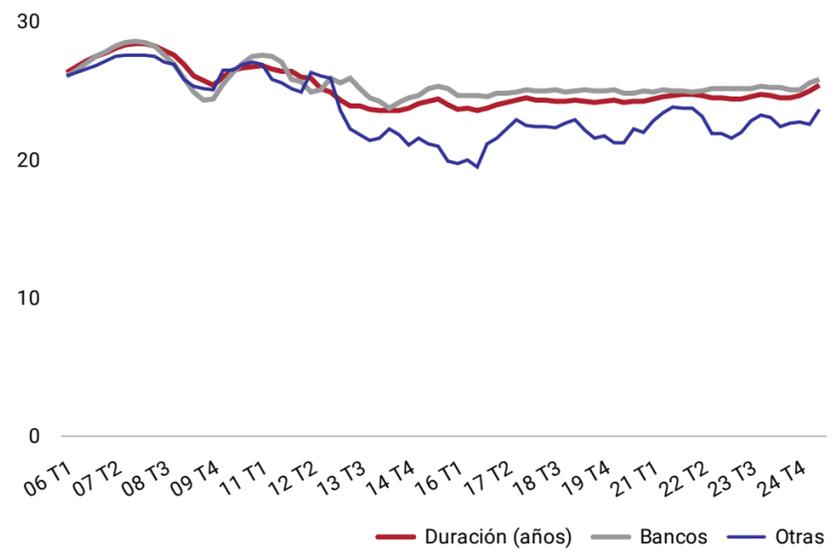
Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Duración	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	25,3	1,7%	3,8%



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

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores



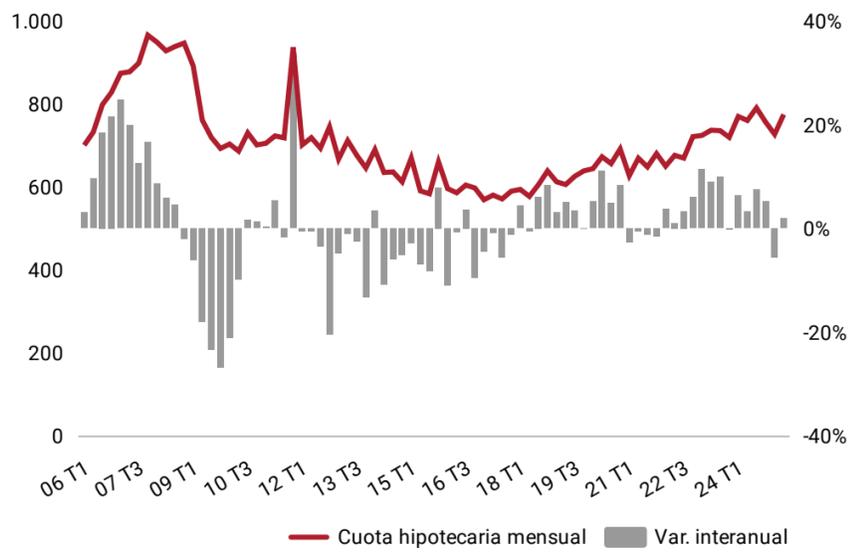
Accesibilidad

Cuota hipotecaria mensual media

Cuota hipotecaria mensual media (€) y variación interanual

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

Periodo	Cuota hipotecaria mensual	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	774 €	6,6%	1,9%

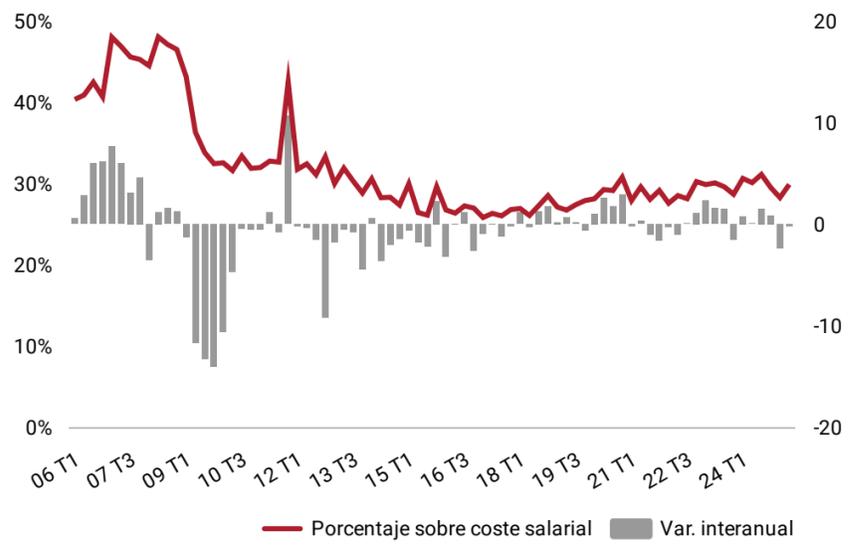


Cuota hipotecaria respecto al coste salarial

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

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

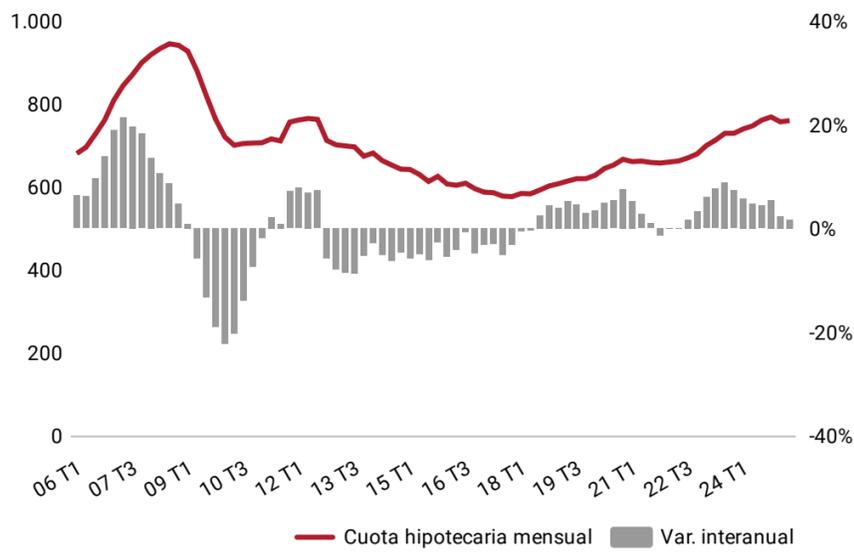
Periodo	Porc. sobre coste salarial	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	29,9%	1,62	-0,22



Cuota hipotecaria mensual media (€) y variación interanual

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

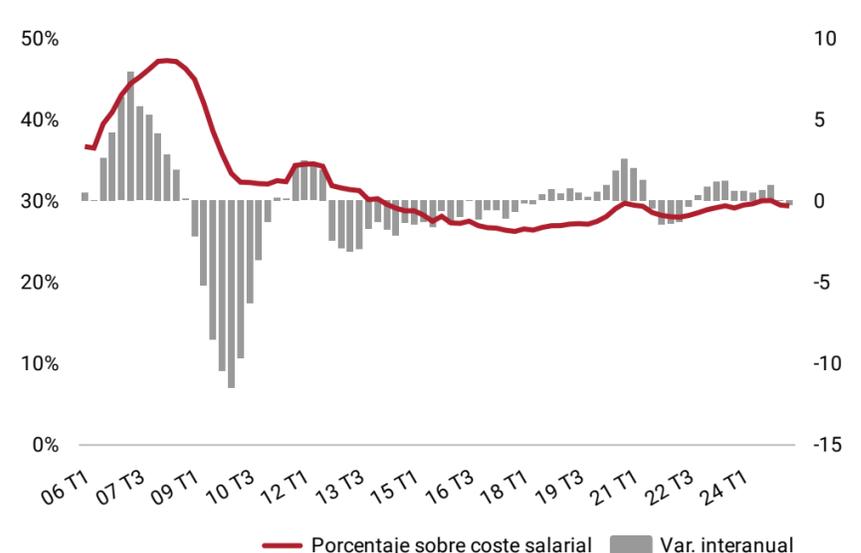
Periodo	Cuota hipotecaria mensual	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	760 €	0,4%	1,7%



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
25 T2	29,3%	-0,12	-0,27



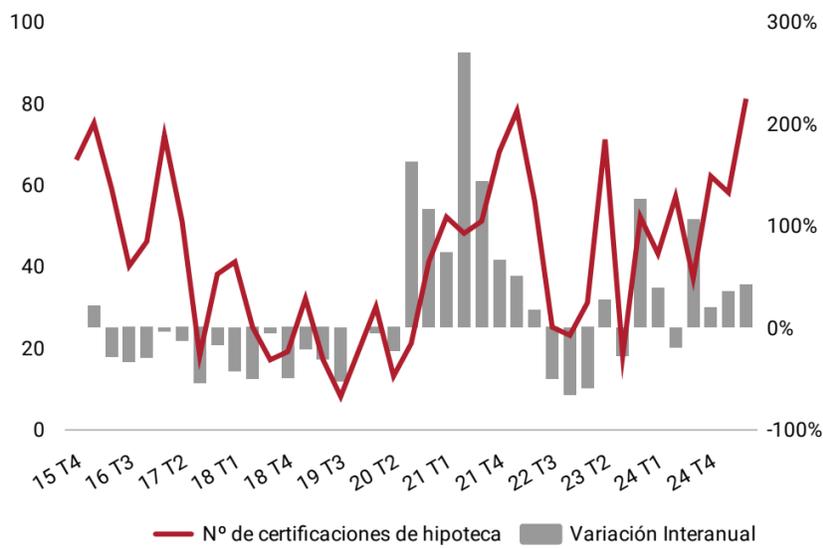
Impagos hipotecarios

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
25 T2	81	39,7%	42,1%

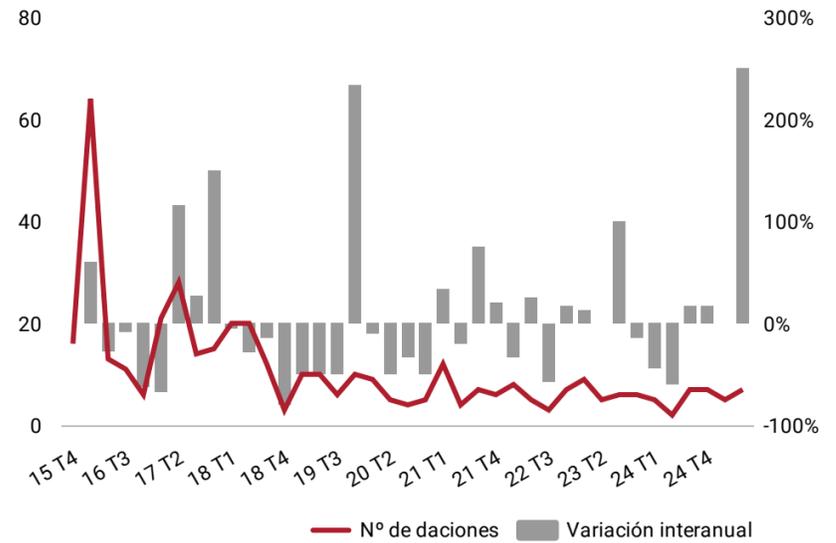


Daciones en pago

Daciones en pago

Euskadi. Trimestral
Colegio de Registradores

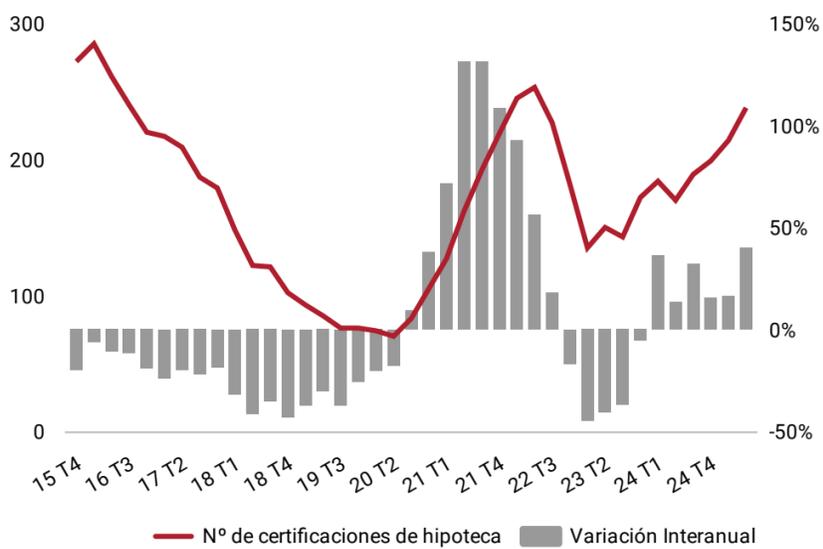
Periodo	Nº de daciones	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	7	40,0%	250,0%



Certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

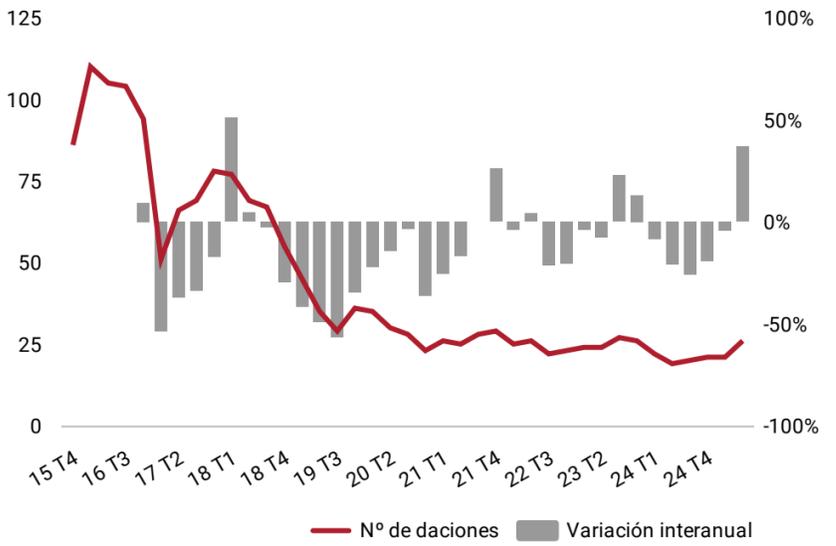
Periodo	Certificaciones por ejecución de hipoteca	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	238	11,2%	40,0%



Daciones en pago

Euskadi. Interanual
Colegio de Registradores

Periodo	Nº de daciones	Var. trimestral	Var. interanual
25 T2	26	23,8%	36,8%



8

Locales

El mercado de locales ha mostrado una mejora en su actividad. Gipuzkoa ha registrado 1.510 compraventas en los últimos doce meses con un ascenso interanual del 17,1%. En San Sebastián se han registrado 444 compraventas, con un incremento del 25,8%.

El precio medio por local ha sido de 121.872 € en Gipuzkoa y de 195.660 € en San Sebastián, con descensos interanuales en ambos casos.

El precio medio ha sido de 1.667 €/m² en Gipuzkoa y 2.751 €/m² en San Sebastián, con incrementos interanuales del 1,8% y 0%, respectivamente.

En el ámbito del mercado de alquiler, en Gipuzkoa existen 7.017 alquileres vigentes y en San Sebastián 2.438. En cuanto al flujo de alquileres, en el último trimestre disponible (4T24) se han depositado fianzas de 322 contratos de locales en Gipuzkoa y 118 en San Sebastián, con descensos interanuales del -11,8% y -13,9%, respectivamente.

La renta mensual media del alquiler de local vigente en Gipuzkoa ha sido de 980 € y de 1.314 € en San Sebastián, con descensos interanuales en ambos casos (-2,2% y 3,3%, respectivamente).

Tomando los nuevos contratos formalizados en el último trimestre, en Gipuzkoa la renta mensual por local ha sido de 921 € con un ascenso interanual del 2,8%, y en San Sebastián de 1.305 €, con un crecimiento interanual del 13,7%.

En términos de renta por m² y mes Gipuzkoa se sitúa en 12,2 €/m²/mes, con un descenso trimestral del -2%, y San Sebastián en 18,2 €/m²/mes, con un ajuste del -1,5%.

Desde el lado de la oferta, Gipuzkoa ha cerrado el último trimestre con 1.599 ofertas de locales en venta y San Sebastián con 586, con importe medios de 241.991 € y 334.657 €, respectivamente, así como precios por m² de 2.077 € y 2.952 €.

Gipuzkoa oferta 759 locales en alquiler a 1.824 €/m² de precio medio y 18 €/m²/mes.

Compra de locales

Número de compraventas

Número de compraventas de locales

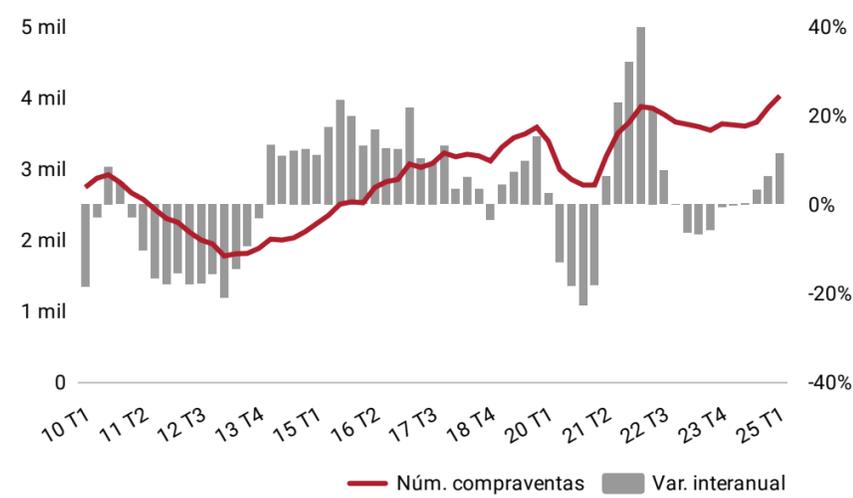
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
Gipuzkoa	1.510	17,1%
País Vasco	4.023	11,3%
Donostia/San Sebastián	444	25,8%

Número de compraventas de locales

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

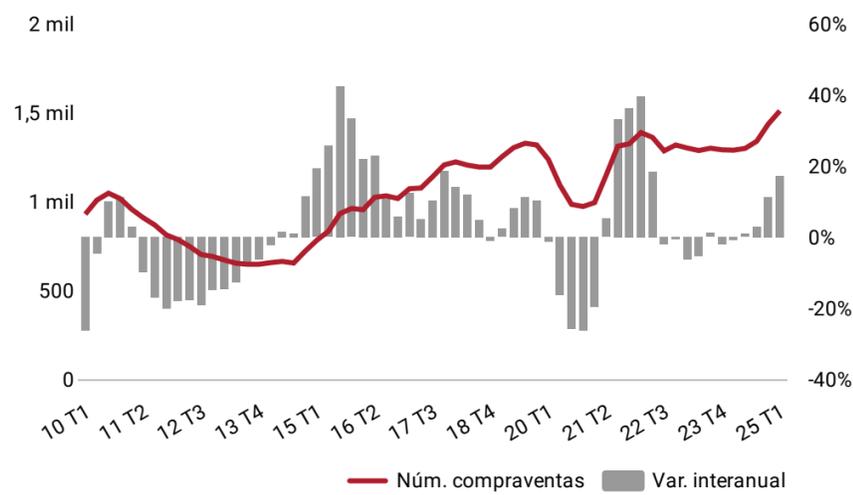
Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
25 T1	4.023	11,3%



Número de compraventas de locales

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

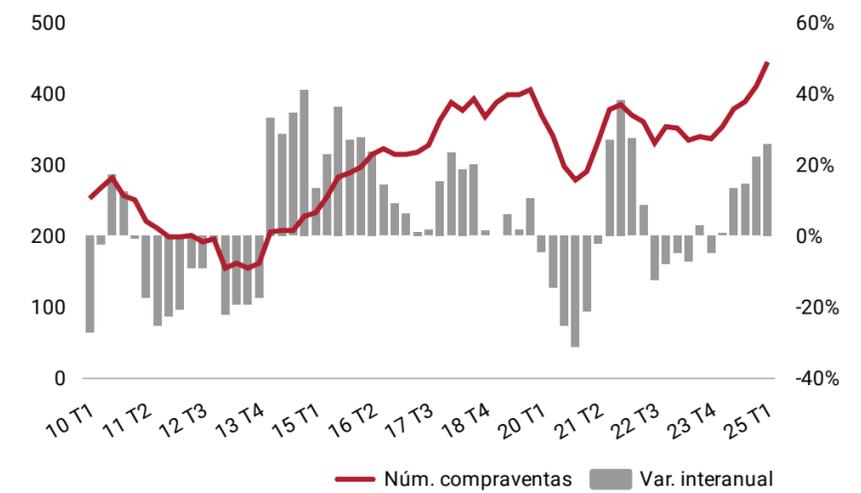
Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
25 T1	1.510	17,1%



Número de compraventas de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
25 T1	444	25,8%



Número de compraventas de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
Centro	93	8,1%
Amara Berri	48	45,5%
Gros	45	21,6%
Antiguo	41	20,6%
Altza	40	42,9%
Ibaeta	33	26,9%
Egia	28	3,7%
Intxaurrondo	25	66,7%
Añorga	20	122,2%
Loiola	15	36,4%
Ategorrieta-Ulia	13	333,3%

Precio medio por local

Precio medio en la compra de locales

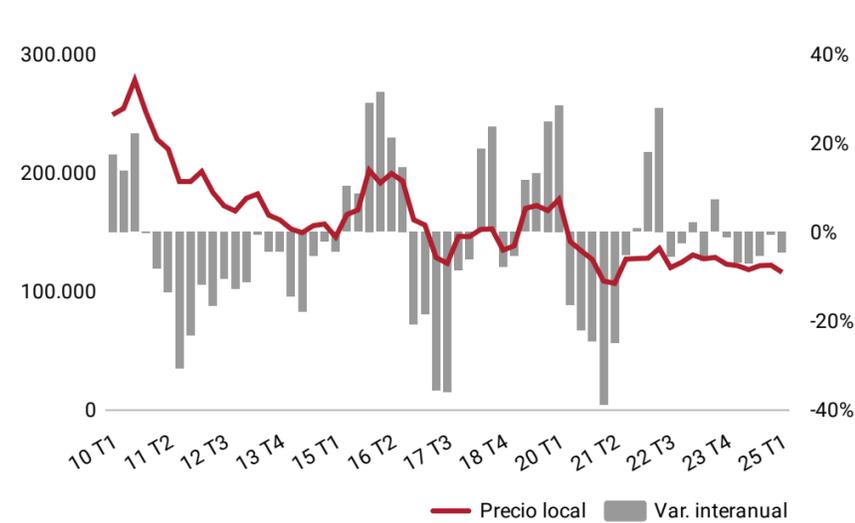
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio local	Var. interanual
Gipuzkoa	121.872	-16,7%
País Vasco	115.669	-4,6%
Donostia/San Sebastián	195.660	-28,9%

Precio medio en la compra de locales

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

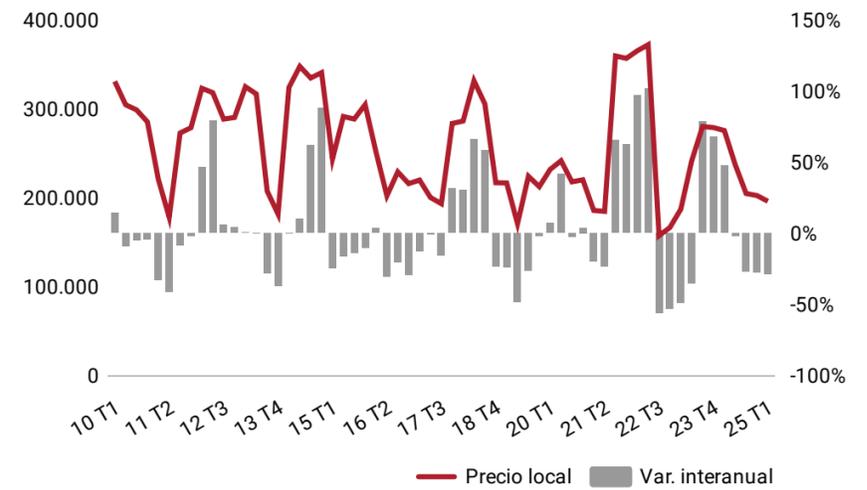
Periodo	Precio local	Var. interanual
25 T1	115.669	-4,6%



Precio medio en la compra de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

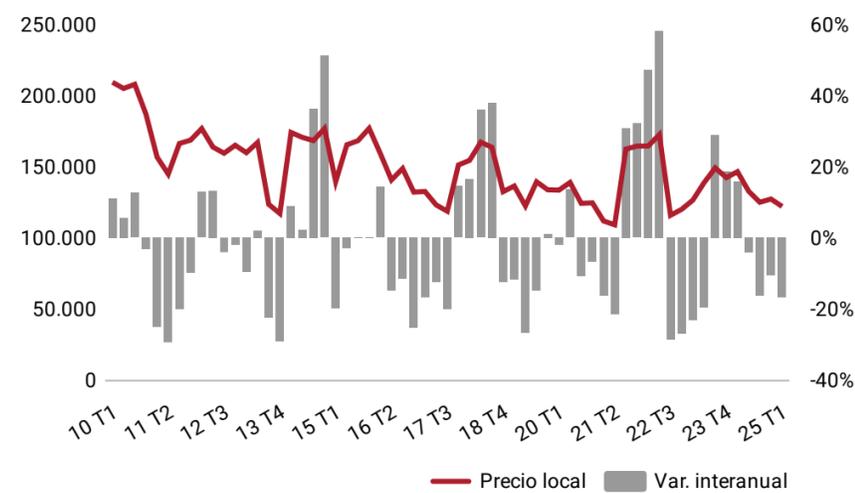
Periodo	Precio local	Var. interanual
25 T1	195.660	-28,9%



Precio medio en la compra de locales

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio local	Var. interanual
25 T1	121.872	-16,7%



Precio medio por m²

Precio medio por m² en la compra de locales

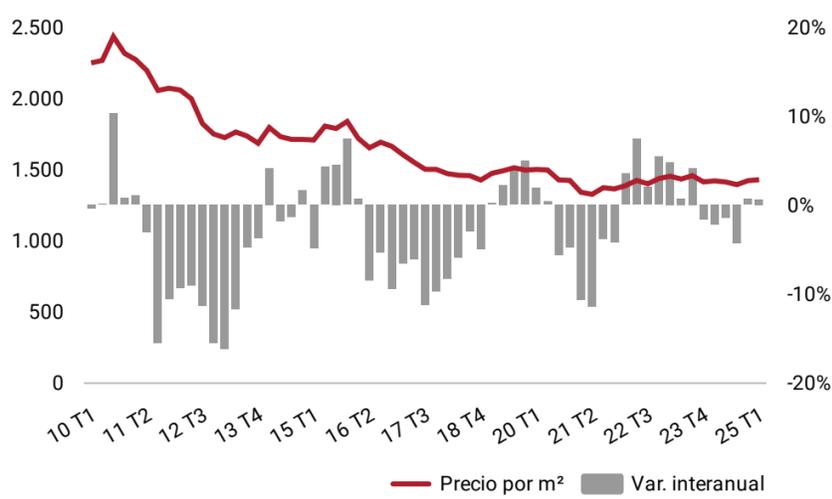
Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio por m ²	Var. interanual
Gipuzkoa	1.667	1,8%
País Vasco	1.425	0,6%
Donostia/San Sebastián	2.751	0,0%

Precio medio por m² en la compra de locales

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

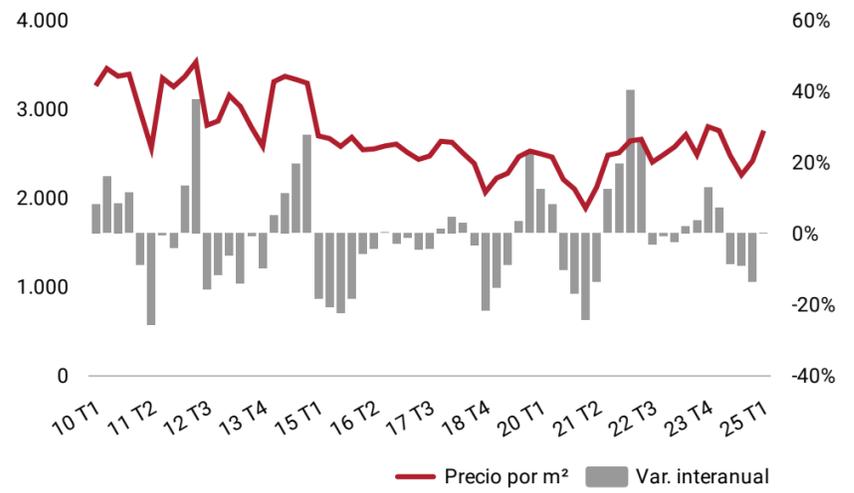
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
25 T1	1.425	0,6%



Precio medio por m² en la compra de locales

Donostia/San Sebastián. Interanual.
Gobierno Vasco

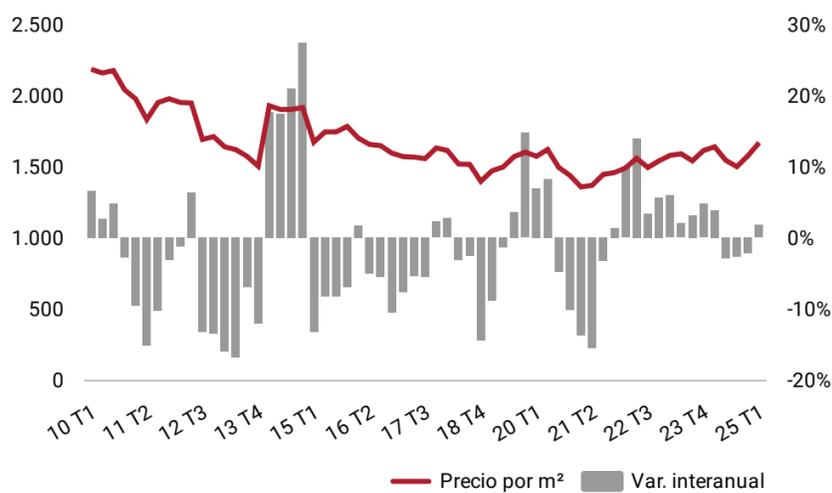
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
25 T1	2.751	0,0%



Precio medio por m² en la compra de locales

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
25 T1	1.667	1,8%



Alquiler de locales

Número de alquileres y fianzas depositadas

Número de alquileres de locales vigentes a 4T 2024

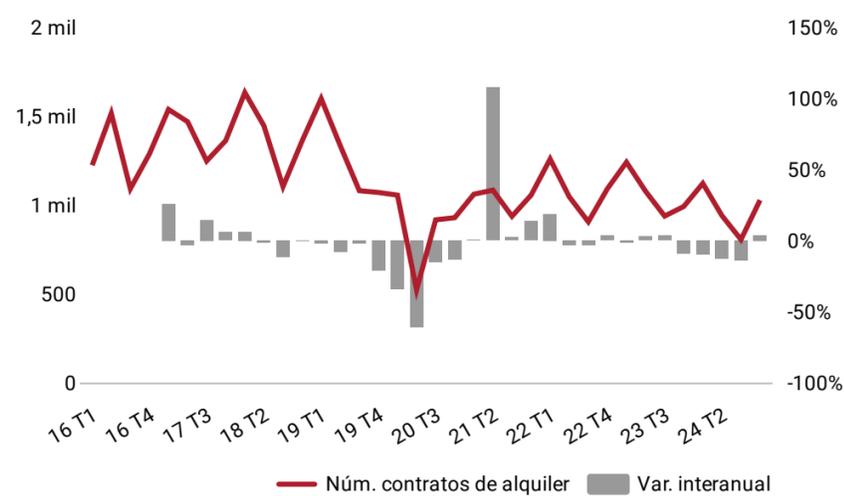
Euskadi. Stock.
Gobierno Vasco

Región	Alquileres en vigor	Var. trimestral
Gipuzkoa	7.017	-3,7%
País Vasco	19.453	-4,3%
Donostia/San Sebastián	2.438	-5,1%

Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de locales

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

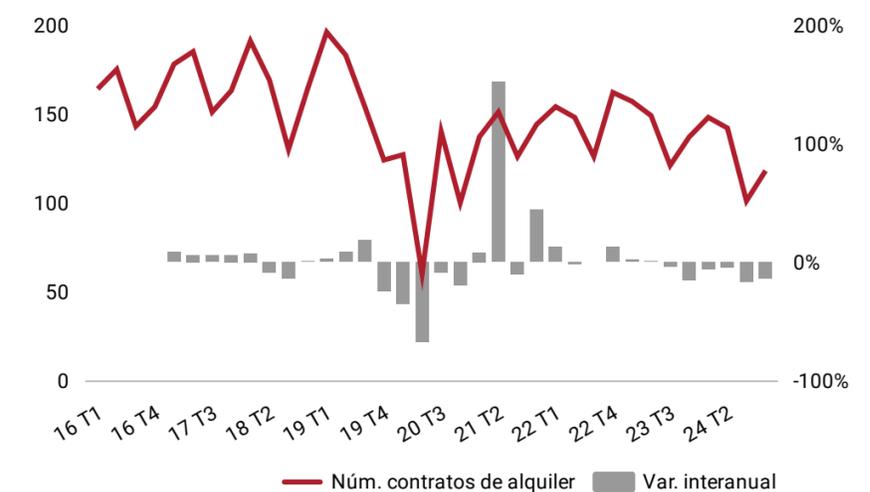
Periodo	Núm. contratos	Var. interanual
24 T4	1.027	3,6%



Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de locales

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

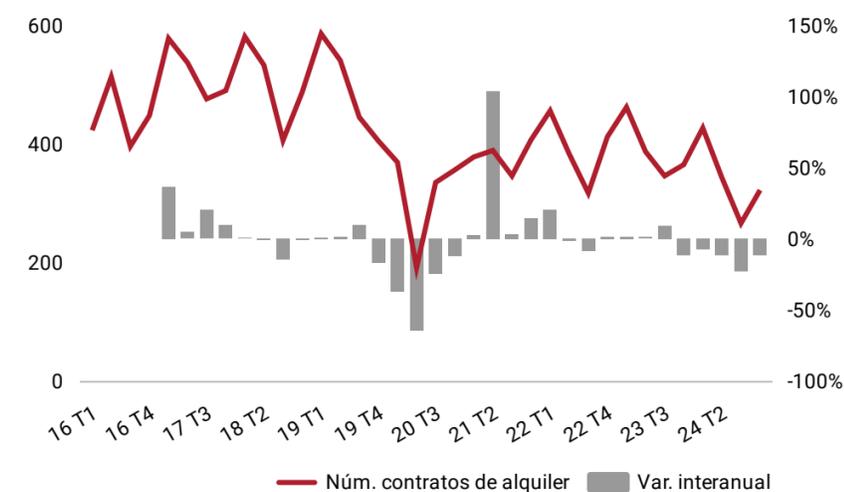
Periodo	Núm. contratos	Var. interanual
24 T4	118	-13,9%



Nº de fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de locales

Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. contratos	Var. interanual
24 T4	322	-11,8%



Renta mensual medio por local en alquiler

Renta mensual media de alquileres de locales vigentes a 4T 2024

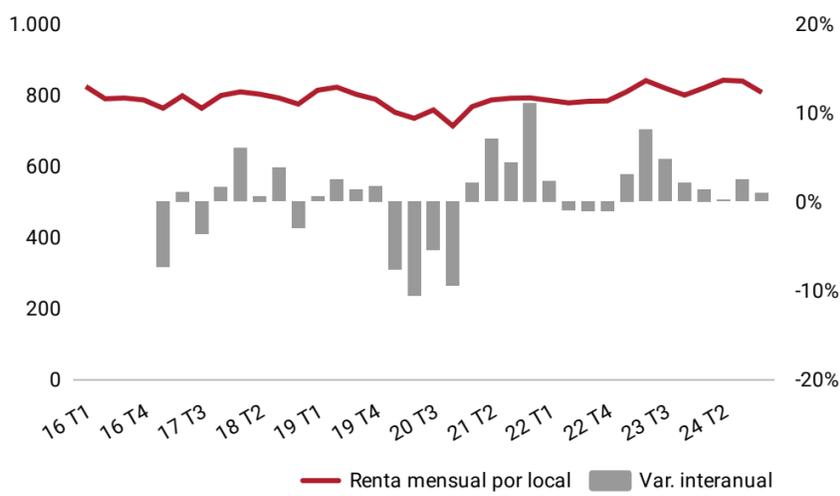
Euskadi. Trimestral
Gobierno Vasco

Región	Renta mensual	Var. trimestral
Gipuzkoa	980	-2,2%
País Vasco	882	-2,1%
Donostia/San Sebastián	1.314	-3,3%

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

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

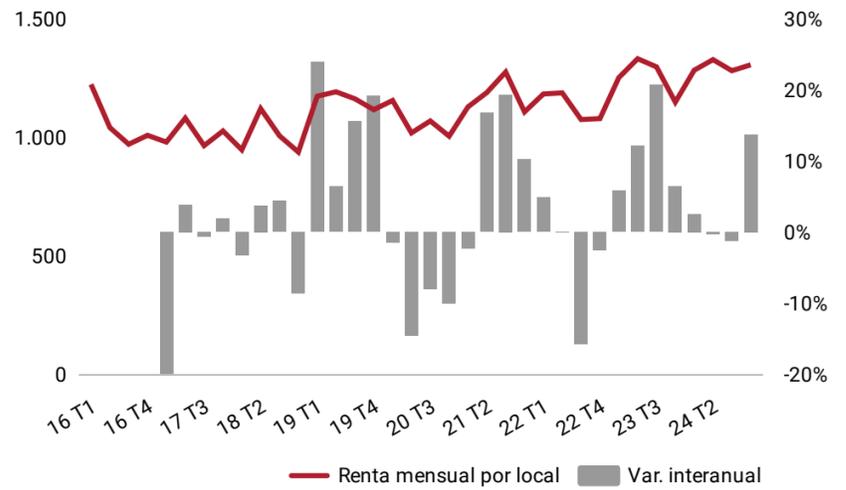
Periodo	Renta mensual por local	Var. interanual
24 T4	806	0,9%



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

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

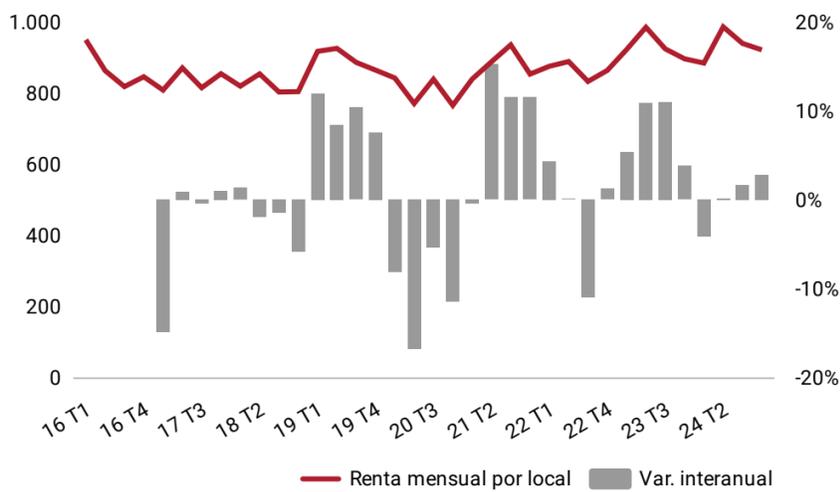
Periodo	Renta mensual por local	Var. interanual
24 T4	1.305	13,7%



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

Gipuzkoa. Trimestral.
Gobierno Vasco

Periodo	Renta mensual por local	Var. interanual
24 T4	921	2,8%



Renta mensual medio por m² de locales en alquiler

Renta mensual media por m² de alquileres de locales vigentes a 4T 2024

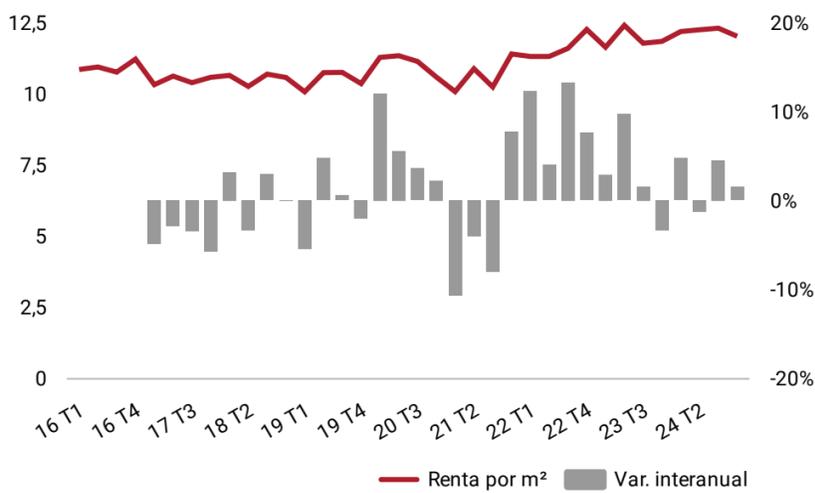
Euskadi. Trimestral
Gobierno Vasco

Región	Renta por m ²	Var. trimestral
Gipuzkoa	12,2	-2,0%
País Vasco	11,9	-2,5%
Donostia/San Sebastián	18,2	-1,5%

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

Euskadi. Trimestral.
Gobierno Vasco

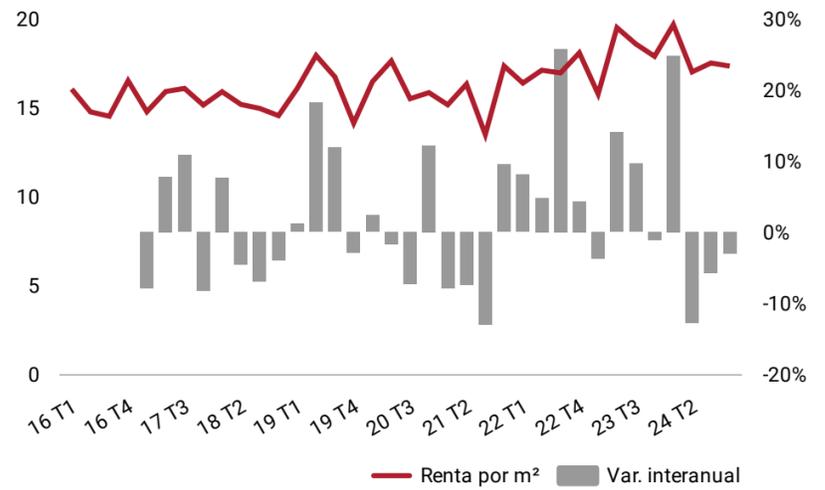
Periodo	Renta por m ²	Var. interanual
24 T4	12,0	1,5%



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

Donostia/San Sebastián. Trimestral.
Gobierno Vasco

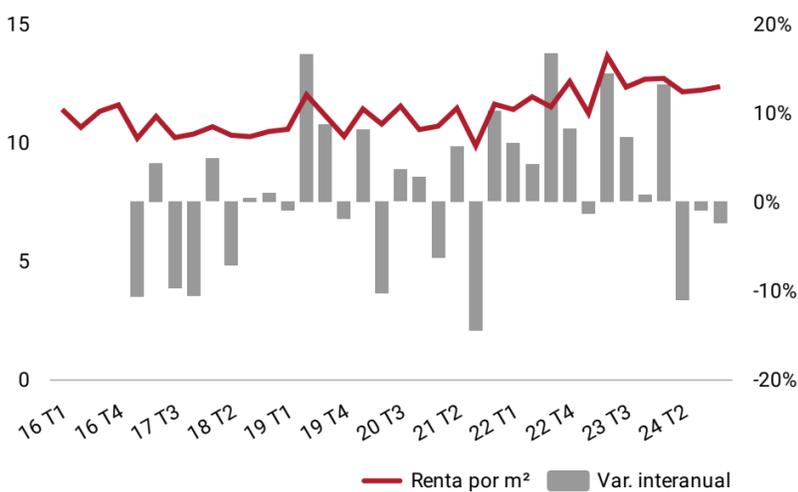
Periodo	Renta por m ²	Var. interanual
24 T4	17,3	-3,1%



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 T4	12,3	-2,5%



Oferta de locales. Venta

Número de locales ofertados

Número de locales ofertados en venta

Último trimestre

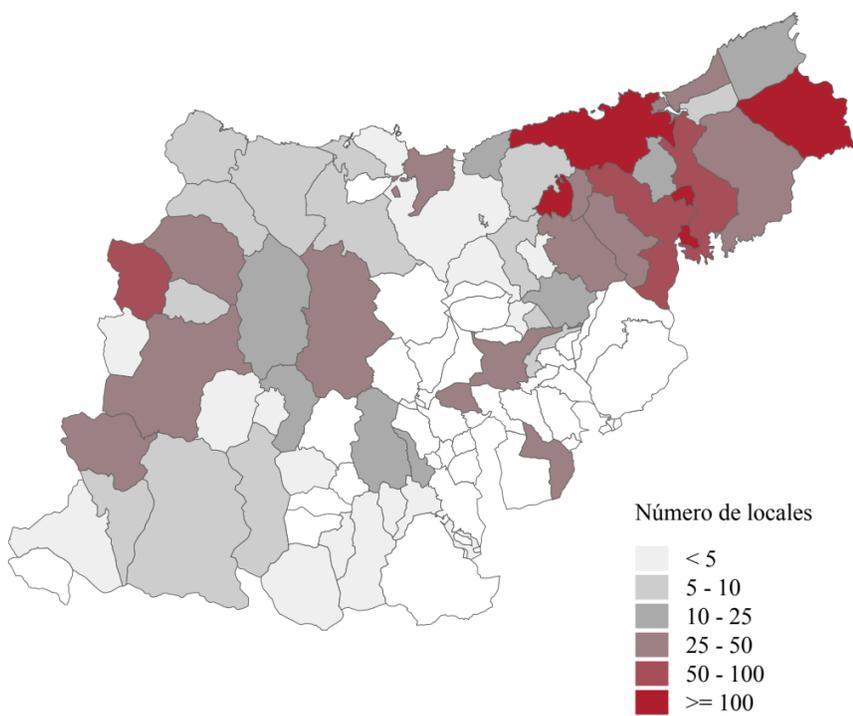
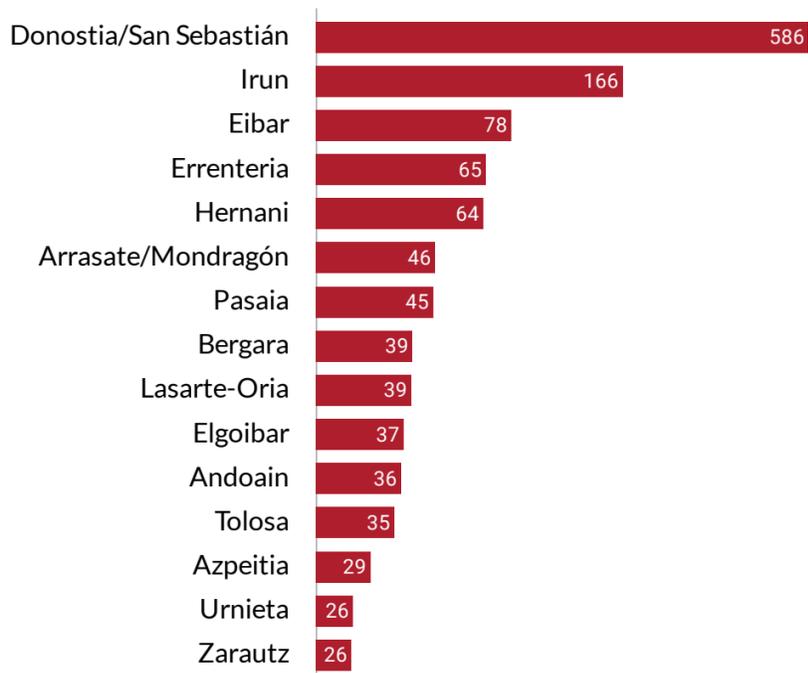
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Número de locales	% Δ
Gipuzkoa	1.599	6.7% ↑
Donostia/San Sebastián	586	-3.0% ↓

Número de locales ofertados en venta

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

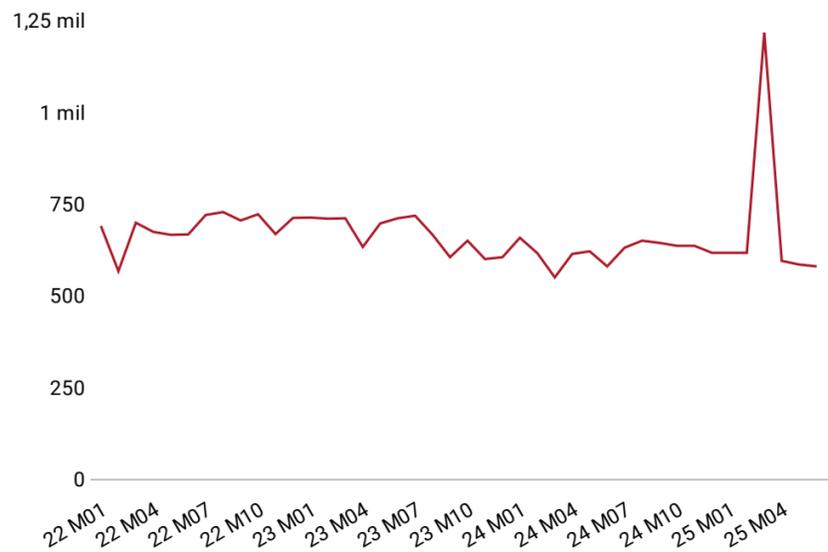
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del número de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Mensual

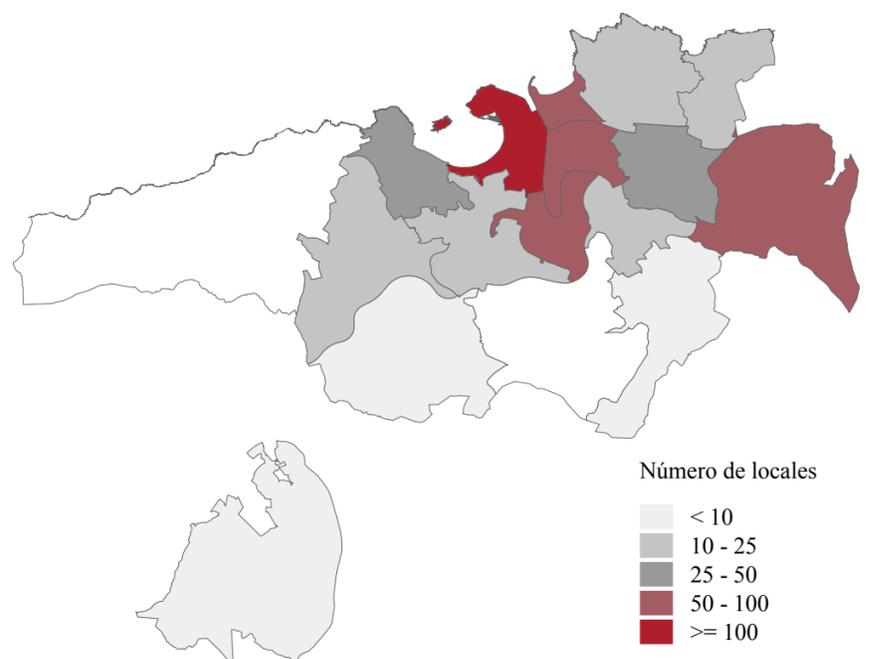
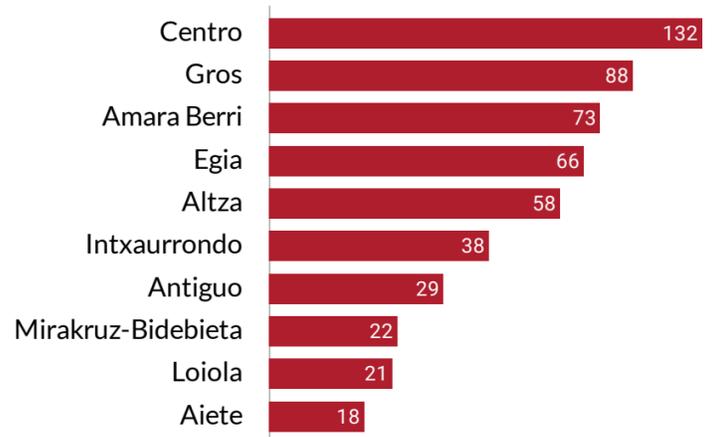
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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

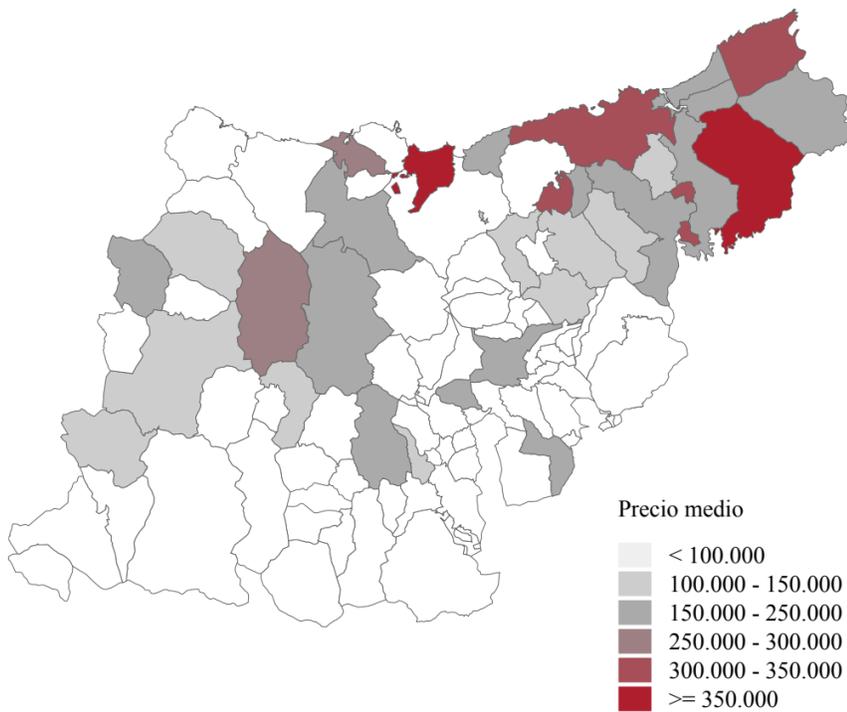
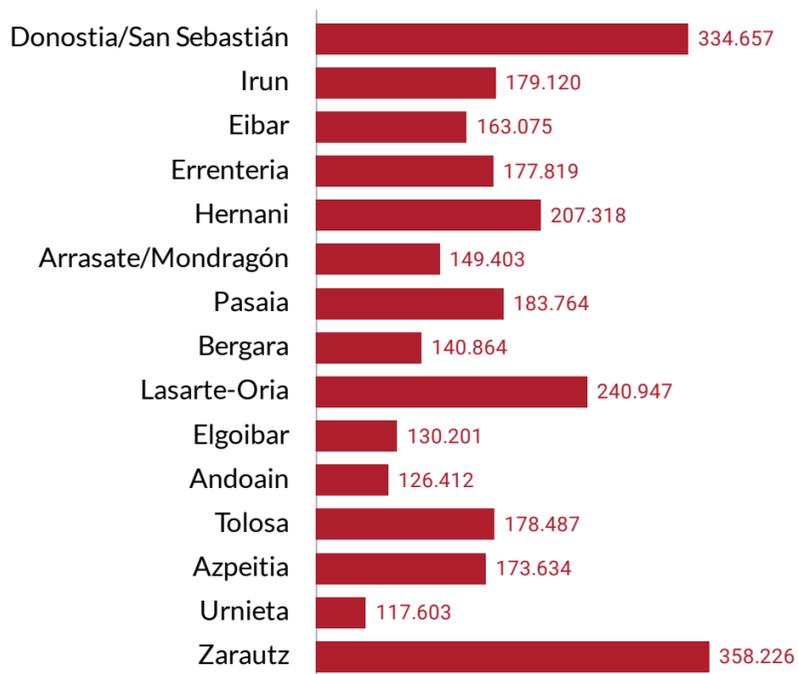
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio medio	% Δ
Gipuzkoa	241.991	1.3% ↑
Donostia/San Sebastián	334.657	3.4% ↑

Precio medio de locales ofertados en venta

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

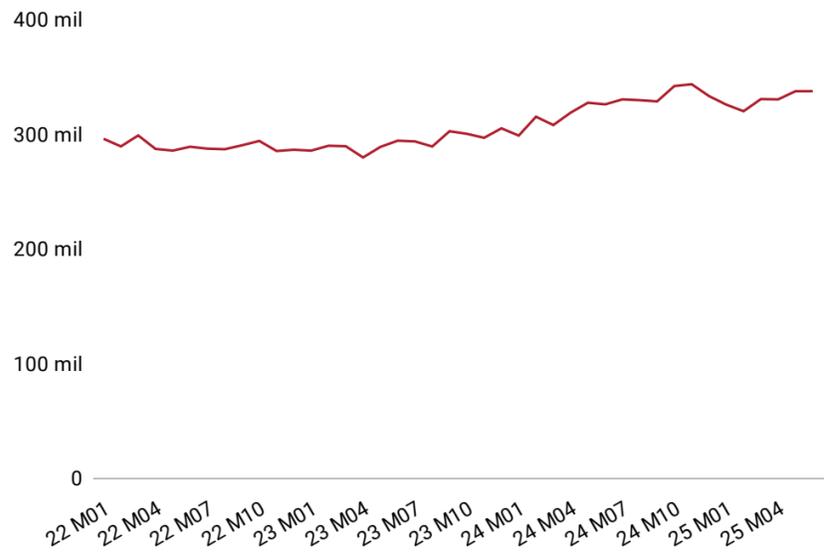
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio medio de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Mensual

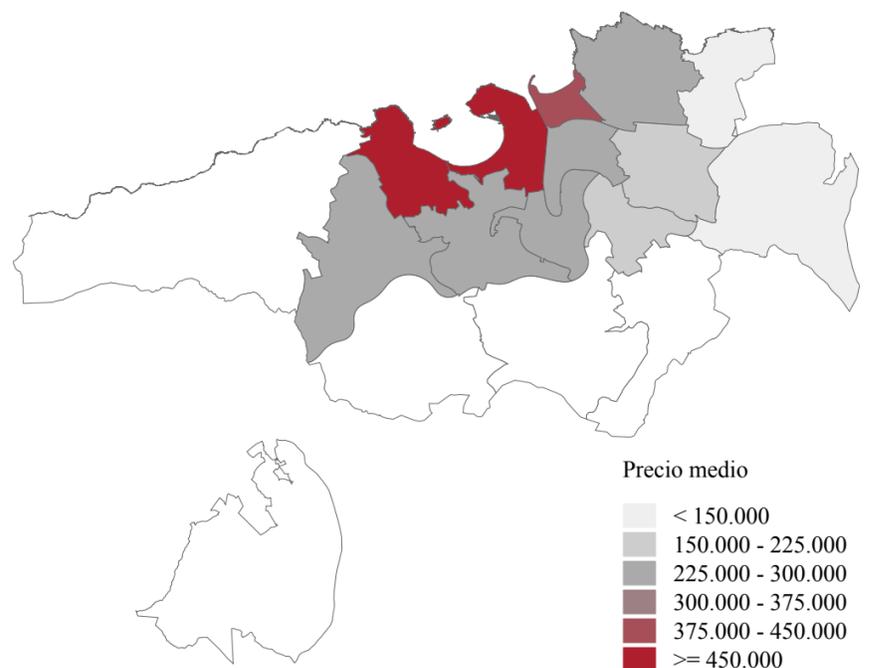
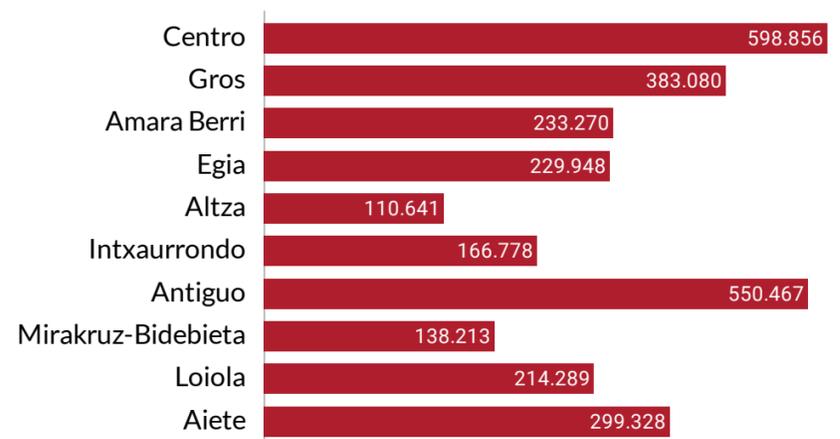
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio medio de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Último trimestre

Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Precio por m² de locales ofertados

Precio por m² de locales ofertados en venta

Último trimestre

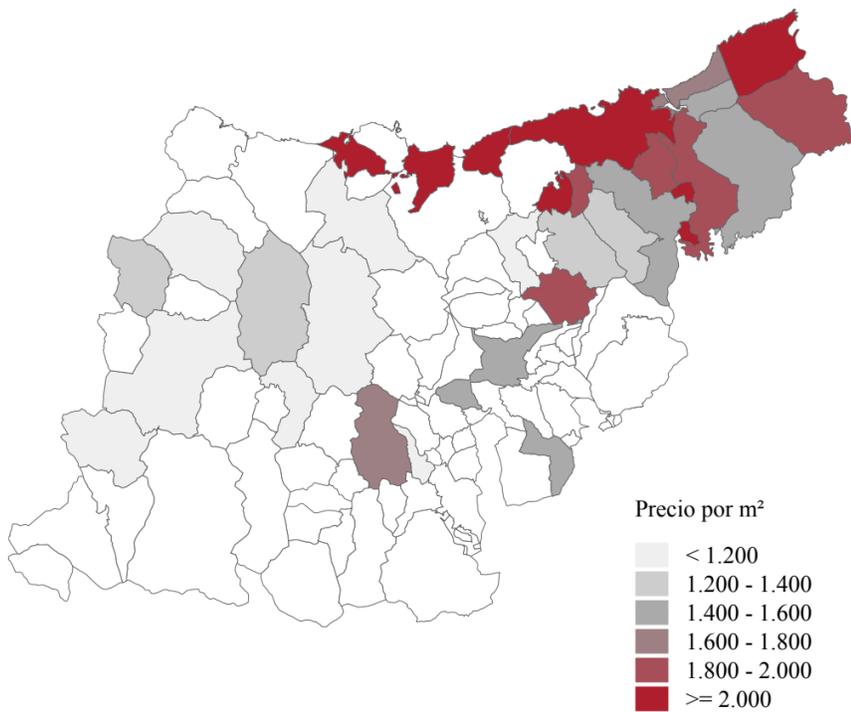
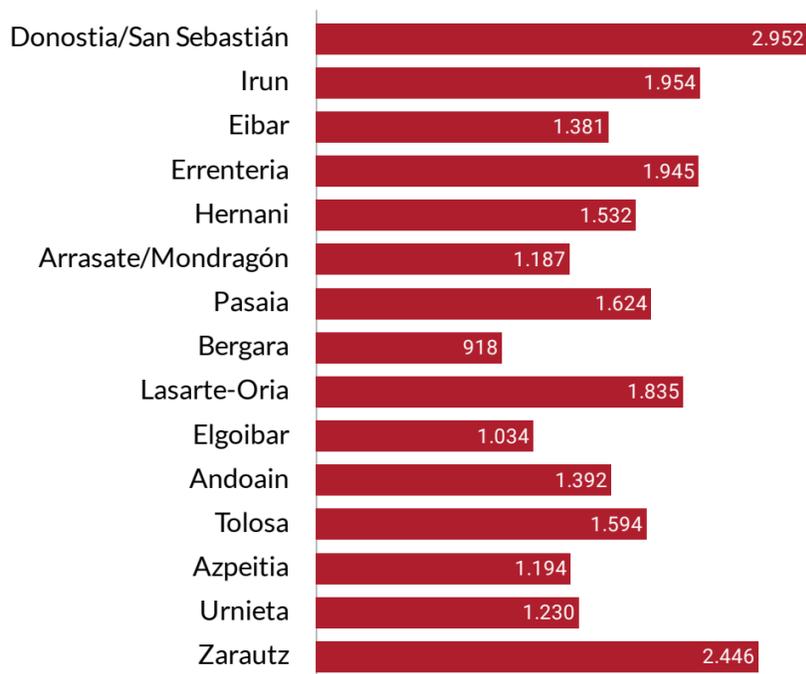
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio por m²	% Δ
Gipuzkoa	2.077	2.5% ↑
Donostia/San Sebastián	2.952	4.2% ↑

Precio por m² de locales ofertados en venta

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

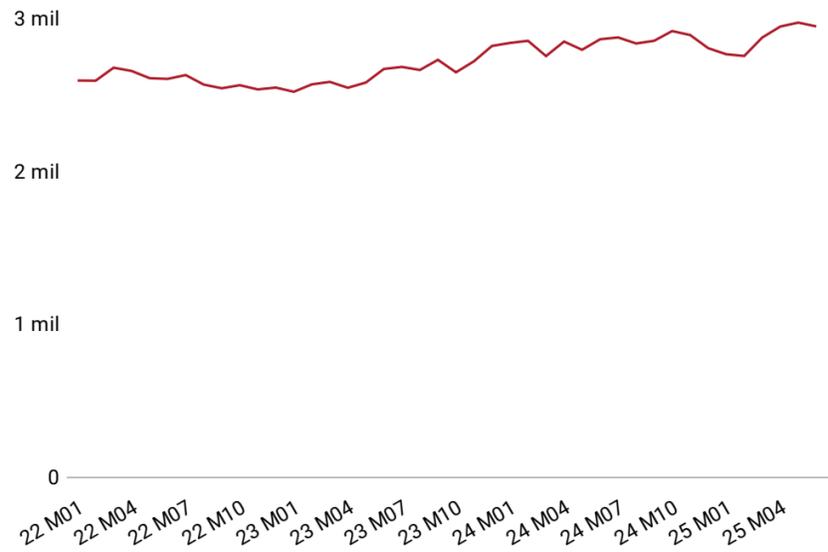
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio por m² de locales ofertados en venta

Donostia - San Sebastián. Mensual

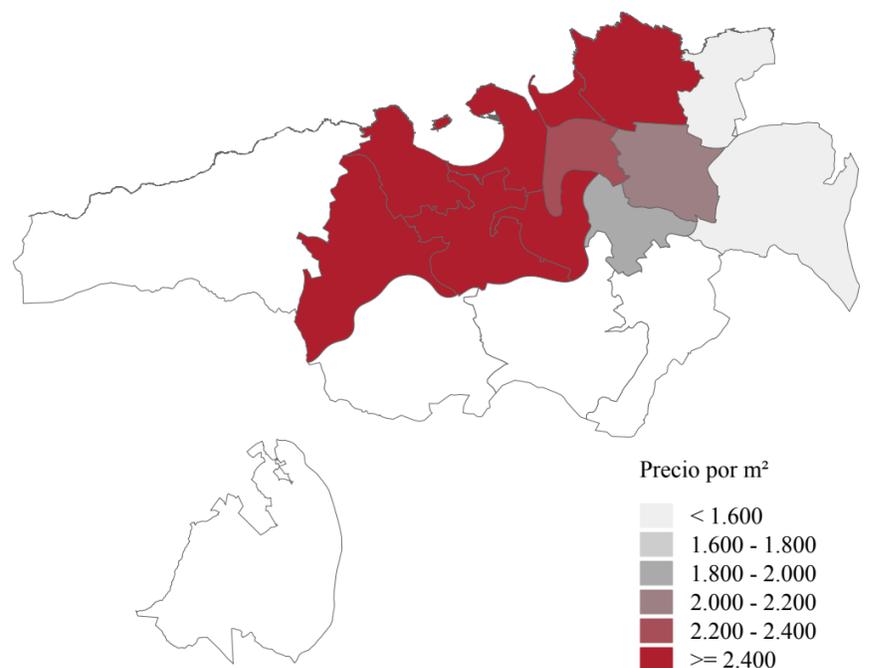
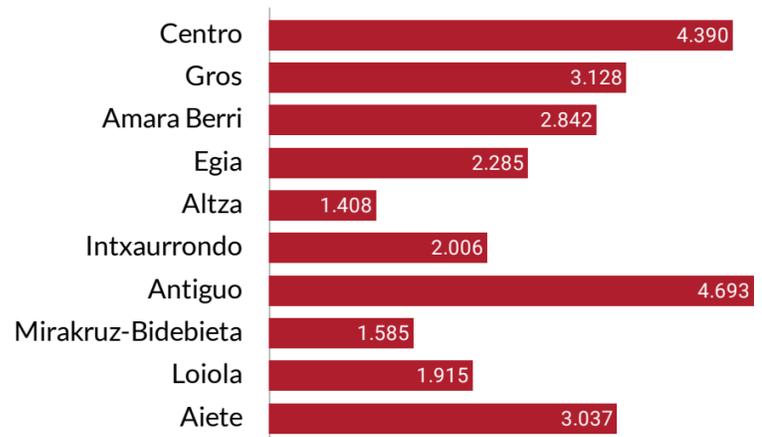
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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

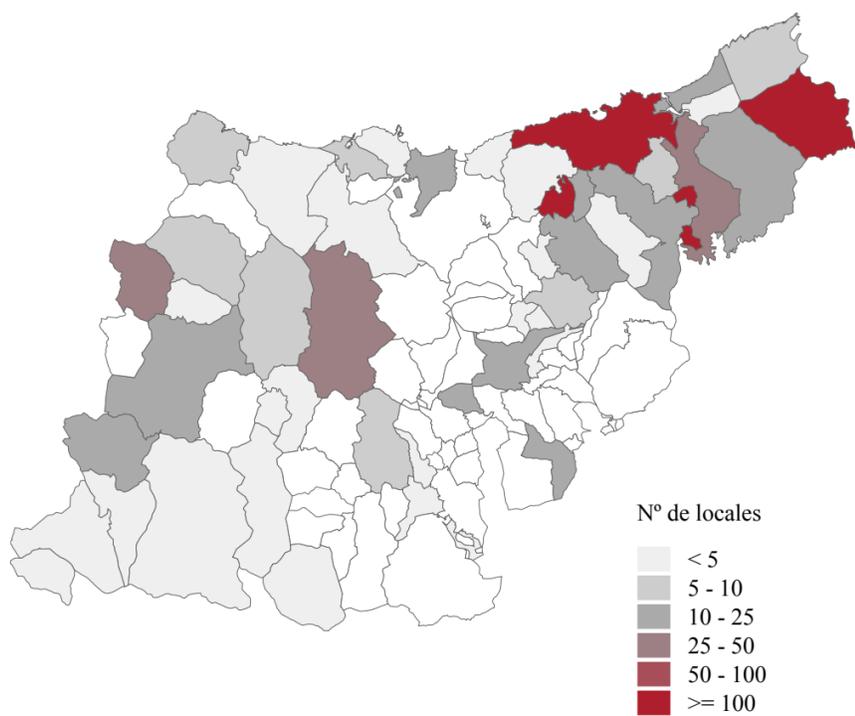
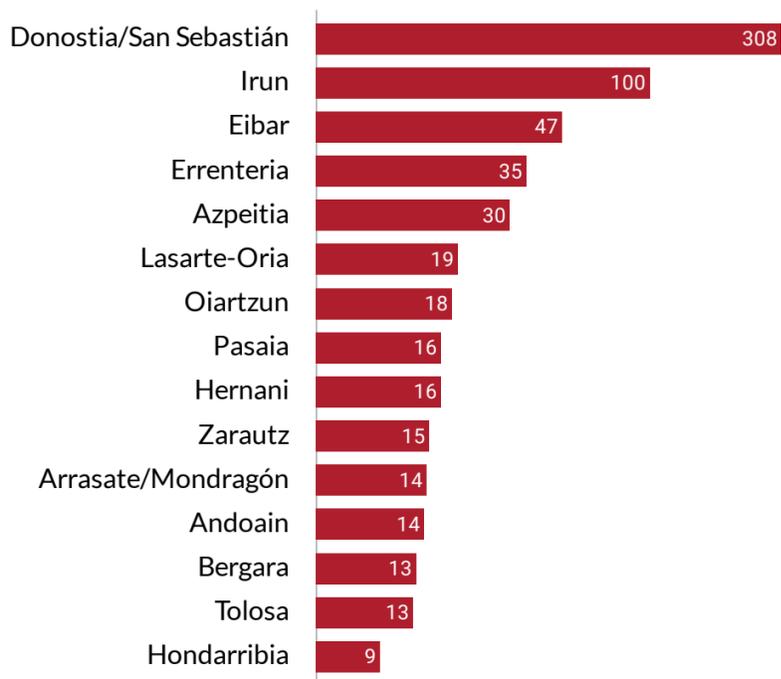
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Número de locales	% Δ
Gipuzkoa	759	7.0% ↑
Donostia/San Sebastián	308	5.4% ↑

Número de locales ofertados en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

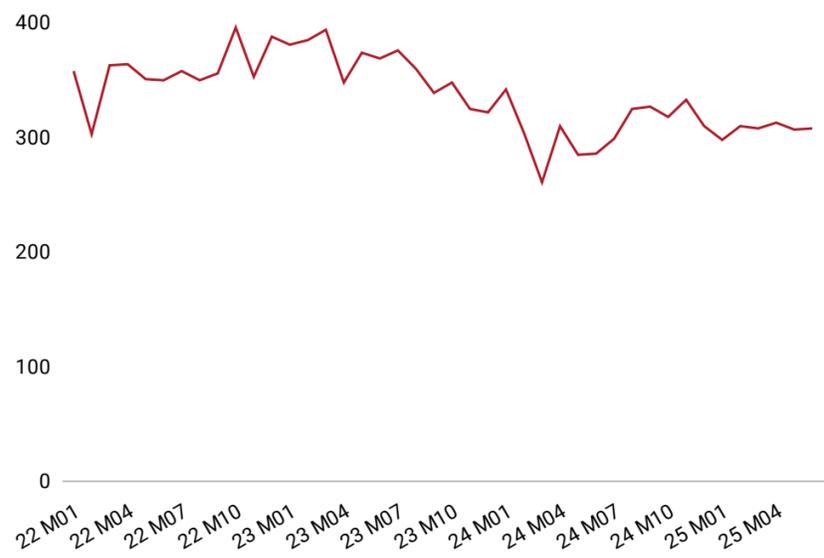
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del número de locales ofertados en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

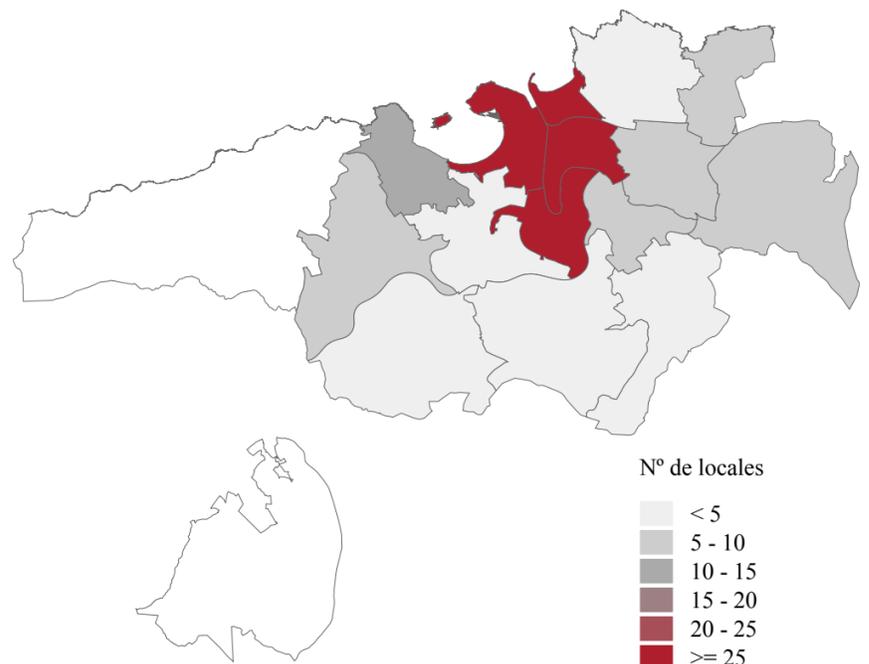
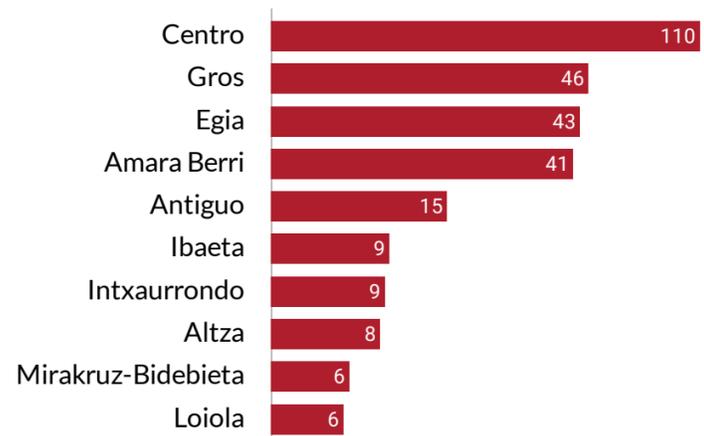
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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

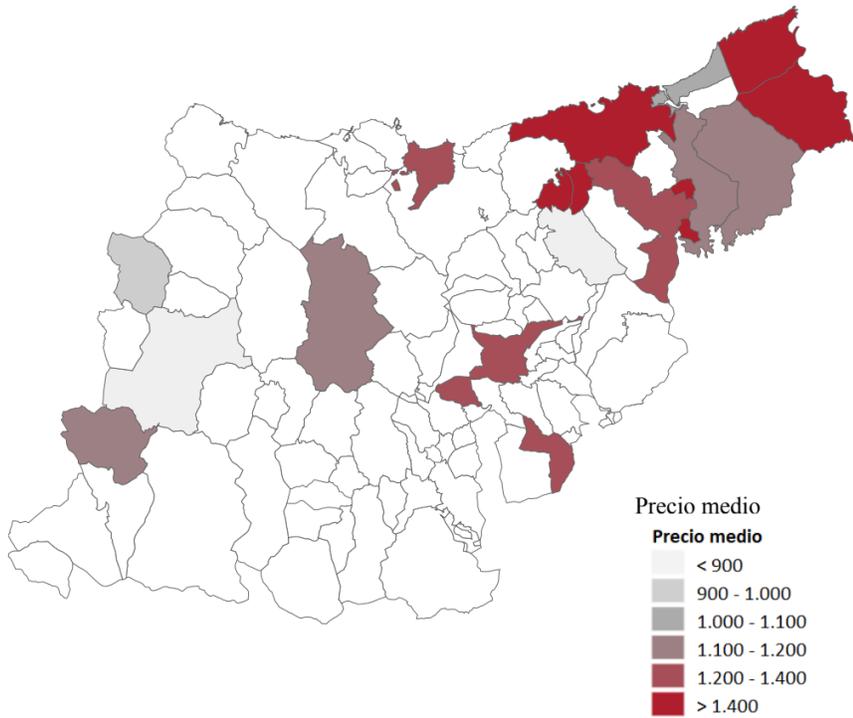
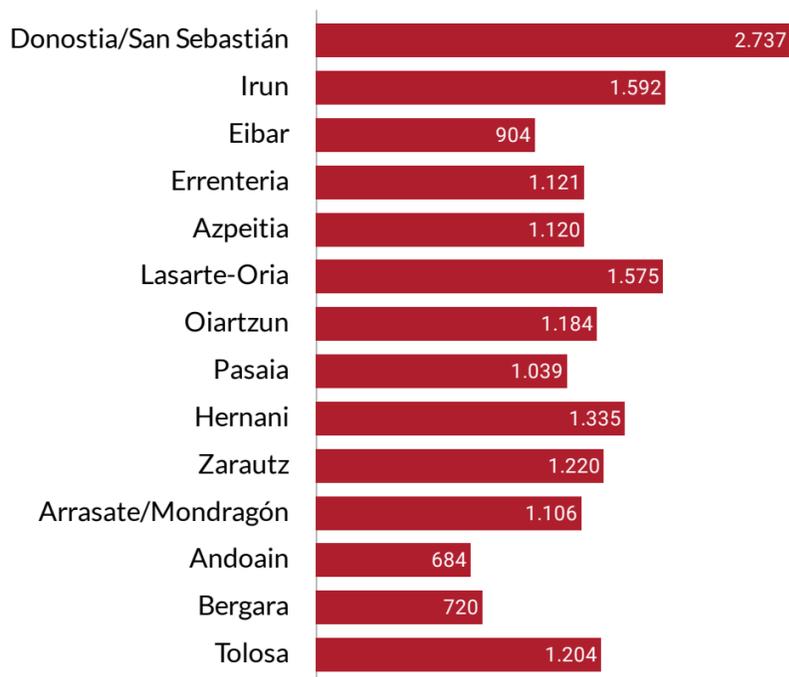
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio medio	% Δ
Gipuzkoa	1.824	10.8% ↑
Donostia/San Sebastián	2.737	12.1% ↑

Precio medio de locales ofertados en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

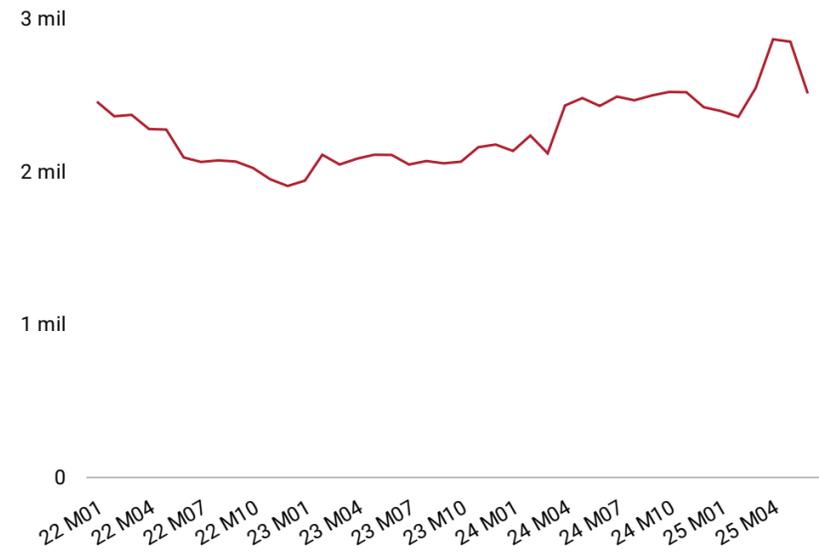
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio medio de locales ofertados en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

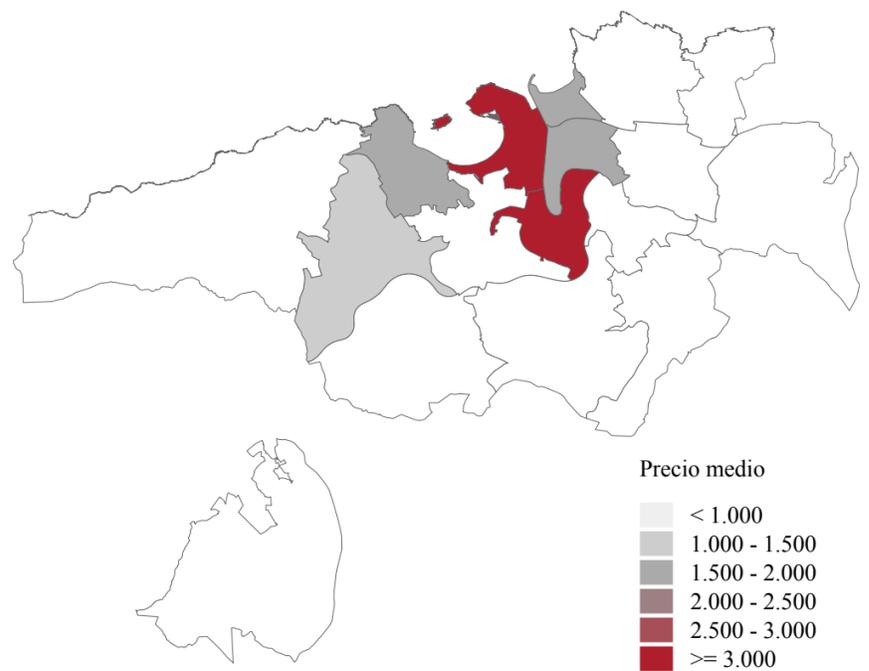
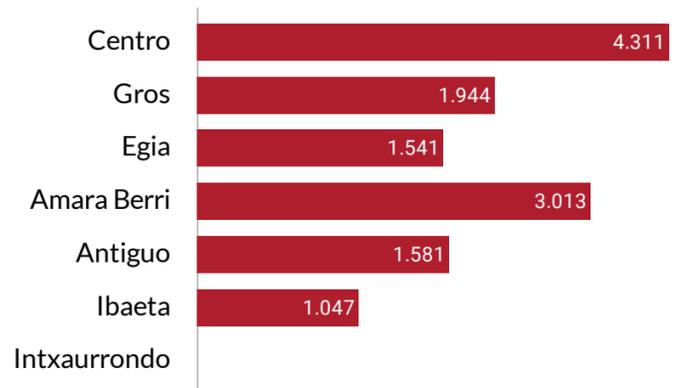
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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

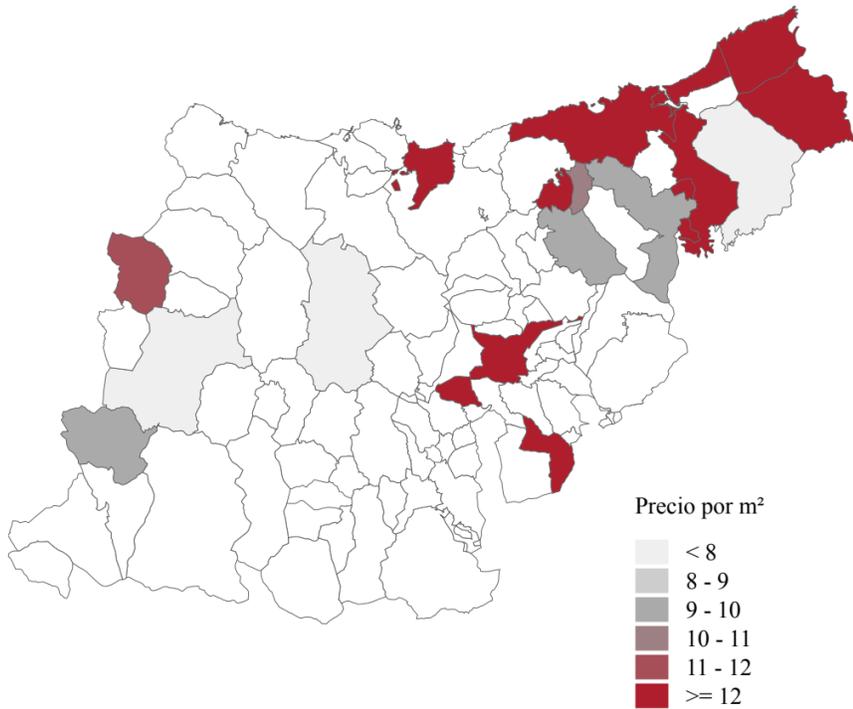
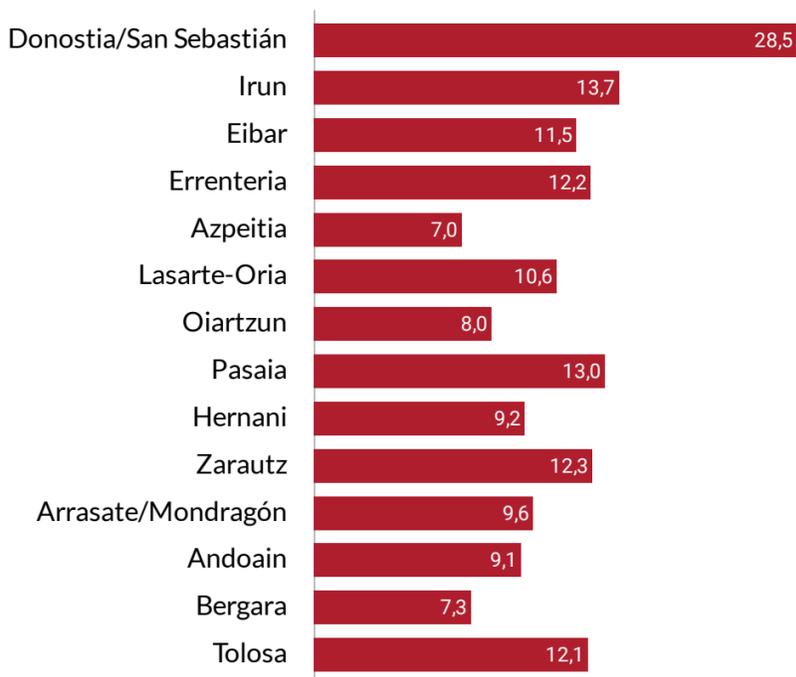
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios

Región	Precio por m ²	% Δ
Gipuzkoa	18,0	24.4% ↑
Donostia/San Sebastián	28,5	41.4% ↑

Precio por m² de locales ofertados en alquiler

Municipios de Gipuzkoa. Último trimestre

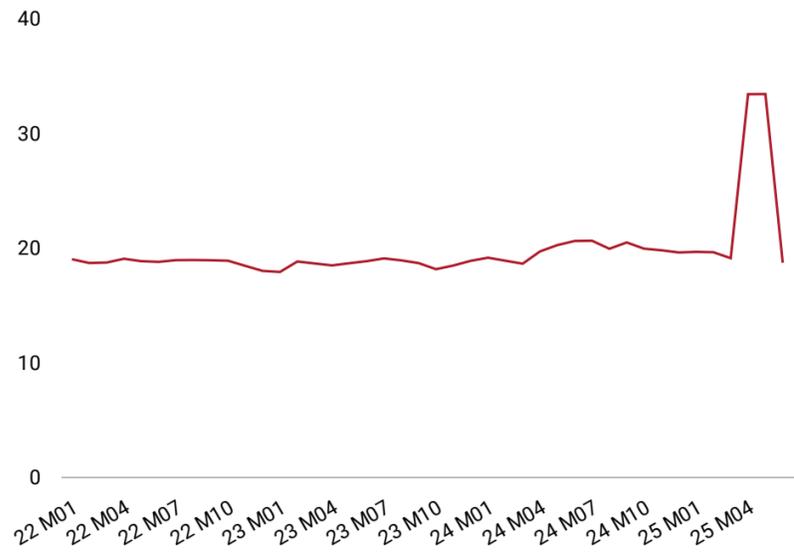
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



Evolución del precio por m² de locales ofertados en alquiler

Donostia - San Sebastián. Mensual

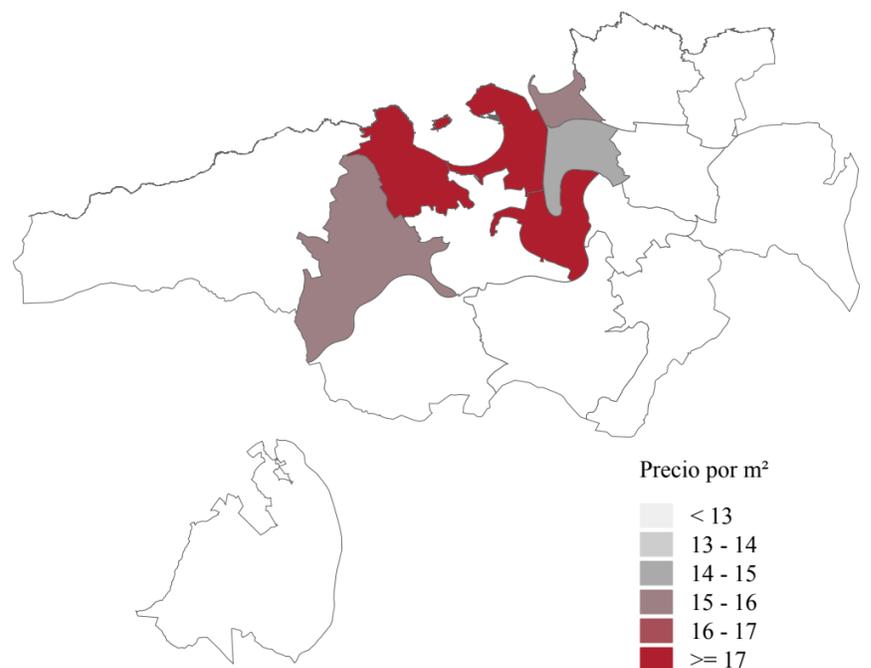
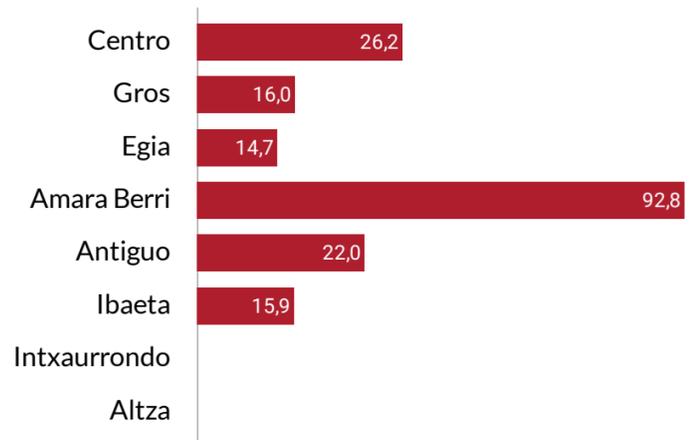
Elaboración propia sobre datos de portales inmobiliarios



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 ha registrado una mejora por lo que respecta a su actividad.

En Gipuzkoa en el último año el número de compraventas ha sido de 209, con un ascenso interanual del 7,7%.

Dentro de la aleatoriedad propia de un mercado tan reducido como el de naves para un territorio como Gipuzkoa, la serie de resultados mostraba una tendencia predominantemente descendente, con una ligera recuperación en el último trimestre.

En cuanto al precio por nave, el último resultado interanual en Gipuzkoa ha sido de 644.528 €, con un descenso interanual del -11%.

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 830 €/m², con un descenso interanual del -5,4%. 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, Azpeitia y Hernani.

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

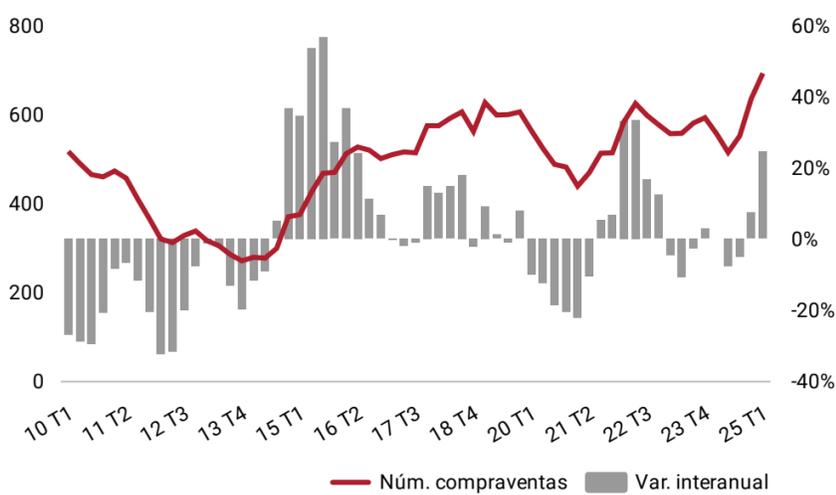
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Núm. compraventas	Var. interanual
Gipuzkoa	209	7,7%
País Vasco	692	24,5%
Donostia/San Sebastián	10	42,9%

Número de transacciones de compra de naves

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
25 T1	692	24,5%



Precio medio por nave

Precio medio por nave

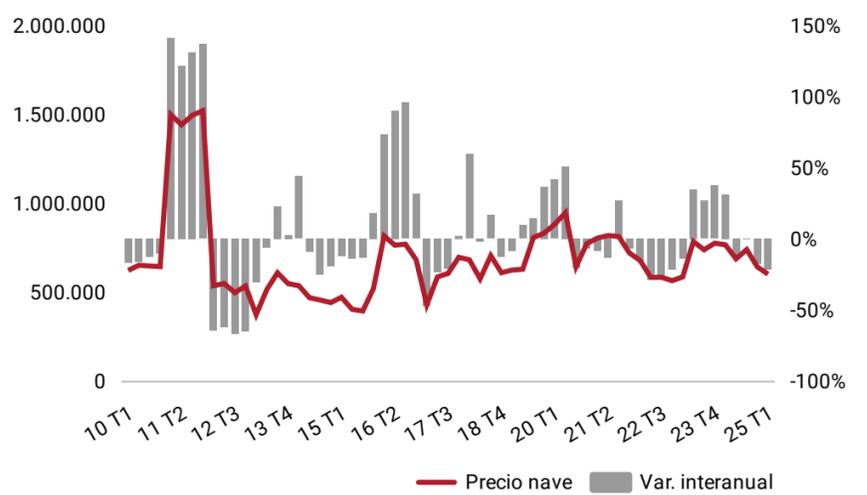
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio nave	Var. interanual
Gipuzkoa	644.528	-11,0%
País Vasco	599.793	-21,6%
Donostia/San Sebastián		

Precio medio en la compra de naves

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

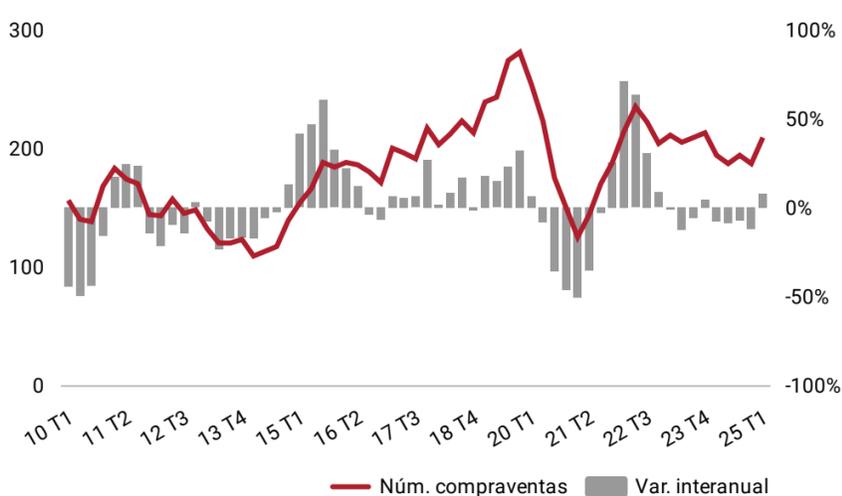
Periodo	Precio nave	Var. interanual
25 T1	599.793	-21,6%



Número de transacciones de compra de naves

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

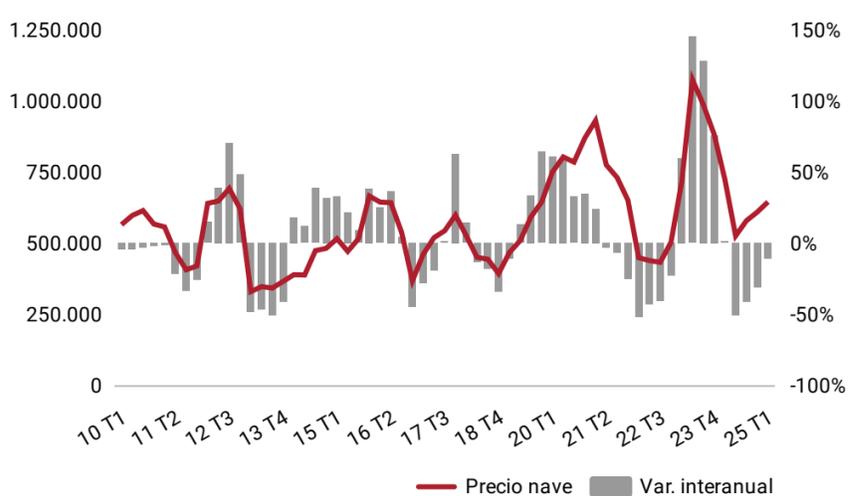
Periodo	Núm. compraventas	Var. interanual
25 T1	209	7,7%



Precio medio en la compra de naves

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio nave	Var. interanual
25 T1	644.528	-11,0%



Oferta de naves

Precio medio por m²

Precio medio por m² en la compra de naves

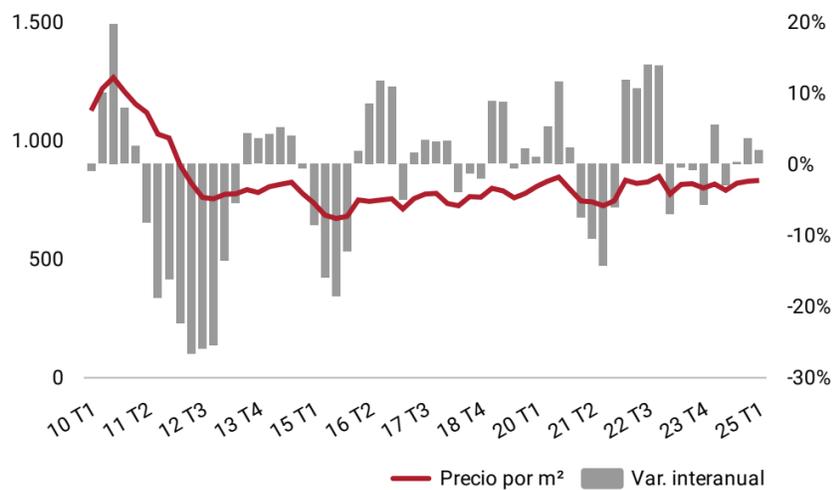
Interanual.
Gobierno Vasco

Región	Precio por m ²	Var. interanual
Gipuzkoa	830	-5,4%
País Vasco	829	1,9%
Donostia/San Sebastián		

Precio medio por m² en la compra de naves

Euskadi. Interanual.
Gobierno Vasco

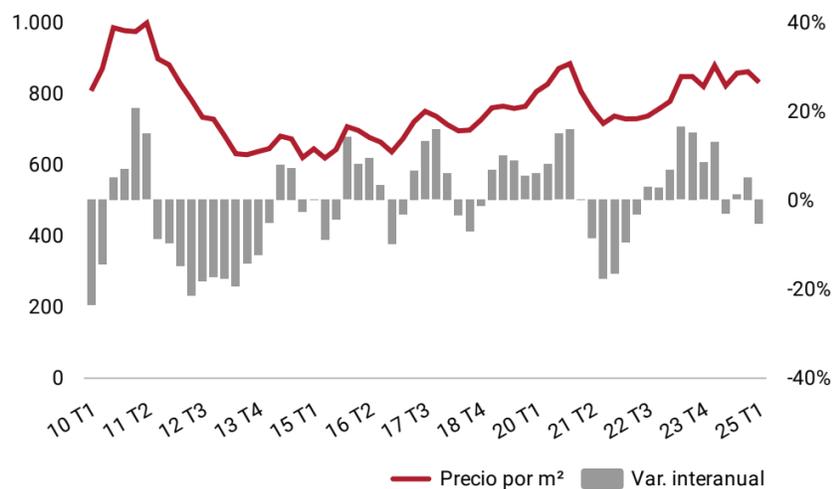
Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
25 T1	829	1,9%



Precio medio por m² en la compra de naves

Gipuzkoa. Interanual.
Gobierno Vasco

Periodo	Precio por m ²	Var. interanual
25 T1	830	-5,4%



Mercado de venta

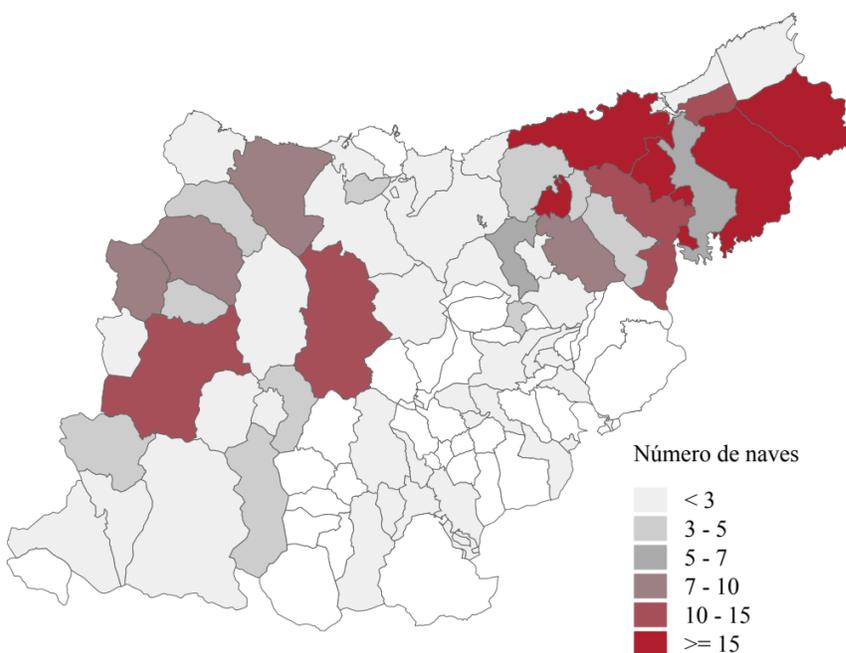
Principales indicadores medios de oferta mensual de naves en venta

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	29	394.777	1.082	484
Irun	28	498.253	869	601
Oiartzun	22	725.071	697	1.435
Astigarraga	18	1.307.878	937	1.364
Azpeitia	14	1.148.579	678	3.386
Hernani	12	1.988.489	891	1.936

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	25	11.886	6,4	1.750
Astigarraga	15	4.025	5,4	841
Urnieta	11	3.858	4,4	899
Donostia/San Sebastián	11	1.945	5,7	347
Oiartzun	9	3.574	5,5	634