



RE/MAX
BOGA 

MERCADO INMOBILIARIO DE GIPUZKOA



La **inflación** se ha moderado, con un 2,8% al cierre del primer trimestre. El Banco Central Europeo ha bajado los **tipos de interés** al 2,5%, con ajustes adicionales en el mes de abril. El **EURIBOR** ha registrado un descenso trimestral, situándose en el 2,4% al cierre del primer trimestre, frente al 2,44% del cierre del cuarto trimestre.

La **rentabilidad** de la vivienda en País Vasco, sintetizada en el incremento interanual del precio de la vivienda (4,03%), se sitúa por encima de la rentabilidad de la deuda pública a 10 años (3,19%), pero muy por debajo de la rentabilidad anual del IBEX-35 (18,61%).

Vivienda. Actividad

El 57,04% de las **transmisiones de vivienda** en Gipuzkoa durante el último trimestre han sido por **compraventa**, el 26,13% por **herencia**, el 1,42% por donación y el 15,41% por **otros títulos de transmisión**.

El **número de compraventas** registrado en Gipuzkoa durante el primer trimestre del año ha sido de 2.165, nivel máximo desde 1T 2007, con un incremento trimestral del 2,5% (7,2% 4T24). Con respecto al mismo trimestre de 2024 ha registrado un crecimiento del 19,3%.

En los últimos doce meses se han registrado 7.746 compraventas, con un incremento interanual del 15,2%, intensificando la tendencia ascendente con respecto al interanual del trimestre precedente (5,2%).

La actividad inmobiliaria relativa se ha situado en el último año en Gipuzkoa en 10,58 compraventas por cada mil habitantes y año, superior al trimestre precedente (10,12).

En **vivienda usada** se han registrado 1.857 compraventas en Gipuzkoa, máximo de la serie, con un incremento interanual del 34%. En **vivienda nueva** se han alcanzado las 308 compraventas, con una reducción interanual del -28,2%.

En San Sebastián se han registrado 604 compraventas de vivienda durante el último trimestre, con un descenso trimestral del -0,8% y una mejora del 40,5% con respecto al mismo trimestre de 2024.

En los últimos doce meses San Sebastián se sitúa en 2.040 compraventas, con un crecimiento interanual del 31,7%.

La **distribución de compraventas de vivienda** en País Vasco mantiene el liderazgo de la **vivienda usada**, con un peso del 77,78% de las compraventas del primer trimestre (80,09% 3T24), quedándose la **vivienda nueva** con un porcentaje del 22,22%. Esta última modalidad se ha desagregado en un 16,27% de **vivienda nueva libre** y un 5,95% 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 4,6% de las compraventas del primer trimestre (5% 4T24). La **vivienda colectiva (pisos)** ha alcanzado un peso del 95,4%.

La **superficie media de compraventas de vivienda nueva libre** del primer trimestre en País Vasco ha sido de 90,7 m², incrementándose con respecto al trimestre precedente (89,6 m²). La **vivienda usada** se ha situado en los 85,5 m² (85,9 m² el trimestre precedente). La superficie media en las compraventas de **vivienda nueva protegida** ha sido de 83,1 m².

El 44,16% de las **compraventas de pisos** del último trimestre en País Vasco han presentado una **superficie** media superior a los 80 m², con un ligero ascenso trimestral, el 35,84% entre 60 y 80 m², el 18,4% entre 40 y 60 m², quedando un 1,6% con menos de 40 m².

Las **compras de vivienda por extranjeros** en País Vasco se ha incrementado en términos absolutos, manteniendo los niveles porcentuales. En el primer trimestre el 3,6% de las compras han correspondido a extranjeros (3,6% 4T24), con 244 compras. En el último año el peso de compras por extranjeros ha sido del 3,8%. Gipuzkoa encabeza los resultados provinciales con un 4,3%, seguida de Bizkaia (3,6%) y Álava (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 febrero de 2025) han sido 1.462, con un descenso interanual del -26,5%, situándose en una ratio de 1,42 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 cuarto trimestre de 2024 (último dato interanual disponible) en Gipuzkoa fue de 973, con un descenso interanual del -33,3%, y el **número de viviendas acabadas** de 658, con un ajuste interanual del -47,3%, dando lugar a un diferencial de 315, 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 poco más de 1,61 millones de toneladas durante los últimos doce meses en País Vasco, Aragón, Comunidad Foral de Navarra y La Rioja al cierre del primer trimestre, con un crecimiento interanual del 13,7%.

Los **costes de construcción** de materiales y mano de obra se han incrementado en el último año, con un crecimiento interanual del 1,4%, dando lugar a un ascenso del 0,76% en **materiales** y del 4,35% 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 2,4% durante el primer trimestre (2,3% 4T24). El precio medio ha sido de 3.662 €/m², con un incremento interanual del 5,3% (4,3% 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 4.306 €/m², máximos históricos, con un ascenso trimestral del 6,9% y un incremento interanual del 21,1%, mientras que en **vivienda usada** el precio medio ha sido de 3.590 €/m², máximos desde 2008, con un crecimiento trimestral del 2,2% y un incremento interanual del 3,7%.

El **precio tasado de la vivienda** se ha incrementado un 2,4% en Gipuzkoa durante el cuarto trimestre del año (último dato disponible) (-2,6% 3T24), acumulando un incremento interanual del 2,9% (2,2% 3T24), con un importe medio de 2.986 €/m².

Tomando los municipios con más de 25.000 habitantes de Gipuzkoa, el precio tasado en el último trimestre publicado (4T24) está encabezado por San Sebastián con 4.416 €/m², seguida de Errenteria con 2.760 €/m², Irún con 2.464 €/m² y Eibar con 1.794 €/m². En los cuatro municipios se alcanzan tasas interanuales positivas.

El precio medio interanual registrado en San Sebastián en el primer trimestre del año ha sido de 5.824 €/m², con un incremento trimestral del 2% y del 6% interanual, alcanzando un nuevo máximo histórico.

El **precio medio ofertado** mantiene su fortaleza, situándose en máximos, con 6.000 €/m² en San Sebastián al cierre de marzo, con un ascenso trimestral del 5,6% y un incremento interanual del 9,8%.

En Gipuzkoa el precio medio ofertado ha sido de 3.807 €/m², máximos de la serie, con un ascenso trimestral del 1,6% y un incremento interanual del 7,2%.

El **precio medio por vivienda libre** en Gipuzkoa en el tercer trimestre (último dato publicado) ha sido de 288.605 €, con un incremento trimestral del 6,7%, segundo trimestre consecutivo de ascensos (2,7% 2T24), situándose la tasa interanual en el 8,2%. En **vivienda nueva libre** el precio medio ha sido de 306.187 €, mientras que en **vivienda usada** el importe medio ha sido de 286.063 €.

El **volumen total vendido de vivienda libre** en Gipuzkoa durante el cuarto trimestre del año (último dato disponible) ha sido de 645 millones de euros, incrementándose con respecto al trimestre precedente un 18,8%, con un incremento interanual del 28,7%. La **vivienda usada** ha registrado un volumen de 509 millones, y la **vivienda nueva libre** 136 millones, incrementando ambas modalidades con respecto al trimestre precedente.

Vivienda. Alquiler

El **número de contratos de alquiler vigentes** en Gipuzkoa es de 30.582 de **alquiler habitual** y 1.182 de **alquiler de temporada**. El número de contratos de alquiler de vivienda del último trimestre disponible (3T24) en Gipuzkoa ha sido de 1.485, con una reducción interanual del -8%, consolidando una clara tendencia descendente.

En San Sebastián el número de contratos de alquiler de vivienda en el último trimestre disponible (3T24) ha sido de 480, registrando un ligero ascenso trimestral, aunque con un ajuste interanual del -8,2%. 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 (3T24) en Gipuzkoa ha sido de 860 €, con un incremento interanual del 3,2%. En San Sebastián el importe medio asciende hasta los 1.122 €, con un crecimiento interanual del 6,1%, en ambos casos máximos de la serie.

La **renta mensual media por metro cuadrado** se ha situado en los 11 €/m²/mes en Gipuzkoa en el último trimestre (3T24), con un incremento interanual del 5,7%. En San Sebastián esta cuantía asciende hasta los 14,6 €/m²/mes, con un aumento interanual del 4,9%.

El **número de viviendas ofertadas en alquiler** en Gipuzkoa ha sido de 345 al cierre del primer trimestre, con un ascenso interanual del 26,7%. En San Sebastián han sido 275 viviendas, con un crecimiento interanual del 24,8%.

El **precio medio por metro cuadrado y mes de vivienda ofertada en alquiler** en Gipuzkoa es de 22,5 €/m²/mes al cierre del primer trimestre, con un incremento interanual del 8,2%. En San Sebastián se sitúa en los 24,2 €/m²/mes, con un incremento interanual del 8,6%.

La **renta mensual media de viviendas ofertadas en alquiler** ha sido de 2.078 € en Gipuzkoa, con un incremento interanual del 11,8%, y de 2.222 € en San Sebastián, con un aumento interanual del 13,1%.

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 febrero de 2025) ha sido de 6.696 (6.455 4T24), con una mejora interanual del 10,5%. La reducción de los tipos de interés está provocando esta mejora trimestral e interanual.

El **porcentaje de compraventas de vivienda con hipoteca** en Gipuzkoa ha sido del 86,4% (87,3% 4T24).

El **volumen de recursos destinados a financiación hipotecaria sobre vivienda** en Gipuzkoa durante los últimos doce meses ha sido de 1.145 millones de euros, con un incremento trimestral (1.092 4T24), y con un ascenso interanual del 6,6%.

El 75,46% 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 24,54%.

El **endeudamiento hipotecario medio por vivienda** ha alcanzado los 161.475 € en País Vasco, con una reducción trimestral del -1,8% y una mejora interanual del 1,5%.

El **endeudamiento hipotecario medio por metro cuadrado** ha sido de 2.082 €/m², con un crecimiento trimestral del 4,4% y un incremento interanual del 9,9%.

Ambas variables de endeudamiento hipotecario han registrado cuantías próximas a 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 63,7%, próxima al trimestre precedente (63,5%).

El **tipo de interés medio** de los nuevos créditos hipotecarios ha sido del 2,61% en País Vasco, reduciéndose con respecto al trimestre precedente (2,86% 4T24), siendo previsible una tendencia descendente durante los próximos trimestres. Las hipotecas formalizadas a tipo de interés fijo han registrado una cuantía media del 2,89% (3,05% 4T24) y las hipotecas a tipo de interés variable del 2,18% (2,57% 4T24).

El 61,22% de los **nuevos créditos hipotecarios** se han formalizado a **tipo de interés fijo**, dando lugar a una mejora trimestral (59,5% 4T24), alcanzando máximos de la serie histórica. El 38,78% 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 25,3 años en País Vasco, con un descenso trimestral del -1% y una mejora interanual del 5,9%.

Los **indicadores de accesibilidad** han registrado mejoras durante el último trimestre. La **cuota hipotecaria mensual media** se ha situado en los 727 €, con una reducción trimestral del -3,9% y un ajuste interanual del -5,6%. El **porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial** ha sido del 28,25%, con un descenso trimestral de -1,3 pp, y una corrección interanual de -2,4 pp.

Locales

El **número de compraventas de locales** en Gipuzkoa durante el último trimestre (4T24) ha sido de 1.436, con un incremento interanual del 11,2%. En San Sebastián se han registrado 410 compraventas, con un ascenso interanual del 22%.

El **importe medio por local** (4T24) ha sido de 127.099 € en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -10,6%. En San Sebastián el importe medio ha sido de 202.088, con un ajuste interanual del -27,5%.

El **precio medio** (4T24) ha sido de 1.576 €/m² en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -2,2%, ascendiendo hasta los 2.411 €/m² en San Sebastián, con una reducción interanual del -13,8%.

El **censo de alquileres de locales vigentes** es de 7.290 en Gipuzkoa, con un aumento trimestral del 0,2%. De todos ellos, 2.569 corresponden a la ciudad de San Sebastián, con un crecimiento trimestral del 1%.

En el último trimestre (3T24) el **número de contratos de alquiler de locales** ha sido de 266 en Gipuzkoa, con un descenso interanual del -23,1%. En San Sebastián se han formalizado 101 contratos, con un ajuste interanual del -16,5%.

La **renta mensual media de los alquileres de locales vigentes** en Gipuzkoa es de 1.002 € y de 1.359 € en San Sebastián.

La **renta mensual media de los contratos de alquiler de locales** del último trimestre (3T24) ha sido de 939 € en Gipuzkoa, con un ascenso interanual del 1,7%, ascendiendo hasta los 1.280 € en San Sebastián, con un ajuste interanual del -1,3%.

La **renta mensual media por locales en alquiler vigentes** en Gipuzkoa es de 12,4 €/m²/mes y de 18,5 €/m²/mes en San Sebastián.

La **renta mensual media por locales en alquiler** del último trimestre (3T24) en Gipuzkoa es de 12,2 €/m²/mes, con un descenso interanual del -1%, mientras que en San Sebastián se sitúa en los 17,5 €/m²/mes en San Sebastián, con un ajuste interanual del -5,8%.

El **número de locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del primer trimestre han sido 1.629, con un ascenso interanual del 14%. En San Sebastián han sido 613, con un incremento interanual del 1%.

El **importe medio de los locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del primer trimestre han sido 234.979 €, con un descenso interanual del -0,6%. En San Sebastián han sido 325.013 €, con un crecimiento interanual del 5,9%.

El **precio medio de los locales ofertados en venta** en Gipuzkoa al cierre del primer trimestre han sido 2.006 €/m², con un descenso interanual del -1,6%. En San Sebastián han sido 2.795 €/m², con un ajuste interanual del -0,6%.

La **oferta de alquiler** de locales en Gipuzkoa es de 760 al cierre del primer trimestre, con un **precio medio mensual** de 1.657 € y una **renta** de 14,3 €/m²/mes. En San Sebastián se ofertan en alquiler 304 locales, con un precio medio mensual de 2.429 € y una renta de 19,4 €/m²/mes.

Naves

El **número de compraventas de naves** en Gipuzkoa durante el último año (4T24) ha sido de 187, con un descenso interanual del -12,2%.

El **importe medio por nave** (4T24) ha sido de 608.451 € en Gipuzkoa, con un ajuste interanual del -31,1%.

El **precio medio** (4T24) ha sido de 860 €/m² en Gipuzkoa, con un ascenso interanual del 5,1%.

La **oferta** de naves en San Sebastián, al cierre del primer trimestre, es de 32, con un **importe medio** de 436.427 €, una **superficie media** de 528 m² y un **precio medio** de 1.055 €/m².

La **oferta de alquiler** de naves en San Sebastián es de 12 al cierre del primer trimestre, con una **renta mensual media** de 1.892 €, una **superficie media** de 379 m² y una **renta** de 5,3 €/m²/mes.



RE/MAX
BOGA 

Plaza Karlos Santamaría, 11,
20018 Donostia-San Sebastian

boga@remax.es

Teléfono: 943 68 42 37

bogaitxaropena.com

Amplio parking gratuito de 24 horas gratuito frente a la oficina