En resumen...

| 2do. trimestre 2025

febrero 2026

Contexto económico y mercado de trabajo

En el segundo trimestre de 2025, la economía vasca mantiene un dinámica de crecimiento, con una tasa de variación interanual del PIB del 2,2%. En lo que respecta al mercado de trabajo, la tasa de paro se sitúa en 5,7%, lo que supone un descenso frente al 7,5% registrado en el 2do trimestre de 2024. El número de personas ocupadas asciende a 1.010.400 (+1,8%) y continúa situándose en niveles máximos, superando cifras récord.

En este contexto, el empleo en el sector de la construcción presenta un avance significativo, con 60.300 personas ocupadas, lo que supone un incremento interanual del 8,8%. La aportación del sector al PIB se eleva hasta el 5,0%, 0,2 puntos porcentuales de lo observado en el mismo periodo de 2024.

Precios y costes

Los indicadores de precios reflejan un incremento notable. El Índice de Precios de Vivienda registra una tasa del 12,4%. Según el valor tasado del Ministerio de Vivienda, el precio medio de la vivienda nueva se sitúa en 3.046,5 €/m² (+6,2%) y el precio medio de la vivienda usada en 2.782,8 €/m² (+6,6%).

Demanda de vivienda protegida

La demanda continúa ampliándose: el número de personas inscritas asciende a 81.440, por encima de las 75.998 registradas en el mismo periodo de 2024. En el trimestre se han adjudicado 12 viviendas en alquiler.

Actividad del mercado de compraventas e hipotecario

La información disponible para el trimestre apunta a una evolución desigual entre los indicadores de edificación y los de mercado. En vivienda libre, se contabilizan 260 viviendas iniciadas, lo que representa una caída interanual del 57,9%. En vivienda protegida, no se dispone de dato para el segundo trimestre; como referencia, en el primer trimestre se iniciaron 143 viviendas, con un descenso del 81,3% interanual. Por el contrario, las viviendas libres terminadas evolucionan al alza: se registran 906 viviendas finalizadas, un +11,7% interanual. Tampoco hay dato del segundo trimestre para vivienda protegida finalizada; en el primer trimestre se contabilizaron 436 viviendas, con una variación del -23,4% interanual.

En cuanto a las compraventas, el trimestre se caracteriza por el retroceso de la vivienda libre nueva y el avance de la vivienda usada y de la protegida. Se registran 425 operaciones de vivienda libre nueva (-48,9%), frente a 6.572 operaciones de vivienda usada (+8,4%). La vivienda protegida alcanza 673 operaciones, con un incremento interanual del 73,0%.

La actividad hipotecaria muestra una intensificación respecto al mismo periodo del año anterior: se formalizan 5.946 hipotecas (+20,5% interanual). El crédito concedido asciende a 997,8 millones de euros, y el importe medio se sitúa en 167.810 euros, con un aumento del 13,0% interanual.

ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA
OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA / BASQUE HOUSING OBSERVATORY

Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (2do. trimestre 2025)

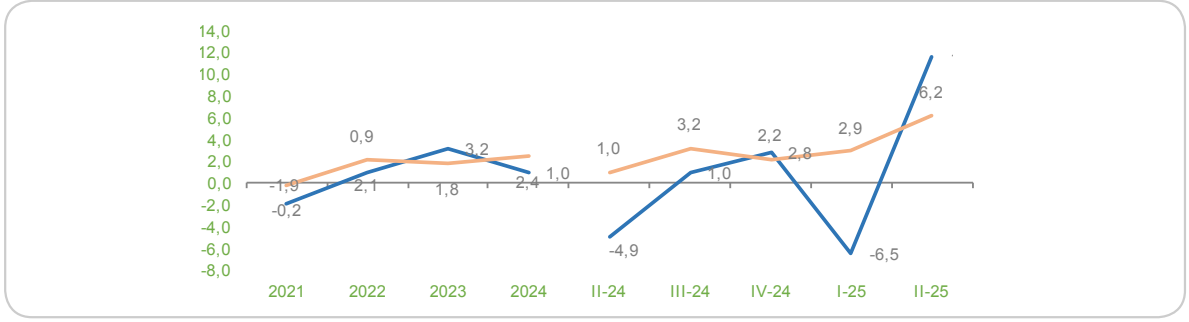
Precios y costes | Actividad mercado | Financiación | Mercado de trabajo

* **n.p.** (no publicado)

	ANUAL				TRIMESTRAL						MENSUAL						
PRECIOS Y COSTES	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**I-24**	**II-24**	**III-24**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**dic-24**	**ene-25**	**feb-25**	**mar-25**	**abr-25**	**may-25**	**jun-25**
Estadística de Compraventa de Inmuebles (Gobierno Vasco)																	
Vivienda libre nueva (Euros/m² útil)	3.112,7	3.140,6	3.241,5	3.273,5	3.667,6	2.910,9	3.177,6	3.337,9	3.429,5	3.246,3							
Tasa interanual	-1,9	0,9	3,2	1,0	4,5	-4,9	1,0	2,8	-6,5	11,5							
Vivienda usada (Euros/m² útil)	2.787,7	2.831,3	2.904,6	2.988,7	2.890,8	2.930,1	3.015,1	3.118,9	3.140,2	3.216,1							
Tasa interanual	2,4	1,6	2,6	2,9	0,9	0,1	1,8	8,8	8,6	9,8							
Tasaciones Ministerio Vivienda																	
Vivienda libre nueva (<= 5 años) Euros/m² construido)	2.721,0	2.778,2	2.827,7	2.896,5	2.874,2	2.868,9	2.912,2	2.930,5	2.956,6	3.046,5							
Tasa interanual	-0,2	2,1	1,8	2,4	3,3	1,0	3,2	2,2	2,9	6,2							
Vivienda usada (>5 años) Euros/m² construido)	2.426,5	2.503,7	2.537,0	2.592,0	2.564,6	2.611,3	2.570,6	2.621,3	2.706,7	2.782,8							
Tasa interanual	2,2	3,2	1,3	2,2	1,2	2,8	2,0	2,6	5,5	6,6							
Índice de precios de Vivienda. INE (Tasa interanual)	2,1	6,4	3,5	8,5	6,4	8,5	8,4	10,7	12,4	12,4							
Vivienda nueva (Tasa interanual)	3,1	6,7	6,2	13,6	12,3	15,2	14,3	12,6	14,4	11,9							
Vivienda usada (Tasa interanual)	1,9	6,3	2,9	7,4	5,1	7,0	7,1	10,3	12,1	12,6							
Índice de costes de edificación. Eustat (Tasa interanual)	2,7	9,3	5,2	2,1	1,8	3,6	2,0	0,9	1,9	2,1	0,9	2,4	2,0	1,2	0,8	2,9	2,6

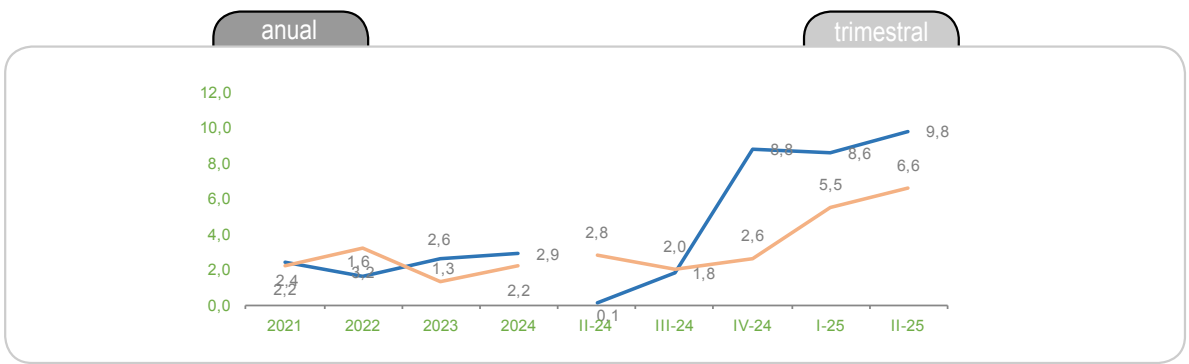
Evolución tasas de variación. Precios viviendas nuevas libres

anual | trimestral



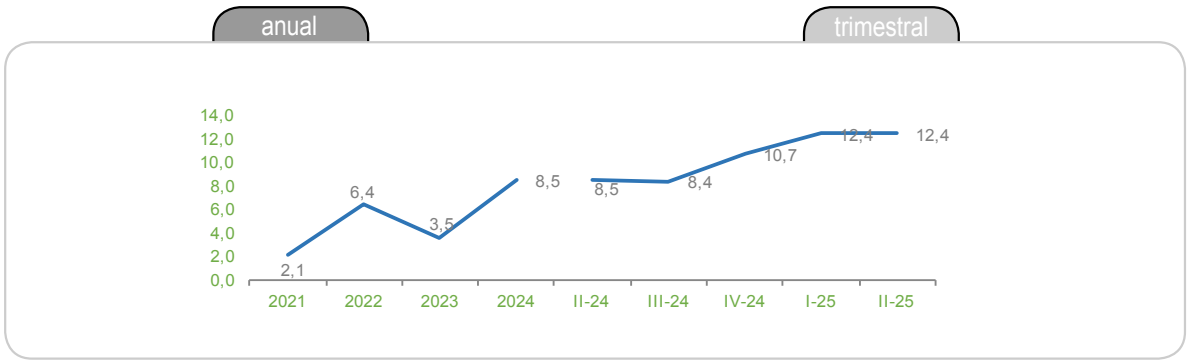
Evolución tasas de variación. Precios viviendas usadas

anual | trimestral



Evolución tasas de variación. IPV

anual | trimestral



Se puede encontrar información adicional en la web del Observatorio Vasco de la Vivienda

ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA
OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA / BASQUE HOUSING OBSERVATORY

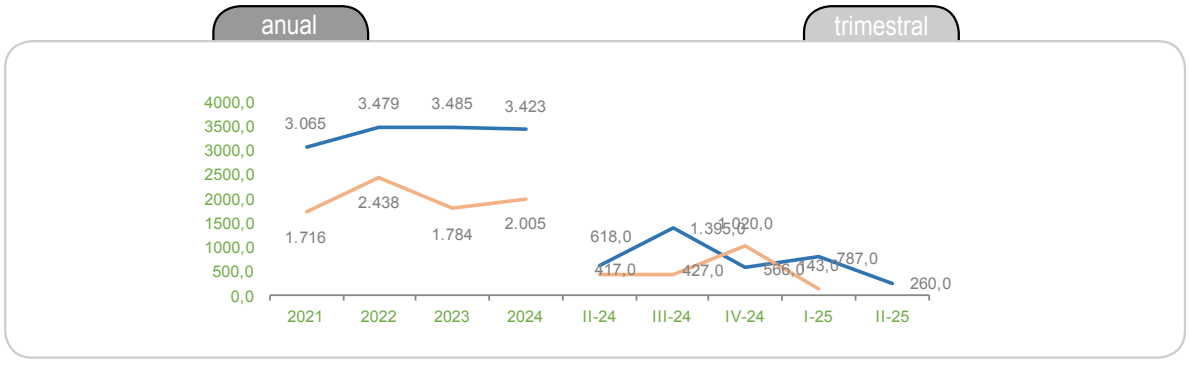
Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (2do. trimestre 2025)

Precios y costes | Actividad mercado | Financiación | Mercado de trabajo

* **n.p.** (no publicado)

	ANUAL				TRIMESTRAL						MENSUAL						
ACTIVIDAD MERCADO	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**I-24**	**II-24**	**III-24**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**dic-24**	**ene-25**	**feb-25**	**mar-25**	**abr-25**	**may-25**	**jun-25**
OFERTA																	
Viviendas iniciadas. EVIT. Gobierno Vasco																	
Viviendas libres	3.065	3.479	3.485	3.423	844	618	1.395	566	787	260	179	180	428	714	84	65	111
Tasa interanual	-3,3	13,5	0,2	-1,8	4,2	7,5	59,4	-53,8	-35,8	-57,9	-69,0	1,7	92,8	60,4	-69,3	-51,1	-47,4
Viviendas protegidas	1.716	2.438	1.784	2.005	141	417	427	1.020	143	No hay datos							
Tasa interanual	30,1	42,1	-26,8	12,4	-15,6	-44,2	306,7	33,3	-81,3	No hay datos							
% Protegidas / Total iniciadas	35,9	41,2	33,9	36,9	14,3	40,3	23,4	64,3	15,4	No hay datos							
Viviendas terminadas. EVIT. Gobierno Vasco																	
Viviendas libres	3.343	3.562	2.615	2.701	250	811	864	776	547	906	155	222	170	139	293	247	366
Tasa interanual	-1,4	6,6	-26,6	3,3	-69,5	57,5	131,0	-14,3	-39,6	11,7	-68,4	534,3	132,9	-2,1	64,6	-42,7	81,2
Viviendas protegidas	1.099	1.565	922	1.956	58	651	103	1.144	436	No hay datos							
Tasa interanual	95,6	42,4	-41,1	112,1	-33,3	223,9	58,5	101,1	-23,4	No hay datos							
% Protegidas / Total terminadas	24,7	30,5	26,1	42,0	18,8	44,5	10,7	59,6	44,4	No hay datos							
DEMANDA																	
TRANSACCIONES DE VIVIENDA																	
Compraventa notarios. Ministerio de Vivienda																	
Viviendas nuevas libres (número)	2.975	3.293	2.725	2.606	457	832	518	799	446	425							
Tasa interanual	-7,9	10,7	-17,2	-4,4	-20,0	-1,3	14,6	-7,0	-2,4	-48,9							
Viviendas usadas (número)	21.207	21.302	18.391	22.053	4.973	6.061	5.027	5.992	6.169	6.572							
Tasa interanual	30,6	0,4	-13,7	19,9	4,9	20,6	33,2	23,5	24,0	8,4							
Viviendas protegidas (número)	1.183	1.363	890	1.395	266	389	260	480	328	673							
Tasa interanual	-3,3	15,2	-34,7	56,7	18,2	39,4	80,6	98,3	23,3	73,0							
Transmisiones registradores. INE																	
Viviendas nuevas libres (número)	1.736	1.666	1.408	2.335	630	329	678	698	754	437	214	305	191	258	138	193	106
Tasa interanual	126,9	-4,0	-15,5	65,8	-0,3	25,6	249,5	118,1	19,7	32,8	107,8	19,6	-29,3	145,7	14,0	66,4	15,2
Viviendas usadas (número)	17.476	19.893	17.295	18.430	4.322	4.040	5.132	4.936	5.228	5.411	1.442	1.629	1.682	1.917	1.599	1.883	1.929
Tasa interanual	22,5	13,8	-13,1	6,6	-14,9	-7,4	18,2	40,4	21,0	33,9	53,4	13,6	5,4	48,4	29,0	32,2	40,2
Viviendas protegidas (número)	3.640	2.092	1.774	2.408	461	587	760	600	782	680	174	221	306	255	126	119	279
Tasa interanual	57,0	20,2	-15,2	35,7	-25,2	25,7	136,8	62,2	69,6	15,8	64,2	51,4	44,3	147,6	26,0	-56,4	30,4
Etxebide. Gobierno Vasco																	
Número de inscritos en régimen de alquiler	59.656,0	57.290,0	63.788,8	76.571,0	72.564	75.998	78.475	79.247	80.360	81.440							
Número viviendas adjudicadas	322,0	49,0	366,0	1.075,0	57	132	355	531	0	12							

Evolución viviendas iniciadas (*)



* Cambio metodológico. A partir de 2015, el periodo de antigüedad utilizado para clasificar las viviendas pasa a ser de 5 años.

Se puede encontrar información adicional en la web del Observatorio Vasco de la Vivienda

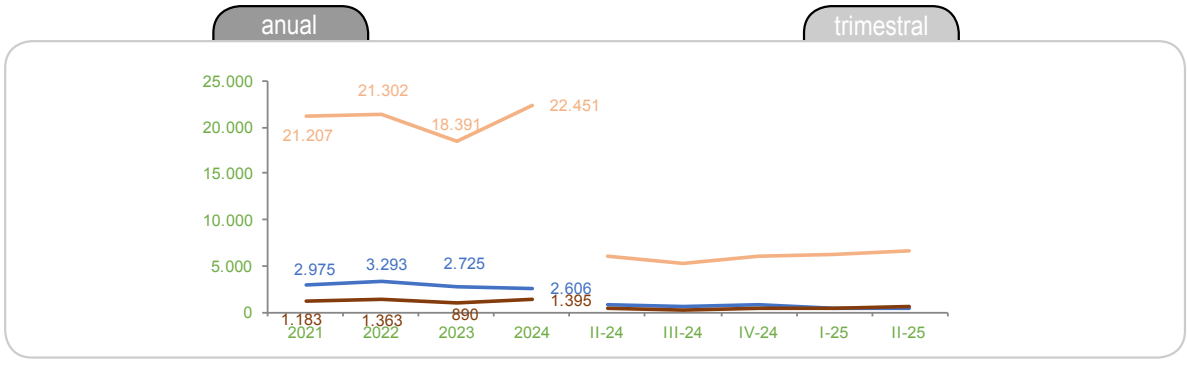
ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA
OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA / BASQUE HOUSING OBSERVATORY

Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (2do. trimestre 2025)

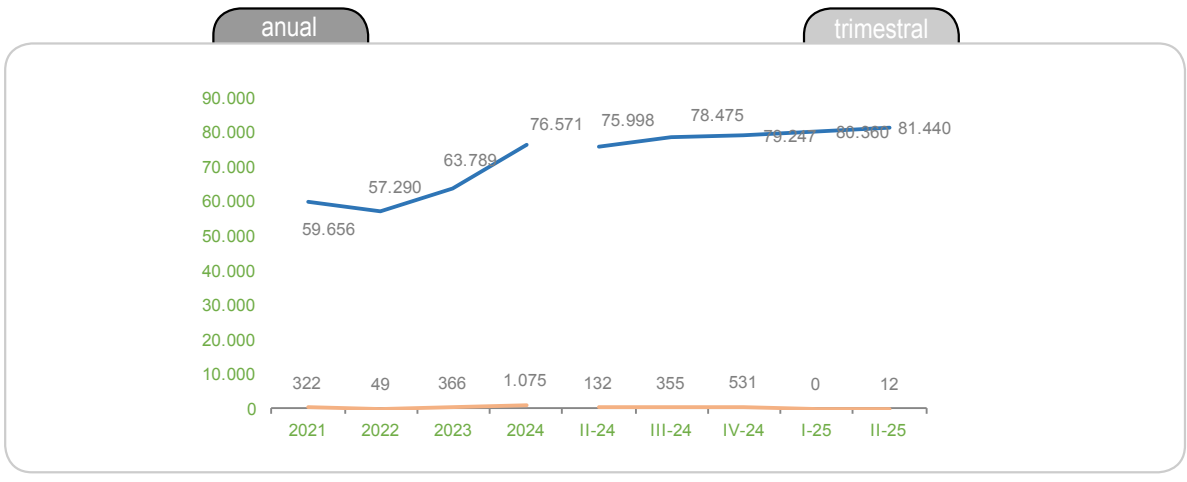
Precios y costes
Actividad mercado
Financiación
Mercado de trabajo

* **n.p.** (no publicado)

Evolución compraventa de viviendas



Evolución inscritos en Etxebide en régimen de alquiler y viviendas adjudicadas



Se puede encontrar información adicional en la web del Observatorio Vasco de la Vivienda

ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA
OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA / BASQUE HOUSING OBSERVATORY

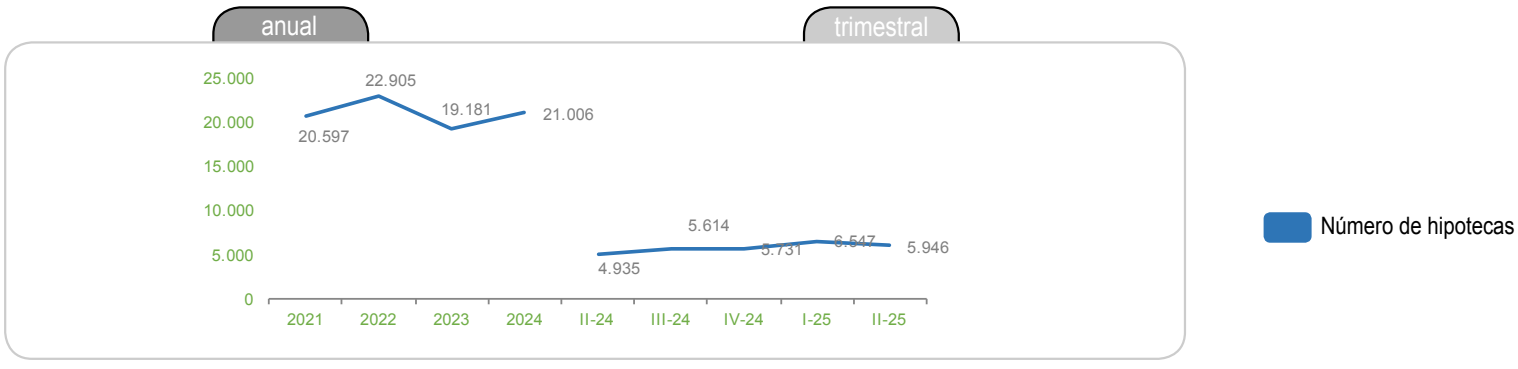
Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (2do. trimestre 2025)

Precios y costes | Actividad mercado | **Financiación** | Mercado de trabajo

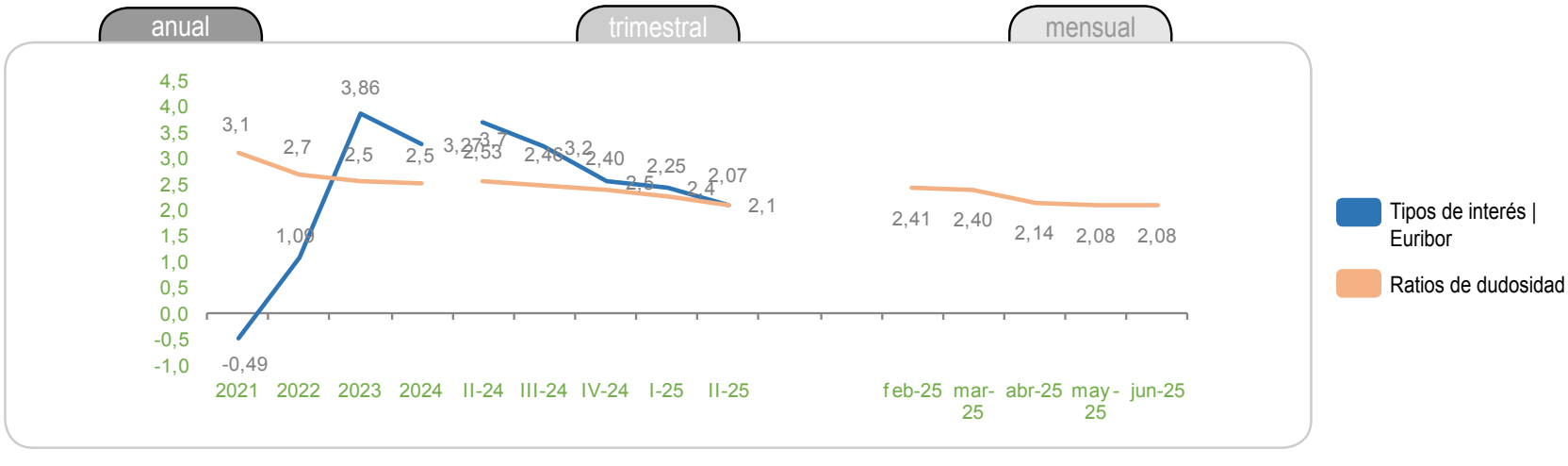
* **n.p.** (no publicado)

	ANUAL				TRIMESTRAL						MENSUAL						
FINANCIACIÓN	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**I-24**	**II-24**	**III-24**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**dic-24**	**ene-25**	**feb-25**	**mar-25**	**abr-25**	**may-25**	**jun-25**
Hipotecas formalizadas. INE																	
Nº hipotecas formalizadas	20.597	22.905	19.181	21.006	4.726	4.935	5.614	5.731	6.547	5.946	1.428	1.936	2.402	2.209	1.773	2.251	1.922
Tasa interanual	7,0	11,2	-16,3	9,5	-14,5	0,9	22,2	37,5	38,5	20,5	11,5	24,5	32,4	62,8	-1,3	32,2	33,8
Importe total hipotecas formalizadas (importe en millones €)	3.238,4	3.671,9	3.045,2	3.339,5	740,0	733,1	938,0	928,3	1.057,4	997,8	229,1	329,9	372,0	355,6	295,1	388,8	313,9
Tasa interanual	13,7	13,4	-17,1	9,7	-15,3	-9,5	30,0	45,0	42,9	36,1	8,7	40,5	32,3	58,8	13,2	52,9	43,9
Financiación Pública de Vivienda. Gobierno Vasco																	
Financiación pública de vivienda (nº total préstamos aprobados)	48	43	25	No hay datos	4	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos							
Tasa interanual	14,3	-10,4	-41,9	No hay datos	-33,3	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos							
Financiación pública de vivienda (importe en millones €)	17,1	0,4	7	No hay datos	3,5	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos							
Tasa interanual	147,8	-97,6	1.637,4	No hay datos	4.587,9	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos							
Tipo de interés (Euribor). Banco de España	-0,49	1,09	3,86	3,27	3,67	3,68	3,21	2,54	2,44	2,10	2,44	2,53	2,41	2,40	2,14	2,08	2,08
Ratio de dudosidad (adquis viv con garantía hipotecaria). Banco de España	3,10	2,67	2,53	2,51	2,65	2,53	2,46	2,40	2,25	2,07							
Restricciones concesión créditos Europa. BCE	3,5	19,25	3,75	-1,25	8,00	0,0	-1,00	-12,00	2,00	7,00							
Restricciones concesión créditos España. BCE (últimos tres meses)	5,6	20,3	15,0	2,5	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0							

Evolución hipotecas formalizadas



Evolución tipos de interés



Se puede encontrar información adicional en la web del Observatorio Vasco de la Vivienda

ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA
OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA / BASQUE HOUSING OBSERVATORY

Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (2do. trimestre 2025)

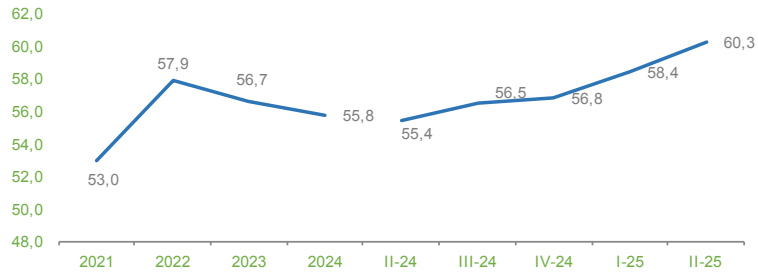
Precios y costes | Actividad mercado | Financiación | Mercado de trabajo

* **n.p.** (no publicado)

	ANUAL				TRIMESTRAL						MENSUAL						
MERCADO DE TRABAJO	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**I-24**	**II-24**	**III-24**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**dic-24**	**ene-25**	**feb-25**	**mar-25**	**abr-25**	**may-25**	**jun-25**
Total ocupados (miles). PRA	940,4	964,2	976,1	992,7	983,0	992,8	997,9	996,9	991,5	1.010,4							
Tasa interanual	1,2	2,3	1,2	1,7	1,8	1,8	1,8	1,4	0,9	1,8							
Ocupados sector construcción (miles). PRA	53,0	57,9	56,7	55,8	54,4	55,4	56,5	56,8	58,4	60,3							
Tasa interanual	5,8	12,2	-2,2	-1,5	-0,9	-3,7	-2,1	0,5	7,4	8,8							
% de ocupados construcción / total	5,6	5,3	5,8	5,6	5,5	5,6	5,7	5,7	5,9	6,0							
Tasa de paro. PRA	10,0	8,6	7,8	7,4	7,9	7,5	7,2	7,0	7,0	5,7							
OTROS INDICADORES																	
IPC general (Variación anual). INE	3,1	8,0	3,3	3,0	3,13	3,63	2,43	2,93	3,20	2,60	3,6	3,5	3,3	2,8	2,6	2,4	2,8
IPC alquiler vivienda (Variación anual). INE	0,9	1,5	1,7	2,0	1,83	2,37	2,10	1,73	1,57	1,00	1,6	1,7	1,7	1,3	0,9	1,0	1,1
Coste salarial total. INE (Euros por mes y trabajador)	2.357,1	2.424,9	2.464,0	2.571,5	2.460,3	2.503,8	2.578,0	2.744,1	2.543,5	2.682,5							
Tasa interanual	4,9	2,9	1,6	4,4	11,1	2,5	3,7	1,2	3,4	7,1							
Aportación de la construcción al PIB. (%). Eustat	5,0	4,8	4,8	4,9	4,9	4,8	4,8	4,9	4,9	5,0							
PIB per cápita. INE	32.925,0	36.421,0	39.041,0	41.010,0													
Tasa variación interanual del PIB. Eustat	5,9	4,4	1,8	2,2	2,4	2,1	2,3	2,0	2,1	2,2							

Personas ocupadas en el sector de la construcción (miles)

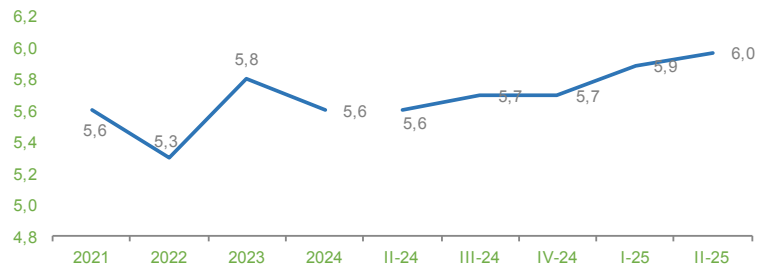
anual | trimestral



Número de personas ocupadas en el sector de la construcción

Peso en el empleo del sector de la construcción

anual | trimestral



% de ocupados/as en el sector de la construcción respecto al total

Se puede encontrar información adicional en la web del Observatorio Vasco de la Vivienda