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

Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (3º. trimestre 2025)

Precios y costes

Actividad mercado

Financiación

Mercado de trabajo

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

mayo 2026

En resumen...

| 3º. trimestre 2025

Contexto económico y mercado de trabajo

En el tercer trimestre de 2025, la economía vasca mantiene una evolución positiva, con un crecimiento del PIB del 2,3% respecto al tercer trimestre de 2024. Este contexto económico se acompaña de una situación favorable en el mercado de trabajo, con una ocupación total de 1.006.300 personas, un 0,8% más que un año antes. Por su parte, la tasa de paro se sitúa en el 6,8%.

El empleo en la construcción alcanza las 58.900 personas ocupadas, lo que supone un incremento interanual del 4,2%. De este modo, el sector representa el 5,9% del empleo total de Euskadi.

Precios y costes

Los precios de la vivienda continúan creciendo con intensidad respecto al tercer trimestre de 2024. Según la Estadística de Compraventa de Inmuebles (ECVI) del Gobierno Vasco, la vivienda libre nueva alcanza los 3.368,65 €/m² (+6,0%) y la vivienda usada se sitúa en 3.256,68 €/m² (+8,0%). Las tasaciones del Ministerio de Vivienda confirman esta tendencia, con aumentos del 8,1% en la vivienda libre nueva y del 11,1% en la vivienda usada. Asimismo, el Índice de Precios de Vivienda del INE registra una subida interanual del 11,6%, más intensa en la vivienda usada (12,5%) que en la nueva (8,0%), mientras que los costes de edificación muestran una evolución más moderada, con un incremento del 2,5%.

Actividad del mercado de compraventas e hipotecario

En términos de edificación residencial, las viviendas libres iniciadas se sitúan en 451, lo que supone un descenso interanual del 67,7%. Por el contrario, las viviendas libres terminadas alcanzan las 950 viviendas, con un incremento del 10,0%, reflejando una evolución más favorable en la finalización de promociones que en el inicio de nueva actividad edificatoria.

La actividad de compraventa de vivienda presenta una evolución positiva. Según los datos notariales del Ministerio de Vivienda, las compraventas de vivienda nueva libre alcanzan las 672 operaciones, con un aumento interanual del 29,7%, mientras que la vivienda usada suma 5.406 operaciones, un 7,5% más que un año antes. También crece la vivienda protegida, con 369 compraventas notariales, un 41,9% más. Los datos de transmisiones de derechos de la propiedad del INE ofrecen una evolución algo más moderada: las transmisiones de vivienda nueva libre se sitúan en 661 operaciones (-2,5%), mientras que la vivienda usada alcanza las 5.302 transmisiones (+3,3%) y la vivienda protegida las 806 operaciones (+6,1%).

Durante el trimestre se formalizan 6.557 hipotecas, un 16,8% más que un año antes, por un importe total de 1.152,2 millones de euros (+22,8% interanual).

Demanda de vivienda protegida

Las personas inscritas en Etxebide en régimen de alquiler ascienden a 81.372, mientras que las viviendas adjudicadas durante el trimestre se sitúan en 72, reflejando la persistencia de una fuerte presión de demanda en el acceso a vivienda protegida y en alquiler asequible.

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

Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (3º. trimestre 2025)

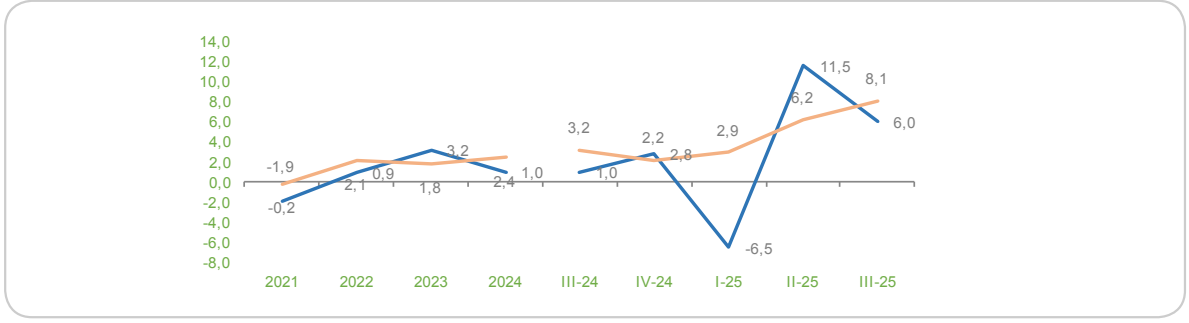
Precios y costes | Actividad mercado | Financiación | Mercado de trabajo

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

	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
PRECIOS Y COSTES	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**III-24**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**III-25**	**may-25**	**jun-25**	**jul-25**	**ago-25**	**sep-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	3.177,6	3.337,9	3.429,5	3.246,3	3.368,7					
Tasa interanual	-1,9	0,9	3,2	1,0	1,0	2,8	-6,5	11,5	6,0					
Vivienda usada (Euros/m² útil)	2.787,7	2.831,3	2.904,6	2.988,7	3.015,1	3.118,9	3.140,2	3.216,1	3.256,7					
Tasa interanual	2,4	1,6	2,6	2,9	1,8	8,8	8,6	9,8	8,0					
Tasaciones Ministerio Vivienda														
Vivienda libre nueva (<= 5 años) Euros/m² construido)	2.721,0	2.778,2	2.827,7	2.896,5	2.912,2	2.930,5	2.956,6	3.046,5	3.147,6					
Tasa interanual	-0,2	2,1	1,8	2,4	3,2	2,2	2,9	6,2	8,1					
Vivienda usada (>5 años) Euros/m² construido)	2.426,5	2.503,7	2.537,0	2.592,0	2.570,6	2.621,3	2.706,7	2.782,8	2.855,6					
Tasa interanual	2,2	3,2	1,3	2,2	2,0	2,6	5,5	6,6	11,1					
Índice de precios de Vivienda. INE (Tasa interanual)	2,1	6,4	3,5	8,5	8,4	10,7	12,4	12,4	11,6					
Vivienda nueva (Tasa interanual)	3,1	6,7	6,2	13,6	14,3	12,6	14,4	11,9	8,0					
Vivienda usada (Tasa interanual)	1,9	6,3	2,9	7,4	7,1	10,3	12,1	12,6	12,5					
Índice de costes de edificación. Eustat (Tasa interanual)	2,7	9,3	5,2	2,1	2,0	0,9	1,9	2,1	2,5	2,9	2,6	1,6	2,8	3,1

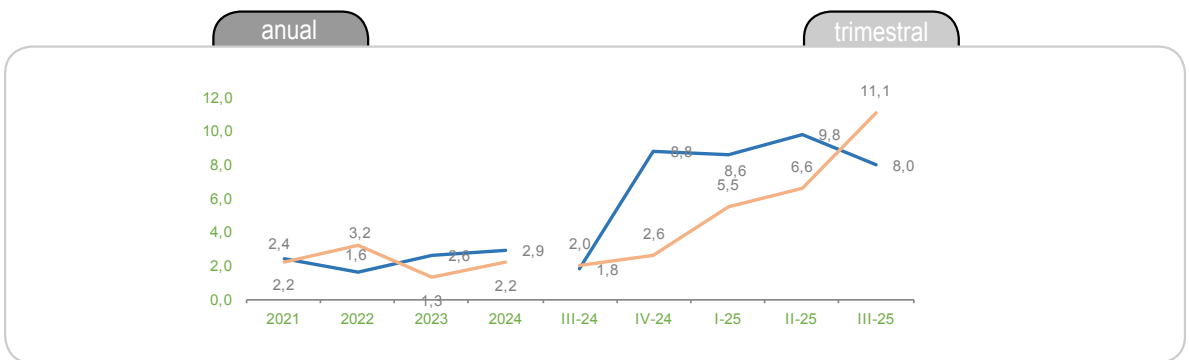
Evolución tasas de variación. Precios viviendas nuevas libres

anual | trimestral



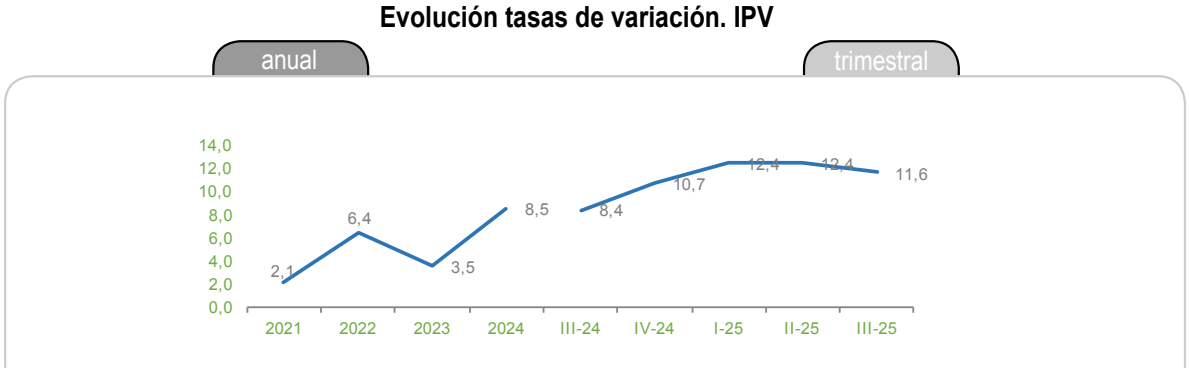
Evolución tasas de variación. Precios viviendas usadas

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

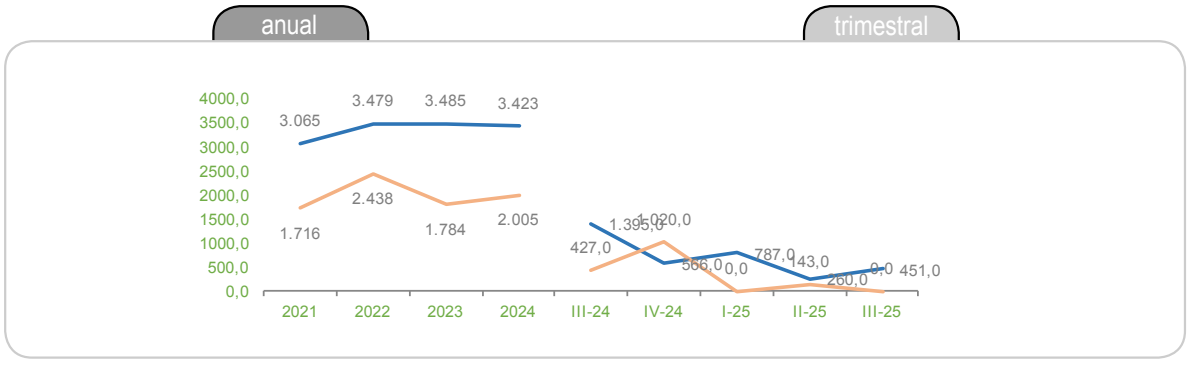
Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (3º. trimestre 2025)

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

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

	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
ACTIVIDAD MERCADO	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**III-24**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**III-25**	**may-25**	**jun-25**	**jul-25**	**ago-25**	**sep-25**
OFERTA														
Viviendas iniciadas. EVIT. Gobierno Vasco														
Viviendas libres	3.065	3.479	3.485	3.423	1.395	566	787	260	451	65	111	58	149	244
Tasa interanual	-3,3	13,5	0,2	-1,8	59,4	-53,8	-35,8	-57,9	-67,7	-51,1	-47,4	-84,7	-21,6	-70,5
Viviendas protegidas	1.716	2.438	1.784	2.005	427	1.020	No hay datos	143	No hay datos					
Tasa interanual	30,1	42,1	-26,8	12,4	306,7	33,3	No hay datos	1,4	No hay datos					
% Protegidas / Total iniciadas	35,9	41,2	33,9	36,9	23,4	64,3	No hay datos	35,5	No hay datos					
Viviendas terminadas. EVIT. Gobierno Vasco														
Viviendas libres	3.343	3.562	2.615	2.701	864	776	547	906	950	247	366	287	216	447
Tasa interanual	-1,4	6,6	-26,6	3,3	131,0	-14,3	-39,6	11,7	10,0	-42,7	81,2	-14,8	-36,5	139,0
Viviendas protegidas	1.099	1.565	922	1.956	103	1.144	No hay datos	436	No hay datos					
Tasa interanual	95,6	42,4	-41,1	112,1	58,5	101,1	No hay datos	-23,4	No hay datos					
% Protegidas / Total terminadas	24,7	30,5	26,1	42,0	10,7	59,6	No hay datos	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	518	799	446	425	672					
Tasa interanual	-7,9	10,7	-17,2	-4,4	14,6	-7,0	-2,4	-48,9	29,7					
Viviendas usadas (número)	21.207	21.302	18.391	22.053	5.027	5.992	6.169	6.572	5.406					
Tasa interanual	30,6	0,4	-13,7	19,9	33,2	23,5	24,0	8,4	7,5					
Viviendas protegidas (número)	1.183	1.363	890	1.395	260	480	328	673	369					
Tasa interanual	-3,3	15,2	-34,7	56,7	80,6	98,3	23,3	73,0	41,9					
Transmisiones registradores. INE														
Viviendas nuevas libres (número)	1.736	1.666	1.408	2.335	678	698	785	437	661	193	106	161	148	352
Tasa interanual	126,9	-4,0	-15,5	65,8	249,5	118,1	24,6	32,8	-2,5	66,4	15,2	-9,0	-34,5	28,0
Viviendas usadas (número)	17.476	19.893	17.295	18.430	5.132	4.936	5.223	5.411	5.302	1.883	1.929	1.800	1.451	2.051
Tasa interanual	22,5	13,8	-13,1	6,6	18,2	40,4	20,8	33,9	3,3	32,2	40,2	7,7	-4,9	6,0
Viviendas protegidas (número)	3.640	2.092	1.774	2.408	760	600	764	680	806	119	279	282	253	271
Tasa interanual	57,0	20,2	-15,2	35,7	136,8	62,2	65,7	15,8	6,1	-56,4	30,4	20,5	15,5	-11,7
Etxebide. Gobierno Vasco														
Número de inscritos en régimen de alquiler	59.656,0	57.290,0	63.788,8	76.571,0	78.475	79.247	80.491	81.551	81.372					
Número viviendas adjudicadas	322,0	49,0	366,0	1.075,0	355	531	0	118	72					

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

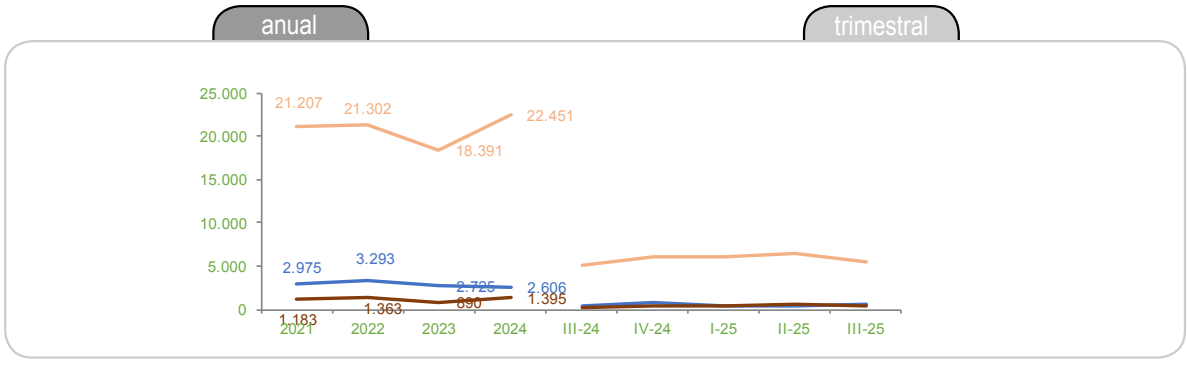
ETXEBIZITZAREN EUSKAL BEHATOKIA
OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA / BASQUE HOUSING OBSERVATORY

Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (3º. trimestre 2025)

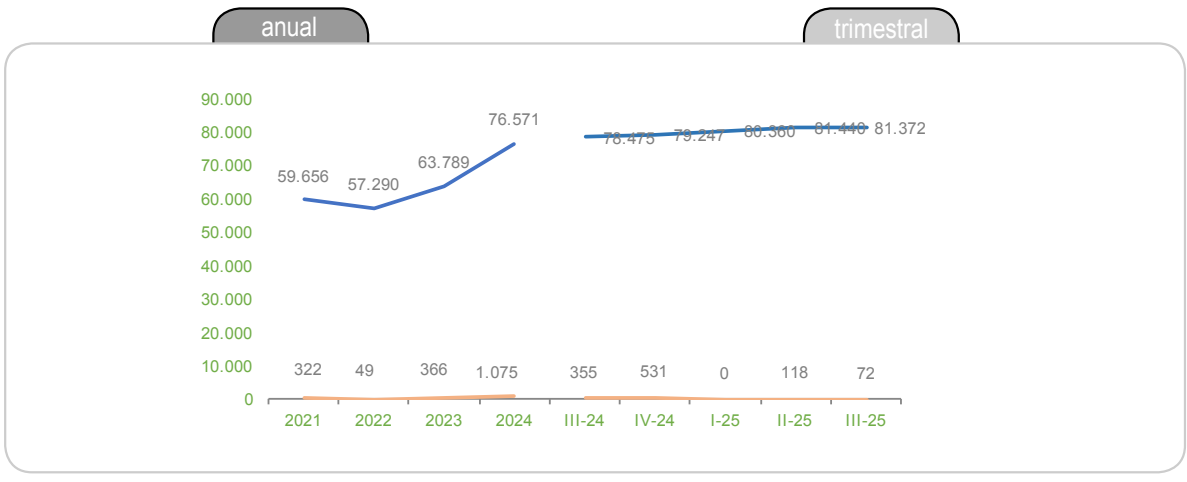
Precios y costes
Financiación
Actividad mercado
Mercado de trabajo

* **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

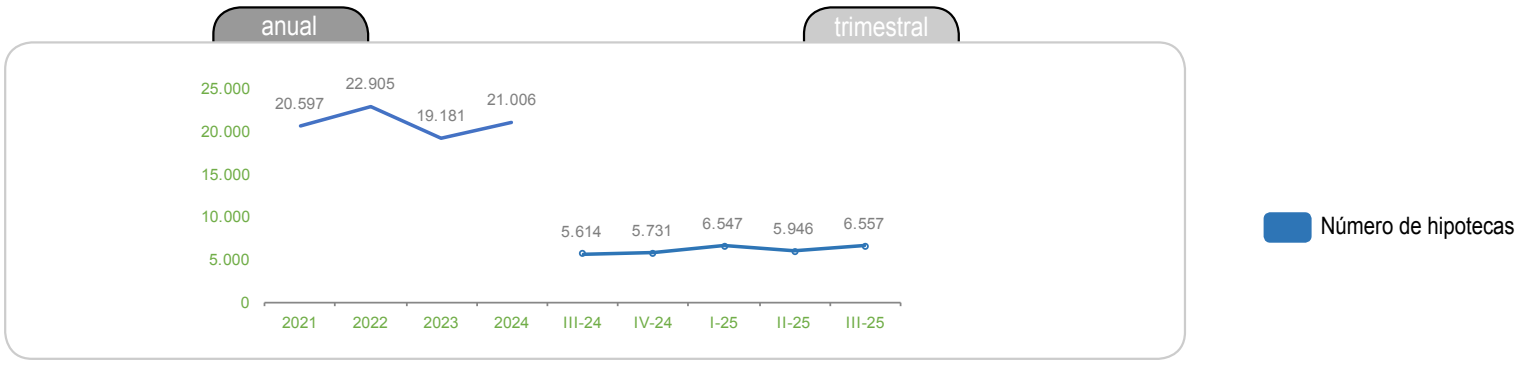
Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (3º. trimestre 2025)

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

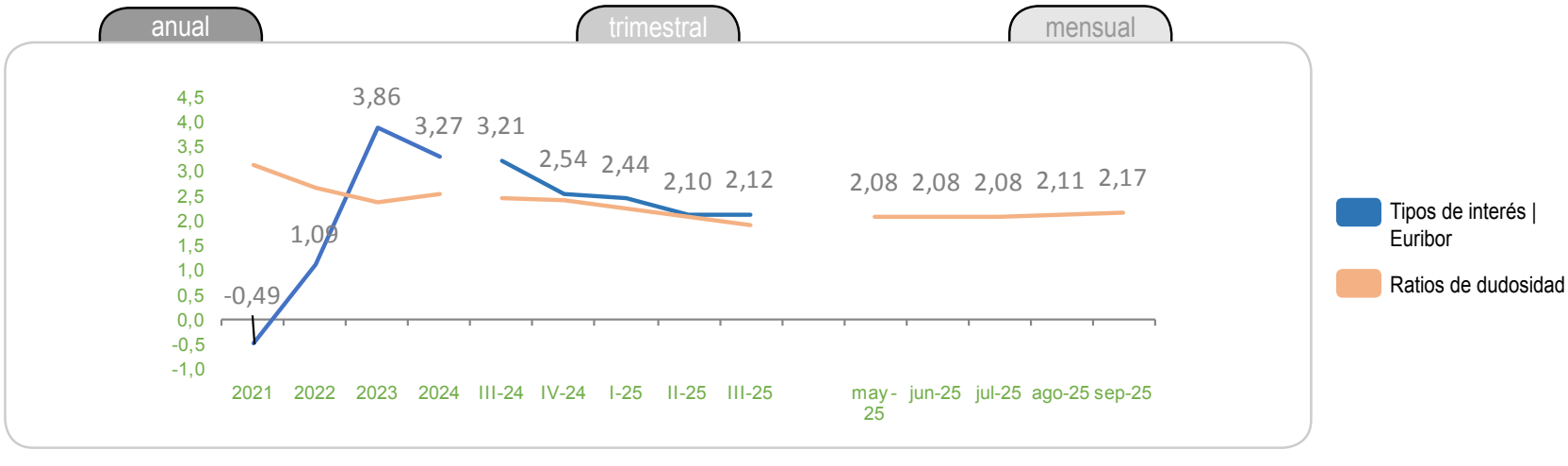
* **n.p.** (no publicado)

	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
FINANCIACIÓN	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**III-24**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**III-25**	**may-25**	**jun-25**	**jul-25**	**ago-25**	**sep-25**
Hipotecas formalizadas. INE														
Nº hipotecas formalizadas	20.597	22.905	19.181	21.006	5.614	5.731	6.547	5.946	6.557	2.251	1.922	2.209	1.745	2.603
Tasa interanual	7,0	11,2	-16,3	9,5	22,2	37,5	38,5	20,5	16,8	32,2	33,8	22,7	14,5	13,7
Importe total hipotecas formalizadas (importe en millones €)	3.238,4	3.671,9	3.045,2	3.339,5	938,0	928,3	1.057,4	997,8	1.152,2	388,8	313,9	402,0	301,6	448,7
Tasa interanual	13,7	13,4	-17,1	9,7	30,0	45,0	42,9	36,1	22,8	52,9	43,9	40,0	3,1	25,2
Financiación Pública de Vivienda. Gobierno Vasco														
Financiación pública de vivienda (nº total préstamos aprobados)	48	43	25	No hay datos	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	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	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos					
Tasa interanual	147,8	-97,6	1.611,0	No hay datos	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	3,21	2,54	2,44	2,10	2,12	2,08	2,08	2,08	2,11	2,17
Ratio de dudosidad (adquis viv con garantía hipotecaria). Banco de España	3,10	2,67	2,53	2,51	2,46	2,40	2,25	2,07	1,89					
Restricciones concesión créditos Europa. BCE	3,5	19,25	3,75	-1,25	-1,00	-12,00	7,00	-3,00	2,00					
Restricciones concesión créditos España. BCE (últimos tres meses)	5,6	20,3	15,0	2,5	10,0	0,0	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 (3º. trimestre 2025)

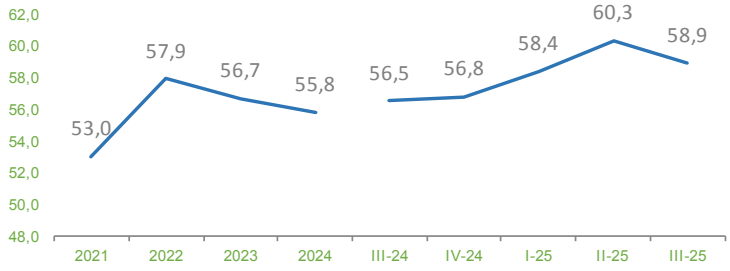
Precios y costes | Actividad mercado | Financiación | Mercado de trabajo

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

	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
MERCADO DE TRABAJO	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**III-24**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**III-25**	**may-25**	**jun-25**	**jul-25**	**ago-25**	**sep-25**
Total ocupados (miles). PRA	940,4	964,2	976,1	992,7	997,9	996,9	991,5	1.010,4	1.006,3					
Tasa interanual	1,2	2,3	1,2	1,7	1,8	1,4	0,9	1,8	0,8					
Ocupados sector construcción (miles). PRA	53,0	57,9	56,7	55,8	56,5	56,8	58,4	60,3	58,9					
Tasa interanual	5,8	12,2	-2,2	-1,5	-2,1	0,5	7,4	8,8	4,2					
% de ocupados construcción / total	5,6	5,3	5,8	5,6	5,7	5,7	5,9	6,0	5,9					
Tasa de paro. PRA	10,0	8,6	7,8	7,4	7,2	7,0	7,0	5,7	6,8					
OTROS INDICADORES														
IPC general (Variación anual). INE	3,1	8,0	3,3	3,0	2,43	2,93	3,20	2,60	3,03	2,4	2,8	3,0	2,8	3,3
IPC alquiler vivienda (Variación anual). INE	0,9	1,5	1,7	2,0	2,10	1,73	1,57	1,00	1,03	1,0	1,1	1,0	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	2.578,0	2.744,1	2.543,5	2.588,1	2.682,5					
Tasa interanual	4,9	2,9	1,6	4,4	3,7	1,2	3,4	3,4	4,1					
Aportación de la construcción al PIB. (%). Eustat	5,0	4,8	4,8	4,9	4,8	4,9	4,9	5,0	4,9					
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	2,3	2,0	2,1	2,2	2,3					

Personas ocupadas en el sector de la construcción (miles)

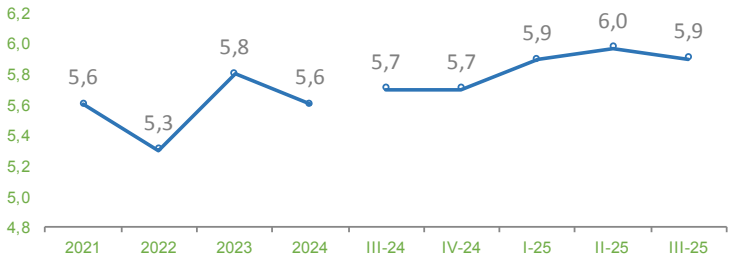
anual | trimestral



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