En resumen...

| 4º. trimestre 2025

Contexto económico y mercado de trabajo

En 2025, Euskadi mantiene un crecimiento económico moderado y estable, con un aumento del PIB del 2,3%, en línea con el registrado en 2024 (2,2%), lo que confirma la continuidad de una fase de crecimiento sostenido. Este contexto se acompaña de un comportamiento favorable del mercado laboral, con un incremento del empleo del 1,3% hasta una media de 1.005.100 personas ocupadas, alcanzando máximos históricos en el cuarto trimestre (1.012.300). La tasa de paro se reduce hasta el 6,45%, mejorando de forma significativa respecto al año anterior.

En el sector de la construcción, el empleo aumenta un 6,6%, reforzando su peso en la economía. El sector continúa operando en un entorno de costes elevados en términos acumulados, si bien con una evolución más contenida en el último año. El índice de costes de edificación registra un incremento del 2,5% interanual, ligeramente superior al de 2024 (2,1%), pero muy por debajo de las subidas registradas en años anteriores.

Precios y costes

El precio de la vivienda mantiene una trayectoria claramente alcista en 2025, intensificándose respecto al año anterior. Según el Índice de Precios de Vivienda del INE, el incremento interanual alcanza el 12,2% (8,5% en 2024), apuntando a un repunte en el crecimiento de los precios. Otras estadísticas confirman esta tendencia, aunque con aumentos más moderados: los datos del Gobierno Vasco sitúan el precio medio en 3.477 €/m² en vivienda nueva y 3.249 €/m² en usada, con incrementos del 6,2% y 8,7%, mientras que las tasaciones del Ministerio reflejan subidas del 7,1% y 9,0% (3.103€/m² y 2.825 €/m²).

Actividad del mercado de compraventas e hipotecario

En el ámbito de la edificación, en 2025 se iniciaron 3.933 viviendas en Euskadi, lo que supone un descenso significativo respecto a 2024 tanto en vivienda libre (-25,9%) como protegida (-30,4%), situándose esta última en el 35,5% del total. En contraste, las viviendas terminadas aumentaron, con incrementos del 13,6% en vivienda libre y del 28,4% en protegida, aunque a un ritmo inferior al del año anterior.

En el mercado de compraventa, la vivienda libre nueva registró 2.505 operaciones (-3,9%), mientras que la vivienda usada alcanzó 24.532 (+11,2%), consolidando su predominio. La vivienda protegida sumó 1.982 operaciones (+42,1%), manteniendo un elevado dinamismo. En conjunto, el mercado se mantiene activo, con una demanda orientada hacia la vivienda usada y una menor oferta de vivienda nueva.

Esta evolución se refleja también en la financiación hipotecaria, con un aumento del 21,4% en el número de operaciones y del 33,6% en el importe total, que alcanza los 4.460,6 millones de euros, situándose el valor medio en torno a 175.000 euros. Todo ello en un contexto de mejora de las condiciones financieras, con un Euribor medio cercano al 2,2% y una ratio de dudosidad en torno al 2%.

Demanda de vivienda protegida

La demanda de vivienda ha mantenido en niveles elevados a lo largo de 2025, especialmente en el ámbito de la vivienda protegida en alquiler. El número de personas inscritas en Etxebide en régimen de alquiler se situó en 81.337, alcanzando máximos de la serie histórica. Por su parte, el número de viviendas adjudicadas alcanzó las 210 en el conjunto del año, situándose en niveles más contenidos que los registrados en 2024.

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

Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º. trimestre 2025)

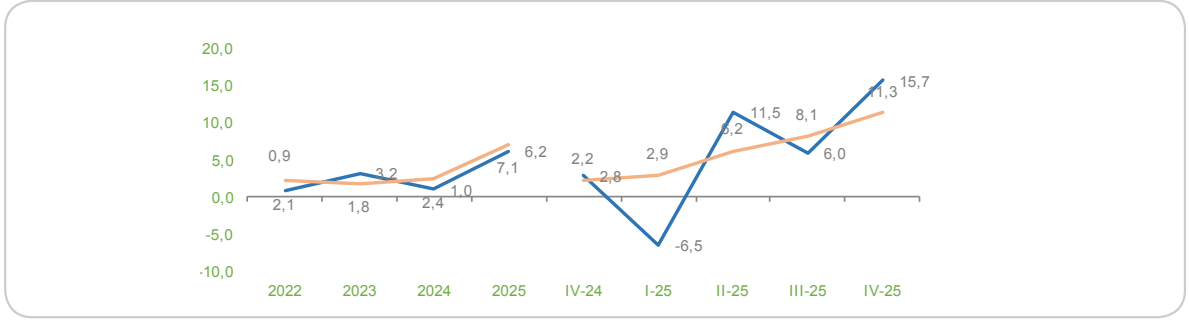
Precios y costes | Actividad mercado | Financiación | Mercado de trabajo

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

	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
PRECIOS Y COSTES	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**III-25**	**IV-25**	**ago-25**	**sep-25**	**oct-25**	**nov-25**	**dic-25**
Estadística de Compraventa de Inmuebles (Gobierno Vasco)														
Vivienda libre nueva (Euros/m² útil)	3.140,6	3.241,5	3.273,5	3.476,7	3.337,9	3.429,5	3.246,3	3.368,7	3.862,4					
Tasa interanual	0,9	3,2	1,0	6,2	2,8	-6,5	11,5	6,0	15,7					
Vivienda usada (Euros/m² útil)	2.831,3	2.904,6	2.988,7	3.249,3	3.118,9	3.140,2	3.216,1	3.256,7	3.384,1					
Tasa interanual	1,6	2,6	2,9	8,7	8,8	8,6	9,8	8,0	8,5					
Tasaciones Ministerio Vivienda														
Vivienda libre nueva (<= 5 años) Euros/m² construido)	2.778,2	2.827,7	2.896,5	3.103,4	2.930,5	2.956,6	3.046,5	3.147,6	3.262,9					
Tasa interanual	2,1	1,8	2,4	7,1	2,2	2,9	6,2	8,1	11,3					
Vivienda usada (>5 años) Euros/m² construido)	2.503,7	2.537,0	2.592,0	2.825,4	2.621,3	2.706,7	2.782,8	2.855,6	2.956,3					
Tasa interanual	3,2	1,3	2,2	9,0	2,6	5,5	6,6	11,1	12,8					
Índice de precios de Vivienda. INE (Tasa interanual)	6,4	3,5	8,5	12,2	10,7	12,4	12,4	11,6	12,4					
Vivienda nueva (Tasa interanual)	6,7	6,2	13,6	11,2	12,6	14,4	11,9	8,0	10,4					
Vivienda usada (Tasa interanual)	6,3	2,9	7,4	12,5	10,3	12,1	12,6	12,5	12,7					
Índice de costes de edificación. Eustat (Tasa interanual)	9,3	5,2	2,1	2,5	0,9	1,9	2,1	2,5	3,7	2,8	3,1	3,6	4,2	3,2

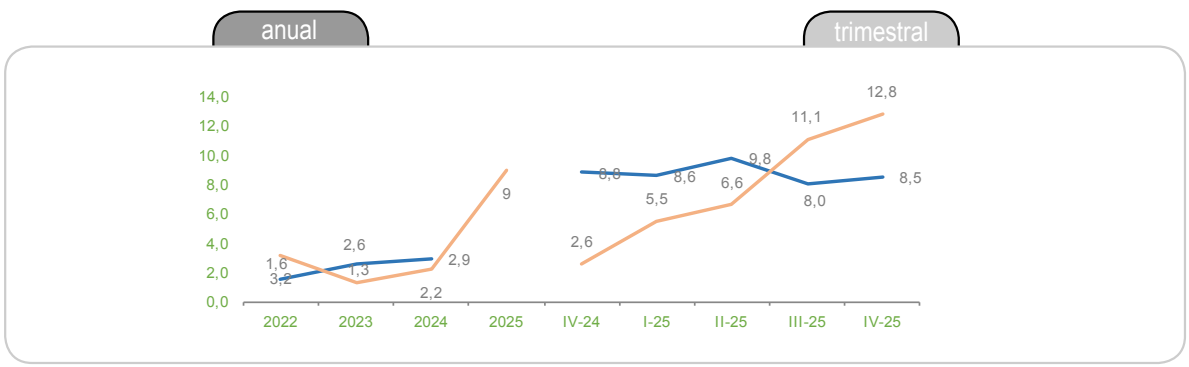
Evolución tasas de variación. Precios viviendas nuevas libres

anual | trimestral



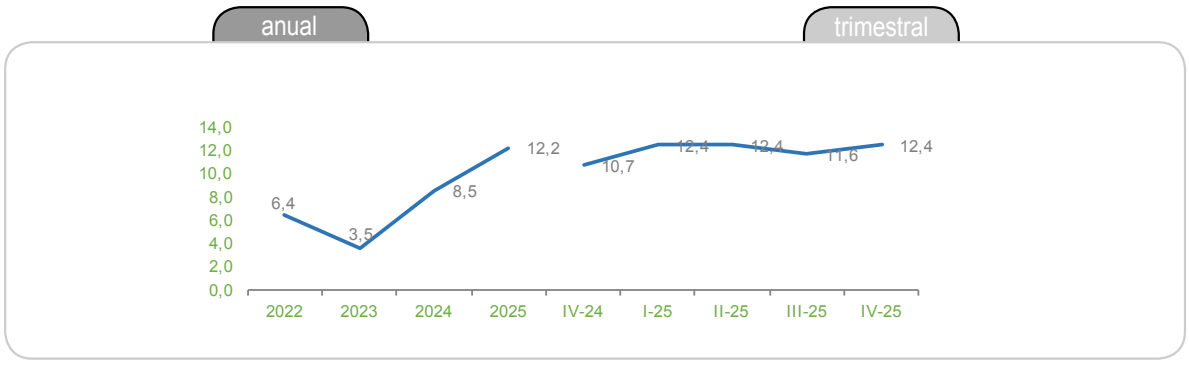
Evolución tasas de variación. Precios viviendas usadas

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 (4º. trimestre 2025)

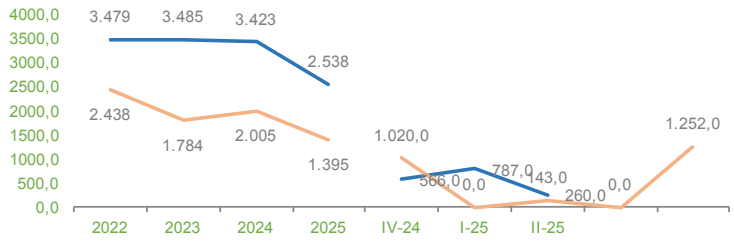
Precios y costes | Actividad mercado | Financiación | Mercado de trabajo

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

	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
ACTIVIDAD MERCADO	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**III-25**	**IV-25**	**ago-25**	**sep-25**	**oct-25**	**nov-25**	**dic-25**
OFERTA														
Viviendas iniciadas. EVIT. Gobierno Vasco														
Viviendas libres	3.479	3.485	3.423	2.538	566	787	260	451	1.040	149	244	534	197	309
Tasa interanual	13,5	0,2	-1,8	-25,9	-53,8	-35,8	-57,9	-67,7	83,7	-21,6	-70,5	500,0	-33,9	72,6
Viviendas protegidas	2.438	1.784	2.005	1.395	1.020	No hay datos	143	No hay datos	1.252					
Tasa interanual	42,1	-26,8	12,4	-30,4	33,3	No hay datos	1,4	No hay datos	193,2					
% Protegidas / Total iniciadas	41,2	33,9	36,9	35,5	64,3	No hay datos	35,5	No hay datos	54,6					
Viviendas terminadas. EVIT. Gobierno Vasco														
Viviendas libres	3.562	2.615	2.701	3.069	776	547	906	950	666	216	447	140	175	351
Tasa interanual	6,6	-26,6	3,3	13,6	-14,3	-39,6	11,7	10,0	-14,2	-36,5	139,0	-24,3	-59,9	126,5
Viviendas protegidas	1.565	922	1.956	1.184	1.144	No hay datos	436	No hay datos	748					
Tasa interanual	42,4	-41,1	112,1	28,4	101,1	No hay datos	-23,4	No hay datos	14,9					
% Protegidas / Total terminadas	30,5	26,1	42,0	27,8	59,6	No hay datos	44,4	No hay datos	44,1					
DEMANDA														
TRANSACCIONES DE VIVIENDA														
Compraventa notarios. Ministerio de Vivienda														
Viviendas nuevas libres (número)	3.293	2.725	2.606	2.505	799	446	425	672	962					
Tasa interanual	10,7	-17,2	-4,4	-3,9	-7,0	-2,4	-48,9	29,7	20,4					
Viviendas usadas (número)	21.302	18.391	22.053	24.532	5.992	6.169	6.572	5.406	6.385					
Tasa interanual	0,4	-13,7	19,9	11,2	23,5	24,0	8,4	7,5	6,6					
Viviendas protegidas (número)	1.363	890	1.395	1.982	480	328	673	369	612					
Tasa interanual	15,2	-34,7	56,7	42,1	98,3	23,3	73,0	41,9	27,5					
Transmisiones registradores. INE														
Viviendas nuevas libres (número)	1.666	1.408	2.335	2.877	698	785	437	661	994	148	352	390	418	186
Tasa interanual	-4,0	-15,5	65,8	23,2	118,1	24,6	32,8	-2,5	42,4	-34,5	28,0	26,6	137,5	-13,1
Viviendas usadas (número)	19.893	17.295	18.430	21.106	4.936	5.223	5.411	5.302	5.170	1.451	2.051	1.877	1.631	1.662
Tasa interanual	13,8	-13,1	6,6	22,0	40,4	20,8	33,9	3,3	4,7	-4,9	6,0	-3,2	5,0	15,3
Viviendas protegidas (número)	2.092	1.774	2.408	2.817	600	764	680	806	567	253	271	192	126	249
Tasa interanual	20,2	-15,2	35,7	17,0	62,2	65,7	15,8	6,1	-5,5	15,5	-11,7	-28,6	-19,7	43,1
Etxebide. Gobierno Vasco														
Número de inscritos en régimen de alquiler	57.290,0	63.788,8	76.571,0	81.337,3	79.247	80.491	81.551	81.372	81.935					
Número viviendas adjudicadas	49,0	366,0	1.075,0	210,0	531	0	118	72	20					

Evolución viviendas iniciadas (*)

anual | trimestral



* 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 (4º. trimestre 2025)

Precios y costes

Actividad mercado

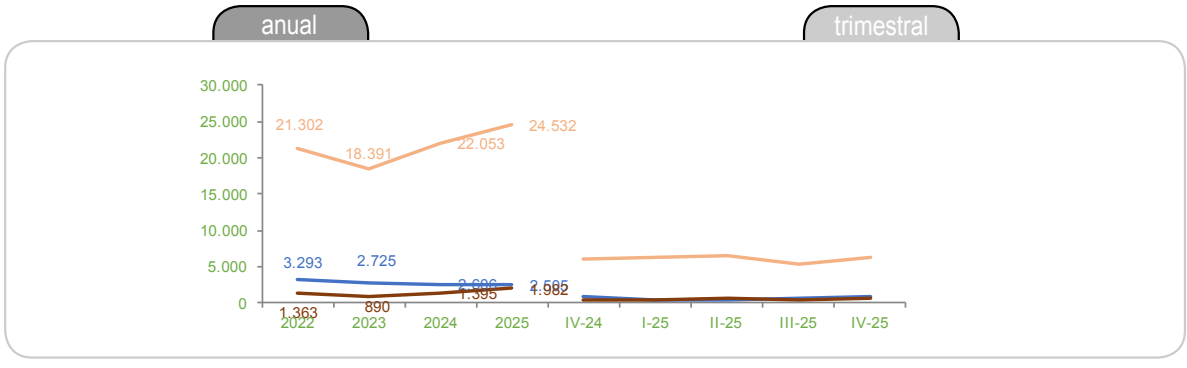
Financiación

Mercado de trabajo

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

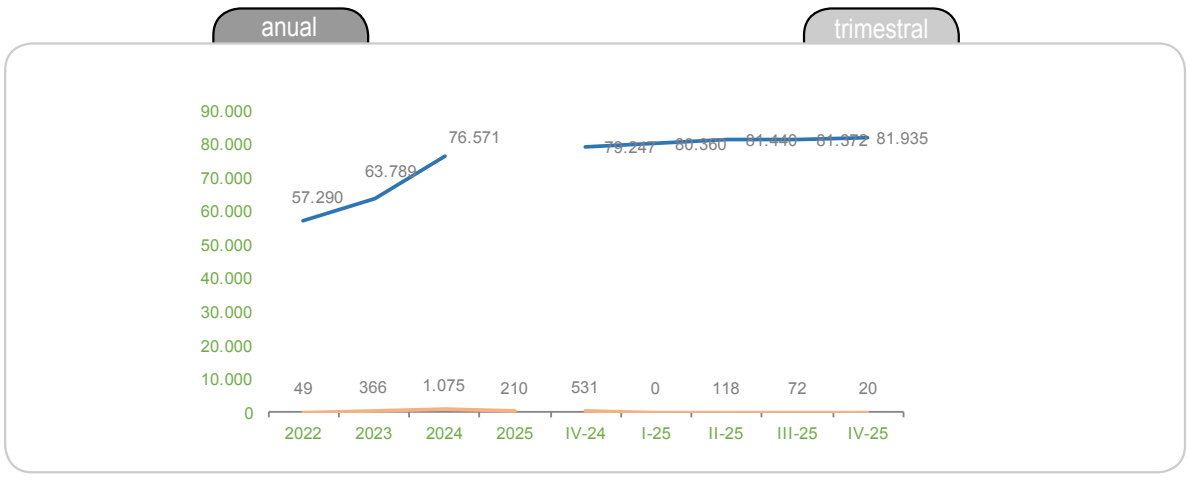
Evolución compraventa de viviendas

anual | trimestral



Evolución inscritos en Etxebide en régimen de alquiler y viviendas adjudicadas

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

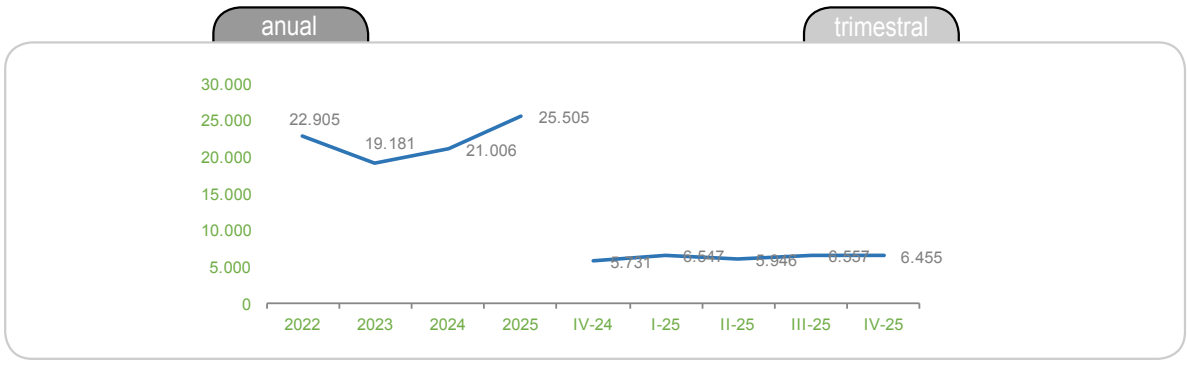
Indicadores del mercado de la vivienda en la C.A. Euskadi (4º. trimestre 2025)

Precios y costes
Actividad mercado
Financiación
Mercado de trabajo

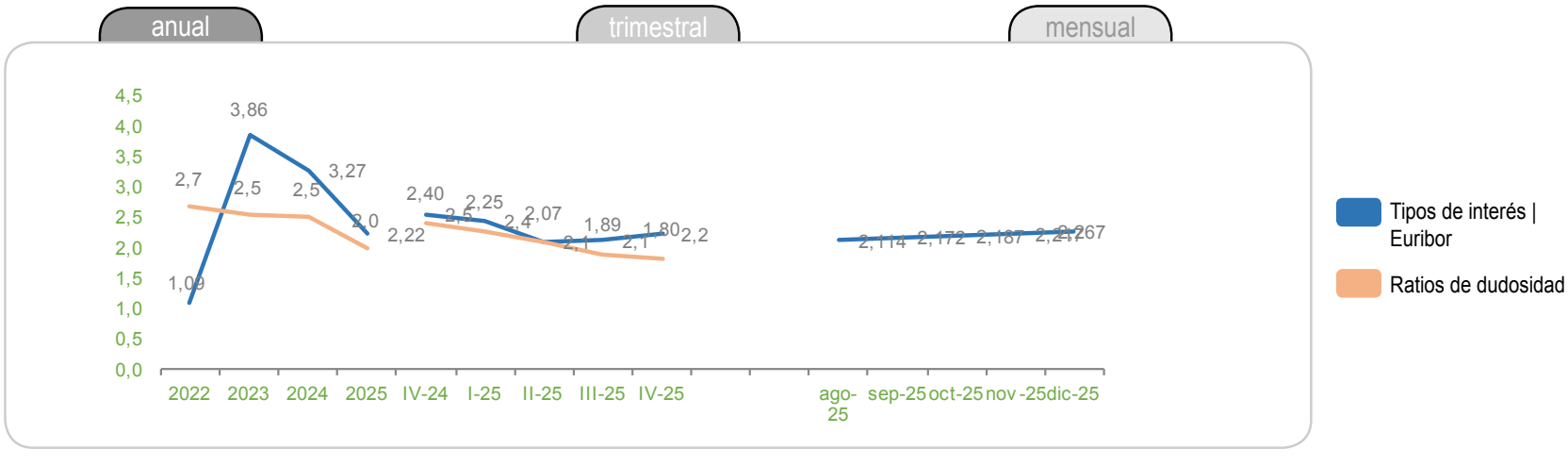
* **n.p.** (no publicado)

	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
FINANCIACIÓN	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**III-25**	**IV-25**	**ago-25**	**sep-25**	**oct-25**	**nov-25**	**dic-25**
Hipotecas formalizadas. INE														
Nº hipotecas formalizadas	22.905	19.181	21.006	25.505	5.731	6.547	5.946	6.557	6.455	1.745	2.603	2.325	2.408	1.722
Tasa interanual	11,2	-16,3	9,5	21,4	37,5	38,5	20,5	16,8	12,6	14,5	13,7	1,2	20,0	20,6
Importe total hipotecas formalizadas (importe en millones €)	3.671,9	3.045,2	3.339,5	4.460,6	928,3	1.057,4	997,8	1.152,2	1.141,3	301,6	448,7	395,9	439,7	305,7
Tasa interanual	13,4	-17,1	9,7	33,6	45,0	42,9	36,1	22,8	22,9	3,1	25,2	8,8	31,1	33,4
Financiación Pública de Vivienda. Gobierno Vasco														
Financiación pública de vivienda (nº total préstamos aprobados)	43	25	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos					
Tasa interanual	-10,4	-41,9	No hay datos	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 €)	0,4	7	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos	No hay datos					
Tasa interanual	-97,6	1.611,0	No hay datos	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	1,09	3,86	3,27	2,22	2,54	2,44	2,10	2,12	2,22	2,11	2,17	2,19	2,22	2,27
Ratio de dudosidad (adquis viv con garantía hipotecaria). Banco de España	2,67	2,53	2,51	2,00	2,40	2,25	2,07	1,89	1,80					
Restricciones concesión créditos Europa. BCE	19,25	3,75	-1,25	2,25	-12,00	7,00	-3,00	2,00	3,00					
Restricciones concesión créditos España. BCE (últimos tres meses)	20,3	15,0	2,5	0,0	0,0	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 (4º. trimestre 2025)

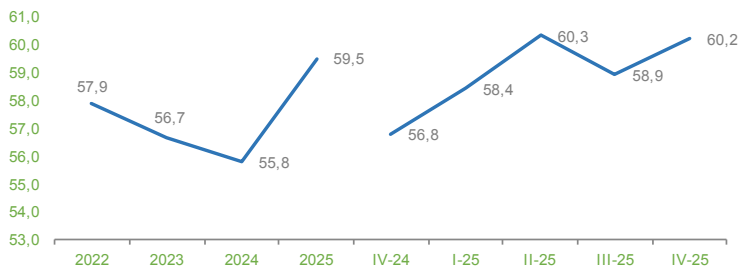
Precios y costes | Actividad mercado | Financiación | Mercado de trabajo

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

	ANUAL				TRIMESTRAL					MENSUAL				
MERCADO DE TRABAJO	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**IV-24**	**I-25**	**II-25**	**III-25**	**IV-25**	**ago-25**	**sep-25**	**oct-25**	**nov-25**	**dic-25**
Total ocupados (miles). PRA	964,2	976,1	992,7	1.005,1	996,9	991,5	1.010,4	1.006,3	1.012,3					
Tasa interanual	2,3	1,2	1,7	1,3	1,4	0,9	1,8	0,8	1,5					
Ocupados sector construcción (miles). PRA	57,9	56,7	55,8	59,5	56,8	58,4	60,3	58,9	60,2					
Tasa interanual	12,2	-2,2	-1,5	6,6	0,5	7,4	8,8	4,2	6,0					
% de ocupados construcción / total	5,3	5,8	5,6	5,9	5,7	5,9	6,0	5,9	5,9					
Tasa de paro. PRA	8,6	7,8	7,4	6,5	7,0	7,0	5,7	6,8	6,3					
OTROS INDICADORES														
IPC general (Variación anual). INE	8,0	3,3	3,0	3,0	2,93	3,20	2,60	3,03	3,10	2,8	3,3	3,2	3,2	2,9
IPC alquiler vivienda (Variación anual). INE	1,5	1,7	2,0	1,2	1,73	1,57	1,00	1,03	1,13	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2
Coste salarial total. INE (Euros por mes y trabajador)	2.424,9	2.464,0	2.571,5	2.668,5	2.744,1	2.543,5	2.588,1	2.682,5	2.860,1					
Tasa interanual	2,9	1,6	4,4	3,8	1,2	3,4	3,4	4,1	4,2					
Aportación de la construcción al PIB. (%). Eustat	4,8	4,8	4,9	4,9	4,9	4,9	5,0	4,9	5,6					
PIB per cápita. INE	36.421,0	39.041,0	41.010,0	No hay datos										
Tasa variación interanual del PIB. Eustat	4,4	1,8	2,2	2,3	2,0	2,1	2,2	2,3	4,0					

Personas ocupadas en el sector de la construcción (miles)

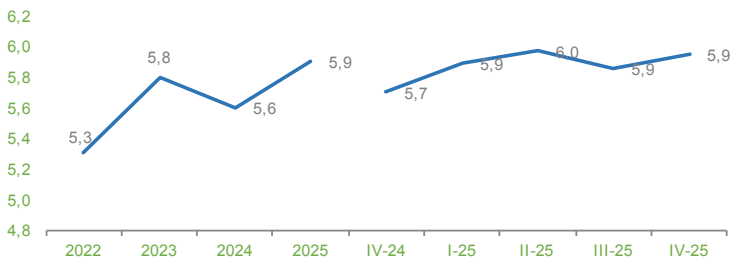
anual | trimestral



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