

País Vasco

Datos de visado. Balance 2022

CSCAE



Índice

1. Datos de visado de País Vasco
2. Datos de visado nacionales
3. Revalorización por rehabilitación

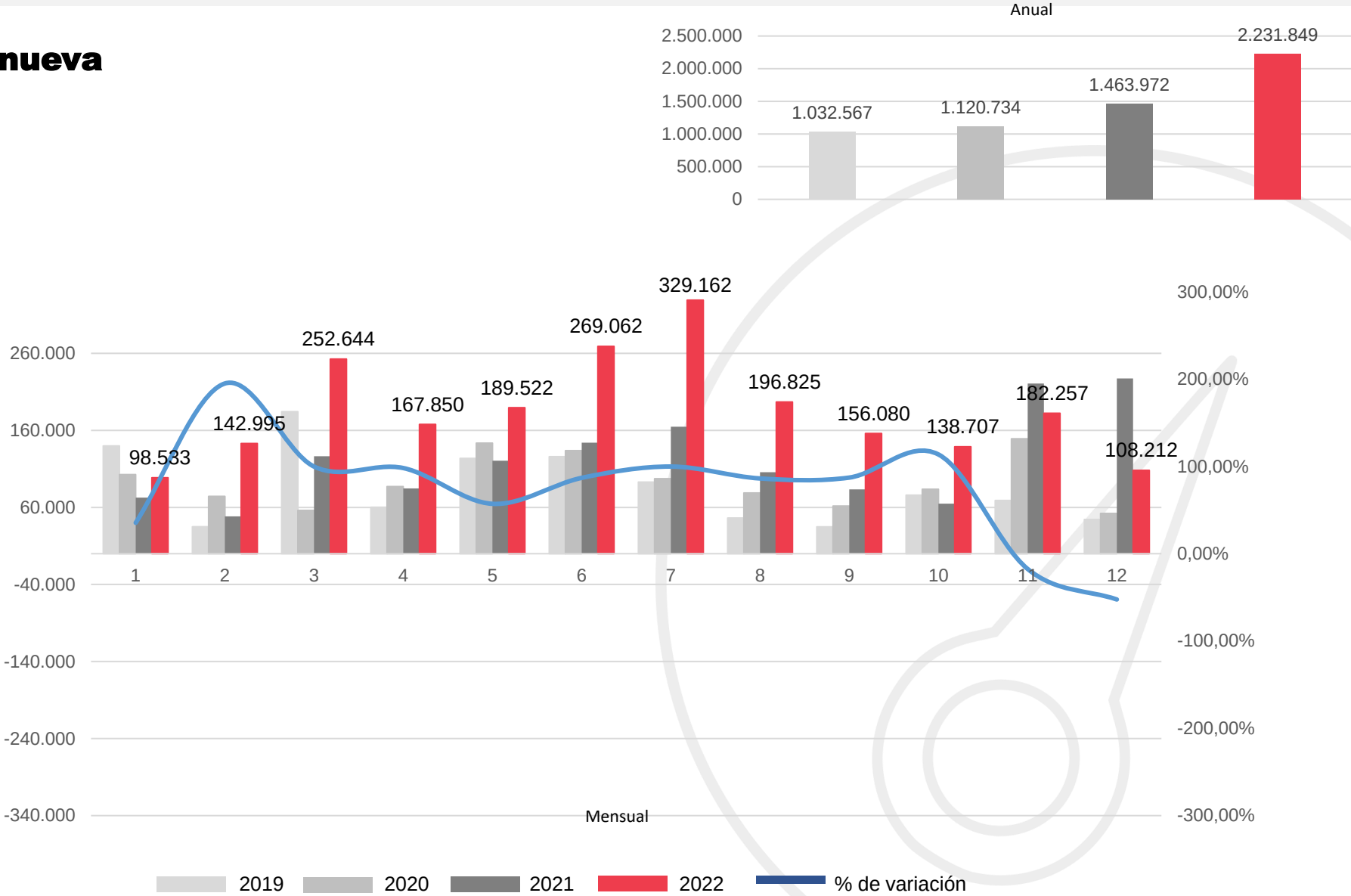
CSCAE



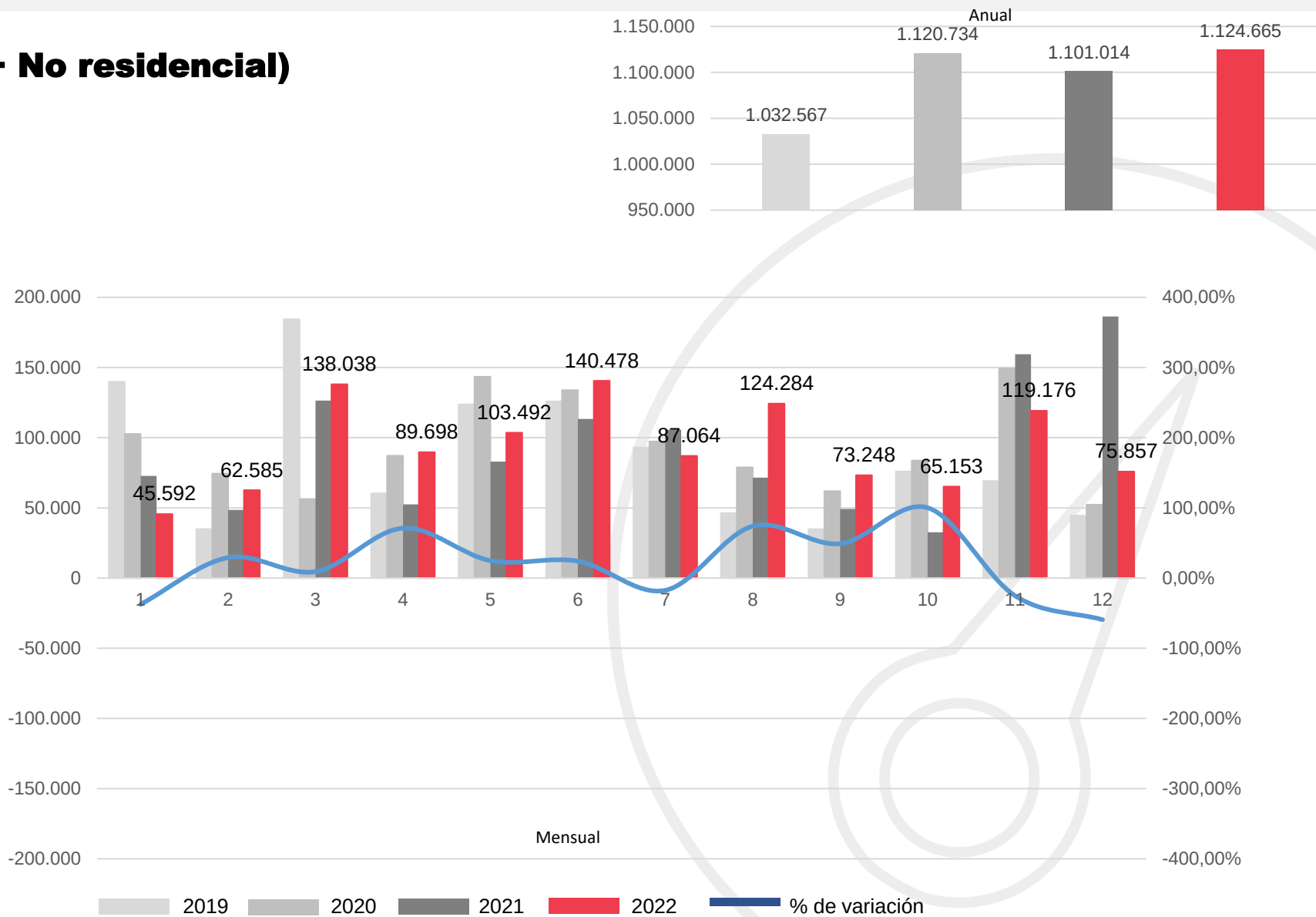
01. Datos de visado de País Vasco



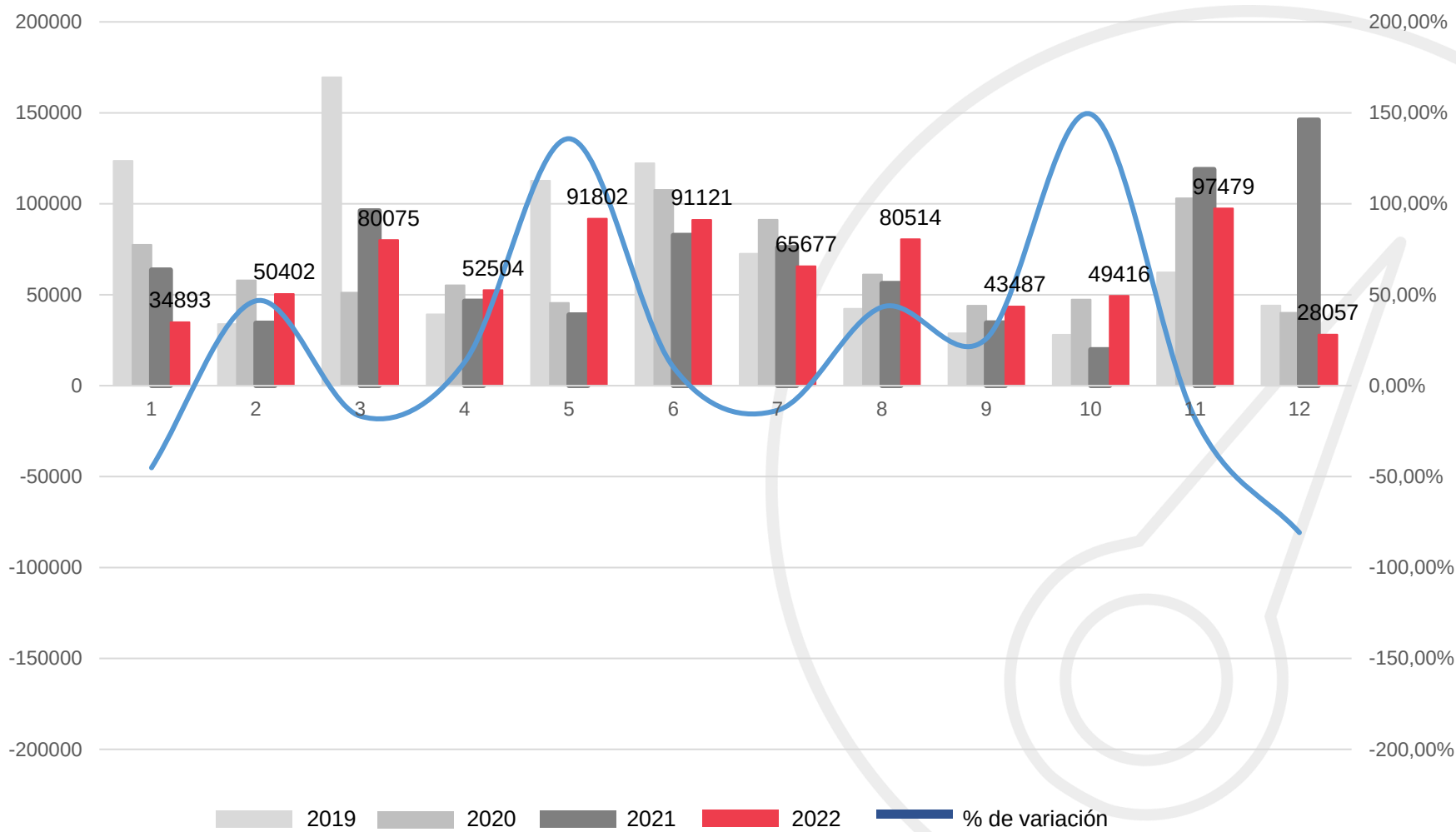
Rehabilitación + Obra nueva



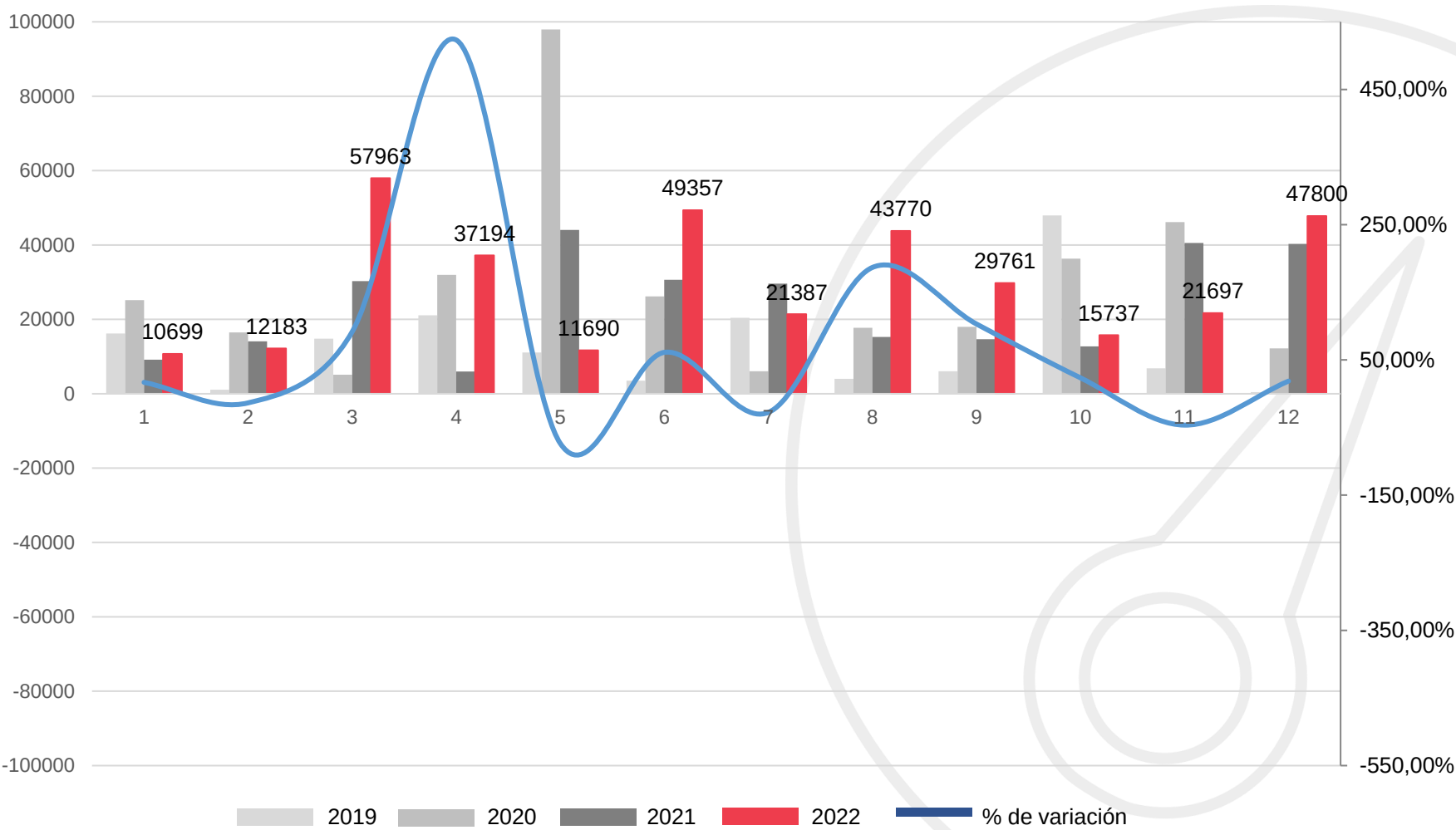
Obra nueva (Residencial + No residencial)



Residencial (Obra nueva)



No residencial (Obra nueva)



02. Datos de visado nacionales



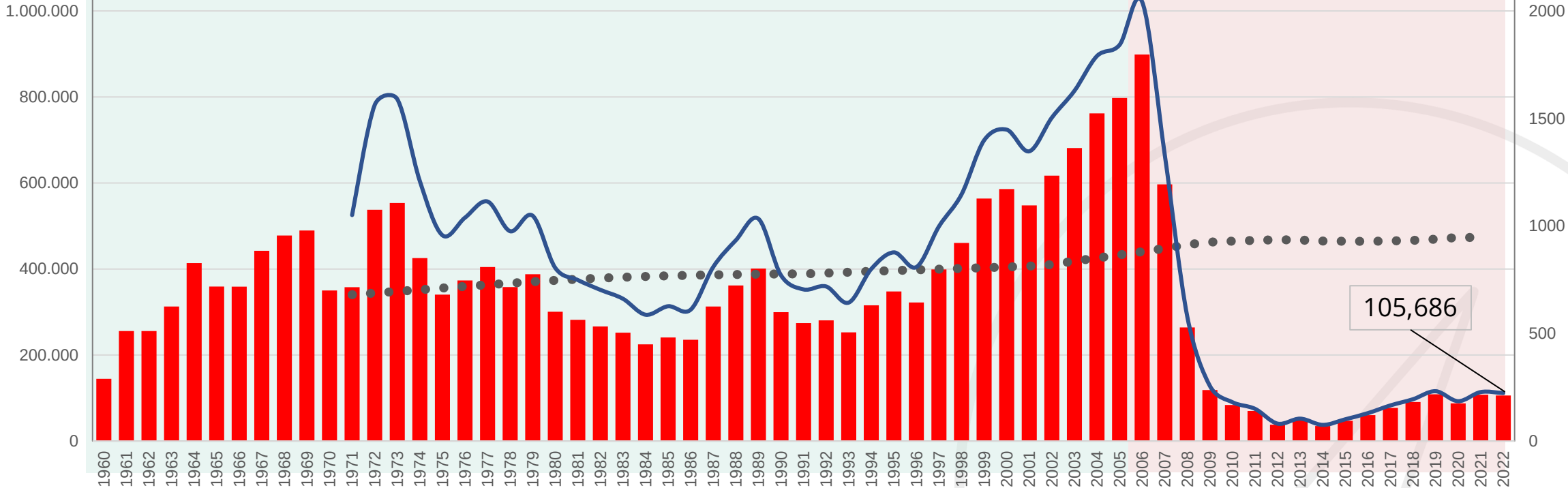
ÍNDICE

02.- Datos de visado

- Vivienda. Evolución 1960-2022
- Superficie visada total 2021-2022
- REHABILITACIÓN
 - N. viviendas rehabilitación
 - Sup. Rehabilitación (Residencial + no residencial)
 - Sup. Rehabilitación (Residencial)
 - Sup. Rehabilitación (No residencial)
- OBRA NUEVA
 - N. viviendas obra nueva
 - Sup. Obra nueva (Residencial + no residencial)
 - Sup. Obra nueva (Residencial)
 - Sup. Obra nueva (No residencial)
- COMPARATIVA POR TERRITORIOS 2021/2022
 - Sup. Obra nueva+Rehabilitación
 - Sup. Rehabilitación (Residencial + no residencial)
 - Sup. Rehabilitación (Residencial)
 - Sup. Rehabilitación (No residencial)
 - Sup. Obra nueva (Residencial + no residencial)
 - Sup. Obra nueva (Residencial)
 - Sup. Obra nueva (No residencial)

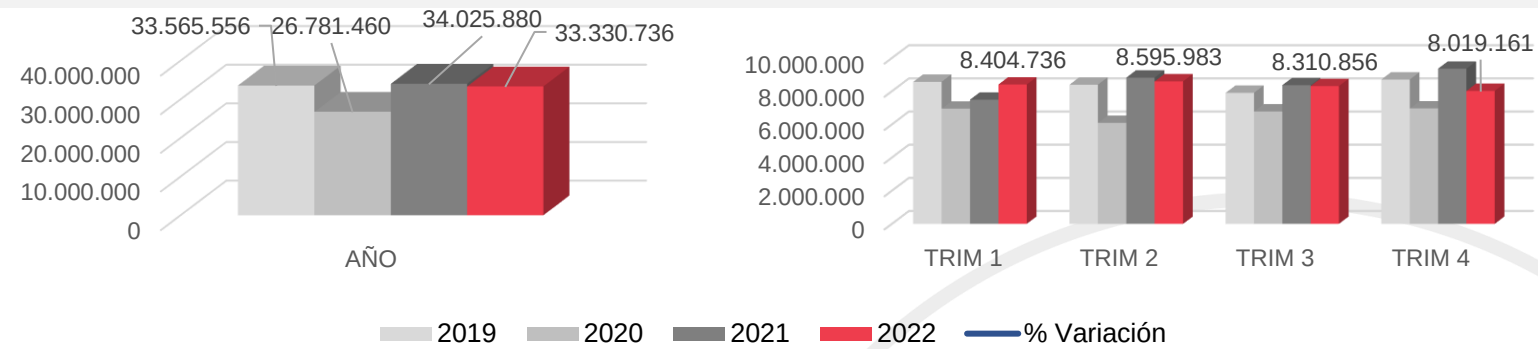


1960-2022



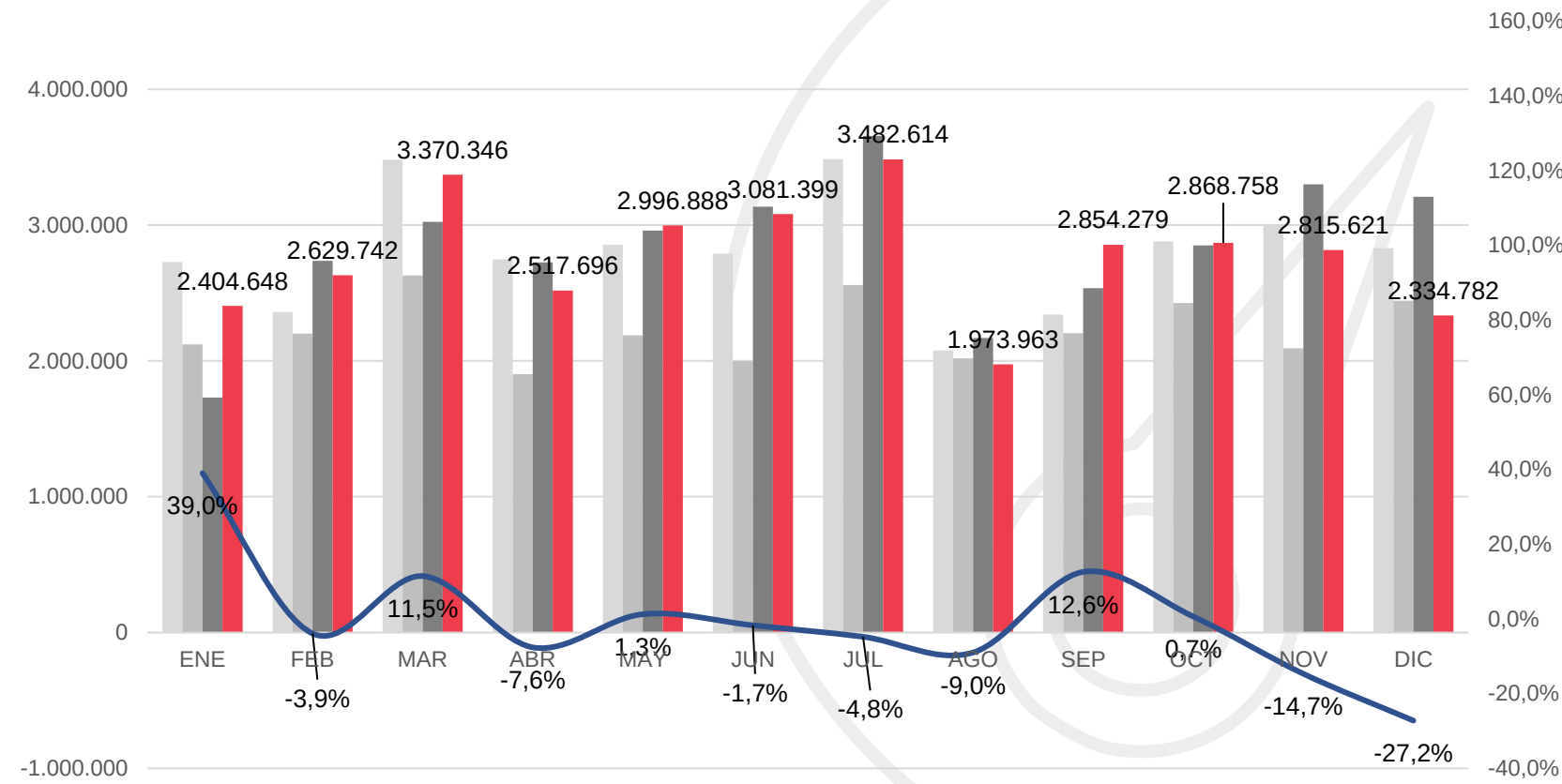
	NÚMERO DE VIVIENDAS	POBLACIÓN	VVDAS / 1000 HAB
1984	224.711	38.252.899	5,8744
2006	898.758	44.009.969	20,4217
prom. 1970 - 2006	415.441	38.528.309	10,7827
2012	37.890	46.818.216	0,8093
2019	108.760	46.937.060	2,3171
2020	87.687	47.332.614	1,8526
2021	107.000	47.326.687	2,2609
2022	105.686	47.432.893	2,2281

Obra nueva + Rehabilitación



En 2022 se visaron 33.330.736 metros cuadrados. Esta cifra representa una caída del 2% respecto al año anterior.

Respecto a 2019, la superficie visada para obra nueva y rehabilitación se mantiene en niveles similares, aunque con una ligera caída del 0,7%.



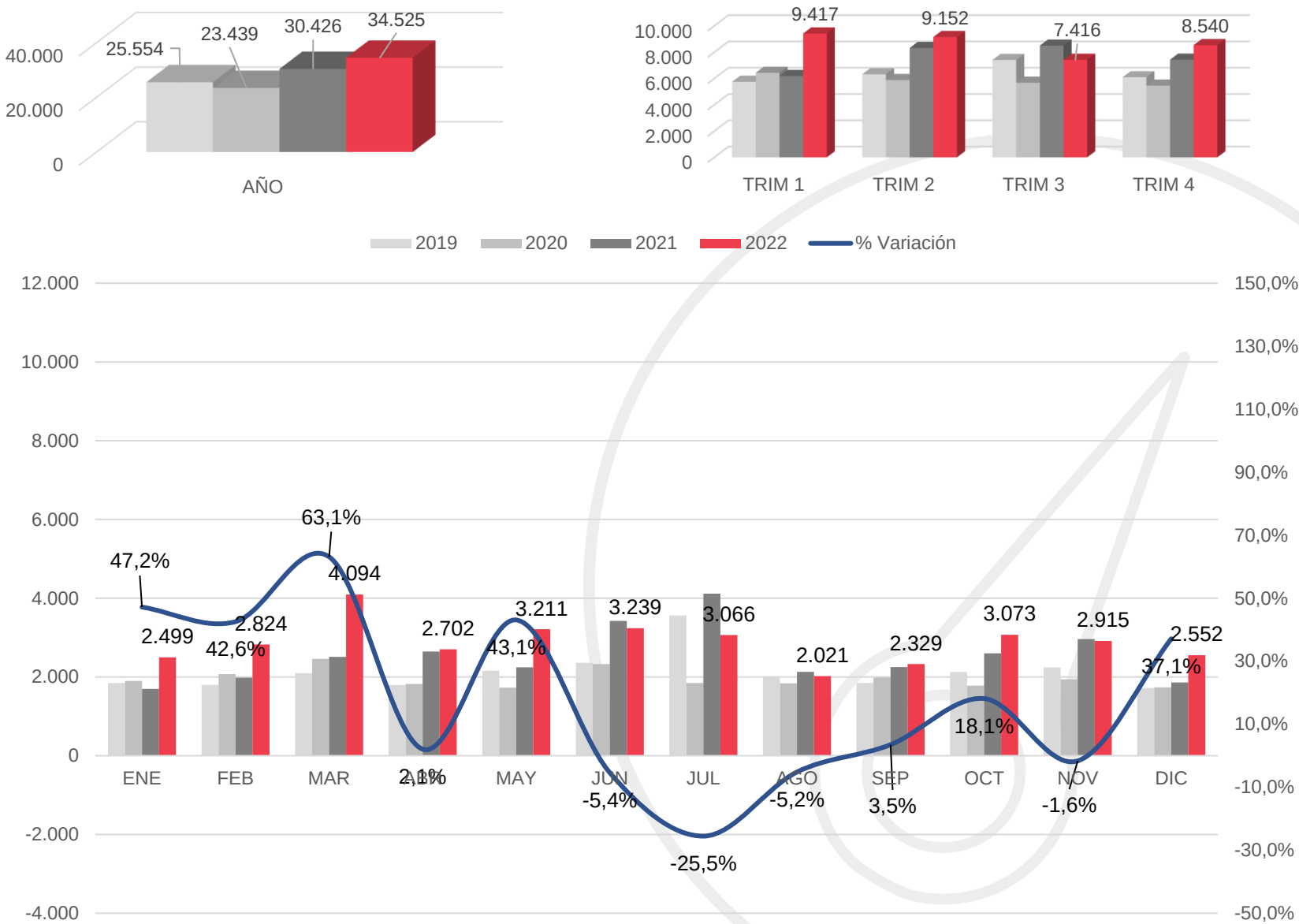
REHABILITACIÓN



Rehabilitación
Nº de viviendas

La rehabilitación sigue registrando los mejores datos del sector. En relación con el año 2021, el número de viviendas visadas aumentó un 13,5%, hasta alcanzar las 34.525 unidades.

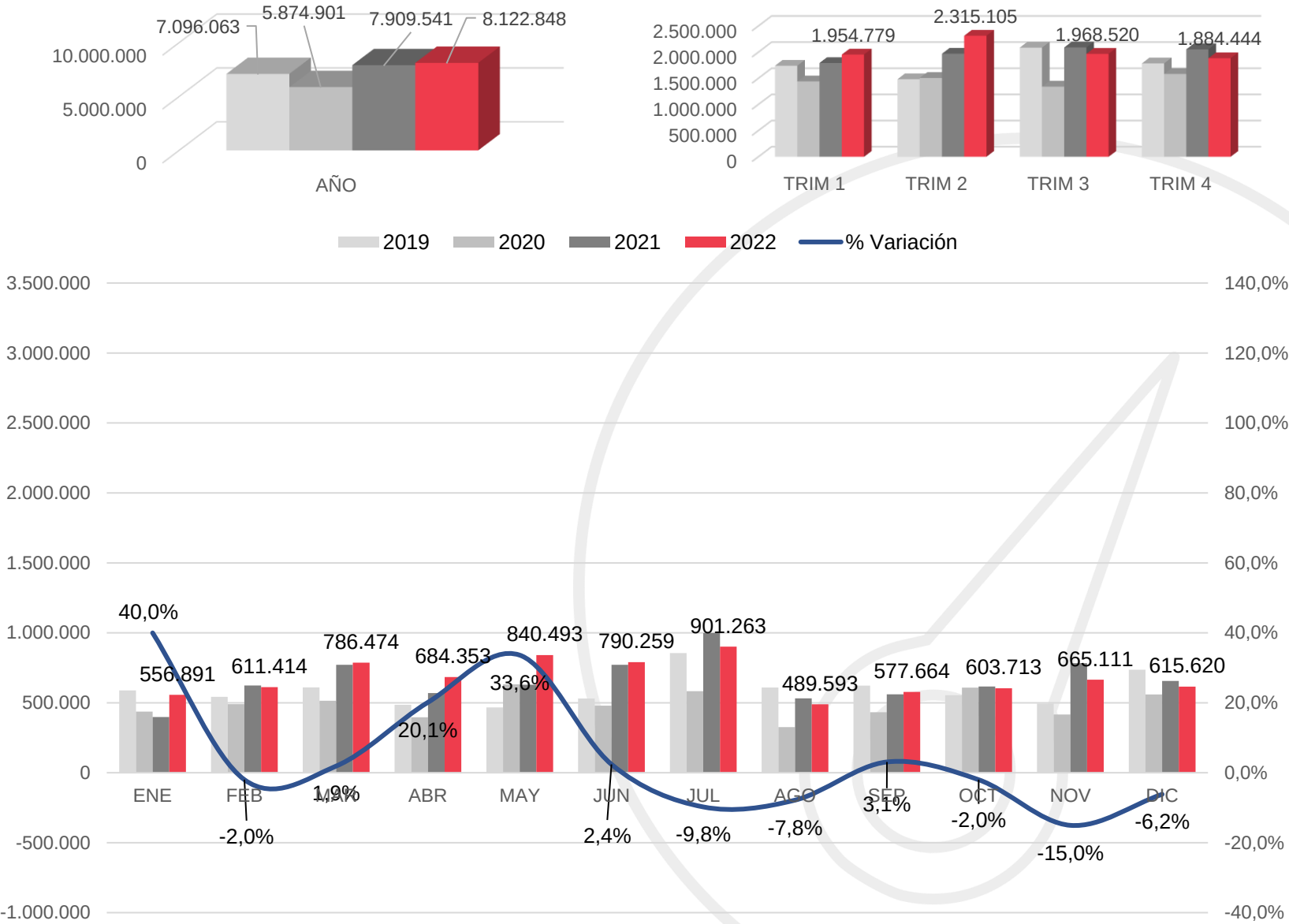
Respecto al año anterior a la pandemia, este balance supone un incremento del 35,1%, con 8.971 viviendas visadas más que en 2019.



Rehabilitación
Residencial + no residencial

Con 8.122.848 m2 visados, la superficie residencial y no residencial para rehabilitación aumentó en 2022 un 2,7% en relación con 2021. Se visaron 213.307 m2 más.

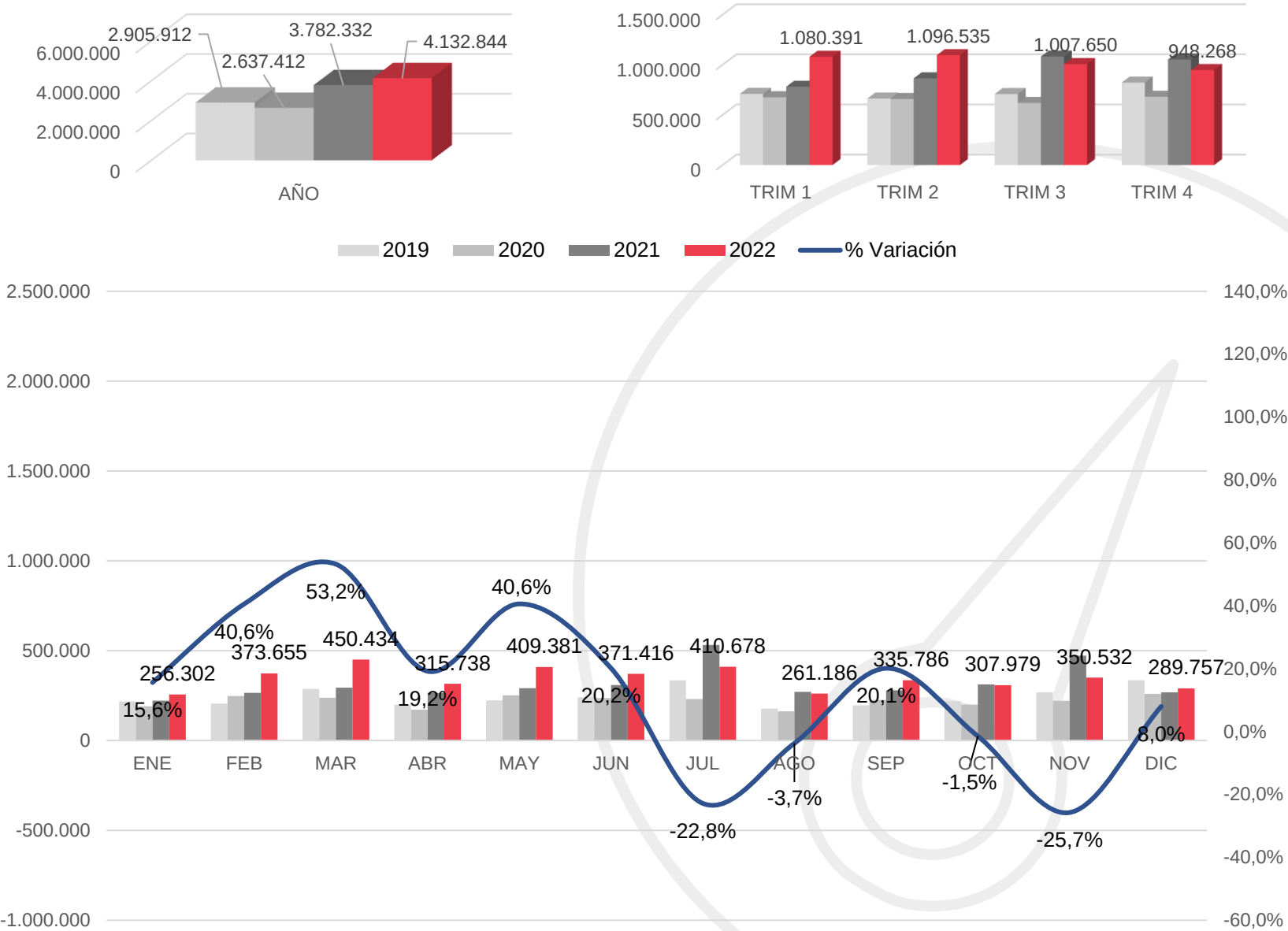
El crecimiento es aún más acusado si se compara con 2019. En este caso, el aumento es del 14,5%, con 1.026.785 m2 visados más.



Rehabilitación
Residencial

El impulso a la rehabilitación residencial se refleja en un aumento de la superficie visada del 9,3%. Tras esta cifra se encuentran los fuertes incrementos registrados en el primer y segundo trimestre, con subidas del 38,3% y 26,75%, respectivamente.

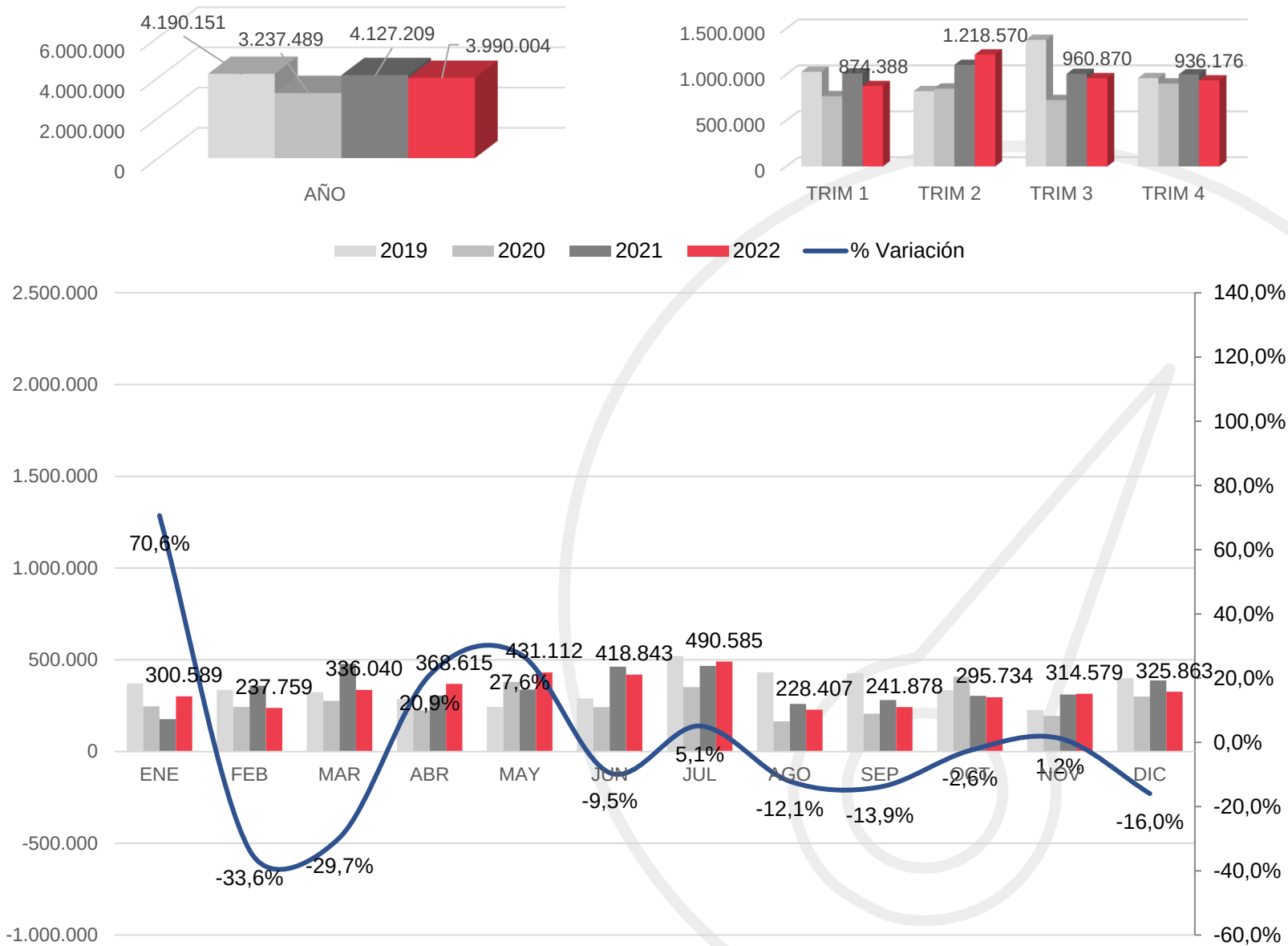
Respecto a 2019, el dato es todavía mejor, con un incremento del 42,2% (+1,2 millones de m2).



Rehabilitación
No residencial

La superficie visada cayó un 3,3% respecto al volumen de 2021, pasando de 1.002.102 a 936.176 m2 visados.

Respecto a 2019, la caída es del 4,8%, pero, como en el caso de la obra nueva de carácter no residencial, estos datos no sirven para marcar tendencias.



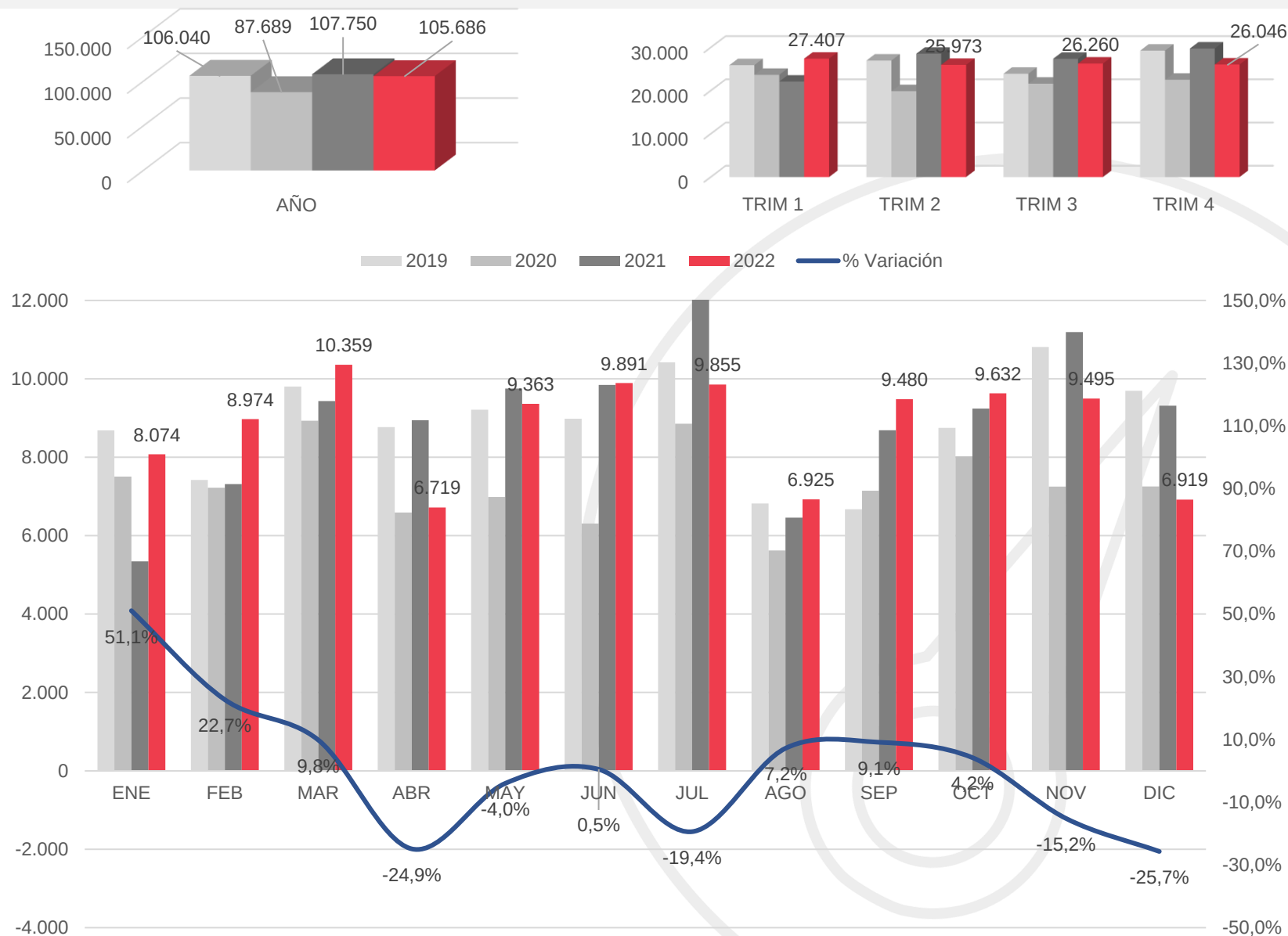
OBRA NUEVA



Obra nueva Nº de viviendas

El número de viviendas visadas para obra nueva en 2022 cayó un 1,9% respecto al año 2021, pasando de 107.750 unidades a 105.686, 2.064 menos.

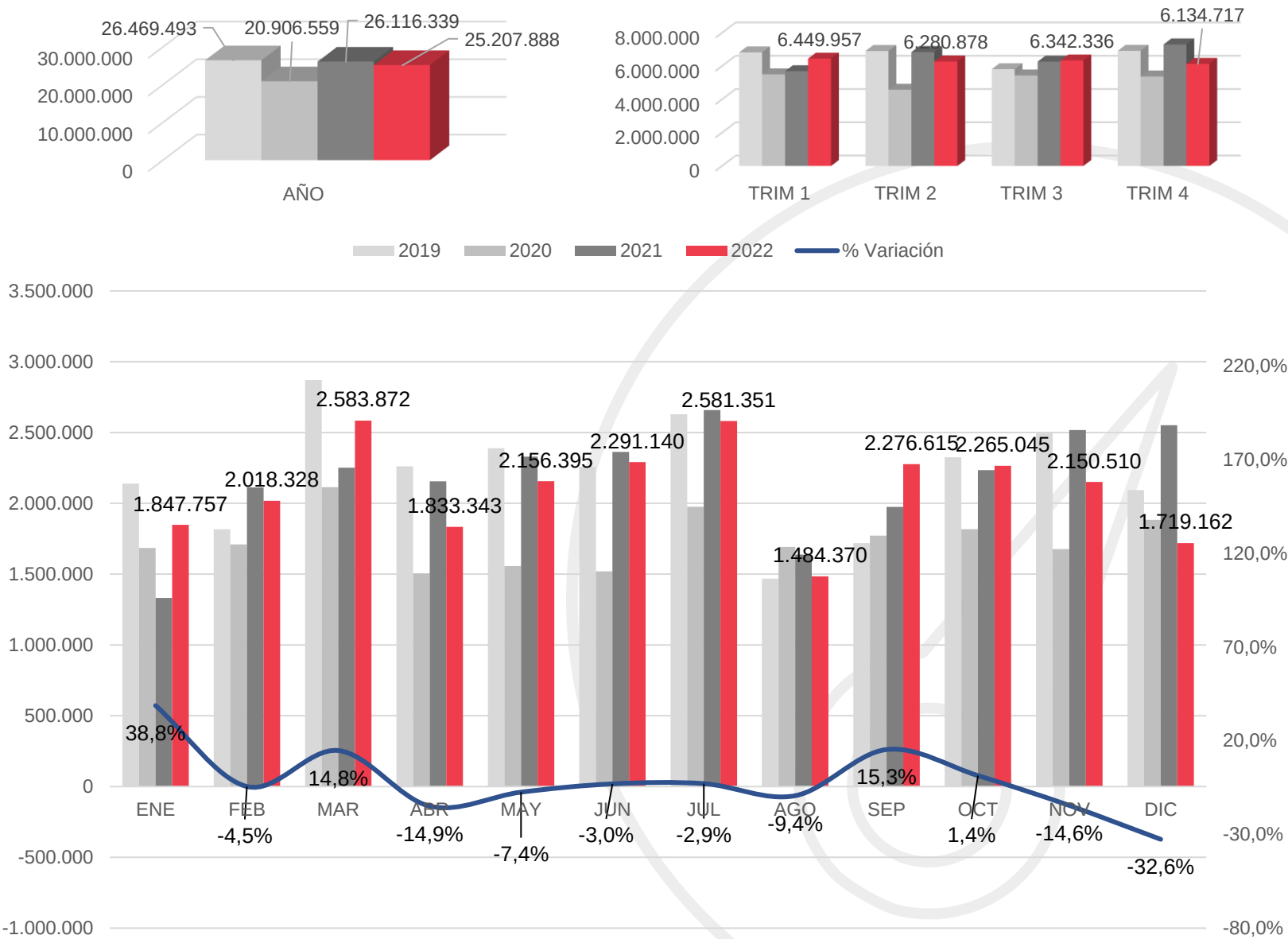
Este volumen de vivienda nueva visada mantiene los niveles del año anterior a la pandemia, con un ligero retroceso del 0,3%.



Obra nueva
Residencial + No residencial

En 2022 dejaron de visarse 908.451 m2 en relación con el año 2021, lo que significa un retroceso del -3,5%.

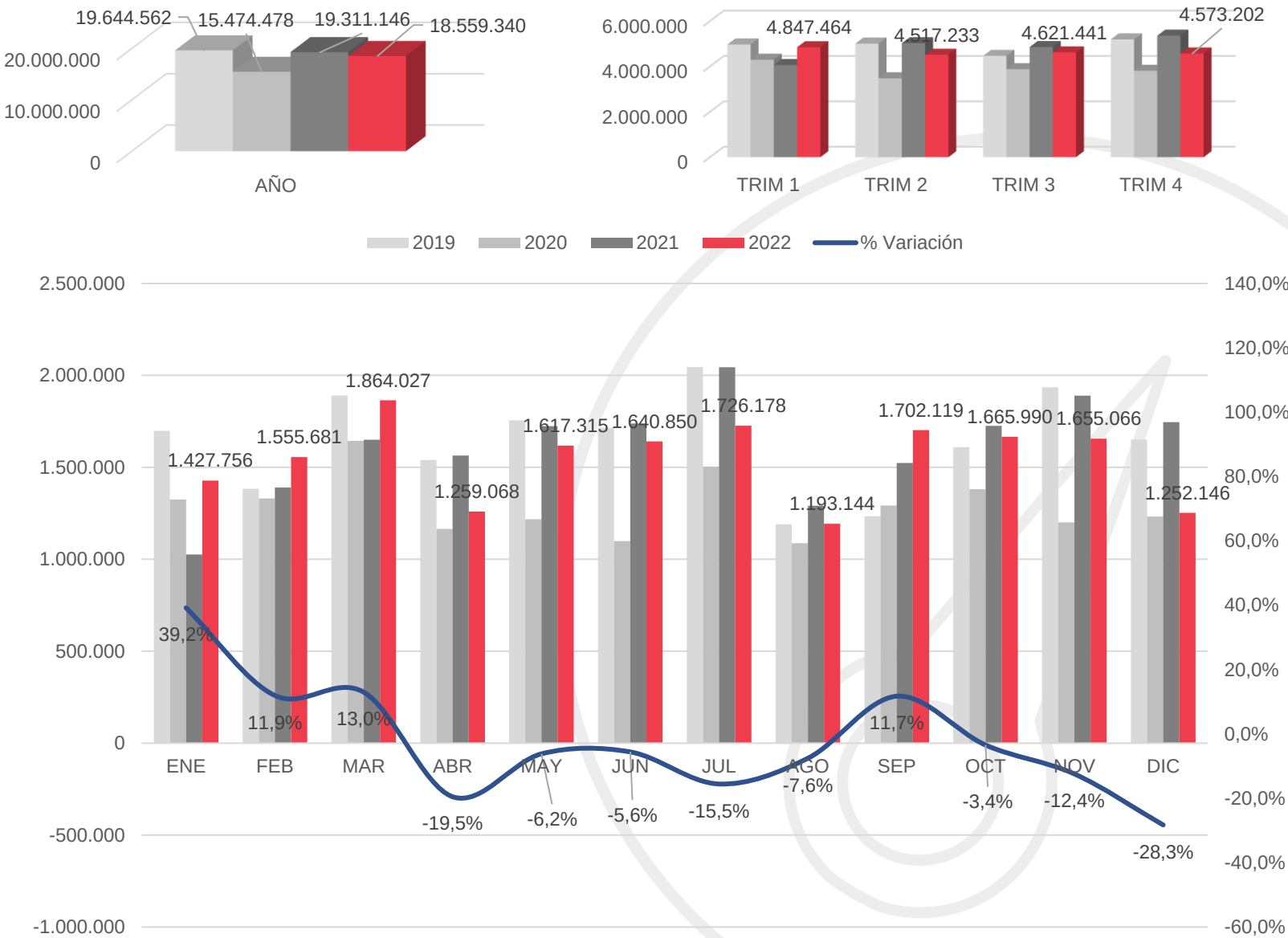
En comparación con 2019, los 25,2 millones de m2 visados en 2022 representan un descenso del 4,8%. Se han dejado de visar 1.261.605 m2 respecto al año anterior a la pandemia.



Obra nueva
Residencial

En 2022 se visaron 751.806 m2 menos (-3,9%) de superficie para obra nueva residencial que en el año 2021.

Respecto a 2019, este volumen representa una caída del 5,5% (-1.085.222 metros cuadrados).



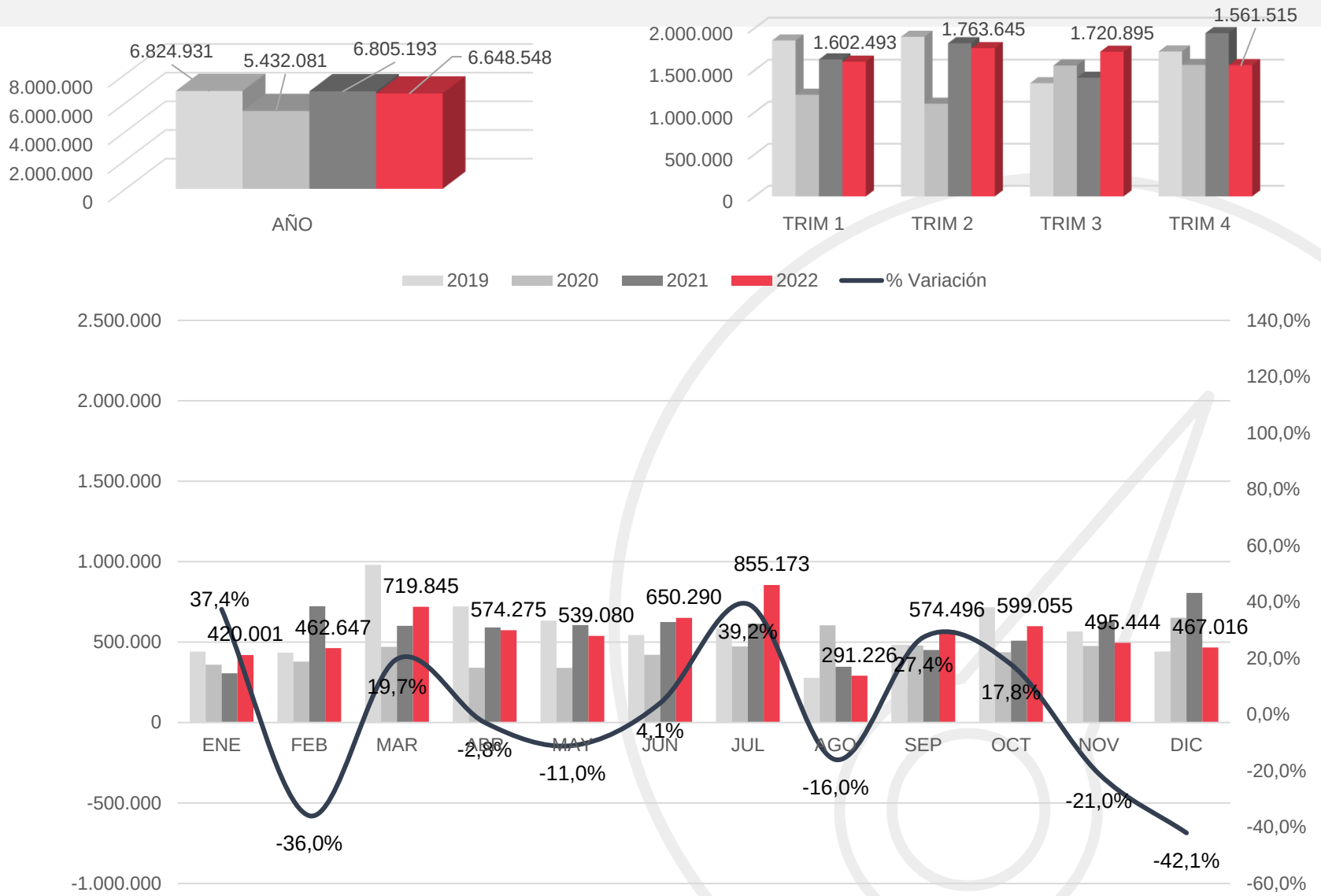
SUPERFICIE

Obra nueva No residencial

Aunque estos datos no marcan tendencias, porque están supeditados a grandes operaciones puntuales, en 2022 se visaron 6.648.548 m2. Son 156.645 m2 menos que en 2021, lo que supone una caída del 2,3%.

En relación con 2019, el volumen visado para obra nueva no residencial supone un descenso del 2,6%.

02. Datos de visado

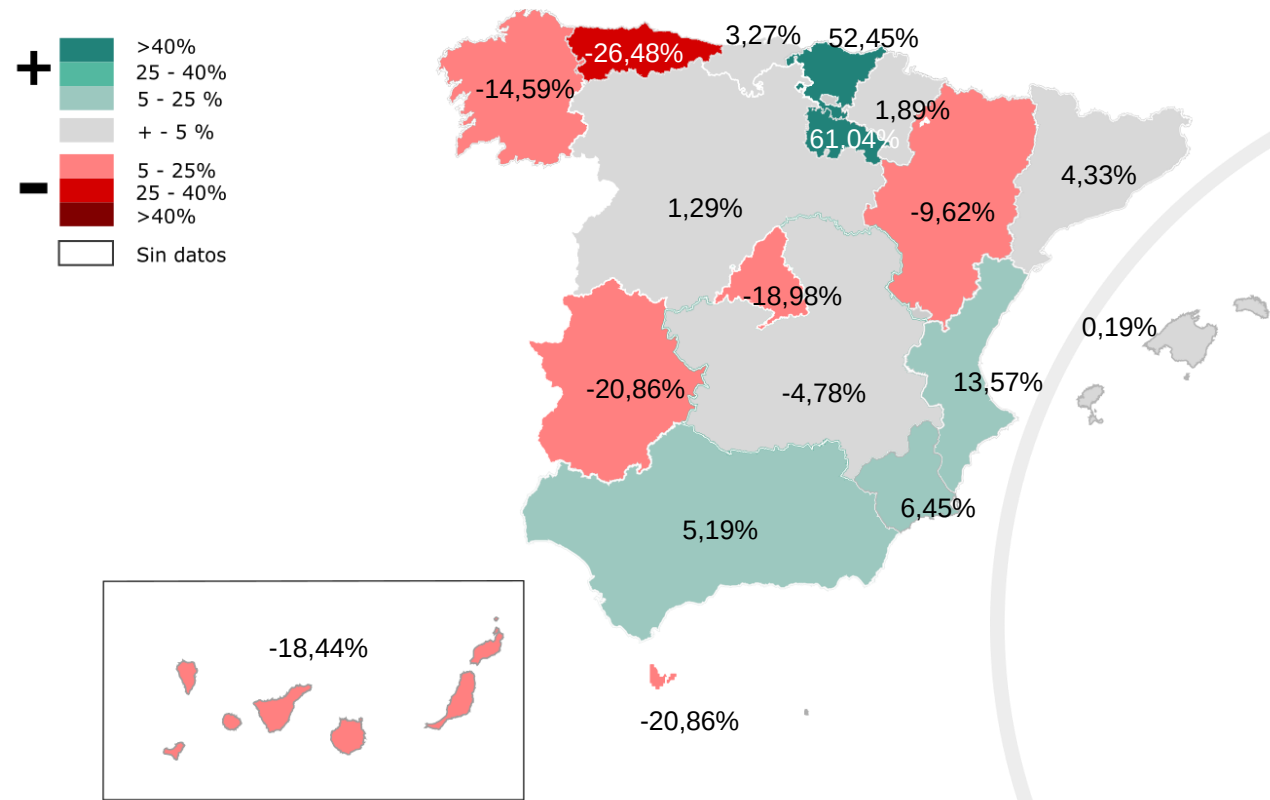


COMPARATIVA POR TERRITORIOS 2021/2022



Obra nueva + Rehabilitación

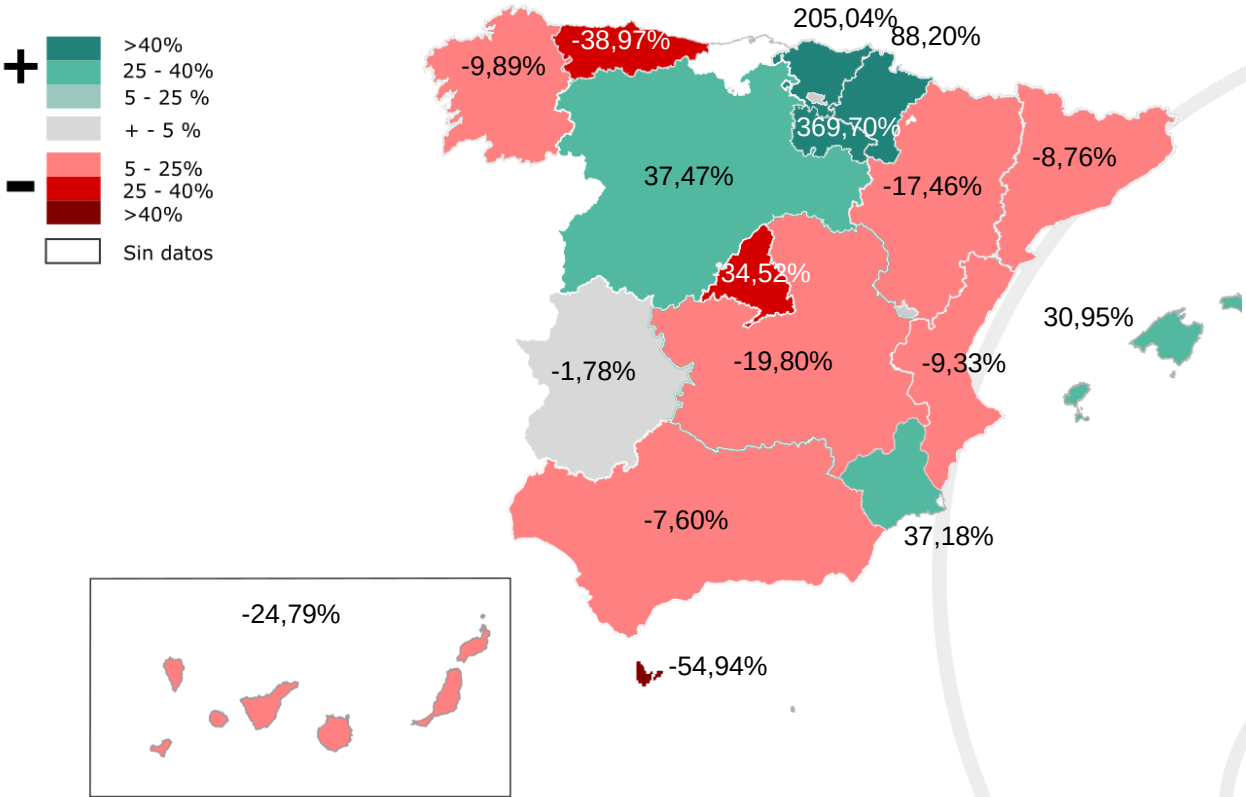
2021 - 2022



Por territorios, la comparativa 2021-2022 arroja una evolución desigual. Aumentó en todas las comunidades del Mediterráneo, incluida Andalucía, así como el País Vasco y Cantabria. Los mayores incrementos se registraron en La Rioja (+61%) y País Vasco (+52,45%) mientras que descendió, de forma acusada, en Asturias (-26,48%), Extremadura y Ceuta (ambas con -20,86%) y Madrid (18,98%).

Rehabilitación
Residencial + no residencial

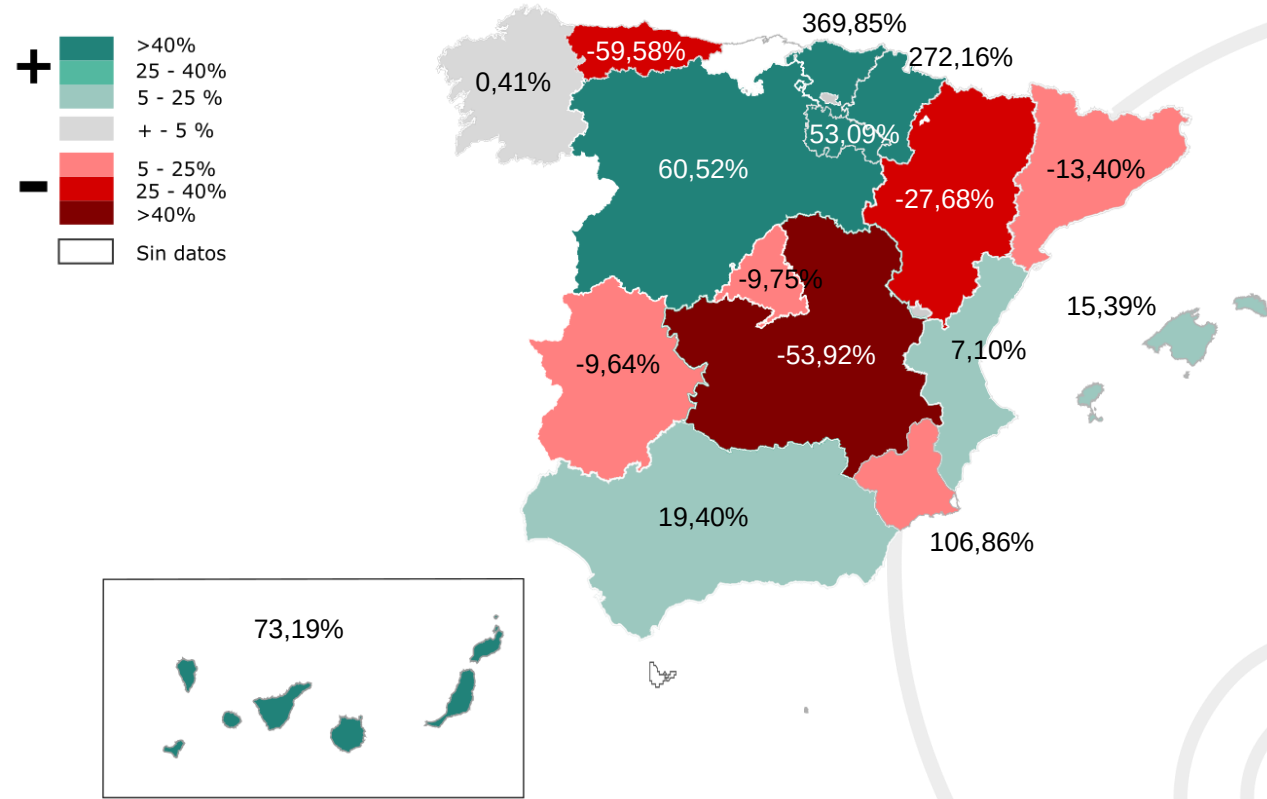
2021 - 2022



La superficie para rehabilitación residencial y no residencial experimentó incrementos exponenciales en La Rioja (+369,7%) y País Vasco (+205,04%). También creció en Navarra (+88,2%), Catilla y León (+37,47%) e Islas Baleares (+30,95%). No obstante, cayó, de forma acusada, en Ceuta (-54,94%), Asturias (-38,97%), Madrid (-34,52%).

Rehabilitación
Residencial

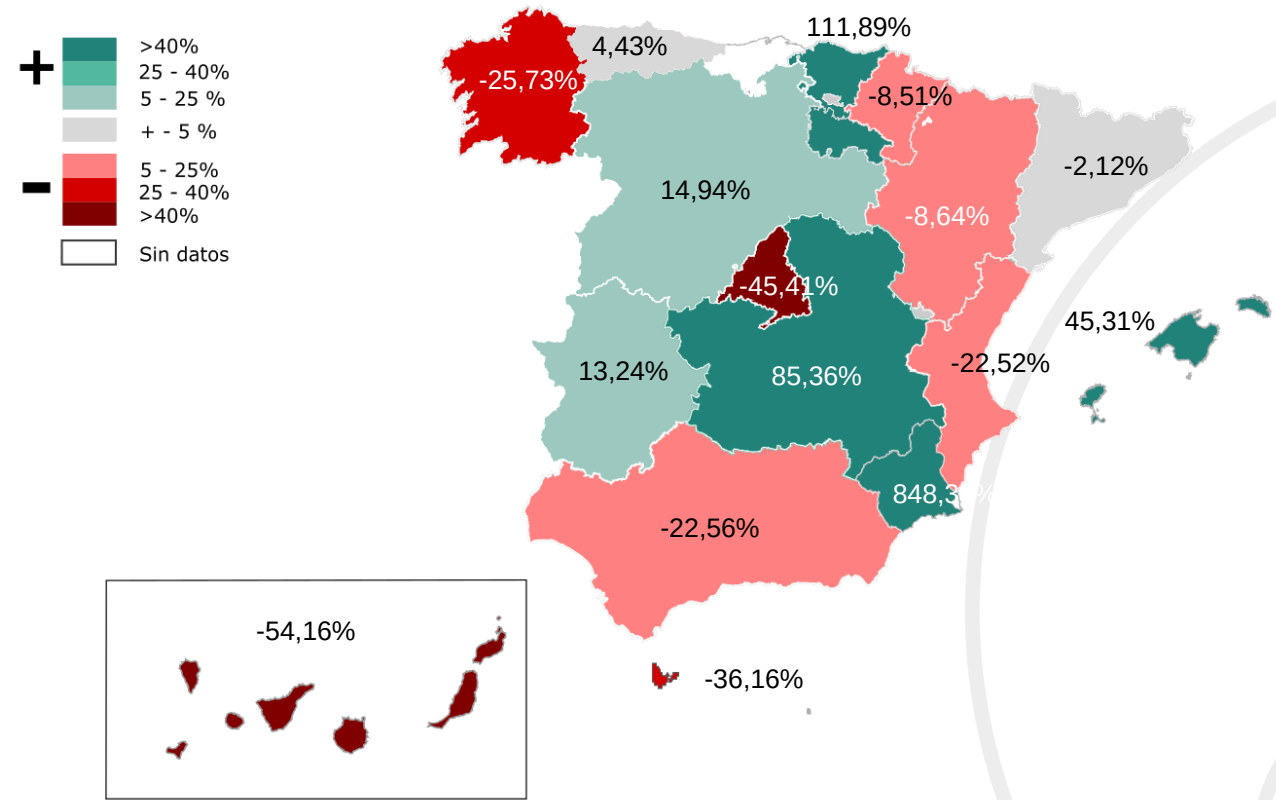
2021 - 2022



La superficie visada para rehabilitación residencial registró una evolución muy dispar. Mientras que el País Vasco, Navarra, Canarias, Castilla y León y La Rioja experimentaron incrementos superiores al 50%, cayó, de forma notable, en Asturias (-59,58%, Castilla-La Mancha (-53,92%) y Aragón (-27,68%).

Rehabilitación
No residencial

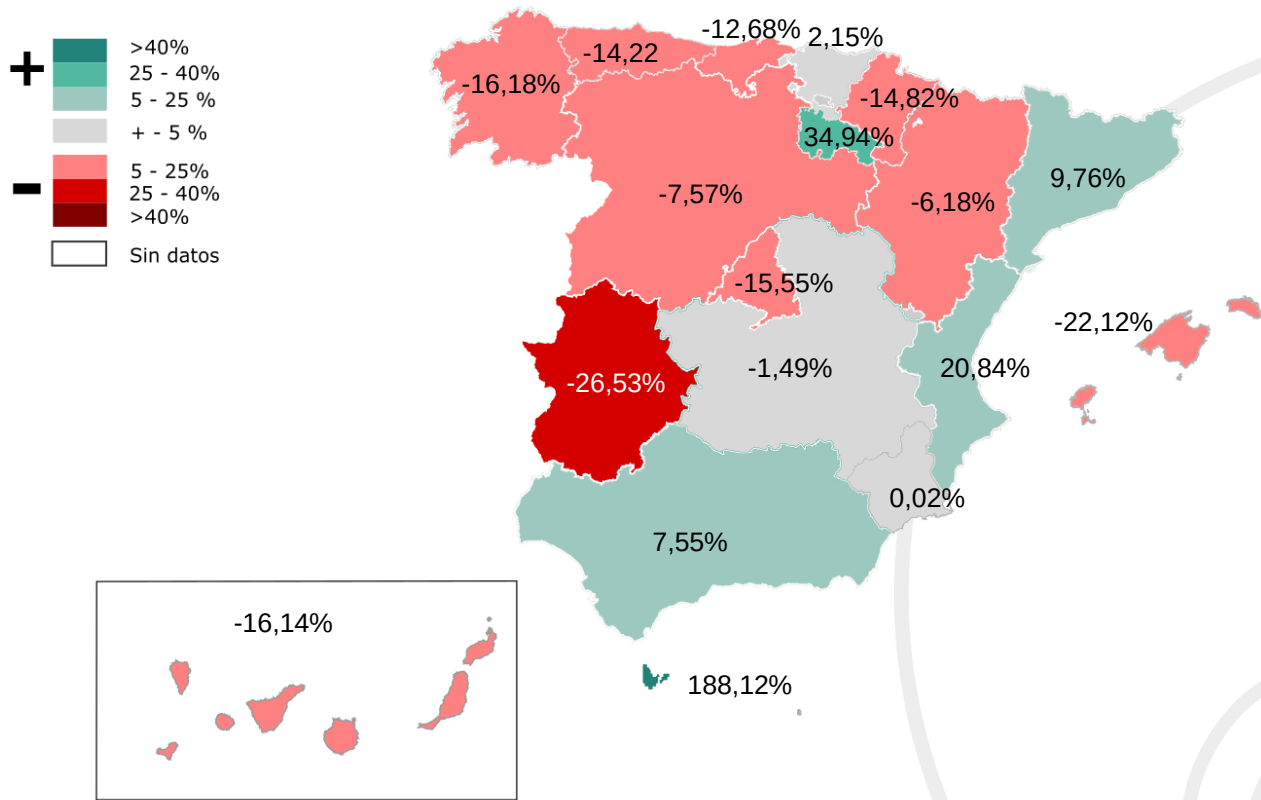
2021 - 2022



También fue desigual la evolución de la superficie visada para rehabilitación no residencial por comunidades autónomas. El crecimiento fue superior al 100% en Murcia (+848%) y País Vasco (+111,89%) y se registraron subidas importantes también en Castilla-La Mancha (+85,36%) e Islas Baleares (+45,31%), pero retrocedió en Canarias (-54,16%), Madrid (-45,41%), Ceuta (-36,16%) y Galicia (-25,73%), entre otras.

Obra nueva
Residencial + no residencial

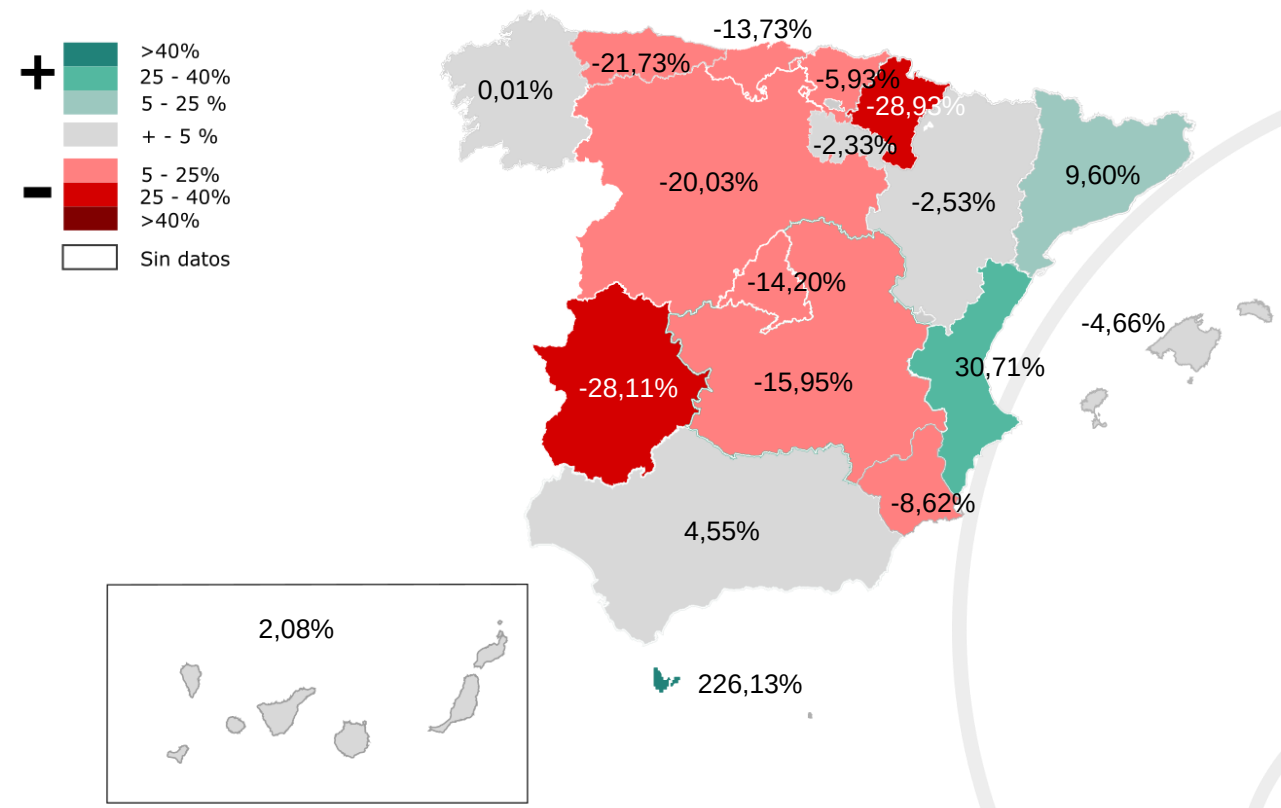
2021 - 2022



En cuanto a la superficie visada para obra nueva, retrocedió en la mayoría de las regiones. Extremadura registró la mayor caída (-26,53%), seguida de Islas Baleares (-22,12%), Galicia (-16,18%) y Canarias (-16,14%). Entre las comunidades que mejoraron sus cifras respecto a 2021 destacan Ceuta (+188,12%), La Rioja (+34,94%) y Comunidad Valenciana (+20,84%).

Obra nueva
Residencial

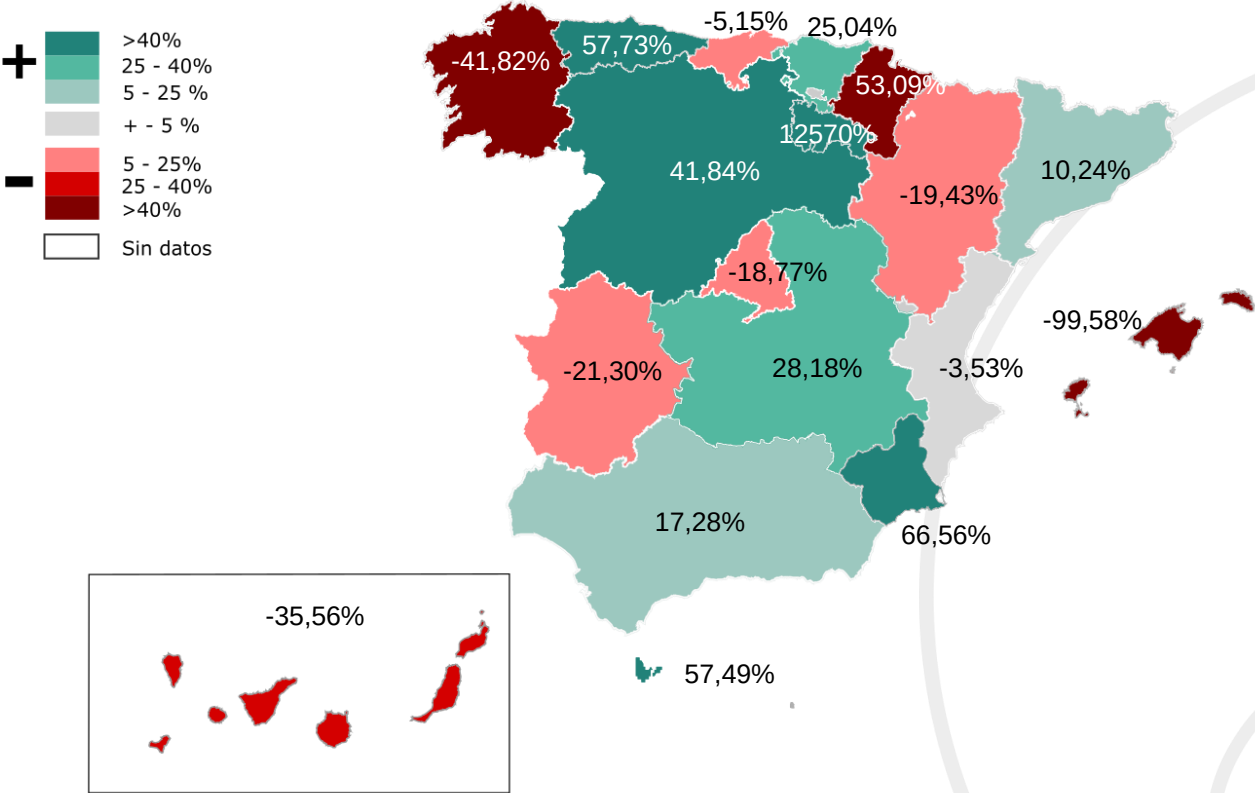
2021 - 2022



La superficie visada para obra nueva residencial experimentó las caídas más acusadas en Navarra (-28,93%), Extremadura (-28,11%), Asturias (-21,73%), Castilla y León (-20,03%), Castilla-La Mancha (-15,95%) y Madrid (-14,2%). En cuanto a las comunidades que registraron incrementos, destacan Ceuta (+226,13%), la Comunidad Valenciana (+30,71%) y Cataluña (+9,6%)

Obra nueva
No residencial

2021 - 2022

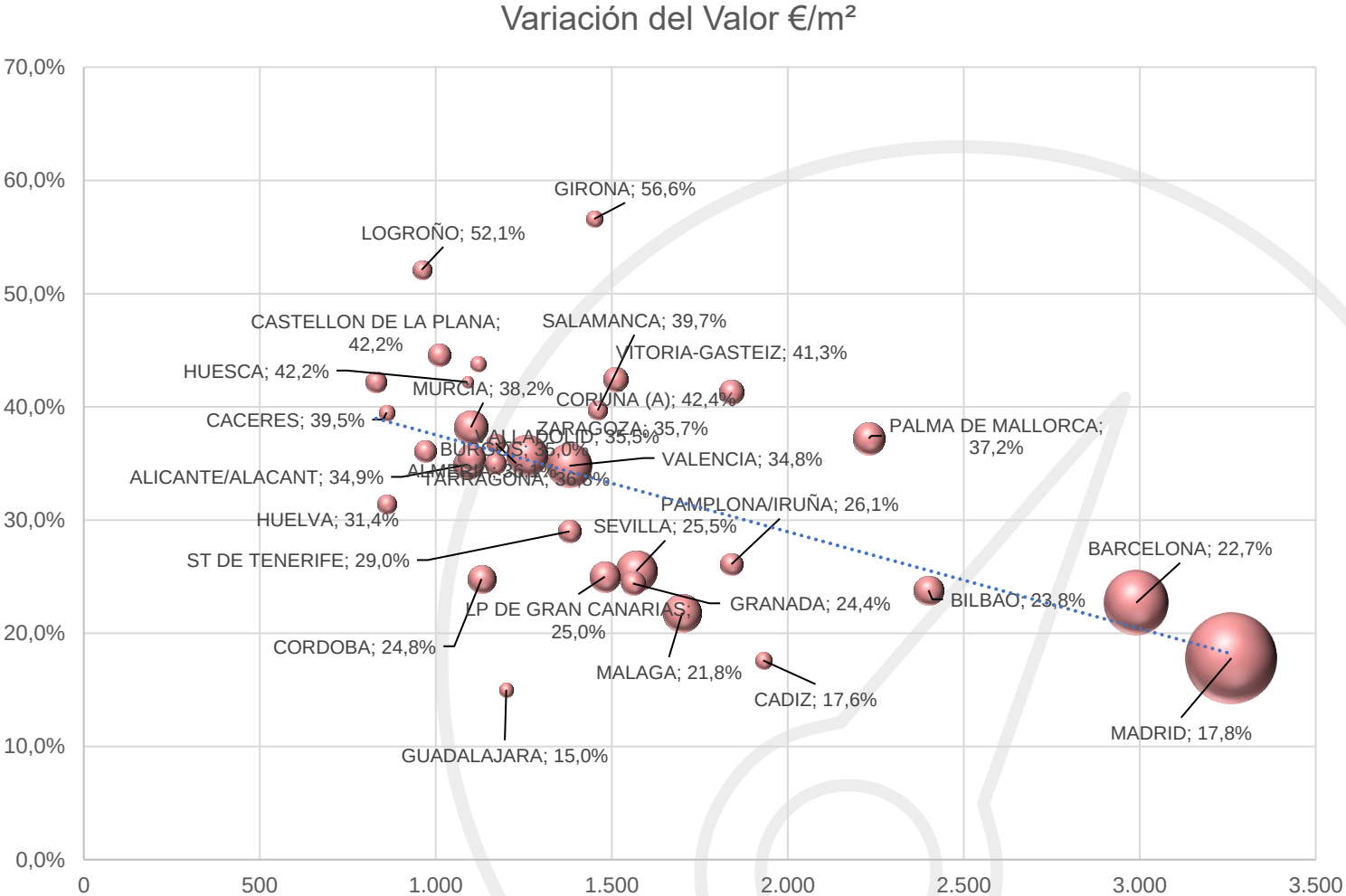


Aunque no sirva para marcar tendencias, la superficie visada para obra nueva no residencial registró un mejor comportamiento en la mayoría de regiones. Las mayores subidas tuvieron lugar en La Rioja (+12570%), Murcia (+66,56%), Asturias (+57,73%), Ceuta (+57,49%) y Castilla y León (+41,84%). Cayó, sin embargo, en Islas Baleares (-99,58%), Navarra (-53,09%), Galicia (-41,82%) y Canarias (-35,56%).

3. Revalorización por rehabilitación



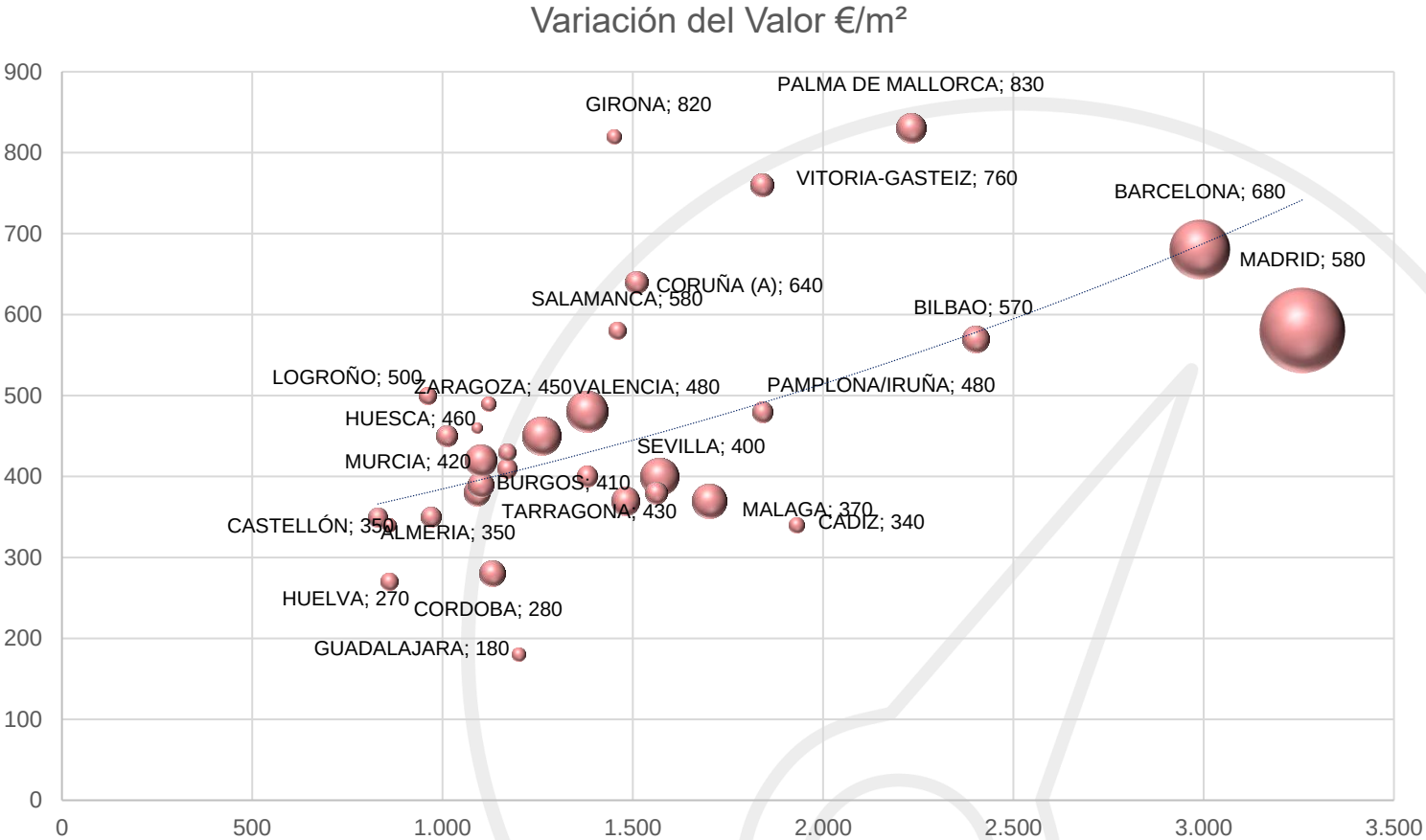
Capital	Habitantes	Valor €/m²		Diferencia	% Var [(2-1)/1]
		Sin Rehabilitar (1)	Rehabilitado (2)		
BARCELONA	1.664.182	2.990	3.670	680	22,7%
MADRID	3.334.730	3.260	3.840	580	17,8%
VALENCIA	800.215	1.380	1.860	480	34,8%
SEVILLA	691.395	1.570	1.970	400	25,5%
ZARAGOZA	681.877	1.260	1.710	450	35,7%
MALAGA	578.460	1.700	2.070	370	21,8%
ALICANTE/ALACANT	337.482	1.090	1.470	380	34,9%
PALMA DE MALLORCA	422.587	2.230	3.060	830	37,2%
BILBAO	350.184	2.400	2.970	570	23,8%
BURGOS	176.418	1.170	1.580	410	35,0%
CORUÑA (A)	247.604	1.510	2.150	640	42,4%
VALLADOLID	299.265	1.100	1.490	390	35,5%
GRANADA	233.648	1.560	1.940	380	24,4%
PALMAS DE G C	381.223	1.480	1.850	370	25,0%
CASTELLON	174.264	830	1.180	350	42,2%
SALAMANCA	144.825	1.460	2.040	580	39,7%
OVIEDO	219.910	1.010	1.460	450	44,6%
PAMPLONA/IRUÑA	203.944	1.840	2.320	480	26,1%
CORDOBA	326.039	1.130	1.410	280	24,8%
TARRAGONA	136.496	1.170	1.600	430	36,8%
S C DE TENERIFE	209.194	1.380	1.780	400	29,0%
CADIZ	115.439	1.930	2.270	340	17,6%
LOGROÑO	152.485	960	1.460	500	52,1%
MURCIA	459.403	1.100	1.520	420	38,2%
ALMERIA	201.322	970	1.320	350	36,1%
OURENSE	105.643	1.120	1.610	490	43,8%
HUESCA	53.956	1.090	1.550	460	42,2%
GIRONA	103.369	1.450	2.270	820	56,6%
CACERES	96.255	860	1.200	340	39,5%
VITORIA-GASTEIZ	253.996	1.840	2.600	760	41,3%
HUELVA	143.837	860	1.130	270	31,4%
GUADALAJARA	87.484	1.200	1.380	180	15,0%
MEDIA PONDERADA					
ESPAÑA	13.387.131	2.080	2.590	510	24,5%



Aunque influyen múltiples variables, el mercado reconoce la rehabilitación integral de viviendas con un incremento del 24,5% de promedio en el precio, según los datos facilitados por Sociedad de Tasación a partir del análisis de sensibilidad realizado sobre viviendas plurifamiliares de más de 50 años de antigüedad

Fuente: elaboración propia. Tabla de datos: Sociedad de Tasación

Capital	Habitantes	Valor €/m²		Diferencia	% Var [(2-1)/1]
		Sin Rehabilitar (1)	Rehabilitado (2)		
BARCELONA	1.664.182	2.990	3.670	680	22,7%
MADRID	3.334.730	3.260	3.840	580	17,8%
VALENCIA	800.215	1.380	1.860	480	34,8%
SEVILLA	691.395	1.570	1.970	400	25,5%
ZARAGOZA	681.877	1.260	1.710	450	35,7%
MÁLAGA	578.460	1.700	2.070	370	21,8%
ALICANTE/ALACANT	337.482	1.090	1.470	380	34,9%
PALMA DE MALLORCA	422.587	2.230	3.060	830	37,2%
BILBAO	350.184	2.400	2.970	570	23,8%
BURGOS	176.418	1.170	1.580	410	35,0%
CORUÑA (A)	247.604	1.510	2.150	640	42,4%
VALLADOLID	299.265	1.100	1.490	390	35,5%
GRANADA	233.648	1.560	1.940	380	24,4%
PALMAS DE G C	381.223	1.480	1.850	370	25,0%
CASTELLON	174.264	830	1.180	350	42,2%
SALAMANCA	144.825	1.460	2.040	580	39,7%
OVIEDO	219.910	1.010	1.460	450	44,6%
PAMPLONA/IRUÑA	203.944	1.840	2.320	480	26,1%
CORDOBA	326.039	1.130	1.410	280	24,8%
TARRAGONA	136.496	1.170	1.600	430	36,8%
S C DE TENERIFE	209.194	1.380	1.780	400	29,0%
CADIZ	115.439	1.930	2.270	340	17,6%
LOGROÑO	152.485	960	1.460	500	52,1%
MURCIA	459.403	1.100	1.520	420	38,2%
ALMERIA	201.322	970	1.320	350	36,1%
OURENSE	105.643	1.120	1.610	490	43,8%
HUESCA	53.956	1.090	1.550	460	42,2%
GIRONA	103.369	1.450	2.270	820	56,6%
CACERES	96.255	860	1.200	340	39,5%
VITORIA-GASTEIZ	253.996	1.840	2.600	760	41,3%
HUELVA	143.837	860	1.130	270	31,4%
GUADALAJARA	87.484	1.200	1.380	180	15,0%
MEDIA PONDERADA					
ESPAÑA	13.387.131	2.080	2.590	510	24,5%



CSCAE

