



ESTADISTIKA
ORGANO
ORGANO
ESTADÍSTICO

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

LURRALDE PLANGINTZA,
ETXEBIZITZA
ETA GARRAIO SAILA
Zerbitzu Zuzendaritza
Estatistika Organo Berezia

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN
TERRITORIAL, VIVIENDA
Y TRANSPORTES
Dirección de Servicios
Órgano Estadístico Específico

COMUNIDAD AUTÓNOMA
DE EUSKADI

ESTADÍSTICA SOBRE EDIFICACIÓN Y VIVIENDA (EDYVI)

Informe anual de 2023 sobre el
parque municipal de vivienda de
alquiler

Órgano Estadístico Específico del
Departamento de Planificación
Territorial, Vivienda y Transportes



Índice

Introducción	3
1. Viviendas en propiedad de titularidad municipal	4
2. Viviendas en propiedad de titularidad municipal en oferta de alquiler. Distribución espacial	6
3. Caracterización de las viviendas municipales en oferta de alquiler	10
4. Previsiones de adquisición/ promoción de vivienda en alquiler a 1 y 4 años por parte de los municipios	15
5. Definiciones	17

Para más información:

Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. Dirección de Servicios.

Órgano Estadístico Específico

C/Donostia / San Sebastián, 1 - 01010 Vitoria-Gasteiz

Teléfono Zuzenean: 012 / 945 018 000

WEB: www.euskadi.eus/estadisticas-vivienda

www.euskadi.eus/estadisticas-territoriales

www.euskadi.eus/r41-ovse110x/es/

E-mail: estadisticas-vivienda@euskadi.eus



Introducción

La Estadística de Edificación y Vivienda es una **operación censal** cuya información se remite por parte de los 251 municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi de forma mensual. Esta información mensual se refiere, entre otras cuestiones, a las licencias de obra mayor concedidas en el municipio y a la compra de suelo por parte del municipio para la promoción de viviendas protegidas.

En paralelo, pero ya de forma anual, se recoge información relativa al **parque de viviendas** que son propiedad de los municipios y, entre ellas, aquellas que se ofrecen **en alquiler**.

El objetivo del cuestionario de viviendas de alquiler municipal consiste en conocer a una fecha determinada (el 31 de diciembre de cada año) el STOCK del parque de propiedad (o copropiedad) municipal destinado a alquiler según sus características y las previsiones a corto y medio plazo sobre esta temática.

En este cómputo de viviendas también se incluyen las viviendas que están gestionadas por el ayuntamiento o alguna de sus sociedades con destino a alquiler, de las que no son propietarios exclusivos (propiedad de las Diputaciones Forales, del Gobierno Vasco, etc.), pero disponen de al menos un porcentaje de titularidad superior al 50%. Se incluyen, así mismo, las viviendas destinadas a funcionarios/as, religiosos/as etc. siempre que su utilización lleve aparejada algún tipo de contraprestación (prestación de un servicio no pagado vía salario o sueldo, etc.) o precio.

Por el contrario, se excluyen las viviendas de particulares que con la ayuda y gestión del ayuntamiento se ofertan en alquiler, salvo que pasen a propiedad municipal.

Este documento tiene como objetivo presentar los principales datos relacionados con la información que se refiere al parque de vivienda municipal que se alquila y sus principales características.



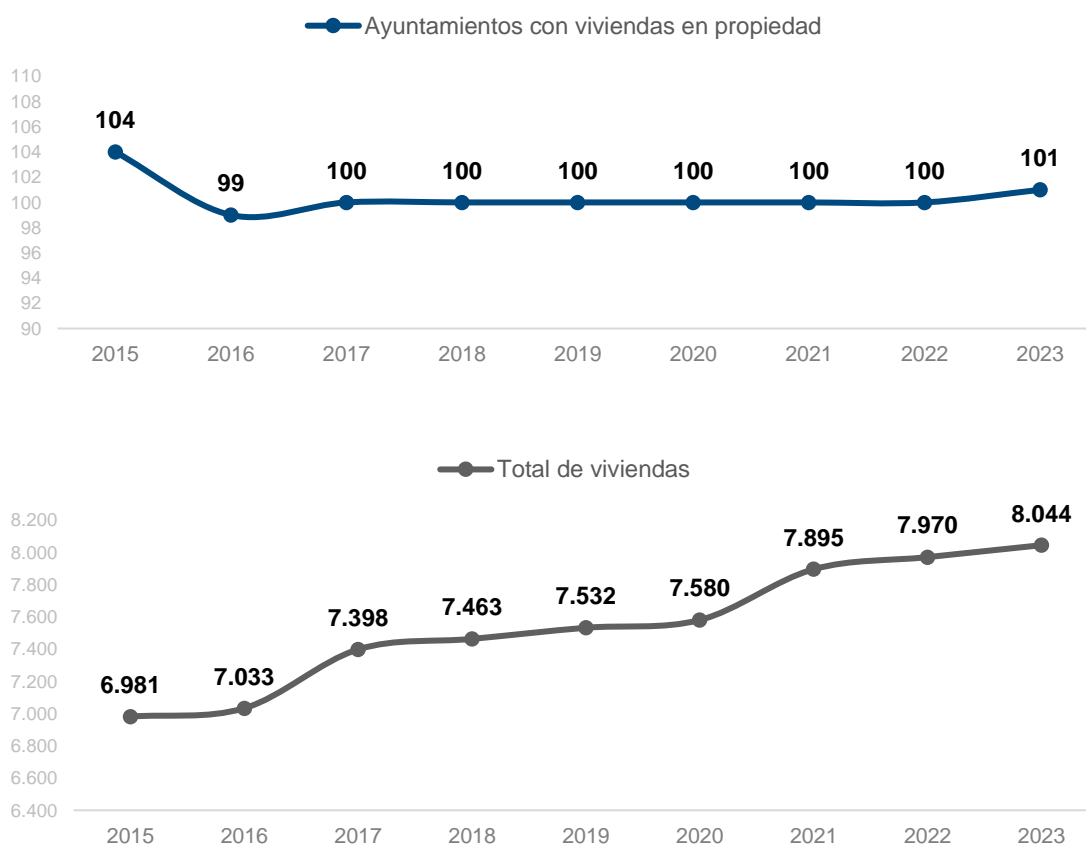
1. Viviendas en propiedad de titularidad municipal

En 2023 se contabiliza en la Comunidad Autónoma de Euskadi (C.A.E.) un municipio más que el año anterior, con viviendas en propiedad: son 101 municipios (el 40,2% de los municipios de la C.A.E.).

Por su parte, el número de viviendas involucradas sigue creciendo año a año. En este año 2023 la cifra asciende a **8.044 viviendas en propiedad**, apenas un 1% más que hace un año (74 viviendas más) pero suponiendo un nuevo récord de la serie.

Desde 2015, el número de viviendas ha crecido casi un 30%: un total de 2.063 viviendas más.

Gráfico 1. Evolución del n.º de municipios en la C.A.E con viviendas en propiedad y total de viviendas. 2015-2023

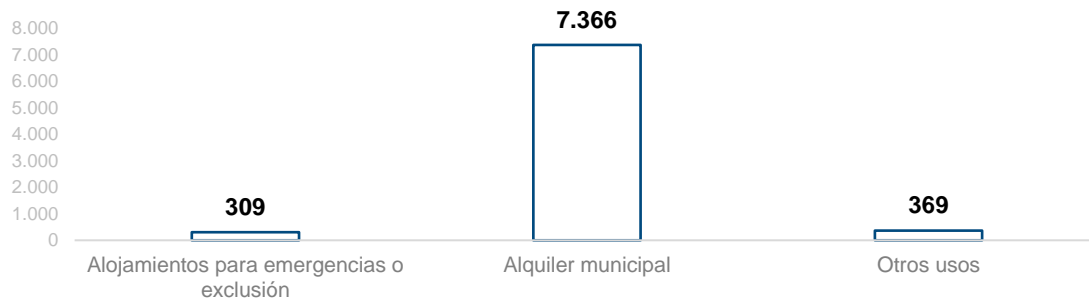


Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



El alquiler sigue siendo el principal destino de las viviendas en propiedad de los municipios vascos. En efecto, el 92% de estas viviendas se destinan al **alquiler municipal (7.366 viviendas)** frente al casi 4% que se reservan a alojamientos para emergencias o situaciones de exclusión (309 viviendas) o el casi 5% que se destina a otros usos (369 viviendas).

Gráfico 2. Distribución del número de viviendas municipales en función de su uso. 2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

En los siguientes capítulos se va a analizar y caracterizar el stock de viviendas en propiedad de los ayuntamientos que se destinan al alquiler municipal.



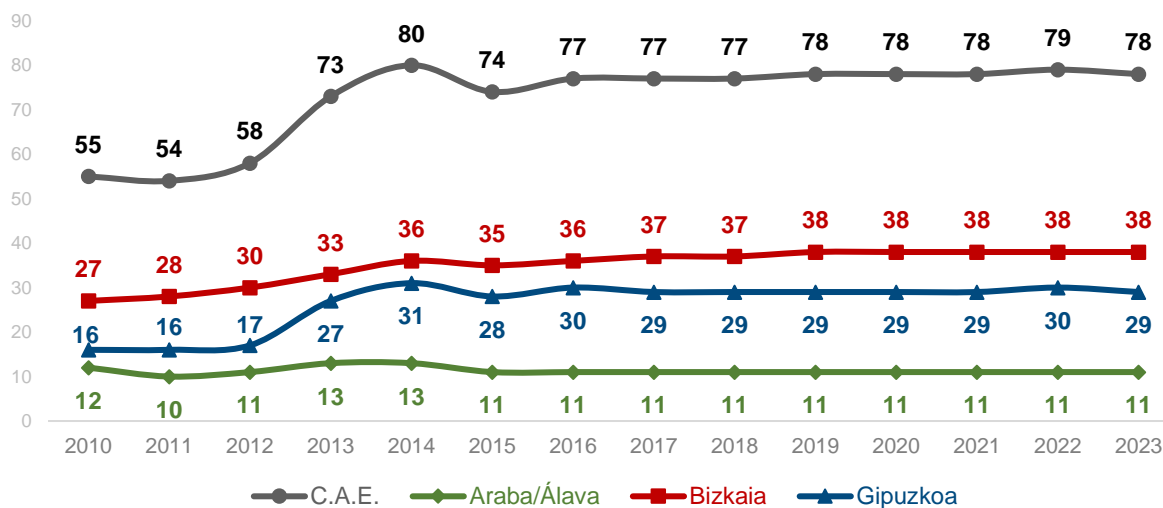
2. Viviendas en propiedad de titularidad municipal en oferta de alquiler. Distribución espacial

El número de municipios de la C.A.E. que disponen de vivienda en propiedad y la ofrecen en alquiler se mantiene estable desde 2016, oscilando entre los 77 y 78 municipios. El año anterior se contabilizaba un municipio más.

Bizkaia encabeza el ranking de territorios históricos con más municipios con este tipo de oferta, los 38 municipios registrados suponen cerca del 49% del total de municipios de la C.A.E.

Gipuzkoa, aunque en 2023 registra un municipio menos (29 municipios) que hace un año, es el segundo territorio con mayor proporción (37,2%) de municipios con oferta de alquiler de sus viviendas; mientras que **Araba/Álava** se mantiene constante en 11 municipios que ofrecen viviendas propias en alquiler (14,1%), desde el año 2015.

Gráfico 3. Evolución del n.º de municipios por territorio histórico que disponen de viviendas en oferta de alquiler municipal. 2010-2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

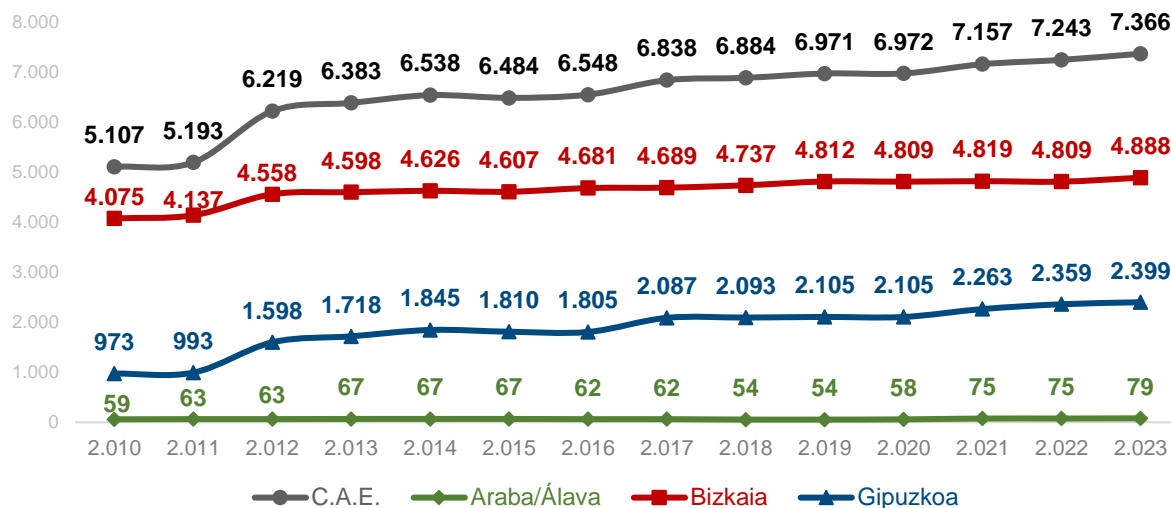


En términos de volumen de viviendas, en 2023 el número de viviendas municipales en alquiler (7.366 viviendas) suponen un incremento de 1,7 puntos porcentuales respecto a las viviendas contabilizadas en 2022 (7.243 viviendas); suponiendo, un año más el valor más alto de la serie cuyo stock viene incrementándose desde 2010.

Por territorios, **Bizkaia** mantiene su primacía con el 66% de las viviendas municipales de alquiler. Las 4.888 viviendas que se contabilizan es una cifra que refleja una cierta estabilidad en los últimos cinco años.

Los municipios de **Gipuzkoa** acogen a casi el 33% de las viviendas municipales en alquiler (2.399 viviendas); quedando el 1% restante de las viviendas entre los municipios de **Araba/Álava** (79 viviendas).

Gráfico 4. Evolución del n.º de viviendas municipales en alquiler por territorio histórico. 2010-2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Si se estandarizan estas cifras por cada 10.000 viviendas familiares, se observa con mayor claridad las diferencias territoriales.

En términos de Comunidad Autónoma, por cada 10.000 viviendas familiares, 68 son viviendas municipales en alquiler. Los municipios de Bizkaia disponen de algo más de 87 viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares. La ratio en Gipuzkoa es de algo más de 68 viviendas y en Araba/Álava es de casi cinco (4,7 viviendas por cada 10.000).

Desde la perspectiva de las **áreas funcionales**, sobresalen aquellas en las que localizan las capitales de Bizkaia (*Bilbao Metropolitano*) y Gipuzkoa (*Donostialdea-Bajo Bidasoa*).

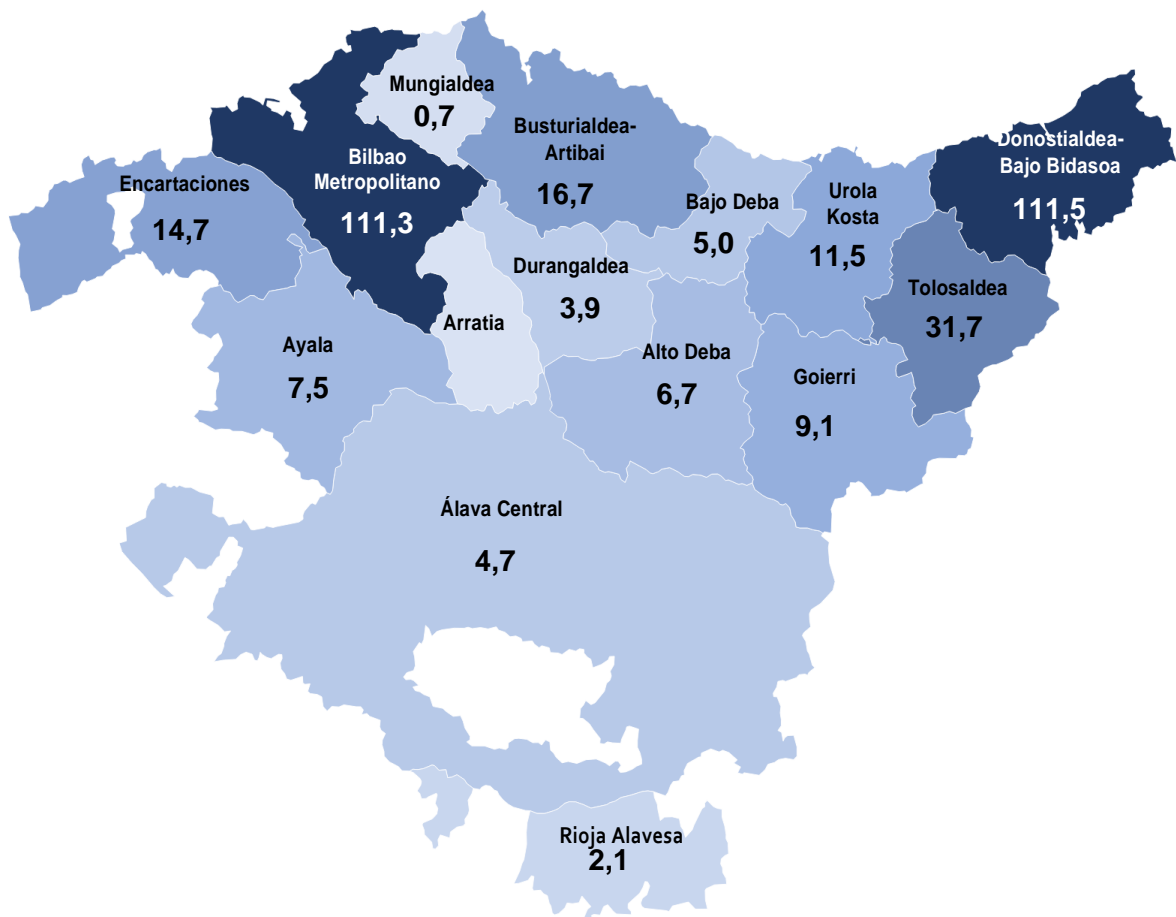


Mapa 1. N.º de viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares. Ratio por territorio histórico. 2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Mapa 2. N.º de viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares. Ratio por área funcional. 2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



En efecto, tanto el área funcional de *Donostia-Bajo Bidasoa* (con 2.214 viviendas municipales en alquiler) como el área funcional de *Bilbao Metropolitano* (con 4.772 viviendas municipales en alquiler), están por encima de las 110 viviendas por cada 10.000: 111,5 en el caso de la primera y 111,3 en el caso de la segunda. Hay que tener en cuenta que ambas áreas funcionales agrupan el 95% de este stock de vivienda municipal.

La tercera área funcional con mayor cuota, aunque muy alejada de los datos de las primeras, es *Tolosaldea* con 31,7 viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares.

El área funcional en la que se localiza la capital alavesa, *Álava Central*, iguala la tasa del conjunto del territorio con 4,7 viviendas municipales en alquiler por cada 10.000 viviendas familiares.

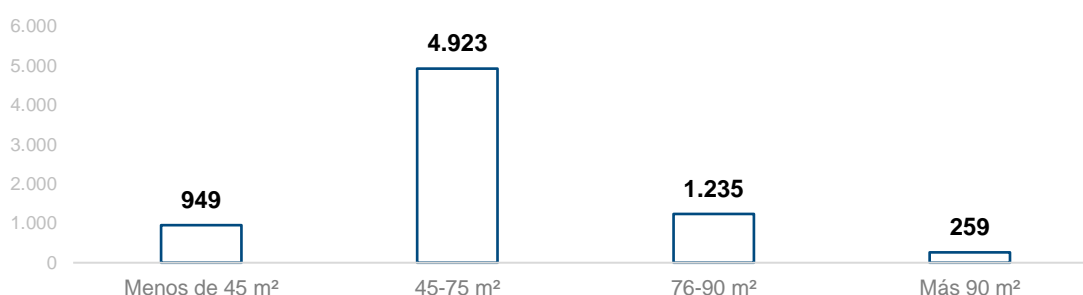


3. Caracterización de las viviendas municipales en oferta de alquiler

Dos de cada tres viviendas municipales en alquiler (el 66,8%) tienen un tamaño entre 45 m² y 75 m² (4.923 viviendas, en valores absolutos). Estas viviendas junto con las 1.235 viviendas del tramo de 76 m² a 90 m², constituyen casi el 84% de las viviendas municipales en alquiler en la C.A.E.

Las viviendas más pequeñas (949 viviendas de menos de 45 m²) suponen un 13% y el menor stock se encuentra entre las viviendas de más de 90 m² (259 viviendas) que apenas supone un 3,5% del total.

Gráfico 5. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según tramos de superficie. C.A.E 2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

En 2023, prácticamente el 93% de las viviendas municipales en alquiler están ocupadas (6.819 viviendas). Hay un 2% de viviendas que están disponibles (157 viviendas) y otro 2,5% que están en obras (186 viviendas). El casi 3% restante (204 viviendas) se clasifican como desocupadas e inaccesibles por otras razones.

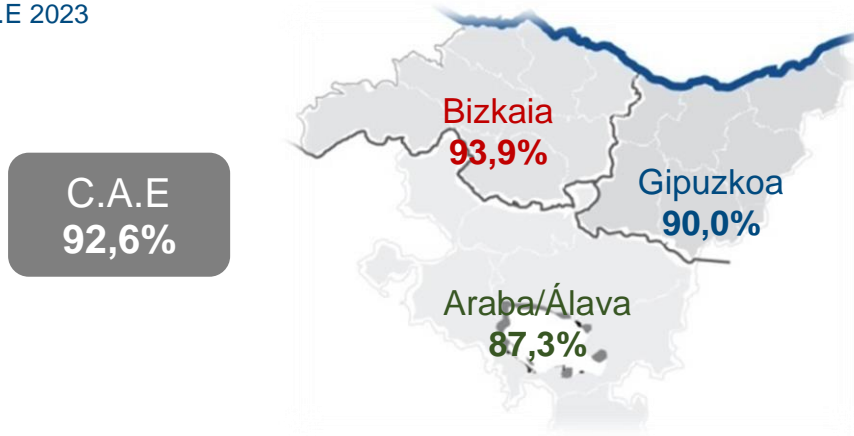
Tabla 1. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según su situación con respecto a la ocupación. C.A.E 2023

Ocupadas	6.819
Desocupadas, pero disponibles	157
Desocupadas por obras rehabilitación	186
Desocupadas inaccesibles por otras razones	204

Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Bizkaia, con casi el 94%, es el único territorio histórico que se sitúa por encima de la media de la C.A.E. (92,6%) en cuanto a la **tasa de ocupación** de viviendas municipales en alquiler. Gipuzkoa (90,0%) se sitúa casi tres puntos porcentuales por debajo y Araba/Álava (87,3%) se aleja en más de cinco puntos porcentuales.

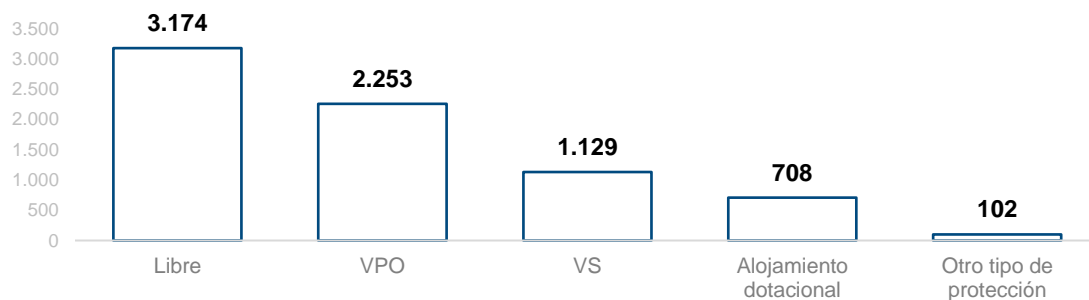
Mapa 3. Tasa de ocupación de las viviendas municipales en alquiler según territorio histórico. C.A.E 2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.* Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

El 43% de las viviendas municipales en alquiler son de **régimen libre** (3.174 viviendas). Entre las viviendas protegidas destacan las **viviendas de protección oficial de régimen general** (VPO) con 2.253 viviendas (30,6% del total) y las **viviendas sociales** (VS) con 1.129 viviendas (15,3%). Los **alojamientos dotacionales** (708 viviendas) suponen cerca del 10% y quedan 102 viviendas (1,4%) que conforman el grupo **otro tipo de protección**.

Gráfico 6. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según régimen de tenencia. C.A.E 2023¹



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.* Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

¹ Dentro de la categoría "Otro tipo de protección" se incluyen las Viviendas de Protección Oficial de Regulación Autonómica (VPOT), Realajo y Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General (VTMG) y Especial (VTME).

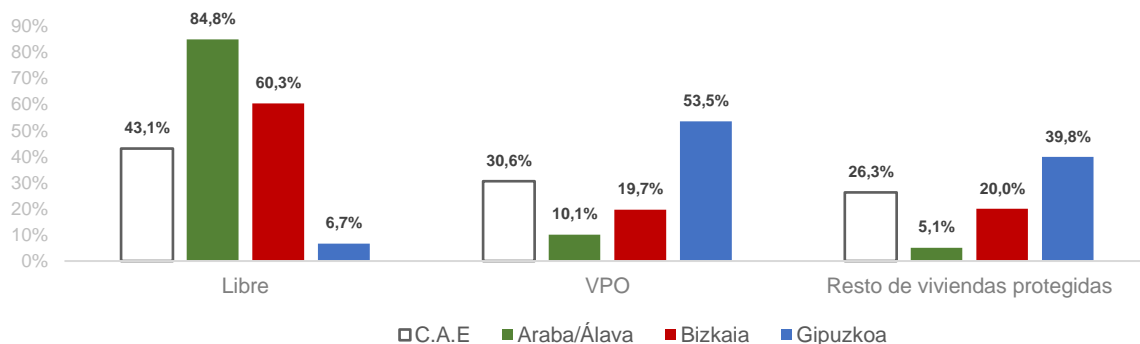


En **Araba/Álava**, la mayoría de las viviendas municipales en alquiler son de régimen libre (84,8%). La vivienda protegida en este territorio se reparte entre el 10% de VPO y el 5% del resto.

También predomina la vivienda municipal en alquiler de régimen libre en **Bizkaia** (60,3%). Las viviendas protegidas se sitúan en torno al 20% en ambas categorías: 19,7% las de VPO y 20,0% el resto.

Gipuzkoa ofrece una distribución totalmente diferente a la de los otros dos territorios: la vivienda protegida supone el 93,3% de las viviendas municipales en alquiler, frente al 6,7% de la vivienda libre. Más de la mitad de esas viviendas municipales en alquiler son de VPO (53,5%) y el resto de los tipos de protección alcanzan, en este territorio, casi el 40% del total de viviendas en alquiler.

Gráfico 7. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según régimen de tenencia por territorio histórico. C.A.E 2023

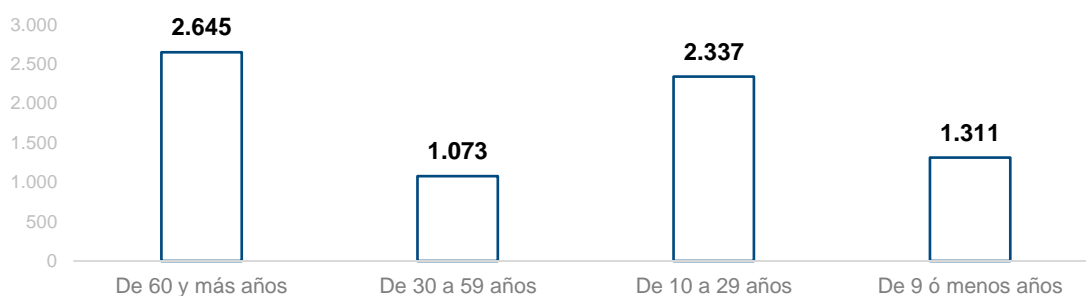


Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Las viviendas municipales en alquiler de la C.A.E. se distribuyen casi equitativamente entre las que tienen 30 años o más (50,5%) y las menores de 30 años (49,5%).

Las viviendas con más peso son las más antiguas (el 35,9% tienen 60 o más años: 2.645 viviendas) y las de entre 10 y 29 años (31,7%: 2.337 viviendas).

Gráfico 8. Distribución del n.º de viviendas municipales en alquiler según antigüedad. C.A.E 2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



En 2023, la renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal asciende a casi 261 euros en la C.A.E. tras superar la estabilidad de los 250 €/mes de los anteriores tres años.

En el último año, se ha incrementado un 4,3% esta media: 10,8 €/mes más que en 2022.

Por territorios históricos, se observa una trayectoria similar en la renta mensual de las viviendas en propiedad de los municipios de Gipuzkoa y Bizkaia; mientras que Araba/Álava presenta un comportamiento totalmente diferente.

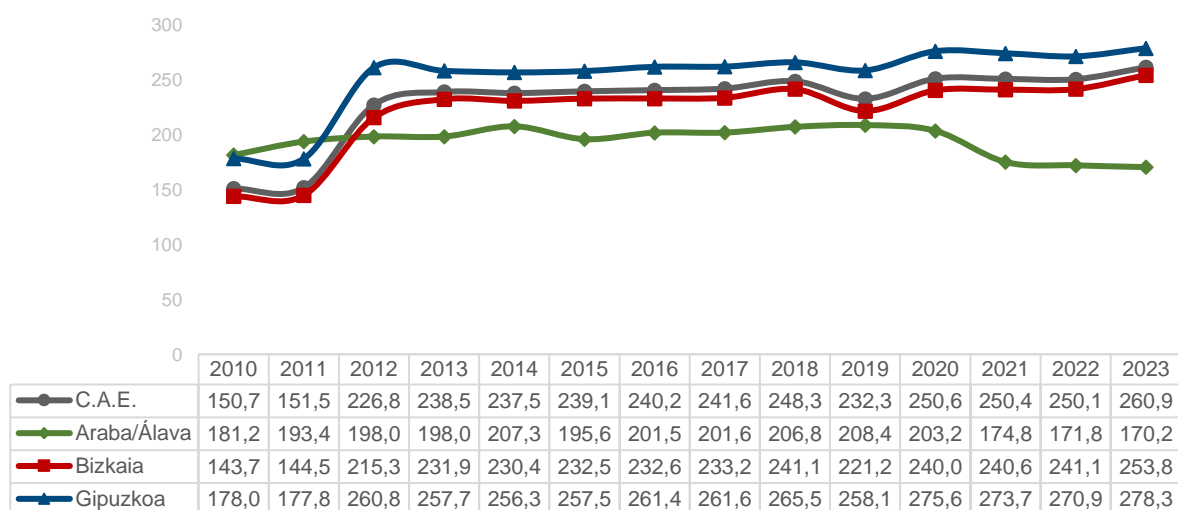
Gipuzkoa sigue siendo el territorio más caro con una media de 278,3 euros al mes de renta; incrementándose casi un 3% respecto al dato de 2022 (7,4 €/mes más que entonces).

Aunque el territorio que más se incrementa en el último año es Bizkaia: los 253,8 euros mensuales que se paga de media por el alquiler en el territorio suponen 12,7 €/mes más que hace doce meses (5,3% de incremento relativo).

Tanto la C.A.E. como Bizkaia y Gipuzkoa presentan, en este 2023, los valores más altos de renta media de la serie.

Como se ha adelantado, el territorio de Araba/Álava rompe con esta casuística. La renta media mensual por el alquiler de la vivienda municipal presentaba cierta estabilidad en años precedentes alcanzando su máximo en el año 2019 (208,4 €/mes). A partir de ese año empieza su caída paulatina hasta alcanzar su cota más baja en 2023 (170,2 €/mes).

Gráfico 9. Evolución de la renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal según territorio histórico 2010-2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



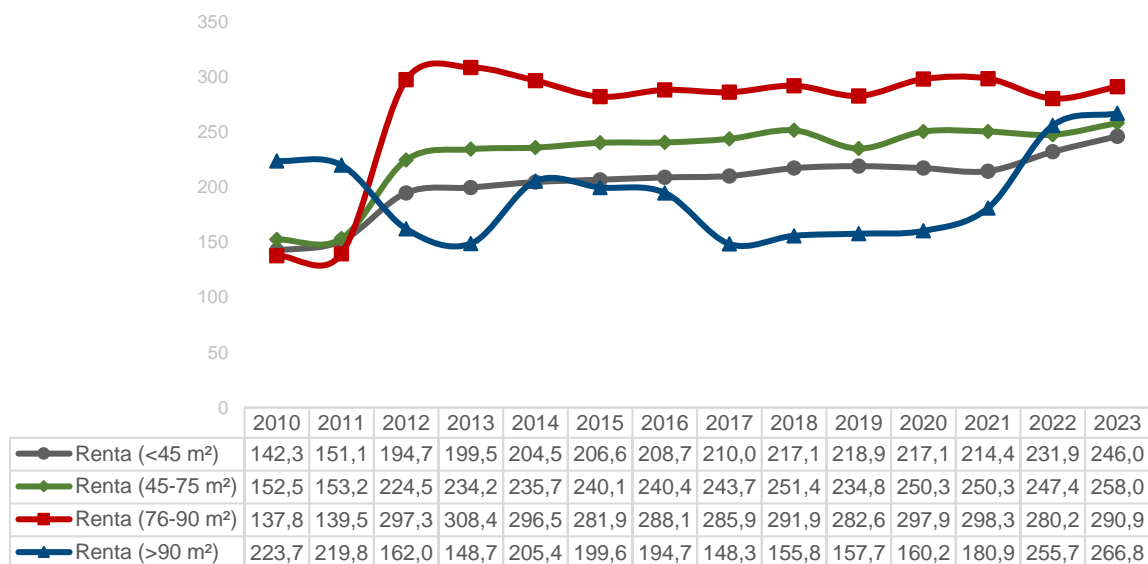
Desde 2012, la renta más cara se observa entre las viviendas de alquiler municipal de superficie entre 76 m² y 90 m². En 2023 estas viviendas alcanzan los 290,9 euros de renta mensual. Son 17,5 €/mes menos que el máximo de 2013 (308,4 €/mes).

Por su parte, La renta media mensual de las viviendas de superficie entre 45 m² y 75 m² se sitúa en los 258,0 euros de media. No hay que olvidar que las viviendas comprendidas entre estos dos tramos de superficie suponían el 84% del total de viviendas de titularidad municipal en alquiler.

Las viviendas situadas en los extremos de los tramos de tamaño establecidos también presentan, en el año 2023, incrementos importantes. Las viviendas más grandes (de más de 90 m²) mantienen la segunda posición que alcanzaba el pasado años con una renta mensual media de 266,8 euros. Aunque el tamo que más se incrementa en el último año es el de las viviendas más pequeñas (menos de 45 m²) que con un crecimiento relativo del 6,1% (14,1 €/mes más) alcanza, con 246,0 euros al mes, el valor más alto de la serie.

En definitiva, en los dos últimos años se ha producido una cierta convergencia de las rentas medias mensuales de los tamaños de vivienda analizados.

Gráfico 10. Evolución de la renta media mensual de las viviendas de alquiler municipal según tramos de superficie 2010-2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

4. Previsiones de adquisición/ promoción de vivienda en alquiler a 1 y 4 años por parte de los municipios

Tres municipios de la C.A.E. tienen previsión de incrementar su parque de alquiler con un total de 87 viviendas en el próximo año. En los próximos cuatro años, el número de viviendas previstas alcanza las 466 entre cuatro municipios vascos.

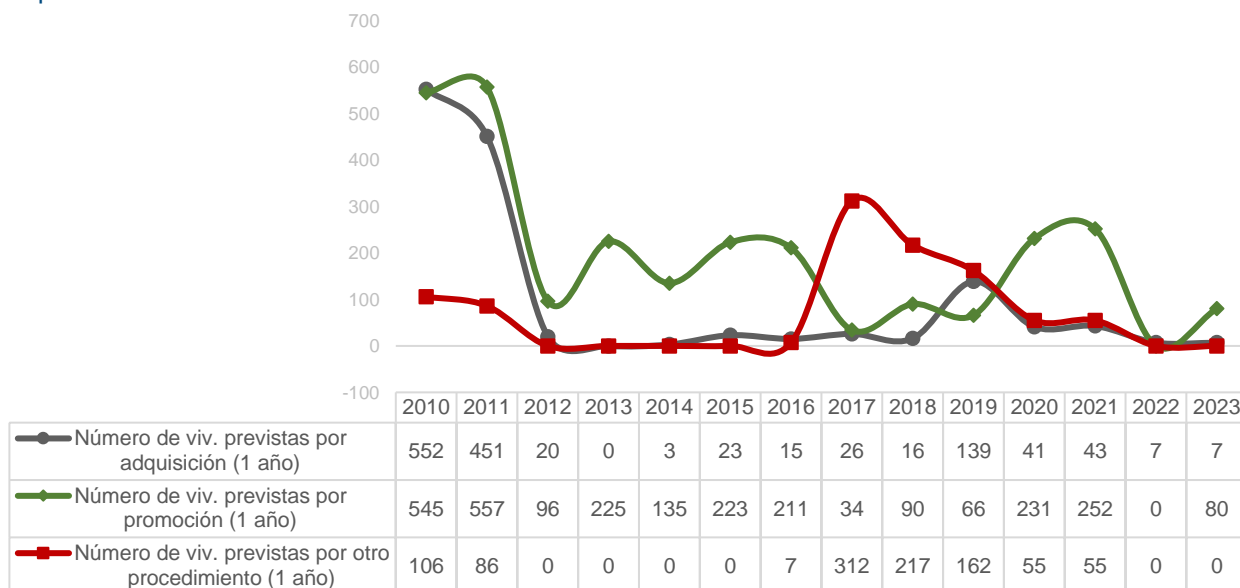
Tabla 2. N.º de municipios de la C.A.E. con previsión de adquirir/promover viviendas en alquiler y n.º de ellas previstas. 2023

Previsión a 1 año	Previsión a 2-4 años
3 municipios	4 municipios
87 viviendas	466 viviendas

Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

El incremento previsto para el próximo año se realizaría, principalmente, por la promoción de vivienda (80 viviendas); previendo adquirir las 7 viviendas restantes.

Gráfico 11. Evolución del número de viviendas previstas adquirir/promover en el próximo año por tipo de acción 2010-2023



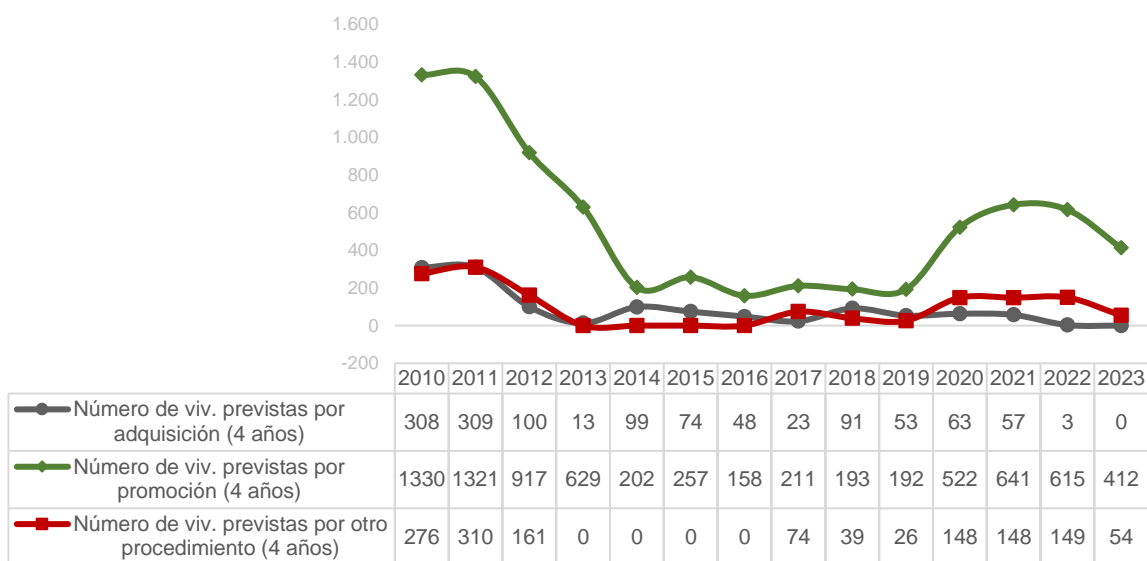
Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi.*
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



Parece observarse una cierta recuperación, a corto plazo, en la inversión municipal en vivienda tras las bajas expectativas que se daban en 2022.

Por su parte, para los próximos cuatro años, los municipios vascos prevén promocionar vivienda (412 viviendas) o llevar a cabo otro tipo de procedimiento (54 viviendas) para disponer de vivienda de titularidad municipal. Aunque la adquisición de vivienda no entra en sus planes de medio plazo.

Gráfico 12. Evolución del número de viviendas previstas adquirir/promover en los próximos 2-4 años por tipo de acción 2010-2023



Fuente: *Estadística sobre Edificación y Vivienda en la Comunidad Autónoma de Euskadi*.
Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.



5. Definiciones

Alquiler de vivienda municipal

Por alquiler de una vivienda municipal se entiende como la convención mutua en virtud de la cual se obliga al ayuntamiento o una sociedad municipal específica, a conceder a alguien el uso y disfrute de una vivienda por tiempo determinado, mediante contraprestación o cierto precio.

Régimen. Clasificación de viviendas por tipo de régimen.

Libre: Aquella vivienda que no está sujeta a ningún tipo de régimen de Protección pública.

Vivienda de Protección Oficial de Régimen General (VPO): Vivienda de Protección Pública que cumple determinados requisitos en cuanto a superficie, normas de diseño y calidad. No debe superar los precios máximos de venta y renta fijados administrativamente y han de ser residencia habitual y permanente de las personas físicas.

Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial o Vivienda Social (VS): Vivienda de Protección Pública destinada a los sectores sociales con menores niveles de ingresos y con precios de venta y renta máximos inferiores a los establecidos en el régimen general de aplicación para el resto de las viviendas de protección oficial.

Vivienda de Protección Oficial [de Régimen Tasado] de Regulación Autonómica (VPOT): Vivienda de Protección Pública caracterizada por dos parámetros de referencia importantes el precio de venta, que no podrá superar en 1.7 veces el de las VPO de tipo general y los ingresos de los solicitantes que no podrán ser superiores a 1.3 veces los ingresos máximos de los beneficiarios de VPO de régimen general.

Alojamiento Dotacional: Edificación residencial, de titularidad pública, favorecida por las ayudas previstas en materia de vivienda protegida y ocupada por sus usuarios con carácter temporal, mediante cualquier fórmula admitida en derecho (arrendamiento, derecho de habitación, usufructo...) y, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptible de venta.

Realojo: Vivienda de Protección Pública destinada a resolver el problema que se suele presentar con frecuencia en las actuaciones de regeneración urbana, que implican el derribo o el desalojo, en ocasiones temporal y en otras definitivo, de viviendas, que quizá fuesen muy viejas pero que todavía resultaban válidas para sus moradores.



Vivienda Tasada Municipal de Régimen General (VTMG): Vivienda de Protección Pública promovida directamente por los municipios que podrán decidir no sólo el precio de venta y los ingresos máximos de sus beneficiarios sino también los requisitos que éstos deben reunir y el procedimiento de adjudicación a seguir.

Vivienda Tasada Municipal de Régimen Especial (VTME): Vivienda de Protección Pública que debe de seguir las mismas pautas que la VPO de Régimen tasado autonómico, es decir, se caracteriza por dos parámetros de referencia importantes el precio de venta, que no podrá superar en 1.7 veces el de las VPO de tipo general y los ingresos de los solicitantes que no podrán ser superiores a 1.3 veces los ingresos máximos de los beneficiarios de VPO de régimen general.