

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

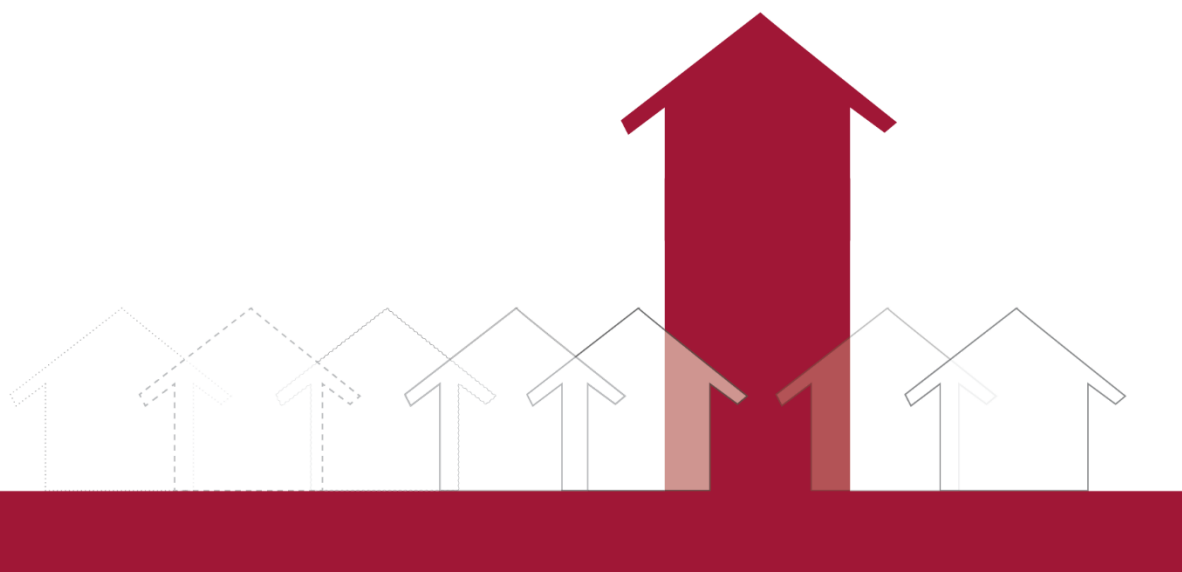
ESTADÍSTICA DEL MERCADO DE ALQUILER

-EMA-

Presentación

Datos del 2º trimestre 2019

13 de marzo de 2020





1.- LA ESTADISTICA DEL MERCADO DEL ALQUILER EN EUSKADI (EMA) (I)

La **EMA** (Estadística del Mercado del Alquiler) es una herramienta estadística del Gobierno Vasco que permite proporcionar una imagen fiel del mercado de alquiler y las rentas de los contratos registrados a partir de las fianzas.

La base de la **EMA** es información de las fianzas, que se considera que es el mejor reflejo de los precios reales.

- Cuando se firma un contrato, el inquilino entrega al propietario la cantidad equivalente a un mes de alquiler (Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)).
- Responde fielmente a lo que se paga por el arrendamiento, cuando por Ley (la de Vivienda en nuestro caso,) el propietario debe depositar esa fianza ante el Departamento competente en materia de vivienda.





1.- LA ESTADISTICA DEL MERCADO DEL ALQUILER EN EUSKADI (EMA) (II)

La consistencia de esta estadística es muy considerable, al incluir buena parte del parque de alquiler libre de Euskadi, de forma que:

- El análisis que se presenta a continuación se centra en las más de **52.000 viviendas habituales en alquiler libre localizadas en edificios colectivos** (las viviendas de temporada también se integran en la EMA pudiendo consultarse su precio medio en las tablas que publica el Órgano Estadístico) cuyos contratos estaban vigentes a 30 de junio de 2019.
- Adicionalmente, en el análisis de las rentas de 2016, 2017 y 2018 también se incluyen **23.000 viviendas habituales cuyo contrato ha concluido a 30 de junio de 2019 pero que estaban vigentes en alguno de estos ejercicios.**





2.- ALCANCE DE ESTA SEGUNDA ENTREGA DE LA EMA

En esta segunda entrega de información se consolida el **análisis de los indicadores ya analizados en la primera edición hasta los dos primeros trimestres de 2019** y se incluyen **nuevos indicadores**:

1

Se presenta el precio medio del alquiler por vivienda de los **contratos de 2016, 2017 y 2018 y de los dos primeros trimestres de 2019**, así como el número de contratos firmados en cada año.

2

Se analiza el **Precio medio del alquiler por vivienda de los contratos de cada trimestre en 2018 y de los dos primeros trimestres de 2019**.

3

Se analiza la **renta media por vivienda del parque de viviendas en alquiler a 30 de junio de 2019**.

4

Se presenta como **novedad el análisis de la renta media por metro cuadrado construido**, en 2016, 2017 y 2018, así como los dos primeros trimestres de 2019 y su precio medio a 30 de junio de 2019.

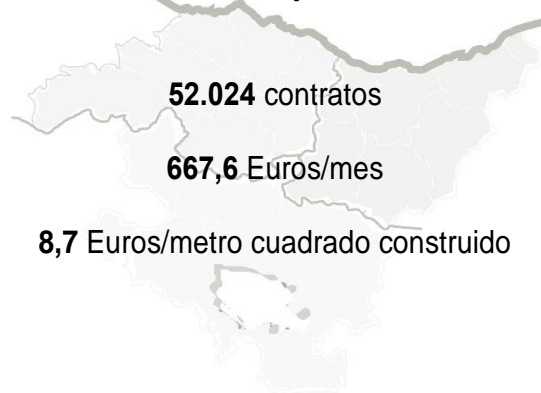




3.- EL PRECIO MEDIO DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ALQUILER A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

■ La renta media mensual de las más de **52.000 viviendas colectivas libres** con contrato registrado y vigente a 30 de junio de 2019 en Euskadi se situaba en **667 euros**.

Fianzas vigentes y renta media mensual en Euskadi a 30 de junio de 2019



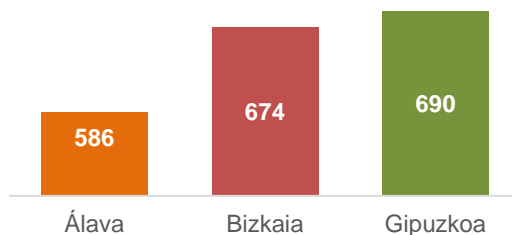
La situación por TTHH a 30 de junio de 2019:



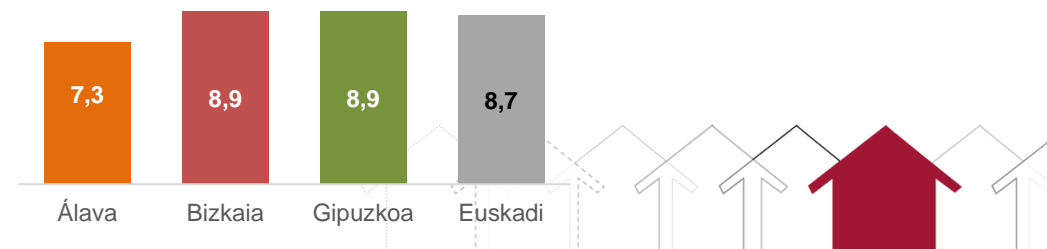
El mayor precio medio se corresponde a Gipuzkoa (690 euros), seguida de cerca por las viviendas en alquiler en Bizkaia (674 euros). La renta media es significativamente inferior en Araba (586 euros).

En cambio, la renta media por metro cuadrado construido es similar en Bizkaia y Gipuzkoa (8,9 euros), y 1,6 euros inferior en Álava.

Renta media mensual de las fianzas vigentes a 30 de junio de 2019 por Territorio Histórico



Renta media por metro cuadrado construido a 30 de junio de 2019 por Territorio Histórico

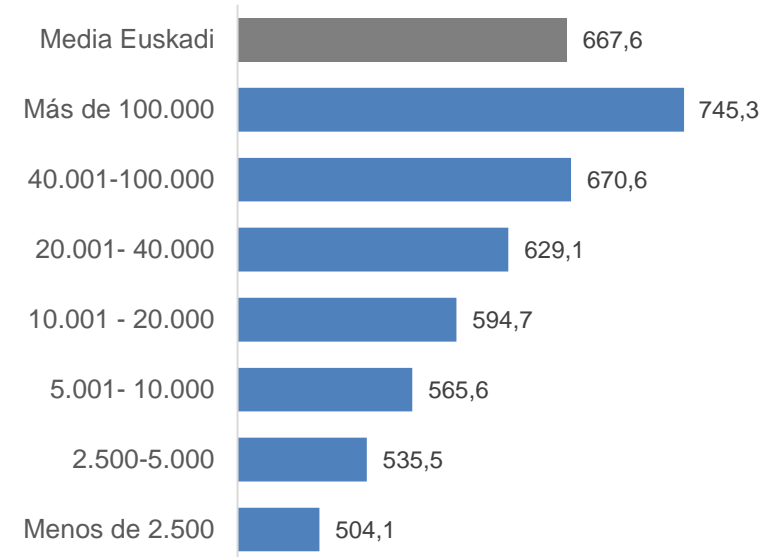




- **Detrás de estos promedios** a nivel de Euskadi y del Territorio Histórico se aprecian notables diferencias en la renta media de los contratos de alquiler en Euskadi en función del municipio (dimensión de los municipios y su localización). También se producen diferencias significativas dentro de un mismo municipio según los barrios (esto se constata en las capitales).
- Como tendencia general se constata que **la renta media aumenta significativamente conforme mayor es la dimensión de los municipios:**



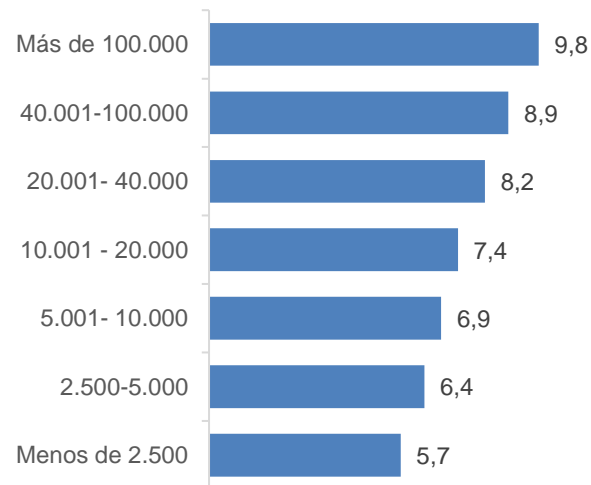
El precio medio de los contratos de alquiler vigentes a 30 de junio de 2019 **alcanza 745 euros en las capitales vascas**, y se queda por debajo de los 600 euros de media en los municipios de menos de 20.000 habitantes.





Esta misma tendencia se produce al analizar el ranking de la renta por metro cuadrado construido, en el que el precio medio en las capitales (9,8 euros) prácticamente duplica al registrado en los municipios de menor dimensión (5,7 euros)

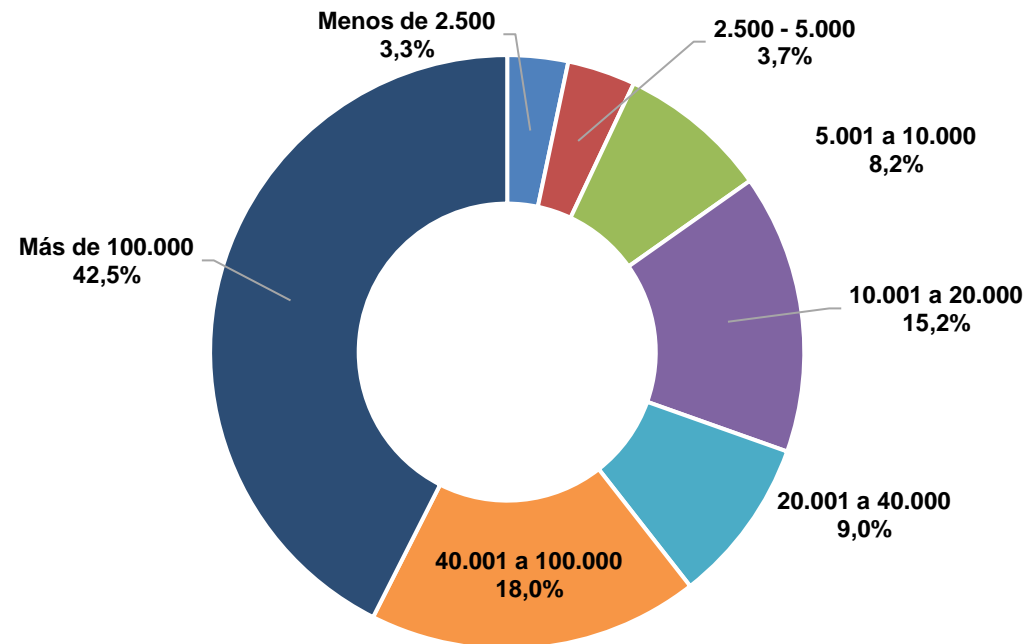
Renta media mensual por metro cuadrado construido de los alquileres vigentes a 30 de junio de 2019 por estrato poblacional





- El parque de alquiler libre se concentra en los municipios de mayor tamaño: 6 de cada 10 contratos de alquiler libre a 30 de junio de 2019 se corresponden con viviendas localizadas en las capitales y en los municipios de más de 40.000 habitantes.

Distribución de las fianzas vigentes a 30 de junio de 2019 por tamaño poblacional





■ DONOSTIA continua a la cabeza del ranking municipal de carestía de la vivienda en alquiler libre a 30 de junio de 2019 si se tiene en cuenta la renta media mensual:

- En Donostia se alcanza una renta media de 880 euros, seguida de Getxo (847 euros) y Zarautz (770 euros).
- Las otras dos capitales presentan un menor precio medio del alquiler, si bien en Bilbao (742 euros) la renta resulta notablemente superior a Vitoria-Gasteiz (612 euros).
- Cinco municipios de más de 20.000 habitantes presentan una renta media de 600 euros o inferior incluso a esta cota: Santurtzi, Durango, Sestao, Eibar y Arrasate.

Renta media mensual de fianzas vigentes a 30 de junio en municipios de más de 20.000 habitantes

Municipio	Renta media	% sobre renta media Euskadi
Donostia-San Sebastian	880,0	31,8%
Getxo	847,6	27,0%
Zarautz	770,4	15,4%
Leioa	755,1	13,1%
Bilbao	742,1	11,2%
Erandio	658,0	-1,4%
Irún	648,7	-2,8%
Barakaldo	637,2	-4,5%
Errenteria	629,3	-5,7%
Galdakao	623,8	-6,6%
Portugalete	616,1	-7,7%
Vitoria-Gasteiz	612,2	-8,3%
Santurtzi	610,2	-8,6%
Durango	600,7	-10,0%
Basauri	600,6	-10,0%
Sestao	579,2	-13,2%
Eibar	528,5	-20,8%
Arrasate/Mondragón	516,6	-22,6%
Media Euskadi	667,6	

Renta media mensual de fianzas vigentes a 30 junio de 2019 por metro cuadrado en municipios de más de 20.000 habitantes

Municipio	Renta media
Donostia-San Sebastian	11,5
Getxo	10,3
Bilbao	10,1
Zarautz	9,6
Leioa	9,5
Barakaldo	9,0
Erandio	9,0
Portugalete	8,9
Errenteria	8,8
Santurtzi	8,6
Basauri	8,3
Sestao	8,3
Irún	8,2
Durango	7,7
Vitoria-Gasteiz	7,7
Galdakao	7,3
Eibar	7,1
Arrasate/Mondragón	6,9
Media Euskadi	8,7





- **DONOSTIA** también se encuentra a la cabeza del **ranking de la renta media por metro cuadrado construido**, indicador en el que tres municipios vascos superan la cota de los 10 euros por metro cuadrado Donostia (11,5 euros), Getxo (10,3 euros) y Bilbao (10,1 euros)

- Analizando la renta media de los contratos a 30 de junio de 2019 se producen también **grandes diferencias según el barrio en el que se localiza la vivienda dentro de las capitales.**
 - En **Vitoria-Gasteiz** se advierte un notable diferencial entre los barrios del Ensanche (687 euros) y Lakua (636 euros), frente al Casco Viejo en el que la renta media es de 532 euros. Sin embargo, en el análisis por metro cuadrado los diferenciales son menores debido a la diversa superficie media de las viviendas.

 - En **Bilbao** destaca Abando que supera ampliamente la renta media del resto de barrios, alcanzado 953 euros, un 50% por encima de la menor renta media que corresponde a Otxarkoaga (626 euros). El precio por metro cuadrado en Abando supera los 12 euros, mientras que en el resto de barrios resulta significativamente homogéneo en torno a la cota de los 9 euros.





En **Donostia**, más allá de su elevada renta promedio, se aprecia una situación claramente diferenciada en función de la localización de las viviendas:

- **Las viviendas en los barrios que se sitúan en la zona céntrica** (alrededor de las playas de la ciudad) **alcanzan niveles de renta media notablemente elevados**: hasta 994 euros en el Antiguo, 978 en el centro y Parte Vieja, y en un rango no lejos de los 900 euros en Gros y Amara (hay que destacar que las viviendas de temporada, muy habituales en Donostia, no forman parte de este cálculo, su inclusión elevaría aún más estos promedios). El precio por metro cuadrado construido supera el nivel de 11 euros por metro cuadrado en estos barrios
- En cambio, **las viviendas en alquiler libre en el resto de barrios de la ciudad** (que se analizan de forma conjunta, como son, entre otros, Altza, Intxaurreondo Bidebieta, Egia etc) **presentan una renta media considerablemente inferior (709 euros)**. En todo caso, el precio medio por metro cuadrado en estos barrios alcanza 9,4 euros, por encima de la media de Euskadi.





Renta media por contrato y por metro cuadrado construido en las capitales (zonificación OFIN)

Vitoria-Gasteiz

	Precio medio	Precio medio por metro cuadrado const.
1. Casco Viejo	532,1	8,5
2. Ensanche	687,2	8,8
3. Lovaina	626,1	7,5
4. Zaramaga	597,6	7,4
5. Lakua	636,8	7,0
6. Ali-Gobeo	562,5	8,0

Donostia-SnSn

	Precio medio	Precio medio por metro cuadrado const.
Zona 1 y 2. Parte Vieja y Centro	978,3	13,3
3. Amara	877,9	11,1
4. Antiguo	994,9	12,1
5. Gros	869,0	11,9
6. Otros barrios	709,7	9,4

Bilbao

	Precio medio	Precio medio por metro cuadrado const.
1. Deusto - S. Ignacio	753,0	9,8
2. Uribarri	667,3	9,5
3. Otxarkoaga	626,4	9,2
4. Bolueta	677,1	9,7
5. Casco Viejo	691,8	9,5
6. Abando	953,6	12,1
7. Rekalde	691,5	9,7
8. Basurto	709,1	9,9

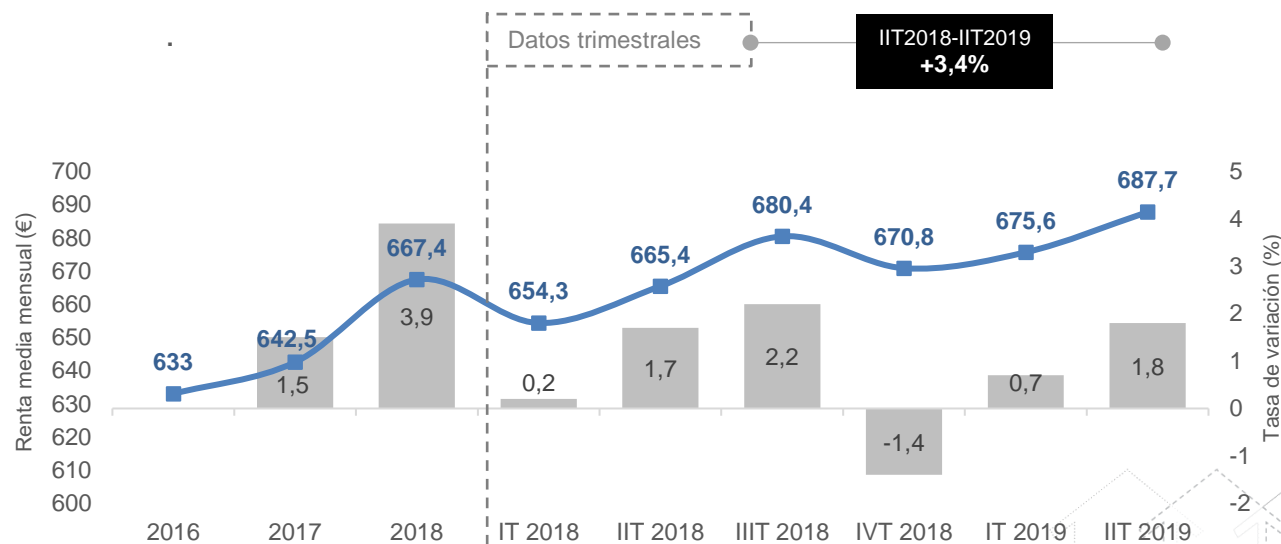




4.- EL PRECIO DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER FIRMADOS EN EUSKADI EN LOS DOS PRIMEROS TRIMESTRES DE 2019

- El precio del alquiler en Euskadi crece en el primer y, especialmente, en el segundo trimestre de 2019, en tasas más moderadas que lo observado en 2018.
 - La renta media mensual de los contratos registrados en el primer trimestre aumenta un 0,7% y asciende a un 1,8% en el segundo trimestre. Esta dinámica es más moderada que la observada en 2018.
 - Si se analiza la tasa de incremento de los últimos doce meses (2º tri de 2018 a 2º tri de 2019) se observa una tasa de crecimiento del 3,4%, cuatro décimas menos que la del conjunto de 2018.
 - En los tres TTHH se advierte esta tendencia a la moderación de la renta media de los contratos firmados en 2019, de forma que la tasa de evolución de los doce meses anteriores al 30 de junio de 2019 es inferior a la observada en el conjunto de 2018.

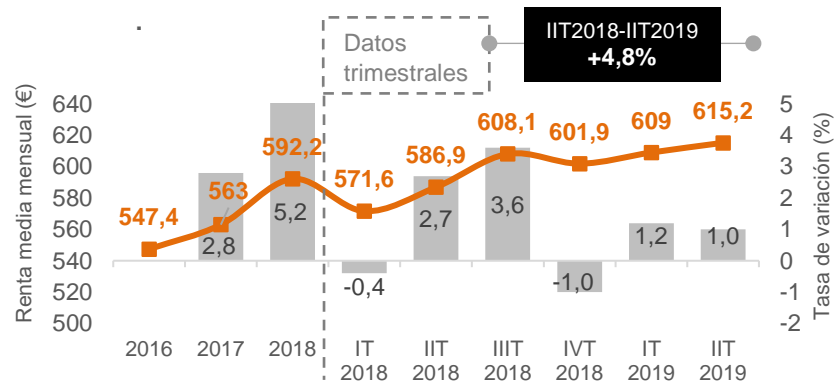
Renta media mensual de las fianzas depositadas. Promedio y tasas de variación anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019



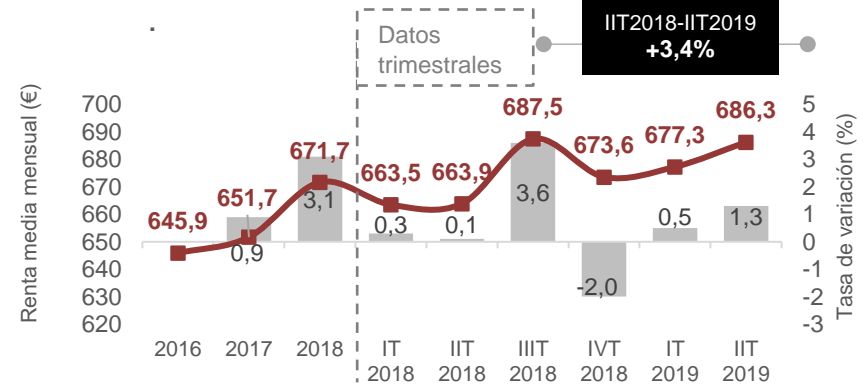


Renta media mensual de las fianzas depositadas por Territorio Histórico. Promedio y tasas de variación anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019

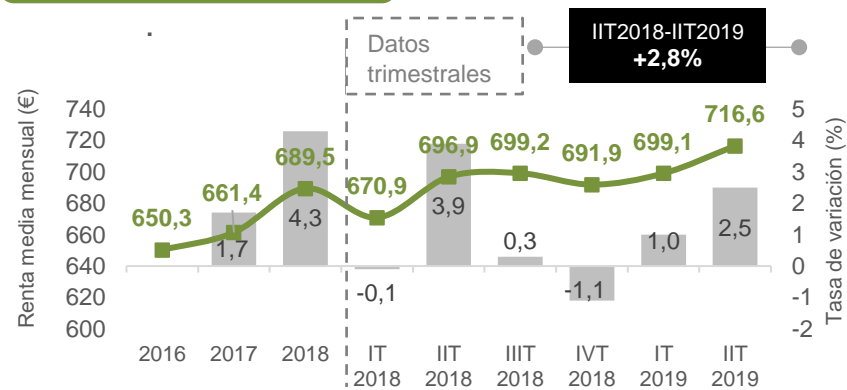
Araba/Álava



Bizkaia



Gipuzkoa





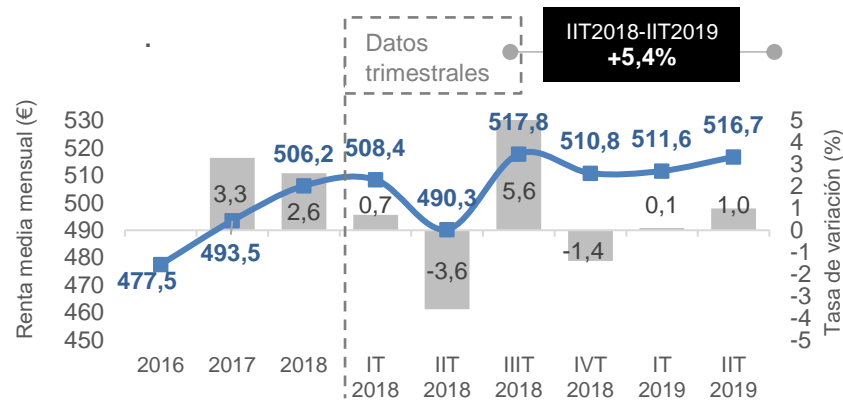
■ Según el tamaño de los municipios, **la renta media de los contratos firmados en los dos primeros trimestres de 2019 crece en la totalidad de tamaños y estratos poblacionales analizados, si bien en tasas de crecimiento moderadas.**

- **En los municipios de menor dimensión se advierte un mayor ritmo de crecimiento de la renta media, destacando en el primer trimestre el incremento del 3,2% trimestral en los municipios de 2.500 a 5.000 habitantes, así como del 4,5% en el segundo trimestre de 2019 en el de los municipios de 5.001 a 10.000 habitantes.**
- Solamente en el caso de los municipios de 20.001 a 40.000 habitantes se registra una caída de la renta media en el primer trimestre de 2019.
- **En las capitales las tasas de crecimiento son más moderadas que en los municipios de menor dimensión, especialmente si analizamos la evolución de los últimos doce meses estudiados (2º tri 2018 a 2º tri de 2019).**

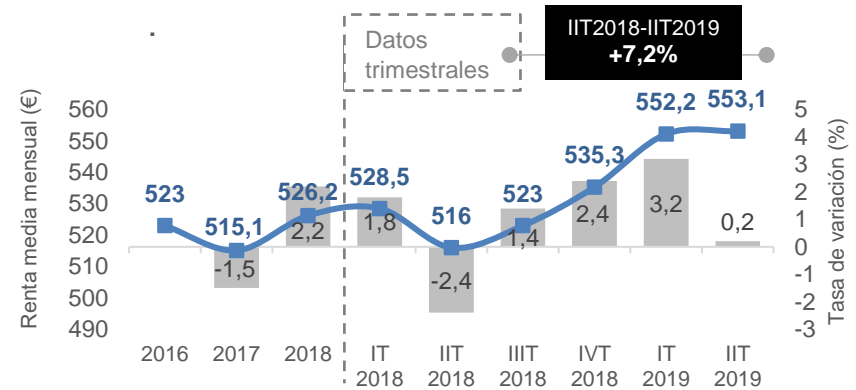




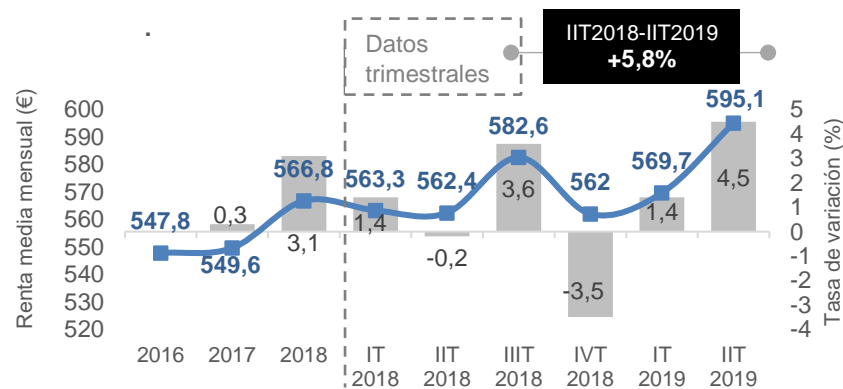
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de
menos de 2.500 habitantes.**
Anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019



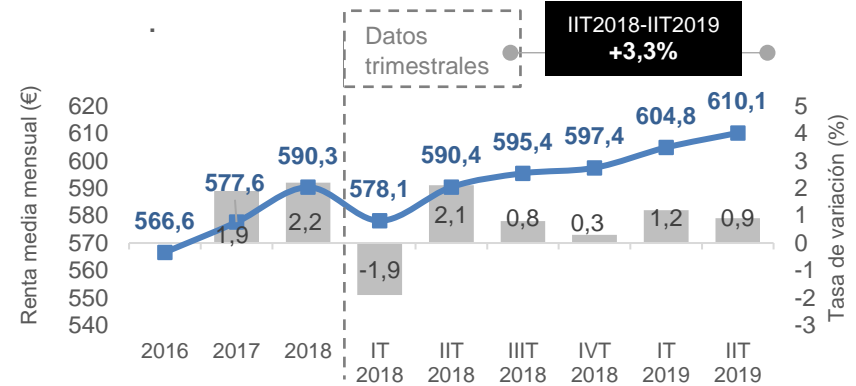
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de
2.500 a 5.000 habitantes.**
Anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de
5.001 a 10.000 habitantes.**
Anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019

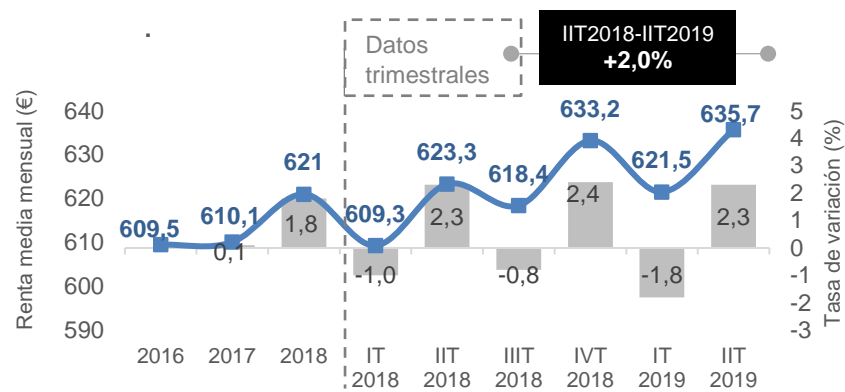


**Renta media mensual de las fianzas depositadas de
10.001 a 20.000 habitantes.**
Anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019

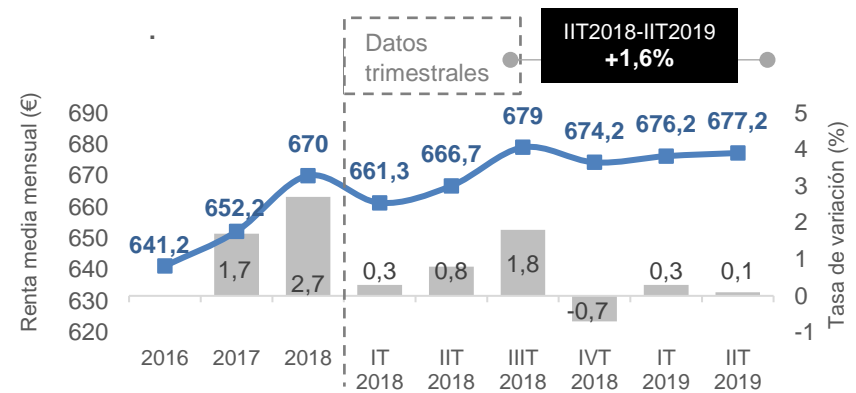




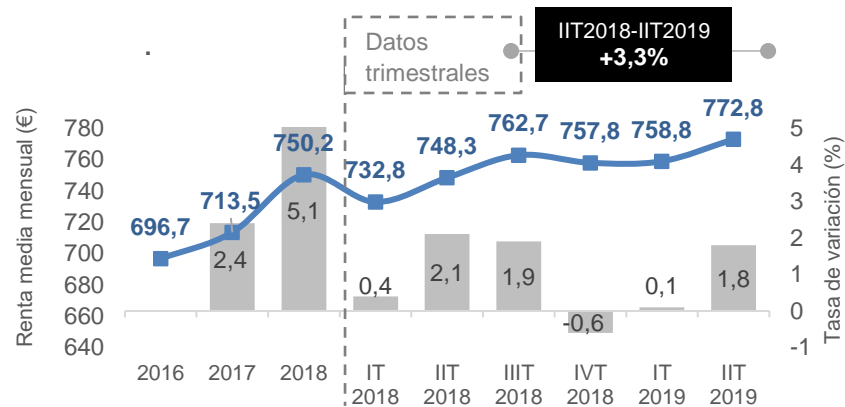
**Renta media mensual de las fianzas depositadas de
20.001 a 40.000 habitantes.
Anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de
40.001 a 100.000 habitantes.
Anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019**



**Renta media mensual de las fianzas depositadas de
más de 100.000 habitante (capitales).
Anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019**





■ A pesar de esta moderación de la evolución de la renta en los contratos firmados en las capitales en los dos primeros trimestres de 2019, **continúa siendo muy relevante el mayor precio medio de los contratos firmados en Donostia y Bilbao en comparación con la media de Euskadi y con la mayoría de municipios vascos.**



En el segundo trimestre de 2019, Vitoria-Gasteiz y Donostia registran su máximo nivel en la serie histórica que comienza en 2016, alcanzando 643 euros y 917 euros, respectivamente.

- En Vitoria-Gasteiz, las tasas de crecimiento trimestral se sitúan en el 0,8% en el primer trimestre y el 1,3% en el segundo trimestre de 2019, respectivamente.
- En Donostia, mientras que en el primer trimestre la renta media de los contratos firmados apenas crece un 0,4%, en el segundo trimestre el ritmo de crecimiento aumenta hasta el 2,1%.



En Bilbao se advierte una mayor ralentización en la evolución del precio del alquiler en los dos primeros trimestres de 2019:

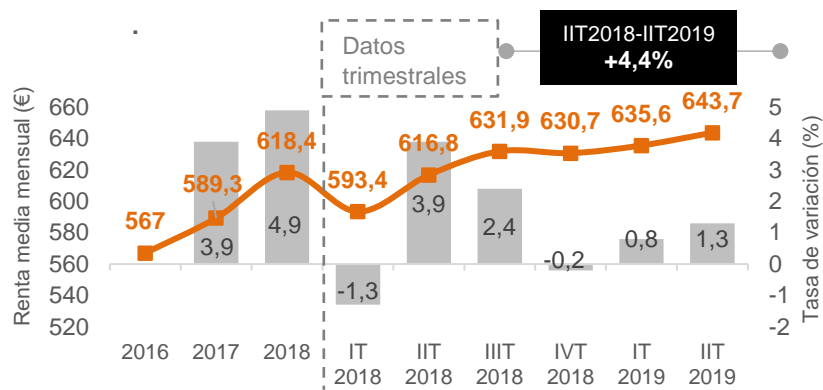
- La renta media de los contratos firmados en el segundo trimestre de 2019 se sitúa en 753 euros, y apenas crece en los dos primeros trimestres de 2019 (no crece en el primer trimestre, y aumenta un 0,5% en el segundo).
- La renta media de los contratos en este segundo trimestre de 2019 se sitúa 7 euros por debajo de la cota más elevada que se alcanzó al final de 2018 (760 euros).



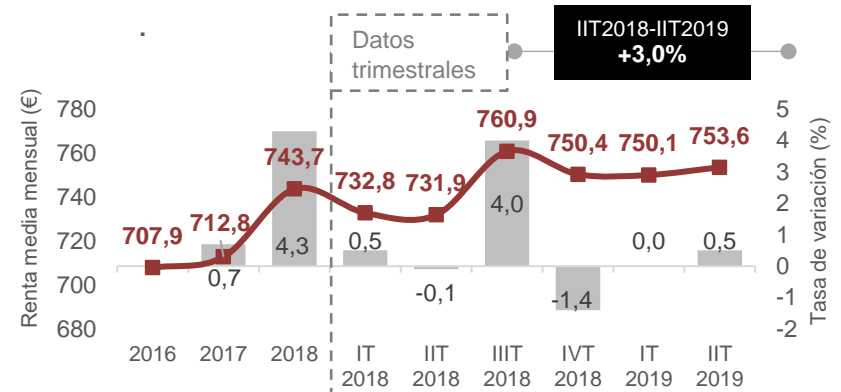


Renta media mensual de las fianzas depositadas. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019

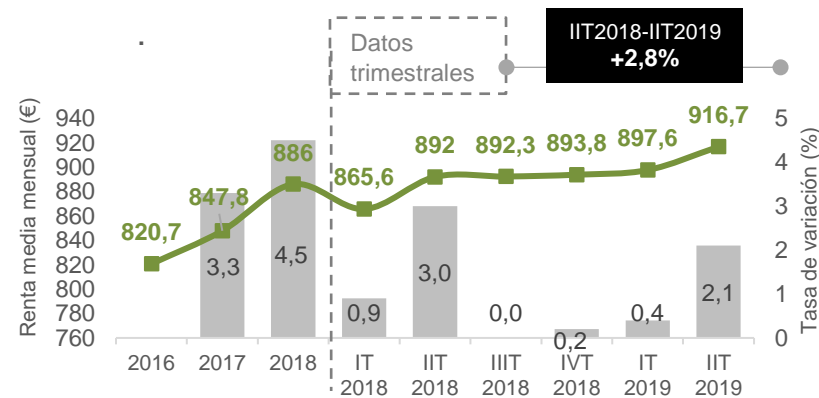
Vitoria-Gasteiz



Bilbao



Donostia-SnSn





■ **La comparación entre la renta por metro cuadrado de las viviendas en oferta** (que proporciona la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria) **respecto a los contratos firmados y depositados** (EMA) se realiza a través del indicador de la renta media sobre la **superficie útil** (en vez de la superficie construida):

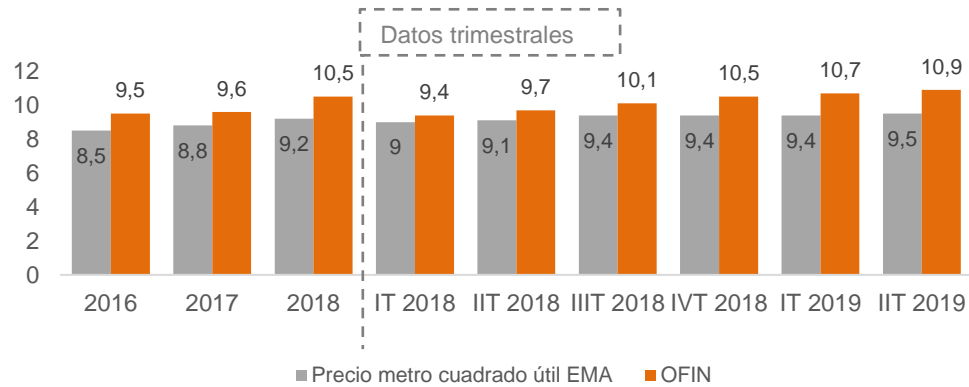
- En Bilbao y Vitoria la renta media por metro cuadrado útil de las viviendas en oferta supera en 1,4 euros la de los contratos firmados en el segundo trimestre de 2019, y este diferencial asciende a 2,9 euros en Donostia.
- La renta media solicitada en las ofertas recogidas en OFIN está creciendo en mayor medida que las rentas medias que figuran en los contratos y, por tanto, el diferencial entre este precio por metro cuadrado útil de las viviendas en oferta respecto a los contratos firmados en cada trimestre se está ampliando en los últimos años.



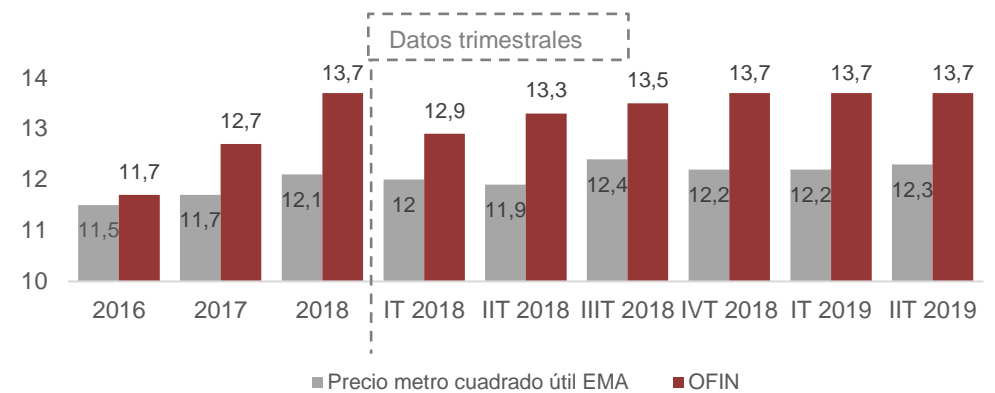


Precios metro cuadrado útil EMA vs OFIN. Anual 2016-2018 y trimestral en 2018 y 2019

Vitoria-Gasteiz



Bilbao



Donostia-SnSn

