

1. CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y HOGARES EN ALQUILER

1.1. CARACTERÍSTICAS COMPARATIVAS DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER Y EN PROPIEDAD

1.1.1. Características del parque de viviendas

ρ La Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda vuelve a poner de manifiesto las diferentes características físicas de las viviendas en propiedad y las viviendas de alquiler.

ρ Las viviendas arrendadas son con carácter general de **menor tamaño**, 74 m² de media, frente a los 81 m² de las viviendas en propiedad, según los datos de la presente edición.

ρ De la distribución de frecuencias se estima que el 28% de las viviendas de alquiler son apartamentos de 60m². Un 24% de las viviendas arrendadas tiene una superficie de 61 a 75 m² y un 23% entre 76 m² y 90 m². Por encima de esa superficie se sitúa el 17% de las viviendas de alquiler contactadas.

ρ En cuanto a la **antigüedad** de las viviendas cabe reseñar que los hogares que residen en una vivienda albergan en un edificio de 41 años de media, frente a los 33 años de media de las viviendas en propiedad.

ρ El 40% de las viviendas arrendadas tiene 40 años o más, proporción del 27% entre las viviendas en propiedad. El intervalo más numeroso en ambos casos es el que corresponde a las viviendas de 25 a 39 años: el 42% de las viviendas en propiedad y el 22% de las viviendas arrendadas. La proporción de viviendas nuevas es bastante baja en la modalidad del alquiler: sólo el 3% de los hogares de alquiler ocupan viviendas de menos de 5 años.

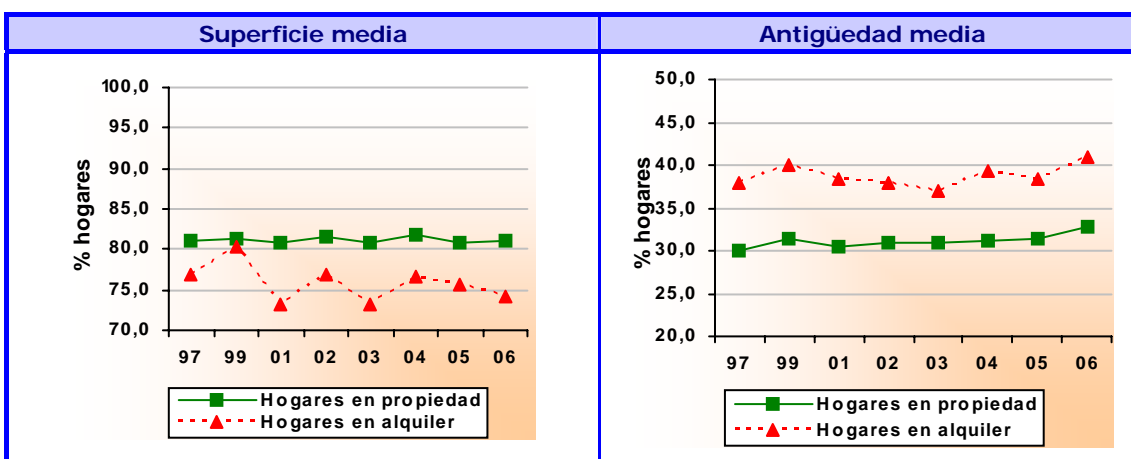
Cuadro 1.1 Características residenciales: propiedad vs. alquiler

CARACTERÍSTICAS	RÉGIMEN TENENCIA (%)	
	Propiedad	Alquiler
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA		
<i>Hasta 40 m²</i>	0,2	2,4
<i>De 41 a 60 m²</i>	13,7	25,4
<i>De 61 a 75 m²</i>	28,4	24,0
<i>De 76 a 90 m²</i>	30,7	22,6
<i>De 91 a 120 m²</i>	17,2	11,5
<i>Más de 120 m²</i>	8,2	5,9
<i>Ns/Nc</i>	1,6	8,1
SUPERFICIE MEDIA TOTAL (M²)	81,0	74,1
N.º AÑOS CONSTRUCCIÓN VIVIENDA		
<i>Más de 60 años</i>	9,0	20,0
<i>Entre 59 a 40 años</i>	17,9	19,6
<i>Entre 39 a 25 años</i>	42,3	21,9
<i>Entre 24 a 15 años</i>	11,1	6,5
<i>Entre 14 a 5 años</i>	12,7	6,6
<i>Menos de 5 años</i>	5,4	2,6
<i>Ns/Nc</i>	1,6	22,8
ANTIGÜEDAD MEDIA (AÑOS)	32,9	40,8

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ Comparativamente con los años anteriores, de las viviendas de alquiler presentan un tamaño de superficie media algo menor, al tiempo que las viviendas en propiedad han mantenido prácticamente idéntica su superficie útil. El parque de viviendas en relación a la variable antigüedad parece mostrar un sutil envejecimiento en ambos casos.

Gráfico 1.1 Principales características residenciales: propiedad vs. alquiler



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ De la ubicación geográfica de las viviendas de alquiler se pueden extraer las siguientes observaciones:
- Las viviendas arrendadas en Álava presentan un tamaño medio superior (83 m²) que el resto. Por el contrario las viviendas más pequeñas se ubican en Gipuzkoa (70 m²).

- Las viviendas en arrendamiento en las capitales (76 m²) tiene una superficie media superior a las del resto de zonas de la CAPV (73 m²).
- En Álava se ubican las viviendas de alquiler más nuevas (37 años) y en Gipuzkoa las de más antigüedad (44 años).
- Las capitales vascas albergan viviendas arrendadas de menos años (39 años) que el resto de localidades (43 años de media).

Cuadro 1.2 Características residenciales de las viviendas en alquiler por Territorios Históricos

CARACTERÍSTICAS (%)	CAPV	ÁLAVA	BIZKAIA	GIPUZKOA	Capitales	Resto
SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA						
<i>Hasta 40 m²</i>	2,4	2,7	0,0	5,1	4,6	0,6
<i>De 41 a 60 m²</i>	25,4	10,2	24,5	33,3	19,6	30,0
<i>De 61 a 75 m²</i>	24,0	29,4	22,8	23,0	23,3	24,5
<i>De 76 a 90 m²</i>	22,6	23,5	27,2	16,8	24,5	21,2
<i>De 91 a 120 m²</i>	11,5	18,9	13,0	6,5	14,2	9,5
<i>Más de 120 m²</i>	5,9	12,6	1,2	8,6	5,3	6,4
<i>Ns/Nc</i>	8,1	2,7	11,3	6,8	8,5	7,9
Superficie Media (m²)	74,1	83,0	73,9	70,1	75,6	72,9
N.º AÑOS CONSTRUCCIÓN VIVIENDA						
<i>Más de 60 años</i>	20,0	16,3	13,9	29,0	16,1	23,1
<i>Entre 59 a 40 años</i>	19,6	18,0	22,4	17,1	19,9	19,4
<i>Entre 39 a 25 años</i>	21,9	35,1	20,9	17,2	22,9	21,2
<i>Entre 24 a 15 años</i>	6,5	16,1	5,4	3,4	7,0	6,0
<i>Entre 14 a 5 años</i>	6,6	5,7	9,3	3,7	10,6	3,4
<i>Menos de 5 años</i>	2,6	3,3	0,0	5,3	1,3	3,6
<i>Ns/Nc</i>	22,8	5,4	28,1	24,2	22,2	23,3
Antigüedad Media (años)	40,8	36,7	40,0	44,1	38,6	42,6

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

1.1.2. Características del entorno/barrio de las viviendas de alquiler

- ρ La Encuesta también recoge la opinión de los hogares vascos con relación al entorno o barrio en el que se ubican sus viviendas. Como ya se detectaba en estudios anteriores, los hogares arrendatarios señalan con menor intensidad la existencia de problemas en su entorno. Esto indica que los hogares que actualmente ocupan una vivienda en alquiler dan menos importancia a las características de su barrio, fruto posiblemente de la mayor posibilidad de movilidad que tienen estas familias. La probabilidad de cambiar de barrio o de ubicación es muy inferior entre las familias con vivienda propia.
- ρ En cuanto a los resultados concretos cabe recoger que el problema más señalado sigue siendo la **falta de aparcamientos** en la zona, aspecto señalado por el 48% de las familias arrendatarias y el 56% de los hogares con vivienda propia.

- ρ La falta de accesibilidad y la existencia de ruidos exteriores ocupan la segunda y tercera posición, con el 23% y 22% de los hogares de alquiler, respectivamente. Los problemas relacionados con la contaminación o los malos olores son señalados por el 10% de los casos de arrendatarios. El resto de situaciones tienen un menor nivel de incidencia.

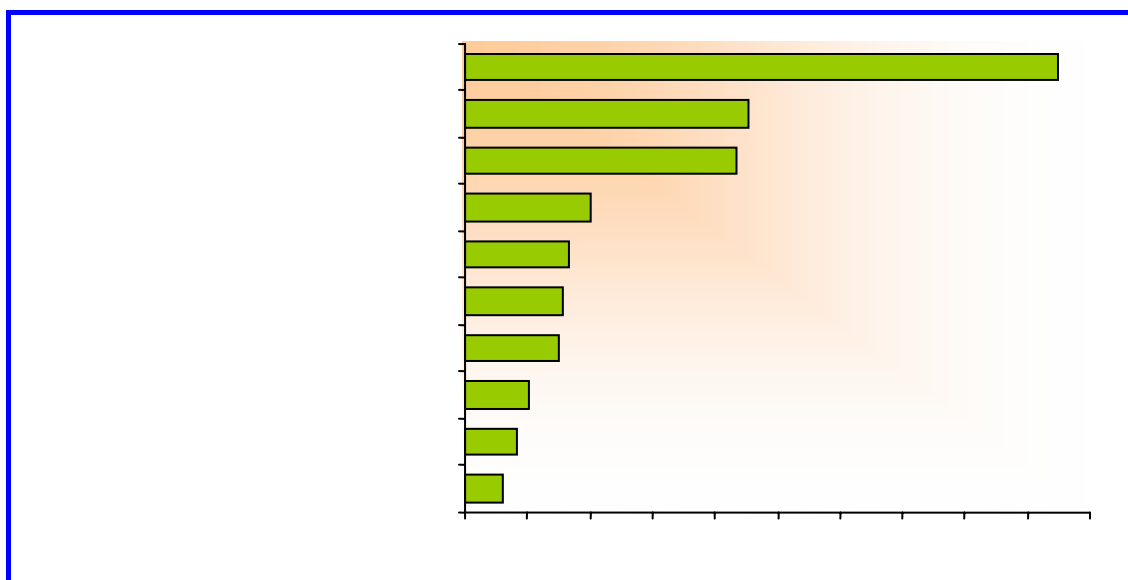
Cuadro 1.3 Existencia en el entorno de alguno de los siguientes problemas

PROBLEMAS EN EL ENTORNO/BARRIO *	RÉGIMEN TENENCIA		TOTAL HOGARES
	Propiedad	Alquiler	
<i>Ruidos exteriores</i>	29,7	21,8	29,3
<i>Problemas de contaminación/malos olores</i>	13,5	10,0	13,4
<i>Falta de mantenimiento</i>	10,9	4,2	10,2
<i>Poca limpieza/recogida de basuras</i>	9,5	5,1	9,2
<i>Malas comunicaciones/transporte</i>	10,1	3,1	9,7
<i>Pocas zonas verdes</i>	15,3	7,9	14,7
<i>Problemas de aparcamiento</i>	55,9	47,5	55,3
<i>Escasez de servicios</i>	11,5	7,5	11,3
<i>Falta de accesibilidad</i>	29,5	22,7	28,9
<i>Problemas de delincuencia/inseguridad</i>	13,9	8,3	13,6

* Es posible más de una respuesta. Porcentaje de hogares que afirman que existe dicho problema.

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

Gráfico 1.2 Valoración de los problemas detectados en el entorno/barrio por los hogares en régimen de alquiler



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ A pesar de que el nivel de mención de los problemas testados es inferior entre las familias arrendatarias que entre las propietarias, cuando se les consulta directamente sobre su **nivel de satisfacción con el entorno o barrio** de residencia, el resultado medio de las familias inquilinas vuelve a ser 2 puntos

porcentuales inferior al de los hogares con vivienda propia: 85 puntos y 87 puntos, respectivamente.

Cuadro 1.4 Grado de satisfacción con el entorno/barrio de residencia

GRADO DE SATISFACCIÓN	RÉGIMEN TENENCIA (%)		TOTAL HOGARES (%)
	Propiedad	Alquiler	
<i>Alto</i>	69,1	61,7	69,2
<i>Más bien alto</i>	25,2	32,6	25,3
<i>Más bien bajo</i>	4,3	4,5	4,1
<i>Bajo</i>	1,4	1,1	1,3
Grado de satisfacción medio	87,2	84,7	87,3

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

1.2. CARACTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LOS HOGARES EN ALQUILER

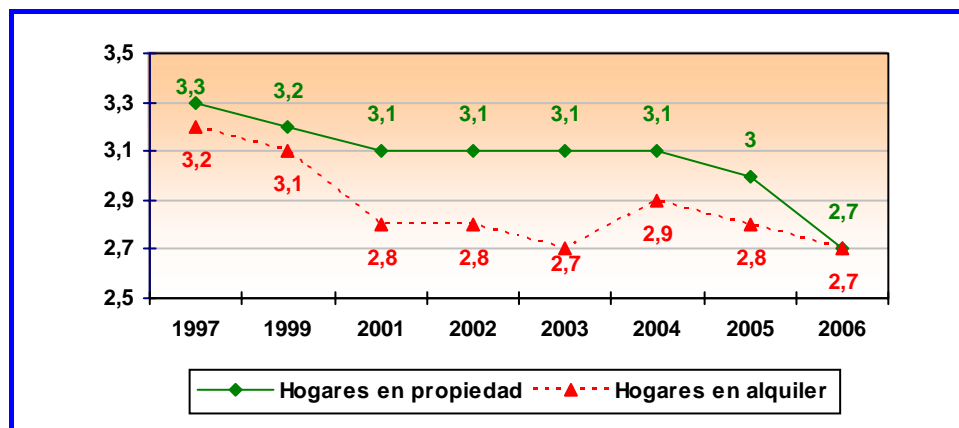
- ρ A continuación se describen las principales características sociodemográficas de los hogares que ocupan una vivienda en alquiler en contraposición a las de las familias con vivienda propia.
- ρ En primer lugar cabe reseñar que el **tamaño medio familiar** es de 2,7 miembros por hogar tanto entre las familias inquilinas como en las propietarias, sin embargo la distribución de frecuencias revela diferencias en la composición.
- ρ El 26% de los hogares que actualmente han escogido la modalidad del alquiler corresponde a 1 persona y un 28% son parejas, al tiempo que un 15% de estas familias las forman 5 miembros o más. Estas representaciones son inferiores entre las familias con vivienda propia, donde predominan los hogares de 3 ó 4 personas (el 46% de este grupo).
- ρ Estrechamente relacionado con el número de miembros se exponen a continuación las principales **tipologías familiares** de los hogares de alquiler. El 27% son hogares unipersonales, un 21% familias nucleares sin hijos e hijas y un 28% hogares nucleares con hijos e hijas. En el caso del alquiler el resto de tipologías tienen una mayor presencia que entre las familias propietarias.

Cuadro 1.5 Características socioeconómicas: propiedad vs. alquiler

CARACTERÍSTICAS	RÉGIMEN TENENCIA (%)	
	Propiedad	Alquiler
N.º MIEMBROS DEL HOGAR		
<i>1 persona</i>	20,0	25,9
<i>2 personas</i>	26,0	28,4
<i>3 personas</i>	24,4	15,7
<i>4 personas</i>	21,7	14,6
<i>5 personas</i>	5,4	11,7
<i>6 o más personas</i>	2,4	3,7
N.º medio	2,7	2,7
TIPOLOGÍA DE LOS HOGARES		
<i>Unipersonal</i>	19,8	26,8
<i>Nuclear sin hijos/as</i>	20,9	21,0
<i>Nuclear con hijos/as</i>	45,2	27,6
<i>Nuclear con hijos/as y otros</i>	4,2	4,7
<i>Monoparental</i>	0,8	4,2
<i>Compuesta (amigos/as)</i>	0,1	1,5
<i>Otra situación</i>	9,1	14,2
EDAD PERSONA PRINCIPAL		
<i>Hasta 24 años</i>	0,4	2,9
<i>De 25 a 34 años</i>	6,9	26,1
<i>De 35 a 44 años</i>	20,2	25,2
<i>De 45 a 54 años</i>	25,0	17,7
<i>De 55 a 64 años</i>	26,0	14,2
<i>De 65 y más años</i>	21,5	13,8
Edad media (años)	53,0	45,3
NACIONALIDAD PERSONA PRINCIPAL		
<i>Española</i>	99,4	84,9
<i>Extranjera</i>	0,3	12,3
<i>Ambas</i>	0,3	2,8
SITUACIÓN LABORAL PERSONA PRINCIPAL		
<i>Persona ocupada cuenta propia</i>	9,0	15,7
<i>Persona ocupada contrato fijo</i>	40,7	38,1
<i>Persona ocupada contrato temporal</i>	6,1	11,7
<i>persona en paro</i>	4,1	9,4
<i>Labores del hogar</i>	2,8	4,0
<i>Persona jubilada</i>	32,5	16,3
<i>Estudiante</i>	0,0	0,0
<i>Otra</i>	4,9	4,8
N.º AÑOS RESIDENCIA VIVIENDA		
<i>1 año o menos</i>	1,9	14,9
<i>De 1 a 2 años</i>	2,7	20,4
<i>De 2 a 4 años</i>	6,8	15,0
<i>De 5 a 9 años</i>	15,8	16,7
<i>De 10 y más años</i>	72,8	33,0
Residencia media (años)	8,8	5,5

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

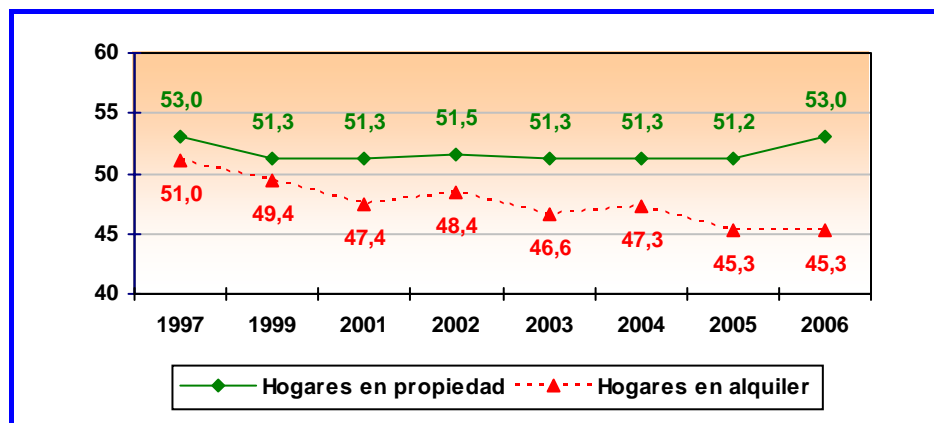
Gráfico 1.3 Evolución del tamaño medio familiar. 1997-2006



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ En cuanto a los principales rasgos de la **persona principal** se puede decir que en las familias con vivienda arrendada la **edad media** es inferior (45 años) que en los hogares que han comprado su vivienda habitual (53 años). En algo más de la mitad de las familias arrendatarias (54%) la persona principal es menor de 45 años de edad, proporción muy inferior en el caso de los hogares propietarios (28%).

Gráfico 1.4 Evolución de la edad media de la persona principal. 1997-2006



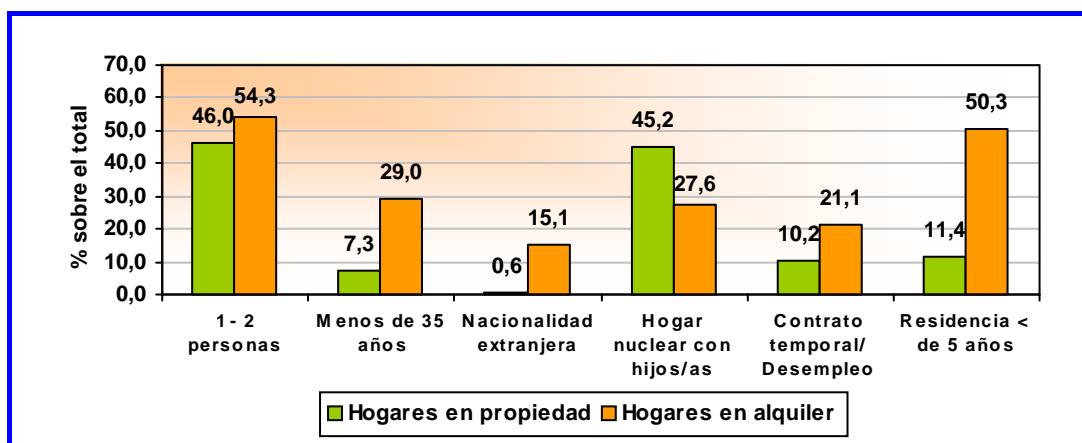
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ El 85% de las personas principales de los hogares de alquiler son de **nacionalidad** española, frente al 15% de personas de nacionalidad extranjera (15%), presencia muy superior a la registrada entre las familias propietarias (0,6%).
- ρ En cuanto a la **situación laboral**, en los hogares de alquiler existe una mayor proporción de personas ocupadas (el 66% de los hogares), pero también tiene más peso el colectivo en situación precaria (el 21% posee un contrato temporal o se encuentra desempleado). En cambio, entre las familias que tienen su casa

comprada hay una mayor presencia de personas inactivas (35%), proporción del 20% en los casos de alquiler.

- ρ Finalmente, los hogares de alquiler llevan menos **tiempo en su actual residencia**. En términos de promedio las familias arrendatarias ocuparon su vivienda hace 5,5 años, cuando el resto adquirieron la vivienda hace 9 años de medio. La mitad de las familias inquilinas lleva menos de 5 años en el actual domicilio, proporción del 11% entre los hogares propietarios.

Gráfico 1.5 Principales diferencias socioeconómicas entre hogares propietarios y hogares en alquiler



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ Tomando en consideración la ubicación geográfica de las viviendas arrendadas encuestadas, se pueden reseñar los siguientes aspectos:
 - Los hogares de alquiler de Álava están encabezados por personas de más edad (51 años de media) que el resto.
 - Las familias arrendatarias de las capitales vascas son algo más grandes que en el resto de localidades de la CAPV.
 - Los hogares que viven de alquiler en Álava llevan más años en la vivienda que el resto (6,5 años de media).

Cuadro 1.6 Características socioeconómicas de los hogares en alquiler por Territorios Históricos y Capitales

CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS	CAPV	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa	Capitales	Resto
Edad media (años)	45,3	50,5	43,7	44,9	45,2	45,4
N.º medio miembros	2,7	2,7	2,8	2,7	3,1	2,5
Residencia media (años)	5,5	6,5	5,2	5,5	5,9	5,2

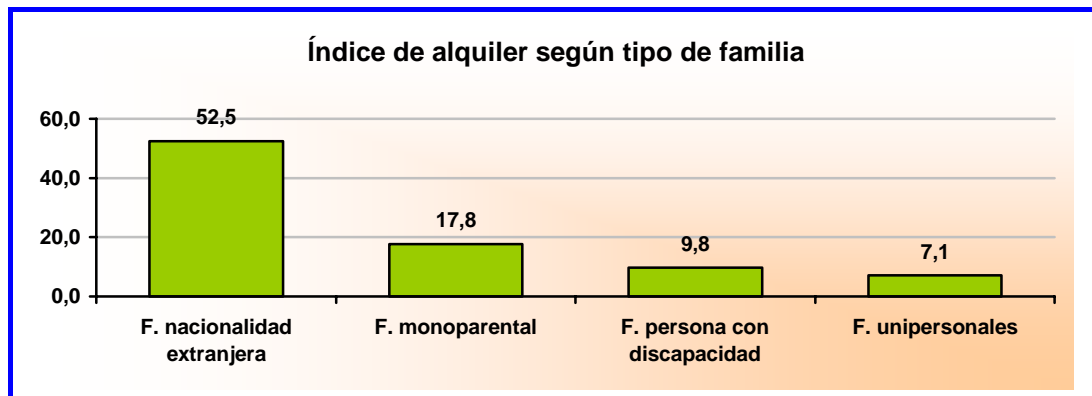
Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ Finalmente, se considera de interés reflejar que el alquiler tiene una mayor presencia en algunas tipologías familiares. Así, la Encuesta estima que el 53% de las familias donde la persona principal es de nacionalidad extranjera ocupa

una vivienda en régimen de alquiler. Por su parte, entre las familias monoparentales con hijos e hijas menores a su cargo también se confirma que una parte importante reside bajo esta modalidad, el 18% de los casos encuestados.

- ρ El índice de alquiler también se sitúa por encima del promedio general (5,4%) en el caso de las familias a las que pertenecen personas con discapacidad (10%) y en los hogares unipersonales (7%).

Cuadro 1.7 Régimen de alquiler según tipología familiar. 2006



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

1.3. CAPACIDAD FINANCIERA Y RENTAS PAGADAS

1.3.1. Ingresos de los hogares en alquiler

- ρ La presente edición vuelve a poner de manifiesto la menor **capacidad económica** de los hogares de alquiler, frente a las familias propietarias.
- ρ Concretamente, los datos revelan que el 7% de los hogares arrendatarios declara percibir unos ingresos de 630 euros o menos al mes, un 25% entre 631 euros y 1.290 euros. Ambas proporciones son superiores a las registradas entre las familias con vivienda propia: el 6% hasta 630 euros al mes y al 21% entre 631 euros y 1.290 euros. Por encima de esa cantidad mensual la proporción de familias propietarias es superior.
- ρ En términos de promedio, los hogares de alquiler declaran percibir mensualmente 1.483 euros, al tiempo que los hogares propietarios confirman una cuantía mensual de 1.710 euros mensuales.

Cuadro 1.8 Ingresos familiares según régimen de tenencia

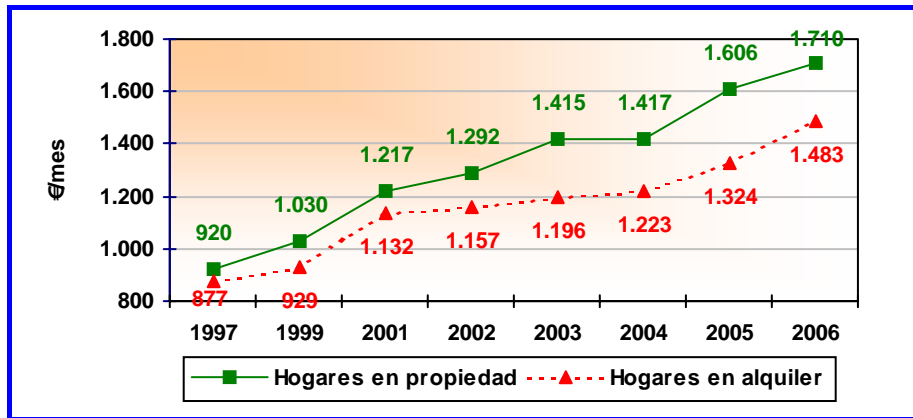
	RÉGIMEN TENENCIA	
	Propiedad	Alquiler
INGRESOS NETOS MENSUALES FAMILIARES (%)		
Hasta 480 euros	2,1	3,4
De 481 a 570 euros	1,5	1,9
De 571 a 630 euros	2,0	1,4
De 631 a 720 euros	2,1	6,5
De 721 a 840 euros	2,5	2,0
De 841 a 990 euros	4,5	4,9
De 991 a 1.140 euros	5,2	6,6
De 1.141 a 1.290 euros	6,5	5,2
De 1.291 a 1.410 euros	4,5	9,5
De 1.411 a 1.650 euros	7,4	5,9
De 1.651 a 2.160 euros	10,8	10,9
De 2.161 a 2.670 euros	7,4	5,7
Más de 2.670 euros	17,4	9,2
Ns/Nc	26,0	26,8
TOTAL	100,0	100,0
INGRESOS NETOS MEDIOS FAMILIARES (€/mes)		
1997	919,5	877,4
1999	1.030,2	928,8
2001	1.217,4	1.132,3
2002	1.292,3	1.157,0
2003	1.415,2	1.196,2
2004	1.416,9	1.223,0
2005	1.606,0	1.323,9
2006	1.709,7	1.483,4
INCREMENTO PERIODO (1997-2006)	Δ 85,9%	Δ 69,1%

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ Los actuales ingresos percibidos por las familias vascas son superiores a los registrados en encuestas precedentes, ahora bien, el incremento ha sido superior entre los hogares propietarios que entre los inquilinos. En este sentido, mientras los ingresos de los primeros han aumentado en los últimos 10 años

(1997 y 2006) un 86%, los de las familias en alquiler se han incrementado en un 69%. Esto explica el aumento en la distancia entre ambos ingresos medios, como se puede ver en la siguiente gráfica.

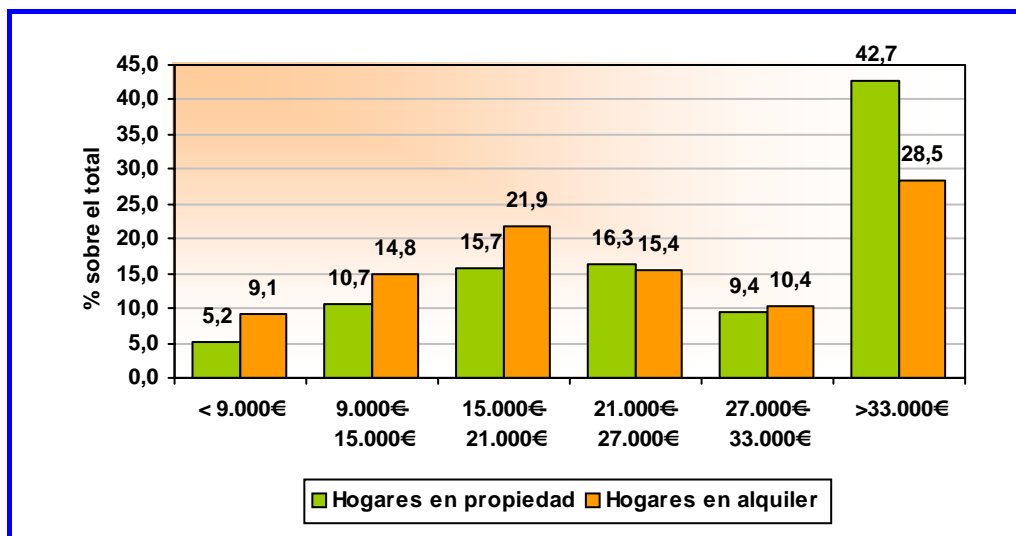
Gráfico 1.6 Evolución de los ingresos netos medios. 1997-2006



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ La diferencia en la capacidad económica también se refleja en la distribución de los **ingresos brutos ponderados** de las familias vascas. El 24% de los hogares que viven de alquiler poseen unos ingresos inferiores a 15.000 euros anuales, proporción del 16% entre las familias propietarias.
- ρ El 46% de los hogares arrendatarios no supera los 21.000 euros anuales, proporción que asciende al 72% de los hogares si el límite se amplía a 33.000 euros brutos anuales, cifras máximas establecidas para el acceso a vivienda protegida pública.

Gráfico 1.7 Ingresos familiares ponderados: propiedad vs. alquiler



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

1.3.2. Rentas mensuales

- ρ La Encuesta también recoge información relativa a las **rentas mensuales pagadas** en concepto de renta de alquiler. En la presente edición, los hogares encuestados declaran tener un alquiler medio de 416 euros al mes, cantidad un 13% superior a la de la Encuesta precedente (368 euros en 2005)¹.

Cuadro 1.9 Renta mensual pagada por los hogares en alquiler

	RÉGIMEN TENENCIA ALQUILER				
	1997	2001	2004	2005	2006
RENTA MENSUAL ALQUILER (%)					
<i>Hasta 60 euros</i>	33,8	15,3	8,5	8,5	7,6
<i>De 61 a 120 euros</i>	17,9	9,0	10,1	9,4	6,4
<i>De 121 a 180 euros</i>	8,6	10,9	9,6	5,8	4,2
<i>De 181 a 240 euros</i>	7,3	8,2	6,0	8,9	8,3
<i>De 241 a 300 euros</i>	7,3	12,8	8,6	4,8	5,2
<i>De 301 a 450 euros</i>	21,2	23,4	14,1	15,2	16,0
<i>De 451 a 600 euros</i>	2,6	15,0	28,5	23,4	19,1
<i>De 601 a 750 euros</i>	1,3	0,6	5,4	10,2	14,4
<i>De 751 a 900 euros</i>	0,0	0,2	0,9	2,2	3,7
<i>De 901 a 1.200 euros</i>	0,0	0,6	0,9	0,6	2,6
<i>Más de 1.200 euros</i>	-	-	-	-	--
<i>Ns/Nc</i>	0,0	4,0	6,9	11,2	12,5
Renta media (Euros)	192,3	276,6	350,1	367,8	416,3
ESFUERZO FINANCIERO %*	21,9	24,4	28,6	27,8	28,1

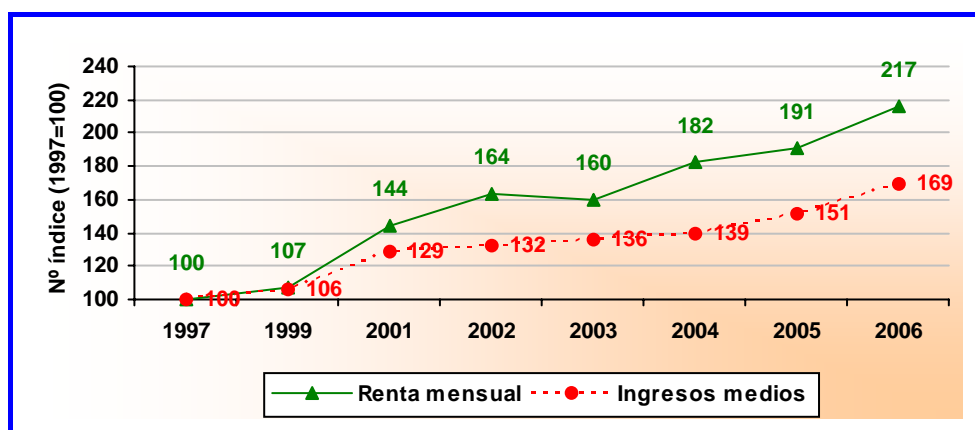
* Porcentaje que representa el alquiler sobre el total de ingresos.

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ Esta renta de alquiler supone un **esfuerzo financiero** del 28%, es decir, las familias arrendatarias destinan ese porcentaje de sus ingresos al pago del alquiler, resultado equivalente el obtenido en la Encuesta de 2005.
- ρ En cuanto a la evolución experimentada por la variable renta de alquiler y por los ingresos familiares en los últimos 10 años (1997-2006) la siguiente gráfica refleja cómo al tiempo que la renta de alquiler ha aumentado un 117%, los ingresos han crecido un 69%, lo que implica un aumento del esfuerzo financiero que estos hogares deben realizar estos hogares.

¹ Este resultado no se ofrece distinguiendo el tipo de vivienda (libre o protegida) debido a las limitaciones de tipo muestral (ver apartado metodológico).

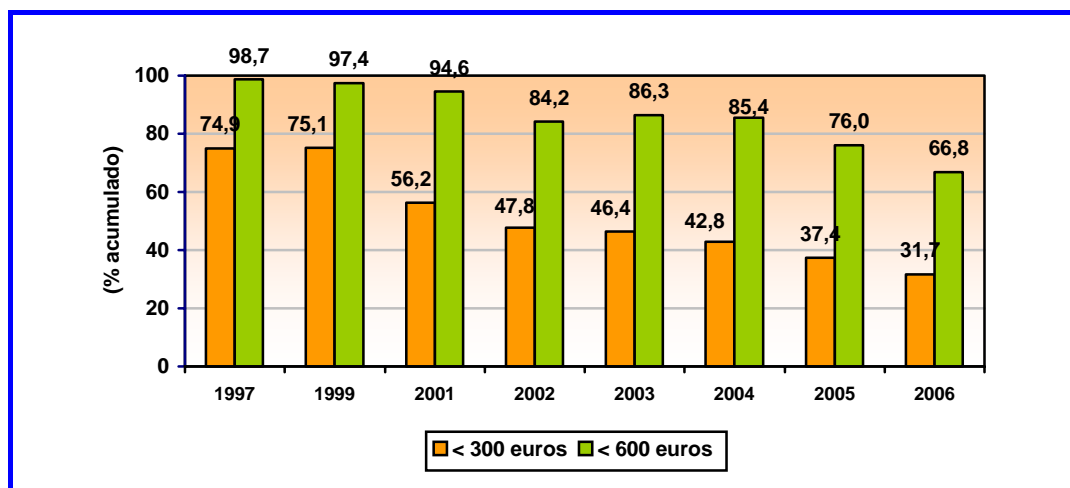
Gráfico 1.8 Evolución de la renta media de arrendamiento pagada por los hogares en alquiler y de los ingresos netos mensuales



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ De la distribución de frecuencias se obtiene que el 32% de los hogares de alquiler declaran hacer frente al pago de una renta inferior a los 300 euros, el 67% de las familias si se amplía a 600 euros mensuales. Ambos resultados son inferiores a los registrados en años anteriores.

Gráfico 1.9 Evolución de la distribución de frecuencias acumuladas de la renta media de alquiler



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ Ahondando en el dato relativo a rentas de alquiler, el resultado varía en función de la **antigüedad de la vivienda** arrendada y el **año de contratación** del alquiler.
- ρ Así, al tiempo que los hogares residentes en viviendas de más de 60 años pagan una renta media de 261 euros, las familias que ocupan viviendas de menos de 5 años declaran pagar una renta de 650 euros al mes.

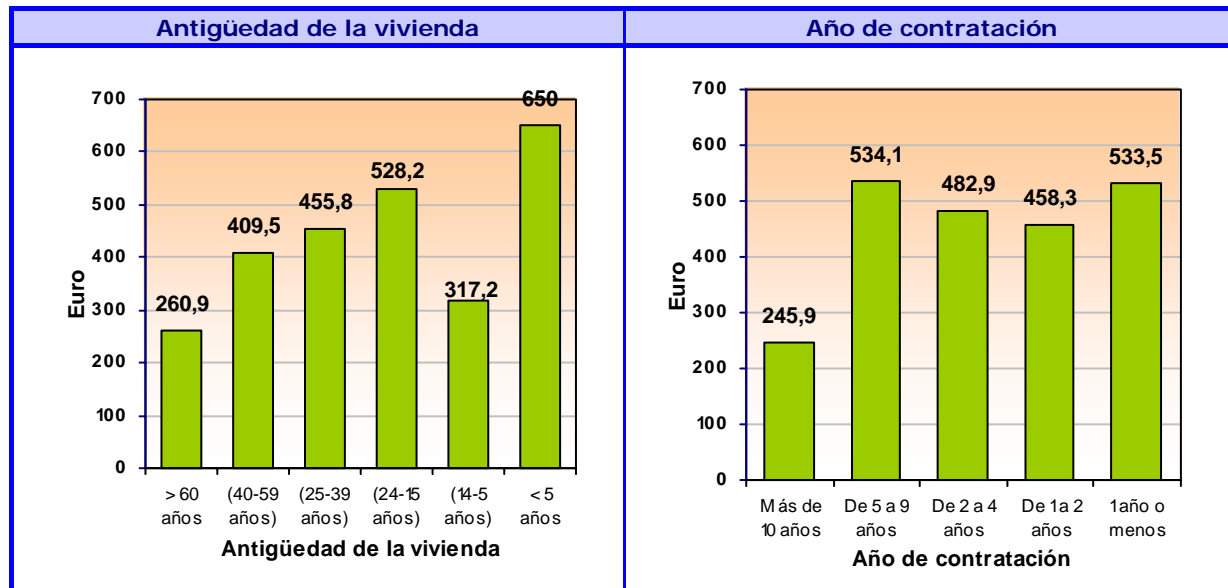
- ρ Y en el caso del año de contratación los resultados oscilan entre los 246 euros mensuales pagados por los que contrataron el alquiler hace más de 10 años y los 534 euros pagados por las familias que ocuparon la vivienda hace 1 año o menos.

Cuadro 1.10 Renta pagada según características de las viviendas ocupadas

CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS	Renta media
	Euros
ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA	
Más de 60 años	260,9
Entre 40 y 59 años	409,5
Entre 25 y 39 años	455,8
Entre 24 y 15 años	528,2
Entre 14 y 5 años	317,2
Menos de 5 años	650,0
AÑO DE CONTRATACIÓN	
Más de 10 años	245,9
De 5 a 9 años	534,1
De 2 a 4 años	482,9
De 1 a 2 años	458,3
1 año o menos	533,5
Renta media	414,3

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

Gráfico 1.10 Renta mensual según antigüedad de la vivienda y año de contratación



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2006).

- ρ Tomando como referencia la **Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco de 2006**, la renta media del mercado actual de alquiler se sitúa en 820 euros al mes en el caso de la **vivienda libre**. En cambio el promedio es de 263 euros en el caso de **vivienda protegida**: 141 euros de media cuando se trata de vivienda social y 385 euros en la vivienda de protección oficial.

- ρ Los alquileres ofertados en el mercado libre oscilan entre los 867 euros de media de las viviendas alavesas y los 796 euros de las viviendas de alquiler de Bizkaia. En Gipuzkoa el alquiler libre en oferta se sitúa en 803 euros de media.
- ρ Según los últimos datos de la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria, la vivienda protegida en alquiler en 2006 presentaba una renta media de 295 euros en Álava, 226 en Bizkaia y 161 euros en Gipuzkoa, donde hubo una mayor oferta de vivienda social.

Cuadro 1.11 Evolución de la renta de las viviendas ofertadas en alquiler (libres y protegidas) en la CAPV. 1998-2006

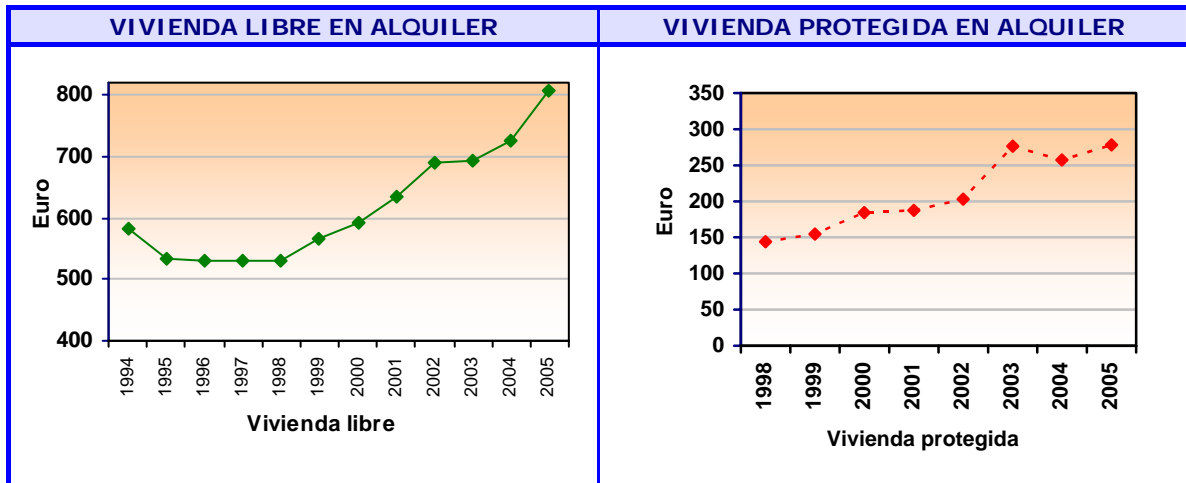
Renta media (€/mes) *	Vivienda libre	Vivienda protegida
1998	528,9	144,0
1999	565,0	154,5
2000	593,5	184,5
2001	634,0	187,3
2002	689,8	202,9
2003	693,1	276,5
2004	724,4	257,3
2005	807,4	278,2
2006	819,6	263,2
Δ periodo (+/-%)	55,0	82,8
Álava	866,8	294,5
Gipuzkoa	802,8	160,8
Bizkaia	795,7	226,1

* Promedios de las rentas trimestrales de cada año.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria, 2006. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

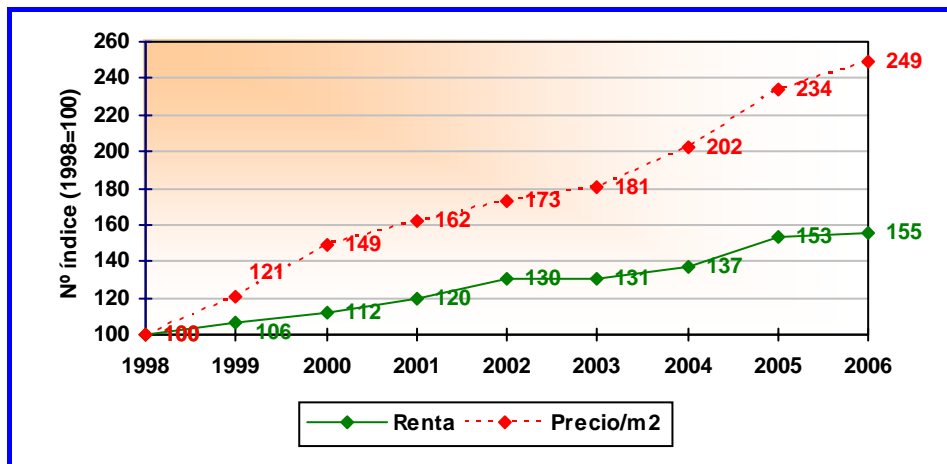
- ρ Siguiendo con la información procedente de la Encuesta sobre oferta Inmobiliaria, en términos evolutivos cabe reseñar que el alquiler medio de la vivienda en oferta se ha visto incrementado entre 1998 y 2006 en un 55% cuando se trata de vivienda libre y un 83% en el caso de vivienda protegida. Ahora bien, ese crecimiento en las rentas demandadas por los arrendatarios del mercado libre es inferior al de los precios de las viviendas nuevas en venta que se incrementan muy por encima (+149% en el mismo periodo, como se recoge en la siguiente gráfica).

Gráfico 1.11 Evolución de renta de las viviendas ofertadas (libres y protegidas) en alquiler en la CAPV



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria, 2005. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

Gráfico 1.12 Evolución de la renta de las viviendas libres ofertadas en alquiler y de los precios por m² de las viviendas libres en venta. CAPV 1998-2006



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria, 2006. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.

SÍNTESIS DE LA CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y HOGARES EN ALQUILER

DIMENSIÓN DEL PARQUE DE ALQUILER: ÍNDICES DE ALQUILER

CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
5,4%	6%	5,7%	5,1%

- Incremento del índice de alquiler en los tres Territorios Históricos.
- Donostia-San Sebastián es el área funcional con mayor índice de alquiler y Balmaseda Zalla el menor.

CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDAS Y HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

	Propiedad	Alquiler
<ul style="list-style-type: none"> • Superficie media • Antigüedad media 	81 m ² 33 años	74 m ² 41 años
<ul style="list-style-type: none"> • N.º miembros medio/hogar • Edad persona principal • % p. ocupadas contrato fijo • N.º años de residencia medio 	2,7 miembros 53 años 41% 9 años	2,7 miembros 45 años 38% 6 años
<ul style="list-style-type: none"> • Ingresos mensuales netos medios 	1.710 euros	1.483 euros
<ul style="list-style-type: none"> • Renta mensual de alquiler/pago mensual x compra reciente (<2 años) • Esfuerzo financiero 	648 euros 34%	416 euros 28%

Mantenimiento de las principales diferencias entre las familias propietarias y las arrendatarias.