



**Memoria para la declaración de Bilbao
y sus distritos como zona de mercado
residencial tensionado, de acuerdo con
la Ley 12/2023, de 24 de Mayo, por el
derecho a la vivienda**

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
1.1. Antecedentes y objetivos del estudio	3
1.2. Enfoque metodológico para la elaboración del informe.	5
1.3. Contenido y alcance del informe	6
2. MARCO NORMATIVO QUE REGULA LA DECLARACIÓN DE ZONAS TENSIONADAS	8
2.1. Análisis del marco normativo	9
2.2 Conclusiones clave del marco normativo	13
3. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO	14
3.1. Caracterización inicial de distritos y barrios de Bilbao	15
3.2 Estado y evolución demográfica de Bilbao	16
3.2.1 Proyecciones poblacionales.....	22
3.3 Análisis Socioeconómico de Bilbao	23
3.4 Conclusiones clave del contexto socioeconómico y demográfico	29
4. PANORÁMICA DE LA VIVIENDA EN BILBAO.....	30
4.1. Análisis y evolución del mercado de la vivienda en Bilbao.....	31
4.1.1. Análisis de las necesidades y demanda de vivienda.....	31
4.1.2. Análisis del mercado de compraventa de vivienda en Bilbao	31
4.1.3. Análisis del mercado de alquiler de vivienda en Bilbao.....	35
4.2 Situación de grandes tenedores de vivienda.....	37
4.3 Panorama de vivienda a futuro en Bilbao.....	38
4.3 Conclusiones clave de la panorámica de vivienda en Bilbao.....	39
5. RESUMEN DE CRITERIOS PARA LA DECLARACION DE ZONA DE MERCADO TENSIONADO	41
5.1 Criterios de declaración.....	42
5.2 Criterio I: Carga del coste de vivienda sobre renta media.....	42
5.3 Criterio II: Evolución del coste del alquiler.....	43
5.4 Conclusiones criterios de declaración	44
6. INCIDENCIA DE LOS PROGRAMAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO	45
6.1 Resumen de los programas y políticas de apoyo a la vivienda.....	46
6.2 Incidencia de los programas y políticas de apoyo	48
7. CONCLUSIONES DEL ESTADO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN BILBAO	53
ANEXO I. Participación de entidades	55
Resultados agregados obtenidos	56

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes y objetivos del estudio

A partir de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, las Administraciones locales poseen la legitimidad para tomar medidas de urgencia con el fin de hacer frente a la necesidad de vivienda existente para cubrir la demanda de la población del municipio. Por ello, el Ayuntamiento de Bilbao, ante la difícil situación de disponibilidad de vivienda para sus habitantes, procede a la realización del **estudio previo a la declaración de zona tensionada**, figura que, bajo el amparo de la citada Ley, permite a la Administración local tomar medidas de urgencia para tratar de limitar la situación de emergencia en materia de vivienda.

De acuerdo con el Artículo 18.1 de la Ley 12/2023, *"las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales."*

Por tanto, el Ayuntamiento de Bilbao y el área de Vivienda Municipal, dentro de su ámbito competencial, busca analizar el contexto actual de la vivienda en el municipio a fin de declarar el área municipal de Bilbao como zona de vivienda tensionada y, como respuesta, trazar un Plan de posibles actuaciones que respondan a esta necesidad de vivienda.

Así, el Artículo 18.3 de la citada Ley, permite la declaración de zona de vivienda tensionada a un área que cumpla con, al menos, uno de los dos siguientes criterios:

IMAGEN 1: CONDICIONES QUE DEBEN OBSERVARSE EN LA ZONA PARA LA DECLARACIÓN DE ESPACIO DE MERCADO TENSIONADO



El Observatorio Vasco de la Vivienda, en su papel de ente autonómico encargado de la revisión de datos sobre vivienda, publicó, en febrero de 2024, el informe titulado *"Modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado"*, documento que busca apoyar a las entidades locales para realizar sus propios estudios sobre el mercado de la vivienda dentro del procedimiento para solicitar la declaración de zonas de mercado residencial tensionado en su término municipal. Además de dicho modelo, el propio Observatorio realizó, en diciembre de 2023, el *"Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi"*, junto a una revisión en febrero de 2024. En estos informes, se señalan las zonas tensionadas en toda la Comunidad Autónoma del País Vasco (en adelante CAPV), a partir del estudio de los dos criterios anteriormente mencionados. Siguiendo las conclusiones de este informe, el Ayuntamiento de Bilbao toma en consideración la necesidad de estudiar y declarar el municipio como zona tensionada, para lo cual, se realiza esta memoria justificativa.

Además de la citada Ley estatal, la Comunidad Autónoma del País Vasco (en adelante, CAPV) ha trabajado en la temática de vivienda, buscando una mejora en la habitabilidad del territorio. La Ley

de Vivienda del País Vasco, la Ley 3/2015 de 18 de junio, delineó las bases para establecer políticas en materia de vivienda, tanto en el mercado protegido como en el mercado libre. Particularmente importante fue el reconocimiento al Derecho Subjetivo a la Vivienda desarrollado recientemente por el Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda. Tal y como establece la disposición II del documento legislativo, se destaca *"el explícito reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada en la mencionada acepción, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una."*

Bajo esta figura, las personas residentes en la CAPV vieron reconocido su derecho a obtener una vivienda digna. Para ello, se contemplan una serie de ayudas para que estas personas puedan acceder al mercado del alquiler de viviendas.

Adicionalmente, el Ayuntamiento de Bilbao y sus distintos organismos con atribuciones en la materia, han desarrollado diversas iniciativas y programas que buscan mejorar las condiciones y el estado del mercado de la vivienda en el municipio. A continuación, se mencionan algunas de las acciones llevadas a cabo:

- Bonificaciones y exenciones en el Impuesto sobre bienes inmuebles (de ahora en adelante, IBI): Bilbao ha facilitado condiciones ventajosas para el IBI que tienen que afrontar particulares que se encuentren en algunas de las siguientes condiciones como bonificaciones para la vivienda habitual de familias numerosas, bonificaciones para viviendas cedidas al *"Programa de Vivienda Vacía-Bizigune"* del Gobierno Vasco o programas forales o municipales, bonificaciones para las viviendas en las que se instalen por primera vez sistemas para el aprovechamiento de la energía solar.
- Programa de vivienda colaborativa sostenible: Tiene como objetivo implicar a inquilinos e inquilinas inscritos como solicitantes de vivienda, ofreciéndoles una vivienda con necesidad de puesta a punto o reparaciones menores a cambio de una reducción de la renta.
- Programa de viviendas municipales para jóvenes solidarios: Junto con las Universidades de País Vasco-Euskal Herriko Unibertsitatea, Deusto y Mondragon Unibertsitatea se ofrecen pisos municipales para estudiantes de postgrado a un precio simbólico. Para su participación, dichos alumnos deben colaborar en proyectos comunitarios y en apoyo a los colectivos vulnerables en los barrios de Otxarkoaga y Bilbao La Vieja.
- Línea de ayudas para la mejora de la eficiencia energética de los edificios de Bilbao: A través de SURBISA se ofrece la "Línea Verde" dirigida a incentivar la realización de obras de rehabilitación con criterios de eficiencia energética de edificios en uso residencial de Bilbao. El importe de la ayuda consiste en una subvención del 50% con límite de 15.000€ por tipo de intervención y edificio. El coste subvencionable contempla medidas de rehabilitación que reduzcan la demanda de energía, medidas de promoción de uso de energías renovables e intervención de renaturalización en edificios o espacios privados sin uso a través de actuaciones verdes.

A futuro, el Plan Estratégico de Vivienda de Bilbao 2024-2027, estructura una serie de acciones que responden al compromiso del Ayuntamiento de Bilbao con el derecho efectivo de acceso a una vivienda digna y asequible. Entre las medidas previstas se encuentra la creación de la Oficina de Vivienda, donde la ciudadanía de Bilbao pueda informarse sobre las subvenciones y programas existentes y la documentación necesaria para poder acceder a estos.

La declaración de zonas de vivienda tensionada en el municipio de Bilbao es un paso más allá por el cual el área de vivienda busca impulsar una serie de medidas de emergencia a fin de reducir la

tensión sobre el mercado de la vivienda, acometiendo mejoras que logren el impulso necesario para garantizar el Derecho Subjetivo a la Vivienda de la ciudadanía del municipio.

1.2. Enfoque metodológico para la elaboración del informe.

El presente informe ha sido realizado mediante el tratamiento de datos obtenidos a partir de consultas de fuentes oficiales; También se ha incluido la experiencia de los agentes que forman parte del sector inmobiliario, que complementan la información añadiendo su perspectiva del mercado.

La siguiente imagen resume las actividades llevadas a cabo:



Conceptualización y revisión previa del marco regulatorio de vivienda

Se ha analizado el nuevo marco normativo que regula la vivienda a nivel nacional, incidiendo en aquellas novedades introducidas que tienen especial trascendencia para la declaración de zonas de mercado tensionado:



De manera más concreta, se han revisado los siguientes aspectos:

- Definición del término de *“Zona de mercado residencial tensionado”* para la ley, interpretando las variables que se ven afectadas por el nuevo concepto introducido.
- Condiciones acordadas que ha de cumplir el territorio para que pueda ser declarado zona de mercado tensionado, revisando los dos criterios que posibilitan la declaración en base a la Ley de Vivienda estatal.
- Procedimientos para la declaración a realizar en caso de deseo de definir una zona como territorio de mercado tensionado, identificando los documentos que se solicitan y los requisitos que se han de incluir.
- A nivel autonómico, novedades relativas a la introducción de nuevos conceptos como el DSV *“Derecho subjetivo de vivienda”*, así como, otros apartados que versan sobre medidas autonómicas que se han planificado en apoyo al mercado de la vivienda.

Fuentes de información e indicadores utilizados

Para elaborar el presente informe se han hecho consultas en apartados oficiales que aportan los datos socioeconómicos y de vivienda necesarios, haciendo un primer filtrado de aquellas estadísticas que mayor aportación pueden dar al estudio.

Para dicha criba se ha hecho uso, como apoyo, de las indicaciones que el Observatorio Vasco de Vivienda incluye en su modelo *“Modelo para la elaboración del diagnóstico y plan de acción para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado”*, en el cual, ofrecen una guía para todos aquellos Ayuntamientos, declarados como zona tensionada en el informe que fue publicado con anterioridad por el Observatorio Vasco de la Vivienda, que se planteen llevar a cabo el procedimiento.

Las fuentes objeto de consulta han sido las siguientes:

Tabla 1. Fuentes consultadas para la elaboración del informe e indicadores relevantes.

Fuente: Elaboración propia

Fuentes	Organismo	Indicadores
Bilbao Behatokia	Ayuntamiento de Bilbao	<ul style="list-style-type: none"> - Indicadores sobre tendencias demográficas - Indicadores sobre el estado socioeconómico de Bilbao - Indicadores sobre el parque de vivienda de Bilbao - Indicadores de mercado de la vivienda en Bilbao (Nº compraventas, nº compraventas por tipo de vivienda)
Consulta directa	Observatorio Vasco de Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> - Indicadores sobre necesidades y demanda de vivienda en Bilbao - Indicadores sobre la incidencia de los programas y políticas de vivienda que afectan al municipio
	Eustat	<ul style="list-style-type: none"> - Datos de renta media familiar disponible, por distrito (2022)
Encuesta sobre el gasto familiar	Eustat	<ul style="list-style-type: none"> - Indicadores sobre el gasto medio en suministros básicos en el País Vasco
Estatistika Organoa	Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco	<ul style="list-style-type: none"> - Indicadores de mercado de la vivienda en Bilbao (Precio medio de la compraventa por tipo de vivienda, precio medio por m² y precio medio por m² por tipo de vivienda)
Tablas estadísticas del mercado del alquiler	Depósito de fianzas del Gobierno Vasco	<ul style="list-style-type: none"> - Indicadores del mercado de la vivienda en alquiler

1.3. Contenido y alcance del informe

A partir de las actividades descritas en el apartado anterior se han identificado una serie de conclusiones clave, que se han estructurado en los siguientes bloques de contenido:

IMAGEN 4: CONTENIDO Y ALCANCE DEL INFORME



Estos bloques de contenido se detallan a lo largo de las siguientes páginas.

Además, se ha contactado con una serie de agentes relevantes en materia de vivienda que han aportado su perspectiva sobre la situación actual y futura del mercado de la vivienda y su visión sobre las posibles actuaciones que se podrían implementar desde el Ayuntamiento a fin de mejorar el acceso a la vivienda de la población de Bilbao. Se ha consultado, a través del envío de cuestionarios, a diversos actores relacionados con el sector y el mercado inmobiliario, obteniendo una participación activa de los siguientes agentes:

Tabla 2. Agentes de interés consultados en la elaboración del informe.
Fuente: Elaboración propia

Tipología	Entidad
Organismo	Departamento de vivienda y agenda urbana del Gobierno Vasco
Asociación	UCE- Unión de Consumidores de Euskadi
Constructoras y promotoras	Ascobi
Arquitectos	Colegio oficial de arquitectos Vasco-Navarro
Inmobiliaria	Inmobiliaria Chomón
Inmobiliaria	Inmobiliaria El Botxo
Inmobiliaria	Inmobiliaria Iribar

Sus aportaciones se recogen en el Anexo I del presente documento. Su visión y sus propuestas de acciones para mejorar la situación se han tenido en cuenta en la elaboración de este diagnóstico y del consiguiente Plan de Acción.

2. MARCO NORMATIVO QUE REGULA LA DECLARACIÓN DE ZONAS TENSIONADAS

2.1. Análisis del marco normativo

El marco normativo de referencia tiene como principal pilar el artículo 18 de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, el cual establece los requisitos y metodología necesaria para la declaración de una zona residencial como “*zona de mercado tensionado*”. Esta normativa pretende desarrollar un contexto favorable y accesible a partir del cual se materialice uno de los derechos fundamentales reconocidos en la Constitución española, que proclama en su artículo 47 que “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos*”.

Además, se incide sobre la importancia que tiene la vivienda desde el punto de vista social, que pretende evitar la exclusión y mejorar de vida familiares, tal y como se remarca en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y otros acuerdos internacionales.

Los objetivos principales de la nueva ley de vivienda 12/2023 son:



Junto con otras definiciones y aclaraciones que ofrece la ley acerca de términos relacionados con el mercado de la vivienda, se define zona de mercado residencial tensionado como ***aquella zona en donde, en gran medida por las condiciones particulares del mercado de la vivienda en la zona, existe un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de la demanda***. Además, la propia Ley señala las condiciones que deben de cumplirse para declarar espacios de mercado tensionado, tal y como se han expuesto en el bloque introductorio y que se desarrollarán en el apartado 5 del presente documento.

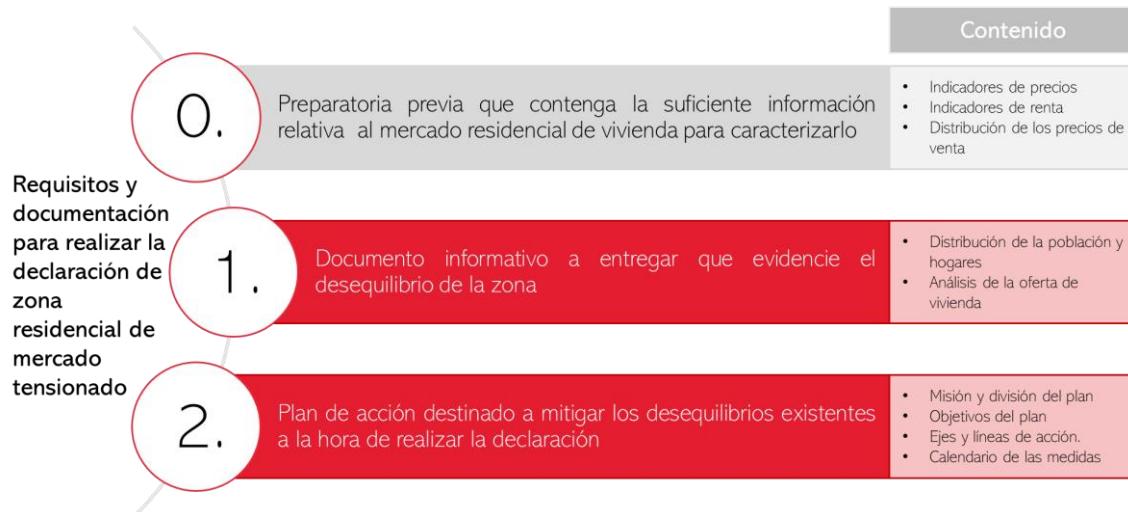
La declaración permite la actuación de las Administraciones públicas y organismos en materia de vivienda para el desarrollo de iniciativas y acciones necesarias que reviertan la insuficiencia y escasez observada y facilite hogares "dignos y adecuados" a la población residente.

La condición de zona de mercado tensionado tiene una duración de 3 años desde su declaración, existiendo una posibilidad de prórroga anual siempre que continúen existiendo las condiciones que convirtieron a la zona en tensionada y se comunique en mismo fondo y forma que la primera declaración.

Para cursar esta declaración, se debe seguir el siguiente procedimiento:

- **Petición formal del Ayuntamiento junto con la documentación requerida**, al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco
- **Incoación del procedimiento de declaración de zona tensionada por parte del Departamento de Vivienda.** Se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco (BOPV) y en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente el inicio del procedimiento y se someterá a información pública con toda la información en la que se basa la propuesta de declaración. Tras analizar las alegaciones, se redactará la memoria justificativa definitiva.
- **Resolución del procedimiento:** se realizará a través de una orden del consejero, se publicará en el BOPV y se comunicará al Ministerio de Vivienda.

La solicitud debe ser acompañada de la siguiente documentación para su evaluación:



La Declaración, además, se fundamentará con especial consideración a las previsiones del artículo 17.7 de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos (modificada a partir de la aprobación de la Ley 12/2023 de 24 de Mayo), en tanto que objetivo de la propia declaración de zonas tensionadas.

Este artículo establece que *"sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.*

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado."

Normativa autonómica

Además de los aspectos dispuestos por la legislación nacional, a nivel autonómico, **la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco** supone el mayor hito en este ámbito. Esta norma aborda el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada (Capítulo II), disposiciones que contribuyen a cumplir dicho derecho, a saber, las viviendas de protección pública (Capítulo V y VI) y aspectos esenciales como la vivienda deshabitada (Sección 1º del Capítulo IX).

En cuanto a la **vivienda deshabitada** (Artículos 56 al 59 de la Ley 3/2015 de vivienda del País Vasco), se establece una delimitación que determina qué tipología de vivienda se considera deshabitada, siendo *"aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo"*.

De acuerdo con la Ley, la declaración de una vivienda como deshabitada podría determinarse por el Ayuntamiento correspondiente o, en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del Ayuntamiento respectivo. Los titulares de estas viviendas podrán ceder su gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas competentes en materia de vivienda, en las condiciones que sean determinadas para los programas aprobados al efecto.

Para fomentar la función social de la propiedad de la vivienda, se establece un canon sobre estas viviendas deshabitadas (Artículo 57) que recaerá sobre figuras como personas físicas y jurídicas, herencias yacentes, comunidad de bienes y otras entidades y mecanismos por el cual puede imponerse un alquiler forzoso sobre esas viviendas (Artículo 59).

En cuanto al canon, se liquidará anualmente y se fija en un importe de 10€/m² que incrementaría un 10% cada año que la vivienda continue en dicha situación, sin que pueda superar tres veces el importe inicial.

Sobre el alquiler forzoso, podrá imponerse cuando *"se ubiquen en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, tanto en sectores urbanos de suelo residencial como en áreas de regeneración, en cascos históricos, centros urbanos, barrios urbanos y ámbitos consolidados por la urbanización, recayendo únicamente sobre viviendas declaradas deshabitadas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde su declaración. El alquiler forzoso podrá imponerse por los ayuntamientos y, subsidiariamente, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco."*

Para garantizar el control y seguimiento de las viviendas deshabitadas se creará un registro de viviendas deshabitadas de carácter autonómico y que se encontrará en el departamento competente en materia de vivienda que estará obligado a mantenerlo (Artículo 58).

Unido a ello, la normativa autonómica de referencia en el País Vasco sobre vivienda incluyó el llamado **Derecho Subjetivo a la Vivienda (DSV)** como reconocimiento del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda, mencionado en el artículo 8, que versa sobre necesidades de vivienda,

siempre y cuando la persona no disponga de una vivienda digna y adecuada y carezca de los recursos económico para hacerse con una.

En esta línea se incorporan medidas de similar objetivo, como son la expropiación temporal del uso de la vivienda para las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias o la asignación de una prestación económica con la que se pueda afrontar el pago de un arrendamiento de mercado libre, al reconocerse la insuficiente disponibilidad de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

Los requisitos para tener acceso a estas ayudas en el País Vasco van cambiando regularmente, con el objetivo de actualizar las condiciones mínimas requeridas a la situación económica y de vivienda en la zona ya que, por diversos motivos tales como la inflación, el público vulnerable podría ser mayor con el paso del tiempo.

Por último y relativo al marco normativo que regula la vivienda en la CAPV, destacamos el **Pacto Social por la Vivienda 2022-2036** del País Vasco establece las bases de una colaboración presente y futura entre diferentes agentes que permitan desarrollar proyectos de alto alcance e impacto en materia de vivienda con una evaluación continuada para medir el avance en los retos marcados.

Las metas acordadas en este Pacto pretenden mitigar desequilibrios mencionados en los párrafos anteriores sobre la insuficiencia de vivienda pública o la necesidad de regular el mercado y facilitar el acceso a una vivienda digna para la mayor parte de población posible. Estas metas son:

1.

La oferta pública de alquiler debe estar en el 5% del total de viviendas principales de Euskadi a finales de 2036

El parque de viviendas sujeto a promoción pública permanente alcance el 12% del total de viviendas principales existentes en Euskadi en 2036

2.

3.

Pasar del 1,5% actual de rehabilitación de edificios al 3%

Posibilitar la oferta de vivienda libre para colectivos solventes mediante nueva obra y viviendas rehabilitadas

4.

En conjunto, las normativas primeramente expuestas (Ley 12/2023 y Ley 3/2015) y el Pacto Social por la vivienda del País Vasco conforman la coyuntura normativa que tiene vigencia y regula la situación de la vivienda para Bilbao.

2.2 Conclusiones clave del marco normativo

- La Ley 12/2023 es la ley marco de vivienda sobre la cual las administraciones con competencias en materia de vivienda han de desarrollar sus políticas y programas para promover la mejora continuada del suelo residencial.
- La declaración de zona residencial de mercado tensionado, que tiene una duración de 3 años prorrogables, es el mecanismo que pueden solicitar las Administraciones competentes en materia de vivienda para solucionar el desequilibrio de mercado existente en la zona.
- Se necesita de un documento acreditativo que demuestre la razón de dicha declaración y un plan de acción que aporte las medidas y soluciones necesarias para solventar la situación.

3. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO DEL MUNICIPIO

Para comenzar a caracterizar la situación actual de la vivienda en Bilbao, se realiza un análisis sobre el estado socioeconómico y demográfico, añadiendo datos relativos a años anteriores para obtener una perspectiva evolutiva que permita dibujar una imagen representativa que pueda permitir la comparación.

3.1. Caracterización inicial de distritos y barrios de Bilbao

El municipio de Bilbao, con una población total de 348.800 habitantes¹, comprende una superficie² de 41,6 km². El territorio del municipio se distribuye en ocho distritos que, a su vez, se subdividen en barrios. La siguiente figura muestra la distribución territorial del municipio en función de los ocho distritos existentes:

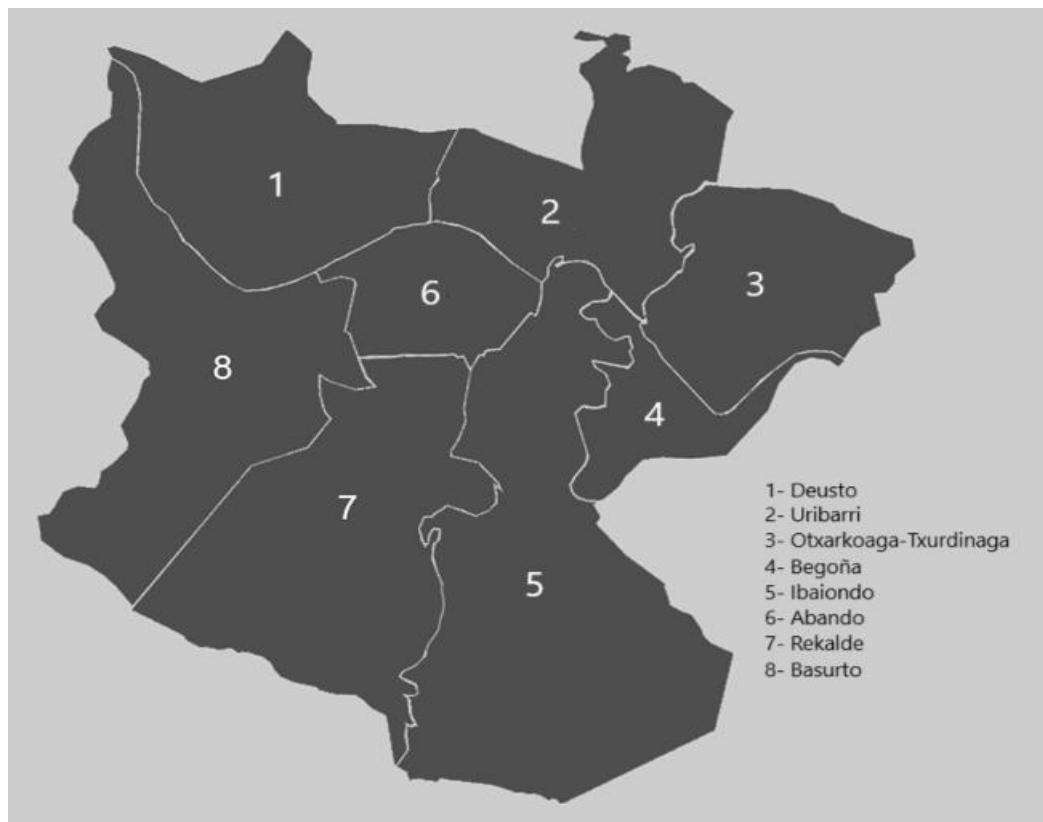


Figura 1. Mapa de distritos de Bilbao.

Fuente: Editado a partir del publicado en: <https://www.enterat.com/actualidad/habitantes-bilbao.php>

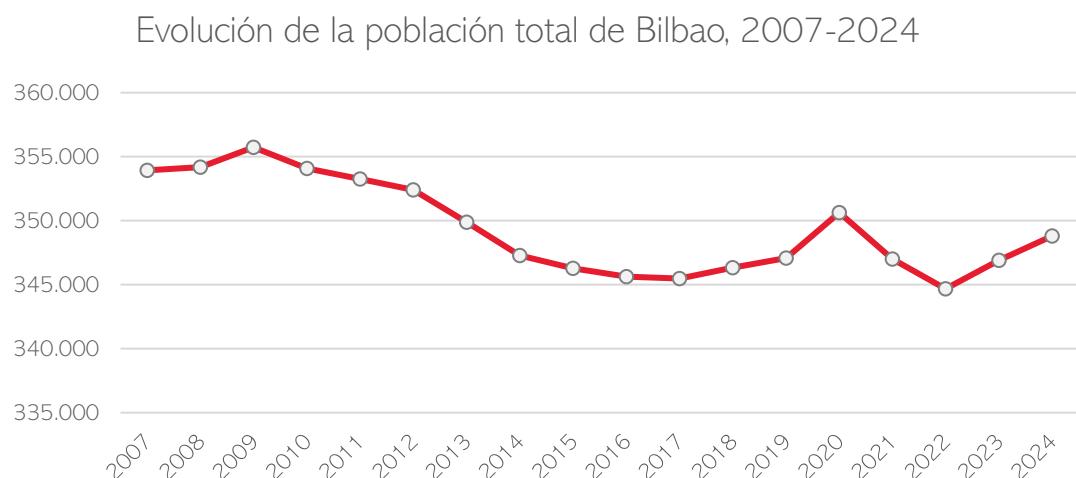
El análisis sociodemográfico y de la situación de la vivienda se ha realizado de la manera más pormenorizada posible bajo la disponibilidad de los datos, realizando estos análisis a nivel de barrio. A pesar de que las políticas que se vayan a implementar, derivadas del proceso de declaración de zona tensionada de vivienda, sean a nivel municipal, la realización del análisis a nivel de barrio permite tener una panorámica más real del estado actual de la vivienda en el municipio, entendiendo la complejidad territorial y sociodemográfica existente entre los diferentes barrios y distritos que lo componen.

¹ Datos sobre población total de Bilbao Behatokia, año 2024

² Dato disponible en página web del [Ayuntamiento de Bilbao](#).

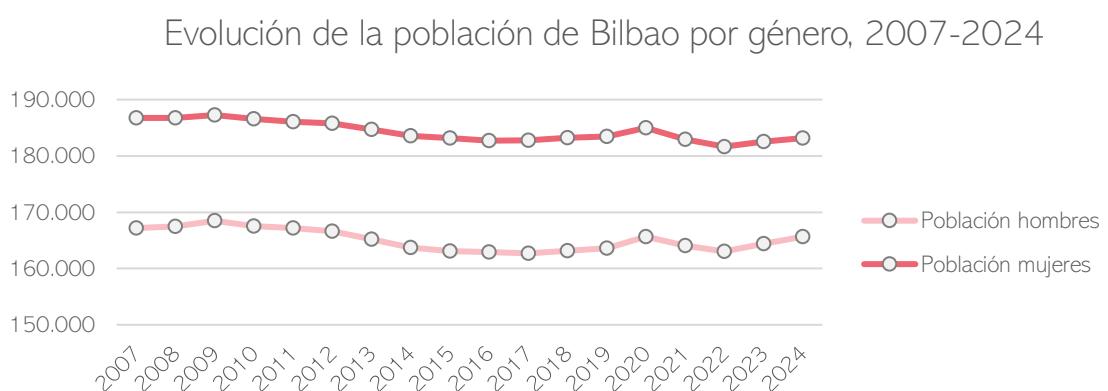
3.2 Estado y evolución demográfica de Bilbao

Bilbao ha experimentado un leve decrecimiento poblacional en las últimas dos décadas, estando la población total entre las 340.000-350.000³ en este periodo con ligeras variaciones anuales. Esta tendencia sigue la línea evolutiva del Territorio de Bizkaia, en la cual, en las últimas dos décadas ha habido recurrentemente una población entre los rangos 1.140.000 y 1.1550.000⁴, creciendo apenas 0,69% en los últimos 16 años. En cambio, a nivel autonómico, la población ha crecido en un porcentaje mayor, con casi un 4%⁵, aunque Bizkaia sigue siendo la provincia que mayor población total representa del País Vasco.



*Figura 2. Evolución de la población total residente en Bilbao.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Bilbao Behatokia.*

El municipio de Bilbao en 2024 cuenta con una población total de 348.800 personas, de las cuales el 47,48% son hombres (165.622) y el 52,52% son mujeres (183.178)³, siendo una distribución por género similar a la existente en Bizkaia y Euskadi en general. En la Figura 3 que se muestra a continuación, puede verse de manera gráfica cual ha sido la evolución de la población por género desde el año 2007.



*Figura 3. Evolución de la población de Bilbao, por género.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Bilbao Behatokia.*

³ Fuente: Indicador de tamaño de la población total anual en Bilbao; Bilbao Behatokia

⁴ Fuente: INE: Cifras oficiales de población resultantes por provincias de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero (<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2852>)

⁵ Elaboración propia a partir de los datos de las cifras oficiales de población por CCAA, resultantes del Padrón Municipal a 1 de Enero (<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2853&L=0>)

Acerca de la edad de los residentes bilbaínos, se observa un efecto relevante en la última década puesto que, el tramo de 25 a 49 años ha dejado de ser el rango edad en el que más población se encontraba en favor del tramo que va desde los 50 a los 74 años, conformando dicho rango 121.278 personas en la actualidad.

Distribución de la población de Bilbao por edad, 2024

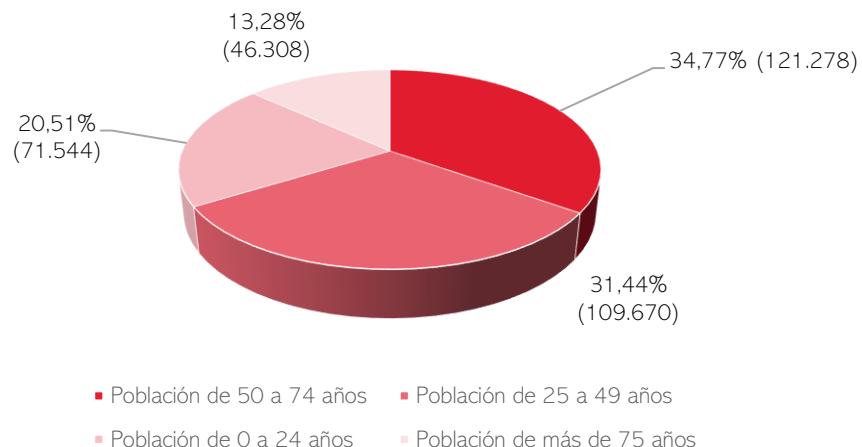


Figura 4. Distribución de la población de Bilbao por rango de edad, 2024.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Bilbao Behatokia.

Este dato sigue la tendencia general observada en España sobre el envejecimiento de la población. A nivel nacional, el mismo tramo predominante a principio de la década contaba con aproximadamente 6 millones de personas más que el tramo de los 50 a 74 mientras que, en la actualidad, esa diferencia se ha recortado a cerca del millón de personas. Este hecho representa una de las mayores preocupaciones sobre el devenir del país, debido a las implicaciones que ello tiene en la capacidad productiva y de trabajo en España y por la incertidumbre que este hecho pueda ocasionar (posible incremento del gasto en pensiones y seguridad social, aumento de la brecha intergeneracional ya existente, cambios en las políticas laborales, etc.). Como se muestra en la Figura 5, esta tendencia en Bilbao es incluso más evidente, ya que la población de entre 50 y 74 años ya supera a la población de entre 25 y 49 años.

Evolución población por rango de edad de Bilbao 2007-2024

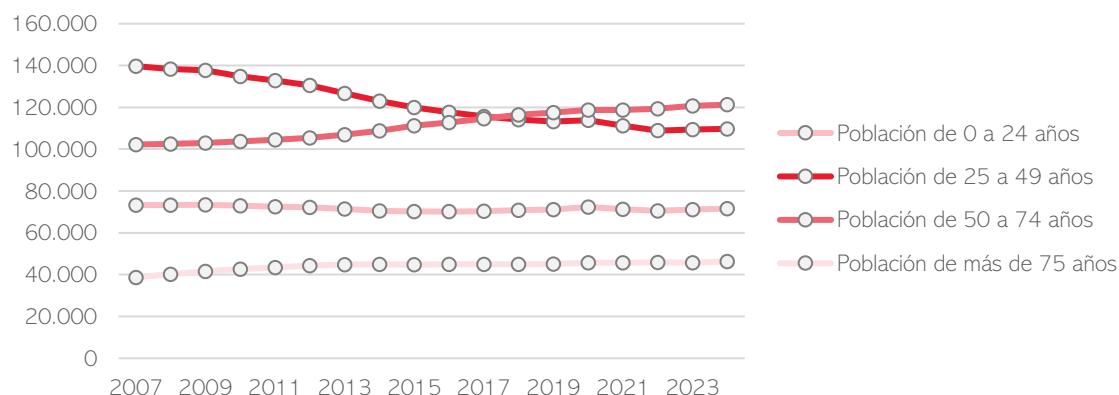


Figura 5. Evolución (2007-2024) de la población de Bilbao por rango de edad.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Bilbao Behatokia.

En cuanto a la distribución por grupos de edad en los distintos distritos, la siguiente figura muestra gráficamente esta distribución de forma porcentual:

Distribución poblacional, por rango de edad y distrito (2024)

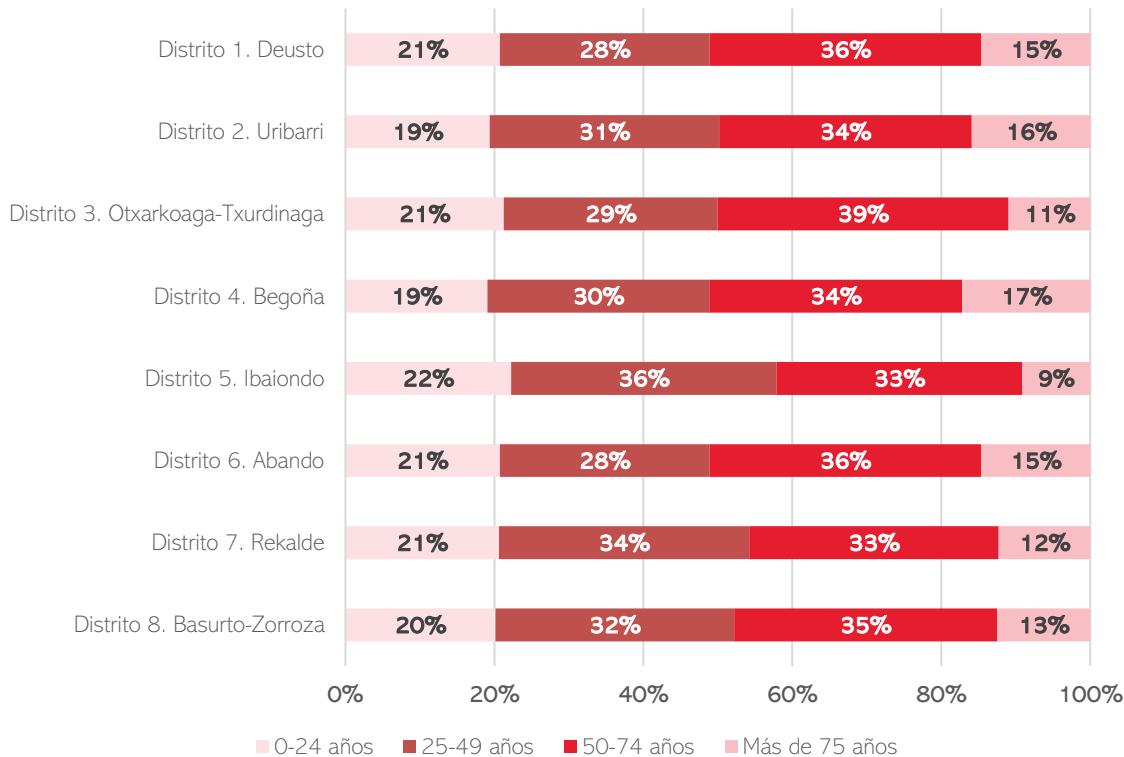


Figura 6. Distribución poblacional por distrito y rangos de edad, año 2024.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Bilbao Behatokia.

Observando los datos representados, la distribución es muy similar en todos los distritos del municipio. Sin embargo, el distrito 5, Ibaiondo, es el distrito donde destaca el rango poblacional más joven y el rango de más edad es el que menos presencia tiene. En el otro lado, el distrito 4, Begoña, es claramente el más envejecido, ya que el tramo de mayor edad está prácticamente tan representado como el más joven.

Otro dato relevante que ayuda a entender la presión sobre el mercado de la vivienda en Bilbao es la recepción de personas migrantes. El saldo migratorio en el periodo estudiado (2008-2023) es siempre positivo, lo que implica que Bilbao recibe más nuevos habitantes que las personas que abandonan la ciudad. Este dato es particularmente representativo, ya que la población de Bilbao crece cada año, aumentando la demanda de vivienda del municipio.

Movimiento migratorio en Bilbao (2008-2023)

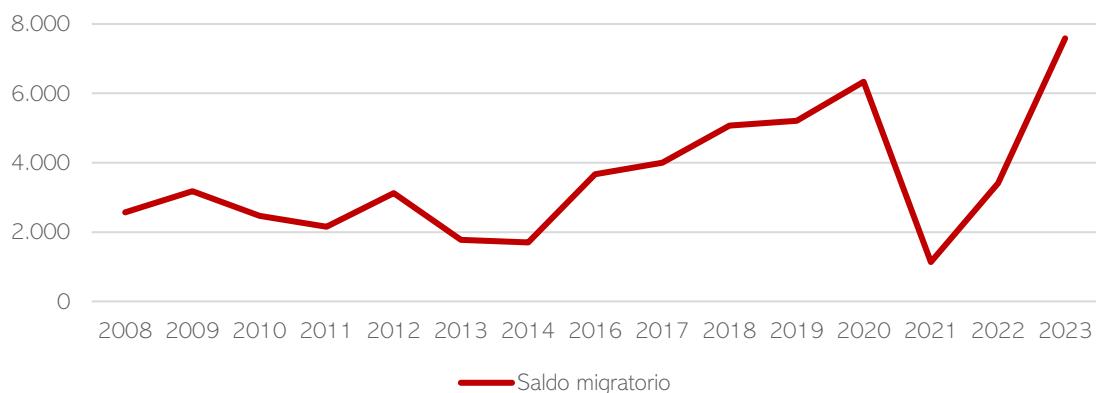


Figura 7. Evolución (2008-2023) del saldo migratorio (inmigrantes-emigrantes) de Bilbao.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Bilbao Behatokia.

El saldo migratorio es el resultado de la resta de personas recibidas en Bilbao menos las personas que abandonan el municipio. En el periodo estudiado, el saldo migratorio siempre es positivo, lo que implica crecimiento poblacional. Este dato, salvo en los años de la pandemia, dónde se redujo de manera drástica (aun siendo un saldo positivo), ha crecido en los últimos años, especialmente en 2023, año con el saldo migratorio más alto de la serie estudiada, con la recepción neta de 7.585 nuevas personas residentes.

Analizando los datos migratorios en profundidad, es particularmente interesante analizar la tendencia en los movimientos de las personas en edad de emancipación, las personas jóvenes del rango de edad entre los 18 y los 35 años. La siguiente tabla expone los destinos a los que las personas de este rango de edad emigran mayoritariamente, clasificado en los distintos distritos del municipio:

Tabla 3. Movimientos de emigración de personas jóvenes (18-35 años), por distrito, y destino.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Padrón municipal

	Bizkaia	Resto País Vasco	España	Extranjero	Total
Distrito 1. Deusto	412	53	199	44	708
Distrito 2. Uribarri	267	28	176	27	498
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	209	17	76	20	322
Distrito 4. Begoña	350	35	144	38	567
Distrito 5. Ibaiondo	520	79	310	72	981
Distrito 6. Abando	284	53	247	45	629
Distrito 7. Rekalde	422	51	236	47	756
Distrito 8. Basurto-Zorroza	274	28	137	19	458

Como se observa en los datos, la mayor parte de estas egresiones suceden hacia otros municipios de Bizkaia, representando el 56% de estos movimientos migratorios. Este dato puede identificarse como una tendencia en el mercado de la vivienda, donde las personas jóvenes en edad de emanciparse optan por salir de Bilbao a otros municipios del Territorio ante la situación del mercado en la actualidad.

En cuanto a la distribución actual de la población entre los diferentes distritos de Bilbao es bastante equilibrada, sin existir grandes diferencias poblacionales entre un distrito y otro. En el año 2024 la diferencia poblacional entre el distrito más poblado y el menos poblado es de solo el 10%, siendo una diferencia similar a la que ha existido en años anteriores. El distrito de Ibaiondo es el más poblado en el 2024, con 62.420 personas, seguido de Abando. En el extremo contrario, Otxarkoaga-Txurdinaga es el distrito menos poblado del municipio con 25.303 personas. Segmentando el territorio, es la zona noreste de Bilbao la que menor concentración de población tiene (Otxarkoaga-Txurdinaga, Uribarri y Begoña) en comparación con la zona sureste y central (Abando, Rekalde e Ibaiondo) en la cual se encuentra la mayor parte de la población con casi el 50% del total.



En cuanto a la evolución de la población de los diferentes distritos, la siguiente tabla muestra las variaciones registradas por cada uno de los ocho distritos del municipio:

Tabla 4. Evolución de la población total, por distrito, para el periodo 2019-2023 y porcentaje de variación.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat.

	2019	2024	Variación periodo
Distrito 1. Deusto	49.193	49.549	0,7%
Distrito 2. Uribarri	36.147	35.942	-0,6%
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	25.706	25.303	-1,6%
Distrito 4. Begoña	40.563	41.083	1,3%
Distrito 5. Ibaiondo	62.619	62.420	-0,3%
Distrito 6. Abando	51.507	51.413	-0,2%
Distrito 7. Rekalde	48.799	49.772	2,0%
Distrito 8. Basurto-Zorroza	32.549	33.318	2,4%

De acuerdo con estos datos, los distritos que mayor presión han registrado en este periodo han sido Rekalde y Basurto-Zorroza, que han experimentado un aumento de más del 2% de su población desde 2019. Por el contrario, Otxarkoaga-Txurdinaga es el distrito que más ha reducido su población en este mismo periodo, siendo la población actual un 1,6% menor que la registrada en el año 2019. Además, como se ha señalado anteriormente, este distrito es el menos poblado del municipio.

En el caso del análisis por barrios, se detectan áreas en claro declive poblacional y otras, en cambio, con un amplio crecimiento de residentes. La siguiente tabla, resume estos datos para el mismo periodo de 2019-2024:

Tabla 5. Evolución poblacional (2019-2024) y variación del periodo, por barrio.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat.

	2019	2024	Variación poblacional (2019-2024)		2019	2024	Variación poblacional (2019-2024)
Distrito 1. Deusto				Distrito 5. Ibaiondo			
Arangoiti	4.225	4.000	-5,33%	Atxuri	5.692	5.734	0,74%
	1.312	1.260	-3,96%	Bilbao la Vieja	4.062	4.097	0,86%
	10.295	10.539	2,37%	Casco Viejo	7.393	7.276	-1,58%
	403	393	-2,48%	Iturrealde	5.899	5.785	-1,93%
	12.535	12.958	3,37%	La Peña	7.329	7.340	0,15%
	20.338	20.036	-1,48%	Miribilla	8.976	9.045	0,77%
Distrito 2. Uribarri				San Adrián	5.614	5.395	-3,90%
Arabella	1.658	1.723	3,92%	San Francisco	6.863	6.810	-0,77%
	5.689	5.535	-2,71%	Solokoetxe	5.339	5.185	-2,88%
	624	586	-6,09%	Zabala	5.196	5.490	5,66%
	5.213	5.195	-0,35%	Distrito 6. Abando			
	12.848	12.854	0,05%	Abando	24.189	24.220	0,13%
	9.763	9.685	-0,80%	Indautxu	27.318	27.193	-0,46%
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga				Distrito 7. Rekalde			
Otxarkoaga	10.064	10.293	2,28%	Amezola	12.532	12.107	-3,39%
	15.552	14.922	-4,05%	Iralabarri	12.218	12.339	0,99%
Distrito 4. Begoña				Iturrigorri-Peñascal	1.786	1.133	-36,56%
Begoña	4.765	4.533	-4,87%	Larraskitu	3.039	3.246	6,81%
	4.399	5.684	29,21%	Rekaldeberri	16.698	17.601	5,41%
	31.399	30.866	-1,70%	Distrito 8. Basurto-Zorroza			
				Altamira	1.700	1.830	7,65%
				Basurto	14.460	14.805	2,39%
				Masustegi-Monte Caramelo	4.046	4.029	-0,42%
				Olabeaga	1.207	1.339	10,94%
				Zorrotza	10.946	11.094	1,35%

Analizando los datos expuestos en la Tabla, las variaciones para el periodo entre 2019 y 2024, se observan varios barrios que han experimentado grandes cambios. En cuanto al crecimiento poblacional, destaca el barrio de Bolueta donde la población ha aumentado cerca de un 30% en este periodo. Otro barrio que ha aumentado su población de manera significativa es Olabeaga, con un aumento de más de un 10%. En el lado contrario, se encuentra el barrio de Iturrigorri-Peñascal, situado en el distrito de Rekalde, el cual ha reducido su población en más de un tercio en este periodo.

En cuanto a la densidad poblacional de los diferentes distritos, la siguiente tabla muestra los datos de habitantes por km² de cada uno de los ocho distritos:

Tabla 6. Densidad poblacional (habitantes/km²) de los distintos distritos, año 2024.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Bilbao Behatokia.

Distrito 1. Deusto	9.945,30
Distrito 2. Uribarri	8.511,90
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	6.466
Distrito 4. Begoña	23.270,60
Distrito 5. Ibaiondo	6.508,20
Distrito 6. Abando	24.052,60
Distrito 7. Rekalde	7.187
Distrito 8. Basurto-Zorroza	4.688

En el año 2024, los distritos más densamente poblados son Abando y Begoña, ya que ambos superan las 20.000 personas residentes por km². Por otro lado, los distritos más periféricos como son Basurto-Zorroza, Ibaiondo y Otxarkoaga-Txurdinaga serían los menos densamente poblados, especialmente el distrito 8. Este dato es muy representativo de la diferencia existente entre los distintos distritos del municipio.

3.2.1 Proyecciones poblacionales

Para poder determinar las necesidades futuras en términos de vivienda, se entiende necesaria la realización de proyecciones poblacionales a medio plazo. A pesar de que las proyecciones no son un dato exacto, sí que sirven para poder prever tendencias de la evolución de la población total y poder actuar en consecuencia. Para este análisis, se tienen en cuenta proyecciones poblacionales realizadas por diferentes entidades supramunicipales, como son el INE y Eustat. Según estas, las proyecciones demográficas realizadas por INE y Eustat tanto a nivel autonómico como provincial, exponen que el crecimiento demográfico será continuado en la próxima década, pero poco acentuado.

Para hacer el cálculo de las proyecciones demográficas del municipio, se parte de las proyecciones que se disponen a nivel autonómico y del Territorio⁶. Según esos datos, en el 2036, la población de la CAPV rondará las 2.277.700 personas y, Bizkaia en particular, será cercana a las 1.168.500 personas. A partir de estas proyecciones realizadas por el INE para el Territorio, se aplica el mismo porcentaje de crecimiento interanual esperado por esta entidad para el municipio de Bilbao, añadiendo una variación respecto al posible flujo migratorio asumido por el municipio proveniente del resto de Bizkaia. El siguiente gráfico expone un histórico de la evolución de la población y las proyecciones realizadas a partir de la conjunción de estos dos criterios:

⁶ Fuente: (<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2905>, a fecha 1 de Julio de 2024). Nota: Se trata de resultados provisionales, que pasan a ser definitivos cuando hay un nuevo censo, habitualmente en diciembre.

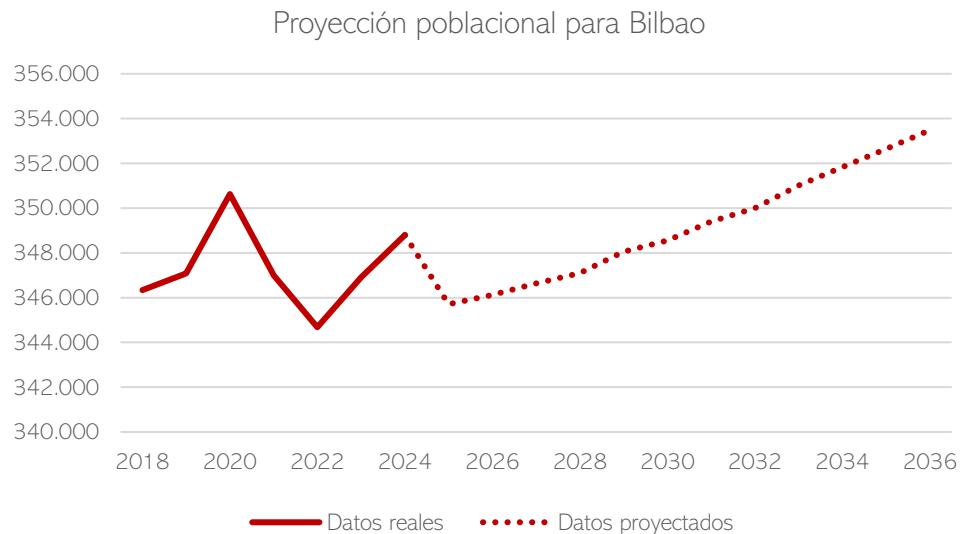


Figura 8. Evolución de la población de Bilbao (2018-2024) y las proyecciones realizadas (2025-2036).
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat y Proyecciones estimadas por el INE para Bizkaia.

De acuerdo con estas proyecciones, el crecimiento poblacional de Bilbao a medio plazo será sostenido, superando los 350.000 habitantes en 2030, aunque ninguno de los organismos estadísticos referenciados prevén una gran explosión demográfica durante esta década.

3.3 Análisis Socioeconómico de Bilbao

La situación socioeconómica de las personas residentes de Bilbao es un factor importante para poder analizar la situación del acceso a la vivienda en la actualidad. Los datos a nivel del conjunto del municipio apuntan a una mejora en los datos a nivel familiar, tendencia que se puede observar a partir de indicadores como las tasas de paro o de actividad o la evolución de la renta media.

En cuanto a los niveles de empleabilidad de la población residente en el municipio, este indicador ha mejorado ostensiblemente en los últimos cinco años. El siguiente gráfico muestra la evolución de la tasa de paro en Bilbao:



Figura 9. Evolución (2011-2023) de la tasa de paro del municipio.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Bilbao Behatokia.

Observando los datos evolutivos, la tendencia es claramente descendente. A partir del ascenso en el paro producido durante la recesión económica del principio de la década de 2010, este dato ha ido reduciéndose de manera constante, hasta alcanzar la tasa de paro actual del 8,35% registrada en 2023. Esta tendencia es común en toda la Comunidad Autónoma del País Vasco, siendo la tasa total de la CAPV algo inferior a la existente en Bilbao (7,8%). La tasa de paro de Bilbao es algo inferior a la de Bizkaia, que se sitúa un 0,4% por encima (8,7%)⁷ de la existente en Bilbao para el año 2023. En cuanto a los datos de actividad y de ocupación laboral de la población, el siguiente gráfico muestra la evolución de ambos indicadores:

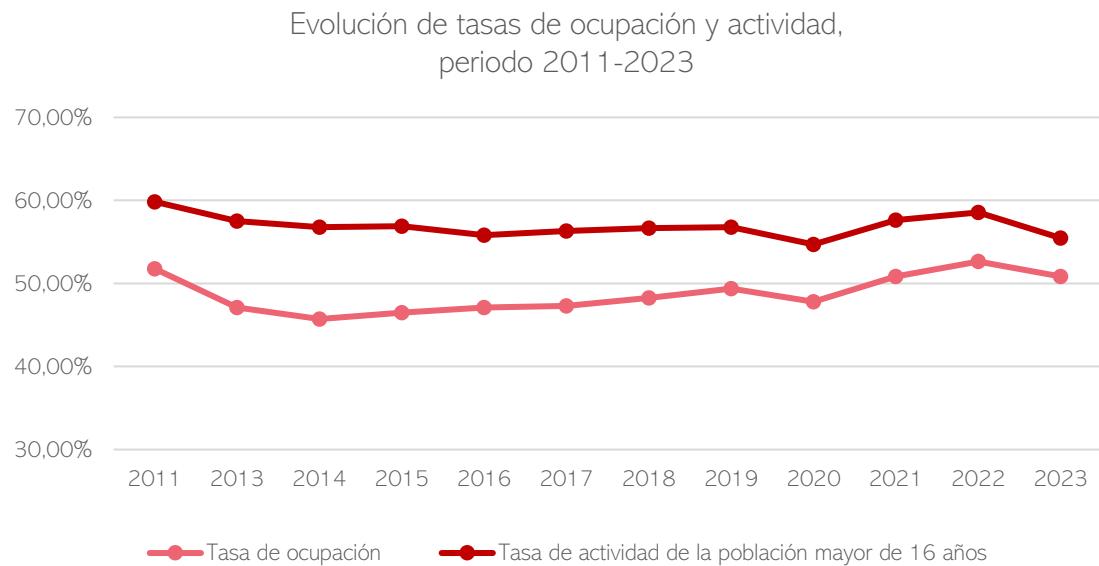


Figura 10. Evolución de tasas de actividad y ocupación de la ciudadanía en edad de trabajar (mayores de 16 años).
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Bilbao Behatokia.

A partir de ambas evoluciones, se puede observar cómo ambas tasas se mueven de manera coordinada, ya que la tasa de actividad se refiere a las personas en disposición de trabajar con respecto al total de la población (personas mayores de 16 años), mientras que la tasa de ocupación son las personas con empleo registrado. Al igual que la tasa de paro, esta tasa de ocupación bajó considerablemente en la época de crisis económica al inicio de la década de 2010, para estabilizarse a partir de 2017. En cuanto a la comparativa con los datos regionales, los datos de 2023 son prácticamente idénticos a los registrados en el total de Bizkaia. Con respecto al total de la CAPV, los índices registrados en Bilbao son ligeramente inferiores a los registrados en Euskadi.

En cuanto al nivel de renta personal media, la siguiente gráfica muestra la evolución de la percepción anual de los y las habitantes de Bilbao, hasta el año 2021, periodo de referencia utilizado por Eustat para la realización de su estudio:

⁷ Datos obtenidos de EUSTAT.

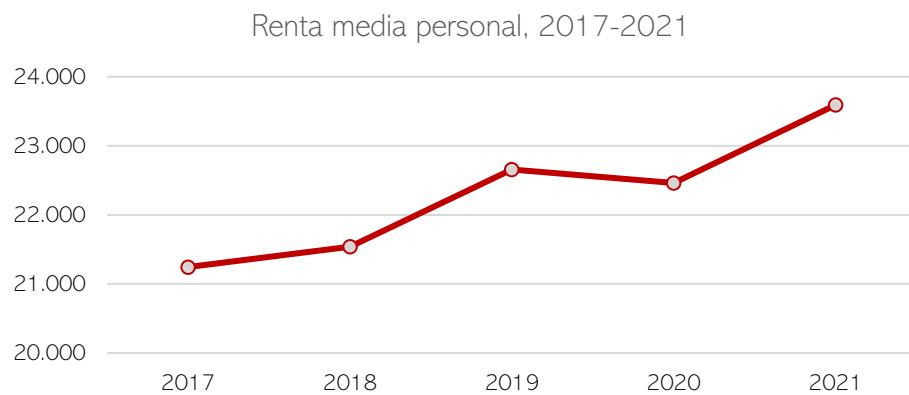


Figura 11. Evolución de la renta media anual de la población de Bilbao, periodo 2017-2021.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat.

La evolución en el periodo analizado es claramente positiva, a excepción de una pequeña recesión durante 2020, causada por la emergencia sanitaria declarada por el Covid-19 y la consiguiente recesión económica. Observando los datos, el poder adquisitivo de los y las habitantes de Bilbao ha aumentado en un 11% con respecto al nivel de 2017.

Aun así, la situación económica de los distritos y los barrios que componen el municipio es claramente desigual. La siguiente tabla representa los niveles de renta de los distintos barrios que componen el municipio:

Tabla 7. Renta media personal, año 2021, por barrio.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Bilbao Behatokia.

	2021		2021
Distrito 1. Deusto		Distrito 5. Ibaiondo	
Arangoiti	15.864	Atxuri	18.889
Elorrieta	⁸	Bilbao la Vieja	17.590
Ibarrekolanda	23.667	Casco Viejo	26.461
La Ribera	19.212	Iturrealde	21.267
San Ignacio	20.906	La Peña	16.740
San Pedro de Deusto	26.222	Miribilla	29.609
Distrito 2. Uribarri		San Adrián	19.769
Arabella	14.945	San Francisco	15.542
Castaños	30.646	Solokoetxe	20.228
Ciudad Jardín	24.992	Zabala	15.814
Matiko	20.623	Distrito 6. Abando	
Uribarri	18.419	Abando	42.546
Zurbaran	20.241	Indautxu	38.097
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga		Distrito 7. Rekalde	
Otxarkoaga	13.086	Amezola	24.409
Txurdinaga	21.416	Iralabarri	20.264
Distrito 4. Begoña		Iturrigorri-Peñascal	12.470
Begoña	24.125	Larraskitu	18.289
Bolueta	17.570	Rekaldeberri	18.012
Santutxu	18.753	Uretamendi	13.272
		Distrito 8. Basurto-Zorroza	
		Altamira	15.024
		Basurto	26.855
		Masustegi-Monte	20.420
		Caramelo	
		Olabeaga	19.975
		Zorrotza	16.701

Como se puede observar en los datos de la Tabla 7 existen grandes diferencias en la renta media percibida entre los barrios de Bilbao. Los barrios del Distrito 6, Abando e Indautxu, son los dos barrios con mayor renta per cápita del municipio, con una amplia diferencia respecto a los siguientes de la lista, el barrio de Castaños (distrito 2) y el barrio de Miribilla (Distrito 5). Además, es particularmente destacable la diferencia interna existente en los distritos. La siguiente tabla expone la desviación interna de los datos de renta de cada distrito y la diferencia calculada entre el barrio con mayor renta per cápita y el que menor renta dispone, para cada distrito:

⁸ Dato no disponible en las fuentes de datos.

Tabla 8. Desviación interna de la distribución de renta de los barrios de cada distrito y la diferencia entre el barrio con mayor y menor renta del distrito.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de Bilbao Behatokia (2021).

	Desviación interna	Diferencia mayor-menor renta
Distrito 1. Deusto	3.994	10.358
Distrito 2. Uribarri	5.487	15.701
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	5.890	8.330
Distrito 4. Begoña	3.493	6.555
Distrito 5. Ibaiondo	4.601	14.067
Distrito 6. Abando	3.146	4.449
Distrito 7. Rekalde	4.448	11.939
Distrito 8. Basurto-Zorroza	4.544	11.831

A partir del cálculo de la desviación interna de los datos, se observa como el Distrito 3-Otxarkoaga-Txurdinaga, es el que mayor diferencia de renta tiene entre sus barrios, seguido por el Distrito 2-Uribarri. En cuanto a la diferencia entre el barrio con mayor renta del distrito y el que menor renta dispone, la mayor diferencia se encuentra en el Distrito 2-Uribarri, seguida del Distrito 5-Ibaiondo. El distrito con menor desigualdad interna sería el Distrito 6-Abando, seguido del Distrito 4-Begoña.

En cuanto a la renta familiar media disponible, el índice de referencia para la medición del Criterio I indicado por la Ley por el derecho a la Vivienda para la declaración de zona de mercado de vivienda tensionado, los datos serían muy similares a los expuestos para la renta media personal. En este caso, la referencia es la renta disponible del hogar. La renta disponible final neta se define como la renta total percibida por el hogar durante el periodo de referencia especificado, una vez deducidos el impuesto sobre la renta, los impuestos sobre el patrimonio y las cotizaciones a la seguridad social e incluyendo las transferencias recibidas. Esta se calcula a través de la llamada unidad de consumo equivalente, que tiene en cuenta los distintos tamaños familiares. La siguiente tabla describe los datos de renta familiar media disponible, comparando la situación de 2017 con las de 2022, indicando el porcentaje de crecimiento en cada barrio:

Tabla 9. Renta familiar media disponible. Evolución 2017-2021, por barrio.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat.

		2017	2021	Incremento (2017-2021)
Distrito 1. Deusto	Arangoiti	26.697	27.993	4,85%
	Ibarrekolanda	36.631	39.998	9,19%
	La Ribera	27.570	29.849	8,27%
	San Ignacio	32.256	35.891	11,27%
	San Pedro de Deusto	39.719	42.754	7,64%
Distrito 2. Uribarri	Arabella	24.588	26.186	6,50%
	Castaños	46.531	48.734	4,73%
	Ciudad Jardín	39.823	42.367	6,39%
	Matiko	31.014	33.349	7,53%
	Uribarri	28.104	30.795	9,58%
	Zurbaran	31.545	33.861	7,34%
Distrito 3. Otxarkoaga- Txurdinaga	Otxarkoaga	20.559	22.783	10,82%
	Txurdinaga	35.924	38.604	7,46%
Distrito 4. Begoña	Begoña	38.772	40.425	4,26%
	Bolueta	26.272	29.461	12,14%
	Santutxu	28.362	31.031	9,41%
Distrito 5. Ibaiondo	Atxuri	26.913	30.463	13,19%
	Bilbao la Vieja	24.287	27.513	13,28%
	Casco Viejo	37.109	40.154	8,21%
	Iturrealde	32.523	35.016	7,67%
	La Peña	26.869	29.536	9,93%
	Miribilla	40.152	45.688	13,79%
	San Adrián	31.909	35.027	9,77%
	San Francisco	24.853	27.948	12,45%
	Solokoetxe	31.741	34.374	8,30%
	Zabala	24.992	27.984	11,97%
Distrito 6. Abando	Abando	56.507	64.653	14,42%
	Indautxu	56.336	59.165	5,02%
Distrito 7. Rekalde	Amezola	37.059	40.683	9,78%
	Iralabarri	32.108	34.256	6,69%
	Iturrigorri-Peñascal	20.316	22.476	10,63%
	Larraskitu	26.344	31.163	18,29%
	Rekaldeberri	28.350	31.940	12,66%
	Uretamendi	20.935	23.137	10,52%
Distrito 8. Basurto- Zorroza	Altamira	23.777	26.623	11,97%
	Basurto	39.199	42.689	8,90%
	Masustegi-Monte Caramelo	33.400	36.406	9,00%
	Olabeaga	26.403	31.296	18,53%
	Zorrotza	27.398	29.678	8,32%

De acuerdo con los datos del conjunto del municipio, el crecimiento de la renta familiar media disponible en Bilbao fue, de media, un 9,36% en el periodo analizado, con barrios que han experimentado un aumento significativo como Olabeaga o Larraskitu.

3.4 Conclusiones clave del contexto socioeconómico y demográfico

Analizando las dinámicas sociodemográficas expuestas en este apartado, observamos las siguientes conclusiones:

- El municipio de Bilbao ha mantenido una población estable durante la última década, situándose en 348.800 habitantes en el año 2024.
- La población, al igual que en el resto del Estado, ha envejecido de manera notable.
- La población joven (entre 18 y los 35 años) sale de Bilbao, en su mayoría, a residir en otros municipios de Bizkaia.
- Las proyecciones demográficas a futuro dibujan un escenario de continuidad poblacional, con un crecimiento constante pero sostenido, con una previsión de alrededor de 353.000 habitantes en el año 2036.
- La tasa de paro se ha reducido de manera constante en la última década, situándose en un 8,35% en 2023.
- En cuanto a la renta personal disponible, ha crecido de manera importante, hasta los 23.592€ de renta media percibida en el año 2021, último con datos disponibles.
- El reparto de la renta media es claramente desigual entre los distintos barrios y distritos del municipio, siendo la renta del Distrito 6-Abando la mayor de entre todos los distritos mientras que la menor renta media se encuentra en el Distrito 3- Otxarkoaga-Txurdinaga.

4. PANORÁMICA DE LA VIVIENDA EN BILBAO

4.1. Análisis y evolución del mercado de la vivienda en Bilbao

Para comprender y analizar al completo el mercado de la vivienda de Bilbao, el estudio se ha basado en una investigación realizada sobre el estado actual y la evolución experimentada a nivel de mercado de compraventa de vivienda y el mercado del alquiler. Se ha partido de un escenario previo sobre el que se busca establecer un contexto de la demanda y necesidad existente entre los potenciales consumidores entendiendo que condiciones son las que se buscan.

4.1.1. Análisis de las necesidades y demanda de vivienda

Como punto de partida del análisis, tras caracterizar la situación económica de los hogares, se analizan las necesidades de vivienda de las personas residentes en Bilbao, con el fin de analizar la demanda de vivienda en el municipio. Este estudio se ha apoyado en los datos correspondientes al número de solicitudes de vivienda pública, tanto de alquiler como de compra a través de datos Alokabide y Etxebide. A fin de caracterizar esta demanda de vivienda pública, los datos se desglosan en: Edad, género, tamaño de unidad convivencial y nivel de renta de la persona solicitante.

A comienzos de 2024, el número de personas demandantes de vivienda pública en el municipio era de 27.215 solicitantes, siendo el 73,5% de la demanda proveniente de personas empadronadas en Bilbao, frente al 26,5% de personas que no figuraban como empadronadas en el municipio. En cuanto al régimen de las peticiones, tres de cada cuatro solicitudes registradas fueron para viviendas en régimen de alquiler (73,3%), siendo las restantes solicitudes para la adquisición de viviendas públicas. En cuanto al colectivo joven, personas menores de 36 años, el 24% de las solicitudes totales correspondieron a personas de esta edad.

Con respecto a la demanda de vivienda pública, el perfil de la persona solicitante más común, a partir de los datos del número de solicitudes de vivienda que se hicieron durante el año 2023, es el de mujer, que pertenece a una unidad convivencial independiente, que demanda una vivienda en régimen de alquiler y cuyo rango de ingresos se sitúa de media entre los 15.000€ y 27.125€.

4.1.2. Análisis del mercado de compraventa de vivienda en Bilbao

Una vez expuestas las necesidades que presenta el potencial demandante de vivienda en Bilbao y habiendo descrito cada una de las zonas y barrios bilbaínos y su correspondiente parque de viviendas, este apartado examina la compraventa de viviendas a partir de indicadores clave como el número de compraventas realizadas o los precios de las viviendas.

Operaciones de compraventa

De acuerdo con los últimos datos obtenidos, en el primer trimestre del año 2024 se registraron 844 operaciones de compraventa en Bilbao. Extrapolando este dato al 2024 al completo, asumiendo que en cada trimestre se cerrarán un número de operaciones similares, en el año natural se deberían completar entre 3.300-3.400 operaciones, dato similar al obtenido en el año anterior (3.323).

A lo largo de los últimos 12 años, el número de operaciones completadas ha ido evolucionando constantemente, a excepción de los años 2019 y 2020, los cuales sufrieron una pequeña bajada debido a la situación derivada del Covid-19 y la inestabilidad económica asociada. La serie temporal analizada cuenta con su mayor número de transacciones en el año 2022 en el que se sobrepasaron las 4.000 compraventas de vivienda. El crecimiento experimentado desde hace 10 años hasta el 2023 es del 106,91%, pasando de las 1.600-2.000 operaciones a principios de la década de 2010 hasta las 3.300-3.500 que se alcanzaron al final de este periodo. La Figura 12 expone de manera gráfica esta evolución en la compraventa de viviendas.

Evolución del número de compraventas de vivienda en Bilbao

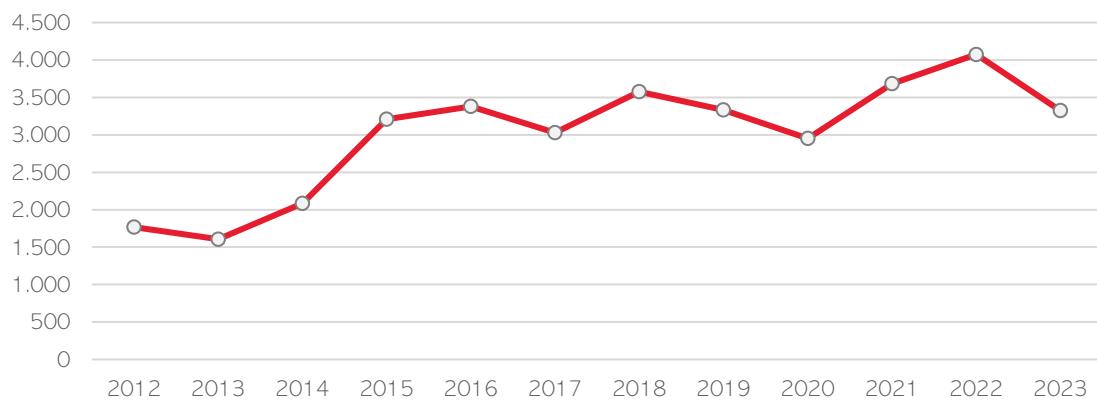


Figura 12. Evolución (2012-2023) del número de compraventas de vivienda en Bilbao.
Fuente: Elaboración propia a partir del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

Compraventa de vivienda nueva y vivienda usada

Una vez conocido el número de viviendas compradas en la última década, este apartado estudia el tipo de operaciones por tipo de compra: vivienda nueva o vivienda usada. Así, la vivienda usada, con 808 operaciones (95,73%), destaca sobre la compra de vivienda nueva, donde se han realizado 36 operaciones (4,27%), en 2024. Según estos datos y realizando una previsión de cómo podría terminar el año natural, el número de compraventa de nuevas viviendas podría situarse en cerca de 150, siendo un gran retroceso con respecto a años anteriores. Para las viviendas usadas, la estimación calcula que deben suceder aproximadamente 3.200 operaciones, habiendo utilizado en ambos casos el dato real obtenido en el primer cuatrimestre para obtenerla proyección.

Estudiando la evolución en la última década de la compraventa por tipo de vivienda, en el caso de la vivienda nueva, a principios de la década se alcanzó uno de los primeros picos, pero en los años posteriores la curva descendió notablemente hasta 3 años después en la que un nuevo pico fue alcanzado. En los últimos años de la década de los 2010 y los primeros años del 2020 el mercado se ha establecido constante en un rango de 300 – 400 operaciones.

Acerca del mercado de la vivienda usada, el crecimiento sucedió de manera exponencial con un aumento del 118% de las transacciones respecto al inicio de la serie estudiada. Así, se ha pasado de registrar 1.300 operaciones al principio del periodo, pasando por las 2.500-2.700 operaciones entre los años 2015 y 2017, hasta llegar a las más de 3.000 de los últimos años de los 2010 y principios del 2020 (con la excepción del año 2020 cuyo principal motivo es el parón económico provocado por situación sanitaria derivada del Covid-19).

La Figura 13 muestra las tendencias anteriormente explicadas, aportando una perspectiva evolutiva desde el año 2012 hasta la actualidad.

Evolución del número de compraventas de vivienda por tipo de vivienda en Bilbao

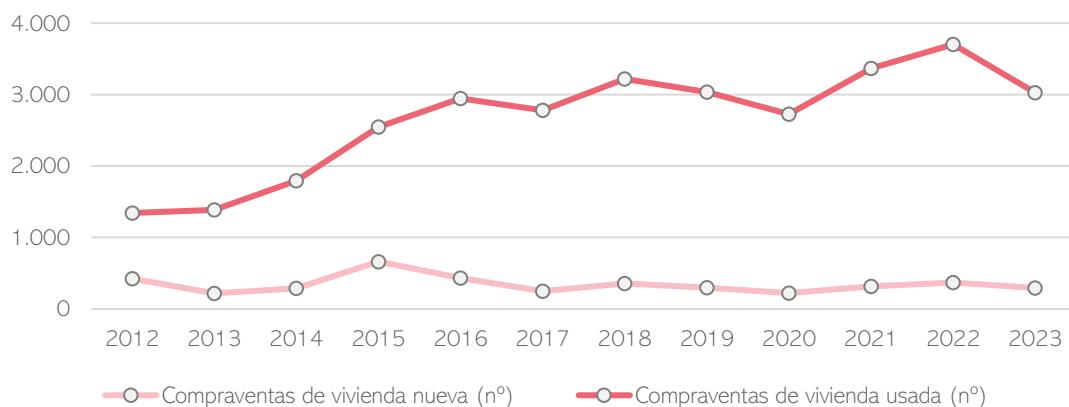


Figura 13. Evolución (2012-2023) del número de compraventas de vivienda en Bilbao por tipo de vivienda
Fuente: Elaboración propia a partir de Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

Precio medio de compraventa por tipo de vivienda

El precio medio de las transacciones de nueva vivienda se sitúa en 489.400€ sobre las operaciones completadas en el primer cuatrimestre del año 2024, siendo de 247.795€ para las viviendas usadas.

El precio medio en ambos casos se ha incrementado en el periodo estudiado, por lo que, la presión económica para los potenciales compradores es mayor, teniendo en cuenta el factor de la renta media disponible y que este no haya crecido de una manera proporcional. La siguiente figura expone los datos de la evolución de los precios del mercado de compraventa de viviendas en el municipio de Bilbao, tanto en vivienda usada como vivienda nueva:

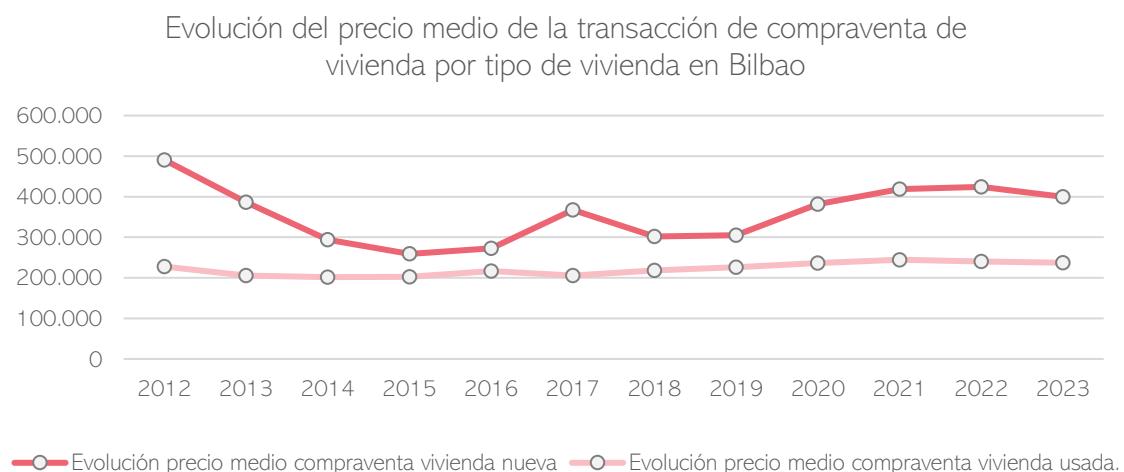


Figura 14. Evolución (2012-2023) del precio medio de la transacción de compraventa por tipo de vivienda en Bilbao
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

Atendiendo a los datos, en la compraventa de viviendas nuevas se pueden dividir los efectos del mercado en tres periodos: del 2012-2015 en el que el precio medio cayó constantemente, de 2015-2019 en el que el precio medio se mantuvo más constante y del 2019 en adelante, en el

que ha habido un crecimiento importante hasta el último año (2023) habiendo bajado el precio medio en comparación con el precio medio del año inmediatamente anterior, soportando una bajada del -5,77%. En cambio, en comparación con un periodo más amplio, se observa como el precio medio actual ha aumentado un 32,48% en 5 años y un 54,47% si se realiza la comparación con el precio medio mínimo alcanzado en la serie estudiada, que se corresponde a 2015, con 258.983€.

En el mercado de compraventa de vivienda usada se observa una tendencia similar pero menos acentuada. En este caso, el precio medio de compra de la vivienda usada en el 2023 retornó a valores del 2020, tras dos años de bajada constante en el que se ha alcanzado una disminución en el precio medio de un 3,14%. Ampliando la imagen y comparando la situación actual 5 años atrás, el precio medio habría aumentado casi un 5%, pasando de 226.071€ a 236.998€, último dato de precio medio de un año natural al completo (2023). Los mínimos del mercado en cuanto a precio medio en los últimos 12 años coinciden con lo mencionado anteriormente en el mercado de la vivienda nueva, sucediendo entre el 2013-2015, siendo el mínimo el 2014 con 201.727€ y representando un aumento actual del 22,83% en comparación con el precio más bajo de la serie.

Precio medio por m² de las viviendas de operaciones de compraventa

En cuanto al precio del metro cuadrado de vivienda, el precio medio por m² del 1º trimestre de 2024 que ha sido de 2.968,97€/m². Desglosando este dato por tipología de vivienda, el precio medio por m² de vivienda usada es 2.912,76€/m² y de vivienda nueva 4.297,32€/m². Al haber más transacciones de vivienda usada que de vivienda nueva, se explica porque el promedio de precio por m² es más cercano al de vivienda usada que vivienda nueva.

En los últimos 5 años, el precio medio por m² de las operaciones de compraventa de vivienda se ha situado en un rango de entre 2.600 a 2.900€/m² con un crecimiento continuado desde el 2017 hasta el 2022, año en el que se retornó a precios de máximos históricos de la última década (acerándose a los 3.000€/m²).

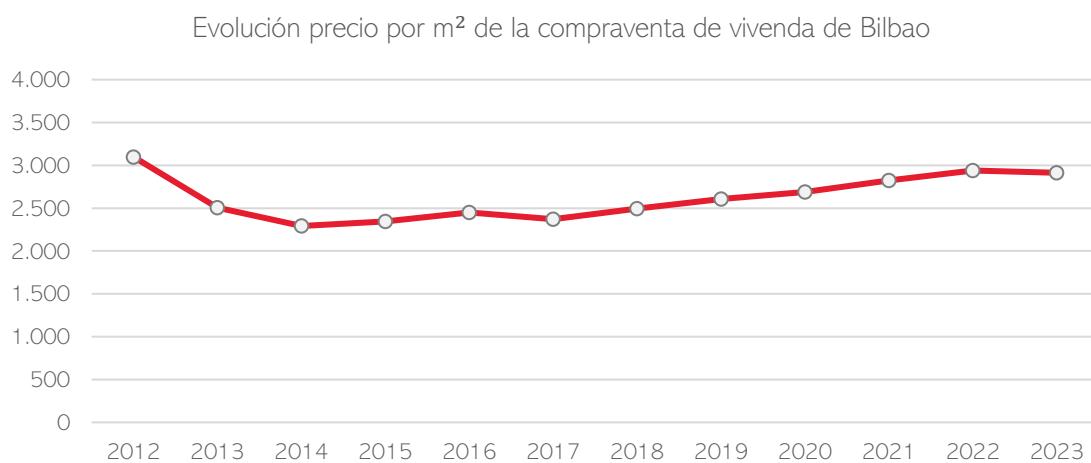


Figura 15. Evolución (2012-2023) del precio medio por m² de la compraventa de vivienda en Bilbao
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes

El gráfico muestra como el precio por m² se ha ido comportando de forma similar al precio en función de la tipología de la vivienda (nueva o usada). En el gráfico que se muestra a continuación pueden verse ambas curvas que representan el precio por m² de cada uno de los mercados, pudiendo sacar conclusiones al respecto.

Durante la última década el precio por m² ha alcanzado 3 picos en distintas épocas, siendo el primero de ellos el experimentado en 2013 y, el último y máximo precio por m² alcanzando en la década en el año 2022 con un valor de 4.352,44€ por m².

El precio medio por m² de la vivienda usada, sin embargo, se ha mantenido más estable, manteniendo un crecimiento sostenido en el tiempo desde el año 2017, periodo en el que el precio medio por m² ha aumentado cerca de 700€. En el último año del que se disponen datos, el crecimiento se desaceleró ligeramente con una leve bajada del 0,6% sobre el año anterior.

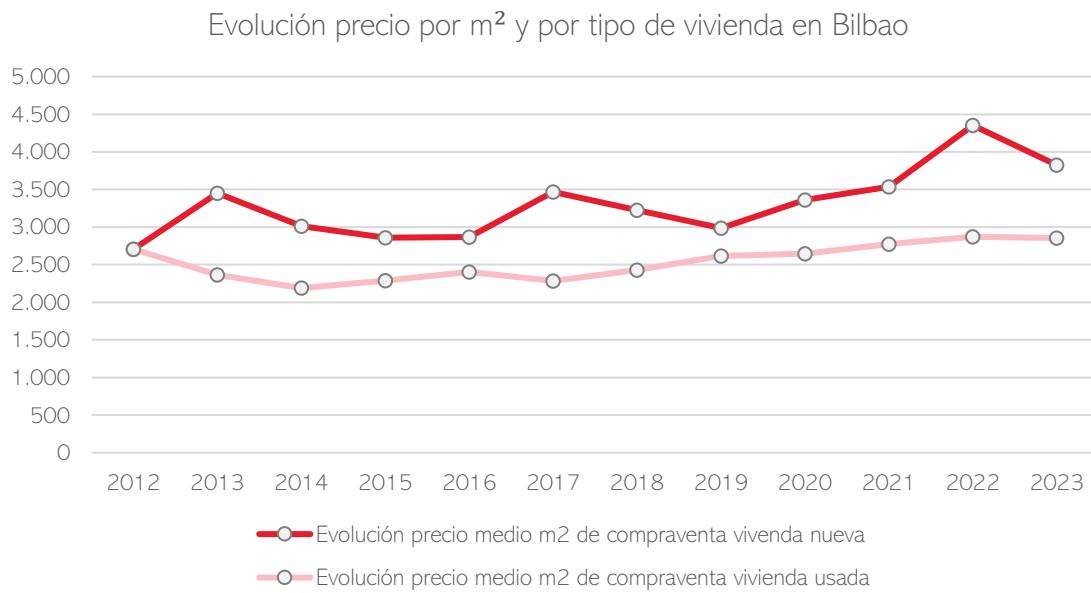


Figura 16. Evolución (2012-2023) del precio medio por m² por tipo de vivienda en Bilbao.
Fuente: Elaboración propia a través de datos del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes.

4.1.3. Análisis del mercado de alquiler de vivienda en Bilbao

Este apartado contempla el análisis del mercado del alquiler de vivienda, complementando los datos del mercado de compraventa. En el año 2021, había 21.618 viviendas en régimen de alquiler, lo que representa un 14,62% del total de viviendas existentes. En la tabla adjunta se facilitan datos que permiten la comparación con años atrás, conociendo cual ha sido el efecto experimentado en el mercado de la vivienda de alquiler en Bilbao.

Tabla 10. Evolución nº de viviendas, por régimen de acceso, en Bilbao
Fuente: Eustat

	2011	2016	Variación (2016-2011)	2021	Variación (2011-2021)
Total viviendas	142.043	144.593	1,80%	147.864	4,10%
En alquiler	13.017	19.663	51,06%	21.618	66,08%

El mercado del alquiler ha experimentado un gran aumento, pasando de las 13.017 viviendas registradas bajo este régimen a 21.618, lo que supone prácticamente duplicar el número de viviendas en esta década.

El régimen de tenencia más común es la propiedad aunque, a pesar de ello, durante los últimos 10 años, la propiedad ha perdido un peso del 2% en detrimento del régimen de alquiler que ha aumentado en ese periodo más de un 5%. Otras formas de tenencia, como la cooperativa de vivienda o la copropiedad, son regímenes poco comunes que han perdido peso con el paso del tiempo, disminuyendo un 3% en la última década. La Figura 17 muestra la distribución del peso de cada uno de los regímenes de tenencia en Bilbao y su evolución con el tiempo.

Evolución del peso relativo de la vivienda de alquiler en Bilbao frente a otras modalidades

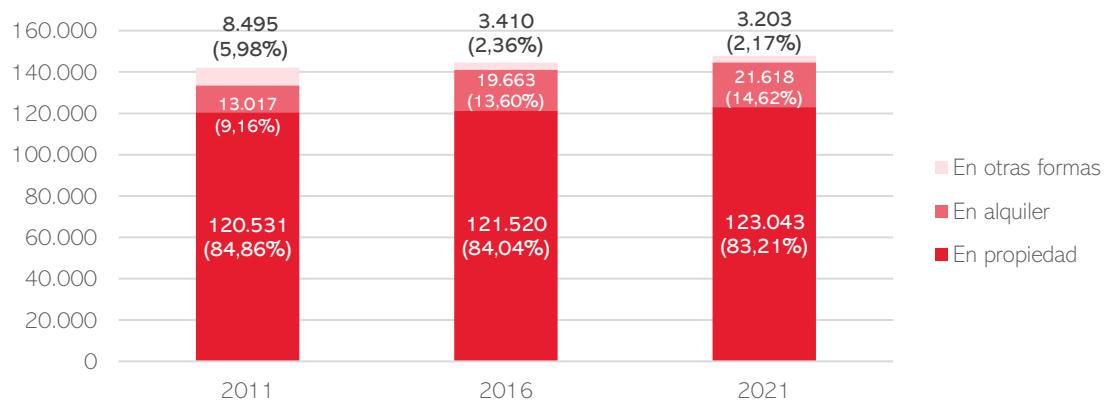


Figura 17. Evolución del peso de la vivienda en alquiler en Bilbao
Fuente: Eustat

Con respecto a la renta mensual media de los contratos de alquiler libre en Bilbao en 2023, en general se sitúa en 820,3€ sin importar tipo de vivienda y contrato. En la siguiente tabla se presentan los valores de renta mensual media dependiendo del tipo de vivienda y contrato, siendo las tipologías más comunes las viviendas colectivas que están bajo contrato de vivienda habitual.

Tabla 11. Renta mensual media por tipo de vivienda y contrato en Bilbao, año 2023.
Fuente: Depósito de fianzas del Gobierno Vasco

Tipo de vivienda	Tipo de contrato	Renta mensual media
Totales	Total, media sin importar el contrato: 820,3€	
	Vivienda habitual	814,22 €
	Vivienda de temporada	977,86 €
Colectiva	Total, media vivienda colectiva sin importar el contrato: 820,6€	
	Vivienda habitual	814,52 €
	Vivienda de temporada	977,78 €
Unifamiliares	Total, media vivienda unifamiliar sin importar el contrato: 733,8€	
	Vivienda habitual	722,47 €
	Vivienda de temporada	-

Estos datos muestran cómo, bajo los 3 escenarios, la media total siempre se acerca al dato de la vivienda habitual al ser el tipo de contrato más recurrente. Para el caso de la vivienda unifamiliar de contrato de vivienda temporal no se disponen de datos al no existir oferta suficiente.

4.2 Situación de grandes tenedores de vivienda

Siguiendo el criterio y definición aportada al concepto “gran tenedor”, redactado en el artículo 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que menciona que, será considerado como gran tenedor *“la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa”*.

Acorde a esta definición y según los datos obtenidos desde el catastro a fecha de 14 de febrero de 2025, existen 112 personas (físicas o jurídicas) que son titulares de 11 o más inmuebles. Además, el número de personas (físicas o jurídicas) que son titulares de entre 5 y 10 inmuebles es de 618, representando a 2.915 viviendas que están manejadas por estos titulares. Este dato supone cerca de un 2% del total de viviendas de Bilbao están controladas por los grandes tenedores que tienen entre 5 y 10 viviendas.

Por otro lado, el artículo 17.7 de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos, a su vez, establece que *“en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.”*

4.3 Panorama de vivienda a futuro en Bilbao

A partir de las proyecciones demográficas realizadas en el apartado [3.2.1 Proyecciones poblacionales](#) del presente documento, este apartado compara la demanda de vivienda esperada frente a la capacidad del municipio para aumentar el parque de viviendas, aumentando su capacidad habitacional. A fin de conocer las posibilidades de nuevos desarrollos urbanísticos previstos por la normativa municipal, el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) determina el número máximo de viviendas que podrían construirse sobre los espacios previstos para la realización de edificaciones residenciales.

De acuerdo con el PGOU en su artículo 6.1 sobre la cuantificación de las demandas residenciales, se expone que *"De conformidad con lo establecido en las vigentes Directrices de Ordenación del Territorio (AD:30-VII-2019) la capacidad residencial máxima de Bilbao se estima en 16.264 viviendas. (...) En ese contexto, este Plan prevé el desarrollo de un total aproximado de 15.300 nuevas viviendas en atención a las razones siguientes:*

- *Dar respuesta a las demandas residenciales de un período de 15 años contados a partir de su aprobación.*
- *Adecuarse a la progresiva reducción de la ratio referente al número de personas/vivienda que, según estimaciones del INE, el año 2031 puede descender a 2,3.*
- *Estabilizar la población en torno a 350.000 habitantes.*

Todos esos factores apuntan a la necesidad de más viviendas para mantener la misma población.

La citada previsión se adecua a lo establecido en las vigentes D.O.T. en atención a, entre otras, las tres razones siguientes. Por un lado, es inferior en unas 965 viviendas, a la cuantificación máxima resultante de las DOT. Por otro, la diferencia es aún mayor si se tiene en cuenta que, a los efectos de las DOT no computan las viviendas planteadas en actuaciones de dotación. Así, dada la estimación de que, de las citadas 15.300 viviendas, unas 3.856 viviendas son objeto de ese tipo de actuación, el incremento previsto a dichos efectos es de unas 11.444 viviendas. Por último, dado que la mayor parte de las viviendas planteadas resultan de actuaciones de renovación y redensificación del suelo urbano de la ciudad, dicha adecuación es, si cabe, más indiscutible en la medida en que las citadas DOT prevén que se podrá respetar una capacidad superior que resulte de ese tipo de actuaciones.

Además, y en ese contexto cabe apuntar que el porcentaje de vivienda vacía se estima en un 5,37%, que no resulta particularmente significativo en el conjunto.

A su vez, la cuantía de 15.300 nuevas viviendas supone aproximadamente el 9,5% del parque de viviendas existente." (PGOU, Página 104)

Esta información expuesta por el PGOU sigue la misma línea de los datos, cálculos propios y proyecciones con los que se ha realizado el presente informe. La infografía a continuación muestra una comparación entre el crecimiento poblacional esperado y el aumento del parque de vivienda esperado a partir de lo dispuesto por el PGOU:



Población esperada para 2036:
Aproximadamente 353.482



1,34% en comparación
con el 2024

**Aumento del parque de viviendas
esperado: 15.300**



Capacidad máxima del parque
de viviendas esperado:
16.264 viviendas más



Las necesidades de vivienda a futuro en Bilbao podrían estar cubiertas con la planificación de construcción de nuevas viviendas previsto en el PGOU, siempre que el crecimiento demográfico se rija por los parámetros estudiados.

En el presente informe, se ha calculado la demanda de vivienda a partir del tamaño medio de las unidades residenciales actual. A partir de esta ratio, teniendo en cuenta el crecimiento poblacional esperado, se concluye que, en caso de construirse las viviendas previstas por el PGOU, las necesidades de vivienda podrían quedar solventadas para los próximos 15 años.

Sin embargo, esta proyección poblacional no exime de que la población del municipio crezca bajo otros parámetros, por lo que, la toma de medidas adicionales en el mercado de la vivienda, tal y como se ha expuesto durante este apartado, está justificado debido a la baja disponibilidad actual y el creciente precio de la vivienda respecto al poder adquisitivo de las familias. El siguiente apartado expone la situación del municipio, cruzando datos de poder adquisitivo de las familias del municipio con el crecimiento de los precios y como, basándose en estos datos, el Ayuntamiento de Bilbao se encuentra en la posición de declarar el municipio al completo como zona de vivienda tensionada.

4.3 Conclusiones clave de la panorámica de vivienda en Bilbao

Analizando la situación de la vivienda en Bilbao expuesta en este apartado, observamos las siguientes conclusiones:

- Las características más reseñables de las 27.215 solicitudes de demanda de vivienda en Bilbao corresponden al perfil de una persona empadronada en el municipio, que solicita una vivienda en formato de alquiler, que tiene un nivel de ingresos entre 15.000€ y 27.125€ y que conforma a una unidad convivencial independiente.
- El número de operaciones de compraventa que suceden en Bilbao ha aumentado notablemente en la última década, alcanzando su pico máximo en 2022 con 4.074 operaciones. La mayoría de estas compras corresponden a viviendas usadas.
- El precio medio se ha encarecido tanto en compraventa de vivienda usada como de nueva construcción. En el caso de la vivienda nueva, se ha sobrepasado de nuevo el rango de los 400.000€ y, en la vivienda usada en los últimos 6 años el precio ha subido más de 20.000€ (siendo el máximo 244.693€ de 2021)
- El precio por m² llevaba aumentando constantemente 6 años, hasta el pequeño receso del 2023, y vuelve a acercarse a los máximos alcanzados a principios de la década (3.097,45€ de 2012).

- El número de viviendas en régimen de alquiler en Bilbao ha aumentado exponencialmente, siendo un 66% más que en 2011. En 2021, último año del que se disponen de datos, había 21.618 viviendas en alquiler.
- La renta mensual media sin importar el tipo de vivienda para una vivienda de alquiler en Bilbao es de 820,3€.
- Hay un total de 2.915 viviendas en manos de grandes tenedores en Bilbao, representando casi un 2% del parque total de viviendas existentes.
- En un plazo de 15 años, siempre que se cumplan las predicciones de crecimiento poblacional, la demanda de vivienda derivada del crecimiento poblacional podría quedar cubierta con el crecimiento del parque de viviendas previsto por el PGOU.

5. RESUMEN DE CRITERIOS PARA LA DECLARACION DE ZONA DE MERCADO TENSIONADO

5.1 Criterios de declaración

Bajo la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, las autoridades locales pueden declarar zonas tensionadas de vivienda aquellas zonas donde el precio del mercado de la vivienda, tanto de alquiler como de compras, hace que la población del área estudiada no pueda acceder a una vivienda para satisfacer sus necesidades. Para poder realizar esta declaración, de acuerdo con el artículo 18 de la citada Ley, la zona que precisa esta declaración deberá, como mínimo, cumplir con alguno de los dos siguientes criterios:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Así, a partir de los datos recopilados en los anteriores apartados, se procede al análisis completo de ambos criterios, desglosado por distritos y para todo el municipio de Bilbao en su conjunto.

5.2 Criterio I: Carga del coste de vivienda sobre renta media

El primer criterio de evaluación de zona tensionada se refiere a las posibilidades económicas de las familias del municipio para poder satisfacer los costes, o bien de alquiler o bien hipotecarios más los gastos y suministros básicos, de sus viviendas con respecto a la renta familiar media disponible por los habitantes de la zona estudiada.

¿Qué se entiende por gastos y suministros básicos?

Tal y como indica la ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, en su artículo 3 define que: *“Los gastos y suministros básicos corresponden al importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual”*.

Por lo tanto, y siguiendo esa definición de referencia, se incluyen a la renta media del alquiler mensual de la vivienda los siguientes gastos y suministros básicos anuales:

Tabla 12. Suministros básicos (2022) considerados para su inclusión al gasto total para el cálculo del Criterio 1.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat.

	Suministro de agua	Electricidad	Gas	Servicios postales, telefonía y fax	Servicios vivienda n.c.o.p ⁹
2022	141,5€	755,8€	480,4€	856,2€	788,1€

⁹ Siguiendo la categorización de gastos de Eustat (https://www.eustat.eus/bankupx/pxweb/es/DB-/PX_172503_cegf_egf08.px) se contemplan estos gastos como suministros básicos. N.C.O.P (No Comprendidos en Otras Partes) hace referencia a los gastos de la vivienda que no están contemplados en otras partidas de la encuesta de gasto familiar.

Los gastos expuestos han sido añadidos junto con la renta mensual media del alquiler para realizar la comparación necesaria para la comprobación requerida en el Criterio 1, acerca de la carga media del alquiler y gastos de suministros sobre la renta disponible.

Para ello, en la siguiente Tabla, se expone el nivel de gasto en costes de alquiler con respecto a la renta familiar disponible en cada distrito y en el total del municipio:

Tabla 13. Revisión criterio I, porcentaje (%) que representa el alquiler sobre la renta familiar media disponible.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eustat y Depósito de Fianzas del Gobierno Vasco.

	Renta familiar media disponible, anual (2022) ¹⁰	Renta alquiler mensual media (2022) ¹¹	Criterio 1
Distrito 1. Deusto	41.242 €	803,20 €	30,70%
Distrito 2. Uribarri	36.897 €	712,50 €	31,36%
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	34.242 €	681,00 €	32,69%
Distrito 4. Begoña	34.060 €	726,50 €	34,47%
Distrito 5. Ibaiondo	36.441 €	732,70 €	32,42%
Distrito 6. Abando	67.447 €	1.018,20 €	22,60%
Distrito 7. Rekalde	35.985 €	747,60 €	33,33%
Distrito 8. Basurto-Zorroza	38.489 €	756,00 €	31,42%
Municipio de Bilbao	41.400 €	791,50 €	30,24%

Atendiendo a los datos expuestos en la Tabla Tabla 13. Revisión criterio I, porcentaje (%) que representa el alquiler sobre la renta familiar media disponible. y al “Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi” del Observatorio Vasco de la Vivienda, **la presente memoria justificativa propone la declaración íntegra del municipio de Bilbao como zona de vivienda tensionada**, en virtud del cumplimiento del Primer Criterio establecido por la Ley de Vivienda en la totalidad del municipio de Bilbao. Así, todos los distritos que componen el municipio de Bilbao pueden ser determinados como zonas de vivienda tensionada, ya que, la renta media de los alquileres más los gastos en suministros básicos superan el 30% de la renta familiar media disponible en el conjunto del municipio.

A pesar de que el Distrito 6. Abando no supere este 30% de gasto medio sobre la renta familiar disponible de las personas residentes de este, resulta necesaria su inclusión junto a los otros siete distritos ya que las dinámicas del mercado tienen una afición completa sobre todo el municipio y su exclusión limita los fines pretendidos con la Declaración.

5.3 Criterio II: Evolución del coste del alquiler

El segundo criterio establecido por la Ley en cuanto a la declaración de zonas de vivienda tensionadas se refiere al crecimiento del coste del alquiler en los últimos cinco años. Para poder declarar la zona como tensionada, el aumento del coste de la vivienda deberá ser un 3% más que el IPC registrado en la Comunidad Autónoma de referencia en ese mismo periodo. En el caso de la CAPV, esa evolución del IPC para el periodo de referencia (2018-2023) es de un 16,42%, según datos de Eustat.¹² Por lo tanto, para cumplir este criterio, el aumento del precio del alquiler deberá ser de un **16,42%+3% = 19,42%** en este periodo.

¹⁰ Datos procedentes de consulta directa con Eustat.

¹¹ Datos procedentes de las rentas medias de alquiler de los contratos vigentes a fecha de 31-12-2022 publicados en el Informe Anual de Estadística del Mercado de Alquiler – EMAL para el 2022 (Fuente: Depósito de fianzas del País Vasco) https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/informe_emal_2022t4/es_def/Informe-EMAL-anual-2022_cas.pdf

¹²https://www.eustat.eus/elementos/ele0000500/indice-de-precios-de-consumo-ipc-general-y-por-grupos-de-la-ca-de-euskadi-medias-anuales/tb0000527_c.htm

Tabla 14. Revisión criterio II, evolución de la renta media mensual de alquiler, (2018-2023)
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Observatorio Vasco de Vivienda

	Renta alquiler mensual media (2018) ¹³	Renta alquiler mensual media (2023) ¹⁴	Criterio 2
Distrito 1. Deusto	759,50€	830,90 €	9,40%
Distrito 2. Uribarri	670,80€	795,30 €	18,56%
Distrito 3. Otxarkoaga-Txurdinaga	612,70€	708,70 €	15,67%
Distrito 4. Begoña	678,30€	745,70 €	9,94%
Distrito 5. Ibaiondo	692,30€	751,50 €	8,55%
Distrito 6. Abando	984,40€	1.051,20 €	6,79%
Distrito 7. Rekalde	690,30€	767,60 €	11,20%
Distrito 8. Basurto-Zorroza	710,80€	772,60 €	8,69%
Municipio de Bilbao	724,74€	814,50 €	12,39%

Observando los datos del crecimiento del precio medio de los alquileres en los últimos cinco años, estos han aumentado en un 12,39% para el total del municipio. Sin embargo, y a pesar de que es una subida reseñable, no es suficiente para alcanzar el baremo indicado por el Criterio II contemplado por la Ley de Vivienda. Este criterio, como se ha expuesto con anterioridad, debe superar el crecimiento del IPC de la Comunidad Autónoma más tres puntos porcentuales. En el caso de Euskadi, el crecimiento en este lustro ha sido del 16,42%, por lo que este crecimiento de la renta de los alquileres debería haber superado el 19,42% para cumplir con el Criterio. En todo el municipio, este hecho no sucede, siendo Uribarri el distrito que más se aproxima al cumplimiento del citado criterio.

5.4 Conclusiones criterios de declaración

- De acuerdo con el estudio de ambos criterios y atendiendo a que la situación de la totalidad del municipio es de cumplimiento del primer criterio de Declaración, se justifica la declaración del total del territorio de Bilbao como Zona de Vivienda Tensionada.
- Analizando el conjunto del municipio de Bilbao, este criterio se cumple ya que el 30,24% de la renta familiar media disponible se destina al pago del alquiler de la vivienda como primera residencia y los gastos de suministros básicos.
- En el Distrito 6. Abando no se cumple con el criterio, pero sí que sucede en el conjunto del municipio. Esta excepcionalidad se explica debido al alto poder adquisitivo de las personas residentes como se muestra en la Tabla 13. Esta relación coste de alquiler y suministros básicos-renta media familiar disponible alcanza el 22,60%.
- En el caso del criterio II, correspondiente al alza de los precios de alquiler, no hay distritos que cumplan con los valores designados. La principal razón para ello es que el IPC del País Vasco, en este periodo de referencia (2018-2023), experimentó un crecimiento muy alto (16,42%), por lo que este criterio queda desvirtuado.

¹³ Datos obtenidos a partir de las rentas medias mensuales de fianzas de los contratos vigentes a 31-12-2018 publicados en el Informe de Estadísticas del Mercado del Alquiler (Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda, 2019) https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_ema19_1/es_ovv_sevi/adjuntos/Informe_EMA.pdf

¹⁴ Datos procedentes de las rentas medias de alquiler de los contratos vigentes a fecha de 31-12-2023 publicados en el Informe Anual de Estadística del Mercado de Alquiler – EMAL para el 2022 (Fuente: Depósito de fianzas del País Vasco) https://observatoriovivienda.euskadi.eus/contenidos/documentacion/informe_emal_2023t4/es_def/Informe-EMAL-anual-2023_cas.pdf

6. INCIDENCIA DE LOS PROGRAMAS Y POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

6.1 Resumen de los programas y políticas de apoyo a la vivienda

En el presente apartado identifican los programas y ayudas que afectan a la vivienda en Bilbao, realizando un primer mapeado que permita caracterizar cada una de las iniciativas y, posteriormente, se realice un análisis del impacto de estos programas.

Para caracterizar las ayudas disponibles, es necesario mencionar y describir a los dos entes que gestionan este tipo de ayudas desde el Gobierno Vasco:

- Alokabide: servicio orientado a la función social de la vivienda a través de la política de alquiler y agente clave para el desarrollo de la política de vivienda del Gobierno Vasco.
- Etxebide: Organismo que configura y da soporte operativo a las prestaciones del servicio público vasco de vivienda.

Ambos organismos ejercen una labor crucial en el marco de la vivienda, siendo de especial referencia a la hora de analizar este apartado gracias a los datos que manejan y los reportes que emiten.

Actualmente en el País Vasco existen 6 líneas de ayudas diferentes que buscan mejorar el estado del mercado de la vivienda y, como máximo objetivo, cubrir el derecho a la vivienda digna. Existen dos tipologías de ayuda con y sin aportación económica. La aportación económica se dispone para afrontar el pago del alquiler o hipoteca.

De manera complementaria, el Ayuntamiento de Bilbao gestiona un conjunto de ayudas particulares para el municipio que van dirigidas de manera específica a los colectivos más vulnerables que se encuentran en riesgo de exclusión social y a las personas de la tercera edad.

Todo ello completa un grupo de políticas que, por su variedad en las convocatorias a quienes están dirigidas, son fácilmente accesibles para cualquier persona que reside en el País Vasco y concretamente en Bilbao. Gracias a ello, se consigue abordar grandes nichos poblacionales que se ven necesitados en materia de vivienda, permitiendo mejorar su estado y satisfacer el derecho a una vivienda digna y adecuada.

A continuación, se ofrece una tabla descriptiva resumen que contiene información clave sobre cada una de las políticas y programas de relevancia en materia de vivienda:

Tabla 15. Ayudas existentes para el acceso a la vivienda. Fuente: Elaboración propia.

Nombre	Entidad gestora	Tipo de ayuda	Resumen de la ayuda
Bizigune	Alokabide	Económica	Las personas solicitantes reciben una renta mensual por incorporar su vivienda vacía al mercado del alquiler protegido.
ASAP	Etxebide	No económica	Permite al Gobierno Vasco intermediar en el mercado del alquiler sobre aquellas viviendas vacías de personas propietarias a las que se les recompensa con un sistema de garantías.
Derecho subjetivo de vivienda (DSV)	Etxebide	No económica	Permite la ocupación legal y estable de vivienda a aquellas personas que no dispongan de una vivienda digna y adecuada y carezcan de recursos económicos precisos para conseguir una.
Prestación económica de vivienda (PEV)	Etxebide	Económica	Prestación económica para el pago del alquiler, concedida a unidades convivenciales a las que se les concede el DSV pero no se les facilita vivienda por falta de disponibilidad. Sustituye a la anterior PCV (Prestación complementaria de vivienda).
Gaztelagun	Alokabide	Económica	Prestación económica directa, con máximo de 300€, para favorecer la emancipación de jóvenes de entre 18 a 35 años.
Emantzipa	Diputación Foral de Bizkaia	Económica	Prestación económica directa a jóvenes de entre 25 y 29 años con un máximo de 300€ durante dos años destinados al pago del alquiler, hipoteca o préstamo para comprar una vivienda. Esta ayuda es compatible con Gaztelagun.
Ayuda para la adquisición de vivienda libre usada	Departamento de vivienda y agenda urbana del País Vasco	Económica	Subvención a fondo perdido según el valor de tasación de la vivienda libre que va a ser adquirida a la cual, dependiendo de las características del solicitante, se les aplica un 5% o 6%, más otros añadidos para calcular el coste a subvencionar.
Ayudas de emergencia social	Departamento de Igualdad, justicia y política sociales del País Vasco	Económica	Prestación económica destinada a personas en una unidad de convivencia cuyos recursos monetarios resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos, necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de exclusión social.
Servicio de alojamiento para personas mayores	Ayuntamiento de Bilbao	No económica	Proporciona cobertura residencial a personas mayores autónomas o con Grado I de dependencia con la necesidad de alojamiento, pero sin recursos para ello. Se ofrecen las modalidades de alojamiento: vivienda tutelada, vivienda comunitaria (Grado I) y hogares compartidos.

6.2 Incidencia de los programas y políticas de apoyo

Con el objetivo de analizar de forma detallada los programas y políticas de apoyo mencionados en el apartado anterior, se van a tener en cuenta aspectos cuantitativas y cualitativas, aportando una perspectiva sobre su alcance sobre la población.

El **parque de viviendas municipales protegidas** de Bilbao está compuesto por 4.142 viviendas y 86 alojamientos dotacionales. Para poner en perspectiva dicho indicador, Bilbao cuenta con una vivienda municipal en alquiler social por cada 82 habitantes, lo cual es una gran diferencia con respecto a otros grandes núcleos urbanos de España, como Madrid (una vivienda por cada 996 habitantes), Sevilla (por cada 336 habitantes), Zaragoza (por cada 276 habitantes), Barcelona (por cada 185 habitantes) o Málaga (por cada 154 habitantes). De acuerdo con los datos disponibles, el 2,50% de los y las habitantes de Bilbao residen en una vivienda municipal de Alquiler.

Mediante el programa de ayudas **Bizigune**, las personas propietarias de viviendas vacías ponen en manos de Alokabide su inmueble para darle un uso social y alojar familias inscritas en el servicio vasco de vivienda. Bajo este programa, a fecha de 01/01/2024, se han ocupado 1.046 (87,39%) viviendas sobre un total de 1.197 disponibles mediante el mismo.

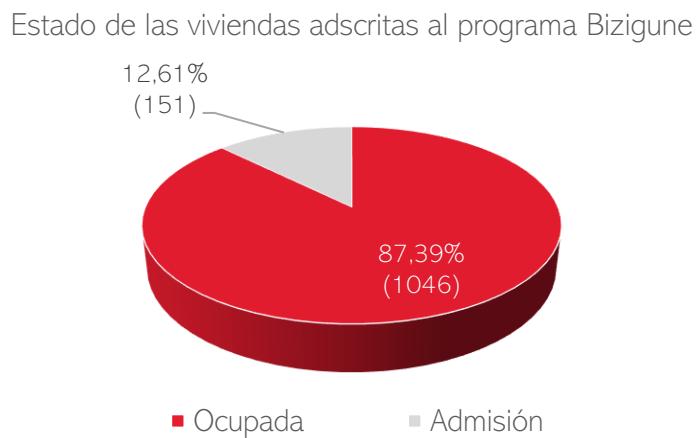


Figura 18: Estado de las viviendas adscritas al programa Bizigune
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Bilbao

Tal y como se muestra en el gráfico, cerca de un 90% del total de viviendas que maneja el programa ya han sido ocupadas por unidades convivenciales inscritas en Etxebide como solicitantes de vivienda. Para poner en perspectiva este dato, el número de viviendas total que son gestionadas por Bizigune, representan un 28% del total viviendas municipales protegidas que hay en Bilbao.

En cuanto al programa **ASAP**, cuyo objetivo ocupar las viviendas vacías de Bilbao, pero aportando incentivos distintos para los propietarios, gestiona 50 veces menos viviendas que las que gestionadas por Bizigune, con un total de 20. De estas 20 viviendas, 16 de ellas ya han sido ocupadas, por lo que 4 de ellas están en proceso de admisión (a fecha 01/01/2024). Según estos datos, ASAP es un programa de vivienda con mucha menor incidencia en la población que Bizigune,

Estado de las viviendas adscritas al programa ASAP

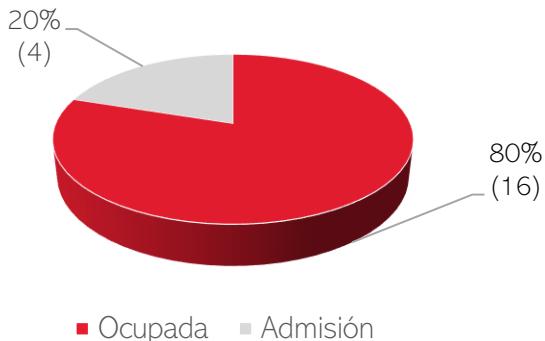


Figura 19: Estado de las viviendas adscritas al programa ASAP
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Bilbao

Con respecto a las ayudas asociadas al “**Derecho subjetivo de vivienda**” (DSV) y la “**Prestación económica de vivienda**”, los datos relativos al número de solicitudes recibidas en el 2023 se describen a continuación: El total de 2.324 personas han recibido estas ayudas, siendo el perfil más habitual del solicitante el de mujer mayor de 35 años, siendo el 62% de los casos (1.447 solicitudes). En cuanto al género, las mujeres tienen mucha más representación en este tipo de solicitudes que los hombres, representando un 87% del total de los casos con más de 2.000 de las 2.324 solicitudes.

Analizando las personas beneficiarias de las ayudas, 1.174 (50,51%) son personas catalogadas como prioritarias para adjudicación de vivienda acorde a sus características personales. De los 1.150 casos (49,48%) restantes que no son prioritarias, se dividen entre los que consiguen recibir una vivienda y los que, debido a la falta de vivienda adecuada a su contexto, reciben la Prestación Económica de Vivienda (en adelante, PEV) para soportar el coste del alquiler. Estos dos grupos están repartidos de manera más o menos equitativa recibiendo vivienda 470 personas (40%) y, la PEV 680 personas (60%).



Figura 20: Resumen de las solicitudes del Derecho Subjetivo de Vivienda y PEV
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Bilbao

Sobre el programa **Gaztelagun**, el cual presta una ayuda económica a personas jóvenes para facilitar su emancipación, a fecha de 01/01/2024 había un total de 4.107 expedientes tramitados en solicitud de la ayuda. Del total de expedientes, la división por rangos de edad y sexo arroja el siguiente orden representativo dentro de los expedientes existentes de la ayuda.

Distribución por edad y sexo de los expedientes de Gaztelagun en Bilbao hasta 2024

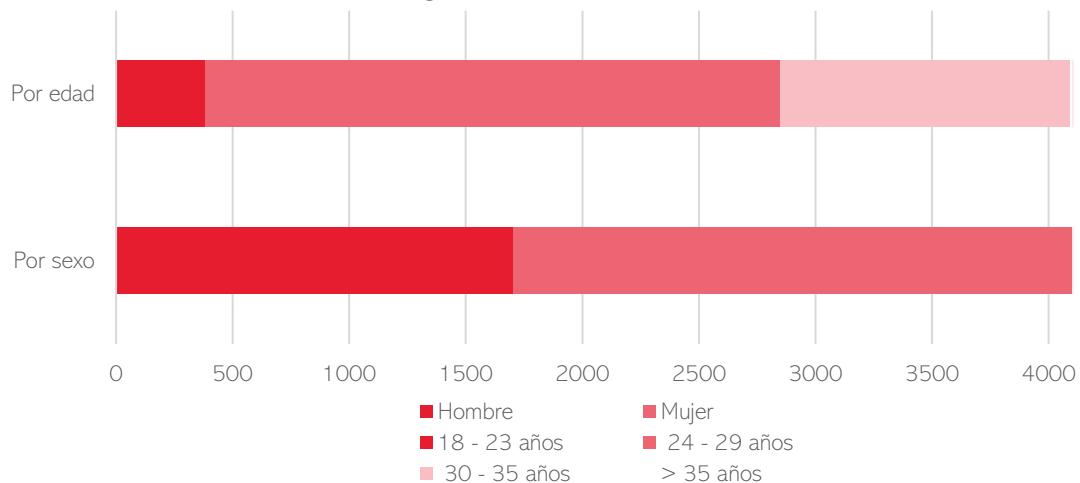


Figura 21: Distribución por edad y sexo de los expedientes de Gaztelagun
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Bilbao

Del total de los expedientes analizados, 845 de ellos ya han finalizado y 1.632 están en tramitación según los datos de inicio de año 2024. El total importe concedido en materia de la ayuda “Gaztelagun” era de 9.523.604,89€ a fecha 01/01/2024, de los cuales 3.119.061,19€ fueron correspondientes a trámites ya finalizados.

La distribución del importe total concedido en la ayuda según la edad de las personas beneficiarias es la siguiente:

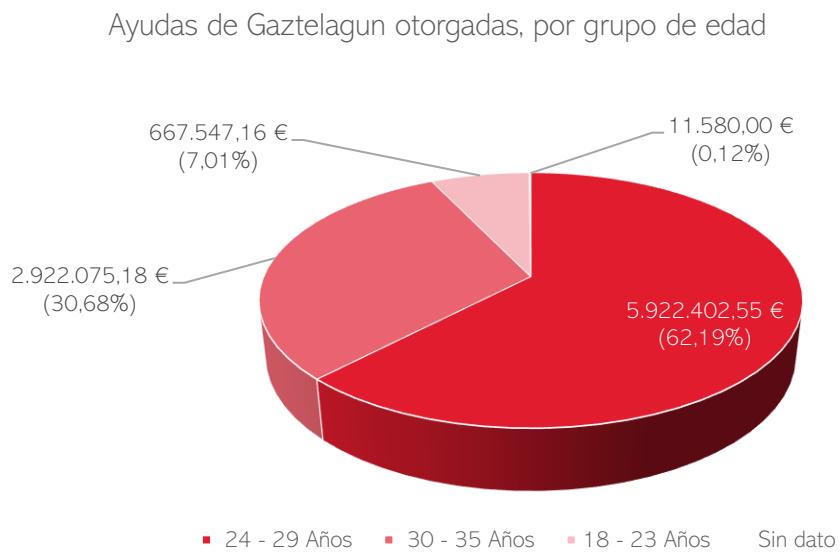


Figura 22: Distribución del importe de Gaztelagun por rangos de edad de la persona beneficiaria
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Bilbao

En cuanto a las ayudas de **Emergencia Social**, gestionadas por Departamento de Igualdad, Justicia y Política Social del País Vasco y que pretenden reducir las familias que se encuentran en riesgo de exclusión social, el propio departamento emite un resumen estadístico sobre el impacto de las ayudas.

El porcentaje de concesiones sobre las solicitudes hechas en la comarca de Bilbao es del 69,9%, habiéndose aprobado 12.451 solicitudes que afectan a 5.678 personas. Solo la comarca de Gernika-Bermeo tuvo un porcentaje de concesiones menor que Bilbao, con un 62,9%, aunque en su caso el número de solicitudes es significativamente menor.

Desglosando tanto las solicitudes como las concesiones por tipo de ayuda, se observa como la mayoría de ambas se concentran en ayudas para la energía, mantenimiento o necesidades primarias, coincidiendo esta tendencia a nivel comarcal, provincial y autonómico. A nivel de solicitudes, en el siguiente gráfico puede observarse el desglose existente y su representación porcentual sobre el total.

Nº Solicitudes de AES por tipo de ayuda en Bilbao en 2022

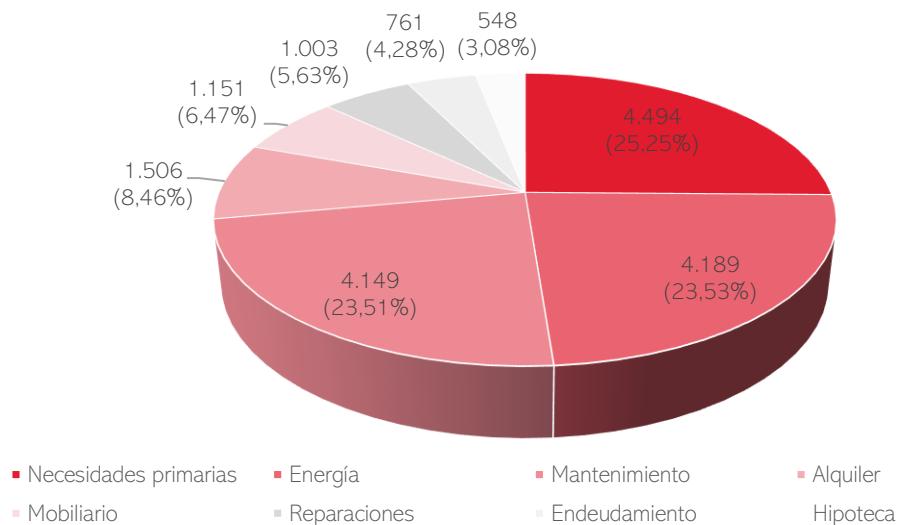


Figura 23: N° de solicitudes de AES por tipo de ayuda en Bilbao en 2022
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Bilbao

A pesar de que las ayudas por necesidades primarias son las más solicitadas, se observa cómo la tasa de concesión no es la más alta en comparación con otras categorías como las ayudas en materia de energía y mantenimiento. El siguiente gráfico representa la naturaleza de las concesiones totales:

Nº Concesiones de AES por tipo de ayuda en Bilbao en 2022

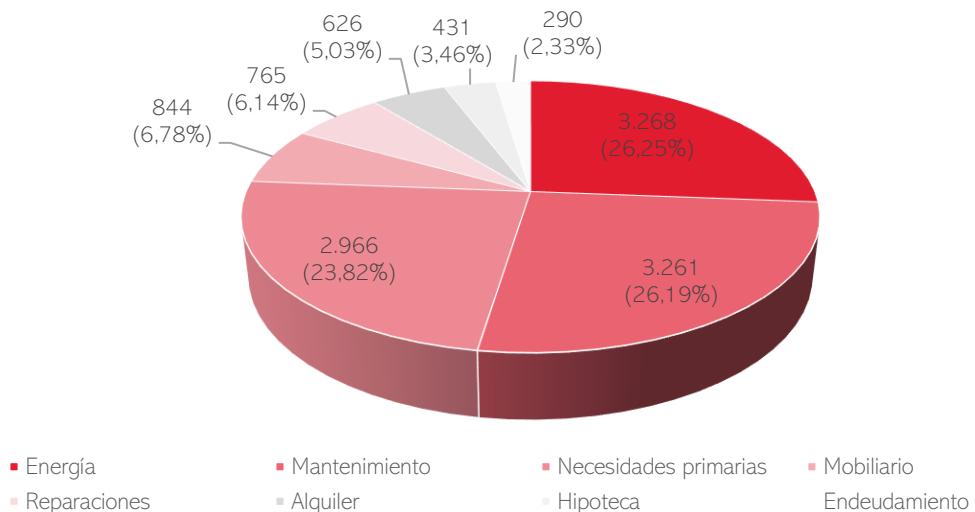


Figura 24: N° de concesiones de AES por tipo de ayuda en Bilbao en 2022

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ayuntamiento de Bilbao

En total, Bilbao concedió una cuantía acumulada absoluta en “Ayudas de Emergencia Social” en el año 2022 de 8.886.053,64€, que representa un 18% de la cuantía total concedida por las comarcas en el País Vasco. **Ninguna comarca de Bizkaia ha concedido una cuantía en “Ayudas de Emergencia Social” superior a la concedida en Bilbao.** La cantidad media concedida es de 1.564,99€ que, en perspectiva sobre la media del Territorio, es de un 7,81% más baja. La media de Bizkaia se sitúa casi al nivel de la media autonómica, situada en 1.697,55€, lo que indica que Bilbao también se encuentra por debajo del promedio de cuantías media del País Vasco en general.

7. CONCLUSIONES DEL ESTADO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN BILBAO

A partir del análisis de la situación del mercado de la vivienda del municipio de Bilbao y atendiendo a los criterios establecidos por la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, **se procede a la declaración de todo el municipio como Zona de Vivienda Tensionada** ya que cumplen con, al menos, uno de los criterios establecidos por la citada Ley en su artículo 18.3. A pesar de que el Distrito 6. Abando no alcanza a los umbrales establecidos en los dos Criterios de elección señalados por la Ley por el Derecho a la Vivienda, la totalidad del municipio sí que cumple con el criterio de que el gasto de alquiler más los suministros básicos suponga el 30% de la renta familiar disponible.

De esta forma, se pretende evitar desnaturalizar las medidas a adoptar y evitar con ello una respuesta negativa por el mercado con las mismas con carácter diferenciado en los distritos circundantes. Por ello, el Ayuntamiento de Bilbao, fundamentado en el *"Informe sobre zonas tensionadas en Euskadi"* de febrero de 2024 emitido por el Observatorio Vasco de la Vivienda, donde se perciben los municipios como zonas tensionadas en su totalidad, **procede a declarar el municipio de Bilbao al completo como Zona de Vivienda Tensionada, bajo los preceptos de la Ley 12/2023.**

El análisis destaca la baja disponibilidad de viviendas vacías y el alto precio de los alquileres lo que evita un acceso universal al Derecho Subjetivo de Acceso a la ocupación de una vivienda, incumpliendo otras normativas subsidiarias, como La Ley de Vivienda del País Vasco, la Ley 3/2015 de 18 de junio, y el posterior Decreto 147/2023, de 10 de octubre, del derecho subjetivo de acceso a la ocupación de una vivienda.

Por ello, esta declaración de zonas tensionadas, de acuerdo con la Ley 12/2023, de 24 de mayo del Gobierno Central, ampara a los municipios que declaren su mercado de la vivienda como zona de vivienda tensionada a tomar medidas de emergencia, a fin de tratar de revertir la situación y establecer políticas que permitan democratizar el acceso a la vivienda en condiciones de vida dignas.

Así, y en base al procedimiento elaborado por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, se solicita que se dicte Orden en la que se declare el municipio de Bilbao como zona de mercado residencial tensionado, comprensiva al menos de los siguientes pronunciamientos:

1. La declaración íntegra del municipio como Zona de Vivienda Tensionada.
2. La asignación para Bilbao del conjunto de medidas y facultades administrativas que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, prevé aplicables en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado.
3. La aplicación de las limitaciones de precios conforme al sistema de índices de precios de referencia también a los inmuebles en los que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento en los últimos cinco años.
4. La consideración de gran tenedor, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, a la persona física o jurídica que sea titular de diez o más inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso trasteros y garajes, con excepción de aquellas viviendas que sean de titularidad de administraciones públicas, de sus entes instrumentales o de las sociedades en las que participen de forma mayoritaria.
5. La aprobación del Plan específico de medidas propuesto para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo, con la determinación de sus compromisos asumidos por las administraciones competentes para su correcta ejecución en un período inicial de 3 años, prorrogables mientras que la situación siga sin resolverse.

ANEXO I. Participación de entidades

En el presente anexo se desarrollan y describen las respuestas obtenidas en el proceso de participación abierta que se inició en el marco del proyecto para la declaración de Bilbao como zona tensionada.

Para ello, se ha realizado un proceso de consultas a organismos y entidades de diferentes tipologías relacionadas con el sector del inmueble en Bilbao (Inmobiliarias, constructoras, organismos públicos...), facilitándoles un guion que contiene 6 preguntas que resultan claves para conocer las diferentes perspectivas que tienen cada uno de los actores del mercado.

Las cuestiones que han sido consultadas a los organismos y entidades han sido las siguientes:

- Bloque I. Visión y perspectiva sobre el sector en la actualidad
 - o ¿Cómo analiza el estado actual del mercado de la vivienda en Bilbao?
 - o ¿Qué factores cree que han influido más sobre el estado actual del mercado de la vivienda en Bilbao?
 - o ¿Cuál es su perspectiva sobre el futuro del mercado de la vivienda?
- Bloque II. Identificación de problemas
 - o ¿Cuáles consideran que son los principales problemas o desafíos para enfrentar por las instituciones competentes en materia de la regulación del mercado de la vivienda?
- Bloque III. Propuestas y acciones necesarias
 - o De las medidas ya adoptadas por las diferentes instituciones competentes en materia de vivienda, ¿cuáles considera que han tenido mayor impacto positivo en el acceso a la vivienda de la población?
 - o ¿Qué medidas cree que podrían mejorar el acceso a la vivienda en el municipio?

Las entidades que han participado en el proceso de consulta aportando su visión, han sido las siguientes:

- Unión de Consumidores de Euskadi (UCE)
- Departamento de Viviendas y Agenda Urbana del Gobierno Vasco
- Ascobi
- Colegio Oficial de arquitectos Vasco-Navarro
- Inmobiliaria Chomón
- Inmobiliaria El Botxo
- Inmobiliaria Iribar

Una vez recopiladas las respuestas, se han analizado cada una de ellas en profundidad con el objetivo de obtener hipótesis conjuntas a las que pueden haber llegado diferentes organismos y desde las cuales se pueden inferir conclusiones de valor que aporten al contexto del estudio.

Para concluir, se aclara que este documento sirve de apoyo y anexo para aportar profundidad y valor al estudio diagnóstico realizado sobre la situación de la vivienda y al plan de acción que contiene las medidas y actuaciones que se plantean desarrollar para destensar las zonas.

Resultados agregados obtenidos

Resultados bloque I. Visión y perspectiva sobre el sector en la actualidad

A nivel general y comenzando por una valoración sobre el contexto actual de la vivienda, las visiones coinciden en un **escenario de dificultad** con base en la escalada de precios, el desajuste entre oferta y demanda, y las intervenciones especulativas en el mercado que limitan su crecimiento. Además, se visualiza una tendencia similar en viviendas de precio regulado (VPO, VPT), las cuales son cada vez más escasas.

Según los testimonios observados, ambos mercados tienen una situación de alta complejidad, ya que otros factores como el fenómeno de los **pisos turísticos** y su creciente influencia a la vista del modelo económico imperante o el **crecimiento económico** y del interés de la zona comporta una elevación de los precios de alquiler hasta niveles que acaban por restringir el acceso a una vivienda a cierta parte de la población. Asimismo, la intervención de inversores extranjeros en el mercado de vivienda de Bilbao contribuye también a la presión sobre la disponibilidad de recursos residenciales que lastra el mercado. Debido a ello ha provocado que, sobre todo las zonas céntricas y cercanas al Casco Viejo, tengan una presión especialmente relevante. Por otro lado, aquellas personas que pueden hacer frente al coste de alquiler prefieren moverse hacia el mercado de compraventa, al pagar una cuota bancaria menor que el alquiler y además tener la vivienda en propiedad.

Por último, y para concluir con el primer análisis global del mercado, se disponen de **previsiones** desfavorables para el futuro del mercado de la vivienda. Se aprecia una gran inestabilidad e incertidumbre y se identifica como significativa la tensión de las zonas para un control de la evolución de los precios a futuro.

Resultados bloque II. Identificación de problemas

En lo que se refiere a los retos o desafíos identificados como críticos y que deben enfrentar las instituciones, se coincide en la perspectiva de **modificar aspectos relacionados con la normativa**, que cambien el contexto actual de los actores de mercado y doten a las entidades relacionadas con la vivienda de mecanismos y disposiciones que permitan actuar en la medida correspondiente con la mayor agilidad y eficacia posible.

Unido a ello, se mencionan nuevamente variables ya contempladas, como los factores esenciales que han hecho que se llegue a la situación actual, refiriéndose a los precios y al desequilibrio de la oferta y la demanda. Acciones como la reducción de los topes de ingresos para acceder a viviendas de protección oficial.

Resultados bloque III. Propuestas y acciones necesarias

En lo que respecta a las medidas y actuaciones ya adoptadas por organismos e instituciones y que pretendían impactar positivamente sobre el mercado de la vivienda, los usuarios encuestados opinan que, en cuanto a número, han sido **insuficientes. No relacionan la existencia de una serie relevante de medidas que hayan tenido un impacto final positivo**, manifestando que algunas de ellas han podido tener un efecto contrario.

Se ha valorado favorablemente el resultado las ayudas y subvenciones dirigidas al alquiler, como Emantzipta o Gaztelagun, las cuales han representado un soporte económico crucial a una parte de la población. Junto a esas ayudas, el fomento de la rehabilitación de viviendas, la creación de nuevas zonas urbanas y el apoyo desde las sociedades públicas para el desarrollo de suelo urbano, son

actuaciones que, aunque con menor frecuencia, han sido mencionadas como las valoradas como positivas.

Como propuestas a implementar a futuro, se centran la mayoría de las sugerencias en la limitación de precios y control de ellos, mediante herramientas como un índice de referencia de precios u otros indicadores.

Unido a ello, las opiniones de las entidades que emitieron su respuesta en el proceso de participación abierta coincidían en reforzar la figura del propietario a través de diversos cambios en las normativas vigentes. Las entidades encuestadas añaden que esta modificación de la normativa debería tener también un efecto en los propietarios de viviendas vacías, incentivando que incluyan sus viviendas en el mercado para mejorar la situación actual.

Junto con la limitación de precios, las entidades participantes inciden en que se deberían acometer mayores incentivos a propietarios mediante un cambio en la normativa, mejorando su protección a nivel general y que, para los casos de propietarios que tengan viviendas cerradas, le inviten a alquilar o vender sus viviendas antes que sancionarlo o penalizarlo por tenerla sin uso.

De manera alternativa, fomentar otros modelos de propiedad compartida o por cooperativa pueden hacer mejorar la situación de vivienda actual y permitir su acceso a personas de renta más baja.